

KEYSTONE

# קיסטון אינפרא בע"מ

## דוח רבעוני

ליום 30 בספטמבר 2025



# תוכן עניינים

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

נספח ב' - הערכת שווי תחנת הכוח באר טוביה

נספח ג' - עדכון להערכת שווי שותפות אגד

## דוחות כספיים

הצהרות בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח

הכספי ועל הגילוי



KEYSTONE

# דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתשעת החודשים שהסתיימו

ביום 30 בספטמבר 2025



# קיסטון אינפרא בע"מ

## דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתשעת החודשים ולשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון קיסטון אינפרא בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. סקירה זו נערכה תחת ההנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם על ידי החברה ביום 27 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021092) (להלן: "הדוח התקופתי"), הדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2025 שפורסם על ידי החברה ביום 27 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-037254) והדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2025 שפורסם על ידי החברה ביום 28 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-064453) (להלן, יחד: "הדוחות הרבעוניים"), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## 1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה הוקמה בפברואר 2019 במטרה לשמש כקרבן סחירה להשקעה בתשתיות, על רקע המלצות ועדה בין משרדית לקידום הקמת קרנות נסחרות להשקעה בתשתיות, שנועדו להגדיל את מקורות המימון העומדים לטובת פרויקטים בתחום התשתיות בישראל, להפחית את עלויות האשראי וההון שלהם, לפתוח בפני הציבור אפיק השקעה חדש שיאפשר לו להיות שותף ישיר להשקעות בפרויקטים אלו ולתרום ליכולת המדינה להוציא לפועל פרויקטים בעלי חשיבות לאומית. מטרתה העיקרית של החברה הינה להשיא תשואה למשקיעים באמצעות השקעה בנכסי תשתית, תוך חתירה לפיזור הסיכון באמצעות השקעה במגוון נכסים ומגוון תחומים בתחום התשתיות בעיקר בישראל. החל מיום 1 ביוני 2021, עם השלמתו של גיוס הון ציבורי, הפכה החברה לחברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"). למועד הדוח, החברה מחזיקה במגוון נכסי תשתיות בתחומי תחבורה, אנרגיה וקונבנציונאלית, אנרגיה מתחדשת, מים ותקשורת, כלהלן:

### ניהול פלטפורמות תשתית מתמחות בליבת הביקוש

4.1 כ-  
מיליארד ש"ח  
30.9.2025

## שווי השקעות

### שווי השקעות בהתפלגות לפי פלטפורמה



(1) דד"ן אגד - היקף ההשקעה בנדל"ן אגד הינו אומדן חלק שווי הנדל"ן שבבעלות אגד, בהתאם לשווי הנדל"ן שבבעלות אגד (ברוטו) ביחס לשווי אגד הכולל.  
(2) תחנת כוח שורק - החברה תעמיד הלוואות למימון 40% מההון העצמי והערבויות שידרשו בקשר לזכייה במכרז להקמת תחנת הכוח שורק. לאחר תחילת הפעלת התחנה, תהיה החברה רשאית להמיר חלק מההלוואות לזכויות בקבוצה, בשיעור של 40% מהזכויות בהון ו-49% מזכויות ההצבעה, וזאת בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, לרבות הרגולטוריים.

## 2. השקעות החברה

להלן נתונים עיקריים אודות השקעות החברה ליום 30.9.2025, באלפי ש"ח:

| פלטפורמה                                      | תחבורה                                                  |                  |                        | אנרגיה                        |                                       | אנרגיות מתחדשות                   | מים                                 | תקשורת                                |                                                    |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|
| נכסים                                         | אגד <sup>1</sup>                                        | Eranovum         | קבוצת דרייב            | תחנת כוח <sup>2</sup> IPM     | תחנת כוח רמת חובב <sup>3</sup>        | תחנת כוח חגית (מזרח) <sup>4</sup> | סאנפלאואר                           | מתקן התפלה אשקלון                     | סינטוריון                                          |
| פעילות                                        | תחב"צ בישראל ובאירופה, היסעים, מוסכים, רק"ל ונכסי נדל"ן | טעינת EV באירופה | תחזוקת ותפעול כבישים   | מחזור משולב בהיקף של כ- 451MW | מחזור משולב ופתוח בהיקף של כ- 1,194MW | מחזור משולב בהיקף של כ- 451MW     | מתחדשות ואגירה בישראל, פולין וארה"ב | מתקן להתפלת מים באשקלון כ- 120 מלמק"ש | תקשורת - מיזם להקמת סיבים אופטיים בין אירופה להודו |
| מועד רכישה                                    | אוק' 2022                                               | מרץ 2022         | פב' 2020               | אוק' 2021 ופב' 2022           | דצמ' 2020                             | יוני 2022                         | אפר' 2021                           | אוק' 2020                             | ינו' 2021                                          |
| שיעור החזקה (במישרין ובעקיפין)                | כ- 63%                                                  | כ- 49%           | כ- 21.33% <sup>5</sup> | כ- 34.3%                      | כ- 16.33%                             | כ- 16.33%                         | כ- 55.17%                           | 50%                                   | כ- 30%                                             |
| עלות השקעה מקורית                             | 1,639,027                                               | 101,773          | 69,247                 | 607,891                       | 174,641                               | 107,596                           | 184,940                             | 218,660                               | 17,473                                             |
| הכנסות שהתקבלו מהשקעה ממועד הרכישה            | 64,339                                                  | -                | 70,606                 | 264,124                       | 210,239                               | 121,106                           | -                                   | 150,500                               | -                                                  |
| שינוי בשווי הוגן ממועד הרכישה                 | 810,922                                                 | 121,788          | 97,798                 | 191,731                       | 422,098                               | 136,419                           | (1,227)                             | 58,005                                | -                                                  |
| שווי בספרים ליום 30.9.2025                    | 2,385,610                                               | 223,561          | 96,439                 | 535,498                       | 386,500                               | 122,909                           | 183,713                             | 126,165                               | 17,473                                             |
| IRR צפוי לנכס <sup>6</sup>                    | 13%                                                     | -                | 17%                    | 9%                            | 28%                                   | 29%                               | -                                   | 7%                                    | -                                                  |
| IRR משוקלל צפוי לנכסי החברה <sup>7</sup> -14% |                                                         |                  |                        |                               |                                       |                                   |                                     |                                       |                                                    |

<sup>1</sup> החברה מחזיקה בכ- 63% מאגד (במישרין ובעקיפין) באמצעות החזקה בכ- 81.1% משותפות אגד, המחזיקה בכ- 78% מאגד, וכן החזקה במלוא הזכויות בשותף הכללי של שותפות אגד. לפרטים אודות הודעות שנמסרו לשותפות אגד על מימוש אופציית ה-PUT השנייה (והאחרונה) שניתנה לבעלי המניות אגד המוכרים בעסקת הרכישה, בהיקף מצטבר של כ-13.2% מהונה המונפק של אגד, ראו בסעיף 4.5 להלן. לפרטים אודות אופציית מכר, ראו בסעיף 10.3.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

<sup>2</sup> כולל החזקה בגלובל, כהגדרתה בסעיף 12.5.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. בנוסף להחזקות כאמור, העמידה החברה הלוואה לגלובל ולאיה פריז, לפרטים בדבר עמדת גלובל בקשר לסכום ההלוואה ראו סעיף 6.3 להלן.

<sup>3</sup> בנוסף לזכויות בשותפות העמידה החברה לשותפות הלוואה לא המירה.

<sup>4</sup> בנוסף לזכויות בשותפות העמידה החברה לשותפות הלוואה לא המירה.

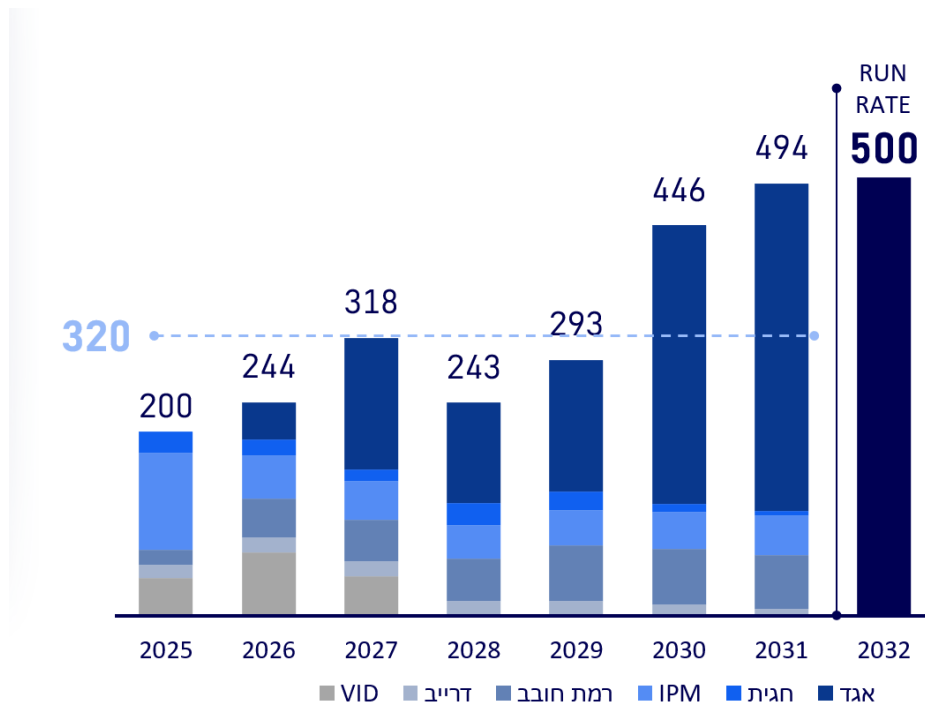
<sup>5</sup> יצוין כי החברה מחזיקה בכ- 19.67% מזכויות ההצבעה בקבוצת דרייב. לפרטים אודות הסכם שנחתם למכירת דרייב לאגד ראו סעיף 6.1 להלן.

<sup>6</sup> החישוב בהתאם לעלות ההשקעה, התזרימים שהתקבלו בפועל עד מועד הדוח, וצפי תזרימים עתידיים.

<sup>7</sup> לא כולל סאנפלאואר, ERANOVUM וסינטוריון, שלמועד הדוח אינן מהוות נכסים מניבים.

## תזרים מזומנים משמעותי, מגוון ובר-חיזוי

צפי תזרים שנתי של הנכסים המניבים לקיסטון (חלק החברה, במיליוני ש"ח)



תחזית התזרים של הנכסים המניבים וה-IRR הצפוי המתוארים בסעיף זה לעיל ("התחזית"), הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). התחזית מבוססת על הנחות, הערכות ואומדנים של החברה וכן על מידע המצוי בידי החברה (בחלקו כפי שנמסר לה מחברות נכסי הפורטפוליו), שמקורם בהערכות שווי חיצוניות לנכסי הפורטפוליו שקיבלה החברה, או במודלים כלכליים שהוכנו על ידי יועצים חיצוניים או במודלים פנימיים שהוכנו על ידי החברה ו/או חברות נכסי הפורטפוליו, הכוללים, בין היתר, הנחות בדבר תעריפי חשמל צפויים והיקף צריכת חשמל, שינוי ברגולציה הרלוונטית, שינוי בתנאי השוק, שינויים במדד המחירים לצרכן, בשערי חליפין (דולר/אירו), בשערי ריבית, במחירי הגז, בהיקף הנסועה בתחבורה ציבורית ופרטית, זכייה במכרזים, נחתי שוק, תוכניות התייעלות ופיתוח עסקי, היקף התפלת מים, מחזורי חוב וכיו"ב, ובכלל זאת ההנחות המפורטות להלן:

**אגד** - בשנת 2029 מסתיים שירות החוב השוטף בשותפות אגד; הונח מחזור של יתרת הלוואת הבלון בשנת 2030.

**VID** - זיכיון מתקן ההתפלה מסתיים בתום שנת 2027, כאשר בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בחודש יולי 2024 בין VID לבין המדינה, קיימת למדינה אפשרות להאריך את תקופת הזיכיון, כאמור בסעיף 11.19 לתיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. התחזית אינה לוקחת בחשבון מימוש אפשרי של המדינה את האופציה הנתונה לה להארכת הסכם הזיכיון בתקופות נוספות.

**רמת חובב וחגית** - התזרימים בהערכות השווי עבור רמת חובב וחגית כוללים תשלומי מס (תיאורטיים) ברמת התחנות. התחנות מוחזקות באמצעות מספר שותפויות ולפיכך לא צפויים תשלומי מס ברמת כל תחנה. בהתאם, התזרים לעיל לא כולל את תשלומי המס התיאורטיים.

**IPM** - הונח כי היקף המכירה ללקוחות פרטיים במכירות בילטרליות, חלף מכירה למנהל המערכת, יגדלו בהדרגה להיקף של 75% עד ליום 31.12.2026.

מובהר כי קיימת הסתברות גבוהה כי ההנחות, ההערכות והאומדנים העומדים בבסיס התחזית יתממשו באופן שונה מכפי שנחה, וכן מובהר כי ההנחות, ההערכות והאומדנים שנכללו בתחזית שהתבססו על מודלים פנימיים, לא נבחנו על ידי גורם חיצוני שאינו עובד החברה או חברת נכס הפורטפוליו. כמו כן, ייתכן וחלק מתזרימי המזומנים הצפויים בחלק מההשקעות יוותר לטובת מימון של צמיחה ופיתוח עסקי וכן ייתכן עיתוי שונה לחלוקת תזרימי המזומנים מחברות הפורטפוליו. כמו כן, חלוקות בחברות הפורטפוליו כפופות, בין היתר, למבחני החלוקה ולהחלטות דירקטוריון בכל חברה. לאור האמור, אין ביכולתה של החברה להעריך או להבטיח כי התזרים הצפוי מהשקעות החברה או ה-IRR הצפוי יהיה כמתואר בתחזית, ולכן אין בתחזית משום התחייבות כלשהי של החברה לעמידה בה או מצג של החברה. לאור האמור התחזית יכולה להיות שונה, לרבות באופן מהותי.

## נתונים פיננסיים אודות החברה לרבעון השלישי לשנת 2025<sup>8</sup>:

ב-135

מיליוני ש"ח

**הכנסות תזרימיות**

בתשעת החודשים הראשונים  
לשנת 2025

ב-5.6%

**תשואה תזרימית**

על הנכסים המשוקללים ב-12  
חודשים אחרונים<sup>10</sup>

ב-27.7%

**תשואה להון**

משוקלל לפני מס ב-12 חודשים  
אחרונים<sup>9</sup>

ב-14.5

ש"ח

**NAV למניה לפני מס<sup>11</sup>**

ב-2.5

מיליארד ש"ח

**הון עצמי**

ב-4.1

מיליארד ש"ח

**היקף השקעות**

ב-221

מיליון ש"ח

**יתרות נזילות**

ב-34%

**LTV<sup>13</sup>**

ב-1,400

מיליוני ש"ח

**חוב פיננסי נטו<sup>12</sup>**

ב-240

מיליון ש"ח

**חלוקת דיבידנד**

**מההקמה<sup>15</sup>**

ב-5.8%

**צפי תשואת דיבידנד**

**שנתית<sup>14</sup>**

ב-2.0

ש"ח

**רווח למניה**

<sup>8</sup> הנתונים הינם לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 או ליום 30.9.2025, לפי העניין, אלא אם צוין אחרת.  
<sup>9</sup> ההון המשוקלל הינו ממוצע של ההון העצמי על פני השנה בנטרול מיסים נדחים משוקלל על פני התקופה בהתאם לדוחות הכספיים והתשואה להון המשוקלל הינה רווח לפני מס חלקי ההון המשוקלל לפני מס.  
<sup>10</sup> הנכסים המשוקללים הינם ממוצע של הנכסים המושקעים על פני השנה משוקלל על פני התקופה בהתאם לדוחות הכספיים והתשואה התזרימית הינה הכנסות תזרימיות חלקי נכסים מושקעים משוקללים על פני התקופה; הכנסות תזרימיות הן הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות.

<sup>11</sup> ההון עצמי בנטרול מיסים נדחים ביחס למספר המניות. NAV למניה אחרי מס ליום 30.9.2025 – 13.13 ש"ח.

<sup>12</sup> חוב פיננסי בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר.

<sup>13</sup> חוב פיננסי נטו חלקי סך הנכסים בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר.

<sup>14</sup> התשואה השנתית חושבה בהתאם לחלוקות שבוצעו בינואר 2025 (ב-19.7 מיליון ש"ח וכ-10.53 אג' למניה), אפריל 2025 (ב-20 מיליון ש"ח וכ-10.68 אג' למניה), יולי 2025 (ב-20 מיליון ש"ח וכ-10.68 אג' למניה) ואוקטובר 2025 (ב-21 מיליון ש"ח וכ-11.20 אג' למניה).

<sup>15</sup> דיבידנד מצטבר כולל חלוקה של כ-21 מיליון ש"ח שחולק ביום 27 באוקטובר 2025. ראו גם סעיף 5.1 להלן.

### 3. השפעת מלחמות עם כלביא וחרבות ברזל

פעילות התאגידים המוחזקים על ידי החברה לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמות, כמתואר בביאור 1.ב. לדוח הכספי של החברה ליום 30.9.2025 וביאור 1.ד. לדוח הכספי של החברה ליום 31.12.2024.

מאחר ונכון למועד פרסום הדוח קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות המלחמות והשפעותיהן, אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך את השפעתן העתידית של המלחמות על תוצאות פעילותם, מצבם הכספי, תזרימי המזומנים ואיתנותם הפיננסית של החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כתוצאה מהמלחמות.

### 4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

4.1. ביום 12 במרץ 2025 קיבלה אגד החזקות בע"מ (חברה בבעלות מלאה של אגד) הודעה מאת נת"ע בדבר זכייתה במכרז להפעלת שני קווי רכבת קלה במטרופולין תל אביב - הקו הירוק והקו הסגול. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016738), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה. לעתירות מנהליות שהוגשו על ידי מתמודדות אחרות במכרז לביטול זכייתה של אגד החזקות בע"מ במכרז, ראו דיווח מיידי מיום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-035781), ודיווח מיידי מיום 24 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045041) אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה. ביום 4 באוגוסט 2025 נדחו העתירות, לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057439), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים הזאת על דרך ההפניה. ביום 29 בספטמבר 2025 נמסר לחברה כי הוגש ערעור כנגד דחיית אחת משתי העתירות כאמור. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 29 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-072863), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.2. ביום 30 ביולי 2025 חילקה החברה דיבידנד בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 13 ביולי 2025 ומיום 23 ביולי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-051300 ו-2025-01-054984), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.3. ביום 31 ביולי 2025 בוצעה הנפקה לציבור בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') בסך של 480,422,000 ע.ג., ובתמורה כוללת של כ-499,639 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 28 ביולי, 29 ביולי ו-30 ביולי (מס' אסמכתאות: 2025-15-055840, 2025-01-056428 ו-2025-01-056878, בהתאמה).

4.4. ביום 4 באוגוסט 2025 עדכנה החברה בהמשך לאמור בסעיף 17.5 לפרק א' בדוח התקופתי של החברה מיום 27 במרץ 2025 ולביאור 10.ד. בדוחות הכספיים, ובהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 29 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-056428), לפיו תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה ב') תשמש בין היתר לפירעון מלוא ההלוואות וביטול מסגרות האשראי שניטלו מגופים מוסדיים מקבוצות מנורה, איילון ושלמה ביטוח וכן לפירעון נע"מ (סדרה 1) ונע"מ (סדרה 2). לאור הפירעון, בוטלו ונמחקו השעבודים שנרשמו לטובת המממנים כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-057753), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.5. ביום 6 באוגוסט 2025 נמסרו לשותפות אגד, הודעות על מימוש אופציית ה-PUT השנייה (והאחרונה) שניתנה לבעלי המניות אגד המוכרים בעסקת הרכישה, בהיקף מצטבר של כ-13.2% מהונה המונפק של אגד. שותפות אגד, המחזיקה כיום בכ-78.2% ממניות אגד, צפויה לעלות לשיעור החזקה של כ-91.4% מהונה המונפק של אגד. בהתאם לתנאי עסקת הרכישה, תושלם רכישת המניות נשוא הודעת המימוש עד לתחילת חודש פברואר 2026, בתמורה לסך של כ-600 מיליון ש"ח (סכום הרכישה צמוד למדד ונושא ריבית ומותאם חלוקות דיבידנד צפויות עד לאותו מועד) ובכך יושלם רכש מניותיה של אגד בהתאם להסכם הרכישה. השלמת רכישת המניות כאמור תיעשה כנגד העברת זכויות הבעלות במניות, כשהן נקיות וחופשיות מזכויות צד שלישי (ולכן, אין וודאות בשלב זה בדבר היקף המימוש המדויק). לטובת שותפות אגד עומדת מסגרת אשראי הניתנת לניצול על ידה, בסכום של עד כ-600 מיליון ש"ח, אשר ניתנת למימוש באופן יחסי להיקף המימוש בפועל של אופציית ה-Put השנייה, קרי בהיקף של כ-60.5%. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058540).

