

דוח תקופתי

לשנת 2025



תוכן עניינים כללי

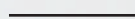
תיאור עסקי החברה



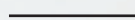
דוח דירקטוריון



דוחות כספיים מאוחדים



מידע כספי נפרד



פרטים נוספים על החברה



דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



א | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

תיאור עסקי החברה



תוכן עניינים

3.....	תיאור עסקי החברה.....	
3.....	מבוא.....	1.
3.....	מונחים.....	1.1
5.....	חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה.....	
5.....	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	1.2
9.....	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה.....	1.3
9.....	חלוקת דיבידנדים.....	1.4
11.....	חלק ב' – מידע אחר.....	
11.....	מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה.....	1.5
12.....	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	1.6
17.....	חלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות.....	
17.....	תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים.....	1.7
28.....	תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים.....	1.8
36.....	תחום ביצוע תשתיות וזכיינות.....	1.9
48.....	תחום פעילות ייזום וביצוע למגורים.....	1.10
61.....	חלק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה.....	
61.....	פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה.....	1.11
62.....	רכוש קבוע ומקרקעין.....	1.12
63.....	נכסים לא מוחשיים.....	1.13
63.....	הון אנושי.....	1.14
65.....	חומרי גלם וספקים.....	1.15
66.....	הון חוזר.....	1.16
67.....	מימון.....	1.17
69.....	מיסוי.....	1.18
72.....	הסכמים מהותיים.....	1.19
74.....	הסכמי שיתוף פעולה.....	1.20
74.....	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה.....	1.21
81.....	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	1.22
85.....	הליכים משפטיים.....	1.23
85.....	יעדים ואסטרטגיה עסקית.....	1.24
86.....	צפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	1.25
87.....	דיון בגורמי סיכון.....	1.26

תיאור עסקי החברה

1. מבוא

את חלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה, יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים של דוח תקופתי זה, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים המצורפים לו בפרק ג'.

1.1 מונחים

בפרק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

"**אפריקה השקעות**" – אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, חברת האם במישרין ובעקיפין של החברה.

"**אפריקה מגורים**" – אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר והינה בשליטת לפידות, בעלת השליטה בחברה.

"**דנייה רומניה**" – Danya Cebus Rom, חברה בת בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה הרשומה ברומניה.

"**דנייה ארה"ב**" – כל אחת מבין Danya Cebus Holdings U.S Inc, Danya Cebus Construction, ו-Danya Cebus Development, חברות בת בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה הרשומות בארה"ב.

"**דנייה פולין**" – Denya Cebus Poland, חברה בת בבעלותה המלאה, במישרין ובעקיפין, של החברה הרשומה בפולין.

"**הבורסה**" – הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

"**החברה או "דנייה"** – דנייה סיבוס בע"מ.

"**הקבוצה**" – החברה, חברות הבת והחברות הקשורות שלה.

"**חוק החברות**" – חוק החברות, התשנ"ט-1999, לרבות כל התקנות שהוצאו מכוחו.

"**חוק המכר דירות**" – חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"**חוק המכר הבטחת השקעות**" – חוק המכר דירות (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"**חוק התכנון והבניה**" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"**חוק ניירות ערך**" – חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לרבות כל התקנות שהוצאו מכוחו.

"**חוק רישום קבלנים**" – חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסיות בנאיות, תשכ"ט-1969, לרבות כל התקנות והצווים שהוצאו מכוחו.

"**לפידות**" – לפידות קפיטל בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ואשר נשלטת ע"י מר יעקב לוקסנבורג המחזיק, נכון למועד דוח זה, בכ- 65.68% מהון המניות המונפק והנפרע של לפידות. למועד הדוח, לפידות מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.

"מפעלי סיבוס רימון" או "סיבוס רימון" – חברת סיבוס רימון בנייה מתועשת בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

"קבוצת לפידות" – לפידות, בעל השליטה בלפידות, החברות הבנות שלה והחברות הקשורות שלה, למעט החברה והחברות הבנות של החברה.

"שיטת בניה מתועשת" – שם כולל לשיטת בנייה להקמת מבנים באמצעות אלמנטים המיוצרים, בין היתר, באמצעות תבניות מחוץ למבנה, באופן שלאחר מכן האלמנטים האמורים מורכבים במבנה ומחליפים אלמנטים קיימים במבנה. הבנייה המתועשת עושה שימוש בטכנולוגיות מתקדמות לייצור חלקי בניין מודולריים "בהזמנה אישית" מותאמת לפרויקט ולצרכיו, והם משונעים לאתרי הבנייה בכל רחבי הארץ. השיטה מאפשרת להגיע לתוצאות מדויקות, קצב ביצוע מהיר ורמת גימור גבוהה. ככלל, תהליך הייצור עצמו מונע זיהום אוויר, לכלוך ומטרדים, הנגרמים בשיטות הבנייה הקונבנציונליות בשטח.

"שיטת בניה קונבנציונאלית" – שיטה המשמשת לבניית מבנים בכל גודל (לרוב, לבניית מבנים שאינם גבוהים), כאשר חומרי הבניה מגיעים אל אתר הבנייה עצמו והמבנה מוקם בשטח עצמו. השיטה כוללת חפירת יסודות, הרכבת תבניות, טפסות ויציקות בטון. השיטה מצריכה ביצוע שלב נוסף בהקמה של מעטפת גמר (באמצעות אלומיניום, בניה וטיח, חיפוי אבן וכו') עם גמר יציקות הבטון (לעיתים ניתן להתחיל ביצוע גמר המעטפת תוך כדי ביצוע היציקות).

"תב"ע" – תכנית בניין עיר. מסמך בעל תוקף חוקי שנועד להסדיר את השימוש בקרקע, בשטח נתון כלשהו.

"BOT" – Build, Operate and Transfer – פרויקטים המוקמים באמצעות שותפות ציבורית פרטית, במסגרתה גוף פרטי מקבל זיכיון מגוף ציבורי על מנת לממן, לתכנן, לבנות ולהפעיל מתקן ציבורי לתקופה קצובה אשר בסופה יוחזר המתקן לחזקת המדינה.

"PPP" – Private Public Partnership (שותפות ציבורית-פרטית) – שיטה לביצוע פרויקטים ציבוריים באמצעות שותפות של המגזר הציבורי עם המגזר הפרטי. במסגרת פרויקטים אלה, המגזר הפרטי מממן, מבצע ומתפעל פרויקטים ציבוריים לאורך שנים רבות.

"PFI" – Private Finance Initiative (יוזמה פיננסית פרטית) - מודל מרכזי למימוש הסכמי PPP, במסגרתו נחתמים הסכמים ארוכי טווח בהם המגזר הציבורי מעביר למגזר הפרטי אחריות לספק את התשתית/מוצר/שירות לרבות הקמה, מימון, תפעול ותחזוקה תוך ניצול יתרונות המגזר הפרטי.

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.2.1 כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997. ביום 29 בפברואר, 2000 נרשמו ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה. ביום 22 ביולי, 2015 ניירות הערך של החברה נמחקו מהמסחר בבורסה והחברה חדלה להיות תאגיד מדווח בעקבות קבלת הצעת רכש מלאה שהגישה אפריקה השקעות.

ביום 28 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה והפכה שוב לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות ("ההנפקה").

1.2.2 תחומי הפעילות

דניה הינה מחברות הבניה והתשתיות הגדולות בישראל. לאורך השנים לקחה החברה חלק בעשרות פרויקטים של בניה ציבורית, משרדים, מסחר ותעשייה עבור גופים ציבוריים ויזמים פרטיים. כמו כן, מתמחה החברה בביצוע פרויקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות רכבת, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. בעשור האחרון השלימה החברה בנייה של אלפי יחידות דיור, מתוכן אלפי דירות גם כיזם הפרויקט, הקמת מליוני מ"ר של שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ומשרדים וכן השלמת פרויקטים בתחום התשתיות הכוללים הקמת עשרות קילומטרים של מנהרות, מאות גשרים וסלילת מאות קילומטרים של כבישים.

החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת בשליטתה, בתחומי הפעילות הבאים:

1.2.2.1 תחום קבלנות בניה למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות קבלניות לבניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים. בתחום זה פועלת החברה בישראל, רומניה, פולין וארה"ב (ניו יורק). לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.7 לפרק זה.

1.2.2.2 תחום קבלנות בניה שלא למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות בניה שלא למגורים ועבודות גמר למבנים ציבוריים, לרבות ביצוע עבודות בניה של בנייני משרדים, מבני תעשייה, מסחר, מוסדות רפואיים וכיו"ב. בתחום פעילות זה פועלת החברה בישראל וברומניה. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.8 לפרק זה.

1.2.2.3 תחום ביצוע תשתיות וזכיינות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע וכזכייין בפרויקטי PPP של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטי כבישים, גשרים, בניית מסילות רכבת, מנהרות ותחנות תת קרקעיות. לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.9 לפרק זה.

1.2.2.4 תחום ייזום וביצוע למגורים – במסגרתו, עוסקת הקבוצה ברכישת קרקעות לצרכי ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ובשיווק ומכירה של דירות המגורים שנבנו. החברה פועלת בתחום זה ברומניה ובפולין. בישראל פועלת החברה כיזם, לבד או ביחד עם שותפים, במיזמים פרטיים, במסגרת מכרזי מינהל, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן"/"מחיר מטרה". לפרטים נוספים אודות תחום פעילות זה ואודות מגבלות על פעילות החברה בתחום על פי הסכם תיחום פעילות בין החברה לאפריקה מגורים, ר' סעיף 1.10 וסעיף 1.19.1 לפרק זה, בהתאמה.

1.2.2.5 כחלק מאסטרטגיית הפעילות של החברה, החברה פועלת בתחומים סינרגטיים לפעילותה המאפשרים לה נגישות לכוח אדם וחומרי גלם, באמצעות חטיבות ייעודיות בחברה וכן באמצעות החזקה בחברות בנות וקשורות הפועלות בתחומים משלימים לתחומי הפעילות של החברה. החזקה בפעילויות סינרגטיות אלו מביאה לחיזוק שרשרת הערך הנדרשת לפעילות הקבוצה תוך ניצול מיטבי של משאבי הקבוצה והשאת רווחי הפעילות. בין פעילויות הקבוצה נכללות:

- החזקה בחברות דניה סיבוס כח אדם בע"מ ("דניה כח אדם") ויובלים כח אדם בע"מ ("יובלים") – חברות כוח אדם ייעודיות באמצעותן מעסיקה החברה עובדים בהתאם לחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כח אדם, תשנ"ו – 1996 ("חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א"), עובדים פלשתינאים ועובדים זרים. לפרטים נוספים אודות כוח האדם בקבוצה, ר' סעיף 1.21.5 להלן.
 - החזקה במפעלי סיבוס רימון – מפעלים העוסקים בייצור אלמנטים לתהליך בנייה מתועשת הן עבור פרויקטים של הקבוצה והן עבור צדדי ג'. לפרטים נוספים אודות מפעלי סיבוס רימון, ר' סעיף 1.11 להלן.
 - חברת דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ ("דניה מערכות") – החזקה בחברה, המתמחה בתכנון וביצוע פרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכניות מתקדמות משולבות. דניה מערכות מעניקה שירותים הן לפרויקטים של הקבוצה והן לצדדי ג'. לפרטים נוספים אודות דניה מערכות, ר' סעיף 1.11 להלן.
 - חברת גאו דניה בע"מ ("גאו דניה") – חברה בבעלותה המלאה של החברה העוסקת בביצוע עבודות תת קרקע, לרבות ביסוס, דיפון ועבודות הקשורות בגיאוטכניקה מתקדמת. לפרטים נוספים אודות גאו דניה ר' סעיף 1.11.3 להלן.
 - חברת ארייה פתרונות אקלים (ד.נ.) בע"מ – חברה המוחזקת על ידי החברה וניופאן בחלקים שווים (50%), העוסקת החל משנת 2022 ביבוא, קנייה, שיווק, הפצה, הנדסה, שירות ומכירה של מוצרי מיזוג אוויר, בין היתר תחת מותג פרטי.
 - אלום דניה בע"מ ("אלום דניה") – חברה בבעלותה מלאה של החברה המחזיקה מפעל לייצור אלמנטים וחלונות מאלומיניום וחברת פורמה פרויקטים בע"מ, העוסקת, בין היתר, בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטי תמ"א 38, עבודות גימור ברמה גבוהה ופרויקטים לשימור.
- החברות והפעילויות המתוארות בסעיף 1.2.2.5 זה לעיל מספקות שירותים לפרויקטים של הקבוצה בכללותה וכן מוכרות שירותיהם לפרויקטים של צדדי ג' (למעט אלום דניה וחברות כוח האדם המספקות בעיקר שירותים לחברות הקבוצה), ולפיכך, החברה מסווגת את ההכנסות וההוצאות בגין פעילויות אלו, בהתאם לסיווג הפרויקט עבורו ניתנים השירותים.

1.2.3 תיאור התפתחות עסקי החברה

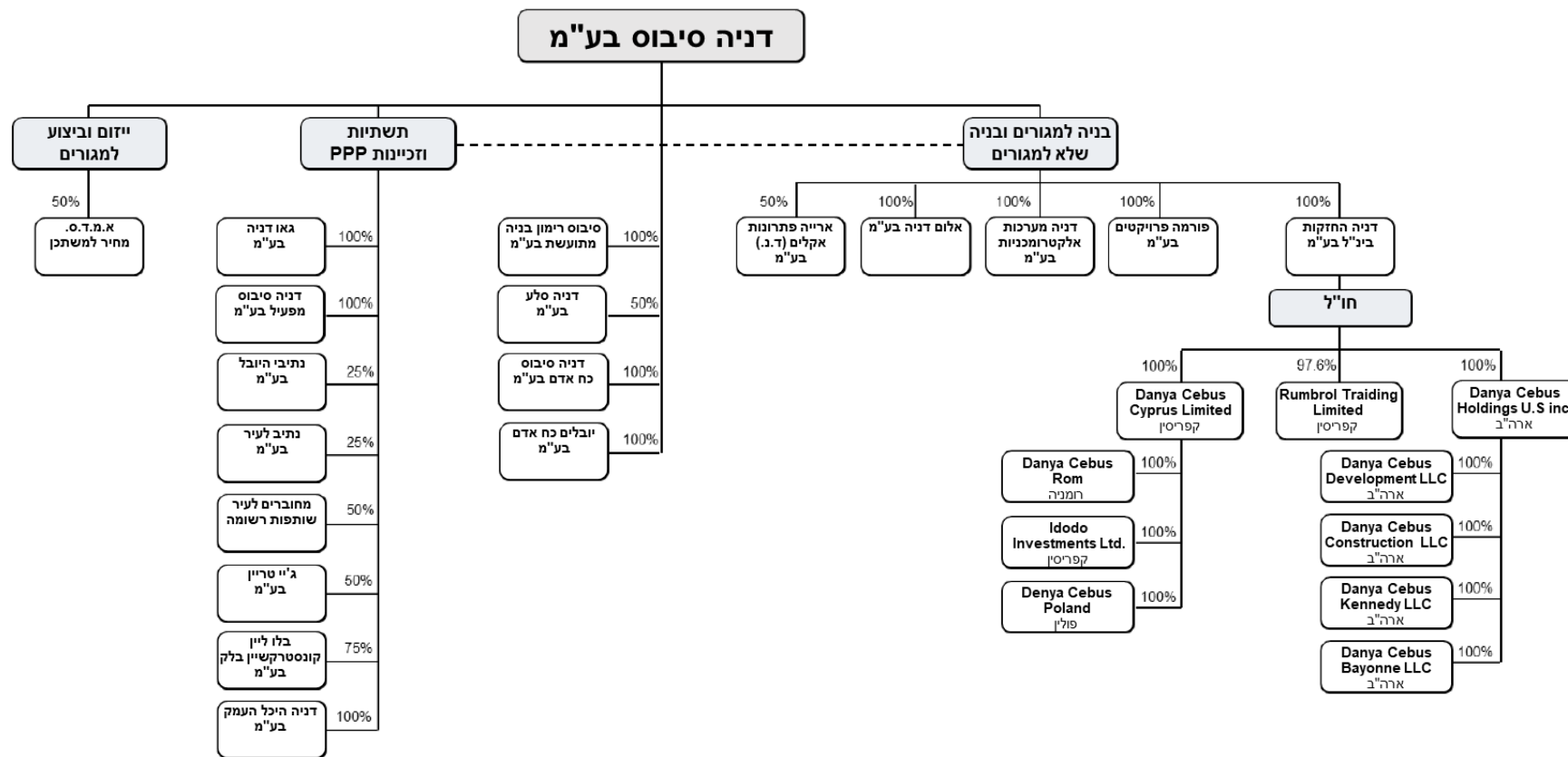
1.2.3.1 פעילות החברה החלה במסגרת אגף הבניה של חברת האם של החברה, אפריקה השקעות בשנת 1934. בשנת 1984 רכשה אפריקה השקעות את חברת דניה חברה לפיתוח בע"מ, אשר היתה פעילה בתחום הקמת שכונות למגורים בישראל. בשנת 1997 בוצע ארגון מחדש של פעילות קבוצת אפריקה השקעות, במסגרתו התאגדה החברה ומוזגה אליה פעילות דניה חברה לפיתוח בע"מ.

1.2.3.2 בשנת 2007, הקבוצה הרחיבה את פעילותה לראשונה מחוץ לישראל והחלה לפעול ברומניה. במסגרת הפעילות ברומניה, עוסקת החברה, באמצעות חברת בת מקומית, הן בקבלנות בניה למגורים והן בקבלנות בניה שלא למגורים עבור לקוחות חיצוניים, והחל משנת 2020 עוסקת החברה גם בתחום ייזום וביצוע למגורים.

1.2.3.3 בשנת 2010 השלימה החברה את רכישת אפריקה מגורים הפועלת בתחום ייזום למגורים, אשר היוותה באותו המועד פעילות משלימה לפעילות קבלנות הבניה של החברה.

1.2.3.4 בשנת 2016 החלה הקבוצה לפעול בתחום ייזום וביצוע למגורים במסגרת פרויקטים של 'מחיר למשתכן', גם באופן ישיר, שלא באמצעות או בשיתוף עם אפריקה מגורים, שהיתה באותה עת חברה בת של החברה. לפרטים נוספים אודות תחום הייזום והביצוע למגורים בחברה ר' סעיף 1.10 להלן. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר תיחום פעילות המסדיר את הפעילות בתחום הייזום למגורים. לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות שבין הצדדים ר' סעיף 1.19.1 להלן.

להלן תרשים החזקות של החברה בחברות הבת העיקריות שלה¹:



¹ מבנה ההחזקות המוצג הינו נכון למועד פרסום דוח זה.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו למועד פרסום דוח זה לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות שבוצעו על ידי בעלי ענין במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

1.3.1 בחודש אוגוסט 2025 השלימה החברה הנפקה פרטית של 1,216,546 מניות רגילות בנות 1.00 ₪ ע.נ. כל אחת של החברה לניצע שאינו בעל עניין בחברה ושאינו צד קשור לבעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 20 באוגוסט, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062189), אשר המידע האמור בו מובא כאן בדרך של הפניה.

1.3.2 ביום 16.11.2025 מכרה אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, בעסקה מחוץ לבורסה 672,000 מניות רגילות בנות 1.00 ₪ ע.נ. כל אחת של החברה המהוות כ-2.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, במחיר של 141.5 ₪ למניה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

1.4.1 להלן נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה מיום 1 בינואר, 2024 ועד סמוך למועד הדוח:

מועד	סכום (במיליוני ש"ח)
6.3.2024	40
12.5.2024	40
6.8.2024	40
13.11.2024	40
3.3.2025	40
18.5.2025	40
13.8.2025	40
12.11.2025	40
² 1.3.2026	40

1.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2025, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה יתרת הרווחים הראויים לחלוקה בסך של כ- 292 מיליון ש"ח.

