

30 בנובמבר 2025

לכבוד	לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	רשות ניירות ערך
<u>באמצעות המגנ"א</u>	<u>באמצעות המגנ"א</u>

ג.א.נ.,

הנדון : דיווח למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של אלומיי קפיטל בע"מ ("החברה")

בהתאם להוראות סעיף 6.7 לשטר הנאמנות בין הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ לחברה, מיום 30 בינואר 2023 אשר נכלל בדוח הצעת מדף של החברה מיום 30 בינואר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-02-012843), מכוחו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, מצ"ב **כנספת א'** גילוי אודות אלומיי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ (לשעבר א. דורי תשתיות אנרגיה בע"מ, להלן - "**אלומיי לוזון אנרגיה**") למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה לרבעון שהסתיים ב- 30 בספטמבר 2025.

בכבוד רב,

אלומיי קפיטל בע"מ

נחתם על ידי מר רן פרידריך, מנכ"ל ודירקטור

גילוי אודות אלומיי לוזון אנרגיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')

1. גילוי אודות תחום פעילות אלומיי לוזון אנרגיה

Other than information relating to Ellomay Luzon Infrastructures Ltd. (formerly U. Dori Energy Infrastructures Ltd., or Ellomay Luzon Energy), the disclosures contained herein concerning Dorad Energy Ltd., or Dorad, and the power plant owned by Dorad, or the Dorad Power Plant, are based on information received from Dorad. Unless the context in which such terms are used would require a different meaning, all references to “Ellomay,” “us,” “we,” “our” or the “Company” refer to Ellomay Capital Ltd. and its consolidated subsidiaries.

All reference herein to the “2024 Annual Disclosure” are to the immediate report provided to the holders of the Company’s Series E Secured Debenture, submitted to the Israel Securities Authority on March 31, 2025 (filing number 2025-02-023406) and submitted on a Form 6-K to the US Securities and Exchange Commission on March 31, 2025. Unless otherwise noted, defined terms used herein shall have the same meaning as set forth in the 2024 Annual Disclosure.

With reference to Section 1.1 of the 2024 Annual Disclosure (“General”) and Section 1.2 of the 2024 Annual Disclosure (“Investments in the Equity of Dorad and Transactions in its Shares”), on March 4, 2025, Zorlu, one of Dorad’s shareholders, entered into two share purchase agreements covering its entire holdings in Dorad (25% of Dorad’s issued and outstanding shares) based on a valuation of Dorad of approximately NIS 2.8 billion. The first share purchase agreement entails the sale of 10% of Dorad’s outstanding shares to The Phoenix Insurance Company Ltd. and The Phoenix Pension and Provident Fund Ltd., or together, The Phoenix, and was not subject to a right of first refusal under Dorad’s articles of association and shareholders agreement. The second share purchase agreement, or the Dorad SPA, entails the sale of an additional 15% of Dorad’s outstanding shares to The Phoenix, Hagoz (2015) Ltd. and Shahar Investments in Energy Limited Partnership (Hagoz (2015) Ltd. and Shahar Investments in Energy Limited Partnership, together, the Purchasers), through its general partner – Y.L. Shahar Investments in Energy Ltd. and was subject to a right of first refusal under Dorad’s articles of association and shareholders agreement.

Pursuant to the Dorad SPA, the aggregate purchase price for 15% of Dorad’s outstanding shares is approximately NIS 424.4 million, subject to certain adjustments, and the consummation of the sale is subject to customary conditions to closing (including receipt of approvals from Dorad’s board of directors, governmental authorities and Dorad’s lenders, and the consummation of the sale of 10% of Dorad’s outstanding shares to The Phoenix under the first share purchase agreement). The Dorad SPA also required the purchaser to deposit an autonomous guarantee with an escrow agent in the amount of approximately NIS 414.1 million on the date of execution of the Dorad SPA. Pursuant to the Dorad SPA, the consummation of the sale of Dorad’s shares was scheduled to occur between June 30, 2025 and July 15, 2025 (the Long Stop Date determined in the Dorad SPA), subject to conditions to closing as set forth above.

On March 6, 2025, following the execution of the Dorad SPA, Ellomay Luzon Energy received a sale notice, or the Sale Notice, from Zorlu with respect to 15% of Dorad’s outstanding shares, or the Offered Shares. Pursuant to Dorad’s articles of association and

shareholders agreement, Dorad's shareholders, including Ellomay Luzon Energy, were required to respond within 30 days.

On March 20, 2025, a preliminary discussion regarding the sale of Zorlu's shares to The Phoenix and its affiliates was held during a meeting of Dorad's board of directors, which, pursuant to Dorad's articles of association, is authorized to determine whether the purchasers constitute a direct or indirect competitor of Dorad. At that meeting, the Dorad board of directors determined that The Phoenix and its affiliates do not compete with Dorad.

On March 30, 2025, the Ellomay Luzon Energy board of directors approved the exercise of Ellomay Luzon Energy's right of first refusal in connection with all the Offered Shares. Ellomay Luzon Energy thereafter provided an acceptance notice to Zorlu, accompanied by an autonomous guarantee in the amount of the purchase price provided in the Dorad SPA for all the Offered Shares.

On April 7, 2025, Ellomay Luzon Energy received a notification from Zorlu stating that both Ellomay Luzon Energy and Edelcom, which holds 18.75% of Dorad, submitted acceptance notices with respect to all the Offered Shares. Dorad's articles of association and shareholders agreement provide that in the event acceptance notices are delivered for a number of shares higher than the number of offered shares, the offered shares will be allocated among the offerees in accordance with their pro rata holdings in Dorad, subject to approval of the transfer of the shares by Dorad's board of directors. Accordingly, Ellomay Luzon Energy and Edelcom each entered into a share purchase agreement with Zorlu with respect to 7.5% of the issued and outstanding shares of Dorad in a form substantially similar to the Dorad SPA. Ellomay Luzon Energy notified Zorlu that it maintains its right to purchase all the Offered Shares should the sale to Edelcom not be consummated for any reason.