4.6. כפי שנמסר לחברה, ביום 9 בספטמבר 2025, התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של סאנפלאואר, בהסכם למכירת החזקותיה (העקיפות) במערכות מניבות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 13.1 מגה וואט בישראל ("ההסכם"). התמורה הכוללת עומדת על 72 מיליון ש"ח, בתוספת התאמות בגין סעיפי הון חוזר. מרבית התמורה תשולם במועד ההשלמה של העסקה, והיתרה בתוך תשעה חודשים ממועד ההשלמה. בנוסף, קרן גרינלייט שותפות מוגבלת ("הרוכשת") תקבל על עצמה התחייבויות שניתנו לצדדים שלישיים בסך של כ-129 מיליון ש"ח. השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות קבלת אישורי הגורמים המממנים של הרוכשת והתאגידים המממנים והצדדים השלישיים הנדרשים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068235), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

4.7. כפי שנמסר לחברה, ביום 22 בספטמבר 2025, בהמשך לביאור 6.7. לדוח התקופתי לשנת 2024 ולדיווח מיידי מיום 8.4.2024 (אסמכתא: 2024-01-034510), אגד קיבלה שומות מס הכנסה בצו בגין שנות המס -2018-2020, בקשר עם אי הכרה בהוצאות (באופן מלא או חלקי) שהוציאה אגד בגין התחייבות לתשלום למדינה מכוח הסכם משנת 2018, לצרכי מס. בהתאם לשומות, סכום המס המצטבר שתידרש אגד לשלם בגין שלוש שנות המס הינו כ-43 מיליון ש"ח (לא כולל ריבית והצמדה). כפי שנמסר לחברה, אגד ערערה על הצווים, ואולם אין ודאות בדבר תוצאות ערעור כאמור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-071758), אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## 5. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

5.1. ביום 27 באוקטובר 2025 חילקה החברה דיבידנד בהיקף כולל של כ-21 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 29 בספטמבר 2025 ומיום 20 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-072464 ו-2025-01-077717), אשר הפרטים הכלולים בהם מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## 6. פרטים נוספים בדבר ההשקעות המהותיות של החברה

להלן פרטים נוספים בדבר ההשקעות המהותיות של החברה<sup>16</sup>:

### 6.1. תחום התחבורה

## קבוצת אגד



למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בכ-63% ממניות חברת אגד (בשרשור, באמצעות החזקה בכ-81.1% משותפות המחזיקה בכ-78% ממניות אגד ("שותפות אגד"), אשר עוסקת (בעצמה או באמצעות חברות בבעלותה (בעקיפין) המלאה) בתחבורה ציבורית בארץ, בהולנד ובפולין, בתחום ההיסעים והתיור בישראל, בהפעלת ואחזקת הרכבת הקלה - הקו האדום בגוש דן (באמצעות חברה בבעלות בשיעור 51%) וכן זכתה במכרז הקו הירוק והקו הסגול, בתחזוקת אוטובוסים באמצעות מרכזי שירות עבור אגד ולקוחות חיצוניים, וכן מחזיקה בפורטפוליו של נכסי נדל"ן. בפברואר 2025 הושלם מהלך מימוש האופציה הראשונה ורכישת כ-18% נוספים מהונה המונפק של אגד. לפרטים אודות הודעות מימוש אופציית ה-PUT השנייה (והאחרונה) שקיבלה שותפות אגד למימוש 13.2% נוספים באגד ראו סעיף 4.5 לעיל.

<sup>16</sup> השקעה מהותית הינה השקעה אשר מקיימת את המבחנים הכמותיים להגדרת חברה כלולה מהותית בהתאם להוראות תקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ובהתאם להוראות תקנה 44 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

## נתונים פיננסיים מהדוחות הכספיים המאוחדים של אגד (אלפי ש"ח)

| 31.12.2024 | 30.9.2024 | 30.9.2025 |                          |
|------------|-----------|-----------|--------------------------|
| 7,147,529  | 6,714,460 | 7,092,306 | סך נכסים (1)             |
| 6,627,487  | 6,018,446 | 6,423,528 | סך התחייבויות (1)        |
| 520,042    | 696,014   | 668,778   | הון עצמי (1)             |
| 771,944    | 515,000   | 124,750   | חלוקות דיבידנד (2)       |
| 2,534,832  | 1,920,578 | 2,546,728 | חוב פיננסי, נטו - מאוחד* |
| 1,301,181  | 1,920,578 | 1,075,593 | חוב פיננסי, נטו - סולו*  |

\* לא כולל התחייבויות אקטואריות לעובדים, נטו בהיקף של כ- 635 מיליוני ש"ח, כ- 890 מיליוני ש"ח וכ- 764 אלפי ש"ח, נטו נכון ליום 30.9.2025, 30.9.2024 ו- 31.12.2024 (בהתאמה).

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30.9.2024 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30.9.2025 |                                |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 5,649,390                        | 4,193,645                                           | 4,300,259                                           | הכנסות (3)                     |
| 1,268,034                        | 909,674                                             | 952,615                                             | EBITDA (4)                     |
| 744,131                          | 525,407                                             | 510,660                                             | רווח תפעולי (5)                |
| 368,562                          | 264,459                                             | 262,449                                             | רווח נקי (5)                   |
| 784,005                          | 540,716                                             | 631,159                                             | זרחים מזומנים<br>מפעילות שוטפת |

(1) נכסים – הירידה לעומת דצמבר 2024 נובעת בעיקר מקיטון ביתרות קרן הפרישה והגמלאות, קיטון ביתרת מזומנים ולקוחות, כמו גם קיטון ביתרת חובה לזמן ארוך, הירידה מקוצצת בעלייה ברכוש קבוע לאור רכש אוטובוסים, וגידול בנכסים בלתי מוחשיים בעיקר בגין רכישות שבוצעו על ידי אגד היסעים.

התחייבויות – הירידה לעומת דצמבר 2024 נובעת בעיקר מקיטון באשראי בשל פירעון הלוואות, וקיטון ביתרות הספקים והזכאים הנובע מתשלום לספקים בגין רכש אוטובוסים במהלך הרבעון.

הון העצמי - הגידול ביחס לדצמבר 2024 נובע בעיקר מרווחים שוטפים בניכוי דיבידנד ששולם.

(2) במאי 2025 חילקה אגד דיבידנד בהיקף של כ- 125 מיליון ש"ח (חלקה של השותפות כ- 97 מיליון ש"ח). בשנת 2024 בוצעו על ידי אגד חלוקות בהיקף של כ- 770 מיליון ש"ח, הכוללים סכום של 350 מיליון ש"ח שחולק כהפחתת הון בהמשך לאישור בית המשפט (חלקה של השותפות בחלוקות כ- 460 מיליון ש"ח ששימשו בעיקר לפירעון חוב בשותפות). בשנת 2023 חילקה אגד דיבידנד בסך של 110 מיליון ש"ח.

(3) הגידול בהכנסות לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהכנסות מתחבורה ציבורית של דרך אגד – עוטף ירושלים בע"מ (חברה בבעלות מלאה של אגד) ("דרך אגד") שמפעילה קווי תחבורה ציבורית באשכול עוטף ירושלים מערב והחלה את פעילותה בחודש אפריל 2024, מגידול בהכנסות חברת מוביליס הנובע מהפעלת מכרז קרקוב ומגידול בהכנסות חברת תבל וזאת בנטרול ירידה בהכנסות באגד תחבורה בע"מ ("אגד תחבורה") בעיקר מיציאת קווי שירות לתחרות בהתאם להסכם ההפעלה של אגד ובנוסף, השפעת מלחמת עם כלביא ושינוי מתווה רכישת הדלק שמקוצצת בקיטון בהוצאות הסולר.

(4) העלייה ב- EBITDA לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מתחילת הפעלת דרך אגד באפריל, מחברת מובילים בעקבות הפעלת מכרז קרקוב ורווח ממכירת אוטובוסים, וכן ומעלייה בתבל, בנטרול ירידה ב- EBITDA באגד היסעים בעיקר בשל שינוי בתמהיל ההכנסות ובאגד תחבורה כמפורט לעיל ובעקבות הוצאות חד פעמיות בקשר עם מענק הכנסת משקיע וכן בונס לעובדים שכירים שקוזזו ביעדי חסכון שהושגו.

(5) הירידה ברווח התפעולי וברווח הנקי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מהמפורט לעיל בקשר עם הגידול בהכנסות וב- EBITDA בקיזוז עלייה בהוצאות הפחת בשל רכש אוטובוסים ועלייה בהוצאות המסים.

## נתונים תפעוליים ופיננסיים מהדוחות הכספיים (סולו) של אגד (אלפי ש"ח)

| לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 |                                   |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 2,594,723                                     | 2,613,605                                     | 3,478,439                     | הכנסות מתחבורה ציבורית            |
| 94,338                                        | 165,219                                       | 209,232                       | הכנסות משירותי מוסך ומכירת דלקים* |
| 90,352                                        | 79,414                                        | 113,418                       | הכנסות שונות                      |
| 2,793,183                                     | 2,863,669                                     | 3,801,089                     | סה"כ הכנסות אגד סולו              |
| 657,095                                       | 686,515                                       | 907,698                       | EBITDA אגד סולו **                |
| 383,133                                       | 426,034                                       | 556,828                       | רווח תפעולי אגד סולו**            |
| 255,648                                       | 263,876                                       | 365,753                       | רווח נקי אגד סולו                 |
| נתונים תפעוליים:                              |                                               |                               |                                   |
| 150,722                                       | 154,546                                       | 204,079                       | ביצוע ק"מ (אלפי ק"מ) **           |
| 2,835                                         | 2,914                                         | 2,915                         | מצבת אוטובוסים (לסוף תקופה)       |
| 553                                           | 435                                           | 507                           | מתוכם אוטובוסים חשמליים           |
| 6,703                                         | 6,881                                         | 6,773                         | סה"כ עובדים (לסוף תקופה)          |
| 4,972                                         | 5,011                                         | 4,926                         | מתוכם נהגים                       |

\* בעקבות שינוי במתווה התדלוק באגד תחבורה ישנה ירידה בהכנסות ממכירת סולר שמקוזזת ברובה בקיטון בהוצאות הסולר.

\*\* בשנת 2025 ההוצאה כוללת הוצאה חד פעמית בסך של 45 מיליון ש"ח בגין מענק הכנסת משקיע

\*\*\* השינוי בסך ביצוע הק"מ נובע בעיקר מיציאת קווי שירות לתחרות בהתאם להסכם ההפעלה של אגד בעיקר באשכולות ירושלים - עירוני ומצמצום מפת התנועה בתקופת מלחמת "עם כלביא". מנגד ישנו גידול בפעילות בעקבות תוספות שירות באשכולות קיימים. הנתונים לעיל לא כוללים את חברת דרך אגד, אשר החלה להפעיל את אשכול עוטף ירושלים הכולל כ- 15 מיליון ק"מ בשנה בהפעלה מלאה. שלב א' החל לפעול באפריל 2024 וכולל 92 אוטובוסים, שלב ב' בהיקף של כ- 124 אוטובוסים והחל לפעול בינואר 2025.

## נתונים תפעוליים ופיננסיים של חברות בנות של אגד:

EBS - פעילות תחבורה ציבורית בהולנד (אלפי ש"ח)\*



| לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2024 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30.9.2025 |                         |
|----------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| 1,083,716                        | 786,335                                          | 796,579                                             | הכנסות                  |
| 155,327                          | 96,544                                           | 96,361                                              | EBITDA                  |
| 4                                | 4                                                | 4                                                   | מספר מכרזים פעילים      |
| 802                              | 757                                              | 721                                                 | כמות אוטובוסים          |
| 52,209                           | 38,792                                           | 48,382                                              | ביצוע ק"מ (אלפי<br>ק"מ) |

\* לפי שער יורו ממוצע במהלך השנה.

בחודש פברואר 2025 זכתה EBS במכרז נוסף בהיקף של כ- 1.2 מיליארד ש"ח ל- 12 שנים שמתוכנן לכלול כ- 120 אוטובוסים החל מדצמבר 2026. הגידול בהכנסות נובע מעלייה בהיקף הפעילות.

## Mobilis - פעילות תחבורה ציבורית בפולין (אלפי ש"ח) \*

| לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2025 | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2024 | לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 |                                  |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 202,920                                          | 169,411                                          | 243,120                          | הכנסות                           |
| 69,741                                           | 36,555                                           | 58,867                           | EBITDA                           |
| 4                                                | 6                                                | 6                                | מספר מכרזים פעילים               |
| 339                                              | 329                                              | 407                              | כמות אוטובוסים (סוף<br>תקופה) ** |
| 17,696                                           | 17,885                                           | 24,577                           | ביצוע ק"מ (אלפי<br>ק"מ)          |

\* לפי שער זלוטי ממוצע במהלך השנה (שער הזלוטי ליום 30.9.2025 עמד על כ- 0.91 ש"ח).

הגידול בהכנסות וב- EBITDA נובע מהפעלת מכרז קרקוב החדש שהחל באוקטובר 24 ומרווח הון ממכירת אוטובוסים אשר שימשו את מוביליס במכרז שהסתיים.

## אגד היסעים - פעילות היסעים פרטיים בישראל (אלפי ש"ח)

| לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2025 | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2024 | לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 |                                 |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 324,594                                          | 319,774                                          | 426,591                          | הכנסות                          |
| 49,831                                           | 57,369                                           | 73,819                           | EBITDA                          |
| 315                                              | 297                                              | 325                              | כמות אוטובוסים<br>(סוף תקופה) * |

\* כולל 29 מיניבוסים.

**תבל** - בחודש אוגוסט 2023 החלה תבל (חברה נכדה של אגד - 51%) בהפעלת הקו האדום של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב, שהינו קו הרכבת הקלה הראשון בגוש דן, באורך של כ- 24 ק"מ, בן 35 תחנות, אשר עובר ב- 5 רשויות, עם כ- 110 אלף נוסעים ביום.

**אגד נדל"ן** - במהלך חודש יוני, 2025 אישרו באופן עקרוני הדירקטוריונים של אגד, של אגד החזקות בע"מ ואגד פרופרטיז בע"מ את קידומו של מהלך לריכוז מרבית נכסי הנדל"ן של קבוצת אגד באגד פרופרטיז בע"מ (חברה ייעודית שהוקמה להחזקה ופיתוח נכסי הנדל"ן של אגד), על בסיס קבלת החלטת מיסוי מקדמית (רולינג) שיאפשר מהלך זה תוך צמצום חבות המס הנובעת ממנו, וזאת בכפוף לקבלת אישור של הדירקטוריונים של כל אחת מהחברות למהלך הכולל קודם להשלמתו על כל היבטיו. הנהלת אגד, יחד עם הנהלות יתר החברות הרלבנטיות, מקדמת מהלך זה, לרבות פנייה לצדדי ג', ופניה לרשויות המס לקבלת הרולינג הנדרש לעניין.

בחודש אפריל 2025, התקבלה החלטת ממשלה להסמכת אגד פרופרטיז להכין תכנית תשתית לאומית לתחנת כח מונעת בגז טבעי בנכס בבעלות אגד באזור התעשייה עטרות.

**TOKS** - במהלך חודש נובמבר 2025 נחתם הסכם לרכישת מניות בין EBS לבין חברה בליטא (להלן – TOKS). בהתאם להסכם בין הצדדים, במועד השלמת העסקה, תרכוש EBS 51% מהון מניות חברת TOKS כנגד תשלום של 16.8 מיליון יורו, כאשר סכום התמורה יהיה כפוף להתאמות הקבועות בהסכם לרבות בגין סך החוב נטו וסך ההון החוזר במועד השלמה. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים לרבות קבלת אישור רשות התחרות בליטא לעסקה.

**תשואה צפויה** - החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה לשותפות אגד על ההון המושקע באגד נכון למועד הדוח, מאז מועד הרכישה, הינה כ- 13%. הערכות החברה ביחס לתשואה השנתית הצפויה מאגד הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך - ראו סעיף 2 לעיל.

לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה באגד ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון.

# קבוצת דרייב



למועד הדוח, החברה מחזיקה בכ- 21.33%<sup>17</sup> מקבוצת דרייב אשר עוסקת בתחזוקה ותפעול של פרויקטים שונים בתחום התחבורה בישראל, כולל נביש 6 ומנהרות הכרמל. ביולי 2025 נחתם הסכם בין אגד והחברה למכירת ההחזקה של כל מניות החברה בדרייב לאגד, בהתאם למזכר הבנות כמפורט בסעיף 10.4.7 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. בחודש נובמבר 2025 הושלמו התנאים המתלים והעסקה הושלמה.

## נתונים פיננסיים:

נתונים פיננסיים עיקריים המתייחסים לקבוצת דרייב במונחי 100% (אלפי ש"ח)

| 31.12.2024 | 30.9.2024 | 30.9.2025 |                         |
|------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 324,686    | 303,235   | 297,511   | סך נכסים                |
| 196,396    | 198,542   | 175,040   | סך התחייבויות           |
| 128,290    | 104,693   | 122,471   | הון עצמי                |
| 47,622     | 45,090    | 33,263    | עודף חוב פיננסי,<br>נטו |

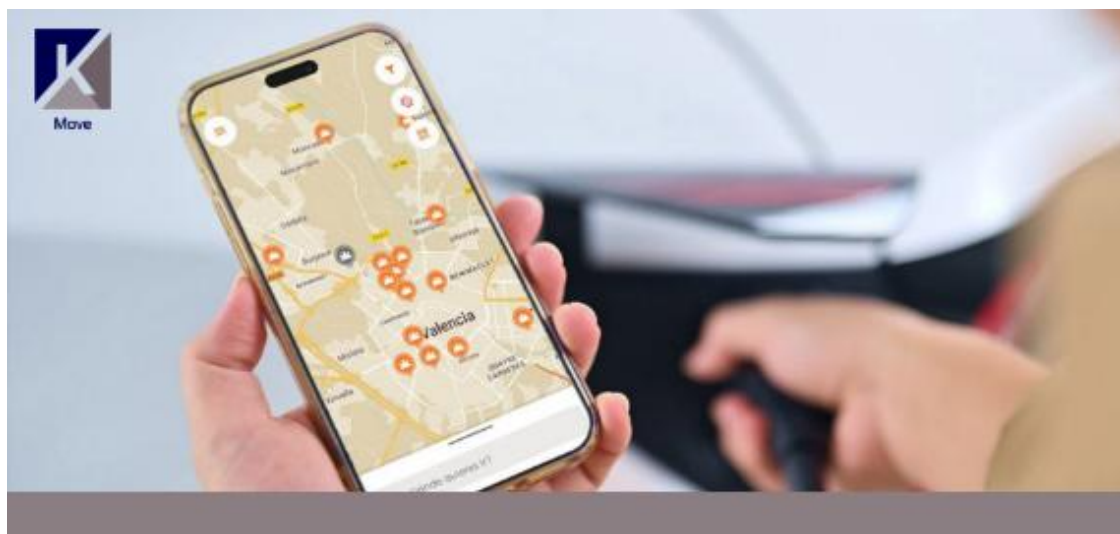
<sup>17</sup> יצוין כי החברה מחזיקה בכ- 19.67% מזכויות ההצבעה בקבוצת דרייב.

| לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2025 | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2024 | לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 |                                   |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| 403,888                                          | 364,428                                          | 502,580                          | הכנסות                            |
| 100,380                                          | 87,876                                           | 126,206                          | *EBITDA                           |
| 89,925                                           | 82,069                                           | 114,696                          | רווח תפעולי                       |
| 64,181                                           | 63,116                                           | 85,808                           | רווח נקי                          |
| 72,543                                           | 53,058                                           | 74,837                           | תזרים מזומנים<br>מפעילות<br>שוטפת |

\*הגידול בהכנסות ב-EBITDA, ברווח התפעולי והנקי של קבוצת דרייב נובע בעיקר מרכישת 60% מחברת ברק 555 בע"מ במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024, מגידול בנסועה בכביש 6, מגידול בהיקף הפעילות בחברות השירותים ומהמשך התייעלות בהוצאות התפעול והנהלה וכלליות של הקבוצה. השינוי בשיעור הרווחיות נובע משינוי בתמהיל הפעילויות בקבוצה, מגידול בעלויות פיתוח עסקי ורישום שיערוך חשבונאי בעלויות המימון. הקיטון בהון העצמי לעומת 31 בדצמבר 2024 נובע מהרווח בתקופה, בניכוי דיבידנד שחולק.

**תשואה צפויה** - החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה בקבוצת דרייב, ממועד הרכישה, הינה כ- 17%. הערכות החברה ביחס לתשואה השנתית הצפויה מקבוצת דרייב הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך - ראו סעיף 2 לעיל.

# Eranovum



למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה בכ- 49% ממניות Eranovum ("ארנובום"), חברה יזמית הנמצאת בשלבי הייזום והפיתוח של עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בשטחים ציבוריים, בעיקר בספרד וכן בצרפת ובבלגיה. בספטמבר 2025 נחתם בין החברה לבין ארנובום הסכם להעמדת הלואה המירה בהיקף של 20 מיליון יורו. הסך הנ"ל כולל סך של 6.7 מיליון יורו (קרן וריבית) שהועמדו בשנת 2024 כהלואה שתומר להלוואה המירה למניות של ארנובום, סך של 7 מיליון יורו הועמדו בספטמבר 2025 והיתרה תועמד בהתאם לאבני דרך שנקבעו. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 12.5%, עם אפשרות להפחתה לשיעור של 9.5% בהתאם להכנסותיה של ארנובום. ההלוואה עומדת לפירעון עד ליום 30 ביוני 2028.