1.4.3 למועד הדוח, לא קיימת כל מגבלה על חלוקת דיבידנדים על ידי החברה, למעט מכוח הדין ומגבלות הנובעות מהתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי אשראי עם גורמים מממנים. לפרטים אודות הסכמי המימון שבהם התקשרה החברה, ר' סעיף 1.17 להלן.

1.4.4 ביום 3 בפברואר, 2021, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת רווחים, על פיה תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של 35% מהרווח השנתי הנקי בשנה שחלפה כפי שישתקף בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים השנתיים של החברה וזאת בכפוף לקיומם של רווחים המותרים לחלוקה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף להוראות כל דין. בהתאם למדיניות שאומצה, יהיה דירקטוריון החברה מוסמך להחליט על מועדי וסכומי החלוקה, בהתחשב בהתחייבויותיה, בניזילותה ובתכניותיה העסקיות של החברה.

² לענין דיבידנד שהוכרז וטרם חולק ביום 1.3.26, ראה באור 31א' לדוחות הכספיים.

יובהר, כי אין במדיניות חלוקת דיבידנד המפורטת לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה בחלוקת דיבידנד, כפי שימצא לנכון מעת לעת, ואין כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד שלישי כלשהו, ובכפוף לכל דין, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד או לעניין שיעור חלוקת הדיבידנד בעתיד.

חלק ב' – מידע אחר

1.5 מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה

להלן נתונים כספיים ביחס לכל תחום פעילות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, וכן לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 (באלפי ש"ח):

2025

מאחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע תשתיות וזכיינות	בניה שלא למגורים	בניה למגורים	
6,510,415	103,054	1,332,677	2,707,392	2,367,292	סך ההכנסות
116,176	0	23,022	46,807	46,347	עלויות קבועות (1)
6,128,536	77,821	1,313,244	2,494,296	2,243,175	עלויות ישירות (1)
265,703	25,233	(3,589)	166,289	77,770	רווח (הפסד) גולמי
216,134	21,376	(17,905)	146,855	65,808	רווח (הפסד) לפני מס
2,084,310	28,758	557,877	632,900	864,775	סך התחייבויות המגזר
2,813,070	220,029	1,088,379	957,006	547,656	סך הנכסים במגזר

2024

מאחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע תשתיות וזכיינות	בניה שלא למגורים	בניה למגורים	
6,025,593	54,500	1,335,048	2,293,113	2,342,932	סך ההכנסות
87,938	0	19,522	31,839	36,577	עלויות קבועות (1)
5,684,650	45,046	1,290,831	2,134,115	2,214,658	עלויות ישירות (1)
253,005	9,454	24,695	127,159	91,697	רווח (הפסד) גולמי
223,520	8,122	17,545	114,218	83,635	רווח (הפסד) לפני מס
1,776,432	33,383	273,800	576,725	892,524	סך התחייבויות המגזר
1,837,598	168,026	512,286	631,834	525,452	סך הנכסים במגזר

2023

מאחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע תשתיות וזכיינות	בניה שלא למגורים	בניה למגורים	
5,415,466	84,961	1,255,183	1,850,620	2,224,702	סך ההכנסות
86,437	0	20,174	29,432	36,831	עלויות קבועות (1)
5,049,792	72,460	1,155,093	1,729,386	2,092,853	עלויות ישירות (1)
279,237	12,501	79,916	91,802	95,018	רווח (הפסד) גולמי
255,063	12,151	70,603	88,853	83,456	רווח (הפסד) לפני מס
1,626,889	42,391	340,590	394,874	849,034	סך התחייבויות המגזר
1,521,957	149,740	383,672	579,857	408,688	סך הנכסים במגזר

(1) עלויות קבועות הינן הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי. הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן ליחס אותן באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים שלעיל, ר' הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח זה.

1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

למועד הדוח, החברה פועלת בארבע מדינות: ישראל, רומניה, פולין וארה"ב. להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית במדינות העיקריות בהן פועלת החברה, ואשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על ידי הקבוצה כמפורט להלן.

1.6.1 המצב הכלכלי בישראל

עיקר פעילותה של הקבוצה מתבצע בישראל ולכן הקבוצה חשופה לשינויים במצב הכלכלי של המשק הישראלי.

להלן נתוני מאקרו עיקריים של כלכלת ישראל³:

2023	2024	2025	
1,679	1,695	⁴ 1,288	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
2%	1%	⁵ 2.8%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
3%	3.2%	2.6%	שיעור אינפלציה
AA-/A+ / A2	A-/A / BAA1	A/A-1, /A- / Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁶
4.5%	4.5%	⁷ 4.00%	שיעור ריבית בנק ישראל
3.71	3.65	3.45	שער הדולר (ממוצע שנתי)
4.02	3.80	3.89	שער האירו (ממוצע שנתי)

במהלך שנת 2025 התרחשו מספר אירועים שהשפיעו על המצב הכלכלי ונתוני המאקרו בישראל – ביניהם, חתימת הסכם הפסקת האש בקשר עם מלחמת 'חרבות ברזל' והחזרת החטופים, שחרור אנשי מילואים וחזרתם למקומות העבודה.

לאחר ירידה בקצב הצמיחה בתוצר בשנת 2024, בשנת 2025 השתנתה המגמה כאשר התוצר עלה ב- 2.8%, להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל. הצמיחה הושפעה מצריכה ציבורית וביטחונית, תוצאות מבצע "עם כלביא" באיראן, סיום הלחימה בעזה במתכונת העצימה וצמצום בגיוס אנשי המילואים. בנק ישראל מעריך כי הצמיחה בשנת 2026 תעלה ב- 5.2% ובשנת 2027 ב- 4.3%. שיעור האינפלציה צפוי לרדת ל- 1.7% ב- 2026 ולעמוד על 2% ב- 2027.

שיעור האבטלה עמד בשנת 2025 על כ- 3.1%, בהשוואה ל- 3.0% בשנת 2024. בנובמבר 2025 ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק ב- 0.25% (ובסך הכל הפחתה של 0.5% בתקופה האמורה) והיא עומדת על שיעור של 4.0%, נכון למועד הדוח. על פי תחזית בנק ישראל, מגמת הורדת הריבית צפוי להימשך, והריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%.

³ על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

⁴ מאגר נתוני בנק ישראל, עבור Q1-2025 עד Q3-2025

⁵ הערכה לפי בנק ישראל - התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026 ומשרד האוצר- אגף הכלכלן הראשי, עדכון התחזית המקרו כלכלית 4.11.2025.

⁶ על פי דירוגי סוכנויות הדירוג Fitch, Moody's ו-S&P.

⁷ הריבית ירדה ב- 5/1/2026 ב 0.25%.

במהלך שנת 2024 הורידו חברת דירוג האשראי מודייס (Moody's) וסטנדרד אנד פורס (S&P) את דירוג האשראי של ישראל פעמיים. מודייס (Moody's) הורידה את הדירוג בספטמבר בשתי דרגות מרמה של A2 לרמה של Baa1 עם תחזית שלילית. בינואר 2026 היא העלתה את תחזית הדירוג ליציבה והותירה את הדירוג הנמוך. בנובמבר סטנדרד אנד פורס (S&P) העלתה את תחזית דירוג האשראי משלילית ליציבה אך הותירה את הדירוג ברמה A/A-1. חברת הדירוג פיץ' (Fitch) הותירה את דירוג האשראי A- עם תחזית שלילית.

במהלך שנת 2025 שער הדולר ירד בכ- 13% והגיע ל- 3.19 ש"ח. השער במוצע שנתי הנו 3.45 ש"ח לעומת 3.65 ש"ח בשנת 2024 ו- 3.71 ש"ח בשנת 2023. שער האירו במוצע שנתי עלה ל- 3.89 ש"ח בשנת 2025, לעומת 3.804 ש"ח בשנת 2024 וירד לעומת- 4.02 ש"ח בשנת 2023.

1.6.2 המצב הביטחוני והמדיני במדינת ישראל

למצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה ישירה על ענפי הנדל"ן והתשתיות. החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקושים ומכאן לפגיעה בכדאיות בייזום פרויקטים למגורים, בביצוע עבודות בניה עבור מזמינים, לעיכוב או זניחת פרויקטים מצד המדינה בתחום התשתיות, וכן לפגיעה בזמינות כוח עבודה ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה, ובהתאם, לעליה בעלויות ביצוע ויזמות של פרויקטים. לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעותיה ראה ס' 2 לדוח הדירקטוריון.

1.6.3 מדיניות ממשלתית

תחומי התשתיות והנדל"ן מושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל זה בפיתוח התחבורה והכבישים, ממדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), מקצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, ממדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי וכיו"ב. מדיניות כאמור משפיעה על כמות והיקף הפרויקטים בתחום התשתיות ועל הביקוש וההיצע לדירות מגורים ועל היקף ביצוע פרויקטי נדל"ן שלא למגורים. בשנים האחרונות הממשלה ממשיכה את השקעתה בתחום התשתיות, בין היתר, לצורך השלמת מחסור בתשתיות על ידי הקמת מחלפים וכבישים, הרחבת נתיבי רכבת ישראל, פריסת תשתית הרכבת הקלה בגוש דן, השקעה בהנחת ופריסת תשתיות הגז ועוד.

בדצמבר 2025 הממשלה אישרה את תקציב המדינה לשנת 2026, ובינואר 2026 עבר התקציב בכנסת בקריאה ראשונה. היקף התקציב עומד על כ- 662 מיליארד ₪, מתוכו כ- 112 מיליארד ₪ למשרד הביטחון וכ- 45 מיליארד ₪ למשרד התחבורה לצורך פיתוח תשתיות. בין הרפורמות בתוכנית הכלכלית נכלל קידום תשתיות לאומיות.

אחד היעדים המרכזיים של משרד התחבורה בתוכנית הכלכלית לשנת 2026 הוא הקמת רשויות התחבורה המטרופוליטיות, בשלב הראשון בירושלים וגוש דן. בתקציב התשתיות המיועד לפיתוח הוקצו כ- 18 מיליארד ₪ לתחבורה ציבורית בדגש על מערכות הסעת המונים במטרופוליטניים הגדולים – דן, ירושלים וחיפה, רכבות כבדות ומטרו. בנוסף הוקצו כ- 9 מיליארד ₪ לכבישים, רובם לתכנון והקמת פרויקטי פיתוח בכבישים בין עירוניים ביניהם כביש 780, מחלף איבטין והרחבת כביש 6 במקטע מאחז בית קמה. זאת, לצד המשך פרויקטים שכבר החל ביצועם, ביניהם: הוספת שני קווי רכבת קלה בתל-אביב, קווי רכבת קלה בירושלים, קידום רכבת קלה נצרת-חיפה, המשך ביצוע פרויקט המטרופוליטני בחיפה והקמת מסילת רכבת כבדה רביעית באילון. ב- 2026 צפוי לצאת לדרך פרויקט הארכת הקו האדום לראשון לציון בעלות כוללת של 2.8 מיליארד ש"ח. ביולי 2024 אושר

בקריאה שנייה ושלישית חוק רכבת תחתית ("חוק המטרו") שעלותו מוערכת בכ- 150-200 מיליארד ש"ח. תקציב שנת 2026 מבוסס על הנחות לגבי מועד התחלת ביצוע שלבי הפרויקט השונים במהלך 2026. במסגרת התוכנית מתוקצבת הארכת כביש 6 למקטע נוסף לכיוון צפון. התוכנית כוללת פיתוח תשתית והגדלת קיבולת ברשת הרכבתית, במסגרתה הערכת רציפים, הארכת רשת מסילות, הכפלת מסילות החוף, הארכת הקו בירושלים ועוד, וזאת בנוסף לקידום הפרויקטים הקיימים (חשמול המסילות, החלפת מערכת האיתות, מסילה רביעית באיילון, מסילה מזרחית ומסילת 431). במסגרת תקציב משרד הבינוי והשיכון הוקצו כ- 4.3 מיליארד ש"ח לפיתוח תשתיות דיור.

1.6.4 מדד תשומות הבנייה והסלילה

מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבנייה או הסלילה. בדצמבר 2025 עלו מדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה והגישור בשיעור של 5.06% ו- 1.46% בהתאמה, לעומת 2.9% ו- 1.8%, בהתאמה, בשנת 2024. בינואר 2025 מדד תשומות הבניה עלה בשיעור גבוה של 2.6%, כאשר הסיבה העיקרית לעלייה נבעה מעדכון מרכיב שכר עבודה במדדי תשומות הבניה של הלמ"ס, כך שניתן משקל גבוה יותר לעלויות שכר העבודה אשר התייקרו משמעותית בעקבות המלחמה והמחסור בפועלים פלסטינים. באוגוסט 2025 פרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עדכון של סל מדד תשומות הבניה של מדד תשומות הבניה. יובהר, כי החברה מגנה על עצמה מעליית המדדים האמורים באמצעות הצמדת התמורות (באופן מלא או חלקי) במרבית הסכמי הביצוע של החברה.

1.6.5 זמינות ועלות כוח אדם ומחיר חומרי גלם

ענף הבנייה בישראל טרם פרוץ המלחמה, התבסס בעיקרו על עובדים זרים ופלשתינאים. חוסר יציבות במצב הביטחוני הוביל מעת לעת להטלת סגרים המונעים הגעת עובדים פלשתינאים, יחד עם הגבלת העסקת עובדים פלשתינאים במתקנים מסוימים. בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה באוקטובר 2023 הממשלה עצרה כניסת פועלים פלשתינאים לשטח ישראל וחלק מהעובדים הזרים עזבו את הארץ. בנוסף, בשנים האחרונות הטילה הממשלה מגבלות שונות נוספות על העסקת עובדים זרים, ביניהן קביעת מכסות המגבילות את מספר העובדים הזרים בארץ, הטלת אגרות שונות והיטלי העסקה. גורמים אלה תרמו למחסור המתמשך בכוח האדם בענף הבניה ולעלייה בעלויות ההעסקה, וכן הביאו לייקור עלות הבניה ולהתארכות משך הבניה. בעקבות המלחמה, המדינה פועלת להרחיב את היצע המדינות, על מנת להגדיל את מכסת העובדים הזרים ובהתאם לכך אושרה הבאת עובדים זרים שלא במסגרת הסכמים בילטרליים. לקראת סוף שנת 2023 הוגדלה מכסת העובדים הזרים לענף הבניה מ- 30,000 ל- 50,000 (50% מהם דרך מסגרות פרטיות), בחודש פברואר 2024 אושרה הגדלה נוספת של 10,000 פועלים זרים דרך מסגרות פרטיות. נכון למאי 2025 המכסה היא 115,000 עובדים בענף הבניה, תשתיות, שיפוצים ועתיקות. פעילות הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה (למגורים ושלא למגורים) וקבלנות התשתיות מבוצעת, בין היתר, על ידי עובדי קבלן ישראלים, ועובדים זרים המועסקים באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים המצויים בבעלות מלאה של החברה. לפרטים נוספים, ר' סעיף 1.21.5 להלן. מחירי חומרי הגלם בענף הבניה מושפעים, בין היתר, מהגבלות על ייבוא חומרים, מחירי הובלה וממחירי סחורות בעולם. במרבית הסכמי הקבוצה קיימים מנגנונים להצמדת התמורה למדדים רלוונטיים. עם זאת, מנגנונים אלו אינם מפצים בהכרח על מלוא השינויים בעלות החומרים בפרויקט

מסוים. כמו כן, בשל הפרשי עיתוי בין מועד רכישת חומרי הגלם לבין מועד עדכון המדדים הרלוונטיים, עשויה להיווצר לחברה חשיפה כספית בשל עליה במחירי חומרי הגלם אשר טרם באה לידי ביטוי במדדים הרלוונטיים במלואה. עם זאת, להערכת החברה החשיפה כאמור אינה מהותית ומניסיונה של החברה, עם עדכון המדדים, ככלל עתידה החשיפה להצטמצם.

1.6.6 חשיפה לשינויים בשערי מט"ח

- החברה מבצעת פרויקטי תשתית ו-PPP משמעותיים, אשר בהן חלק מהתמורות והתשלומים חשופים לשינויים בשערי המט"ח. בגין רכיבים אלה, לקבוצה נזורים משובצים אשר הופרדו מהחוזים המארחים. לפרטים נוספים ראה באור 29 לדוח הכספי.
- תשלומים מסוימים בהם מחויבת הקבוצה, בעיקר בקשר עם העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, צמודים, במישרין או בעקיפין, לשערי מט"ח (בעיקר לדולר ארה"ב). שינויים בשערי המט"ח עלולים להשפיע על פעילות הקבוצה באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. בנוסף, הכנסות החברה בארצות הברית הינן בדולר והכנסות החברה ברומניה ופולין הינן במטבע מקומי או במטבע מקומי צמוד אירו. לפיכך, שינוי בשערי החליפין של מטבעות מקומיים אלו לעומת הדולר, האירו או השקל וכן שינוי בשערי הדולר והאירו למול השקל, עלולים להשפיע על הכנסות החברה והוצאותיה.

1.6.7 ריבית ותנאי מימון

ככלל, ענפי היזמות והבנייה בישראל מושפעים באופן ניכר מהיקף האשראי הזמין להם ע"י המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית. בתקופת האטה כלכלית נוהגים התאגידים הבנקאיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי, הגורר הן קשיי זילות והן קושי בהוצאת ערבויות בנקאיות הדרושות לחברות העוסקות בתחומי קבלנות בנייה ובתחומי ייזום של פרויקטי נדל"ן. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון גורמת גם כן להקשחת התנאים להעמדת אשראי. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. יחד עם זאת, לאור רמת האשראי הנמוכה יחסית בחברה בריבית משתנה, החשיפה של החברה לשינויים בשיעור הריבית, לא מהותית.

1.6.8 המצב הכלכלי במדינות העיקריות בחו"ל בהן פעילה הקבוצה

כאמור לעיל, עיקר פעילות החברה הינו בישראל. בנוסף, החברה פעילה במספר מדינות בחו"ל, אשר העיקרית מביניהן הינה רומניה.

להלן פרמטרים כלכליים על רומניה⁸:

2023	2024	2025	
12,386	¹⁰ 12,500	⁹ 12,600	תוצר מקומי גולמי לנפש (בדולר ארה"ב)
17.4%	1.6%	1.7%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
5.6%	5.2%	6%	שיעור אבטלה
6.61%	5.1%	9.69%	שיעור אינפלציה
4.973	4.7985	4.3	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה ביחס לאירו

כל ההנחות והנתונים המפורטים בסעיפים 1.6.1 עד 1.6.8 לעיל בדבר הגורמים המשפיעים על הסיבה הכללית בה פועלת החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל התרחבות מלחמת חרבות ברזל או שינויים באופיה והיקפה, פתיחת חזית מלחמתית נוספת, שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן ו/או הבניה והתשתיות.

⁸ <https://tradingeconomics.com/romania/indicators>

⁹ צפי <https://tradingeconomics.com/romania/gdp-per-capita>

¹⁰ צפי <https://tradingeconomics.com/romania/gdp-per-capita>

חלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1.7 תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

1.7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

פעילות הקבוצה בתחום זה משתרעת על מגוון הפרויקטים השונים לבניה למגורים, החל מביצוע עבודות קבלניות לפרויקטים בהיקפים קטנים הכוללים בעיקרם הקמת בניין בודד (לדוגמא, במסגרת ביצוע עבודות תמ"א 38) ועד ביצוע עבודות קבלנות בפרויקטים רחבי היקף הכוללים הקמת מתחמי מגורים בני מספר בניינים ומאות יחידות דיור.