To enable Ellomay Luzon Energy to provide the guarantee required under the Dorad SPA, the Company deposited an amount equal to 25% of its portion of the guarantee (pro rata to its holdings in Ellomay Luzon Energy), which will serve as collateral to the bank that issued the guarantee. In connection with the pledged deposit, the Company entered into a Commercial Paper Agreement enabling it to receive a short-term loan in the amount of NIS 60 million – NIS 210 million, with a variable annual interest rate equal to the Israeli Prime lending rate (currently 6%) + 0.5%. The commercial paper is for a term of one year and includes customary causes for early repayment. In addition, the Company and the holders of the commercial paper are entitled to effect early repayment without cause with a 45 business day prior notice. The Company initially withdrew an amount of NIS 60 million under the Commercial Paper Agreement. Following consummation of the acquisition of 15% of Dorad's outstanding shares by Ellomay Luzon Energy as set forth below, the guarantee was released and the Company provided a notice of early repayment to the holder of the commercial paper.

On May 27, 2025, Decision No. 71201 was issued by the Israeli Electricity Authority regarding the "transfer of means of control" in Dorad. It was resolved to approve Zorlu's transfer of from 10% to up to 19.9% of Dorad's outstanding shares to The Phoenix.

In connection with its acquisition of Dorad's outstanding shares and due to regulatory restrictions imposed on The Phoenix, The Phoenix and Dorad's lenders reached a preliminary agreement whereby, in lieu of a pledge over the Dorad shares that will be purchased by The Phoenix, Dorad's lenders will receive from The Phoenix an alternative package of rights. In connection with this arrangement, Dorad was informed by Edelcom that, in Edelcom's view,

the proposed alternative package of rights constitutes a matter that requires the consent of each of Dorad's shareholders. The proposed arrangement between The Phoenix and Dorad's lenders was approved by the Dorad board of directors, Dorad's shareholders and Dorad's lenders on May 29, 2025, June 4, 2025 and June 26, 2025, respectively.

On June 4, 2025, Dorad received a statement of claim filed against it by a former director and a serving director (both representing Edelcom), seeking declaratory relief for access to Dorad's documents, a declaration that the Dorad board of directors' resolutions regarding the sale of shares by Zorlu are null and void, and a declaration that the director representing Edelcom is entitled to independent legal counsel and representation with respect to his rights as a director, particularly in relation to the sale of Zorlu's shares, retroactively as from April 14, 2025. Dorad notes in its financial statements as of and for the three and six months ended June 30, 2025 that it denies the allegations made in the statement of claim, and its response was expected to be filed by September 21, 2025. Shortly before the deadline for submitting Dorad's response, the plaintiffs' counsel contacted Dorad and notified Dorad that he intends to amend the statement of claim and that until such amendment, he proposes to agree to postpone the deadline for filing Dorad's response. On November 10, 2025, the plaintiffs filed an amended statement of claim considering the change in circumstances detailed above in connection with the sale of Zorlu's shares. On that same day, the court rejected the motion to amend and dismissed the claim, reserving all parties' rights.

On June 23, 2025, the Israeli Competition Authority approved the transfer of Dorad's shares to Ellomay Luzon Energy. On June 25, 2025, Decision No. 71401 was adopted by the Israeli Electricity Authority regarding the "transfer of means of control" in Dorad. It was resolved to approve the transfer by Zorlu of 7.5% of Dorad's outstanding shares to each of Ellomay Luzon Energy and Edelcom. The aforementioned decision was published on June 29, 2025.

On June 26, 2025, Dorad's lenders approved in principle the transfer of shares to The Phoenix, the Additional Purchasers and the shareholders who exercised their right of refusal, subject to the fulfillment of certain conditions.

On July 1, 2025, Zorlu approved an extension of the deadline for the completion of the acquisition of shares by Ellomay Luzon Energy and Edelcom until July 22, 2025.

On July 10, 2025, Dorad's board of directors approved the transfer of 10% of Dorad's outstanding shares from Zorlu to The Phoenix and the transfer of 7.5% of the Dorad's outstanding shares from Zorlu to Ellomay Luzon Energy. On July 13, 2025, the transfer of 10% of Dorad's outstanding shares from Zorlu to The Phoenix was completed. As noted above, as of the completion date of the sale to The Phoenix, both Ellomay Luzon Energy and Edelcom received the approval from the Israeli Electricity Authority to purchase 7.5% of Dorad's outstanding shares and Ellomay Luzon Energy received the approval of the Israeli Competition Authority for the acquisition of Dorad's outstanding shares but Edelcom did not receive the approval of the Israeli Competition Authority for its acquisition of Dorad's outstanding shares.

Dorad notes in its financial statements as of and for the three and nine months ended September 30, 2025 that on July 17, 2025, it discovered incidentally, and despite the applicants' obligation to inform Dorad of the decision, that on July 13, 2025, a director and a former director representing Edelcom submitted an *ex parte* petition to the Tel Aviv-Jaffa District Court requesting the cancellation of the July 10, 2025 resolution approving the transfer of 10%

of Dorad's outstanding shares to The Phoenix, due to alleged competition concerns. The court dismissed the petition, *ex parte*, on the same day, without requesting the position of Dorad (which does not accept the claims).

On July 18, 2025, Edelcom notified Dorad that it sold 1.25% of Dorad's outstanding shares held by it to a private third party (Mr. Tamir Cohen) and that pending receipt of required approvals for the sale (including the approval of Dorad's board of directors), the voting rights and entitlement to dividends in connection with the shares will be held by a trustee. At the same time, Edelcom notified the Israeli Competition Authority that it withdraws its request for the approval of the Israeli Competition Authority for the transfer of the shares from Zorlu to Edelcom, claiming that such approval was no longer required due to the transaction with Mr. Cohen.

On July 20, 2025, Dorad's board of directors discussed the matter, however, as no request was made to approve the transfer of shares from Edelcom to Mr. Cohen, Dorad's board of directors did not resolve on the matter and the Dorad shareholders register was not amended.

On July 20, 2025, the Israeli Electricity Authority adopted Decision No. 71801 (amending Decision No. 71401), approving the transfer of between 7.5% to 15% of Dorad's outstanding shares from Zorlu of each of Ellomay Luzon Energy and Edelcom.