## נתונים פיננסיים מהדוחות הכספיים (אלפי ש"ח, תורגם מיורו \*)

| 31.12.2024 | 30.9.2024 | 30.9.2025 |                 |
|------------|-----------|-----------|-----------------|
| 138,111    | 123,900   | 171,872   | סך נכסים        |
| 84,393     | 43,572    | 128,898   | סך התחייבויות   |
| 53,719     | 80,327    | 42,973    | הון עצמי        |
| (21,637)   | (20,257)  | (88,138)  | חוב פיננסי, נטו |

| לשנה<br>שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 | לתקופה של<br>תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>30.9.2024 | לתקופה של<br>תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום<br>30.9.2025 |             |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|
| 1,357                               | 895                                                    | 3,131                                                  | הכנסות      |
| (31,390)                            | (25,001)                                               | (21,739)                                               | EBITDA      |
| (34,278)                            | (27,630)                                               | (25,427)                                               | הפסד תפעולי |

(\*) תורגם מיורו לפי שער חליפין לסוף התקופה.

נכון ליום 30.9.2025 מחזיקה Eranovum בכ- 1,251 עמדות טעינה פעילות וכן בהסכמים ארוכי טווח עם רשתות מובילות להקמת כ- 2,400 עמדות נוספות (כולל כ-250 הסכמים במסגרת מכרזים בצרפת כמפורט להלן). נכון לתום הרבעון השלישי לשנת 2025 מרבית העמדות הפעילות הן בספרד ובנוסף ישנן 4 עמדות פעילות בצרפת ו-66 בבלגיה. במהלך שנת 2024 ו-2025 זכתה Eranovum במכרזים בצרפת להקמת כ- 3,600 עמדות נוספות והיא פועלת לחתימת הסכמים רלוונטיים ולהקמתם.

בשנת 2023 Eranovum החלה לפעול לפיתוח יכולות ייזום עצמאיות לייצור חשמל המופק מאנרגיה מתחדשת לצורך אספקתו בעמדות הטעינה המופעלות על ידה. לאור שלבי הפעילות המוקדמים של Eranovum ובהתאם לתוכנית העסקית שלה, הכנסותיה שגדלות לאורך התקופה עדיין אינן מהותיות וההפסד התפעולי שלה גדל שכן Eranovum בונה פלטפורמה תפעולית שתומכת בגידול בעמדות הפעילות ובעמדות שצפויות להיכנס לפעילות.

נכסי Eranovum כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים ורכוש קבוע. ההון העצמי כולל בעיקר את ההשקעה שביצעה Eranovum, בניכוי הפסדים שנצברו.

למועד הדוח, Eranovum פועלת להגדלת מקורות המימון שלה באמצעות גיוס חוב והון (כאשר אין וודאות כי הגיוס יבוצע) וזאת לצורך תמיכה בהמשך הפעילות והצמיחה שלה.

לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון.

## מתקן ההתפלה VID



למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה ב- 50% ממניות VID, אשר מחזיקה במתקן ההתפלה באשקלון, שהינו בעל כושר ייצור של כ- 120 מיליון מ"ק בשנה.

### נתונים פיננסיים:

להלן נתונים פיננסיים ביחס ל- VID. הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח):

| 31.12.2024 | 30.9.2024 | 30.9.2025 |                        |
|------------|-----------|-----------|------------------------|
| 502,747    | 541,905   | 407,257   | סך נכסים               |
| 233,274    | 276,086   | 174,420   | סך התחייבויות          |
| 269,473    | 265,819   | 232,837   | הון עצמי               |
| (27,442)   | (77,069)  | (11,457)  | עודף (חוב) פיננסי, נטו |

| לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30.9.2025 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30.9.2024 | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31.12.2024 |                                |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 211,386                                             | 197,542                                             | 265,236                          | הכנסות (1)                     |
| 129,867                                             | 121,726                                             | 163,252                          | (1) EBITDA                     |
| 71,692                                              | 61,568                                              | 83,236                           | תזרים אחרי חוב (קן וריבית) (3) |
| 17,110                                              | 11,976                                              | 16,108                           | רווח תפעולי (1)                |
| 19,364                                              | 21,536                                              | 25,190                           | רווח נקי (2)                   |
| 72,953                                              | 84,475                                              | 134,187                          | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת    |

(1) ההכנסות והרווח התפעולי לעיל הינם בהתאם לדוחות הכספיים, המושפעות מיישום כללי IFRS בקשר עם הסדרי זיכיון ומכשירים פיננסיים. הנהלת החברה, כמו גם המודל הפיננסי של מתקן ההתפלה, בוחנת את ההכנסות על בסיס תפעולי, לפיו ההכנסות בתשעת החודשים הראשונים של 2025 עמדו על כ- 325,387 אלפי ש"ח בהשוואה לכ- 317,035 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 415,070 אלפי ש"ח בשנת 2024 כולה. הגידול בהכנסות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בכמות המים שיוצרה, משינויים במדד המחירים לצרכן, שער הדולר והיורו ותעריף החשמל הרלוונטי אליהן צמודות ההכנסות.

(2) הרווח הנקי מושפע מרישום חשבונאי של נגזר משובץ בגין הרכיב הקבוע של ההכנסות וכן מהוצאות או הכנסות מימון בגין נכס פיננסי בקשר עם הסכם הזיכיון.

(3) באוקטובר 2025 ביצעה VID פירעון סופי ואחרון על חשבון החוב הבנקאי במתקן.

יצוין כי כאמור לעיל, בבחינת הביצועים בפועל של VID, לרבות בקשר עם הנתונים המשמשים להערכת השווי, הנהלת החברה בוחנת דוחות תפעוליים/תזרימיים שאינם כוללים נגזרים חשבונאיים.

**תשואה צפויה** - החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה במתקן ההתפלה, ממועד הרכישה, הינה כ- 7%. הערכות החברה ביחס לתשואה השנתית הצפויה ממתקן ההתפלה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמפורט בסעיף 2 לעיל.

## תחנת הכוח IPM



למועד פרסום הדוח, החברה מחזיקה (בעקיפין) כ- 34% מהזכויות בתחנת הכוח אי.פי.אם באר טוביה ("IPM") וזאת באמצעות אחזקות בג'י.פי. גלובל פאוור בע"מ ("גלובל") ובטריפל מ תחנות כוח בע"מ ("טריפל-מ"), שהינה תחנת כוח מונעת בגז בבאר טוביה, בעלת כושר ייצור של כ- 450 מגה וואט; וכן העמידה הלוואה לגלובל ואיה פריז (המחזיקות גם הן, בעקיפין, בתחנת הכוח), ששוויה ההוגן ליום 30.9.2025 הינה כ- 28.2 מיליון ש"ח.<sup>18</sup>

### נתונים פיננסיים:

להלן נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים המאוחדים של טריפל-מ, המחזיקה בכ- 84% מ- IPM (אלפי ש"ח)

|                 | 31.12.2024 | 30.9.2024 | 30.9.2025 |  |
|-----------------|------------|-----------|-----------|--|
| סך נכסים        | 2,380,879  | 2,395,258 | 2,380,060 |  |
| סך התחייבויות   | 1,832,056  | 1,898,492 | 1,918,753 |  |
| הון עצמי        | 548,823    | 496,766   | 461,307   |  |
| חוב פיננסי, נטו | 1,521,247  | 1,620,375 | 1,497,290 |  |

בהמשך לאמור בסעיף 12.5.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי אודות מחלוקת בנושא ההלוואה, ביום 30 ביוני 2025 בית המשפט אישר את מחיקת ההליך המשפטי בקשר לאישור התקשרות גלובל והחברה בכתב תיקון להסכם אשראי. בהמשך לאמור, בהתאם לדיווחים של גלובל בחודשים אוגוסט וספטמבר 2025 לדעת גלובל התגלו מספר טעויות בדוחות הכספיים שלה באשר לאופן הטיפול החשבונאי בהלוואה שניתנה לה על ידי החברה. גלובל הגיעה למסקנה שמדובר בטעות מהותית בדוחותיה הכספיים וביצעה הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, שתוצאתה הקטנת יתרת ההלוואה מהחברה, בסכום שאינו מהותי לחברה. החברה חולקת על דעתה של גלובל בנוגע לחישוב יתרת סכום ההלוואה כאמור ובין הצדדים קיימת מחלוקת שטרם יושבה.

| לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2025 | לתקופה של תשעה חודשים<br>שהסתיימה ביום 30.9.2024 | לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 |         |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------|---------|
| הכנסות                                           | 699,847                                          | 514,157                          | 717,188 |
| EBITDA                                           | 222,677                                          | 148,969                          | 212,591 |
| רווח תפעולי                                      | 174,193                                          | 89,248                           | 132,432 |
| רווח נקי                                         | 21,297                                           | (11,452)                         | 40,604  |
| תזרים מזומנים מפעילות<br>שוטפת                   | 213,912                                          | 139,817                          | 206,023 |

העלייה בהכנסות, ב- EBITDA וברווח התפעולי, ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעלייה בהכנסות ממכירה ללקוחות פרטיים בשל הגדלת שיעור המכירה ללקוחות פרטיים, ממכירה במספק הוירטואלי ושיפור בתמהיל הלקוחות בנוסף ישנה עלייה בזמינות בתקופת הדוח בשל טיפול תחזוקה כבדה מתוכנן בשנה קודמת שבמהלכו התחנה לא הייתה זכאית לתשלומי זמינות. הרווח הנקי מושפע בין היתר מהפרשי שער של היורו בתקופה וכן מהוצאות מימון חד פעמיות בקשר עם מימון מחדש שבוצע בתחנה.

לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון.

**תשואה צפויה** - החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה בתחנת הכוח IPM (לרבות הלוואות שניתנו), ממועד הרכישה, הינה כ- 9%. הערכות החברה ביחס לתשואה השנתית הצפויה מההשקעה בתחנת הכוח IPM הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמפורט בסעיף 2 לעיל.

# תחנת הכוח רמת חובב



למועד פרסום הדוח, לחברה זכויות של שותף מוגבל, בעקיפין, של כ- 16% מהשותפות המחזיקה בתחנת כוח מונעת בגז ברמת חובב, בעלת כושר ייצור של כ- 1,200 מגה וואט. לפרטים אודות החלטת רשות החשמל והצעת החלטת מנהל המערכת (נוגה) ראו סעיף 12.3.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור ג'6' לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024.

## נתונים פיננסיים:

להלן נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים של תחנת הכוח רמת חובב וחברת התפעול שלה. הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח):

| 31.12.2024 | 30.9.2024 | 30.9.2025 |                 |
|------------|-----------|-----------|-----------------|
| 4,353,128  | 4,422,235 | 4,272,622 | סך נכסים        |
| 3,518,693  | 3,900,519 | 3,373,804 | סך התחייבויות   |
| 834,435    | 521,716   | 898,818   | הון עצמי        |
| 2,784,237  | 3,096,196 | 2,786,789 | חוב פיננסי, נטו |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30.9.2024 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30.9.2025 |                                |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 1,431,958                        | 1,191,358                                           | 822,126                                             | הכנסות                         |
| 747,395                          | 656,544                                             | 370,983                                             | EBITDA                         |
| 497,739                          | 463,864                                             | 200,620                                             | רווח תפעולי                    |
| 378,521                          | 369,203                                             | 124,167                                             | רווח נקי                       |
| 717,124                          | 642,515                                             | 245,135                                             | תזרים מזומנים<br>מפעילות שוטפת |

הירידה בהכנסות, ב- EBITDA וברווח התפעולי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה במשטר ההפעלה שנבע מהצטברות של גורמים ובהם ירידה בביקוש לחשמל עקב מזג אוויר נוח, השפעת מלחמת עם כלביא ברבעון השני של 2025, העמסה מוגברת של יחידות פחמיות והשפעת החלטת רשות החשמל בנוגע להגבלת התעריף המשלים. הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מהירידה ברווחיות וכן משינוי מועדי תשלום על ידי נוגה שהביאו לגידול בהון החוזר. יודגש כי החברה יישמה את החלטת רשות החשמל בהערכת השווי של התחנה ליום 31.12.2024.

לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון.

**תשואה צפויה** - החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה בתחנת הכוח (החזקות בשותפות או הלוואה לא המירה), ממועד הרכישה, הינה כ- 28%. הערכות החברה ביחס לתשואה השנתית הצפויה מההשקעה בתחנת הכוח רמת חובב הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמפורט בסעיף 2 לעיל.

# תחנת הכוח חגית



למועד פרסום הדוח, לחברה זכויות של שותף מוגבל, בעקיפין, של כ- 16% מהשותפות שחתמה על הסכם לרכישת הזכויות בתחנת כוח מונעת בגז "חגית (מזרח)", בעלת כושר ייצור של כ- 660 מגה וואט. לפרטים אודות החלטת רשות החשמל והצעת החלטת מנהל המערכת (נוגה) ראו סעיף 12.3.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור ג'7 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2024. בתקופת הדוח, התקבלה החלטת ממשלה להסמכת תחנת הכוח "חגית (מזרח)" להכין תשתית לאומית לתחנת כח מונעת בגז טבעי.

## נתונים פיננסיים:

להלן נתונים פיננסיים עיקריים מהדוחות הכספיים של תחנת הכוח חגית וחברת התפעול שלה. הנתונים במונחי 100% (אלפי ש"ח)

| 31.12.2024 | 30.9.2024 | 30.9.2025 |                 |
|------------|-----------|-----------|-----------------|
| 1,901,224  | 1,944,110 | 1,777,135 | סך נכסים        |
| 1,640,213  | 1,742,756 | 1,584,637 | סך התחייבויות   |
| 261,011    | 201,354   | 192,498   | הון עצמי        |
| 1,282,863  | 1,366,189 | 1,387,328 | חוב פיננסי, נטו |

| לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2025 | לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024 | לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 |                             |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 410,852                                       | 715,345                                       | 845,600                       | הכנסות                      |
| 137,055                                       | 327,872                                       | 364,090                       | EBITDA                      |
| 52,017                                        | 236,900                                       | 242,025                       | רווח תפעולי                 |
| (6,408)                                       | 175,294                                       | 168,323                       | רווח נקי                    |
| 20,967                                        | 300,327                                       | 369,204                       | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת |

הירידה בהכנסות, ב-EBITDA, ברווח התפעולי וברווח הנקי נובעת בעיקר משינוי במשטר ההפעלה שנבע מהצטברות של גורמים ובהם ירידה בביקוש לחשמל עקב מזג אוויר נוח, השפעת מלחמת עם כלביא ברבעון השני של 2025, העמסה מוגברת של יחידות פחמיות והשפעת החלטת רשות החשמל בנוגע להגבלת התעריף המשלים. הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע מהירידה ברווחיות וכן משינוי מועדי תשלום על ידי נוגה שהביאו לגידול בהון החוזר. יודגש כי החברה יישמה את החלטת רשות החשמל בהערכת השווי של התחנה ליום 31.12.2024.

לפרטים נוספים לעניין השווי ההוגן של ההשקעה ראו סעיף 16 לדוח הדירקטוריון.

**תשואה צפויה** - החברה מעריכה כי התשואה השנתית הצפויה נכון למועד הדוח מההשקעה בתחנת הכוח (החזקות בשותפות או הלוואה לא המירה), ממועד הרכישה, הינה כ-29%. הערכות החברה ביחס לתשואה השנתית הצפויה מההשקעה בתחנת הכוח חגית הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כמפורט בסעיף 2 לעיל.

# תחנת הכוח שורק



בדצמבר 2024, זכתה שותפות של קבוצת אדלטק וקבוצת מנורה מבטחים במכרז להקמה והפעלה (במשך 25 שנה) של תחנת כוח קונבנציונלית חדשה מונעת בגז טבעי באזור שורק, בהספק של עד 900 MW. בהתאם למערך ההסכמות שבין הצדדים, החברה תעמיד מימון לחלק מההון העצמי הנדרש למימון הקמת תחנת הכוח, שבחלקו יהיה ניתן להמרה בעתיד, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים, לזכויות של עד 40% בהון השותפות הנ"ל ו- 49% מזכויות השליטה בה. בפברואר 2025 העמידה החברה ערבות בהיקף של 80 מיליון ש"ח.

למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלב הפיתוח (Development) והצדדים פועלים להגעה לסגירה פיננסית, בלוח הזמנים המתחייב מהסכם הזיכיון. במסגרת זו, הוסדרה מסגרת מימון בנקאית להוצאות בתקופת הפיתוח לשותפות (שהחברה אחראית לפירעון 40% ממנו), כאשר במהלך הרבעון הראשון שולמה באמצעותה מקדמה לספק הטורבינה המיועד של הפרויקט.

## פלטפורמת האנרגיה -קיסטון פאוור

בהתאם לאסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה, במהלך חודש ספטמבר 2025 אישר הדירקטוריון את קידומו של מהלך לריכוז אחזקותיה של החברה בתחום האנרגיה הקונבנציונאלית בקיסטון פאוור בע"מ (חברה ייעודית שהוקמה להחזקה ופיתוח נכסי האנרגיה של החברה), על בסיס קבלת החלטת מיסוי מקדמית (רולינג) שיאפשר מהלך זה תוך צמצום חבות המס הנובעת ממנו. הנהלת החברה מקדמת מהלך זה, לרבות פנייה לצדדי ג', ופניה לרשויות המס לקבלת הרולינג הנדרש לעניין.

## סאנפלאואר



למועד הדוח, החברה מחזיקה בכ- 55.17% מהון המניות המונפק והנפרע של סאנפלאואר, הפעילה בתחום האנרגיה המתחדשת ומחזיקה, נכון למועד הדוח בפרייקטים מניבים כלהלן: בחמש חוות רוח בעלות הספק מותקן של 50 מגה וואט וב-6 מערכות פוטו וולטאיות בהספק מותקן של כ- 19.5 מגה וואט בפולין וב-199 מערכות פוטו וולטאיות על גגות מבנים מסחריים ומשקים חקלאיים בעלי הספק מותקן כולל של כ- 34.6 מגה וואט בישראל. בנוסף, פעילה סאנפלאואר בפולין ובישראל בייזום, פיתוח והקמה של פרויקטים בתחום הסולרי, חוות הרוח ואגירת אנרגיה. בתקופת הדוח החליט דירקטוריון סאנפלאואר על הפסקת פעילות הפיתוח בארצות הברית. בנוסף, בתקופת הדוח התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של סאנפלאואר, בהסכם למכירת החזקותיה (העקיפות) במערכות מניבות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 13.1 מגה וואט בישראל לפרטים נוספים ראו סעיף 4.6 לעיל.

ביום 10 באוגוסט 2025 דיווחה סאנפלאואר כי התקשרה במזכר הבנות לא מחייב עם אפקון אנרגיות מתחדשות (א.א.מ) בע"מ ("אפקון"), חברה בבעלותה המלאה של אפקון החזקות בע"מ, שהינה חברה ציבורית. על פי מזכר ההבנות, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של הצדדים ולהתקשרות הצדדים בהסכם מפורט, אם וככל שייחתם, במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות תנאים המתלים, סאנפלאואר תרכוש את מלוא הון המניות של אפקון, בתמורה להקצאת מניות של סאנפלאואר לאפקון החזקות בע"מ וכן סכום במזומן שתשלם סאנפלאואר לאפקון החזקות בע"מ בסך של כ-85 מיליון ש"ח. יצוין כי בהתאם לדיווח של סאנפלאואר, בכפוף לבדיקות הנאותות שתבוצענה על ידי הצדדים, שוויין של סאנפלאואר ואפקון לצורך תחשיב התמורה יעמוד על 380 מיליון ש"ח ו-190 מיליון ש"ח, בהתאמה. עוד צוין כי האמור לעיל ביחס לשוויין של סאנפלאואר ושל אפקון הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, וכי נכון למועד זה אין ודאות כי מזכר ההבנות יתגבש לכדי הסכם מפורט מחייב או כי ייחתם הסכם מפורט או כי תושלם העסקה, וכי ייתכנו שינויים בתנאי העסקה ובהסכם, בין היתר, לאור גורמים שאינם בשליטת סאנפלאואר או אינם ידועים לה. ביום 25 בספטמבר 2025 חתמו סאנפלאואר ואפקון החזקות בע"מ על הארכת תוקפו של מזכר ההבנות ב-90 ימים נוספים, לשם השלמת בדיקת הנאותות וקידום ההסכם המפורט בין הצדדים.

## נתונים פיננסיים מהדוחות הכספיים המאוחדים של סאנפלאואר (אלפי ש"ח)

| 31.12.2024     | 30.9.2024      | 30.9.2025      |                 |
|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| 829,707        | 876,618        | 783,629        | סך נכסים        |
| 557,917        | 578,931        | 551,585        | סך התחייבויות   |
| 271,790        | 297,687        | 232,044        | הון עצמי        |
| <b>309,852</b> | <b>484,134</b> | <b>337,424</b> | חוב פיננסי, נטו |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31.12.2024 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30.9.2024 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שהסתיימה ביום<br>30.9.2025 |                                |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|
| 174,640                          | 131,453                                             | 106,693                                             | הכנסות                         |
| 131,100                          | 99,364                                              | 78,157                                              | EBITDA                         |
| 136,027                          | 103,343                                             | 79,502                                              | EBITDA<br>מתואם*               |
| 73,343                           | 74,189                                              | 12,069                                              | רווח תפעולי                    |
| 83,743                           | 65,820                                              | 46,810                                              | FFO                            |
| 81,361                           | 42,135                                              | 47,999                                              | תזרים מזומנים<br>מפעילות שוטפת |

\* EBITDA מתואם הינו בנטרול הוצאות ייזום בגין התקשרות בהסכם מחייב לרכישת פרויקטי אנרגיה מתחדשת ואגירה בארה"ב ובנטרול הכנסות אחרות.