במסגרת פעילותה בתחום זה, מבצעת החברה עבודות בניה למגורים בעיקר בישראל, וכן ברומניה, ארה"ב (ניו-יורק) ופולין.

בהתאם לאסטרטגיית החברה השואפת לנצל את יתרונה של החברה, כאחת מחברות הבניה והתשתיות הגדולות במשק, מתמקדת החברה בישראל בעיקר בביצוע פרויקטים בהיקפים משמעותיים הכוללים לרוב הקמה של מספר בניינים בני עשרות עד מאות יחידות דיור.

בענף הבניה נהוגות שתי שיטות בניה עיקריות: מתועשת וקונבנציונלית. שיטות הבניה משתנות, ככלל, על פי מאפייני וגודל הפרויקט. בפרויקטים גדולים הכוללים מבנים גבוהים למגורים ואשר בביצועם מתמקדת החברה משתמשים, ככלל, בשיטת הבניה המתועשת, בעוד שבפרויקטים קטנים יחסית הכוללים מבנים נמוכים, נפוצה יותר הבניה הקונבנציונלית. היקף הפרויקט משפיע גם הוא על בחירת שיטת הבניה בדומה להשפעת גובה המבנה.

ככלל, הבניה בישראל מתבצעת בחלקה הניכר באמצעות שימוש בכוח אדם זר. חלק ניכר מעובדי הקבוצה בפרויקטים השונים הינם עובדים זרים המועסקים דרך תאגידי כוח אדם של הקבוצה בהתאם לנדרש לה ועל פי היקפי פעילותה וצרכיה (לפרטים ר' סעיף 1.21.5 להלן). לפרטים אודות השפעת רפורמות ממשלתיות שונות על זמינות כוח אדם זר, לרבות השינויים בעקבות מלחמת חרבות ברזל וההשפעה על כח האדם הזר ועובדי הרשות הפלשתינאית בענף הבניה, ר' סעיף 1.21.5 להלן.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בנייה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), גברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבניה. לפרטים, ר' סעיף 1.21.6 להלן.

1.7.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקבוצה מחויבת לבצע עבודות בניה בהתאם לחוקים, תקנות, צווים ותקנים החלים בתחום התכנון והבניה, לרבות בהתאם לחוק התכנון והבניה, חוק רישוי קבלנים והוראות הפיקוח על העבודה, פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 ("פקודת הבטיחות בעבודה"), ותקנות הבטיחות בעבודה וחוקים דומים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל. בנוסף, לרוב במסגרת פרויקטי בניה למגורים, מתחייבת החברה כלפי מזמין העבודה, במסגרת הסכם ההתקשרות עמו, לספק לדיירים שירותי בדק ואחריות בהתאם לחוק המכר-דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר דירות"). פעילות החברה בישראל ובחו"ל כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות. כמו כן, בישראל, על החברה חלות מגבלות שונות בקשר עם העסקת עובדי כוח אדם, עובדים פלשתינאים ועובדים זרים, וכן חלות עליה הוראות תקינה בקשר עם החומרים בהם עושה הקבוצה שימוש. לפרטים נוספים ר' בסעיף 1.21 להלן.

רישוי - החברה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים, ר' סעיף 1.21.2 להלן.

1.7.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

היקף הפעילות בתחום קבלנות הבניה למגורים מושפע מהביקוש לדירות למגורים ומהיקף התחלות הבניה. בשנת 2025 היקף עסקאות הדיור בישראל היה במגמת ירידה, הנובעת מריבית גבוהה, הגבלות מימון על הטבות מקבלנים, אי-ודאות ביטחונית וציפייה לירידת מחירים. היקף המכירות עד חודש נובמבר 2025 הינו כ- 81,537 עסקאות, לעומת כ- 103,003 בשנת 2024, ירידה בשיעור של כ-21%. מנגד, שנת 2025 צפויה להסתיים עם עלייה מהותית בהיקף המשכנתאות - היקף של כ- 106 מיליארד ש"ח, הנובע בעיקר מהלוואות קבלן והלוואות בלון שנדחו והתממשו בדצמבר 2025. ב- 2025 נרשמו עליות בהיתרים, התחלות וגמר בנייה אך ירידה בשיווק קרקעות בשיעור של 19% לעומת 2024 (סה"כ 91,933 יח"ד). בחודשים אוקטובר 2024 עד ספטמבר 2025, הונפקו היתרי בניה לכ- 81,560 דירות, עלייה של 10.9% לעומת תקופה מקבילה אשתקד. בנוסף, במהלך שנת 2025 החלה בנייתן של כ- 81,020 דירות חדשות, עלייה של כ- 31.5% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד והסתיימה בנייתן של 57,740 דירות, עלייה של 4.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ככלל, היקף הפעילות בתחום הבניה מושפע מפרמטרים כלכליים באזורים הגיאוגרפים בהם פועלת החברה הכוללים, בין היתר, תכניות ממשלתיות לפיתוח דרכי התחבורה, לפיתוח אזורים חדשים, לפיתוח ערים וישובים חדשים, לפיתוח שכונות מגורים חדשות בערים וישובים קיימים, שיעור הצמיחה במשק הרלבנטי, שיעור האבטלה במשק הרלבנטי, רמות ביקושים ועלויות הביצוע של העבודות הקבלניות.

1.7.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות טכנולוגיות הבניה הנפוצות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.1 לעיל.

1.7.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- איתנות פיננסית;
- ידע, ניסיון ויכולת תכנון, ניהול וביצוע של פרויקטי בניה;
- עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים תוך עמידה בסטנדרט גבוה של איכות עבודות הבניה המבוצעות;
- יכולת ביצוע מעקב ובקרה משלב התכנון ולאורך שלבי הביצוע השונים, בשילוב מנגנוני בקרת איכות ותהליכי ייעול של משאבי הקבוצה;
- כוח אדם מקצועי ומבנה ארגוני התומך בביצוע פרויקטים מורכבים;
- שביעות רצון מזמיני העבודה לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם;
- קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבניה למגורים.

1.7.6 חסמי כניסה ויציאה

תחום הפעילות מאופיין בחסמי כניסה פורמליים ובלתי פורמליים לרבות:

- דרישות רישוי, היתרים וסיווגים מתאימים לרבות רישיון קבלן;
- הון עצמי ויכולות פיננסיות הנדרשים הן לשלב הגשת ההצעות למכרזי ביצוע והן לצורך מימוש הפרויקטים;
- מוניטין וניסיון קודם.

תחום הפעילות מאופיין בחסמי היציאה העיקריים הבאים:

- אחריות כקבלן לליקויי בניה ואי התאמות לתקופת הבדק והאחריות;
- התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי מזמיני עבודה, יזמים ורוכשי דירות, וכן כלפי גופים מממנים.

1.7.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

חומרי הגלם המשמשים להקמת הפרויקטים נרכשים ישירות על ידי החברה, וכן על ידי קבלני המשנה עם עובדת החברה. מרבית חומרי הגלם הינם מקובלים ונפוצים ולפיכך, מניסיונה של החברה, זמינותם קיימת בכל עת ובכל כמות נדרשת. מערך הספקים עימם עובדת החברה הוא רחב ובידיה הגמישות לנתב ביניהם בהתאם לצורך ולכדאיות. לפרטים אודות שוק המלט בישראל, ר' סעיף 1.15.1 להלן. לפרטים אודות גורם הסיכון בקשר עם סעיף קטן זה, ר' בסעיף 1.26.2.6 להלן.

שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי גלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה. כמו כן, מחירי חומרי הגלם מושפעים משינויים בביקוש ומתמורות בשוק העולמי, אשר אינם בשליטת החברה ואין ביכולתה להשפיע עליהם, ולפיכך, החברה חשופה גם לשינוי במחירי חומרי הגלם, המשפיעים על העלויות לחברה. על מנת לצמצם את השפעות השינויים האמורים על החברה, כללה החברה במרבית הסכמי הביצוע שלה מנגנונים להצמדת התמורות למדדים הרלוונטיים. להלן פירוט שיעור השינוי במחירי חומרי הגלם העיקריים בהשוואה למדד תשומות הבניה:

2023	2024	2025	סעיף
2.0%	2.9%	5.1%	מדד תשומות הבניה
9.8%	0.3%	13.8%	מלט, איטונג ומוצריהם
(9.5%)	1.7%	(6.0%)	ברזל ופלדה
1.4%	4.8%	9.1%	שכר עבודה

* ב- 2025 הלמ"ס עדכן את תמהיל המדד ובמהלך השנה עודכן סל הבסיס. לפירוט ראה סעיף 1.6.4 לעיל.

לפרטים אודות מפעלי סיבוס רימון המספקים לקבוצה מוצרי בניה לצורך ביצוע עבודות בתחום הפעילות, וכן על הספקים וקבלני המשנה של החברה, ר' סעיף 1.15 להלן.

1.7.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות התחרות בתחום הפעילות לרבות דרכי ההתמודדות של החברה עמה, ר' סעיף 1.7.14 להלן.

1.7.9 מוצרים ושירותים

הקבוצה מעניקה ללקוחותיה בתחום הפעילות שירותי בניה כקבלן ביצוע ראשי של פרויקטים למגורים בעיקר בשיטה המתועשת, והכל בהתאם לתכנון, למפרטים ולדרישות של לקוחותיה השונים.

1.7.10 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.7.10.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2025	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	17	2021	2027	2,635,161	1,315,984	471,898	1,695,013	4,330,174
	מרווח אפס	31	2024	2032	406,618	36,261	773	8,724,666	9,131,284
סה"כ ישראל		48	2021	2032	3,041,779	1,352,245	472,671	10,419,679	13,461,458
סה"כ כללי		48	2021	2032	3,041,779	1,352,245	472,671	10,419,679	13,461,458

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2025	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.25	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	61%	31%	12%	2,604,094	844,086	380,237
	מרווח אפס	4%	1%	0%	311,989	35,488	773
סה"כ ישראל		23%	20%	10%	2,916,083	879,574	381,010
סה"כ כללי		23%	20%	10%	2,916,083	879,574	381,010

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2025	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,536,666	1,276,023	463,516	1,634,549	4,171,216
	מרווח אפס	406,618	36,261	773	8,525,832	8,932,450
סה"כ ישראל		2,943,284	1,312,284	464,289	10,160,381	13,103,665
סה"כ כללי		2,943,284	1,312,284	464,289	10,160,381	13,103,665

רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2025	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	רווח גולמי סה"כ מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2025	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	98,495	39,961	8,383	60,463	158,959	4%	3%	0%
	מרווח אפס	0	(0)	0	198,835	198,835	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		98,495	39,961	8,383	259,298	357,793	3%	3%	0%
סה"כ כללי		98,495	39,961	8,383	259,298	357,793	3%	3%	0%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.7.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023 אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

שיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 2025	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	לקבל ליום 31 בדצמ' 2025
ישראל	616,433	1,318,493	1,748,410	53,083	79,913	104,149	
חו"ל	61,326	144,865	95,256	7,037	6,698	0	
סה"כ כללי	677,759	1,463,358	1,843,666	60,120	86,611	104,149	

1.7.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹¹ בתחום פעילות זה.

1.7.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2025 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹²:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמור ליום 31.12.25	מועד השלמה צפוי	הערות
הסטריפ אאורה נתניה	1,707	0%	רבעון 1, 2031	הריסת 14 בנייני מגורים קיימים בני 5 קומות כ"א והקמת פרויקט בנתניה הכולל מתחם צפוני ובו 6 בנייני מגורים הכוללים כ- 1,079 יח"ד, קומת מסחר, קומת תעסוקה וחניון תת"ק בן 6 קומות ומתחם דרומי ובו 5 בנייני מגורים הכוללים כ- 479 יח"ד, קומת מסחר, קומת תעסוקה בחלק מהבניינים וחניון משותף תת"ק בן 4-5 קומות ובנוסף גם שטחי ציבור
גינדי שדה דב	1,091	0%	רבעון 3, 2032	הקמת פרויקט בשני מתחמים ברובע שדה דב שבתל-אביב הכולל כ- 708 יח"ד (במצטבר) ב- 3 מגדלי מגורים ו- 5 מבנים מרקמיים, משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים
MOMENT בת ים (השבטים)	824	90%	רבעון 3, 2026	הקמת ארבעה מגדלי מגורים בבת ים בני 35 קומות, שני מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת"ק משותף בן 4 קומות. סה"כ 714 יח"ד.
אאורה רמת חן	636	62%	רבעון 1, 2027	הקמת שלושה מגדלי מגורים ברמת גן בני 30 קומות כל אחד, 5 מפלסי חניון משותפים ושטחי מסחר בשכונת רמת חן ברמת גן. סה"כ 522 יח"ד.
גינדי רמת אפעל	600	32%	רבעון 1, 2028	הקמת 470 יח"ד, 4 מבני משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת"ק בשכונת רמת אפעל ברמת גן
הסביון בית שמש	547	0%	רבעון 4, 2029	הקמת פרויקט בבית שמש של 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, ו- 5 קומות חניון תת"ק, וכן 2 מגדלי מגורים בני 9 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, ושלוש קומות חניון תת"ק. סה"כ כ- 542 יח"ד, פיתוח שצ"פ והקמת חדרי טרפו חיצוניים
אאורה רמת השרון שלב ב	507	33%	רבעון 3, 2027	הקמת פרויקט פיני ובינוי ברמת השרון הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון והקמת 4 בנייני מגורים. סה"כ 448 יח"ד. שלב א' הכולל 240 יח"ד נמצא בביצוע.
DUO סמל דרום	504	58%	רבעון 3, 2027	הקמת שני מגדלי מגורים בתל אביב בני 54 קומות, מסחר ומרתפי חניה. סה"כ 668 יח"ד. הפרויקט מבוצע במיזם משותף בחלקים שווים עם צד ג'.
רמי לוי - שער דרום, ויזן	495	17%	רבעון 3, 2028	הקמת 2 מגדלים בני 30 קומות כ"א, חניון תת קרקעי בן 7 קומות שמתוכו 3 קומות כוללות שטחי מסחר, גני ילדים, מעון יום ובית כנסת. סה"כ 298 יח"ד וכן הקמת מגדל משרדים בן 20 קומות.

¹¹ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

¹² המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.25	מועד השלמה צפוי	הערות
דרך חברון קרסו ניה ירושלים	474	3%	רבעון 2, 2029	פרויקט בינוי הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון והקמת 4 מגדלי מגורים הכוללים 437 יח"ד בשטח עילי של כ- 63,000 מ"ר, חניון תת קרקעי בשטח של כ- 27,000 מ"ר ומתקני ציבור מסחר בשטח של כ- 3,500 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים
אזורים בן שמן	415	4%	רבעון 3, 2028	הקמת פרויקט סמוך למושב בן שמן של 6 בנייני מגורים בשני מגרשים הכולל כ 402 יח"ד, חניון תת"ק משותף בן 3 קומות, קומת מסחר ושטחי מסחר באחד המגרשים ובמגרש האחר שטחי תעסוקה וגני ילדים
סמל צפון דניה	402	0%	רבעון 3, 2030	הקמת פרויקט בתל אביב בצומת הרחובות ז'בוטינסקי-בן סרוק של מגדל בן 48 קומות הכולל כ 226 יח"ד, חניון תת"ק בן 4 קומות ובנין נוסף בבניה מרקמית בן 7 קומות הכולל כ 31 יח"ד

1.7.11 לקוחות

הלקוחות העיקריים של הקבוצה בתחום קבלנות הבניה למגורים הינם חברות וגופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין למגורים, ביניהם חברות העוסקות ביזמות מקרקעין, יזמים פרטיים וקבוצות רכישה (בפרק זה, "לקוחות", "יזמים" או "מזמינים"). חלק לא מבוטל מהלקוחות הינם לקוחות חוזרים, אשר לאורך השנים פונים לחברה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע פרויקטים. להערכת החברה, ההתקשרויות החוזרות עם לקוחות אלו נעשות לאור המוניטין שצברה החברה בשוק הבניה ושביעות רצונם בפרויקטים קודמים בהם התקשרו עמה. על אף האמור, בשל אופי ההתקשרות עם הלקוחות, אשר נעשית בדרך כלל בדרך של הליך התמחרות לא פומבי, ההיכרות הקודמת עימם אינה מבטיחה בדרך כלל קבלת פרויקטים נוספים, אלא רק מקנה לחברה את ההזדמנות להתמודד בעתיד בהליכי התמחרות מול חברות בניה אחרות. למיטב ידיעת החברה ועל פי ניסיונה, בהליכי התמחרות אלו אשר מבוצעים ע"י לקוחות מהסקטור הפרטי, פרמטרים משמעותיים לגבי הגורם לו תימסר העבודה הינם בדרך כלל המחיר המוצע, איכות השירותים ויכולות הביצוע. במסגרת תחום הפעילות מספקת הקבוצה שירותי קבלנות בניה בעיקר ללקוחות בסקטור הפרטי שהינם צדדים שלישיים, וכן לאפריקה מגורים. סך ההכנסות בתחום הפעילות מאפריקה מגורים (וחברות בנות וקשורות שלה) הסתכם בשנת 2025 ובכל אחת מהשנים 2024 ו- 2023 ל- 461 מיליוני ש"ח, 435 מיליוני ש"ח ו- 334 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

1.7.11.1 התקשרויות עם לקוחות בישראל

החברה מתקשרת עם מזמיני העבודות בהסכמים המסדירים את אופן ביצוע הפרויקטים ("הסכמי הביצוע"). בהסכמי הביצוע מוסדרים, בין היתר, הנושאים הבאים: התמורה לחברה ואבני דרך לתשלומה, פיקוח על הביצוע, ביצוע באמצעות קבלני משנה, ערבויות לקיום הסכם הביצוע ודמי עכבון, דרכי ביצוע, לוחות זמנים, אחריות, ביטוחים, אספקת כוח אדם ותנאי עבודה, אספקת ציוד, מתקנים וחומרים ומימונם, פיצויים מוסכמים בגין איחורים במסירת הפרויקט ואחריות החברה לבדק ותיקונים.