On July 20, 2025, Edelcom filed an *ex parte* petition with the Tel Aviv (Economic Division) District Court for a temporary injunctions and orders, requesting that the court prohibit Dorad's board of directors and shareholders from convening to approve the transfer of 7.5% of Dorad's outstanding shares from Zorlu to any entity other than to Edelcom, and to prohibit Zorlu from selling those shares to Ellomay Luzon Energy or to The Phoenix. On the same day the court rejected Edelcom's petition and set deadlines for the parties' responses (by July 29, 2025), and for the filing of a main proceedings by Edelcom (by July 27, 2025). The Court's decision further noted that if future actions will be approved by Dorad based on a transfer of shares if it occurs (and this, as stated, without the Court preventing it), whereby the increased power of the respondents as shareholders is used for the purpose of changes in Dorad's board of directors, or the transfer of the shares to third parties, as Edelcom noted that it fears, and to the extent that the respondents will try to take such actions or other irrevocable action, Edelcom will be notified seven days in advance, in a manner that will allow it time to act and the Court to give appropriate instructions.

On July 21, 2025, the final date for obtaining all required approvals for the completion of Zorlu's share sale, Dorad's board of directors and shareholders convened and approved the transfer of an additional 7.5% of Dorad's outstanding shares from Zorlu to Ellomay Luzon Energy. On July 22, 2025, as not all the conditions to closing of the sale of 7.5% of Dorad's outstanding shares to Edelcom were fulfilled, Edelcom's agreement with Zorlu was terminated and the transfer of 15% Dorad's outstanding shares from Zorlu to Ellomay Luzon Energy was consummated. Following such transfer, the shareholders of Dorad are: Eilat Ashkelon Infrastructure Services Ltd. (37.5%), Ellomay Luzon Energy (33.75%), Edelcom (18.75%) and The Phoenix (10%).

On July 27, 2025, Edelcom filed a statement of claim with the Tel Aviv (Economic Division) District Court against Dorad, Dorad's other shareholders and the trustee appointed in connection with the Zorlu transactions. The claim sought declaratory relief, including that as of July 21, 2025 (the date on which Dorad's board of directors and shareholders' approved the

transfer of the additional 7.5% of Dorad's outstanding shares to Ellomay Luzon Energy) the agreement between Zorlu and Edelcom for the sale and purchase of 7.5% of Dorad's outstanding shares was valid and binding and did not require the approval of any third parties; that the said agreement was breached by Zorlu; that the resolutions of Dorad's board of directors and shareholders approving the transfer of 7.5% of Dorad's outstanding shares to Ellomay Luzon Energy are void; that the sale agreement between Zorlu and Ellomay Luzon Energy with respect to the additional 7.5% of Dorad's outstanding shares is void; and requesting mandatory injunctions ordering Ellomay Luzon Energy to cancel the agreement between it and Zorlu for the sale of 7.5% of Dorad's outstanding shares, and compelling Zorlu to sell these shares to Edelcom. Additionally, the claim seeks orders requiring Dorad's board of directors and shareholders to convene and approve the transfer of 7.5% of Dorad's outstanding shares to Edelcom, to amend Dorad's shareholder register accordingly, and for any other relief necessary to complete the aforementioned actions.

Pursuant to an arrangement between the parties to the legal proceeding, the respondents were required to respond to Edelcom's request for temporary injunctions by August 4, 2025. Several hours before the filing deadline, Edelcom informed the respondents and the court that it was unilaterally withdrawing its request for temporary injunctions. Following submission of the respondents' positions on the matter, on August 11, 2025 the court approved the withdrawal request, imposing legal expenses on Edelcom in the aggregate amount of NIS 200 thousand (of which NIS 40 thousand are due to each of Dorad and Ellomay Luzon Energy).

On November 11, 2025, a preliminary hearing was held before the defendants submitted their statements of defense. On November 18, 2025, Edelcom submitted a notice and request to the court, requesting the dismissal of the claim. On November 19, 2025, the court granted the request and dismissed Edelcom's claim, stating that in the event Edelcom will commence a similar proceeding in the future, the defendants will be entitled to file a request for expenses in connection with the dismissed claim.

As a result of the sale of Zorlu's shares, all of Zorlu's representatives on the Dorad board of directors resigned and one director was appointed by The Phoenix. On August 5, 2025, Ellomay Luzon Energy notified Dorad of the appointment of Mr. Amos Luzon as an additional director on its behalf based on its updated holdings in Dorad.

Pursuant to the terms of the Dorad SPA, approximately NIS 10.3 million of the consideration was deposited in escrow pending a resolution on the obligation to pay VAT on the proceeds received by Dorad under the arbitration award referenced in Section 1.16 of the 2024 Annual Disclosure. As determined in the Dorad SPA, because the decision of the Israeli Tax Authority was not provided by September 30, 2025, approximately NIS 6.3 million was released to Ellomay Luzon Energy and the remainder was released to Zorlu, thereby reducing the consideration paid for Dorad's shares under the Dorad SPA to approximately 418.1 million.

As noted in Ellomay Luzon Energy's financial statements as of and for the three and nine months ended September 30, 2025, Ellomay Luzon Energy performed a purchase price allocation in connection with the acquisition of 15% of Dorad's shares. As the net amount recognized at the acquisition date for the identifiable assets exceeds the cost of the acquired Dorad shares by approximately NIS 112.8 million, such amount was recognized in the profit and loss statements of Ellomay Luzon Energy for the nine and three-month periods ended September 30, 2025, as "gain on bargain purchase."

With reference to Section 1.1 of the 2024 Annual Disclosure (“General”) under the heading “‘Iron Swords’ War,” Dorad notes in its financial statements and of and for the three and six months ended June 30, 2025 that on June 13, 2025, the State of Israel launched operation “Rising Lion” against Iran, as part of the Iron Swords war, for the purpose of removing the nuclear and missile threat against Israel. As a result of this operation, and in view of the high risk to lives and property from the ballistic missile attacks and unmanned aerial vehicles that were launched against Israel by Iran in response, strict restrictions were imposed on the Israeli home front that included, inter alia, restrictions on gatherings and restrictions on movement. In addition, as a result of closing the Israeli airspace, hundreds of thousands of Israelis were delayed in returning to Israel. As part of the restrictions on gatherings and movement, the Israeli economy began operating in a state of emergency whereby only essential businesses were allowed to open and the schools and higher education system shifted to online learning, two instructions that resulted in substantial damage to the Israeli economy. On June 24, 2025, an agreement was reached regarding a ceasefire, after which the Israeli economy resumed operating in full capacity. Dorad’s revenues in June 2025 decreased by approximately 22% compared to the same month in the previous year, including due to the military operation. Dorad notes in its financial statements as of and for the three and nine months ended September 30, 2025 that as of the date of the report, it has not recognized other material impacts on its results but continues to monitor developments and is examining the potential implications on its operations and the value of its assets.