הירידה בהכנסות נובעת בעיקר מירידה בהכנסות ממגזר פולין כתוצאה מעדכון הסכמי מכירת החשמל לשנים 2025-2026 ובמחירי התעודות הירקות. בנוסף חלה ירידה בהכנסות בישראל בגין מכירת מתקנים סולריים בשנת 2024 אשר קוזזה בחלקה מרכישה וחיבור מתקנים פוטו וולטאיים חדשים בפולין ובישראל.

הירידה ב- EBITDA, ב- EBITDA המתואם וב- FFO בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד ולעומת שנה קודמת נובעת בעיקר מירידה בהכנסות בפולין ובישראל, כמפורט לעיל.

הירידה ברווח התפעולי נובעת מהירידה בהכנסות כאמור לעיל, והפסד ממחיקת השקעה בארצות הברית לעומת רווח ממכירת מתקנים סולאריים בישראל בתקופה המקבילה אשתקד. נכון למועד זה הפסיקה סאנפלאואר את כל פעילותה באצות הברית, השיבה את כל הערבויות והפקדונות שהועמדו במסגרת הפרויקטים, ומחקה את כל היתרות בספרים הקשורות לפעילות זה.

## 7. השפעות אינפלציה ועליית ריבית

להשפעות האינפלציה ועליית הריבית על הכנסות החברה מתקבולים מהשקעות, הכנסות החברה משינויים בשווי ההוגן של השקעות החברה והוצאות המימון של החברה ראו ביאורים 1ה', 7ב' ו- 16ג' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ובביאור 1ג' לדוח הכספי של החברה ליום 30.9.2025.

8. המצב הכספי ומקורות המימון

8.1. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי:

| הנתונים באלפי ש"ח               | 30 בספטמבר |           | 31 בדצמבר | הסברים ליתרות ולשינויים בהם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|------------|-----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | 2025       | 2024      | 2024      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| נכסים שוטפים                    |            |           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| מזומנים ושווי מזומנים           | 220,762    | 103,607   | 378,888   | העליה במזומנים ושווי מזומנים בתקופת הדוח לעומת 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקר מגיוסי חוב שבוצעו בפברואר ויולי 2025 (כ- 646 מיליון ש"ח נטו) ומהכנסות שהתקבלו מדיבידנד ותקבולים על חשבון קרן וריבית הלוואות (כ- 135 מיליון ש"ח). העלייה מקוזזת בהשקעות שביצעה החברה בתקופת הדוח באגד (כ- 585 מיליון ש"ח) וסאנפלאואר (כ- 6 מיליון ש"ח), מהעמדת הלוואה לארנובוס (כ- 28 מיליון ש"ח), חלוקת דיבידנד (כ- 60 מיליון ש"ח), פירעון נע"מ סדרות א' ו-ב' (187.5 מיליון ש"ח) והוצאות הנהלה וכלליות ומימון.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| חייבים ויתרות חובה              | 15,070     | 39,888    | 7,505     | היתרה כוללת בעיקר יתרת הוצאות מראש, הכנסות לקבל ויתרה מול חברה קשורה. בספטמבר 2024 היתרה כוללת הלוואה לארנובוס אשר סווגה לנכסים לא שוטפים בדצמבר 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| סך הכל נכסים שוטפים             | 235,832    | 143,495   | 386,393   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| נכסים לא שוטפים                 |            |           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות | 4,077,868  | 2,902,760 | 3,081,673 | החברה מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן. העלייה לעומת 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקר מהשקעה בשותפות אגד בסך של כ- 585 מיליון ש"ח והשקעה בסאנפלאואר בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ומעלייה נטו בשווי ההוגן של ההשקעות בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות בסך של כ- 405 מיליון ש"ח. העלייה בשווי ההוגן כוללת רווח חד פעמי בסך של כ- 98 מיליון ש"ח הנובע מהודעת מימוש שהתקבלה בחברה במסגרת האופציה השנייה בעסקת אגד במסגרתה ירכשו 13.2% נוספים באגד, המשקף את הפער בין מחיר הרכישה הצפוי לשווי של אגד בספרי החברה וכן עליית ערך ב- IPM כתוצאה מהגדלת המכירה ללקוחות פרטיים ומימון מחדש בתחנה. לפרטים נוספים לעניין השינויים בשווי ההוגן בהשקעות של החברה בתקופת הדוח ראו בביאור 4 לדוחות הכספיים (טבלה מסכמת בסעיף ב' וכן סעיף ג'1 ו- ג'4 לעניין ההשקעה בשותפות אגד ו- IPM). |
| פיקדון משועבד                   | 815        | 5,300     | 822       | פיקדון שמשועבד לבנק כנגד ערבויות שניתנו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| חייבים ויתרות חובה              | 54,642     | 1,150     | 25,069    | היתרה כוללת בעיקר הלוואה לארנובוס בהיקף של כ- 13 מיליון יורו, לפרטים נוספים ראו ביאור ג'3 לדוחות הכספיים השנתיים וכן ביאור ג'4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| סך הכל נכסים לא שוטפים          | 4,133,325  | 2,909,210 | 3,107,564 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| סך הכל נכסים                    | 4,369,157  | 3,052,705 | 3,493,957 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| הנתונים באלפי ש"ח           | 30 בספטמבר |           |           | 31 בדצמבר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | הסברים ליתרות ולשינויים בהם |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                             | 2025       | 2024      | 2024      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| התחייבויות שוטפות           |            |           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| ניירות ערך מסחריים          | -          | 187,500   | 187,500   | בתקופת הדוח פרעה החברה בפירעון מוקדם את הניירות הערך המסחריים סדרות א' ו-ב' בפירעון מלא.                                                                                                                                                                                                                                       |                             |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב  | 58,212     | 56,594    | 56,542    | ראה להלן - אגרות חוב.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
| זכאים ויתרות זכות           | 41,884     | 29,670    | 25,119    | היתרה כוללת בעיקר ריבית לשלם בגין אגרות החוב, דיבידנד לשלם, הוצאות לשלם, מוסדות ממשלתיים, ספקים וזכאים אחרים. הגידול נובע בעיקר מעלייה בריבית לשלם בגין אג"ח סדרה ב' בשל גידול בהיקף החוב המקוזז בירידה בריבית לשלם בגין מסגרת האשראי והנע"מ וכן מסיווג התחייבות בגין תוספת תמורה בסאנפלאור מההתחייבות הלא שוטפות כמתואר להלן. |                             |
| סך הכל התחייבויות שוטפות    | 100,096    | 273,764   | 269,161   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| התחייבויות לא שוטפות        |            |           |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| אגרות חוב                   | 1,549,986  | 644,191   | 885,508   | היתרה כוללת את אגרות החוב של החברה סדרה א' וסדרה ב'. העלייה בתקופת הדוח נובעת מעיקר מגיוס אג"ח סדרה ב' בהיקף של 646 מיליון ש"ח וכן הצמדה למדד המחירים לצרכן בגין אגרות חוב סדרה א'.                                                                                                                                            |                             |
| זכאים ויתרות זכות           | -          | 6,771     | 6,771     | היתרה כוללת התחייבות בגין תוספת תמורה בעסקת סאנפלאור בקשר עם התביעה בספרד. ההתחייבות סווגה להתחייבויות השוטפות.                                                                                                                                                                                                                |                             |
| מיסים נדחים                 | 262,537    | 156,718   | 184,089   | היתרה כוללת מיסים נדחים בגין שינוי בשווי ההוגן של ההשקעות בתקופת הדוח.                                                                                                                                                                                                                                                         |                             |
| סך הכל התחייבויות לא שוטפות | 1,812,523  | 807,680   | 1,076,368 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| הון                         | 2,456,538  | 1,971,261 | 2,148,428 | העלייה נובעת בעיקר מהרווח הנקי בתקופה (כ- 367 מיליון ש"ח) ובניכוי דיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח (כ- 61 מיליון ש"ח). בנוסף בתקופת הדוח מומשו אופציות סחירות של החברה (כ- 2,360 אלפי ש"ח).                                                                                                                                          |                             |
| סך הכל התחייבויות והון      | 4,369,157  | 3,052,705 | 3,493,957 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |

## 8.2. תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח והפסד:

| הנתונים באלפי ש"ח                                                                                                                   | 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר |           | 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר |          | שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | הסברים ליתרות ולשינויים בהם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                     | 2025                              | 2024      | 2025                              | 2024     | 2024                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| הכנסות                                                                                                                              |                                   |           |                                   |          |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות | 405,086                           | (134,980) | 237,803                           | (35,982) | 43,933                      | החברה מוגדרת כישות השקעה (כהגדרתה ב- IFRS 10) ולפיכך מציגה את השקעותיה על בסיס שווי הוגן דרך רווח והפסד. בתקופת הדוח נכלל רווח חד פעמי בסך של כ- 98 מיליון ש"ח הנובע מהודעת מימוש שהתקבלה בחברה במסגרת האופציה השנייה בעסקת אגד במסגרתה ירכשו 13.2% נוספים באגד המשקף את הפער בין מחיר הרכישה הצפוי לשווי של אגד בספרי החברה וכן עליית ערך ב- IPM כתוצאה מהגדלת המכירה ללקוחות פרטיים ומימון מחדש בתחנה לעומת ירידות ערך בחברות האנרגיה בתקופה המקבילה אשתקד. להרכב השינוי בשווי ההוגן של כל אחת מההשקעות ראו ביאור 4ב' לדוחות הכספיים. |
| הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות                                                                                        | 135,349                           | 175,159   | 15,232                            | 27,673   | 238,261                     | תקבולים מהשקעות החברה. להרכב התקבולים של כל אחת מההשקעות ראו ביאור 4ב' לדוחות הכספיים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| סה"כ הכנסות                                                                                                                         | 540,435                           | 40,179    | 253,035                           | (8,309)  | 282,194                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| הוצאות תפעוליות                                                                                                                     |                                   |           |                                   |          |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| דמי ניהול                                                                                                                           | 29,269                            | 26,066    | 10,919                            | 9,303    | 34,691                      | דמי ניהול לחברת הניהול בהתאם לתנאי הסכם הניהול הנגזרים משווי הנכסים של החברה בהתאם לדוחותיה הכספיים בתוספת מע"מ שלא ניתן לקיזוז.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| הוצאות תשלום מבוסס מניות                                                                                                            | -                                 | 2,794     | -                                 | -        | 2,794                       | הוצאות בקשר עם שיערוך אופציות (לא רשומות) שהוקצו לחברת הניהול בהיקף של 5% מהמניות שהוקצו במהלך התקופה הרלוונטית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)                                                                       | 854                               | 1,207     | 414                               | 1,132    | 2,257                       | עלויות עסקה (הכוללות בעיקר עלויות עורכי דין, יועצים פיננסיים ואחרים) מושפעות בעיקר מהיקף העסקאות בתקופת הדוח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| הוצאות תפעוליות אחרות                                                                                                               | 9,836                             | 7,491     | 4,116                             | 2,483    | 12,182                      | העלייה נובעת מגידול בהיקף הפעילות של החברה. ההוצאות כוללות בעיקר שירותים מקצועיים, הוצאות ביטוח אחריות מקצועית, שכר דירקטורים חיצוניים, אגרות, הוצאות מנהלי פעילות האנרגיה והתקשורת והוצאות אחרות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| סה"כ הוצאות                                                                                                                         | (39,959)                          | (37,558)  | (15,449)                          | (12,918) | (51,924)                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

| הנתונים באלפי ש"ח                             | 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר |          | 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר |          | שנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | הסברים ליתרות<br>ולשינויים בהם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|----------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               | 2025                              | 2024     | 2025                              | 2024     | 2024                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| רווח (הפסד)<br>מפעולות רגילות                 | 500,476                           | 2,621    | 237,586                           | (21,227) | 230,270                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| הוצאות מימון, נטו                             | (55,229)                          | (38,759) | (22,609)                          | (14,712) | (42,170)                          | הוצאות המימון של החברה כוללות הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות החוב סדרה א' וריבית בגין סדרה ב' שהונפקה בדצמבר 2024 וכן הוצאות ריבית בגין מסגרות האשראי מגופים מוסדיים ונע"מ שהנפיקה החברה שנושאים ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח שנפרעו במהלך התקופה. העלייה בהוצאות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מגידול בהוצאות ריבית בגין אג"ח בשל גיוס סדרה ב' המקוזזת בירידה בהוצאות ריבית והפרשי הצמדה בגין סדרה א' בשל ירידה בעליית המדד ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (2.95% לעומת 3.5%). ההוצאות בתקופת הדוח קוזזו מהכנסות ריבית מפיקדונות. |
| רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה              | 445,247                           | (36,138) | 214,977                           | (35,939) | 188,100                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים                   | (78,448)                          | 32,630   | (39,570)                          | 20,673   | 5,259                             | מיסים נדחים בקשר עם הרווחים / הפסדים שנבעו מהשינוי נטו בשווי ההשקעות בחברות המוחזקות, שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה | 366,799                           | (3,508)  | 175,407                           | (15,266) | 193,359                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 8.3. כזילות ומקורות מימון

להלן יובא פירוט בדבר תזרימי המזומנים של החברה:

| הנתונים<br>באלפי ש"ח                                       | 9 חודשים שהסתיימו ביום 30<br>בספטמבר |                | 3 חודשים שהסתיימו ביום 30<br>בספטמבר |                | שנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | הסברים לשינויים בתוצאות                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                            | 2025                                 | 2024           | 2025                                 | 2024           |                                      |                                                                                                                                                             |
| <b>יתרת מזומנים<br/>ושווי מזומנים<br/>לתחילת<br/>תקופה</b> | <b>378,888</b>                       | <b>80,904</b>  | <b>168,989</b>                       | <b>127,617</b> | <b>80,904</b>                        |                                                                                                                                                             |
| מזומנים נטו<br>שנבעו<br>מפעילות<br>שוטפת                   | 58,993                               | 118,830        | (16,305)                             | 1,172          | 169,634                              | התזרים השוטף נובע בעיקר מהרווח לתקופה, כולל ההתאמות לרווח, דיבידנד ריבית ותקבולים בגין הלוואות שהתקבלו בתקופה, ריבית ששולמה ושינוי בחייבים ובזכאים.         |
| מזומנים נטו<br>שנבעו<br>(שימשו)<br>לפעילות<br>השקעה        | (618,777)                            | (27,791)       | (33,459)                             | (4,682)        | (23,313)                             | התזרים שימש בעיקר להשקעות בחברות מוחזקות. בתקופת הדוח בעיקר השקעה בשותפות אגד כמפורט בביאור 1'4 לזוח הכספי                                                  |
| מזומנים נטו<br>שנבעו<br>(שימשו)<br>מפעילות מימון           | 401,658                              | (68,336)       | 101,537                              | (20,500)       | 151,663                              | התזרים בתקופה נבע בעיקר מתקבול מגיוס חוב בגין הרחבת סדרה ב' (646 מש"ח) בניכוי פירעון ניירות ערך מסחריים (187.5 מש"ח) ותשלום דיבידנד בסך של כ- 61 מיליון ש"ח |
| גידול (קיטון)<br>במזומנים ושווי<br>מזומנים                 | (158,126)                            | 22,703         | 51,773                               | (24,010)       | 297,984                              |                                                                                                                                                             |
| <b>יתרת מזומנים<br/>ושווי מזומנים<br/>לסוף התקופה</b>      | <b>220,762</b>                       | <b>103,607</b> | <b>220,762</b>                       | <b>103,607</b> | <b>378,888</b>                       |                                                                                                                                                             |

## 8.4. הסכמי הלוואה

להסכמי הלוואה מהותיים שהחברה צד להם, ראו בסעיף 17.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

להלן תוצאות חישוב אמות מידה פיננסיות בהלוואות אלו ליום 30.9.2025 (להגדרות אמות המידה ראו בסעיף 17.5 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024)

| הלוואה                                                                               | לווה                | מלווה                                                          | אמת המידה ותוצאות חישוב ליום 30.9.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הלוואה ממאי 2022 (הלוואה הועמדה בפועל באוקטובר 2022)                                 | שותפות אגד          | גופים בנקאיים בהובלת בנק לאומי לישראל בע"מ ומזרחי טפחות בע"מ   | יחס ה-DSCR לא יפחת מ-1.1 החל מ-30.6.2024 ועד 31.12.2024, ב-30.6.2025 לא יפחת מ-1.15 והחל מה-31.12.2025 לא יפחת מ-1.25. יחס החוב ל-EBITDA לא יעלה על 5, היחס פוחת לאורך השנים עד לרמה של 3.5. עם זאת, יצוין כי גם במועד שלא התקיים יחס ה-DSCR כאמור לעיל, הדבר לא יהווה אירוע הפרה במידה ולא אירע אירוע הפרה אחר כלשהו, וזאת במצב שבו יחס ה-DSCR אינו נמוך מ-0.9 במועד בדיקה אחד עד ל-30.6.2024 ומ-1.0 במועד בדיקה נוסף, ובתנאי שבמועד הבדיקה העוקב יקיים יחס ה-DSCR כנדרש. אמות המידה הפיננסיות נבחנות על בסיס חצי שנתי.                                                                                                                                                           |
| הלוואה מיוני 2024                                                                    | שותפות אגד          | גופים בנקאיים בהובלת בנק הפועלים בע"מ ובנק דיסקונט לישראל בע"מ | יחס ה-DSCR לא יפחת מ-1.15 עד ל-30.6.2025 והחל מה-31.12.2025 לא יפחת מ-1.25. יחס החוב ל-EBITDA לא יעלה על 4.5, היחס פוחת לאורך השנים עד לרמה של 3.5. עם זאת, יצוין כי גם במועד שלא התקיים יחס ה-DSCR כאמור לעיל, הדבר לא יהווה אירוע הפרה במידה ולא אירע אירוע הפרה אחר כלשהו, וזאת במצב שבו יחס ה-DSCR אינו נמוך מ-0.9 במועד בדיקה אחד עד ל-31.12.2025 ואחר מכן אינו נמוך מ-1.0, ובתנאי שבמועד הבדיקה העוקב יקיים יחס ה-DSCR כנדרש. אמות המידה הפיננסיות נבחנות על בסיס חצי שנתי.                                                                                                                                                                                                  |
| הלוואה מינואר 2018 (עודכנה בפברואר 2022 ובמאי 2025)                                  | א.י.פי.אמ באר טוביה | גופים מוסדיים ובנקאיים                                         | החל מתקופת ההפעלה: (1) יחס כיסוי חוב מינימאלי של 1:1.05 לכל תקופת חישוב, היסטורית או עתידית לכל תקופת; (2) יחס כיסוי חיי הלוואה מינימאלי של 1:1.08 במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט. כמו כן, קיימים יחסי כיסוי לחלוקה כדלקמן: (1) יחס כיסוי שירות חוב היסטורי שווה או גדול מ-1.2; (2) יחס כיסוי שירות חוב עתידי שווה או גדול מ-1.2; (3) יחס כיסוי תקופת חיי הלוואה שווה או גדול מ-1.2; (4) או 3 שנים לאחר תקופת ההפעלה אם אחד מהיחסים נמוך מ-1.2 - ושווה או גדול מ-1.18 והממוצע של היחס במשך 3 שנים גדול או שווה ל-1.2. יצוין כי נקבע מנגנון שלפיו החל משנת 2030 בהתקיים תנאים מסוימים, תיידרש החברה לצבור קרן איזון לשמירת יחסי כיסוי. אמות המידה הפיננסיות נבחנות על בסיס חצי שנתי. |
| אגרת חוב (סדרה א') שהונפקה לציבור בדצמבר 2021. הסדרה הורחבה ביולי 2022 ובדצמבר 2023. | החברה               | ציבור                                                          | ראו נספח א' להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| אגרת חוב (סדרה ב') שהונפקה לציבור בדצמבר 2024. הסדרה הורחבה בפברואר 2025.            | החברה               | ציבור                                                          | ראו נספח א' להלן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>אמות מידה פיננסיות נוספות הנכללות בתניות הפרה צולבת מהותיות:</b>                  |                     |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| שמירה על הון עצמי שלא יפחת מ-8-24 מיליון ש"ח באגד, באופן מדורג, בתאגיד               |                     | מקבוצת אגד                                                     | ליום 30.9.2025 - 680 מיליון ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| יחס שירות חוב לפחות 1.05 בתאגיד מקבוצת אגד                                           |                     |                                                                | אמת המידה הפיננסית נבחנת על בסיס חצי שנתי.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| הון עצמי מינימאלי - 200 מיליון ש"ח באגד;                                             |                     |                                                                | ליום 30.9.2025 - 680 מיליון ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| יחס חוב פיננסי ל EBITDA מתחת ל-5 באגד                                                |                     |                                                                | ליום 30.9.2025 - 1.22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

ליום 30.9.2025 החברה או הלווה על פי ההסכם, לפי העניין, עומדות באמות המידה על פי הסכמי המימון.

## 9. מצבת התחייבויות

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30.9.2025, ראו דיווח מידי של החברה המתפרסם במקביל לדוח זה, אשר הפרטים הכלולים בו מובאים בזאת על דרך ההפניה.