ההתקשרויות של החברה לביצוע הפרויקטים בתחום הפעילות בישראל הינו, ככלל, בעלות המאפיינים שלהלן:

- א. החברה פועלת כקבלן מבצע ומעניקה שרותי בניה עבור המזמין.
- ב. החברה מעסיקה קבלני משנה, אך ככלל היא אחראית כלפי המזמין לעבודה המבוצעת ע"י קבלני המשנה. לעיתים, העסקת קבלני משנה מהותיים מצריכה הסכמה מראש של היזם.
- ג. במקצועות בניה מסוימים, החברה מתקשרת לעיתים בהסכם משולש עם היזם וקבלן המשנה, ובמקרים כאלה קבלן המשנה מוגדר כ"קבלן ממונה". בחלק ממקרים אלו, החברה נותרת אחראית לעבודות המבוצעות על ידי "הקבלן הממונה", לאיכותן ו/או ללוחות הזמנים לביצוען. במקרים אחרים, החברה אינה אחראית על העבודות המבוצעות על ידו ו/או ללוחות הזמנים כאמור. על פי רוב החברה מעניקה ל"קבלן הממונה" שירותי ניהול ו/או קבלן ראשי מסוימים.
- ד. למזמין הזכות למנות מפקח או מנהל פרויקט אשר תפקידו לבדוק את אופן ביצוע העבודות, איכותן, התקדמות העבודה והחשבונות המוגשים על ידי החברה.
- ה. המזמין רשאי להורות על הפסקת ביצוע העבודות, לפרק זמן קצוב או לצמיתות בהתאם לתנאים שנקבעים לכך בהסכמי הביצוע. כמו כן, רשאי המזמין להגדיל או להקטין את היקף הפרויקט תוך ביצוע התאמת מחיר ולבקש עבודות נוספות או שונות מאלו המוסכמות מראש. במקרים אלו, ככלל, מתנהל משא ומתן בין החברה למזמין לגבי ההשלכות הכספיות של השינויים האמורים, אשר לעיתים מתבסס על מחירון או שיטת תמחור מוסכמים.
- ו. קיים מנגנון פיצוי שעל החברה לשלם במקרה של פיגורים בלוח הזמנים לביצוע העבודות לעומת הקבוע בהסכמים.
- ז. התשלומים הקבועים בהסכמי הביצוע נחשבים כתשלומי ביניים על חשבון התמורה. בעת מסירת הפרויקט למזמין, מבוצעות בדיקות או מדידות של הכמויות הסופיות (במקרה של חוזה למדידה), אשר על פיהן נערך חשבון סופי. מחשבון זה מקוזזים כל תשלומי הביניים אשר שולמו לחברה. בדרך כלל התמורה בפרויקטים בתחום קבלנות הבניה למגורים הינה בשיטה פאושליט, כאשר התשלומים צמודים למדד תשומות הבניה.
- ח. החברה נדרשת להפקיד ערבות להבטחת ביצוע העבודות ו/או לקיום הסכם הביצוע בשיעור שנע בין 3.5% ל- 10% מההיקף הכספי של הסכם הביצוע. לעתים, מעכב המזמין סכום נוסף בשיעור של כ- 5% מחשבונות הביניים, כבטוחה נוספת. עם סיום העבודות מוחלפת ערבות הביצוע בערבות בדק כמפורט להלן.
- ט. ככל שהחברה מבצעת פרויקט בניה במשותף עם חברות אחרות, היא אחראית כלפי המזמין, בדרך כלל, ביחד ולחוד עם השותף שלה בפרויקט, כלפי המזמין וקיימת מערכת של שיפויים הדדיים עם שותפיה לפרויקט. ההחלטות בפרויקטים אלו מתקבלות בדרך כלל בהסכמה פה אחד של השותפים.
- י. על פי רוב, החברה מקבלת על עצמה אחריות לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר דירות) בגין ליקויי בניה בהתאם להוראות חוק המכר. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק המכר דירות ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הדייר או בעת מסירת הנכס למזמין, על פי הקבוע בהסכם הביצוע, וכן בתקופת האחריות המוגדרת בחוק המכר דירות שתחילתה בתום תקופת הבדק. בחלק מהסכמי הביצוע, מתחייבת החברה ללוחות הזמנים לתיקון ליקויי בניה. החברה נוהגת לתת בטחונות למזמין עבור קיום התחייבויותיה בתקופת הבדק והאחריות. על פי רוב, ניתנת ערבות בנקאית או בטוחה אחרת, כפי שמוסכם

עם המזמין, בדרך כלל בהיקף של 5% מתמורת הסכם הביצוע, אשר לעיתים מופחתת בהדרגה עד לביטולה. לפרטים אודות תחולת חוק המכר דירות על החברה, ר' סעיף 1.21.1 להלן.
יא. הסכמי הביצוע כוללים רשימה של אירועים שבקורות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את ההסכם, ככלל בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי החברה.

1.7.11.2 התקשרויות עם לקוחות בחו"ל

אופן ההתקשרות של הקבוצה בחו"ל לביצוע עבודות בניה עבור מזמינים דומה באופן מהותי לאופן ההתקשרות בישראל. למעט ביחס להתקשרויות בארה"ב. נכון למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים בביצוע בארה"ב.

1.7.11.3 החברה כוללת בדוחותיה הכספיים זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי התחייבויות לאחריות ובדק בגין פרויקטים בישראל ובחו"ל. זקיפות אלו נעשות, על פי הערכות מהנדסים, בהתחשב באופי הפרויקט ובמידע הנצבר בגינו לאורך הבניה. הזקיפות נעשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין. שיעור הזקיפות הממוצע הינו בדרך כלל כ- 2% מהיקף הפרויקט. ליום 31 בדצמבר, 2025, הסתכמה ההפרשה לבדק ואחריות (בישראל ובחו"ל) בתחום הפעילות בסך של כ- 162 מיליון ש"ח.

1.7.11.4 אופן קבלת התמורה מלקוחות

שיטת קבלת התמורה מהמזמינים משתנה בין הפרויקטים השונים. השיטות העיקריות הנהוגות בחברה הינן:

- א. "פאושלי" (מכונה גם "Turn Key") - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות, אם כי יתכן שחלק מסוים מהעבודות הכלולות בהסכם הביצוע יתומחר על בסיס כמויות למדידה כמפורט להלן. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם לאבני דרך לביצוע הפרויקט. בתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים בשנת 2025 שיעור של כ- 90% מההכנסות הינן מהסכמים בשיטה זו.
- ב. כמויות למדידה - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מדידת כמויות העבודה שבוצעו בפועל, ואשר היקפם המדויק נקבע למעשה רק בסוף הפרויקט. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה מבוצע מדי חודש על פי כמות העבודה שבוצעה ועל פי כתבי כמויות שאושרו ע"י המזמין, במסגרת החוזה. אחוז מהכנסות תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים בשנת 2025 בשיטה זו הינו של כ- 7% מתחום הפעילות.
- ג. עבודות + COST - בשיטה זו ההתקשרות מתבססת על החזר ההוצאות שהיו לחברה בפועל בקשר לביצוע הפרויקט, בתוספת אחוז מסוים לכיסוי הוצאות תקורה, מימון ורווח. בתחום קבלנות הבניה למגורים מהווה שיטה זו בשנת 2025 שיעור של כ- 3% מההכנסות בתחום הפעילות.

תמורה מרוכשי דירות

שינויי דיירים - בפרויקטים למגורים בישראל (למעט בדירות שאינן לשוק החופשי הנמכרות במסגרת פרויקטי תכנית 'מחיר למשתכן') רשאים הדיירים לבצע שינויים בדירותיהם, בהסכמה מראש של החברה ובהתאם להסכם עם המזמין. בגין הזמנת השינויים הללו, הדיירים משלמים לחברה תמורה באופן ישיר על פי מחירון שינויים הנהוג אצלה או על סמך מחירון שינויים שנקבע

בהסכם עם המזמין. לעתים, מקבלים הדיירים החזר, וזאת במקרה שהדייר ביצע שינויים המפחיתים את שווי העבודות המבוצעות על ידי החברה בדירה על פי מפרט המכר שנחתם בין הדייר למזמין בקשר לדירה. היקף הכנסות משיטת התקשרות זו אינו מהותי לחברה.

1.7.11.5 להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה, בישראל ובח"ל (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	הכנסות 2025	% מסך ההכנסות 2025	רווח גולמי 2025	% רווח גולמי 2025	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	% רווח גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023
ישראל	2,305,966	35%	69,500	3%	2,198,067	36%	84,660	4%	2,129,420	39%	88,295	4%
ח"ל	61,326	1%	8,270	13%	144,865	2%	7,037	5%	95,256	2%	6,698	7%
סה"כ	2,367,292	36%	77,770	3%	2,342,932	39%	91,697	4%	2,224,676	41%	94,993	4%

1.7.11.6 תלות בלקוחות

לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום פעילות זה.

1.7.12 שיווק והפצה

ההחלטה בדבר מסירת העבודה לחברה יכולה להיעשות בדרך של משא ומתן או בדרך של הליך התמחרות מעין מכרזי. החברה מתקשרת עם לקוחותיה בעיקר באמצעות השתתפות בהליכי התמחרות סגורים הנערכים על ידי מזמיני העבודה, על ידי פניה יזומה למזמיני עבודה פוטנציאליים ובעקבות פניות אליה מצד מזמינים שונים. ככלל, החברה אינה משקיעה בפעילות שיווק בתחום זה אלא מתמקדת באיתור הליכי התמחרות והכנת הצעות לצורך הגשתן למזמינים באמצעות צוותים ייעודיים שעובדים בחברה. כמו כן, נסמכת החברה על קשרי העבודה שנצברו בקבוצה עם מזמיני עבודה השונים ומניסיונה חלק גדול מלקוחותיה הינם לקוחות חוזרים. במרבית ההתקשרויות בתחום הפעילות, מדובר בפרויקטים לביצוע בלבד על פי תכנון ומפרט ידועים מראש.

1.7.13 צבר הזמנות¹³

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח):

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2025	יתרת צבר 1-12/2025	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2024	יתרת צבר 1-12/2024	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	יתרת צבר 1-12/2023
ישראל	6,614	10,420	1,853	6,068	2,222	6,164
ח"ל	0	0	0	50	110	198
סה"כ	6,614	10,420	1,853	6,118	2,333	6,362

¹³ "צבר הזמנות" משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו בדוחות הכספיים.

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2026	582
רבעון שני 2026	608
רבעון שלישי 2026	625
רבעון רביעי 2026	684
שנת 2027	2,927
שנת 2028	2,246
שנת 2029	1,400
שנת 2030 ואילך	1,349
סה"כ	10,420

החל מיום 31 בדצמבר 2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 1,900 מיליון ש"ח.

יודגש, כי עיתויי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מצב השוקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.7.14 תחרות

שוק הבניה למגורים הינו רווי תחרות ופועלים בו שחקנים רבים. להערכת החברה, בכל אחת מהמדינות בהן היא פעילה קיימות מאות או אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע. עם זאת, מניסיונה של החברה, בכל אחד מהשוקים קיימים מספר מצומצם יחסית של חברות המבצעות עבודות בניה של פרויקטים רחבי היקף למגורים.

על פי פרסומי דן אנד ברדסטריס (D&B) לשנת 2025, החברה מדורגת בין 5 חברות הייזום, הבניה והתשתיות הגדולות בישראל, אולם החברה איננה יודעת להעריך את נתח השוק שלה. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, המתחרות העיקריות של החברה בתחום הפעילות הינן שיכון ובינוי, אלקטרה, קבוצת אשטרום, שפיר וקבוצת תדהר.

החברה מתמודדת עם התחרות בתחום הפעילות באמצעות מתן שירות איכותי, עמידה בלוחות זמנים, יכולת בקרה וייעול המאפשרת הצעת שיפורים הנדסיים לפרויקטים ותמחור אטרקטיבי, זמינות גבוהה, שימוש בחומרי גלם ברמה גבוהה ויכולות ביצוע המאפשרות ביצוע פרויקטים גדולים ומורכבים. כמו כן, המוניטין של החברה ואיתנותה הפיננסית מאפשרים לה, בסיווגה כקבלן מוכר בסיווג כספי בלתי מוגבל, להגיש מועמדות לביצוע פרויקטים רחבי היקף הן מבחינת הביצוע והן מהבחינה הכספית.

1.8 תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

פעילות החברה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים כוללת ביצוע עבודות בניה שלא למגורים ועבודות גמר ללקוחות מהסקטור הפרטי והציבורי, לרבות מבני משרדים, מבני תעשייה ומסחר, מבנים ציבוריים וכיו"ב. בתחום פעילות זה, החברה פועלת בישראל וברומניה.

1.8.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום קבלנות הבניה שלא למגורים מאופיין במגוון פרויקטים ולקוחות, החל מהקמת מבני משרדים ומסחר ליזמים פרטיים ועד לפרויקטים ציבוריים רחבי היקף, דוגמת משרדי הממשלה ובסיסי צה"ל. במרבית הפרויקטים, פועלת החברה כקבלן מבצע ראשי המעניק את שירותי הבניה עבור המזמין, ולעיתים גם את תכנון הפרויקט ופעילות הקבוצה מתמקדת בניהול הפרויקט וביצועו. כמו כן, לעתים הפרויקטים בתחום פעילות זה הינם מסוג תכנון וביצוע בהם החברה אחראית גם על התכנון בהתאם לקווים מנחים כלליים.

בשנים האחרונות החלו לתפוס תאוצה במשק הישראלי, שיתופי פעולה בין גופים ציבוריים לבין גופים פרטיים במסגרת של פרויקטי PPP. בתחום הפעילות, הכולל כאמור גם פרויקטים המוקמים עבור מזמינים מהסקטור הציבורי, החברה מעורבת מעת לעת בפרויקטים המוקמים בשיטת BOT. בפרויקטים כאמור לוקחת החברה חלק כקבלן המבצע וכמתכנת של הפרויקט, עבור הזוכה במכרז, כאשר היבטי תפעול הפרויקט לאחר הקמתו הינם באחריות הזכיין הזוכה במכרז. נכון למועד הדוח, הפרויקטים המרכזיים המבוצעים בשיטת BOT בהם מעורבת הקבוצה בתחום הפעילות הינם, בין היתר, פרויקט משרד המשפטים בירושלים ופרויקט קרית הממשלה המחוזית בירושלים.

בנוסף, בפרויקטים ציבוריים בהיקפים משמעותיים, נוהגת החברה מעת לעת להתקשר בשיתופי פעולה עם חברות העוסקות בתחום הבניה, לצורך הגשת הצעות משותפות למכרזים. שיתוף הפעולה עם צדדי ג' מאפשר חלוקת הסיכונים הכרוכים בהגשת ההצעה למכרז והכרוכים במימון והקמת פרויקטים רחבי היקף או בעלי מורכבות ייחודית.

בענף הבניה שלא למגורים נהוגות שתי שיטות בניה עיקריות: מתועשת וקונבנציונלית, כמפורט בסעיף 1.7.1 לעיל.

1.8.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

ככלל, מגבלות החקיקה התקינה והאילוצים המיוחדים שחלים על פעילות הקבוצה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בטריטוריות בהן היא פועלת דומים לאלה החלים בתחום קבלנות הבניה למגורים באותן טריטוריות (למעט הוראות חקיקה ותקינה ספציפיות אשר יוחדו למכרז דירות למגורים, למשל על-פי חוק המכרז דירות). לפרטים ר' סעיף 1.21 להלן. כמו כן, בפרויקטים הכוללים היבטי תכנון, בנוסף להיבטי הביצוע, כפופה החברה גם לרגולציה תכנונית רלוונטית, בין היתר, בכל הנוגע להוצאת היתרים, עמידה בהוראות תכנוניות ארציות ומקומיות וכיוצא ב"ב.

רישוי - החברה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. כמו כן, לחברה סיווג כ"קבלן מוכר" – המאפשר לה לבצע פרויקטים ממשלתיים. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים וכ"קבלן מוכר", ר' סעיף 1.21.2 להלן.

מכרזים - הלקוחות בתחום זה הינם, בחלק מן המקרים, גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים תשנ"ב-1992 והתקנות על פיו ("חוק חובת מכרזים").

1.8.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

היקף הפעילות בתחום זה מושפע באופן משמעותי ממדיניות ממשלתית כגון תכניות ממשלתיות לפיתוח אזורים חדשים ותכניות ממשלתיות לפיתוח ערים וישובים חדשים. כמו כן, הכנסות הקבוצה מהפעילות תלויות, בין היתר, בזמינות המימון על ידי גורמי מימון, בהחלטות מדיניות של הגופים הציבוריים ובקיומם של תקציבים ממשלתיים לקידום פרויקטים בארצות הפעילות. בסקטור הפרטי בעיקר, היקף הפעילות בתחום, תלוי גם בביקוש בשוק לשטחי תעשייה, מסחר ומשרדים.

1.8.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

לפרטים אודות טכנולוגיות הבניה הנפוצות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.1 לעיל.

1.8.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- איתנות פיננסית ויכולת גיוס אשראי וערבויות המאפשרת עמידה בתנאי סף למכרזים.
- ידע, ניסיון ויכולת ניהול וביצוע של פרויקטי בניה בתחום פעילות זה.
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה.
- עמידה בדרישות רישוי וסיווג המאפשרות הגשת הצעות למכרזים לפרויקטים מורכבים.
- יכולת ביצוע מעקב ובקרה משלב התכנון ולאורך שלבי הביצוע השונים, בשילוב מנגנוני בקרת איכות ותהליכי ייעול של משאבי הקבוצה.
- כוח אדם מקצועי ומבנה ארגוני התומך בביצוע פרויקטים מורכבים.
- שביעות רצון מזמיני העבודה, לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם.

1.8.6 חסמי כניסה ויציאה

חסם הכניסה הפורמאלי העיקרי בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים הינו רישוי. בישראל, כל חברת בניה מחויבת בקבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים, כמפורט בסעיף 1.21.2 להלן. חלק מהמכרזים המפורסמים על-ידי משרדי הממשלה כמו גם על ידי גופים מהסקטור הפרטי דורשים כתנאי מוקדם להשתתפות בהם אישור "קבלן מוכר" ודרישות סף לסיווג בדרגה מתאימה, לפרויקטים רחבי היקף.

לעיתים, תנאי מכרזים ממשלתיים קובעים דרישות סף נוספות, כגון, העמדת ערבויות בהיקפים מסוימים, הון עצמי, היקף פעילות, וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. כמו כן, הרשעה בעבירות מסוימות או קיומו של הליך פלילי בקשר אליהן עשויים להוות חסם מהגשה או מזכייה במכרזים מסוימים בסקטור הציבורי. בשנת 2020, החברה ומנכ"ל החברה הורשעו בעבירות על פי חוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988 ("חוק התחרות הכלכלית") בגין אירוע שהתרחש בשנת 2011. כמו כן, בסוף שנת 2022 החברה הורשעה במסגרת הליך פלילי שנדון בבית הדין לעבודה בעבירה שעיקרה אי שימוש בציוד מגן אישי בפרויקט אחד של החברה בשנת 2016.

על פי מסמכי המכרז הרלוונטי, החברה נוהגת לתת גילוי מלא אודות מצבה המשפטי בהקשר זה, וכן ככל שהיא נדרשת לכך גם בפני ועדות המכרזים, ולהערכתה ובהתבסס על ניסיונה, אין בהליכים כאמור כדי להשפיע באופן מהותי לרעה על יכולתה להתמודד ולזכות במכרזים. כמו כן, בידי החברה מכתב שהתקבל מרשות התחרות לפיו, לעמדת רשות התחרות, בשל נסיבות העניין, ובין היתר לאור

הייעוץ המשפטי שהתבקש ע"י החברה בזמן אמת בקשר עם האירוע, יש מקום לשקול בחיוב שלא לפסול את החברה מהשתתפות במכרזים בגין הרשעתה ע"פ חוק התחרות הכלכלית כאמור.

חסמים בלתי פורמאליים שונים קיימים גם במכרזים מהסקטור הפרטי, כגון הון עצמי, יכולת פיננסית, מוניטין וניסיון קודם, המשפיעים על היכולת להימנות על רשימת הקבלנים המוזמנים להשתתף במכרזים לביצוע עבודות.

חסמי היציאה העיקריים בתחום ביצוע עבודות הבנייה שלא למגורים הינם תקופות הזמן הארוכות של הפרויקטים, ערבויות ביצוע שהועמדו, התחייבויות לנותני שירותים והתחייבויות ללקוחות לאחריות על טיב עבודות הבניה.

1.8.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

לפרטים אודות השינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.7 לעיל.

1.8.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.8.14 להלן.

1.8.9 מוצרים ושירותים

בתחום הפעילות, הקבוצה נותנת ללקוחותיה שירותי בניה לפרויקטים שלא למגורים בעיקר בשיטה המתועשת, והכל בהתאם לתכנון, למפרטים ולדרישות של לקוחותיה השונים.