With reference to Section 1.3 of the 2024 Annual Disclosure (“Distribution of Dividends”), as of September 30, 2025, the profits (as such term is defined in Section 302 of the Israeli Companies Law) of Dorad for purposes of distribution, based on Dorad’s financial statements for such period, were approximately NIS 1,102.6 million.

With reference to Section 1.4 of the 2024 Annual Disclosure (“Selected Financial Information”), Dorad’s financial results as of and for the three and nine months ended September 30, 2025 were included on a press release published by the Company and submitted to the MAGNA system on November 30, 2025.

With reference to Section 1.5.2 of the 2024 Annual Disclosure (“Limitations, Regulation, Standards and Special Requirements applicable to the Field of Operations”) under the heading “Tariffs and Payments,” on December 29, 2024, the Israeli Electricity Authority published a decision regarding an annual update to the electricity tariff for 2025 for IEC consumers, according to which the average production component decreased by approximately 2.2% compared with the average production tariff published by the Israeli Electricity Authority in January 2024, and which was valid up to and including December 2024.

In addition, on March 26, 2025, the Israeli Electricity Authority published a decision updating its prior decision number 69407 of August 12, 2024, regarding “Regulation for Conventional Production Units,” which regulates the manner of construction and operation of conventional technology energy production facilities with a capacity higher than 630 MW and determines in their matter the validity of the tariff and the extension of the deadline for receiving tariff approval for the purpose of entering into regulation. The updated decision provides with regard to the availability tariff per KWh that it will be updated to NIS 0.0331 for manufacturers that will receive a tariff approval by June 30, 2026, NIS 0.0318 for manufacturers that will receive a tariff approval between July 1, 2026 and December 31, 2026 and NIS 0.0305 for manufacturers that will receive a tariff approval between January 1, 2027 and June 30, 2027. Furthermore, regarding the tariff approvals, the prior resolution was amended so that these will

be granted to a maximum of four production units (instead of two), and a manufacturer that will reach commercial operation prior to December 31, 2029 will be entitled to an addition of 0.75% per month based on the number of months in which commercial operation preceded such date (this increase does not apply to the premium component of the tariff). In addition, the first manufacturer that will reach financial closing and receive a tariff approval within the dates set forth in the decision and will construct the facility north to Gush Dan based on the map included in the decision (an area that does not include Dorad's geographic location) will be entitled to an addition of NIS 0.005 to the availability tariff applicable to it under the decision. The updated resolution will apply to the first four production facilities that will reach financial closing and receive tariff approval by no later than June 30, 2027.

On September 30, 2025, the Israeli Electricity Authority published a hearing concerning a proposed update to the structure of the electricity tariff for the consumers of the IEC commencing January 1, 2026, which includes, among other things, a proposed update to the structure of the production component to a variable and fixed component on a quarterly basis.

With reference to Section 1.5.2 of the 2024 Annual Disclosure ("Limitations, Regulation, Standards and Special Requirements applicable to the Field of Operations") under the heading "Consumption Plans and Deviations," with respect to the third-party notice filed by the IEC against Dorad, on February 24, 2025, the District Court ruled that, given the nature of the appeal pending before the Supreme Court, there is no reason to proceed with the class action as long as the appeal remains unresolved. The District Court further instructed the parties to submit an appropriate request to examine the advancement of the appeal before the Supreme Court and to file an update with the District Court by March 31, 2025. On March 26, 2025, the IEC submitted an update to the District Court notifying of the Supreme Court's decision to schedule a hearing on the appeal on December 1, 2025. On March 27, 2025, the District Court instructed to file an update with the District Court after a decision is made on the appeal or by the end of the year, whichever comes first. Dorad estimates, based on the opinion of its legal advisors, that at this stage, it is not possible to reasonably assess the outcome of the appeal. Therefore, no provision has been recorded in Dorad's financial statements.

With reference to Section 1.5.2 of the 2024 Annual Disclosure ("Limitations, Regulation, Standards and Special Requirements applicable to the Field of Operations") under the heading "Market Model for Private Manufacturers on the Transmission Grid," in connection with the hearing published by the Israeli Electricity Authority on September 4, 2024 and following the submission of Dorad's response, on February 17, 2025, the Israeli Electricity Authority published a decision stating that Dorad's price bid to the system operator will be in accordance with its tariff approval. Additionally, the decision stipulates that Dorad will not be able to transition to central loading until the matter is regulated. On February 18, 2025, the decision came into effect. Dorad's return to tariff approval has no impact on Dorad's financial results.

With reference to Section 1.6 of the 2024 Annual Disclosure ("Products and Services; Production Capacity; Possibility of Expansion of the Power Plant") under the heading "Potential Expansion of the Dorad Power Plant ("Dorad 2")," with respect to the claim filed by Edelcom against Dorad and its other shareholders in connection with the potential expansion of the Dorad Power Plant, on January 27, 2025, Edelcom filed its response to Dorad's request to dismiss *in limine* and on February 13, 2025, the court rejected the request. On April 7, 2025, Dorad, EAPC and Ellomay Luzon Energy submitted their responses. The court instructed the

parties to finalize the preliminary proceedings by May 15, 2025. On June 29, 2025, the parties submitted an updated request for court approval of a procedural arrangement regarding the completion of the preliminary proceedings, whereby: the parties shall respond to the document disclosure requests and provide access to all documents listed in their disclosure affidavits by July 30, 2025; and any motions relating to document disclosure, if necessary, shall be submitted by September 1, 2025. On June 30, 2025, the court approved the updated procedural arrangement. On July 28, 2025, the parties submitted a joint motion for extension of the dates to finalize the preliminary proceedings and the court granted the motion as requested and dates were set for the finalization of the preliminary proceedings. On October 5, 2025, following the postponement of the deadline for completing the preliminary proceedings, Edelcom notified Dorad that it intends to file a motion to amend its statement of claim and requested Dorad's consent to a procedural amendment whereby the dates set for submission of affidavits of discovery will be postponed until after the decision on the motion to amend. Dorad provided its consent while reserving all of its rights and claims, including the right to object to the motion to amend and to request expenses, including in connection with work already performed (almost in its entirety) in connection with the preliminary proceedings. Edelcom's motion to amend was provided to Dorad for its response by November 16, 2025 and the parties agreed to an extension until November 30, 2025. The parties agreed, and the court approved, that the preliminary proceedings will be completed after the ruling will be provided in connection with the motion to amend. Ellomay Luzon estimates, based on the opinion of its legal advisors, that at this stage, it is not possible to reasonably assess the outcome of the proceeding.