## 10. חוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות תקנה 9ב(1ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על חברה בטרם יחלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח, למעט בקרות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה בהתאם לכך החובה לצרף את דוח רואה החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית תחול על החברה החל מהדוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2026. לדוח השנתי של החברה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ראו פרק ה' להלן.

## 11. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות

נכון למועד הדוח, החברה לא קבעה מדיניות בנושא תרומות. בתקופת הדוח, לא נרשמו תרומות בסכומים כלשהם.

## 12. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, בהתחשב בסוג החברה, גודלה, היקף ומורכבות פעילותה הינו 2 דירקטורים.

לפרטים אודות הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, נכון למועד הדוח, ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

## 13. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה שהינו בתוקף נכון למועד פרסום הדוח, כולל הוראה כי הדירקטוריון יורכב מרוב דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים אשר יכהנו בדירקטוריון החברה. בחברה מכהנים נכון למועד הדוח שלושה (3) דירקטורים חיצוניים ושני (2) דירקטורים שמונו מטעם חברת הניהול.

## 14. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות פרטים אודות תוכנית עבודת הביקורת, ראו סעיף 15 לדוח הדירקטוריון הנכלל בפרק ב' לדוח התקופתי.

## 15. אומדנים משמעותיים

האומדנים המשמעותיים אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים, היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024. לפרטים אודות האומדנים המשמעותיים אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים, ראו ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה, הנכללים בפרק ד' לדוח התקופתי.

## 16. מידע בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד

| אלפי ש"ח                                              | תחנת כוח באר טוביה                                                                                                                                                                                                                                  | תחנת כוח רמת חובב                                                                                                      | שותפות אגד                                                                                                     | Eranovum                      |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| עיתוי ההערכה                                          | 30.9.2025                                                                                                                                                                                                                                           | 30.9.2025                                                                                                              | 30.9.2025                                                                                                      | 30.9.2025                     |
| עיתוי הערכת שווי חיצונית קודמת                        | 30.6.2025                                                                                                                                                                                                                                           | 31.12.2024                                                                                                             | 31.12.2024                                                                                                     | 31.12.2024                    |
| הערכה מהותית / מהותית מאוד                            | מהותית מאוד                                                                                                                                                                                                                                         | מהותית                                                                                                                 | מהותית מאוד                                                                                                    | מהותית                        |
| שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה (30.6.2025)    |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                        |                                                                                                                |                               |
|                                                       | 501,619                                                                                                                                                                                                                                             | 377,139                                                                                                                | 2,218,667                                                                                                      | 223,561                       |
| שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה למועד הדוח:       |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                        |                                                                                                                |                               |
|                                                       | 514,044                                                                                                                                                                                                                                             | 386,500                                                                                                                | 2,385,610                                                                                                      | 223,561                       |
| זיהוי מעריך השווי ואפיוניו                            | רחל סגל, משנה למנכל וסמנכ"ל כספים                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                        |                                                                                                                |                               |
| מודל ההערכה                                           | קידום ערך הנכס ו/או ההלוואה, בגין התקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ועד למועד הדוח בשיעור התשואה לבעלים, בניכוי דיבידנד ותקבולי קרן וריבית (לפי העניין), ככל שהתקבלו, ובתוספת השקעות נוספות ו/או הלוואות נוספות שביצעה החברה בנכס, ככל שביצעה |                                                                                                                        |                                                                                                                |                               |
| ההנחות שהיוו בסיס להערכת השווי בהערכות שווי חיצוניות: |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                        |                                                                                                                |                               |
| מחיר ההון/תשואה צפויה לבעלים/פרמטרים רלוונטיים אחרים  | השקעה: 10.5% (Ke)<br>הלוואה: 6.6% (Ke)                                                                                                                                                                                                              | השקעה: 10.5% (Ke)<br>הלוואה: 7.28% (Ke)                                                                                | WACC<br>אגד סולו - 8.5%-10.5%<br>היסעים - 11.75%<br>EBS - 7%-8.75%<br>Mobilis - 11.75%-14.75%                  | 17.75% (WACC)                 |
| תקופת פעילות                                          | השקעה: בהתאם לתקופת הרישיון של התחנה וערך טרמינלי בסוף התקופה המשקף שנות פעילות נוספות<br>הלוואה: בהתאם ללוח הסילוקין הצפוי                                                                                                                         | השקעה בהתאם לתקופת הרישיון של היחידות.<br>הלוואה לא המירה: בהתאם ללוח סילוקין של ההלוואה                               | בהתאם לתקופות הרישיון ו/או ההסכמים בפעילויות השונות, ותחת הנחה של יציאה הדרגתית מאשכולות זכיה במכרזים עתידיים. | 10 שנים ולאחר מכן ערך טרמינלי |
| מתודולוגיה של הערכת השווי החיצונית                    | שיטת השווי הנכסי, כאשר השווי של תחנת הכוח הוערך לפי הייוון תזרים המזומנים לבעלים (FCFE), הקרקע הוערכה על ידי שמאי חיצוני לפי שילוב של גישת ההשוואה והייוון הכנסות. ההלוואה לפי הייוון תזרימי המזומנים (DCF)                                         | הייוון תזרים מזומנים לבעלים (FCFE)                                                                                     | שיטת השווי הנכסי, המתבססת על שווי אגד שהוערך לפי הייוון תזרים המזומנים (DCF), בניכוי חוב באגד ובשותפות אגד.    | הייוון תזרים מזומנים (DCF)    |
| הנחות נוספות                                          | היקף המכירה ללקוחות פרטיים במכירות בילטרליות יגדל בהדרגה להיקף של 75% עד ליום 31.12.2026.                                                                                                                                                           | לא חלו שינויים מהותיים באיזה מההנחות העיקריות ששימשו להערכת השווי החיצונית באופן שמשפיע מהותית על שווי ההשקעה ממועד זה |                                                                                                                |                               |
| הפניה להערכת שווי                                     | נספח ב' לדוח הדירקטוריון                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                        | נספח ג' לדוח הדירקטוריון                                                                                       | -                             |

25 בנובמבר 2025

נבות בר, מנכ"ל החברה

רוני בירם, יו"ר הדירקטוריון

נספח א' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

להלן פרטים בדבר סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום 30 בספטמבר 2025:

| אגרות החוב (סדרה א')                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | אגרות החוב (סדרה ב')                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מועד ההנפקה                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | מועד ההנפקה                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |
| 5 בדצמבר 2021, הרחבה מיום 12 ביולי 2022 ומיום 20 בדצמבר 2023 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 19 בדצמבר 2024, הרחבה מיום 9 בפברואר 2025 ומיום 31 ביולי 2025                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                    |
| פרטים אודות דירוג אגרות החוב                                 | שם חברה מדרגת                                                                                                                                                                                                                                                                                            | שם חברה מדרגת                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Maalot S&P                                                                                                         |
| דירוג למועד ההנפקה                                           | A+                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | דירוג למועד ההנפקה                                                                                                                                                                                                                                                                                       | A+                                                                                                                 |
| הדירוג למועד הדוח                                            | A+                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | הדירוג למועד הדוח                                                                                                                                                                                                                                                                                        | A+                                                                                                                 |
| פרטים בדבר הנאמן                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב 6770007 איש קשר: מיכל אבטליון, טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222, דוא"ל: <a href="mailto:michal@rpn.co.il">michal@rpn.co.il</a>                                                                                                                  |                                                                                                                    |
| סך כל השווי הנקוב במועד ההנפקה                               | 670,000 אלפי ש"ח ערך נקוב                                                                                                                                                                                                                                                                                | 450,000 אלפי ש"ח ערך נקוב                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                    |
| השווי הנקוב במועד הדוח                                       | 586,250 אלפי ש"ח ערך נקוב                                                                                                                                                                                                                                                                                | 930,422 אלפי ש"ח ערך נקוב                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                    |
| השווי הנקוב כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה                 | 679,165 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 930,422 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| סכום הריבית שנצברה                                           | 1,273                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 13,677                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |
| שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים                          | 665,950 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 942,248 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| שווי בורסאי ליום 30 בספטמבר 2025                             | 628,284 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 977,036 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |
| ערבות לתשלום ההתחייבויות                                     | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | אין                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |
| האם אגרות החוב ניתנות להמרה?                                 | אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.                                                                                                                                                                                                                                                                            | אגרות החוב אינן ניתנות להמרה.                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                    |
| נכסים משועבדים                                               | אגרות החוב אינן מובטחות בכל שיעבוד או בטוחה אחרת. במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה כי החל ממועד חתימת שטר הנאמנות, וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, היא לא תיצור שיעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי, אלא אם יתקיימו התנאים המנויים בסעיף 4.6.2 לשטר הנאמנות. | אגרות החוב אינן מובטחות בכל שיעבוד או בטוחה אחרת. במסגרת שטר הנאמנות, החברה התחייבה כי החל ממועד חתימת שטר הנאמנות, וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, היא לא תיצור שיעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי, אלא אם יתקיימו התנאים המנויים בסעיף 4.6.2 לשטר הנאמנות. |                                                                                                                    |
| הנפקת אגרות חוב נוספות                                       | החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 2.4 לשטר הנאמנות וכן להנפיק אגרות חוב או ניירות ערך אחרים בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות.                                                                                                                        | החברה רשאית להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 2.4 לשטר הנאמנות וכן להנפיק אגרות חוב או ניירות ערך אחרים בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 2.7 לשטר הנאמנות.                                                                                                                        |                                                                                                                    |
| ריבית                                                        | סוג ריבית                                                                                                                                                                                                                                                                                                | סוג ריבית                                                                                                                                                                                                                                                                                                | קבועה                                                                                                              |
| ריבית נקובה                                                  | 0.75%                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ריבית נקובה                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 5.88%                                                                                                              |
| מועדי תשלום הריבית                                           | פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2031 (כולל).                                                                                                                                                                                                                            | מועדי תשלום הריבית                                                                                                                                                                                                                                                                                       | פעמיים בשנה בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032 (כולל) וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025-2031 (כולל). |

| מועדי תשלום הקרן         |  | אגרות החוב (סדרה א')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | אגרות החוב (סדרה ב')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          |  | קרן אגרות החוב (סדרה א') תיפרע ב- 9 תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2024 ויהווה 5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, שני התשלומים הבאים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2025, באופן שכל אחד מבין שני התשלומים כאמור יהווה 7.5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, ארבעה תשלומים נוספים ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029, באופן שכל אחד מבין ארבעת התשלומים כאמור יהווה 12.5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, ושני תשלומים נוספים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2030 ו- 2031, באופן שכל אחד מבין שני התשלומים כאמור יהווה 15% מהערך הנקוב של אגרות החוב. | קרן אגרות החוב (סדרה ב') תיפרע ב- 6 תשלומים שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027-2032 כאשר ארבעת התשלומים הראשונים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2027 עד 2030, באופן שכל אחד מבין ארבעת התשלומים כאמור יהווה 5% מהערך הנקוב של אגרות החוב, ושני התשלומים נוספים ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2031 עד 2032, באופן שכל אחד מבין שני התשלומים כאמור יהווה 40% מהערך הנקוב של אגרות החוב. |
| בסיס ההצמדה ותנאיה       |  | קרן אגרות החוב (סדרה א') והריבית על הקרן צמודות למדד המחירים לצרכן, כמפורט בסעיף 4 לתוספת הראשונה של שטר הנאמנות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | קרן אגרות החוב (סדרה ב') והריבית על הקרן, לא תהיינה צמודות לבסיס הצמדה כלשהו, כמפורט בסעיף 4 לתוספת הראשונה של שטר הנאמנות.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| זכות התאגיד לפדיון מוקדם |  | לחברה קיימת זכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), וזאת כמפורט בסעיף 13.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | לחברה קיימת זכות, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה ב'), וזאת כמפורט בסעיף 13.2 לתוספת הראשונה לשטר הנאמנות.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| רישום למסחר בבורסה       |  | כן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | כן.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| אמות מידה פיננסיות ושיעור העמידה בהן | אמת המידה                | פירוט                                                                     | בחינה ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח) | אמת המידה       | פירוט                                                             | בחינה ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח) |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|                                      | התניית הון עצמי          | סך ההון העצמי <sup>19</sup> של החברה לא יפחת מ- 430 מיליון ש"ח.           | 2,456,538 אלפי ש"ח                    | התניית הון עצמי | סך ההון העצמי <sup>20</sup> של החברה לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח. | 2,456,538 אלפי ש"ח                    |
|                                      | התניית יחס חוב לסך נכסים | היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין סך הנכסים לא יעלה על 57.5% <sup>21</sup> . | 34%                                   |                 |                                                                   |                                       |

- 19 לעניין זה, "הון עצמי" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), בתוספת הלוואות נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').
- "הלוואות נחותות" - הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן הן בדרגת נשיה נחותה לזכויות מחזיקי אגרות החוב, ואשר הקרן בגין תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב.
- 20 לעניין זה, "הון עצמי" - הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), בתוספת הלוואות נחותות (קרן בלבד) לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
- "הלוואות נחותות" - הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן הן בדרגת נשיה נחותה לזכויות מחזיקי אגרות החוב, ואשר הקרן בגין תיפרע רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב והריבית תיפרע אך ורק בכפוף לעמידת החברה במגבלות החלוקה המפורטות בשטר הנאמנות (תוך שנלקח בחשבון סכום הריבית שתשולם חלף סכום החלוקה, היכן שרלוונטי) ולכך שהחברה המציאה לנאמן אישור כמפורט בשטר הנאמנות עובר לתשלום הריבית בפועל.
- 21 לעניין זה, "החוב הפיננסי נטו" - חוב פיננסי של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר (כולל מזומן מוגבל (כהגדרתו להלן)), והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה.
- "חוב פיננסי" משמעו - אשראי מתאגידים בנקאיים או ממוסדות פיננסיים בצירוף חלויות שוטפות של אשראי זה, הלוואות מתאגידים בנקאיים או ממוסדות פיננסיים בצירוף חלויות שוטפות של הלוואות אלה, אשראי שהועמד על ידי מוכר נכס הנכלל בחישוב "סך הנכסים" (כהגדרת המונח להלן) כהלוואות מוכר בקשר עם רכישת הנכס (להלן: "הלוואות מוכר") ואגרות חוב בצירוף חלויות שוטפות של אגרות החוב, וכן כל הלוואה שהיא, מכל גורם מממן שהוא. למען הסר ספק, חובות פיננסיים של חברות מוחזקות של החברה לא יחשבו כחלק מהחוב הפיננסי של החברה וכן לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים על ידן.
- "סך הנכסים" - סך הנכסים בדוחות הכספיים של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, פיקדונות והשקעות לזמן קצר כולל ניכוי מזומן מוגבל אשר נוכה מחישוב החוב הפיננסי נטו, והכל על בסיס הדוחות הכספיים האחרונים של החברה. למען הסר ספק, נכסים של חברות מוחזקות של החברה לא יחשבו כחלק מהגדרה זו של "סך הנכסים" וכן לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים המוחזקים על ידן.
- "מזומן מוגבל" - פיקדונות, מזומנים ושווי מזומנים משועבדים לטובת צד ג' או אשר ניתנה התחייבות כלפי צד ג' כאמור לאי-משיכתם.

| אגרות החוב (סדרה א')                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    | אגרות החוב (סדרה ב')                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| התניית NAV                                                                                                                                  | השווי ההוגן של נכסי החברה, <sup>22</sup> בניכוי התחייבויות החברה לפי ערכן הפנקסני כמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לא יפחת מ- 430 מיליון ש"ח.                                                                                                                        | 2,456,538 אלפי ש"ח | התניית NAV                                                                                                                  | השווי ההוגן של נכסי החברה, <sup>23</sup> בניכוי התחייבויות החברה לפי ערכן הפנקסני כמוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח.                                                         | 2,456,538 אלפי ש"ח |
| התניית יחס הון למאזן                                                                                                                        | היחס בין ההון העצמי של החברה <sup>24</sup> לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה בנטרול מזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, פיקדונות והשקעות המסוגלים כנכסים שוטפים שאינם מוגבלים בשימוש וניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים ושאנם מוגבלים בשימוש, לא יפחת משיעור של 22.5%. | 56%                | התניית יחס הון למאזן                                                                                                        | היחס בין ההון העצמי של החברה <sup>25</sup> לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה בנטרול מזומנים ושווה מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, פיקדונות והשקעות המסוגלים כנכסים שוטפים שאינם מוגבלים בשימוש, לא יפחת משיעור של 25%. | 59%                |
| עמידה בכל התנאים וההתחייבויות המנויים בשטר הנאמנות והתקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי או מימוש בטוחות האם הסדרה מהותית |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    | החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות. |                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |
| כן.                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                    | כן.                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                 |                    |

<sup>22</sup> לעניין חישוב השווי ההוגן של נכסי החברה - השקעות בחברות מוחזקות יילקחו על פי שוויין ההוגן בדוחות הכספיים של החברה ונכסים אחרים יילקחו בהתאם לערכם הפנקסני בדוחות הכספיים כאמור.

<sup>23</sup> ראו לעיל, ה"ש 23.

<sup>24</sup> ראו לעיל, ה"ש 20.

<sup>25</sup> ראו לעיל, ה"ש 21.

## נספח ב'

### עדכון הערכת שווי השקעה והלוואה ליום 30 בספטמבר 2025

#### תחנת כוח באר טוביה

בדוח הכספי של קיסטון אינפרא בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2025 צירפה החברה הערכת שווי להשקעה בטריל-מ תחנות כוח בע"מ (להלן: "ההשקעה") ולהלוואות שניתנו לגלובל ולאייה (להלן: "ההלוואות"). הערכת השווי ליום 30 ביוני 2025 בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי (להלן: "הערכת השווי החיצונית").

החברה ביצעה בחינה של ההנחות העיקריות ששינוי בהן עשוי להשפיע מהותית על שווי ההלוואות וההשקעה כפי שנקבע בהערכת השווי החיצונית.

מסקנת הבחינה לדעת החברה היא שבשלושת החודשים יולי עד ספטמבר 2025 לא חלו שינויים מהותיים באיזה מההנחות העיקריות באופן שמשפיע מהותית על שווי ההשקעה וההלוואות כפי שהיו ביום 30 ביוני 2025. פעילות תחנת הכוח באר טוביה במהלך שלושת החודשים יולי עד ספטמבר 2025, המשיכה כסדרה, בדומה לתחזיות בתקציב התחנה ובהערכת השווי החיצונית.

בנוסף, בתקופת הדוח למלחמת חברות ברזל ולמבצע עם כלביא לא הייתה השפעה על פעילות תחנת הכוח שהמשיכה בפעילותה כסדרה, התחנה והתשתית המשרתת אותה לא נפגעו פיזית, היקפי הפעילות (הן הפעילות השוטפת והן פעילות התפעול והתחזוקה) לא השתנו באופן משמעותי, וכך גם לא נרשמה פגיעה בהיקף כוח האדם הנדרש להפעלתה.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה מיום 30.6.2025 בעלי המניות ובעלי החוב קיבלו את הריבית או התשואה הצפויות על ההלוואות וההשקעה (לפי העניין), כפי שאלו נקבעו בהערכת השווי החיצונית.

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההוגן של ההשקעה וההלוואות בגין קידום ערכן בתקופה שחלפה ממועד הערכת השווי החיצונית ליום 30.6.2025 ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים או בשיעור הריבית, לפי העניין. שיעור התשואה לבעלים ושיעור הריבית הינם 10.5% ו-6.6%, בהתאמה.

בנוסף, ככל שהתקבל דיבידנד, החזר בגין קרן או תשלום ריבית לחברה, הוא מופחת משווי ההשקעה או ההלוואות במועד בו התקבל. בתקופת הדוח לא התקבלו תקבולים על חשבון ההלוואות וההשקעה.

החברה תמשיך לפעול במתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני.<sup>1</sup>

שווי ההשקעה והלוואות הנוכחי ליום 30.9.2025 בהתחשב בשינוי בשווי ההוגן הנובע מהתאמת התקופה בשיעור ההיוון והריבית הינו כ-514,044 אלפי ש"ח<sup>2</sup>.

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 בספטמבר 2025 של החברה.

25 בנובמבר, 2025

תאריך

רחל סגל

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים  
קיסטון אינפרא בע"מ

<sup>1</sup> הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני מבוצעת, ככלל, פעם ב-12 חודשים, או במועד בו בחינת ההנחות העיקריות ששימשו בהערכות השווי תביא למסקנה כי השפעת כלל השינויים בהנחות הינה מהותית.

<sup>2</sup> בהתאם לדיווחים של גלובל בחודשים אוגוסט וספטמבר 2025 לדעת גלובל התגלו מספר טעויות בדוחות הכספיים שלה באשר לאופן הטיפול החשבונאי בהלוואה שניתנה לה על ידי החברה. גלובל הגיעה למסקנה שמדובר בטעות מהותית בדוחותיה הכספיים וביצעה הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, שתוצאתה הקטנת יתרת ההלוואה לחברה, בסכום שאינו מהותי לחברה. החברה חולקת על דעתה של גלובל בנוגע לחישוב יתרת סכום ההלוואה כאמור ובין הצדדים קיימת מחלוקת שטרם יושבה.



## נספח ג'

### עדכון הערכת שווי השקעה ליום 30 בספטמבר 2025 שותפות אגד שותפות מוגבלת ("שותפות אגד")

לדוח הכספי ליום 31.12.2024 של קיסטון אינפרא בע"מ (להלן – "החברה") צירפה החברה הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני בקשר עם ההשקעה בשותפות אגד (להלן: "ההשקעה").