1.8.10 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8.10.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2025	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	22	2016	2028	5,191,708	3,227,133	1,830,478	1,878,023	7,069,731
	מרווח אפס	11	2023	2028	351,387	74,154	8,637	1,838,348	2,189,735
סה"כ ישראל		33	2016	2028	5,543,095	3,301,288	1,839,115	3,716,371	9,259,467

סיווג מדינה	סטטוס פרויקטים רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2025	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.25	סך התקופה 2023	סך התקופה 2024	סך התקופה 2025
ישראל	מרוויחים	73%	48%	31%	4,856,196	987,477	1,396,654	1,964,576
	מרווח אפס	16%	11%	4%	330,766	8,637	65,518	277,233
סה"כ ישראל		60%	44%	31%	5,186,962	996,114	1,462,172	2,241,809

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2025	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	4,974,745	3,119,422	1,797,796	1,780,542	6,755,287
	מרווח אפס	351,387	74,154	8,637	1,809,162	2,160,549
סה"כ ישראל		5,326,132	3,193,576	1,806,432	3,589,704	8,915,836

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2025	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2024	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2025	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	216,963	107,712	32,682	97,481	314,444	4%	6%	1%
	מרווח אפס	0	0	0	29,187	29,187	1%	3%	0%
סה"כ ישראל		216,963	107,712	32,682	126,667	343,631	4%	6%	1%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.8.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכר 2025	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 2023	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמ' 2025
ישראל	464,564	812,888	815,478	49,989	42,694	35,302	77,605
חו"ל	1,019	18,053	39,054	7,048	9,434	2,202	0
סה"כ כללי	465,583	830,941	854,532	57,037	52,128	37,504	77,605

1.8.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹⁴ בתחום פעילות זה.

1.8.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח (חלק החברה)¹⁵:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.25	מועד השלמה צפוי	הערות
משרד המשפטים	661	95%	רבעון 2, 2026	תכנון והקמת מבנה משרדים וכן מבנים ומתקנים נוספים במתחם של משרד המשפטים בירושלים, בהיקף כולל של כ- 30 אלפי מ"ר.
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	594	94%	רבעון 2, 2026	תכנון והקמת מבנה משרדים בירושלים בהיקף של 53 אלפי מ"ר וכולל 416 מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים.
TOHA 2	672	89%	רבעון 4, 2026	הקמת מבנה משרדים בתל אביב בן 77 קומות וחניון תת"ק בן 4-8 קומות.
LandMark	421	87%	רבעון 3, 2027	מיזם משותף בחלקים שווים עם חברת אלקטרה בניה, בהיקף של כ- 809 מ"ר, להקמת חניון תת"ק בן 6 קומות בשטח של כ- 80,000 מ"ר כולל תחנת כבאות, משרדי תברואה של עיריית תל אביב ומנהרת שרונה. הקמת מבנה A הכולל 40 קומות מתוכם 2 קומות מסחר. הקמת מבנה B הכולל 40 קומות מתוכם 2 קומות מסחר, 27 קומות משרדים, קומה לחדר טרפו ובריכה ו-10 קומות מגורים הכוללים 116 יחיד
מתחם ה-1000 ראשון לציון	499	56%	רבעון 1, 2027	הקמת 2 מגדלי משרדים בני 24 קומות בשטח של כ- 38,000 מ"ר כל מגדל, מבנה מסחרי בן 4 קומות בשטח של כ- 3,000 מ"ר וחניון תת"ק בן 5 קומות בשטח של כ- 42,000 מ"ר בראשון לציון
עד 120 קריית מוצקין	496	11%	רבעון 3, 2028	הקמת פרויקט דיור מוגן בשטח של כ- 60,000 מ"ר הכולל 2 מגדלי מגורים בני 12 קומות כ"א וקומת מרתף. סה"כ כ- 360 יחיד וכן שטחי ציבור, מסחר ומחלקה סיעודית.

¹⁴ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצוע מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

¹⁵ המידע המפורט לעיל בדבר מועד השלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.25	מועד השלמה צפוי	הערות
מגדלי הים התיכון אור יהודה	550	1%	רבעון 4, 2028	הקמת בית דיור מוגן בשכונת נוה אילון באור יהודה בשטח כולל של כ-95,000 מ"ר הכוללים בין היתר כ-472 יח"ד, לובאים קומתיים, שטחי מסחר, בריכת שחיה, חדרי כושר, מלוניית ומחלקה סיעודית. כמו כן ייבנו 3 מפלסים תת-קרקעיים הכוללים חניון, אולם מופעים, חללים טכניים ומשרדים

1.8.11 לקוחות

1.8.11.1 הלקוחות העיקריים של החברה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בישראל הינם חברות מהסקטור הפרטי, מהסקטור הממשלתי/ציבורי או לקוחות שמבצעים פרויקטי זכינות לסקטור הממשלתי. לפרטים אודות התפלגות הכנסות החברה מתחום הפעילות בחלוקה לפי סקטורים, ר' סעיף 1.8.11.3 להלן.

1.8.11.2 ההתקשרויות עם לקוחות בתחום פעילות זה הינן בעלות מאפיינים דומים לאלו שבתחום קבלנות הבניה למגורים, כמפורט בסעיף 01.7.11.1 לעיל.

בהתאם להסכמי ההתקשרות עם לקוחות בתחום פעילות זה, החברה נוהגת להעמיד ערבויות בנקאיות לטובת מזמיני הפרויקטים, הכוללות, בעיקרן, ערבויות ביצוע למשך תקופת הקמת הפרויקט וערבויות בדק לאחר סיומו.

1.8.11.3 להלן פרטים אודות התפלגות ההכנסות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים מלקוחות בעלי מאפיינים קבועים ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה בתחום (באלפי ש"ח):

לקוח	הכנסות 2025	% מסך ההכנסות 2025	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023
סקטור ציבורי *	512,078	19%	467,606	20%	580,107	31%
סקטור פרטי	2,195,314	81%	1,825,507	80%	1,270,539	69%
סה"כ	2,707,392	100%	2,293,113	100%	1,850,646	100%

* לרבות הכנסות בגין פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה מכרז המבוצע עבור המדינה.

1.8.11.4 להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה בתחום הפעילות, לפי מדינות (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	הכנסות 2025	% מסך ההכנסות 2025	רווח גולמי 2025	רווח % גולמי 2025	הכנסות 2024	% מסך ההכנסות 2024	רווח גולמי 2024	רווח % גולמי 2024	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	רווח % גולמי 2023
ישראל	2,706,373	42%	159,241	6%	2,275,060	38%	117,725	5%	1,811,592	33%	89,625	5%
חו"ל	1,019	0%	7,048	692%	18,053	0%	9,434	52%	39,054	1%	2,202	6%
סה"כ	2,707,392	42%	166,289	6%	2,293,113	38%	127,159	6%	1,850,646	34%	91,827	5%

לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום זה.

1.8.12 שיווק והפצה

החברה מתקשרת עם לקוחותיה באמצעות השתתפות במכרזים בסקטור הפרטי והציבורי אשר מתפרסמים מעת לעת במדיות השונות, וכן באמצעות פניות יזומות למזמיני עבודה פוטנציאליים ובאמצעות פניות אליה מצד מזמינים שונים, לרבות באמצעות השתתפות בהליכי התמחרות לא פומביים. ההחלטה בדבר מסירת העבודה יכולה להיעשות בדרך של משא ומתן, בדרך של מכרז או בדרך של הליך התמחרות סגור. במרבית ההתקשרויות בתחום הפעילות, מדובר בפרויקטים לביצוע בלבד על פי תכנון ומפרט ידועים מראש. לעיתים, בעיקר בפרויקטים עבור הסקטור הציבורי, העבודות הינן מסוג תכנון וביצוע בו החברה אחראית גם על התכנון בהתאם לקווים מנחים כלליים. לפרטים נוספים, ר' סעיף 1.7.12 לעיל.

1.8.13 צבר הזמנות

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח):

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2025	יתרת צבר 1-12/2025	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2024	יתרת צבר 1-12/2024	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	יתרת צבר 1-12/2023
ישראל	1,585	3,716	1,496	4,054	2,267	4,275
חו"ל	0	0	0	0	53	14
סה"כ	1,585	3,716	1,496	4,054	2,320	4,289

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2026	512
רבעון שני 2026	503
רבעון שלישי 2026	504
רבעון רביעי 2026	510
שנת 2027	1,285
שנת 2028	376
שנת 2029	26
שנת 2030 ואילך	-
סה"כ	3,716

צבר ההזמנות כולל פרויקטים לסקטור הפרטי בסך 3,470 מיליוני ש"ח והיתרה בסך של 585 מיליוני ש"ח, פרויקטים לסקטור הציבורי (לרבות פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה במכרז המבוצע עבור המדינה).

החל מיום 31 בדצמבר 2025 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 389 מיליון ש"ח.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לה בנושא והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים

נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

1.8.14 תחרות

תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, בדומה לתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים, הינו תחום רווי מתחרים. בכל מדינה בה החברה פועלת קיימות מאות או אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע, מתוכן, להערכת החברה, מספר חברות מצומצם המבצעות פרויקטים בהיקפים גדולים. לחברה אין יכולת להעריך את נתח השוק שלה בישראל בענף קבלנות הבניה שלא למגורים. החברה מעריכה כי נתח השוק שלה בשנת 2025 ברומניה היה זניח. המתחרות העיקריות של החברה בתחום זה בישראל הינן אותן מתחרות בתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים.

לפרטים אודות דרכי ההתמודדות עם התחרות ר' בסעיף 1.7.14 לעיל. בנוסף, בתחום פעילות זה, החברה נהנית מהיותה בעלת סיווג כקבלן מוכר בסיווג כספי בלתי מוגבל, ניסיון עבר רלוונטי בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים ומנגישות למקורות פיננסיים המאפשרים לה העמדת ערבויות לצורך הגשת מועמדות למכרזים לביצוע פרויקטים רחבי היקף מטעם המדינה.

1.9 תחום ביצוע תשתיות וזכיינות

הפעילות בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות נעשית בעיקר עבור הסקטור הציבורי (משרדי הממשלה, חברות ממשלתיות ויחידות סמך), במישרין או בעקיפין, תוך שהחברה משמשת כקבלן מבצע עבור מזמינות שונות מהסקטור הציבורי, עבור יזמים פרטיים אשר זכו במכרזים המבוצעים בשיטת ה-PPP (Private Public Partnership), לפיה הסקטור הפרטי מממן, מתכנן, מקים, מתפעל ומתחזק פרויקט בתחום התשתיות הלאומיות בחלק מפרויקטים אלה לחברה אחזקות גם בזכיון, הזוכה במכרז.

1.9.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הפעילות בענף התשתיות נחלקת לשתי רמות של היקפי פרויקטים:

- פרויקטים גדולים או מורכבים – כדוגמת הרכבת הקלה תל אביב, פרויקטי מנהור, פרויקטי הנמלים, המסילה המזרחית, נתיבים מהירים, פרויקטי רכבת ישראל, כביש חוצה ישראל, גשר מוצא, המכשול בעוטף עזה, דרך 431 וכד'. פרויקטים אלו כוללים גם פרויקטי PPP. מניסיונה של החברה, בישראל מספר מצומצם של שחקנים בעלי יכולות מתאימות לביצוע פרויקטים כאמור, ולפיכך, בדרך כלל ניגשות למכרזים לפרויקטים מסוג זה קבוצות של חברות או חברות גדולות, לעיתים בשיתוף פעולה עם חברות מחו"ל.

- פרויקטים בהיקפי ביצוע רגילים – בפרויקטים מסוג זה חלק ניכר מהחברות בענף יכולות להתחרות מכיוון שהיקף הביצוע שלהם איננו גבוה ותנאי הסף לביצועם אינם מחמירים כמו בפרויקטים מורכבים.

לאור מאפייני הפרויקטים, פעילותה של הקבוצה בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות מושפעת בעיקר ממדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות, לרבות היקף הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה והיקף המכרזים המפורסמים על ידי המדינה (הן במימון הסקטור הממשלתי והן במימון הסקטור הפרטי) ומאפייניהם.

להלן התפלגות היקפי ההשקעה הגולמית בתחום התשתיות, בשנים האחרונות (במיליוני ש"ח):

סה"כ *	תחבורה		תקשורת, אנרגיה ומים	
	מתוכו: כבישים	סה"כ		
50,379	13,022	24,349	25,022	2023
48,394	12,271	23,213	24,246	2024
39,008	10,358	19,734	18,481	1-9/2025

* על בסיס נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

* כולל הערך של פיתוח תשתיות על ידי הממשלה, שלא ניתן לחלק בין הענפים.

ההשקעה בתשתיות היא האמצעי המרכזי לקידום המשק הישראלי, לשם מיצוי פוטנציאל הצמיחה הגלום בו. היערכותם של משרד התחבורה והבטיחות בדרכים, משרד התשתיות הלאומיות, משרד האנרגיה והמים, משרד הבינוי והשיכון ורשות המים להשגת היעדים הכלכליים של הממשלה בענפים שבתחום אחריותם, נעשית בעיקר באמצעות השקעות תשתיות, המבוצעות ישירות מתקציב המדינה ובאמצעות רפורמות מבניות ופיתוח הרגולציה. תכליתן של אלו לייעל את דרכי הפעולה בענף וליצור כללי משחק חדשים תוך הסרת מגבלות מנהליות שונות ושחרור "צווארי בקבוק".

יצוין, כי ההשקעות בתשתית מבוצעות גם בידי גופים שאינם נכללים בתקציב המדינה, כגון: חברת החשמל לישראל, יצרני חשמל פרטיים, חברת נמלי ישראל – פיתוח ונכסים בע"מ (לשעבר רשות הנמלים), רשות שדות התעופה, חברת מקורות ועוד.

במהלך שנת 2025, הגיע היקף הביצוע בפועל של משרד התחבורה לסך של כ-21.3 מיליארד שקלים, זינוק של 28% בהשוואה לשנה הקודמת. המשמעות המעשית היא הגברת קצב העבודות בשטח, תשלום מואץ לספקים ולקבלנים, והעברת תקציבים ישירים לפיתוח מערכי הרכבות, הכבישים והתחבורה הציבורית.

בחודש דצמבר 2025 אישרה הממשלה את תקציב 2026. בחודש ינואר 2026 אושר תקציב המדינה לשנת 2026 בקריאה ראשונה. תקציב המדינה יעמוד על כ-662 מיליארד ₪, ללא החזר חובות, ונועד להחזיר את המשק לצמיחה לאחר תקציבי מלחמה.

במונחי הוצאה נטו, בהשוואה ל-2025, עיקר הגידולים בתקציב הם עבור ריבית בהיקף כ-8.4 מיליארד ₪ (כ-15%), תחבורה כ-7.4 מיליארד ₪ (כ-20%) וחינוך כ-7.1 מיליארד ₪ (כ-8%). במסגרת התקציב מוקצים תקציבים משמעותיים לפיתוח תשתית תחבורה ציבורית בדגש על הקמת מערכות הסעת המונים בשלושת המטרופולינים הגדולים באמצעות פרויקטים שיצאו לביצוע כגון: הוספת 2 קווי רק"ל בתל אביב והארכת קו אדום בהיקף של כ-31.8 מיליארד ₪, שני קווי רכבת נוספים בירושלים בהיקף של כ-27.6 מיליארד ₪, קו רק"ל נצרת-חיפה בהיקף כ-7.6 מיליארד ₪ והארכה והרחבה של פרויקט המטרוניתי בחיפה בהיקף של כ-2.2 מיליארד ₪ ולצד פרויקטים בביצוע של הוספת מסילת רכבת כבדה רביעית באיילון בהיקף של כ-4.9 מיליארד ₪, מסילת רכבת 431 באורך של כ-64 ק"מ ובהיקף של כ-4 מיליארד ₪ וסיום פרויקט מסילה מזרחית בהיקף של כ-9.1 מיליארד ₪. בנוסף, מתוכננת הכפלה והקמה של קווי רכבת כבדה מהירים, במהירות של עד 250 קמ"ש בתוואי מסילות החוף בהיקף של כ-15.5 מיליארד ₪ ויימשך קידומו של המטרו במטרופולין דן. במסגרת תכנית החומש של חברת נתיבי ישראל הוקצו כ-7 מיליארד ש"ח לנתיבי תחבורה ציבורית בכבישים בעלי עומסי תנועה גבוהים ומקודמים פרויקטי נתיבים מהירים נוספים לתל אביב, כולל חניוני חנה וסע בשפיים ובראשון לציון בהיקף של כ-7.7 מיליארדי ש"ח וכן הקמת נתיב מהיר בכביש 5 בעלות של כ-2 מיליארד ש"ח נוספים והמשך קידום התכנית הרב שנתית לפיתוח BRT של חברת נתיבי איילון (תכנית זו נמצאת בתהליך ייזום ותוקצבה לקראת תכנון במסגרת תקציב 2026).

התוכנית הכלכלית שאושרה לצד התקציב כוללת שורת צעדים נוספים לקידום ופיתוח תשתיות התחבורה והתעופה בישראל – האצת מיזמי תשתי לאומיים על ידי הסרת חסמים בכל שלבי הפרויקט מתכנון ועד ביצוע. –הסרת חסמים רגולטוריים, קיצור הליכי תכנון ורישוי, קידום תשתיות תחבורה, אנרגיה ופסולת, והסדרת תהליכים המאפשרים ביצוע מהיר ויעיל של מיזמי תשתית לאומיים.

במסגרת התקציב הנוכחי, הוקצה היקף ניכר של 45.9 מיליארד ש"ח להשקעות בתחבורה, לעומת 37.5 מיליארד ש"ח בשנת 2025. במסגרת תקציב המדינה, התקציב המעודכן לתשתיות בשנת 2025 מסתכם בכ-48 מיליארד ש"ח.

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקבוצה מחויבת לבצע עבודות בניה בהתאם לחוקים, תקנות, צווים ותקנים החלים בתחום התכנון והבניה, לרבות בהתאם לחוק התכנון והבניה, חוק רישוי קבלנים והוראות הפיקוח על העבודה, פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], תש"ל-1970 ("פקודת הבטיחות בעבודה"), ותקנות הבטיחות בעבודה וחוקים דומים במדינות בהן היא פועלת מחוץ לישראל. חלק מן הפרויקטים בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות כוללים גם היבטי תכנון, בנוסף להיבטי הביצוע, ומשך כפופה החברה בפרויקטים כאלה גם לרגולציה תכנונית רלוונטית, בין היתר, בכל הנוגע להוצאת היתרים, עמידה בהוראות תכנוניות ארציות ומקומיות וכיוצא ב. כמו כן, בישראל, על החברה חלות מגבלות שונות בקשר עם העסקת עובדי כוח אדם, עובדים פלשתינאים ועובדים זרים, וכן חלות עליה הוראות תקינה בקשר עם החומרים בהם עושה הקבוצה שימוש. לפרטים נוספים ר' בסעיף 1.21 להלן.

רישוי - החברה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. כמו כן, לחברה סיווג כ"קבלן מוכר" – המאפשר לה לבצע פרויקטים ממשלתיים. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים וכ"קבלן מוכר", ר' סעיף 1.21.2 להלן.

מכרזים - הלקוחות בתחום זה הינם, בחלק גדול מהמקרים, גופים ציבוריים הכפופים לחוק חובת מכרזים והתקנות על פיו.

לפירוט מגבלות, חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים נוספים החלים על תחום פעילות זה, ר' סעיף 1.21 להלן.

שינויים בהיקף הפעילות בתחום

כאמור לעיל, פעילותה של הקבוצה בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות מושפעת בעיקר ממדיניות הממשלה לפיתוח תשתיות, לתקציב המדינה בתחום זה ולכמות והיקף המכרזים המפורסמים על ידה (הן במימון הסקטור הממשלתי והן במימון הסקטור הפרטי).

בשונה מהמקובל במדינות מפותחות בעולם, התחבורה הציבורית בישראל מנוהלת ומתוכננת על ידי השלטון המרכזי, בעוד השלטון המקומי שותף לכך באופן מינורי בלבד. להערכת החברה, מודל ריכוזי זה גורם לחוסר יעילות, המתבטא בעלויות תקציביות עודפות, בתכנון שלעיתים קרובות אינו אופטימלי, בעיכוב בביצוע פרויקטים ובהפעלה לא מיטבית של משאבי התחבורה הציבורית הניתנים לציבור בישראל.