On September 14, 2025, Dorad's board of directors approved the planning and execution of the "Dorad 2 Project." The Dorad board of directors also approved additional resolutions in connection with the Dorad 2 Project including a budget until the project achieves financial closing and authorizing Dorad's management to negotiate an agreement to maintain a production slot with a turbine manufacturer (an agreement that will be subject to an additional approval by Dorad's board of directors). The aforementioned resolution was preceded by the adoption by Dorad's shareholders of an amendment to Dorad's articles of association providing that the project will require the approval of Dorad's board of directors with a majority of 70% of the participating directors.

For an update concerning the decision issued by the Israeli Electricity Authority updating its prior decision regarding "Regulation for Conventional Production Units" see the update to the "Tariffs and Payments" section above.

On June 24, 2025, Dorad filed an administrative petition pursuant to Section 5(1) and Item 2 of the First Schedule to the Administrative Courts Law, 2000, and pursuant to Section 17(a) of the Freedom of Information Law, 1998, requesting that the court exercise its authority under Section 17 of the Freedom of Information Law and instruct the Israeli Electricity Authority to disclose to Dorad the Israeli Electricity Authority's Decision No. 69505, made at Meeting No. 695 held on September 2, 2024, regarding the tender for the construction of a power plant at the Sorek site, in full and without redactions. On September 17, 2025, the Israeli Electricity Authority, together with the Public Liaison for Freedom of Information submitted a preliminary response to the petition, opposing Dorad's petition. On November 18, 2025, the respondents notified the court that the preliminary response should be considered as a statement of defense to the petition. A hearing date for this petition is scheduled for January 6, 2026.

On August 18, 20 and 25, 2025, a discussion was held at the Dorad board of directors regarding the Dorad 2 project. On August 25, 2025, at the conclusion of Dorad's board of

directors' meeting, a vote was held to approve the Dorad 2 project in principle in order to advance the project to the financial closing stage. As the director appointed by Edelcom objected to this resolution, it was not unanimously approved at the aforementioned meeting. Dorad is examining the implications of the vote of the director appointed by Edelcom. Subsequently, on August 25, 2025, the director appointed by Ellomay Luzon Energy requested to convene a meeting of Dorad's shareholders to amend Dorad's articles of association so that the Dorad 2 project would be subject to approval by the Dorad board of directors by a 70% majority. The meeting of Dorad shareholders was convened for September 8, 2025.

With reference to Section 1.7 of the 2024 Annual Disclosure ("Customers"), on May 4, 2025, Dorad entered into an updated agreement with a major customer for the supply of electricity at a reduced tariff, which amends and replaces the agreement previously signed between Dorad and such customer on April 28, 2010, as amended from time to time. Pursuant to the updated agreement, Dorad undertakes to sell the customer all the electricity it requires. The term of the updated agreement is retroactively effective from December 1, 2024, and will expire on May 31, 2029.

With reference to Section 1.11.1 of the 2024 Annual Disclosure ("Raw Materials and Suppliers") under the heading "Agreement with Tamar," on May 4, 2025, Dorad entered into an agreement with the partners in the Tamar license to extend the Additional Tamar Agreement, which was originally set to expire in April 2025, until June 2025. In addition, it was agreed to increase the quantity of gas Dorad will purchase in 2026. On May 18, 2025, following the fulfilment of relevant conditions, Dorad received the second half of the payment due to it under the Additional Tamar Agreement. The payment was recognized in the second quarter in Dorad's statement of profit or loss as a reduction in energy costs.

With reference to Section 1.11.1 of the 2024 Annual Disclosure ("Raw Materials and Suppliers") under the heading "Agreement with Energean," on March 12, 2025, Dorad entered into an amendment to the agreement with Energean pursuant to which the request for payment for the minimal natural gas quantities that Dorad undertook to purchase but did not consume during 2024 will be reduced and the daily quantity that Dorad will be required to consume during the summer months of 2026 was reduced. In April 2025 Dorad paid the sums due to Energean pursuant to the amendment.

With reference to Section 1.12 of the 2024 Annual Disclosure ("Working Capital"), as of September 30, 2025, Dorad had a working capital of approximately NIS 722.8 million.

With reference to Section 1.13 of the 2024 Annual Disclosure ("Financing") under the heading "Financing Agreements," as of September 30, 2025, the outstanding balance of the Dorad Credit Facility was approximately NIS 1.99 billion and Dorad is in compliance with the financial standards required by the Dorad Credit Facility.

With reference to Section 1.13 of the 2024 Annual Disclosure ("Financing") under the heading "Dorad Credit Rating," on May 21, 2025, Dorad received a debt rating of Aa3.il with a stable outlook from Midroog Ltd. (an affiliate of Moody's). The rating did not have an impact on the interest rate of Dorad's credit facility.

With reference to Section 1.13 of the 2024 Annual Disclosure ("Financing") and Section 1.3 of the 2024 Annual Disclosure ("Distribution of Dividends"), the following update is provided:

Ellomay Luzon Energy Financing

The consideration for 15% of Dorad's outstanding shares acquired by Ellomay Luzon Energy on July 22, 2025, as set forth in the update to Sections 1.1 and 1.2 above, was approximately NIS 424 million (approximately €108 million at the time), and was funded by bank financing, or the Loan Agreement, provided to Ellomay Luzon Energy consisting of three tranches as follows: (i) a loan in the amount of NIS 175 million (approximately €45 million at the time), bearing annual interest in the range of +0.5% to -0.5% of the Israeli Prime Rate, or the First Loan, (ii) a loan in the amount of NIS 175 million (approximately €45 million at the time), bearing fixed annual interest rate between 5% and 6%, or the Second Loan, and (iii) a loan in the amount of NIS 70 million (approximately €18 million at the time), bearing annual interest rate in the range of +0.5% to -0.5% of the Israeli Prime Rate, or the Third Loan.