בקשר עם הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 החברה ביצעה בחינה, באמצעות מעריך השווי החיצוני, של ההנחות העיקריות כפי שהיו במועד הערכת השווי החיצונית (דצמבר 2024) ששינוי בהן עשוי להשפיע מהותית על שווי ההשקעה וכן של תוצאות הפעילות בחודשים ינואר עד ספטמבר לשנת 2025, ברבעון השלישי לשנת 2025, ביחס לתחזיות כפי שהיו במועד הערכת השווי החיצונית. מסקנת הבחינה היא שלא חלו שינויים מהותיים בשווי אגד ביחס למועד הבחינה.

משמעות הדבר היא שבתקופה שחלפה מיום 31 בדצמבר 2024 בעלי הזכויות בשותפות קיבלו את התשואה הצפויה על ההשקעה כפי שנקבעה בהערכת השווי החיצונית.

לאור האמור, נדרשת החברה להכיר בשינוי בשווי ההון של ההשקעה בגין קידום ערכה בתקופה שחלפה מיום 31.12.2024 ועד למועד הדוח הכספי בשיעור התשואה לבעלים.

שיעור התשואה שנלקח בחשבון לצורך קידום ההשקעה הינו 13%.

במהלך הרבעון לא התקבלו תקבולים על חשבון ההשקעה. (ככל שהיה מתקבל דיבידנד לחברה, הוא היה מופחת משווי ההשקעה במועד בו התקבל).

במהלך חודש פברואר 2025, השקיעה החברה בשותפות אגד סך של 585,334 אלפי ש"ח שהתווספו לסך ההשקעה.

שווי השקעה הנוכחי ליום 30.9.2025 בהתחשב בשינוי בשווי ההון הנובע מקידום ערך ההשקעה בתקופה בשיעור התשואה לבעלים, והשקעת החברה בשותפות אגד בתקופת הדוח הינו 2,287,503 אלפי ש"ח.

לשווי ההשקעה בספרים התווסף מכשיר פיננסי בגין עסקת המימוש השנייה באגד (כמפורט בביאור ג'1 לדוחות הכספיים) בסך של 98,106 אלפי ש"ח.

החברה תמשיך לפעול במתודולוגיה זו עד למועד ביצוע הערכת השווי הבאה על ידי מעריך שווי חיצוני.<sup>1</sup>

אני נותנת בזאת את הסכמתי לצירוף הערכת שווי זו לדוח ליום 30 בספטמבר 2025 של החברה.

25 בנובמבר, 2025

תאריך

רחל סגל

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים  
קיסטון אינפרא בע"מ

<sup>1</sup> הערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני מבוצעת, ככלל, פעם ב-12 חודשים, או עד המועד בו בחינת ההנחות העיקריות ששימשו בהערכות השווי תביא למסקנה כי השפעת כלל השינויים בהנחות הינה מהותית.





KEYSTONE

# קיסטון אינפרא בע"מ

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



# תוכן העניינים

| עמוד |                                                |
|------|------------------------------------------------|
| 2    | דוח סקירה של רואה החשבון המבקר                 |
|      | דוחות כספיים תמציתיים - בשקלים חדשים<br>(ש"ח): |
| 3    | דוחות על המצב הכספי                            |
| 4    | דוחות על הרווח (ההפסד) הכולל                   |
| 5-6  | דוחות על השינויים בהון                         |
| 7-8  | דוחות על תזרימי המזומנים                       |
| 9-23 | ביאורים לדוחות הכספיים                         |

## דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של קיסטון אינפרא בע"מ

מבוא

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

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן,

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,

25 בנובמבר 2025



25 בנובמבר 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של קיסטון אינפרא בע"מ

אריאל שרון 4, גבעתיים

א.ג.ב

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של חברת קיסטון אינפרא בע"מ (להלן- החברה) מחודש מאי 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בהצעת מדף שתפרסם החברה, בכל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה מחודש מאי 2024:

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בברכה,

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

## קיסטון אינפרא בע"מ - דוחות על המצב הכספי

| 31 בדצמבר                   | 30 בספטמבר       |                  |                                   |
|-----------------------------|------------------|------------------|-----------------------------------|
| 2024                        | 2024             | 2025             |                                   |
| (מבוקר)                     | (בלתי מבוקר)     |                  |                                   |
|                             | אלפי ש"ח         | ביאור            |                                   |
| <b>נכסים</b>                |                  |                  |                                   |
| <b>נכסים שוטפים</b>         |                  |                  |                                   |
| 378,888                     | 103,607          | 220,762          | מזומנים ושווי מזומנים             |
| 7,505                       | 39,888           | 15,070           | חייבים ויתרות חובה                |
| 386,393                     | 143,495          | 235,832          |                                   |
| <b>נכסים לא שוטפים</b>      |                  |                  |                                   |
| 3,081,673                   | 2,902,760        | 4,077,868        | 4 השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות |
| 822                         | 5,300            | 815              | פיקדון משועבד                     |
| 25,069                      | 1,150            | 54,642           | חייבים ויתרות חובה                |
| 3,107,564                   | 2,909,210        | 4,133,325        |                                   |
| <b>3,493,957</b>            | <b>3,052,705</b> | <b>4,369,157</b> | <b>סך הנכסים</b>                  |
| <b>התחייבויות והון</b>      |                  |                  |                                   |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>    |                  |                  |                                   |
| 187,500                     | 187,500          | -                | ניירות ערך מסחריים                |
| 56,542                      | 56,594           | 58,212           | חלויות שוטפות של אגרות חוב        |
| 25,119                      | 29,670           | 41,884           | זכאים ויתרות זכות                 |
| 269,161                     | 273,764          | 100,096          |                                   |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b> |                  |                  |                                   |
| 885,508                     | 644,191          | 1,549,986        | אגרות חוב                         |
| 6,771                       | 6,771            | -                | זכאים ויתרות זכות                 |
| 184,089                     | 156,718          | 262,537          | מיסים נדחים                       |
| 1,076,368                   | 807,680          | 1,812,523        |                                   |
| 1,345,529                   | 1,081,444        | 1,912,619        |                                   |
| <b>סך התחייבויות והון</b>   |                  |                  |                                   |
| 1,495,664                   | 1,495,664        | 1,498,247        | הון מניות                         |
| 9,036                       | 9,036            | 8,814            | תקבולים על חשבון אופציות          |
| 21,341                      | 21,341           | 21,341           | קרן הון תשלום מבוסס מניות         |
| 622,387                     | 445,220          | 928,136          | עודפים                            |
| 2,148,428                   | 1,971,261        | 2,456,538        |                                   |
| <b>3,493,957</b>            | <b>3,052,705</b> | <b>4,369,157</b> | <b>סך התחייבויות והון</b>         |

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי דירקטוריון החברה: 25 בנובמבר 2025

**רחל סגל**  
משנה למנכ"ל  
וסמנכ"ל כספים

**נבות בר**  
מנכ"ל

**אהרון בירם**  
יו"ר הדירקטוריון

## קיסטון אינפרא בע"מ - דוחות על הרווח (הפסד) הכולל

| שנה<br>שהסתיימה | 3 חודשים שהסתיימו |          | 9 חודשים שהסתיימו |          | ביאור                                                                                                                               |
|-----------------|-------------------|----------|-------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ביום 31 בדצמבר  | ביום 30 בספטמבר   |          | ביום 30 בספטמבר   |          |                                                                                                                                     |
| 2024            | 2024              | 2025     | 2024              | 2025     |                                                                                                                                     |
| (מבוקר)         | (בלתי מבוקר)      |          | (בלתי מבוקר)      |          |                                                                                                                                     |
| אלפי ש"ח        |                   |          |                   |          |                                                                                                                                     |
|                 |                   |          |                   |          |                                                                                                                                     |
|                 |                   |          |                   |          | הכנסות                                                                                                                              |
|                 |                   |          |                   |          | שינוי נטו בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות |
| 43,933          | (35,982)          | 237,803  | (134,980)         | 405,086  | הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות                                                                                        |
| 238,261         | 27,673            | 15,232   | 175,159           | 135,349  |                                                                                                                                     |
| 282,194         | (8,309)           | 253,035  | 40,179            | 540,435  | סה"כ הכנסות                                                                                                                         |
|                 |                   |          |                   |          |                                                                                                                                     |
|                 |                   |          |                   |          | הוצאות תפעוליות                                                                                                                     |
| 34,691          | 9,303             | 10,919   | 26,066            | 29,269   | דמי ניהול                                                                                                                           |
| 2,794           | -                 | -        | 2,794             | -        | הוצאות תשלום מבוסס מניות                                                                                                            |
| 2,257           | 1,132             | 414      | 1,207             | 854      | עלויות עסקה בגין רכישת חברות מוחזקות (בעיקר שירותים מקצועיים)                                                                       |
| 12,182          | 2,483             | 4,116    | 7,491             | 9,836    | הוצאות תפעוליות אחרות                                                                                                               |
| 51,924          | 12,918            | 15,449   | 37,558            | 39,959   | סה"כ הוצאות                                                                                                                         |
|                 |                   |          |                   |          |                                                                                                                                     |
| 230,270         | (21,227)          | 237,586  | 2,621             | 500,476  | רווח (הפסד) מפעולות רגילות                                                                                                          |
|                 |                   |          |                   |          |                                                                                                                                     |
| 6,435           | 1,335             | 2,541    | 4,590             | 8,045    | הכנסות מימון                                                                                                                        |
| (48,605)        | (16,047)          | (25,150) | (43,349)          | (63,274) | הוצאות מימון                                                                                                                        |
| 188,100         | (35,939)          | 214,977  | (36,138)          | 445,247  | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה                                                                                                    |
| 5,259           | 20,673            | (39,570) | 32,630            | (78,448) | הכנסות (הוצאות) מיסים נדחים                                                                                                         |
| 193,359         | (15,266)          | 175,407  | (3,508)           | 366,799  | סה"כ רווח (הפסד) כולל מיוחס לבעלי מניות החברה                                                                                       |
|                 |                   |          |                   |          |                                                                                                                                     |
| 1.1             | (0.1)             | 0.9      | (0)               | 2.0      | רווח (הפסד) בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות בחברה (בש"ח)                                                                             |
| 1.1             | (0.1)             | 0.9      | (0)               | 1.9      | רווח (הפסד) מדולל למניה המיוחס לבעלי מניות בחברה (בש"ח)                                                                             |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## קיסטון אינפרא בע"מ - דוחות על השינויים בהון

| מיוחס לבעלי מניות החברה                |                          |                           |         |          |           |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------|----------|-----------|
| הון מניות                              | תקבולים על חשבון אופציות | קרן הון תשלום מבוסס מניות | עודפים  | סה"כ הון |           |
| אלפי ש"ח                               |                          |                           |         |          |           |
| יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)        | 1,495,664                | 9,036                     | 21,341  | 622,387  | 2,148,428 |
| רווח לתקופה                            |                          |                           | 366,799 | 366,799  |           |
| מימוש אופציות                          | 2,583                    | (222)                     | -       | -        | 2,361     |
| דיבידנד                                | -                        | -                         | -       | (61,050) | (61,050)  |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) | 1,498,247                | 8,814                     | 21,341  | 928,136  | 2,456,538 |
| יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)        | 1,331,536                | -                         | 18,547  | 508,028  | 1,858,111 |
| הנפקת הון                              | 164,128                  | 9,036                     | -       | -        | 173,164   |
| תשלום מבוסס מניות                      | -                        | -                         | 2,794   | -        | 2,794     |
| הפסד לתקופה                            | -                        | -                         | -       | (3,508)  | (3,508)   |
| דיבידנד                                | -                        | -                         | -       | (59,300) | (59,300)  |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) | 1,495,664                | 9,036                     | 21,341  | 445,220  | 1,971,261 |

| מיוחס לבעלי מניות החברה                |                          |                           |        |          |           |
|----------------------------------------|--------------------------|---------------------------|--------|----------|-----------|
| הון מניות                              | תקבולים על חשבון אופציות | קרן הון תשלום מבוסס מניות | עודפים | סה"כ הון |           |
| אלפי ש"ח                               |                          |                           |        |          |           |
| יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)    | 1,496,571                | 8,959                     | 21,341 | 793,779  | 2,320,650 |
| רווח לתקופה                            | -                        | -                         | -      | 175,407  | 175,407   |
| מימוש אופציות                          | 1,676                    | (145)                     | -      | -        | 1,531     |
| דיבידנד                                | -                        | -                         | -      | (41,050) | (41,050)  |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר) | 1,498,247                | 8,814                     | 21,341 | 928,136  | 2,456,538 |
| יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)    | 1,495,664                | 9,036                     | 21,341 | 501,286  | 2,027,327 |
| הפסד לתקופה                            |                          |                           |        | (15,266) | (15,266)  |
| דיבידנד                                | -                        | -                         | -      | (40,800) | (40,800)  |
| יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר) | 1,495,664                | 9,036                     | 21,341 | 445,220  | 1,971,261 |

| מיוחס לבעלי מניות החברה  |           |                  |                           |           |
|--------------------------|-----------|------------------|---------------------------|-----------|
| הון מניות                | אופציות   | חשבון על תקבולים | קרן הון תשלום מבוסס מניות | עודפים    |
| אלפי ש"ח                 |           |                  |                           |           |
| סה"כ הון                 |           |                  |                           |           |
| יתרה ליום 1 בינואר 2024  | 1,331,536 | -                | 18,547                    | 508,028   |
| הנפקת הון                | 164,128   | 9,036            | -                         | -         |
| תשלום מבוסס מניות        | -         | -                | 2,794                     | -         |
| רווח לשנה                | -         | -                | -                         | 193,359   |
| דיבידנד                  | -         | -                | -                         | (79,000)  |
| יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 | 1,495,664 | 9,036            | 21,341                    | 622,387   |
|                          |           |                  |                           | 1,858,111 |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

## קיסטון אינפרא בע"מ - דוחות על תזרימי המזומנים

| שנה<br>שהסתיימה                                    |                 | 3 חודשים שהסתיימו |                 | 9 חודשים שהסתיימו |                                              |              |
|----------------------------------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------------------------------|--------------|
| ביום 31<br>בדצמבר                                  | ביום 30 בספטמבר | ביום 30 בספטמבר   | ביום 30 בספטמבר | ביום 30 בספטמבר   | ביום 30 בספטמבר                              |              |
| 2024                                               | 2024            | 2025              | 2024            | 2025              | 2024                                         | 2025         |
| (מבוקר)                                            | (בלתי מבוקר)    | (בלתי מבוקר)      | (מבוקר)         | (בלתי מבוקר)      | (מבוקר)                                      | (בלתי מבוקר) |
| אלפי ש"ח                                           |                 |                   |                 |                   |                                              |              |
| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת                       |                 |                   |                 |                   |                                              |              |
| 193,359                                            | (15,266)        | 175,407           | (3,508)         | 366,799           | רווח (הפסד) לתקופה                           |              |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: |                 |                   |                 |                   |                                              |              |
| (5,259)                                            | (20,673)        | 39,570            | (32,630)        | 78,448            | התאמות לסעיפי רווח והפסד -                   |              |
| (43,933)                                           | 35,982          | (237,803)         | 134,980         | (405,086)         | הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים                  |              |
| (238,261)                                          | (27,673)        | (15,232)          | (175,159)       | (135,349)         | שינוי בשווי הוגן של השקעות בחברות מוחזקות    |              |
| 2,794                                              | -               | -                 | 2,794           | -                 | הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות |              |
| 42,170                                             | 14,712          | 22,609            | 38,759          | 55,229            | הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות                |              |
| (242,489)                                          | 2,348           | (190,856)         | (31,256)        | (406,758)         | הוצאות מימון, נטו                            |              |
| (2,263)                                            | (13,591)        | (4,263)           | (10,727)        | (7,767)           | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה -  |              |
| 5,082                                              | 8               | (2,761)           | 3,214           | 4,681             | גידול בחייבים ויתרות חובה                    |              |
| 2,819                                              | (13,583)        | (7,024)           | (7,513)         | (3,086)           | גידול (קיסון) בזכאים ויתרות זכות             |              |
| מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:     |                 |                   |                 |                   |                                              |              |
| (22,316)                                           | -               | (9,064)           | (14,052)        | (33,311)          | ריבית ששולמה                                 |              |
| 238,261                                            | 27,673          | 15,232            | 175,159         | 135,349           | דיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות שהתקבלו |              |
| 215,945                                            | 27,673          | 6,168             | 161,107         | 102,038           |                                              |              |
| 169,634                                            | 1,172           | (16,305)          | 118,830         | 58,993            | מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת      |              |

## קיסטון אינפרא בע"מ - דוחות על תזרימי המזומנים

| שנה<br>שהסתיימה                                     |              | 9 חודשים שהסתיימו |              | 3 חודשים שהסתיימו |                                         |
|-----------------------------------------------------|--------------|-------------------|--------------|-------------------|-----------------------------------------|
| ביום 31 בדצמבר                                      |              | ביום 30 בספטמבר   |              | ביום 30 בספטמבר   |                                         |
| 2024                                                | 2025         | 2024              | 2025         | 2024              | 2025                                    |
| (מבוקר)                                             | (בלתי מבוקר) | (מבוקר)           | (בלתי מבוקר) | (מבוקר)           | (בלתי מבוקר)                            |
| אלפי ש"ח                                            |              |                   |              |                   |                                         |
| תזרימי מזומנים מפעילות השקעה                        |              |                   |              |                   |                                         |
| (31,000)                                            | (6,592)      | (5,775)           | (31,000)     | (591,109)         | רכישת חברות מוחזקות נטו                 |
| (24,491)                                            | (22,496)     | (27,675)          | (24,491)     | (27,675)          | הלוואה לחברה קשורה                      |
| 32,178                                              | 24,406       | (9)               | 27,700       | 7                 | שחרור (הפקדת) פיקדונות בתאגיד בנקאי     |
| (23,313)                                            | (4,682)      | (33,459)          | (27,791)     | (618,777)         | מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה        |
| תזרימי מזומנים מפעילות מימון                        |              |                   |              |                   |                                         |
| 176,237                                             | -            | -                 | 176,237      | -                 | תמורה מהנפקת מניות                      |
| 300,000                                             | -            | 496,642           | -            | 648,742           | תמורה מהנפקת אגרות חוב                  |
| (6,285)                                             | -            | (1,621)           | (3,073)      | (2,230)           | הוצאות הנפקה                            |
| -                                                   | -            | 1,531             | -            | 2,361             | מימוש אופציות                           |
| -                                                   | -            | -                 | -            | 187,500           | קבלת הלוואות מגוף מוסדי                 |
| (187,500)                                           | -            | (187,500)         | (187,500)    | (187,500)         | פירעון הלוואות מגוף מוסדי               |
| -                                                   | -            | (187,500)         | -            | (187,500)         | פירעון נייר ערך מסחרי                   |
| (74,300)                                            | (20,500)     | (20,015)          | (54,000)     | (59,715)          | דיבידנד ששולם                           |
| (56,489)                                            | -            | -                 | -            | -                 | פירעון אגרות חוב                        |
| 151,663                                             | (20,500)     | 101,537           | (68,336)     | 401,658           | מזומנים נטו שנבעו (שימשו) מפעילות מימון |
| 297,984                                             | (24,010)     | 51,773            | 22,703       | (158,126)         | גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים    |
| 80,904                                              | 127,617      | 168,989           | 80,904       | 378,888           | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה |
| 378,888                                             | 103,607      | 220,762           | 103,607      | 220,762           | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה  |
| מידע בדבר פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים: |              |                   |              |                   |                                         |
| 19,700                                              | 20,300       | 21,035            | 20,300       | 21,035            | דיבידנד שהוכרז                          |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים

# קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים

## ביאור 1 - כללי

### א. הפעילות

קיסטון אינפרא בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל ביום 18 בפברואר 2019 והחלה את פעילותה באותו מועד. כתובת משרדה הרשום של החברה הינה אריאל שרון 4, גבעתיים.

בחודש מאי 2021 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור יחד עם תשקיף רישום למסחר ותשקיף מדף וביום 1 ביוני 2021, עם השלמתו של גיוס הון ציבורי, הפכה החברה לחברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן - "הבורסה").

מטרתה העיקרית של החברה הינה להשיא תשואה למשקיעים באמצעות השקעה בנכסי תשתית, תוך חתירה לפיזור הסיכון באמצעות השקעה במגוון נכסים ומגוון תחומים בתחום התשתיות בעיקר בישראל.

החברה מוגדרת כישות השקעה בהתאם ל- IFRS 10 ובהתאם מודדת את השקעותיה לפי שווי הוגן, כמפורט בביאור 3 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

החברה התקשרה עם חברת ניהול בהסכם לקבלת שירותי ניהול. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ראו ביאור 12'א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

לאור המנגנונים הקבועים כיום בהסכם בין החברה לבין חברת הניהול, חברת הניהול ובעלי השליטה בה - ה"ה גיל ואסתר דויטש, אהרן נפתלי בירם ונבות בר, נחשבים לבעלי שליטה בחברה.

יצוין כי כל עוד חברת הניהול תחשב לבעלת שליטה בחברה, ההסכם עם חברת הניהול יאושר מעת לעת לפי הדין, לרבות בהתאם להוראות הפרק החמישי לחוק החברות והתקנות מכוחו, תקופת ההסכם הנוכחית הינה עד לחודש יוני 2026.

# קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

## ביאור 1 - כללי (המשך)

### ב. השפעת מלחמת חרבות ברזל ומבצע עם כלביא

מאז ה-7 באוקטובר 2023 ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל" מתמודדת מדינת ישראל בלחימה אשר השפיעה על המדינה ועל המשק הישראלי. שנת 2025 נפתחה על רקע הפסקת האש בצפון ובדרום ובחזרה של תושבים אל בתיהם כאשר בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בחסות מדינות מתווכות, שעיקרו שחרור חטופים והפסקת אש בעזה. על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, כלכלת ישראל הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה לשנת 2024, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית. בעקבות מבצע "עם כלביא" פרמיית הסיכון של ישראל ירדה אך נותרה גבוהה בהשוואה לרמתה ערב מלחמת "חרבות ברזל", מדדי המניות המקומיים עלו באופן בולט, תשואות האג"ח הממשלתיות ירדו בחדות והשקל התחזק באופן ניכר.

התאגידים המוחזקים על ידי החברה הפעילים בישראל, הפעילים בתחומי תשתית, תחבורה ואנרגיה מהווים תשתית חיונית וקריטית לתפקוד המערכות השונות במשק ובהתאם המשיכו להעמיד את שירותיהם באופן שוטף בתקופת הלחימה. בהתאם לא נרשמה השפעה מהותית על מצב הנזילות של החברה ושל התאגידים המוחזקים שלה, ולא על מקורות המימון שלה. יצוין כי במהלך מבצע עם כלביא בחלק מנכסי החברה צומצמה הפעילות באופן נקודתי ללא השפעה מהותית על פעילות החברה.

מאחר ונכון למועד פרסום הדוח קיים חוסר ודאות בקשר להתפתחות הלחימה והשפעותיה, אין ביכולתה של הנהלת החברה להעריך את ההשפעה העתידית על תוצאות פעילותה, מצבה הכספי, תזרימי המזומנים ואיתנותם הפיננסית של החברה והתאגידים המוחזקים על ידה כתוצאה מהמלחמה.

### ג. השפעת העלייה בשיעורי האינפלציה והריבית

בתקופת הדוח עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.9% לעומת עלייה של 3.5% בתקופה המקבילה אשתקד. מאז ינואר 2024 עמדה ריבית בנק ישראל בשיעור של 4.5%, כאשר בסמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים הופחתה הריבית לשיעור של 4.25%. להשפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה, ראו ביאור 1.ה. לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

### ד. בדוחות כספיים אלו:

|                |                                                                                |
|----------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| החברה          | קיסטון אינפרא בע"מ.                                                            |
| בעל עניין      | כמשמעותו בפסקה 1 להגדרת בעל עניין בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. |
| צדדים קשורים   | כהגדרתם ב- IAS 24.                                                             |
| חברת הניהול    | נ.ק. קיסטון בע"מ.                                                              |
| השקעות         |                                                                                |
| בחברות מוחזקות | השקעות בחברות מוחזקות נמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד בהתאם ל- IFRS 10.       |

# קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

## ביאור 2 - בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים

### א. המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר

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

### ב. אומדנים

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

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (SIGNIFICANT) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של החברה ואי הוודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים, היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024.

## ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות:

### 1. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף ואשר החברה לא בחרה ביישומם המוקדם

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

## קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

### ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות:

#### א. הרכב ההשקעות בחברות:

| יתרה ליום 30 בספטמבר 2025            |      |                  |                                  |                  |                  |              |
|--------------------------------------|------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------|--------------|
| שם החברה                             | הערה | סכום השקעה מקורי | תקבולים מצטברים מהשקעות אלפי ש"ח | שווי הוגן        | מדרג השווי ההוגן | שיעור ההחזקה |
| שותפות אגד                           | 1    | 1,639,027        | 64,339                           | 2,385,610        | רמה 3            | 63.3% (*)    |
| קבוצת דרייב                          | 1    | 69,247           | 70,606                           | 96,439           | רמה 3            | 21.3%        |
| EranoVum                             | 3    | 101,773          | -                                | 223,561          | רמה 3            | 49%          |
| מתקן התפלה אשקלון                    | 1    | 218,660          | 150,500                          | 126,165          | רמה 3            | 50%          |
| תחנת כוח IPM באר טוביה               | 4    | 585,582          | 264,124                          | 514,044          | רמה 3            | 32.1%        |
| גיי.פי גלובל                         | 2    | 22,309           | -                                | 21,454           | רמה 1            | 10.59%       |
| תחנת הכוח רמת חובב                   | 1    | 174,641          | 210,239                          | 386,500          | רמה 3            | 16.33%       |
| תחנת הכוח חגית                       | 1    | 107,596          | 121,106                          | 122,909          | רמה 3            | 16.33%       |
| סאנפלאואר השקעות מתחדשות             | 2    | 184,940          | -                                | 183,713          | רמה 1            | 55.17%       |
| סינטוריון                            | 5    | 17,473           | -                                | 17,473           | רמה 3            | 30%          |
| סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות |      | <b>3,121,248</b> | <b>880,914</b>                   | <b>4,077,868</b> |                  |              |

(\*) החברה מחזיקה 81.1% בשותפות אגד אשר מחזיקה ב-78% באגד. למימוש אופציית המכר לאחר תאריך הדוח ראו ביאור 1ג4 להלן.

(1) ליום 30 בספטמבר 2025, עודכן שווי ההוגן של ההשקעות, בגין התקופה שעברה ממועד הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2024, שבוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים, ועד מועד הדוחות הכספיים על בסיס התשואה הצפויה לבעלים (כפי שנקבעה בהערכת השווי החיצונית) בניכוי דיבידנד, החזרי הלוואות וריבית שהתקבלו בתקופה.

(2) שווי ההוגן של ההשקעה נקבע בהתאם למחיר המניה המצוטט בבורסה.

(3) שווי ההוגן של ההשקעה הינו בהתאם להערכת שווי חיצונית שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024.

(4) ליום 30 בספטמבר 2025, עודכן שווי ההוגן של ההשקעות, בגין התקופה שעברה ממועד הערכות השווי ליום 30 ביוני 2025, שבוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים, ועד מועד הדוחות הכספיים על בסיס התשואה הצפויה לבעלים (כפי שנקבעה בהערכת השווי החיצונית) בניכוי דיבידנד, החזרי הלוואות וריבית שהתקבלו בתקופה.

(5) שווי ההוגן של ההשקעה נקבע בהתאם לתמורה ששולמה במועד השלמת העסקה.

## קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

### ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

| יתרה ליום 30 בספטמבר 2024            |                  |                                  |           |                  |              |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|-----------|------------------|--------------|
| שם החברה                             | סכום השקעה מקורי | תקבולים מצטברים מהשקעות אלפי ש"ח | שווי הוגן | מדרג השווי ההוגן | שיעור ההחזקה |
| שותפות אגד                           | 1,053,693        | 18,125                           | 1,360,957 | רמה 3            | 48.6% (*)    |
| קבוצת דרייב                          | 69,247           | 54,799                           | 95,170    | רמה 3            | 21.3%        |
| Eranovum                             | 101,773          | -                                | 246,975   | רמה 3            | 49.0%        |
| מתקן התפלה אשקלון                    | 218,660          | 122,500                          | 145,953   | רמה 3            | 50%          |
| תחנת כוח IPM באר טוביה               | 585,582          | 198,218                          | 385,190   | רמה 3            | 32.1%        |
| גיי.פי גלובל                         | 22,309           | -                                | 35,013    | רמה 1            | 10.6%        |
| תחנת הכוח רמת חובב                   | 174,641          | 193,422                          | 382,929   | רמה 3            | -            |
| תחנת הכוח חגית                       | 107,596          | 95,399                           | 125,348   | רמה 3            | -            |
| סאנפלאאר השקעות מתחדשות              | 179,165          | -                                | 107,752   | רמה 1            | 53.24%       |
| סינטוריון                            | 17,473           | -                                | 17,473    | רמה 3            | 30%          |
| סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות | 2,530,139        | 682,463                          | 2,902,760 |                  |              |

| יתרה ליום 31 בדצמבר 2024             |                  |                                  |           |                  |              |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------------|-----------|------------------|--------------|
| שם החברה                             | סכום השקעה מקורי | תקבולים מצטברים מהשקעות אלפי ש"ח | שווי הוגן | מדרג השווי ההוגן | שיעור ההחזקה |
| שותפות אגד                           | 1,053,693        | 64,339                           | 1,511,000 | רמה 3            | 48.6% (*)    |
| קבוצת דרייב                          | 69,247           | 55,015                           | 104,300   | רמה 3            | 21.3%        |
| Eranovum                             | 101,773          | -                                | 223,561   | רמה 3            | 49.0%        |
| מתקן התפלה אשקלון                    | 218,660          | 122,500                          | 146,000   | רמה 3            | 50%          |
| תחנת כוח IPM באר טוביה               | 585,582          | 198,218                          | 426,205   | רמה 3            | 32.1%        |
| גיי.פי גלובל                         | 22,309           | -                                | 35,013    | רמה 1            | 10.6%        |
| תחנת הכוח רמת חובב                   | 174,641          | 201,526                          | 367,445   | רמה 3            | 16.33%       |
| תחנת הכוח חגית                       | 107,596          | 103,967                          | 129,838   | רמה 3            | 16.33%       |
| סאנפלאאר השקעות מתחדשות              | 179,165          | -                                | 120,838   | רמה 1            | 53.24%       |
| סינטוריון                            | 17,473           | -                                | 17,473    | רמה 3            | 30%          |
| סה"כ השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות | 2,530,139        | 745,565                          | 3,081,673 |                  |              |

(\*) החברה מחזיקה 81.1% בשותפות אגד אשר מחזיקה ב-60% באגד

## קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

### ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

ב. הרכב הכנסות מההשקעות בחברות:

| 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 |                                                                                                         |                                                    |                |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|
| שם החברה                               | שינוי נטו בשווי ההשקעות<br>הנמדדות בשווי הוגן בניכוי<br>הכנסות מדיבידנד, ריבית<br>ותקבולים בגין הלוואות | הכנסות מדיבידנד,<br>ריבית ותקבולים בגין<br>הלוואות | סה"כ           |
|                                        | אלפי ש"ח                                                                                                |                                                    |                |
| שותפות אגד                             | 289,276                                                                                                 | -                                                  | 289,276        |
| קבוצת דרייב                            | (7,861)                                                                                                 | 15,591                                             | 7,730          |
| מתקן התפלה אשקלון                      | (19,835)                                                                                                | 28,000                                             | 8,165          |
| תחנת כוח IPM באר טוביה                 | 87,839                                                                                                  | 65,906                                             | 153,745        |
| גיי.פי גלובל                           | (13,559)                                                                                                | -                                                  | (13,559)       |
| תחנת הכוח רמת חובב                     | 19,055                                                                                                  | 8,713                                              | 27,768         |
| תחנת הכוח חגית                         | (6,929)                                                                                                 | 17,139                                             | 10,210         |
| סאנפלאואר השקעות מתחדשות               | 57,100                                                                                                  | -                                                  | 57,100         |
| <b>סה"כ</b>                            | <b>405,086</b>                                                                                          | <b>135,349</b>                                     | <b>540,435</b> |

| 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 |                                                                                                         |                                                    |               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------|
| שם החברה                               | שינוי נטו בשווי ההשקעות<br>הנמדדות בשווי הוגן בניכוי<br>הכנסות מדיבידנד, ריבית<br>ותקבולים בגין הלוואות | הכנסות מדיבידנד,<br>ריבית ותקבולים בגין<br>הלוואות | סה"כ          |
|                                        | אלפי ש"ח                                                                                                |                                                    |               |
| שותפות אגד                             | 70,453                                                                                                  | 18,125                                             | 88,578        |
| קבוצת דרייב                            | (9,030)                                                                                                 | 16,755                                             | 7,725         |
| Eranovum                               | 19,520                                                                                                  | -                                                  | 19,520        |
| מתקן התפלה אשקלון                      | (22,047)                                                                                                | 31,500                                             | 9,453         |
| תחנת כוח IPM באר טוביה                 | (52,467)                                                                                                | 9,446                                              | (43,021)      |
| גיי.פי גלובל                           | 6,072                                                                                                   | -                                                  | 6,072         |
| תחנת הכוח רמת חובב                     | (61,250)                                                                                                | 45,384                                             | (15,866)      |
| תחנת הכוח חגית                         | (65,043)                                                                                                | 53,949                                             | (11,094)      |
| סאנפלאואר השקעות מתחדשות               | (21,188)                                                                                                | -                                                  | (21,188)      |
| <b>סה"כ</b>                            | <b>(134,980)</b>                                                                                        | <b>175,159</b>                                     | <b>40,179</b> |

## קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

### ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

| 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 |                                                                                                         |                                                    |                |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|
| שם החברה                               | שינוי נטו בשווי ההשקעות<br>הנמדדות בשווי הוגן בניכוי<br>הכנסות מדיבידנד, ריבית<br>ותקבולים בגין הלוואות | הכנסות מדיבידנד,<br>ריבית ותקבולים<br>בגין הלוואות | סה"כ           |
|                                        | אלפי ש"ח                                                                                                | אלפי ש"ח                                           |                |
| שותפות אגד                             | 166,943                                                                                                 | -                                                  | 166,943        |
| קבוצת דרייב                            | 2,291                                                                                                   | 232                                                | 2,523          |
| מתקן התפלה אשקלון                      | (12,310)                                                                                                | 15,000                                             | 2,690          |
| תחנת כוח IPM באר טוביה                 | 12,425                                                                                                  | -                                                  | 12,425         |
| גיי.פי גלובל                           | (8,603)                                                                                                 | -                                                  | (8,603)        |
| תחנת הכוח רמת חובב                     | 9,361                                                                                                   | -                                                  | 9,361          |
| תחנת הכוח חגית                         | 3,221                                                                                                   | -                                                  | 3,221          |
| סאנפלאואר השקעות מתחדשות               | 64,475                                                                                                  | -                                                  | 64,475         |
| <b>סה"כ</b>                            | <b>237,803</b>                                                                                          | <b>15,232</b>                                      | <b>253,035</b> |

| 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 |                                                                                                         |                                                    |                |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|
| שם החברה                               | שינוי נטו בשווי ההשקעות<br>הנמדדות בשווי הוגן בניכוי<br>הכנסות מדיבידנד, ריבית<br>ותקבולים בגין הלוואות | הכנסות מדיבידנד,<br>ריבית ותקבולים<br>בגין הלוואות | סה"כ           |
|                                        | אלפי ש"ח                                                                                                | אלפי ש"ח                                           |                |
| שותפות אגד                             | 40,957                                                                                                  | -                                                  | 40,957         |
| קבוצת דרייב                            | 2,283                                                                                                   | 227                                                | 2,510          |
| מתקן התפלה אשקלון                      | (14,876)                                                                                                | 18,000                                             | 3,124          |
| תחנת כוח IPM באר טוביה                 | (286)                                                                                                   | 9,446.0                                            | 9,160          |
| גיי.פי גלובל                           | -                                                                                                       | -                                                  | -              |
| תחנת הכוח רמת חובב                     | (36,313)                                                                                                | -                                                  | (36,313)       |
| תחנת הכוח חגית                         | (19,738)                                                                                                | -                                                  | (19,738)       |
| סאנפלאואר השקעות מתחדשות               | (8,009)                                                                                                 | -                                                  | (8,009)        |
| <b>סה"כ</b>                            | <b>(35,982)</b>                                                                                         | <b>27,673</b>                                      | <b>(8,309)</b> |

## קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

### ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

| שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 |                                                                        |                                              |          |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------|
| שם החברה                         | שינוי נטו בשווי ההשקעות                                                |                                              |          |
|                                  | הנמזדות בשווי הוגן בניכוי הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות |                                              | סה"כ     |
|                                  | הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות                           | הכנסות מדיבידנד, ריבית ותקבולים בגין הלוואות |          |
| אלפי ש"ח                         |                                                                        |                                              |          |
| שותפות אגד                       | 220,496                                                                | 64,339                                       | 284,835  |
| קבוצת דרייב                      | 100                                                                    | 16,971                                       | 17,071   |
| Eranovum                         | (3,894)                                                                | -                                            | (3,894)  |
| מתקן התפלה אשקלון                | (22,000)                                                               | 31,500                                       | 9,500    |
| תחנת כוח IPM באר טוביה           | (11,452)                                                               | 9,446                                        | (2,006)  |
| גיי.פי גלובל                     | 6,072                                                                  | -                                            | 6,072    |
| תחנת הכוח רמת חובב               | (76,734)                                                               | 53,488                                       | (23,246) |
| תחנת הכוח חגית                   | (60,553)                                                               | 62,517                                       | 1,964    |
| סאנפלאואר השקעות מתחדשות         | (8,102)                                                                | -                                            | (8,102)  |
| סה"כ                             | 43,933                                                                 | 238,261                                      | 282,194  |

### ג. מידע נוסף על ההשקעות מאז 31 בדצמבר 2024

#### 1) השקעה בשותפות אגד

1.1 ביום 3 בפברואר 2025 הושלם מהלך ראשון של מימוש אופציה ורכישת 18% נוספים מהונה המונפק של אגד כך שהיקף החזקות שותפות אגד באגד בעקבות המימוש הראשון עלה לכ- 78%. הרכישה הושלמה בתמורה לסכום של כ-833 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-365 מיליון ש"ח שולם באמצעות מימון בנקאי מתוך מסגרת אשראי שעמדה לזכותה של שותפות אגד. היתרה בסך 468 מיליון ש"ח שולמה ע"י השותפים בשותפות אגד כלהלן: 379 מיליון ש"ח על ידי החברה ו-89 מיליון ש"ח על ידי קרן המורים והגננות וזאת בהתאם לאחוזי האחזקה בשותפות אגד.

1.2 בפברואר 2025 נחתם תיקון להסכם הרכישה, לפיו התמורה בגין מניות אגד תוקטן בסכום של 150 מיליון ש"ח כנגד סילוק מלא וסופי של טענות לשיפוי, לרבות ויתור על טענות שיפוי עתידיות, כנגד בעלי המניות המייסדים, מוכרי המניות. בנוסף, סוכם על הקדמת מועד ביצוע התשלום הנדחה עבור אותן מניות (כ-180 מיליון ש"ח כולל ריבית והצמדה), מחודש אוקטובר 2025 לסוף חודש פברואר 2025. בפברואר 2025 בוצע התשלום הנדחה, כאשר חלקה של החברה בתשלום היה כ-145 מיליון ש"ח, בהתאם לאחוזי האחזקה בשותפות אגד.

1.3 בהתאם לתנאי המימון לרכישת 60% ממניות אגד ובהמשך לתיקון ההסכם לרכישת מניות אגד כמפורט בסעיף 1.2 לעיל, פרעה שותפות אגד בפירעון מוקדם חוב בהיקף של 75 מיליון ש"ח כאשר חלקה של החברה בתשלום היה כ-61 מיליון ש"ח, בהתאם לאחוזי ההחזקה בשותפות אגד.

# קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

## ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

- 1.4 בפברואר 2025 חתמה שותפות אגד על תיקון למסגרת האשראי שהועמד לצורך מימון רכישת מניות האופציה, כך שהוארכה תקופת הזמינות של האשראי בשנה נוספת באופן שיאפשר את משיכת יתרת מסגרת האשראי (עד 600 מיליון ש"ח) לטובת מימון רכישת יתרת מניות האופציה, ככל שימומשו עד לחודש פברואר 2026. המסגרת ניתנת למימוש באופן יחסי להיקף המימוש בפועל של האופציה. בהתאם להודעות המימוש שהתקבלו ב-5 באוגוסט 2025 (ראו סעיף 1.5 להלן) היקף המימוש של המסגרת הוא כ-60.5%, שהינם כ-365 מיליון ש"ח.
- 1.5 ביום 6 באוגוסט 2025 נמסר לשותפות אגד כי ניתנו הודעות על מימוש נוסף של אופציית המכר בהיקף מצטבר של כ-13.2% מהונה המונפק של אגד (מתוך יתרה של 22% שנותרו למימוש), כך שהיקף החזקות שותפות אגד באגד בעקבות המימושים צפוי לעלות לכ-91.4%.
- 1.5.1 למועד דוחות אלה, התמורה הצפויה להשלמת הרכישה נשוא הודעות המימוש הינה כ-600 מיליון ש"ח כאשר הסכום כפוף להתאמות בגין הצמדה למדד, ריבית של 1% וחלוקות דיבידנד בהתאם לתנאי עסקת הרכישה ובכך יושלם רכש מניותיה של אגד בהתאם להסכם הרכישה.
- 1.5.2 הודעות הרכישה שהתקבלו הינן בלתי חוזרות ובהתאם שותפות אגד מחזיקה במכשיר פיננסי בגין העסקה אשר צפויה להיות מושלמת עד ליום 6 בפברואר 2026. בגין הנכס הפיננסי רשמה החברה בתקופת הדוח רווח חד פעמי בסך של כ-98 מיליון ש"ח אשר משקף את הפער בין מחיר הרכישה הצפוי לשווי של אגד בספרי החברה.
- 1.6 ביום 12 במרץ 2025 קיבלה אגד החזקות (חברה בבעלות מלאה של אגד) הודעה מאת נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן - נת"ע) בדבר זכייתה במכרז להפעלת שני קווי רכבת קלה במטרופולין תל אביב – הקו הירוק והקו הסגול. שנת הפתיחה של הקו הירוק מתוכננת לשנת 2028, כאשר הפעלה מסחרית מתוכננת לשנת 2030. למועד הדוח, שנת הפתיחה של הקו הסגול מתוכננת לשנת 2028. תקופת ההפעלה של הקווים היא ל-10 שנים, ולנת"ע קיימת אופציה להארכה של עד 10 שנים נוספות, ביחס לשני הקווים או רק לאחד מהם. במאי, ביוני ובאוגוסט 2025, החברה עדכנה, כפי שנמסר לה, על שתי עתירות מנהליות שהוגשו על ידי מתמודדות אחרות במכרז כנגד זכייתה של אגד במכרז, ואשר נדחו על ידי ביהמ"ש. בנוסף, בחודש ספטמבר 2025 נמסר לחברה כי הוגש ערעור כנגד דחיית אחת משתי העתירות.
- 1.7 במהלך חודש פברואר 2025 נמסר לחברה כי אגד קיבלה ממשד התחבורה מתווה בנושא הסדרה ענפית בתחום התחבורה הציבורית במדינת ישראל. עניין ההסדרה הינו בנושא הארכת הסכמים קיימים עם מפעלי התחבורה הציבורית בישראל (או תמורה כספית חלף הארכה) וכולל צמצום קווי שירות, הסטת קווים וכן שינוי בשיטת ההתחשבות אשר יתן משקל משמעותי יותר להכנסות מתיקופים למול הקטנת משקל התשלום לפי ק"מ. לתאריך אישור הדוחות אגד בוחנת את השפעת ההצעה האמורה ומקדמת מו"מ מול משרד התחבורה ומשרד האוצר בנוגע לעקרונות יישום המתווה.
- 1.8 ביום 25 בספטמבר 2025 התקבלה באגד עמדת משרד התחבורה, ממנה עולה כי קיימת מחלוקת בין משרד התחבורה לבין אגד לגבי אופן ההתחשבות בין הצדדים על קצב יציאת קווים לתחרות, לגבי תקופות הקודמות לתקופת הדוח. סך הפערים בין הצדדים מסתכמים לסך כ-59 מיליון ש"ח. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של אגד, פרשנותה של אגד את הוראות ההסכם וכנגד אופן ההתחשבות של המדינה, היא נכונה ברמה גבוהה של וודאות (Highly Probable).

# קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

## ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

1.9 בהמשך למתואר בביאור 1'ג' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 לעניין שומות מס הכנסה לאגד בגין שנות המס 2018 – 2021 והשגה של אגד לדרישות התשלום שהתקבלו, בחודש ספטמבר 2025 התקבלו צווי שומה בגין השנים 2018 – 2020 בסך של כ- 62 מיליון ש"ח (כולל ריבית והצמדה) לא כולל שנת 2021 אשר טרם התיישנה. לאחר תאריך המאזן הגישה אגד הודעת ערעור לבית המשפט בגין צווי השומה. אגד חולקת על עמדת רשות המיסים כפי שהובאה בצווי השומה וסבורה, בהתאם לעמדת יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות טובות כנגד השומות. לעמדת יועציה המקצועיים של אגד ההערכה היא שיותר סביר מאשר בלתי סביר כי טענות אגד כנגד השומות יעמדו לה.

1.10 במהלך חודש יוני 2025, אישרו באופן עקרוני הדירקטוריונים של אגד, של אגד החזקות בע"מ ואגד פרופרטיז בע"מ את קידומו של מהלך לריכוז מרבית נכסי הנדל"ן של קבוצת אגד באגד פרופרטיז בע"מ (חברה ייעודית שהוקמה להחזקה ופיתוח נכסי הנדל"ן של אגד), על בסיס קבלת החלטת מיסוי מקדמית (רולינג) שתאפשר מהלך זה תוך צמצום חבות המס הנובעת ממנו, וזאת בכפוף לקבלת אישור של הדירקטוריונים של כל אחת מהחברות למהלך הכולל קודם להשלמתו על כל היבטיו. הנהלת אגד, יחד עם הנהלות יתר החברות הרלבנטיות, מקדמת מהלך זה, לרבות פנייה לצדדי ג', ופניה לרשויות המס לקבלת הרולינג הנדרש לעניין.

1.11 במהלך חודש נובמבר 2025 נחתם הסכם לרכישת מניות בין חברה בבעלות אגד בהולנד (EBS) לבין חברה בליטא (להלן – TOKS). בהתאם להסכם בין הצדדים, במועד השלמת העסקה, תרכוש EBS 51% מהון מניות חברת TOKS כנגד תשלום של 16.8 מיליון יורו, כאשר סכום התמורה יהיה כפוף להתאמות הקבועות בהסכם לרבות בגין סך החוב נטו וסך ההון החוזר במועד ההשלמה. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות תנאים מתלים לרבות קבלת אישור רשות התחרות בליטא לעסקה.

### (2) השקעה בקבוצת דרייב

ביולי 2025 נחתם הסכם בין החברה ואגד (בהמשך למזכר הבנות שנחתם בין הצדדים) למכירת כל מניות החברה בקבוצת דרייב לאגד, בתמורה לשווי שנקבע להן בספרי החברה לפי הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2024 ובכפוף להתאמות שנקבעו. בחודש נובמבר 2025 הושלמו התנאים המתלים והעסקה הושלמה.

### (3) השקעה בארנובום

בספטמבר 2025 נחתם בין החברה לבין ארנובום הסכם להעמדת הלוואה המירה בהיקף של 20 מיליון יורו. הסך הנ"ל כולל סך של 6.7 מיליון יורו (קרן וריבית) שהועמדו בשנת 2024 כהלוואה שתומר להלוואה המירה למניות של ארנובום, סך של 7 מיליון יורו הועמדו בספטמבר 2025 והיתרה תועמד בהתאם לאבני דרך שנקבעו. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור 12.5%, עם אפשרות להפחתה לשיעור של 9.5% בהתאם להכנסותיה של ארנובום. ההלוואה עומדת לפירעון עד ליום 30 ביוני 2028. ההלוואה מסווגת בדוחות החברה לסעיף חייבים אחרים לזמן ארוך.

# קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

## ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

### 4) השקעה בתחנת הכוח IPM באר טוביה

4.1 ביום 21 במאי 2025 התקשרה IPM עם גופים בנקאיים ומוסדיים ("המלווים"), בעסקה לנטילת הלוואות בסך כולל של כ-840 מיליון ש"ח (מהם, כ-240 מיליון בשקלים חדשים והיתרה - באירו), אשר שימשו לפירעון (חלקי) של יתרת החוב הבכיר של IPM (להלן: "ההלוואות החדשות"). היקף ההלוואות הכוללות של IPM לאחר השלמת המהלך (קרי, קבלת ההלוואות החדשות ופירעון מוקדם של חלק מיתרת החוב הבכיר של IPM) עמד על כ-1.6 מיליארד ש"ח (כ-1 מיליארד בשקלים, והיתרה - באירו). ההסכם החדש אפשר ל-IPM, בכפוף לעמידה בדרישות הרגולציה, להגדיל את הספק האנרגיה הנמכר על ידיה ללקוחות פרטיים בהסכמים בילטרליים (חלף המכירה למנהל המערכת), גילוף מיטבי של החוב ושחרור מלא של הכספים בהיקף של כ-80 מיליון ש"ח, המופקדים בקרן רזרבה. ההלוואות החדשות תיפרענה לפי לוח סילוקין מגולף, כאשר מועד הפירעון האחרון הינו 30.6.2040. ההלוואות החדשות הנקובות בשקלים חדשים הינן צמודות למדד ונושאות ריבית אג"ח ממשלתית בתוספת 1.5%-2.5% וההלוואות החדשות הנקובות באירו נושאות ריבית EuroSwap התואמת את המח"מ של ההלוואה (או EURIBOR עם מנגנון גידור לקיבוע הריבית) בתוספת 2.5%-3.5%. אמות מידה פיננסיות, בטוחות ועילות לפירעון מיידי - נותרו ללא שינוי. במסגרת המימון מחדש הוסדרו גם מסגרות אשראי ל-IPM, בהיקף כולל של כ-130 מיליון ש"ח (מתוך כך מסגרת בהיקף כולל של כ-80 מיליון ש"ח מיועדת לשירות חוב, ככל שזו תידרש), חלקן בריבית פריים בתוספת 0.5%-1.5% וחלקן בריבית פריים בתוספת 3%-4%.

בהמשך למימון מחדש, הגדילה אי פי אם את היקף המכירה ללקוחות פרטיים במכירות בילרטליות בהדרגה, אשר צפוי להגיע להיקף של 75% עד ליום 31.12.2026.

4.2 ליום 30 ביוני 2025, ביצעה החברה הערכת שווי לאמידת שוויה ההוגן של ההשקעה באי פי אם. הערכת השווי בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי ממשרד S.C.A Economic Advisory Ltd. הערכת השווי בוצעה בשיטת היוון תזרימי המזומנים (DCF).

הערכת השווי נסמכה על תחזית הנהלת החברה ואי פי אם לסכומי ההכנסות, ההוצאות וההשקעות הצפויות.

תקופת ההפעלה שנלקחה לצורך הערכת השווי הינה 20 שנה וזאת בהתאם לתקופת הרישיון של תחנת הכוח, כאשר בתום תקופת הפרויקט הונח כי בתחנה יישאר ערך גרט. שיעור ההיוון לבעלים (Re) שנלקח לצורך הערכת השווי הינו 10.5%.

השווי ההוגן של ההלוואה לגלובל וא.י.ה פריז (להלן: "ההלוואות") ליום 30 ביוני 2025 נאמד באמצעות היוון תזרימי המזומנים במקדם היוון נורמטיבי, בהתאם לדירוג המשתמע של ההלוואה, לפי תנאי ההלוואה במועד הערכת השווי. מקדם ההיוון שנלקח לצורך הערכת השווי הינו 6.6%.

ברבעון השלישי עודכן שוויה ההוגן של ההשקעה ושל ההלוואות בהתאם לתשואה הצפויה לבעלים (כפי שנקבעה בהערכת השווי ליום 30 ביוני 2025) ובמקדם ההיוון, בהתאמה.

4.3 בהתאם לדיווחים של גלובל בחודשים אוגוסט וספטמבר 2025 לדעת גלובל התגלו מספר טעויות בדוחות הכספיים שלה באשר לאופן הטיפול החשבונאי בהלוואה שניתנה לה על ידי החברה. גלובל הגיעה למסקנה שמדובר בטעות מהותית בדוחותיה הכספיים וביצעה הצגה מחדש של מספרי ההשוואה, שתוצאתה הקטנת יתרת ההלוואה מהחברה, בסכום שאינו מהותי לחברה. החברה חולקת על דעתה של גלובל בנוגע לחישוב יתרת סכום ההלוואה כאמור ובין הצדדים קיימת מחלוקת שטרם יושבה.

## קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

### ביאור 4 - השקעות בחברות מוחזקות ובהלוואות (המשך)

#### 5) השקעה בתחנת הכוח רמת חובב (אורות יוסף) ובתחנה הכוח חגית (אורות פנינה)

ביום 17 בפברואר 2025 פורסמה החלטת רשות החשמל, בהמשך לשימוע שפורסם בחודש ספטמבר 2024, שעניינו קביעת תעריף עבור התעריפים המשלימים ליצרנים המחברים או המשולבים ברשת ההולכה. בנוסף, פורסם הליך שיתוף ציבור מטעם נגה – ניהול מערכת החשמל בע"מ, בנוגע לעדכון שיטת חישוב מחיר השוק (SMP). בעקבות פרסומים אלה, הן השותפויות המחזיקות בתחנות הכוח רמת חובב וחגית מזרח (בהן מחזיקה החברה בעקיפין 16.7%), והן החברה, בחנו את ההשפעות האפשריות, ובהתאם לכך החברה עדכנה את השווי ההוגן של השקעותיה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

#### 6) השקעה בסאנפלאואר

6.1 בתקופת הדוח רכשה החברה החזקות נוספות של סאנפלאואר בהיקף כספי של כ- 5.8 מיליון ש"ח ועלתה לשיעור החזקה של 55.17% (תוספת של 1.9%).

6.2 ביום 31 במרץ 2025 השלימה סאנפלאואר (באמצעות חברה בת בבעלותה) עסקה לרכישת מערכות סולאריות מניבות בהספק של כ- 20 מגה וואט בפולין. סך התמורה ששולמה בגין המערכות הינו כ- 15.7 מיליון אירו.

בתקופת הדוח הפחיתה סאנפלאואר סך של כ- 18 מיליון ש"ח בקשר עם השקעותיה בארצות הברית. בתקופת הדוח החליט דירקטוריון סאנפלאואר על הפסקת פעילות הפיתוח בארצות הברית. בנוסף, בתקופת הדוח התקשרה חברת בת בבעלות מלאה של סאנפלאואר בהסכם למכירת החזקותיה (העקיפות) במערכות מניבות המייצרות חשמל בטכנולוגיה פוטו-וולטאית, בהספק כולל של 13.1 מגה וואט בישראל.

6.3 ביום 10 באוגוסט 2025 דיווחה סאנפלאואר כי התקשרה במזכר הבנות לא מחייב עם אפקון אנרגיות מתחדשות (א.א.מ) בע"מ ("אפקון"), חברה בבעלותה המלאה של אפקון החזקות בע"מ, שהינה חברה ציבורית. על פי מזכר ההבנות, בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של הצדדים ולהתקשרות הצדדים בהסכם מפורט, אם וככל שייחתם, במועד ההשלמה ובכפוף להתקיימות תנאים המתלים, סאנפלאואר תרכוש את מלוא הון המניות של אפקון, בתמורה להקצאת מניות של סאנפלאואר לאפקון החזקות בע"מ וכן סכום במזומן שתשלם סאנפלאואר לאפקון החזקות בע"מ בסך של כ- 85 מיליון ש"ח. יצוין כי בהתאם לדיווח של סאנפלאואר, בכפוף לבדיקות הנאותות שתבוצענה על ידי הצדדים, שוויין של סאנפלאואר ואפקון לצורך תחשיב התמורה יעמוד על 380 מיליון ש"ח ו-190 מיליון ש"ח, בהתאמה. ביום 25 בספטמבר 2025 חתמו סאנפלאואר ואפקון החזקות בע"מ על הארכת תוקפו של מזכר ההבנות ב-90 ימים נוספים, לשם השלמת בדיקת הנאותות וקידום ההסכם המפורט בין הצדדים.

#### 7) פלטפורמת האנרגיה (קיסטון פאור)

בהתאם לאסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה, במהלך חודש ספטמבר 2025 אישר הדירקטוריון את קידומו של מהלך לריכוז אחזקותיה של החברה בתחום האנרגיה הקובבנציונאלית בקיסטון פאור בע"מ (חברה ייעודית שהוקמה להחזקה ופיתוח נכסי האנרגיה של החברה), על בסיס קבלת החלטת מיסוי מקדמית (רולינג) שיאפשר מהלך זה תוך צמצום חבות המס הנובעת ממנו. הנהלת החברה מקדמת מהלך זה, לרבות פנייה לצדדי ג', ופניה לרשויות המס לקבלת הרולינג הנדרש לעניין.

## קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

### ביאור 5 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

#### א. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

| שנה            | 3 חודשים שהסתיימו |                 | 9 חודשים שהסתיימו |                 |
|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר   | ביום 30 בספטמבר | ביום 30 בספטמבר   | ביום 30 בספטמבר |
| 2024           | 2024              | 2025            | 2024              | 2025            |

#### אלפי ש"ח

|        |       |        |        |        |                            |
|--------|-------|--------|--------|--------|----------------------------|
| 2,794  | -     | -      | 2,794  | -      | תשלום מבוסס מניות          |
| 34,691 | 9,303 | 10,919 | 26,066 | 29,269 | דמי ניהול לחברת הניהול (*) |

(\*) יצוין כי חברת הניהול קיבלה מסאנפלאואר, חברה בשליטתה, סך נוסף של 405 אלפי ש"ח בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד ו- 540 אלפי ש"ח בשנת 2024, בגין כהונת מנכ"ל החברה כיו"ר דירקטוריון סאנפלאואר.

| 31 בדצמבר | 30 בספטמבר |      |
|-----------|------------|------|
| 2024      | 2024       | 2025 |

#### אלפי ש"ח

|        |        |        |                                      |
|--------|--------|--------|--------------------------------------|
| 6,771  | 6,771  | 6,771  | התחייבות תוספת תמורה סאנפלאואר       |
| 5,882  | 6,721  | 14,458 | חייבים ויתרות חובה בגין חברות קשורות |
| 24,491 | 24,491 | 53,862 | הלוואה לחברה קשורה                   |

#### ב. תגמול והטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין בגין בעלי עניין המועסקים בחברת הניהול

| שנה שהסתיימה   | 3 חודשים שהסתיימו |                 | 9 חודשים שהסתיימו |                 |
|----------------|-------------------|-----------------|-------------------|-----------------|
| ביום 31 בדצמבר | ביום 30 בספטמבר   | ביום 30 בספטמבר | ביום 30 בספטמבר   | ביום 30 בספטמבר |
| 2024           | 2024              | 2025            | 2024              | 2025            |

#### אלפי ש"ח

|       |     |     |       |       |                                    |
|-------|-----|-----|-------|-------|------------------------------------|
| 3,840 | 960 | 960 | 2,880 | 2,880 | שכר לבעל עניין שמועסק בחברת הניהול |
| 992   | 221 | 418 | 676   | 875   | שכר דירקטורים                      |

# קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

## ביאור 6 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו:

- א.** לפרטים אודות אירועים בהשקעות החברה בתקופת הדוח ולאחריו, ראו ביאור ג' לעיל.
- ב. גיוס חוב**  
ביום 9 בפברואר 2025 בוצעה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בסך של כ- 150 מיליון ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימת של החברה, ובתמורה כוללת של כ- 152.1 מיליון ש"ח.  
ביום 31 ביולי 2025, בוצעה הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה בסך של כ-480.4 מיליון ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ב') הקיימת של החברה, ובתמורה כוללת של כ-499.6 מיליון ש"ח, כאשר תמורת ההנפקה שימשה בין היתר לפירעון חוב.  
כמו כן, חברת Maalot S&P הודיעה על דירוג 'iilA' להרחבת סדרת האג"ח בפברואר וביולי 2025 כאמור לעיל.  
לפרטים נוספים ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- ג. עמידה באמות מידה פיננסיות**  
להבטחת אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, מחויבת החברה לאמות מידה פיננסיות מסוימות. ליום 30 בספטמבר 2025, החברה עומדת בהתחייבויותיה ובאמות המידה הפיננסיות בשטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א' וסדרה ב') שלה.
- ד. פירעון אשראי מגופים מוסדיים ונע"מ**  
ביום 4 באוגוסט 2025 פרעה החברה את מלוא ההלוואות שניטלו מהגופים המוסדיים וכן פרעה ביום 10 ו-12 באוגוסט, בהתאמה, את מלוא יתרת הנע"מ (סדרות 1 ו-2). בנוסף, ביטלה החברה את מסגרות האשראי שהיו בתוקף עד אוקטובר 2025 ונמחקו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המוסדיים כאמור.
- ה. חלוקת דיבידנד**  
(1) ביום 15 בינואר 2025 ביצעה החברה חלוקת דיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 בדצמבר 2024, בסך של כ- 19.7 מיליון ש"ח.  
(2) ביום 21 באפריל 2025 ביצעה החברה חלוקת דיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 במרץ 2025 בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.  
(3) ביום 30 ביולי 2025, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 ביולי 2025, בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.  
(4) ביום 27 באוקטובר 2025, לאחר תאריך הדוח, ביצעה החברה חלוקת דיבידנד שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 בספטמבר 2025, בסך של כ- 21 מיליון ש"ח.

## קיסטון אינפרא בע"מ - ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

### ביאור 6 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו:

#### ו. תביעות משפטיות

- (1) לפרטים אודות תביעות משפטיות כנגד החברה ראה ביאור 12ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- (2) בהמשך לתביעות הצהרתיות ובקשות לסעדים זמניים שהוגשו על ידי עלמא וריבוע כחול כנגד החברה, טריפל, ו-IPMH (אשר אוחדו), יעודכן כי ביום 2.4.2025 דחה בית המשפט המחוזי את הבקשות לסעדים זמניים שהגישו עלמא וריבוע כחול. ביום 18.5.2025 השלימו הצדדים את ההליכים המקדמיים במסגרת ההליך העיקרי.

## פרק ג':

# דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של קיסטון אינפרא בע"מ ("התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר נבות בר, מנהל כללי ודירקטור
2. גב' רחל סגל, סמנכ"לית כספים

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח, כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולסמנכ"ל הכספים (לנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים) או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

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

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

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



# הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהל כללי

אני, נבות בר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הכספי ביניים של קיסטון אינפרא בע"מ ("התאגיד") לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("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 ולוועדות הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 בנובמבר, 2025

תאריך

נבות בר,  
מנהל כללי  
ודירקטור



# הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רחל סגל, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של קיסטון אינפרא בע"מ ("התאגיד") לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותדרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 בנובמבר, 2025

תאריך

רחל סגל, משנה

למנכ"ל

וסמנ"כלית כספים