בנק ישראל מגביל את היקף החשיפה לענף הבינוי והנדל"ן. בעקבות משבר הקורונה, הקל בנק ישראל על המגבלה והגדיל את החשיפה בהוראת שעה עד לשנת 2025. נוכח מלחמת "חברות ברזל" האריך בנק ישראל את הוראת השעה לדצמבר 2027. בהתאם לכך, הבנקים יכולים להקצות עד 22% בלבד מכלל תיק האשראי הבנקאי לפעילות בענף הנדל"ן, ועד 26% מכלל תיק האשראי הבנקאי ובלבד שהתוספת מעבר ל- 22% תשמש למימון תשתיות באמצעות פרויקטים מסוג PPP. בהתאם לדוח יציבות פיננסית של בנק ישראל השלכות המלחמה על הפעילות של חברות הבנייה העלו את סיכון האשראי מהענף, וזאת בנוסף לעלייה בהוצאות המימון טרם המלחמה. לפיכך, להערכת החברה, הענף יהפוך ריכוזי יותר, בו רק חברות בודדות יוכלו להתמודד במכרזים בהם נדרשת העמדת מימון פרטי. למועד הדוח, החברה אינה חווה קושי הנובע ממגבלות בנק ישראל האמורות במימון פעילותה בתחום התשתיות. לפרטים נוספים אודות מימון החברה, ר' סעיף 1.17 להלן.

הערכות החברה לעיל, לרבות בדבר המשך פיתוח תחום התחבורה הציבורית בישראל הינן תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל, שינויים במדיניות הממשלה לעניין הקצאת משאבים ושינויים במגמות בענף התשתיות.

לשינויים נוספים בהיקף הפעילות בתחום התשתיות, ר' סעיף 1.9.1 לעיל.

1.9.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- ידע, ניסיון ויכולות ניהוליות מוכחות בביצוע פרויקטים בקנה מידה גדול.
- איתנות פיננסית, ובפרויקטים במימון הסקטור הפרטי - גם יכולת גיוס אשראי וערבויות למימון פרויקטים בקנה מידה גדול.
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודות.
- סיווג קבלני מקסימלי.
- יצירת שיתופי פעולה עם חברות ישראליות וחברות זרות לצורך השתתפות במכרזים וביצוע פרויקטים בתחום הפעילות.
- ניסיון מוכח בהשלמת סגירה פיננסית לצורך ביצוע פרויקט זכיינות.

1.9.5 חסמי כניסה ויציאה

חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות הינו רישוי, שכן הרשויות שמפרסמות את המכרזים דורשות כתנאי סף אישור סיווג "קבלן מוכר". חלק מהמכרזים קובעים דרישות סף נוספות לעניין ההשתתפות בהם ו/או לצורך מעבר שלב המיון המוקדם במכרז, כגון ותק וניסיון בביצוע פרויקטים בסדרי גודל דומים או במורכבות דומה, העמדת ערבויות, הון עצמי מינימלי, הוכחת חוסן פיננסי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. בחלק מהמכרזים בסקטור הציבורי קיימים תנאי סף הנוגעים להליכים פליליים ולהרשעה בעבירות מסוימות. לפרטים נוספים אודות תנאי סף זה והשלכתו על יכולת החברה להשתתף במכרזים, ר' סעיף 1.8.6 לעיל.

בנוסף, בהתאם להוראות החשב הכללי במשרד האוצר מפברואר 2022, על משרדי הממשלה לכלול כתנאי סף מינימאלי, בדבר עמידתו של כל קבלן בתנאי סף בטיחות לפיו קבלן מוכר, אשר רשם קבלנים התלה על תנאי את רישיונו בגין ליקויי בטיחות, ייחשב כקבלן שלא עומד בתנאי סף בטיחות, וזאת לתקופה של 6 חודשים לפחות מיום החלטת רשם הקבלנים הנ"ל. הוראה זו נוגעת הן למכרזי תשתיות והן למכרזי בניה שלא למגורים אשר מפורסמים ע"י משרדי ממשלה שונים.

חסמי היציאה העיקריים בתחום הינם התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי מזמיני העבודה, רשויות, ספקים וכלפי גופים מממנים, ובכלל זה התחייבויות ארוכות טווח לתפעול, תחזוקה, אחריות לתיקונים וערבויות על פי הסכמי ההתקשרות.

1.9.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

ככלל, הספקים וחומרי הגלם עמם מתקשרת החברה ו/או משמשים אותה בתחום קבלנות הבניה (למגורים ושלא למגורים) משמשים את החברה גם בתחום זה. לפרטים אודות השינויים במערך הספקים וחומרי הגלם בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.7.7 לעיל.

1.9.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.1.1 להלן.

1.9.8 מוצרים ושירותים

למועד הדוח, החברה משמשת כקבלן מבצע ונותנת שירותי בניית תשתיות במספר פרויקטים המבוצעים ישירות עבור הסקטור הציבורי, וכן כקבלן ביצוע בפרויקטים עבור מזמיני עבודה מהסקטור הפרטי המשמשים כזכיינים בפרויקטים של הסקטור הציבורי.

כמו כן, לחברה, בשיתוף עם צדדים שלישיים, זיכיונות (Concessions) למספר פרויקטים בתחום תשתיות לאומיות בישראל, המבוצעים באמצעות שיטת PPP (Public Private Partnership) אשר במסגרתם מוענק (באמצעות מכרזים פומביים) על ידי גוף ממשלתי זיכיון ארוך טווח למימון, תכנון, פיתוח, הקמה, הפעלה ותחזקה של הפרויקט, כאשר בתום תקופת הזיכיון מוחזר הנכס שהוקם במסגרת הפרויקט לידי המזמינה ללא עלות.

1.9.9 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.9.9.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2025	הכנסות שהוכרו במצטבר 2024	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	10	2018	2027	1,125,095	496,693	63,830	885,524	2,010,619
	מפסידים	2	2021	2026	545,126	456,635	323,318	104,608	649,734
	מרווח אפס	15	2020	2032	1,494,607	1,039,594	507,082	6,360,059	7,854,666
סה"כ ישראל		27	2018	2032	3,164,828	1,992,922	894,230	7,350,191	10,515,019

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2025	שיעור השלמה 2024	שיעור השלמה 2023	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.25	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	56%	29%	5%	981,007	628,403	432,863	286,894
	מפסידים	84%	78%	57%	519,911	88,491	133,317	142,342
	מרווח אפס	19%	56%	29%	1,393,308	455,014	532,511	390,358
סה"כ ישראל		30%	48%	24%	2,894,226	1,171,908	1,098,691	819,594

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2025	עלויות שהוכרו במצטבר 2024	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,065,067	487,624	70,942	849,493	1,914,560
	מפסידים	604,917	477,885	326,758	104,608	709,525
	מרווח אפס	1,494,607	1,039,594	507,081	6,083,154	7,577,761
סה"כ ישראל		3,164,592	2,005,102	904,780	7,037,255	10,201,846

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2025	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2024	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2023	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2025	שיעור רווח גולמי 2024	שיעור רווח גולמי 2023
ישראל	מרוויחים	60,028	9,069	(7,112)	36,031	96,059	5%	(10%)	1%
	מפסידים	(59,791)	(21,250)	(3,440)	0	(59,791)	(9%)	(4%)	(1%)
	מרווח אפס	0	0	1	276,905	276,905	4%	1%	0%
סה"כ ישראל		236	(12,181)	(10,550)	312,936	313,173	3%	(4%)	0%

* "פרויקטים שהוכרו במרווח אפס" הינם פרויקטים, אשר תוצאותיהם אינן ניתנות לאמידה באופן מהימן בשלב זה, אך צפוי כי החברה תשיב את עלויותיהם שהתהוו. במקרים אלו, הכנסות החברה מוכרות רק עד גובה העלויות שהתהוו וכי חזוי שיהיו ניתנות להשבה. לאור האמור לעיל, בתקופת הדו"ח טרם נזקף רווח בגין פרויקטים אלה בדוחות הכספיים.

הנתונים בסעיף זה לעיל המתייחסים לתאריכי סיום ביצוע, עלויות ביצוע, רווח צפוי ושיעורו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה לרבות באופן מהותי מהצפוי כתוצאה מעיכובים בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, היעדר שליטה בביצוע עבודות על ידי קבלני משנה, כתוצאה מעליה במחירי חומרי גלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק והתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.9.9.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2024 ו-2023, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2025	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023	רווח גולמי שהוכרו 2025	רווח גולמי שהוכרו 2024	רווח גולמי שהוכרו 2023	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמ' 2025
ישראל	160,769	236,357	435,589	(16,006)	26,326	64,532	40,532
סה"כ כללי	160,769	236,357	435,589	(16,006)	26,326	64,532	40,532

1.9.9.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹⁶ בתחום פעילות זה, למעט פרויקט ההקמה של הקו הכחול ירושלים, ראה סעיף 1.9.9.4 להלן.

1.9.9.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2025 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹⁷:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.25	מועד השלמה צפוי	הערות
עלויות הקמה - הקו הכחול בירושלים*	4,981	2%	רבעון 3, 2032	תכנון והקמה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. לפרטים נוספים ראה באור 2'ד21 לדוח הכספי.
חניון שפיים וכביש 541	1,107	95%	רבעון 2, 2026	תכנון והקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ועבודות הנדסה של כביש גישה לכביש 541. העבודות מבוצעות עבור חברת תכנון והקמה של פרויקט מערך חניונים, היסעים ונתיבים מהירים בגוש דן (בין מחלף שפיים ומחלף מבוא איילון) כאשר החברה מחזיקה ב 25% של הזכיון אשר זכה בהסכם למימון, תכנון, הקמה ותפעול של המערך האמור לעיל.
מקטע איילון - הקמת מסילה רביעית	550	39%	רבעון 4, 2032	הקמת מסילת רכבת נוספת במקטע איילון באורך של כ- 4.65 ק"מ לצד שלוש מסילות קיימות, שתחילתה צפונית לתחנת רכבת תל-אביב סבידור וסיומה דרומית לתחנת רכבת תל-אביב ההגנה. לפרטים נוספים ראה באור 14ב'21 לדוח הכספי.

* הפרויקט הינו פרויקט מהותי שהחל ב- 1 ביולי 2025 ושיעור הריווחיות הצפוי ממנו הינו מעל לממוצע בתחום. הפרויקט מבוצע באמצעות חברה נפרדת שמוחזקת 75% ע"י החברה ואשר מהווה את קבלן ההקמה.

להלן פרטים אודות פרויקטים בהם לחברה, ביחד עם צדדים שלישיים, זיכיונות:

א. אחזקה בכביש 431 - החברה מחזיקה ב- 25% (אפקטיבית 15%) מהונה המונפק והנפרע של נתיבי היובל בע"מ ("נתיבי היובל" או "הזכיון") אשר זכתה במכרז למימון, הקמה והפעלה של כביש 431, שהוקם ומופעל במתכונת PFI (Private Financial Initiative). בפרויקט זה הזכיון מקבל מהמזמינה תשלום קבוע חצי שנתי ובנוסף משולמת לו אגרת צל בהתאם להיקף הנסועה בכביש. לאחר השלמת ההקמה בשנת 2009, הזכיון אחראי להפעיל ולתחזק את הכביש עד תום תקופת הזכיון (בשנת 2031). התפעול והתחזוקה מבוצעים באמצעות חברת דניה סיבוס מפעיל בע"מ, בבעלות המלאה של החברה.

ב. פרויקט הנתיבים המהירים - פרויקט הנתיבים המהירים - פרויקט זכייני לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, בין היתר, של חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים). שיעור האחזקה של החברה בחברת הפרויקט (הזכיון) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. כאמור, חלקה של החברה

¹⁶ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

¹⁷ המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

בעבודות, כולל הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים וכן את עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541 מסתכמת בכ- 1,107 מיליון ש"ח.

החברה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרויקט.

ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט. בתחילת שנת 2026 הגיע הזכיין להסכמות עם המדינה בקשר ללוחות הזמנים להפעלת הפרויקט ולשאר המחלוקות בין הצדדים. לפרטים נוספים, ר' באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

ג. פרויקט הקו הכחול - ביום 21 בספטמבר, 2023 התקבלה אצל החברה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים, אליו ניגשה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה). במסגרת הפרויקט, עתיד הזכיין לממן, לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ-31 ק"מ. מקטע המסילות כולל הקמת מתחם דיפו רכבתי, מקטע מסילות עילי ותת קרקעי וביצוע של 3 תחנות תת קרקעיות.

ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם הסכם זיכיון בין גייטריין בע"מ ("הזכיין"), חברה בבעלות החברה, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ וחברה נוספת (שאינה קשורה לחברה) לבין מדינת ישראל ("הסכם הזיכיון"). חלקה של החברה בזכיין הינו 50%. בנוסף, החברה מחזיקה ב-75% מהזכויות בקבלן ההקמה של הפרויקט, בלו ליי קונסטרוקשיין בלק בע"מ. ביום 15 לאפריל 2025 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט, במסגרתה התקשר הזכיין, עם קונסורציום של תאגידי בנקאיים וגופים מוסדיים, המאורגן על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ, בשורה של הסכמים בקשר עם העמדת המימון לפרויקט.

ביום 26 ביוני 2025 ולאחר שהתקיימו מלוא התנאים לכך, ניתן לזכיין צו התחלת עבודה בפרויקט ליום 1 ביולי 2025.

ד. פרויקט קריית ממשלה ובית משפט עפולה - ביום 30 במרץ 2025 קיבלה החברה הודעת זכיה במכרז BOT למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט קריית הממשלה ובית המשפט בעפולה ("המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר פורסם על ידי מדינת ישראל באמצעות החשב הכללי במשרד האוצר ("המזמינה"). במסגרת הפרויקט, עתידה החברה לממן חלקית, לתכנן, להקים ולתחזק מתחם שיכלול את קריית הממשלה, בית המשפט וחניון תת-קרקעי לכ-200 רכבים, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר. עבודות תכנון והקמת הפרויקט החלו, עם קבלת צו התחלת עבודה מהמזמינה, ביום 6.5.2025 וצפויות להימשך כ-36 חודשים. כמו כן, הפרויקט מכיל מערך הסכמים המסדיר את התקשרות החברה עם המזמינה לתקופה של כ-22 שנים, במהלכה תבצע החברה את עבודות התחזוקה של משרדי הממשלה ובית המשפט והפעלה ותחזוקה של החניון ("תקופת הפעלה והתחזוקה"). בתום תקופת הפעלה והתחזוקה המתחם יימסר למזמינה. סך היקף הפרויקט (בתקופת ההקמה, תפעול והתחזוקה) מוערך על ידי החברה בסך של כ-500 מיליון ש"ח.

1.9.10 לקוחות

עיקר פעילותה של הקבוצה בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות נעשה, בדרך כלל, באמצעות התקשרות ישירה או עקיפה עם הסקטור הממשלתי לאחר זכייה במכרז, לרבות כזכיין וקבלן משנה של הזכיין.

כאמור, ההתקשרויות של החברה בתחום הפעילות נעשות בעיקרן באמצעות זכייה במכרזים. ההתקשרויות של החברה לביצוע הפרויקטים בתחום הפעילות בישראל הינן, ככלל, בעלות המאפיינים שלהלן:

א. תמורה - בתמורה לעבודות הביצוע, החברה מקבלת בדרך כלל תשלום פאושלי המשולם עם התקדמות הפרויקט או תשלום לפי מדידת כמויות. בפרויקטים המבוצעים בשיטת PPP התמורה לקבלן משולמת בהתאם להתקדמות כאשר היזם/זכיון מממן את ביצוע העבודות באמצעות גיוס חוב, השקעת הון עצמי ותשלומי מענק הקמה על ידי המזמינה, ככל שתנאי חוזה הזיכיון מניחים תשלום כזה. התשלומים בגין ביצוע העבודות צמודים על פי רוב למדד תשומות הסלילה או הבניה (לפי העניין) ולעיתים עם מרכיב של הצמדה למטבעות (אירו או דולר ארה"ב). היזם/זכיון מקבל את תמורתו אשר משמשת לכיסוי השקעתו, לרבות תשואה, ופירעון החוב מהמזמינה מתוקף הסכם הזיכיון שנחתם בין הצדדים.

ב. פיצוי מוסכם – על פי רוב קיים מנגנון של פיצוי המזמין במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של ביצוע עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי ההסכם. כמו כן, בחלק מההסכמים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת עבודה על ידי מזמין העבודה.

ג. ניהול הפרויקט – בדרך כלל מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט ו/או מפקח אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.

ד. קבלני משנה – לצורך ביצוע העבודות, החברה רשאית להעסיק קבלני משנה, לרוב בכפוף להוראות המכרז (ככל שישנן) ו/או לקבלת אישור מזמין העבודה. העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את החברה מאחריותה כלפי המזמין לעבודותיהם של קבלני המשנה והאחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של החברה. הדרך המקובלת להתמודדות עם האמור הינה באמצעות הסכמי קבלנות משנה במתכונת "גב-אל-גב" בין החברה לקבלן המשנה, ובמקרים מסוימים מסמכי המכרז מחייבים שהקבלן וקבלן המשנה יתקשרו בהסכמים עם תניה כאמור.

ה. בטוחות – ככלל, החברה, בכובעה כקבלן ראשי/קבלן ההקמה, נדרשת להעמיד את הערבויות הבאות:

- **ערבות מכרז** - כחלק מהתנאים להגשת המכרז, נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות להבטחת התחייבויותיה על פי המכרז בשיעור מערך ההצעה במכרז או בסכום קבוע שהוחלט על ידי המזמין.

- **ערבות ביצוע** - לאחר הזכייה במכרז ולהבטחת עמידת הקבוצה בהתחייבויותיה, הקבוצה נדרשת להעמיד ערבות ביצוע אשר הינה בדר"כ בשיעור של עד 10% מהתמורה הצפויה בגין ביצוע הפרויקט. הערבות הינה בתוקף עד לסיום העבודות בפרויקט. יצוין כי בחלק מהפרויקטים דורשים המזמינים גם דמי עכבון מהחשבון החודשי, שיעור אשר אינו עולה לרוב על 5% מהתמורה בגין ביצוע הפרויקט. דמי העיכבון מוחזרים בדרך כלל במסגרת החשבון הסופי.

- **ערבות מקדמה** - במכרזים בהם משלם המזמין מקדמה על חשבון התמורה הסופית על פי המכרז, החברה נדרשת להעמיד ערבות מקדמה כנגד תשלומי המקדמה האמורים.

- **ערבות בדק/טיב** - עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין, נדרשת הקבוצה להעמיד ערבות בדק/טיב בשיעור של עד 5% מהיקף הפרויקט (ר' פרטים להלן) כאשר בחלק מהפרויקטים, ערבות הטיב פוחתת במהלך תקופת הבדק.

ככל שחלים שינויים בהיקף הפרויקט, החברה נדרשת להתאים את סכומי הערבויות לעיל.

בכובעה הזכייני, נדרשת החברה, יחד עם שותפיה, בהתאם לשיעור האחזקה בזכיון, להעמיד למזמינה ערבויות הן לשלב המכרזי והן לשלבי פיתוח, הקמה, תפעול ותחזוקה, לרבות הגדלת הערבויות להבטחת מסירת הפרויקט למזמינה בתום תקופת הזיכיון. הערבויות מבטיחות התחייבויות הזכיון כלפי המזמינה במסגרת הסכם הזיכיון. סכומי הערבויות נקבעים בכל פרויקט כסכומים קבועים אשר משתנים בהתאם לתקופה בחיי הפרויקט, כאמור. ערבויות אלה הינן בנוסף לערבויות של קבלן ההקמה.