The First Loan is repayable in four semi-annual payments commencing December 31, 2031 and ending on June 30, 2033, and the interest on the First Loan is payable in semi-annual payments commencing December 31, 2025 and ending on the final repayment of the First Loan. The Second Loan is repayable in sixteen semi-annual payments commencing December 31, 2025 and ending on June 30, 2033, and the interest on the Second Loan is payable in semi-annual payment commencing December 31, 2025 and ending on the final repayment of the Second Loan. The Third Loan is repayable in one payment on December 31, 2025, unless the conditions set forth in the Loan Agreement will not be met, which will enable Ellomay Luzon Energy to ask for an extension until December 31, 2026. The interest on the Third Loan is payable on December 31, 2025 and, to the extent an extension is requested, in semi-annual payments thereafter until the final repayment of the Third Loan.

In connection with the Loan Agreement, Ellomay Luzon Energy granted the lender a first ranking fixed pledge on its rights in connection with an account with the lender, or the Pledged Account, in which all amounts due to Ellomay Luzon Energy from Dorad will be deposited. The Loan Agreement provides that when any dividend is received from Dorad: (i) Ellomay Luzon Energy will leave in the Pledged Account the amount required for the next payment to the lender, (ii) to the extent the amount received during a calendar year exceeds NIS 65 million, then Ellomay Luzon Energy will make an early repayment of the First Loan and thereafter the Third Loan in the amount of 50% of the difference between the amount of receipts in the calendar year and NIS 65 million by no later than June 30 of the following year (pro rata over all future payments), and (iii) with respect to any amount in excess of the amounts required as stated in paragraphs (i) and (ii) – Ellomay Luzon Energy is entitled to use the funds deposited in the Pledged Account for any need, subject to the provisions of the law and the agreements with the lender. The Loan Agreement provides that the First and Third Loans may be prepaid without an early repayment fee and the Second Loan may be prepaid subject to payment of fees as generally acceptable in the lender.

The Loan Agreement includes customary immediate repayment provisions, including in the event of a breach of an undertaking by Ellomay Luzon Energy, a deterioration in Ellomay Luzon Energy's financial situation and the initiation of legal proceedings in connection with the Dorad shares held by Ellomay Luzon Energy. The Loan Agreement includes additional undertakings by Ellomay Luzon Energy, including not to amend the Ellomay Luzon Energy shareholders' agreement without the lender's prior written consent and the execution of an undertaking not to operate outside its current field of operations; not to assume financial obligations and not to provide financing to a third party; not to sell and/or transfer and/or deliver

and/or lease and/or rent any Asset and/or any right of its rights, as well as a negative pledge on any Asset (as this term is defined below) and/or part of the its Assets, without the lender's prior written consent, other than a pledge on its shares of Dorad in favor of the lenders of Dorad. The undertaking defines an "Asset" as any asset and right of Ellomay Luzon Energy, including the shares of Dorad held by it and other rights of any kind, including its unissued share capital and goodwill.

With reference to Section 1.16 of the 2024 Annual Disclosure ("Legal Proceedings") under the heading "Petition to Approve a Derivative Claim filed by Ellomay Luzon Energy and Ran Fridrich," with respect to the application of Israeli VAT to the amounts received by Dorad in the arbitration, on November 13, 2025, Dorad received an approval from the Israeli Tax Authority confirming that the amounts received under the arbitration aware are not subject to Israeli VAT.

2. להלן דוחותיה הכספיים של אלומיי לוזון אנרגיה ליום 30 בספטמבר, 2025 :

אלומיי לוזון תשתיות אנרגיה בע"מ

מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)

ליום 30 בספטמבר 2025

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

תוכן העניינים

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

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

מבוא

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

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

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limite

תל-אביב,
27 בנובמבר, 2025

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

דוח תמציתי על המצב הכספי

ליום 30 בספטמבר 2025

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

1,962	125	331
426	286	6,771
2,388	411	7,102

312,190	289,613	880,232
314,578	290,024	887,334

1,125	387	12,377
-	-	87,854
1,125	387	100,231

-	-	332,146
1,125	387	432,377

(*)	(*)	(*)
105,116	105,116	105,116
46,933	46,933	46,933
161,404	137,588	302,908
313,453	289,637	454,957
314,578	290,024	887,334

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים:

השקעה בחברה כלולה

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות :

ספקים, צדדים קשורים וזכאים אחרים
הלוואות מתאגידים בנקאיים

התחייבויות לא שוטפות :

הלוואות מתאגידים בנקאיים

הון:

הון מניות
פרמיה
שטרי הון
יתרת רווח

* מייצג סכום הנמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 27 בנובמבר, 2025.

אסף כהן מנהל כספים	רן פרידריך דירקטור	עמוס לזון דירקטור
-----------------------	-----------------------	----------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים על הרווח הכולל

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

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים על השינויים בהון

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

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

* מייצג סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו		ל-9 החודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מבוקר	אלפי ש"ח			
91,791	29,247	140,197	45,635	141,504
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת -				
רווח לתקופה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי				
מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:				
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:				
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי הוצאות מימון				
-	-	(112,842)	-	(112,842)
530	127	5,262	402	5,558
(83,959)	(29,689)	(32,891)	(47,319)	(34,896)
(83,429)	(29,562)	(140,471)	(46,917)	(142,180)
חלק החברה ברווחי חברה כלולה				
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:				
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה גידול (קיטון) בספקים, צדדים קשורים וזכאים אחרים				
204	61	(401)	472	(647)
(255)	(1,511)	6,136	(993)	6,326
(51)	(1,450)	5,735	(521)	5,679
8,311	(1,765)	5,461	(1,803)	5,003
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה-				
רכישת מניות חברה כלולה				
-	-	(418,831)	-	(420,304)
-	-	(6,330)	-	(6,330)
23,438	9,375	-	9,375	-
23,438	9,375	(425,161)	9,375	(426,634)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון -				
קבלת הלוואות והתחייבויות לזמן ארוך				
-	-	332,146	-	332,146
קבלת הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו				
-	-	87,854	-	87,854
(29,867)	(7,527)	-	(7,527)	-
(29,867)	(7,527)	420,000	(7,527)	420,000
דיבידנד ששולם				
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון				
1,882	83	300	45	(1,631)
80	42	31	80	1,962
1,962	125	331	125	331
שינוי במזומנים ושווי מזומנים				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה				
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה				