- ו. **אחריות לפרויקט** - החברה בכובעה כקבלן, מתחייבת כלפי המזמין לתקופת בדק קצובה בזמן (לרוב לתקופה של שנה עד שבע שנים) שמתחילה עם סיום העבודות ומסירת הפרויקט למזמין. בתקופה זו, מתחייבת החברה לתקן על חשבונה, בתוך זמן סביר או פרק הזמן הקבוע בהסכם עם המזמין, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדק ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של החברה. כמו כן, בחלק מהפרויקטים, מחויבת החברה לעריכת תיקונים נוספים על חשבונה, בגין פגמים או ליקויים שיתגלו אף לאחר תקופת הבדק. החברה מעדכנת את ההפרשה לבדק עם מסירת הפרויקט ובהתאם לניסיון העבר, החברה מעריכה כי עלויות אלו אינן משמעותיות ביחס למחזור הפעילות של החברה.
- ז. **אחריות, ביטוח ושיפוי** - החברה נושאת באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין מצד שלישי כלשהו הנובעים או הקשורים בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. החברה מתחייבת לשפות ולפצות את המזמין בגין כל נזק כאמור, שייגרם לו כתוצאה מההתקשרות. החוזה כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי החברה לרבות ביטוח עבודות קבלניות וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף הפרויקט.
- ח. **ביטול ההסכם** - ההסכם כולל רשימה של אירועים שבקרות אחד מהם רשאי המזמין על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן זמני או לבטל את ההסכם, ככלל בכפוף להודעה מראש ומתן זמן סביר לתיקון ההפרה על ידי החברה.

1.9.11 שיווק והפצה

החברה מתקשרת עם לקוחותיה באמצעות השתתפות במכרזים של הסקטור הציבורי. ההחלטה בדבר מסירת העבודה יכולה להיעשות בדרך של מכרז, בדרך של הליכי התמחרות בפרויקטים שבהם המזמין אינו כפוף לחוק חובת מכרזים או בדרך של משא ומתן ככל שהחברה משמשת כקבלן ראשי או קבלן משנה של הזוכה במכרז.

בחברה מחלקת מכרזים ייעודית העוסקת באיתור מכרזים פוטנציאליים, הכנה ועיבוד של הצעות החברה, בסיוע מחלקות הביצוע של החברה והגשתן במסגרת אותם מכרזים. מידע אודות מכרזים חדשים נאסף באופן שוטף על ידי מחלקת המכרזים באמצעות אתרי אינטרנט ייעודיים, פרסומים באמצעי תקשורת שונים וישירות ממזמינים פוטנציאליים.

להלן נתונים בדבר פרויקטים בביצוע (במיליוני ש"ח):

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2025	יתרת צבר 1-12/2025	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2024	יתרת צבר 1-12/2024	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	יתרת צבר 1-12/2023
ישראל	6,314	7,350	501	2,010	1,203	2,523

מכרזים בתהליך הגשה

החברה נוהגת מעת לעת לגשת למכרזים פומביים המבוצעים בשיטת PPP בהם היא לוקחת חלק הן כזכיין והן כקבלן ההקמה. תדירות פרסום המכרזים והיקף הפעילות בתחום מושפעים ממדיניות ממשלתית ותקצוב משרדי ממשלה שונים בכלל ומשרד התחבורה בפרט. נכון למועד הדוח מצויה החברה בתהליכים מכרזיים למספר פרויקטים זכיינים, לרבות בהם היא עברה את שלב המיון המוקדם או ניגשה להליך המיון המוקדם (לבד או עם השותפים שאינם קשורים לחברה). יודגש כי אין וודאות כי החברה תגיש בסופו של דבר הצעות בהליכים המכרזיים האמורים או שתזכה במי מהפרויקטים.

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

מיליון ₪	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
344	רבעון ראשון 2026
328	רבעון שני 2026
380	רבעון שלישי 2026
390	רבעון רביעי 2026
1,801	שנת 2027
1,321	שנת 2028
1,020	שנת 2029
1,767	שנת 2030 ואילך
7,350	סה"כ

החל מיום 31 בדצמבר 2025 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 110 מיליון ש"ח.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לחברה והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה, מצב השוקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה ותוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

החברה מבצעת פרויקטים שהיקפם הכספי גדול יחסית. החברות המתמודדות במכרזים מסוג זה הן חברות תשתית גדולות, אשר להן היכולת, הידע, הניסיון והמימון הדרוש לביצוע פרויקטים מסוג זה, ובחלק מהמקרים בשיתוף פעולה מצידן של חברות ענק רב-לאומיות.

למיטב ידיעת החברה, מתחרותיה העיקריות בתחום הפעילות הינן שפיר הנדסה, שיכון ובינוי סולל בונה, קבוצת אשטרום, קבוצת אלקטרה וקבוצת אורון. יחד עם זאת, קיימות חברות תשתית נוספות קטנות יותר, המהוות גם כן מתחרות של החברה בתחום זה.

על פי פרסומי דן אנד ברדסטריט (D&B) לשנת 2025, החברה מדורגת בין 5 חברות הייזום, הבניה והתשתית הגדולות בישראל. למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את נתח השוק שלה בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות.

היכולות המקצועיות, הידע והניסיון שנצברו במהלך שנות פעילותה לרבות בביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים מאד, סיווגן המקצועי והקבלני של חברות הקבוצה יחד עם כוח האדם המיומן העומד לרשותה, היכולות הפיננסיות, המוניטין שנצבר, עמידה בלוחות זמנים ואיכות העבודה הגבוהה, מאפשרים לקבוצה להתמודד עם התחרות בתחום פעילות זה.

החברה עוסקת באיתור, ייזום, פיתוח וביצוע של פרויקטים בתחום המגורים, ובכוונתה לפעול גם בתחום הייזום למסחר ותעסוקה. הפרויקטים מבוצעים לבד או ביחד עם שותפים. החברה פועלת להקמת פרויקטים לייזום למגורים ברומניה ופולין ובנוסף עוסקת בפעילות לא מהותית דומה בארה"ב. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של החברה ברומניה ופולין לרבות יעדי החברה בהקשר זה, ר' סעיף 1.25 (צפי התפתחות בשנה הקרובה) להלן. פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה בישראל, מבוצע כיום ללא שותפים וגם באמצעות שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, המשמשים ביחד עם החברה כיוזמים בפרויקט. לפרטים אודות הסכם תיחום פעילות בין החברה לאפריקה מגורים, המשפיע על יכולתה של החברה לפעול בתחום זה בישראל, ר' בסעיף 1.19.1 להלן.

ביקוש והיצע - היקף תחום פעילות הייזום והביצוע למגורים מושפע בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן וכן מקצב שיווק קרקעות על ידי רמ"י. הביקוש לדירור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים ובכלל זה משיעור האבטלה, רמת השכר וכיו"ב, מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירור, עידוד המדינה לרוכשי דירות באמצעות מתן מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח, היקף הגידול באוכלוסייה, היקף הביקוש הטבעי, וכן משיעורי הריבית במשק. בשנים 2023, 2024 ו- 2025 (עד 11/2025) נרכשו 27.4 אלף, 45.7 אלף ו- 30.3 אלף דירות חדשות, בהתאמה. לפרטים אודות פעילות ממשלת ישראל לבלימת עליות מחירי הדירור, ובכלל זה באמצעות תכנית "מחיר למשתכן" ו- "מחיר מטרר 2.1" המיועדות בין היתר להגדלת היצע יחידות הדירור, ר' סעיף 1.6.3 לעיל.

ענף המשכנתאות - ככלל, שוק המשכנתאות בישראל נתון לבחינה של בנק ישראל והפיקוח על הבנקים. פעילות הקבוצה חשופה לתמורות בשוק המשכנתאות, מכיוון שהידוק ההגבלות על שוק המשכנתאות עלול לפגוע בביקוש לדירות וביכולת החברה לממש פרויקטים יזמיים. היקף המשכנתאות בשנת 2025 עלה בכ- 12% לעומת שנת 2024, והסתכם בכ- 105.7 מיליארד ש"ח בשנת 2025 לעומת 94 מיליארד ש"ח בשנת 2024. בנובמבר 2025 ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק ב- 0.25% (ובסך הכל הפחתה של 0.5%) והיא עומדת על שיעור של 4.0%, נכון למועד הדוח. על פי תחזית בנק ישראל הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. הריבית הבסיסית (פריים) ירדה בהתאם ונכון למועד הדוח היא עומדת על 5.5%. הקפיצה בהיקף המשכנתאות מוסברת במימוש עסקאות המימון שנסגרו בעבר במבצעים של הקבלנים ועלייה בביקוש לדירות.

1.10.1 **גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- פעילות החברה כקבלן ביצוע בפרויקטים אותם היא יוזמת מאפשר חיסכון בהוצאות וניהול מיטבי של הפרויקט;
- איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסים מגוונים המאפשרים השקעת הון עצמי נדרש, או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה;
- חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי;
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה;

- נגישות לשיתופי פעולה עם חברות יזמיות מובילות, בעלות מוניטין ויכולות משלימות וסינרגטיות לחברה.

1.10.2 חסמי כניסה ויציאה

תחום הפעילות אינו מאופיין בחסמי כניסה פורמליים. להערכת החברה, חסמי הכניסה לתחום הפעילות הינם:

- קיומו של הון עצמי מספק או נגישות למקורות מימון לצורך ביצוע השקעה ראשונה של הון עצמי בפרויקטים;
 - איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים;
 - קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום ייזום נדל"ן למגורים, מוניטין בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.
- תחום הפעילות מאופיין בחסמי היציאה העיקריים הבאים:
- יציאה משוק הנדל"ן היזמי מחייבת יכולת מימוש של יתרת הנכסים שטרם נמכרו, בין כיחידות דיור גמורות ובין כפרויקטים בבניה, בכפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק;
 - התחייבויות לרישום ולאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם לחוק המכר דירות ובהתאם להתקשרויות השונות עם רוכשי הדירות.

1.10.3 מדיניות מימון פרויקטים

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה הקבוצה בישראל, החברה שיוזמת כל פרויקט מתקשרת עם מוסדות פיננסיים בהסכמי ליווי בנקאי ("הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת הקבוצה מסגרות אשראי לביצוע הפרויקט הרלוונטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בקשר עם הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, להתחייב לא לבצע כל העברה של זכויות מסוימות בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. פרויקטים שיוזמת הקבוצה ברומניה ופולין, ממומנים במלואם ממקורותיה.

1.10.4 שינויים בהיקף תחום הפעילות¹⁸

במהלך 2025 נרשמו ירידות מחירים בעסקאות של דירות חדשות. לקראת סוף שנת 2025 חלה עלייה במחירי הדירות החדשות ובהשוואה לסוף 2024 מחירי הדירות עלו בשיעור של 0.4% ..

¹⁸ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

1.10.5 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילות הייזום והביצוע למגורים של הקבוצה כפופה לרגולציות בתחומי תכנון ובניה, מקרקעין, איכות הסביבה, דינים מוניציפאליים וכיו"ב, בדומה לרגולציה החלה בתחום קבלנות הבניה למגורים. לפרטים אודות הרגולציה החלה על החברה בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.21 להלן.

בנוסף, על פעילות זו חל גם חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"). לפרטים אודות חוק המכר הבטחת השקעות, ר' סעיף 1.10.8.3 להלן.

פעילות הייזום והביצוע למגורים של הקבוצה מושפעת מרגולציה ממשלתית ומוניציפאלית, הן לגבי ההתנהלות השוטפת של הפרויקט והן לגבי התאמות הנכסים ושינוי ייעודי קרקעות. יצוין, כי תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות נמשך לעיתים זמן רב ועשוי להיות כרוך בהוצאות רבות. כמו כן, חוקי המס ככלל ותמריצי המס בפרט, משפיעים הן על עלויות החברה במסגרת רכישת והקמת הפרויקטים והן על הביקוש לדירות והיצע הדירות בשוק.

1.10.6 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

ככלל, הקבוצה משמשת כקבלן ביצוע של הפרויקטים אותם היא יוזמת. כמו כן, החברה מתקשרת עם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים. התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלוונטי. לפרטים אודות התקשרויות החברה עם קבלני משנה וספקים של חומרי גלם, ר' סעיף 1.15 להלן. להערכת החברה, אין לה תלות במי מספקיה.

1.10.7 סוגי שימושים במלאי הנמכר

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה עוסקת הקבוצה בעיקר ברכישת קרקעות והקמת יחידות דיור ומכירתן, כאשר בפרויקטים הקיימים של החברה, כפופה פעילות זו של החברה למגבלות ותנאים מכוח תכנית מחיר למשתכן.

ברומניה ובפולין החברה פועלת לרכישת קרקעות והשבחתן לצורך הקמת פרויקטים למגורים.

1.10.8 לקוחות

הקבוצה מוכרת יח"ד ישירות לרוכשים. רוכשי הדירות הינם לקוחות חד פעמיים אשר מרביתם נוטלים משכנתאות בהיקפים שונים על מנת לממן את הדירות שהם רוכשים מהחברה.

להלן מאפייני הסכמי ההתקשרות של החברה עם רוכשי הדירות:

1.10.8.1 התקשרות הקבוצה עם רוכשי הדירות נעשית על בסיס חוזה בתנאים המקובלים לעסקאות מסוג זה. החוזה ונספחיו מפרטים את פרטי יח"ד הרלוונטית בהתאם למפרט טכני הכולל תכניות בהתאם לחוק המכר דירות וככל שרלוונטי, בהתאם לתכנית מחיר למשתכן (לרוכשים המסוימים שזכו בהגרלה במסגרת התכנית כאמור), בטוחות הניתנות על ידי הקבוצה, ייפוי כוח בלתי חוזר לרישום זכויות הרוכש בנכס ורישום הערת אזהרה ומשכנתא לטובת הגורם המממן את רכישת הדירה, ככל שרלוונטי.

1.10.8.2 בהסכמי מכירת הדירות של הקבוצה בישראל, התמורה החוזית נקובה בשקלים תוך הצמדתה למדד תשומות הבניה. בהסכמי מכירת הדירות של הקבוצה ברומניה ובפולין, התמורה החוזית אינה צמודה ונקובה באירו ובזלוטי פולני, בהתאמה. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים

בנספח התמורה להסכם. מועדי התשלום נקבעים בהסכמה עם הלקוח וככל שרלוונטי, בכפוף לתכנית מחיר למשתכן (לרוכשים המסוימים שזכו בהגרלה במסגרת התכנית כאמור), בהתאם למדיניות הקבוצה לעניין זה, ובכפוף לכך שהתמורה משולמת במלואה טרם מסירת החזקה בדירה לרוכש.

1.10.8.3 חוק המכר הבטחת השקעות - בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק המכר הבטחת השקעות, מכירה של דירה למגורים מחייבת את המוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה. חוק המכר הבטחת השקעות קובע, בין היתר, כי מוכר דירה לא יקבל מרוכש דירה סכום העולה על 7% ממחירה, אלא אם הבטיח המוכר לרוכש את השבת כספו באחת מהדרכים הקבועות בחוק, ביניהן, ערבות בנקאית ומתן זכויות בקרקע. כן קובע החוק סנקציה במקרה של מוכר אשר הפר את ההוראות הנוגעות להבטחת כספו של הקונה. לפרטים אודות יתרת כספי רוכשי הדירות המובטחים בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות, ר' סעיף 1.17.5 להלן.

1.10.8.4 במסגרת הסכם הרכישה, מתחייבת הקבוצה להעביר את הזכויות שרכשו הרוכשים בדירה על שם בלשכת רישום המקרקעין ובמקביל מתחייבת הקבוצה כלפי בנקים למשכנתאות וגורמים מממנים אחרים של הרוכשים לרשום משכנתאות על הדירות שנרכשו. רישום הזכויות בלשכת רישום המקרקעין יכול להתבצע רק לאחר השלמת הפעולות הבאות: (א) השלמת הליך איחוד וחלוקה (פרצלציה) של הקרקע וחלוקתה לחלקות רישום נפרדות באופן שכל בניין או מספר בניינים בפרויקט ימצאו על חלקת רישום נפרדת; ו- (ב) רישום הבית כבית משותף. עד למועד רישום הזכויות בדירה על שם הרוכש בלשכת רישום המקרקעין, זכויות הרוכשים נרשמות במרשם פנימי אותו מנהלת הקבוצה חברה משכנת.

1.10.8.5 החברה אחראית כלפי רוכשי הדירות לבדק ואחריות בהתאם להוראות חוק המכר דירות, כמפורט בסעיף 1.21.1 להלן.

1.10.9 תמצית התוצאות

להלן יובאו תמצית תוצאות הפעילות לתקופות שנסתיימו ביום 31.12.2025, ביום 31.12.2024 וביום 31.12.2023 באלפי ש"ח (מאוחד וחלק החברה):

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	פרמטר
84,961	54,500	103,054	הכנסות תחום הפעילות
12,501	9,454	25,233	רווח גולמי המיוחס לתחום הפעילות
15%	17%	24%	שיעור רווח גולמי
159,841	149,740	220,029	סך נכסי תחום הפעילות במאזן

1.10.10 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

1.10.10.1 פרויקטים בהקמה

להלן יובאו נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום
31.12.2025 :

31.12.25	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
6,714	0-24	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
** 7,618	24-48	
3,726	48-72	
17	0-24	מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
** 1	24-48	
3	48-72	
2,018	0-24	רווח גולמי צפוי
1,083	24-48	
1,108	48-72	
-	0-24	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)
-	24-48	
-	48-72	

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%
** כולל חלק תעסוקה.

להלן יובאו נתונים אודות הפרויקטים בהקמה של החברה (במאוחד):

31.12.2025	פרויקטים בהקמה ליום
694	מספר יח"ד כולל בפרויקטים אשר טרם הסתיימה הקמתם
113,678	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
113,628	יתרת רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
694	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

הערכות החברה בדבר רווח גולמי צפוי הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על ניסיונה של החברה, בין היתר, ביחס למועדי סיום הפרויקטים והערכותיה באשר למגמות בשווקים בהם היא פועלת והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על משך ביצוע הפרויקטים, מחירי המכירה האפשריים של יחידות הדיור והיקף הביקושים. בין גורמים אלו ניתן למנות את מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה, מצב השווקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל וודאות כי האמור יתממש באופן חלקי או מלא ותוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

להלן פילוח צבר ההזמנות בתחום ייזום וביצוע למגורים, לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה לפי שנים (באלפי ש"ח):

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזה מכירה מחייבים באלפי ש"ח	הכנסות שיוכרו בגין חוזה מכירה מחייבים אלפי ש"ח	תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
2,523	0	שנת 2026
2,523	0	סה"כ

המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות וציפיות החברה באשר להתקדמות הבניה, לקצב מסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקטים השונים ועל נתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה למועד הדוח. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 לדוח זה שאינם בשליטתה של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה מספר פרויקטים, אשר נמצאים בשלבים שונים, הנחשבים "פרויקטים שאינם מהותיים מאוד", כמפורט בסעיפים שלהלן.