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 1 - כללי

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

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

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

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

המידע הכספי לתקופת הביניים הינו סקור ואינו מבוקר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס העריכה של הדוחות הכספיים התמציתיים:

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

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

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

2. אומדנים:

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

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

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית: (המשך)

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

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

באור 3 - השקעה בדוראד:

א. ההרכב:

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

נכסים נטו בדוראד

שיעור ההחזקה של החברה בדוראד

חלק החברה בהון (1)

עודף עלות (יולי 2025) (2)

רווח שטרם מומש (בניכוי הוצאות מהוונות)

- (1) חלק החברה בהון דוראד כולל עלויות עסקה שהונו להשקעה בדוראד בסך של כ-2 מיליון ש"ח.
 (2) באשר לעליה בשיעור האחזקה ורווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ-112.8 מיליון ש"ח. ראה באור 3. להלן.

ב. התנועה בהשקעה בתקופת הדוח:

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

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

ג. מידע כספי תמציתי על המצב הכספי:

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

נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים
התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
נכסים נטו

מידע כספי תמציתי על הרווח הכולל:

לשנה	ל-3 החודשים שהסתיימו		ל-9 החודשים שהסתיימו	
שהסתיימה ביום	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
2,863,770	1,096,456	919,055	2,366,358	2,096,391
620,287	270,355	214,954	483,316	365,247
(23,929)	(8,600)	(9,209)	(25,328)	(25,698)
58	30	15	30	15
(8,886)	(54,638)	(52,078)	(125,836)	(168,819)
(135,203)	(47,664)	(35,305)	(76,408)	(39,429)
452,327	159,483	118,377	255,774	131,316

הכנסות
רווח מהפעלת תחנת כוח
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות מימון, נטו
מיסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

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

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

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

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

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

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

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

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

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

ז. בהמשך לאמור בבאור 1.5.ד.1) יח) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 13 בינואר 2025 פרסמה רשות החשמל הצעת החלטה לשימוע לגבי עדכון החלטה מספר 69407 מיום 12 באוגוסט 2024, בעניין "אסדרה ליחידות ייצור קונבנציונליות", המסדירה את אופן ההקמה וההפעלה של מתקני ייצור בטכנולוגיה קונבנציונלית בהספק גבוה מ-630 מגה וואט וקובעת בעניינם תיקוף לתעריף והארכת המועד לקבלת אישור תעריף לצורך כניסה לאסדרה. הצעת ההחלטה לשימוע, מציעה באשר לתעריף הזמינות, כי הוא יעודכן ויעמוד על סך של 3.31 אגורות לקילוואט זמין. עוד מוצע, כי היצרן הראשון שיקבל אישור תעריף וישלים סגירה פיננסית עד ליום 30 ביוני 2026, יקבל תוספת של 0.5 אגורות לתעריף העומד על סך 3.31 אגורות לקילוואט זמין, ובלבד שיהיה באזור צפון גוש דן ועד דרום קיסריה. זאת ועוד, באשר לאישור התעריף, נקבע כי אלו יינתנו לשלוש יחידות ייצור לכל היותר (במקום שתיים), ונדחה המועד לנתינתם מיום 31 במרס 2025 ליום 30 ביוני 2026. תגובת דוראד הוגשה ביום 17 בפברואר, 2025.

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

ח. בהמשך לאמור בבאור 1.5.ד.1) ג) לדוחות הכספיים השנתיים, בעניין הודעת צד ג' מחברת חשמל יעודכן כי ביום 17 בפברואר 2025, החליט בית המשפט המחוזי כי לאור מהותו של הערעור בבית המשפט העליון, אין טעם לקדם את ההליך עד להכרעה בערעור, והורה לצדדים להגיש בקשה מתאימה כדי לבחון את קידום הערעור בבית המשפט העליון, וכי יגישו הודעת עדכון לבית המשפט המחוזי עד ליום 31 במרס 2025. ביום 26 במרס 2025, הגישה חברת החשמל הודעת עדכון לבית המשפט המחוזי, ובה הודיעה על החלטת בית המשפט העליון לקבוע דיון בערעור ליום 1 בדצמבר 2025. בהמשך לכך, ביום 27 במרס 2025, הורה בית המשפט המחוזי כי הודעת עדכון נוספת תוגש לו לאחר שתינתן החלטה בערעור, או עד סוף השנה, לפי המוקדם. להערכת דוראד, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, בשלב זה לא ניתן להעריך את תוצאות הערעור ולכן לא בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים שלה.

ט. בהמשך לאמור בבאור 1.5.ד.1) כד) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 17 בפברואר 2025 פרסמה רשות החשמל החלטה לפיה הצעת המחיר של דוראד למנהל המערכת תהיה בהתאם לאישור התעריף של דוראד. כמו כן, ההחלטה קובעת שדוראד לא תוכל לעבור להעמסה מרכזית עד הסדרה של הנושא. ביום 18 בפברואר 2025, עם פרסומה ברשומות, ההחלטה נכנסה לתוקף. לחזרתה של דוראד לאישור התעריף אין השפעה על התוצאות הכספיות של דוראד.

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

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

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

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

ביום 21 ביולי 2025, אשר היה המועד האחרון לקבלת כלל האישורים הנדרשים להשלמת מכירת מניות זורלו במסגרת היענות לזכות הסירוב הראשון, התכנסו דירקטוריון דוראד ואסיפת בעלי המניות שלה ואישור את העברת 7.5% נוספים מהחזקות דוראד מזורלו לחברה (היינו, סה"כ 15%). לפיכך, ביום 22 ביולי 2025, הושלמה העברת 15% ממניות דוראד מזורלו לחברה. לאחר השלמת העסקה, מחזיקה החברה 33.75% מהון דוראד. רכישת המניות בוצעה בתמורה לסך של 424 מיליון ש"ח, כאשר כ-10 מיליון ש"ח מתוך התמורה האמורה נותרו בנאמנות בקשר עם האפשרות שדוראד תחוייב בתשלום מע"מ על הכספים שהתקבלו במסגרת פסק הבוררות (כמפורט בבאור 1.5.ד.1) (לדוחות הכספיים השנתיים) ושוחררו באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, בחלקים כפי שנקבע בהסכם (כ-60% הוחזר לחברה וכ-40% הועבר למוכרים).

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

אלומי לזון תשתיות אנרגיה בע"מ

באורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 3 - השקעה בדוראד: (המשך)

- יא.** בהמשך לאמור בבאור 1.5.ד(ו) לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 4 במאי 2025, התקשרה דוראד עם השותפים ברישיון "תמר" בהסכם להארכת הסכם רכש הגז הנוסף שאמור היה להסתיים באפריל 2025, וזאת עד ליוני 2025. בנוסף, נחתם הסכם עם מאגר "תמר" על תוספת לכמויות הגז שדוראד תרכוש בשנת 2026. ביום 18 במאי 2025, בהתאם לעמידה בתנאי ההסכם, קיבלה דוראד את המחצית השנייה של המענק אשר נקבע במסגרת ההסכם הנוסף עם מאגר "תמר" כמתואר בבאור האמור, אשר היתה מיועדת לתשלום במועד סיום ההתקשרות לאחר עמידה בתנאים שנקבעו בהסכם הנוסף.
- יב.** ביום 4 במאי 2025, התקשרה דוראד בהסכם מעודכן עם לקוח מהותי שלה לאספקת חשמל בתעריף מוזל, המתקן ומחליף את ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 28 באפריל 2010, כפי שתוקן מעת לעת. על פי ההסכם החדש, דוראד התחייבה למכור ללקוח את כל החשמל הדרוש לו. תקופת ההסכם חלה רטרואקטיבית מיום 1 בדצמבר 2024 ותסתיים ביום 31 במאי 2029.
- יג.** בהמשך למתואר בבאור 1.5.ד(א) לדוחות הכספיים השנתיים בעניין הסכמי המימון של דוראד, יצוין כי למועד הדוח, בהתאם לתחזיות תזרימי המזומנים של דוראד, דוראד עומדת ביחסי הכיסוי הכלולים בהסכמי המימון שלה כמתואר בבאור האמור. במאי 2025, קיבלה דוראד מחברת הדירוג מידרוג ("מודיס") תחזית דירוג החוב של דוראד Aa3.il יציב.
- יד.** בהמשך למתואר בבאור 1.5.ד(ז) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לבחינת אפשרות להרחבת התחנה של דוראד בשטח התחנה הקיימת ('דוראד 2') (להלן בבאור זה- הפרויקט) וההליכים המשפטיים המתקיימים בעניין זה, יעודכן כי בימים 18, 20 ו- 25 באוגוסט 2025, התקיים דיון בדירקטוריון דוראד בעניין הפרויקט. ביום 25 באוגוסט 2025, בסיום ישיבת הדירקטוריון של דוראד, התקיימה הצבעה על אישור עקרוני לפרויקט על מנת לקדם את הפרויקט לשלב ה"סגירה הפיננסית". לאור התנגדות דירקטור מטעם אדלקום, הפרויקט לא אושר פה אחד בישיבה האמורה. דוראד בוחנת את השלכות הצבעת הדירקטור מטעם אדלקום כאמור. בהמשך לכך, ביום 25 באוגוסט 2025, התבקש על ידי הדירקטור מטעמה של החברה זימון אסיפת בעלי מניות של דוראד שעל סדר יומה שינוי תקנון דוראד, כך שהפרויקט יהיה כפוף לאישורו בדירקטוריון ברוב של 70%. אסיפת בעלי המניות של דוראד זומנה ליום 8 בספטמבר 2025 ואישרה את התיקון כאמור. ביום 14 בספטמבר 2025, התכנס דירקטוריון דוראד ואישר את פרויקט "דוראד 2", לרבות התקציב ובצוע הפעולות הנדרשות על מנת להגיע לשלב ה"סגירה הפיננסית".
- טו.** בהמשך למתואר בבאור 1.5.ד(יא) לדוחות הכספיים השנתיים, באשר לעמדת דוראד כי התקבולים שקיבלה במסגרת פסק הבוררות אינם חייבים במע"מ, יעודכן כי לאחר תקופת הדיווח, ביום 13 בנובמבר 2025, קיבלה דוראד אישור מרשות המיסים אשר לפיו התקבולים שהתקבלו במסגרת פסק הבוררות אינם חייבים במע"מ.
- טז.** **עונתיות** - הביקוש לחשמל מצד לקוחותיה של דוראד הינו עונתי והוא מושפע, בין היתר, מהאקלים השורר באותה עונה. חודשי השנה מתפלגים לשלוש עונות כדלקמן: עונת הקיץ - החודשים יוני עד ספטמבר; עונת החורף - החודשים דצמבר, ינואר ופברואר; ועונות המעבר - (אביב וסתיו), החודשים מרס עד מאי והחודשים אוקטובר עד נובמבר. הביקושים לחשמל גבוהים יותר בעונות החורף והקיץ וצריכת החשמל הממוצעת בעונות אלו גבוהה מזו שבעונות המעבר ואף מתאפיינת בימים של שיאי ביקוש עקב תנאי אקלים קיצוניים של קור או חום. כמו כן, הכנסות דוראד בעונות השונות מושפעות מהשינוי בתעריפי תע"ז (תעריף עומס זמן שהינו תעריף חשמל המשתנה בהתאם לעונות השנה ובהתאם למקבצי שעות ביקוש במהלך היממה) שכן תעריפי התע"ז גבוהים יותר בממוצע בעונת הקיץ לעומת תעריפי התע"ז בעונות המעבר והחורף.