1.10.10.3 פרויקטים בהקמה

א. נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד - כולל בעלי קרקע	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמה מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות - אומדן	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום – לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
Denya Forest - Bloc G	רומניה	2024	Oct-24	Apr-26	100%	117	59	32%	11	106	48,261	100%	13,705	28%	13,705
Denya Forest - Bloc E	רומניה	2025	Feb-26	Aug-27	100%	103	59	0%	0	103	48,261	100%	13,705	28%	13,705
Denya Forest - Bloc F	רומניה	2025	Oct-26	Mar-28	100%	113	59	0%	0	113	48,261	100%	13,705	28%	13,705
Denya Lake A	רומניה	2020	Apr-24	Apr-26	100%	45	190	62%	26	19	80,577	100%	18,563	23%	18,563
Denya Lake B	רומניה	2020	Apr-26	Mar-28	100%	42	190	0%	0	42	62,053	100%	15,085	24%	15,085
Denya Home A	רומניה	2020	Mar-26	Mar-28	100%	172	100	0%	0	172	96,634	100%	19,327	20%	19,327
- Denya Spring View Phase 3	פולין	2022	Jun-24	May-26	100%	26	104	78%	24	2	19,126	100%	4,269	22%	4,269
- Denya Spring View Phase 4	פולין	2022	Jun-25	Jan-27	100%	25	104	5%	3	22	23,525	100%	4,711	20%	4,711
- Denya Spring View Phase 5	פולין	2022	Feb-26	May-27	100%	26	104	0%	0	26	21,286	100%	5,252	25%	5,252
- Denya Spring View Phase 6	פולין	2022	Sep-26	Dec-27	100%	25	104	0%	0	25	21,310	100%	5,308	25%	5,308
סה"כ						694			64	630	469,293	0	113,628	24%	113,628

ב. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	עלות קרקע ופיתוח בפועל עד 31.12.25	עלות בנייה בפועל עד 31.12.25	עלויות מימון שהונו לפרויקט בפועל עד 31.12.25	עלויות אחרות בפועל עד 31.12.25	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.25	עלויות שטרם הוכרו	מקדמות שנתקבלו מחוזים חתומים (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים (ב)	הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים (ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים (ה)	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט בגין חוזים חתומים - (א)+(ב)-(ג)=(ד)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח צפוי
Denya Forest - Bloc G	3,780	7,954	0	0	0	34,556	613	3,747	0	43,901	4,360	13,705	28%
Denya Forest - Bloc E	3,184	345	0	0	0	34,556	0	0	0	48,261	0	13,705	28%
Denya Forest - Bloc F	3,100	0	0	0	0	34,556	0	0	0	48,261	0	13,705	28%
Denya Lake A	8,059	40,374	0	0	0	62,014	6,940	34,918	0	38,719	41,858	18,563	23%
Denya Lake B	7,522	0	0	0	0	46,969	0	0	0	62,053	0	15,084	24%
* Denya Home A	5,554	1,901	0	0	0	77,307	0	0	0	96,634	0	19,327	20%
- Denya Spring View Phase 3	2,457	9,795	0	0	0	14,857	4,076	59,553	0	44,503-	63,629	4,269	22%
- Denya Spring View Phase 4	2,363	3,288	0	0	0	18,814	473	63,156	0	40,104-	63,629	4,711	20%
- Denya Spring View Phase 5	2,457	839	0	0	0	16,033	0	0	0	21,286	0	5,253	25%
- Denya Spring View Phase 6	2,363	825	0	0	0	16,002	0	0	0	21,310	0	5,308	25%
סה"כ	40,839	65,321	0	0	0	355,664	12,103	161,374	0	295,817	173,476	113,630	24%

* יתר שלבי הביצוע בפרויקט הינם בהיקף של כ- 425 מליון ש"ח.

1.10.10.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה

א. נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	יח"ד * במלאי	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.24	שטח משחרר במ"ר שנתרו במלאי ליום 31.12.25	חוזי מכירה שנחתמו מיום 1.1.25 ועד ליום 31.12.25	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד סמוך לתאריך פרסום הדוח	הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.25	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי על דירות במלאי
יוניק טופ	ראשון לציון	2017	יול-18	יול-20	50%	3	151	0	2	0	6,208	1,108	18%
יוניק אורבן	באר יעקב	2020	פבר-21	ספט-23	50%	1	137	2,602	0	0	1,472	1,083	-
- Denya Forest Bloc I	רומניה	2021	יוני-21	אוק-23	100%	2	59	0	2	0	711	209	29%
- Denya Forest Bloc H	רומניה	2021	אפר-23	אוק-24	100%	1	59	0	15	0	381	129	34%
- Denya Forest Bloc D	רומניה	2023	אפר-24	אוק-25	100%	14	59	0	103	0	5,814	1,679	29%

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

1.10.10.5 עתודות קרקע

למועד הדוח, לחברה אין עתודות קרקע.

1.10.10.6 פרויקט אחר

להלן פירוט אודות פרויקטים אשר נכון למועד פרסום הדוח, החברה התקשרה בהסכמים לצורך ייזומם עם בעל הזכויות במקרקעין, אך עקב מצבם התכנוני של המקרקעין הם אינם זמינים ומאושרים לבנייה מיידית ועל כן החברה מצויה בשלבים שונים של קידום תב"עות בקשר עימם או שינוי ייעוד ואשר אין ודאות בהתממשותם:

עיר/ישוב	מועד הרכישה	עלות קרקע מקורית ליום 31.12.25	עלויות תכנון ואחרות ליום 31.12.25	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25	חלק החברה	סוג זכויות	זכויות בנייה - מצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה - מצב מבוקש/ מתוכנן
Corebeanca	אפר-20	12,404	0	12,404	100%	בעלות	התקבל אישור תב"ע	כ- 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
Brasov	אפר-20	6,530	0	6,530	100%	בעלות	-	-
Saftica	אפר-20	2,809	0	2,809	100%	בעלות	-	-

המידע המתואר בסעיף 1.10.9 זה לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן: (1) אישור התכניות הסטטוטוריות/תב"עות באופן השונה מבקשות התכנון אשר הוגשו ע"י החברה או עיכוב באישורן ע"י הגורמים הרלוונטיים, אם בכלל; (2) גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון החלטות רשויות התכנון ו/או כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה המפורטים בסעיף 1.26 לדוח זה.

פרויקטים בהקמה - ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה :

שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר ירידה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר ירידה בשיעור 10% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % - ב	הרווח הגולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 10% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שם הפרויקט
25%	11,510	21%	9,315	28%	13,705	32%	15,900	34%	18,095	Denya Forest - Bloc G
25%	11,292	20%	8,879	28%	13,705	32%	16,118	35%	18,531	Denya Forest - Bloc E
25%	11,292	20%	8,879	28%	13,705	32%	16,118	35%	18,531	Denya Forest - Bloc F
21%	16,627	19%	14,691	23%	18,563	25%	20,499	27%	22,435	Denya Lake A
25%	11,292	20%	8,879	28%	13,705	32%	16,118	35%	18,531	Denya Lake B
25%	11,292	20%	8,879	28%	13,705	32%	16,118	35%	18,531	Denya Home A
21%	16,627	19%	14,691	23%	18,563	25%	20,499	27%	22,435	Denya Home B
20%	11,982	16%	8,879	24%	15,084	28%	18,187	31%	21,290	Denya Home C
16%	14,495	11%	9,663	20%	19,327	24%	24,159	27%	28,990	Denya Home D
16%	26,546	11%	17,698	20%	35,395	24%	44,244	27%	53,093	Denya Spring View - Phase 3
16%	16,265	11%	10,843	20%	21,686	24%	27,108	27%	32,529	Denya Spring View - Phase 4
16%	20,900	11%	13,934	20%	27,867	24%	34,834	27%	41,800	Denya Spring View - Phase 5
30%	6,494	37%	8,719	22%	4,269	12%	2,044	(1%)	(181)	Denya Spring View - Phase 6
19%	186,614	16%	143,949	23%	229,279	26%	271,944	29%	314,610	סה"כ

למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים מהותיים מאוד, כהגדרתם בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שהתפרסמה בפברואר 2016.

המידע המתואר בסעיף 1.10.10 לעיל (לרבות סעיפי המשנה שלו), הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר מבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בחברה נכון למועד זה וניסיון העבר של החברה וכן כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה, לרבות מהותית, מכפי שנצפה על ידי החברה, מסיבות שונות, ביניהן, במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם; (3) גורמים חיצוניים שאינם תלויים בחברה כגון רשויות התכנון; ו/או (4) כתוצאה מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון אליהם חשופה החברה המפורטים בסעיף 1.26 להלן.

1.10.11 תחרות

תחום הייזום למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות גבוהה. בתחום זה פועלים מגוון רחב של יזמים, ולהערכת החברה, אין בישראל ובמדינות נוספות בהן פועלת החברה, קבוצת חברות המחזיקה נתח משמעותי בתחום. התחרות בתחום זה, מתקיימת החל משלב איתור הקרקעות לבניה ובשלב המכרזים של פרויקט מחיר למשתכן/מחיר מטר, בהם מתחרות חברות רבות על קבלת הפרויקט, וכן בשלבים המתקדמים של הקמת ושיווק הפרויקטים עצמם אז מתמקדת התחרות בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, כאשר מניסיונה של החברה, גם לפרויקטים באזורים אחרים עשויה להיות השפעה מבחינת מחיר. להערכת החברה, חלקה בשוק הנדל"ן היזמי למגורים בישראל ובחול"ל אינו מהותי.

1.10.12 התמודדות הקבוצה עם התחרות בתחום הפעילות

החברה הינה בעלת ניסיון רב בענף הנדל"ן, וככזו מקפידה החברה לנהל את הפרויקטים שלה תוך התאמתם לדרישות הלקוחות בצורה מיטבית. בנוסף, חוסנה הפיננסי של החברה מקנה לה את היכולת להשתתף במכרזים של תכנית מחיר מטר באזורי ביקוש גבוהים ומכאן שיש לה את היכולת להגיש הצעות אטרקטיביות במכרזים אלו, כמו גם לרכוש קרקעות לפיתוח וזימות באזורי ביקוש בערים מרכזיות ברומניה. בישראל, משמשת החברה כקבלן הראשי של הפרויקטים אותם היא יוזמת, תוך ניצול סינרגיה אנכית, חיסכון בעלויות ויעול ניצול משאבים בקבוצה, המאפשרים לה להציע מחירים אטרקטיביים במכרזים בהם היא משתתפת.

למועד הדוח, לחברה שני פרויקטים בישראל במסגרת תכנית 'מחיר למשתכן', בהם היקף היחידות המשוקות לשוק החופשי, הינו נמוך ומוגבל בהתאם לתנאי התכנית ויתרת היחידות שטרם נמכרו מצומצמת בהיקפה. כמו כן, לחברה פרויקט אחד בפולין ושלושה ברומניה, בהם כל יח"ד משוקות לשוק החופשי, באמצעות משרדי שיווק חיצוניים וברומניה אף באמצעות מחלקת השיווק של החברה. ככלל, פעולות השיווק נעשות באמצעות מערך השיווק של השותפים הרלוונטיים או באמצעות משרדי שיווק חיצוניים, כאשר היזמים מתווים את עקרונות השיווק, לרבות יציאה במבצעי מכירות ו-Pre Sale, יציאה בקמפיינים פרסומיים באמצעי התקשורת, קיום ימי מכירות ומתן הנחות והטבות לרוכשים.

חלק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

1.11 פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה

כמפורט בסעיף 1.2.2.5 לעיל, לחברה פעילויות סינרגטיות ותומכות לתחומי הפעילות השונים שלה, המקנים לה נגישות לחומרי גלם באמצעות חטיבות ייעודיות בחברה, וכן באמצעות החזקה בחברות בת וחברות כלולות הפועלות בתחומים משלימים לתחומי הפעילות של החברה, והכל כמפורט להלן. יובהר כי, החברות והפעילויות המתוארות בסעיף זה להלן מספקות שירותים לפרויקטים של הקבוצה בכללותה וכן מוכרות שירותיהם לפרויקטים של צדדי ג' ולפיכך, החברה מסווגת את ההכנסות וההוצאות בגין פעילויות אלו, בהתאם לסיווג הפרויקט עבורו ניתנים השירותים.

1.11.1 דניה מערכות

דניה מערכות, חברה בת של החברה, מתמחה בפרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכאניות מורכבות. במסגרת פעילות העוסקת דניה מערכות בתכנון, ביצוע והקמה של פרויקטים בתחום החשמל, מיזוג האוויר ואינסטלציה, תוך מתן דגש על תיאום מערכות ואינטגרציה. דניה מערכות הינה זרוע משלימה לעבודות הביצוע של החברה בפרויקטים אותם היא מבצעת בעיקר בתחומי קבלנות הבניה שלא למגורים, וכן משמשת כקבלנית משנה בפרויקטים לצדדים שלישיים.

ליום 31.12.2025 לדניה מערכות צבר הזמנות לחיצוניים בסך של כ- 287 מיליון ש"ח. עיקר הצבר (לחיצוניים בלבד) מיוחס לפעילות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים ונכלל במסגרתו.

להלן מידע אודות הכנסות דניה מערכות (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
403,249	629,052	769,809	הכנסות
203,617	257,146	345,783	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.2 סיבוס רימון

החברה מייצרת חלק מהאלמנטים הדרושים לפעילותה, הן בתחומי קבלנות הבניה והן בתחום קבלנות התשתיות, באמצעות מפעלי סיבוס רימון, העיקרים מביניהם ממוקמים בפלמחים ובאזור התעשייה בבאר שבע. במפעלי סיבוס רימון מיוצרים, בין השאר, קירות חזית, קירות ממ"ד, תקרות, מעקות, קורות לגשרים, מקטעים, חדרי טרנספורמציה, מבני מגורים מודולריים, קירות קרקע, קירות אקוסטיים, מעבירי מים וכיו"ב. מפעלי סיבוס רימון משווקים את מוצריהם גם לפרויקטים שאינם של הקבוצה.

לסיבוס רימון קבלן בענף הבניה (100) בסיווג ג'5 ובענף כבישים, תשתיות ופיתוח (200) בסיווג ג'1.

ביום 5.10.2021 ניתן רישיון עסק למפעל סיבוס רימון בבאר שבע, שהינו בתוקף עד ליום 31.12.2031. הרישיון הנ"ל ניתן בכפוף להסדרה מסוימת על ידי החברה בחלק מהשטח, בתוך חצי שנה מיום מתן הרישיון, והחברה עודנה פועלת על מנת להשלים הסדרה זו.

ביום 24.8.2023 ניתן רישיון עסק למפעל סיבוס רימון בפלמחים, שהינו בתוקף עד ליום 31.12.2028. הרישיון נ"ל ניתן בכפוף להסדרה מסוימת על ידי החברה, בתוך שנה מיום מתן הרישיון, והחברה עודנה פועלת על מנת להשלים הסדרה זו.

בשנת 2024, התקיימה חקירה על ידי הוועדה המרחבית שורק, בקשר עם העדר היתרים מתאימים לשימוש הנעשה בפועל במתחם המפעל בפלמחים. למועד הדוח, סיבוס רימון פועלת להסדרת הנדרש לפעילות ולקבלת היתר מתאים לשימוש.

בשנת 2024 הרחיבה סיבוס רימון את פעילותה והחלה לפעול, בין היתר, ממפעל הממוקם בקיסריה. וכן, התקשרה בהסכם חכירת קרקע בשטח של כ- 33 דונם, לצורך הקמת מפעל נוסף באזור התעשייה נאות חובב.

כאמור לעיל, לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימושים בפעילויותיה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרזו כתקנים ישראלים רשמיים. מקום בו נקבע לחומר גלם, למוצר או לתהליך עבודה תקן ישראלי רשמי, הרלוונטי למוצרים המיוצרים על ידי סיבוס רימון, עומדת סיבוס רימון בדרישות תקן כאמור כמתחייב על פי דין

להלן מידע אודות הכנסות מפעלי סיבוס רימון (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
220,734	222,265	251,402	הכנסות
161,258	165,966	180,805	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.3 גאו דניה

גאו דניה הינה חברה בבעלות מלאה של החברה, בעלת סיווג קבלני ג'5 בענף 100 ומבצעת עבודות הן כקבלן ראשי והן כקבלן משנה. גאו דניה עוסקת בביצוע עבודות דיפון וחפירה לחניונים, ביצוע כלונסאות, ביצוע קירות סלארי, עוגני קרקע, השפלת מי תהום ועבודות גאוטכניקה ותת קרקע שונות. עבודות הביסוס בהן עוסקת גאו דניה מהוות נגזרת של עבודות הבניה הכלליות, בהן עוסקת החברה. להלן מידע אודות הכנסות גאודניה (באלפי ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
261,369	286,085	304,603	הכנסות
184,363	209,684	279,279	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.12 רכוש קבוע ומקרקעין

הרכוש הקבוע המצוי בבעלותה של החברה כולל בעיקר מנופים, ציוד בניה וציוד משרדי. לפרטים בדבר מפעל סיבוס רימון ר' בסעיף 1.11.2 לעיל. בנוסף, החברה שוכרת שטחים, שעיקרם משרדים בשטח של 4,625 מ"ר באור יהודה, המשמשים למטה החברה וכן שטחי מקרקעין המשמשים את מפעלי סיבוס רימון, העיקרים שביניהם באיזור התעשייה בבאר שבע ובפלמחים (המשמשים גם את החברה).

יתרת העלות המופחתת של הרכוש הקבוע בספרי החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה כ- 352.3 מליון ש"ח וליום 31 בדצמבר, 2024 הינה כ- 280.6 מליון ש"ח. הנתונים כוללים השפעת IFRS16 שיושמה החל מיום 1 בינואר 2020. לפרטים אודות יישום תקן IFRS16, ר' באור 11 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

1.13 נכסים לא מוחשיים

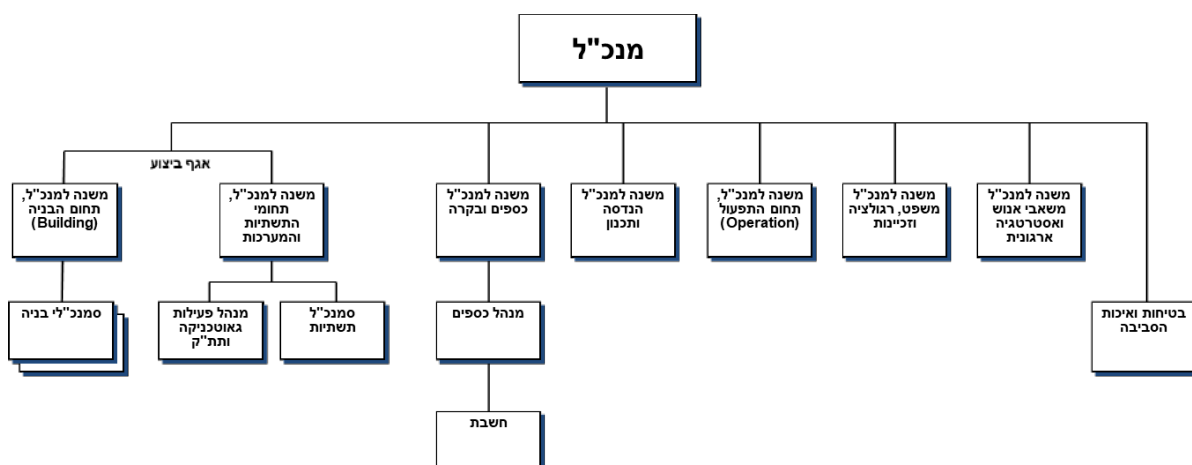
בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין אפריקה השקעות לבין החברה, הוענקה לחברה הזכות לעשות שימוש בסימני המסחר של אפריקה השקעות בתחומי הקבלנות, וזאת לתקופה בלתי מוגבלת וללא תמורה, וזאת כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים, ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים. למועד הדוח, הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה כוללים תוכנות, סימני מסחר הרשומים על שמה, וכן זכות שימוש בסימני המסחר הרשומים על שם אפריקה השקעות, כמפורט לעיל. יתרת העלות המופחתת של הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 הינה כ- 3 מיליון ש"ח.

1.14 הון אנושי

החברה פועלת באמצעות מטה המרכז את פעילותה ומעניק סיוע מנהלי ולוגיסטי לביצוע הפרויקטים השונים.

ניהול הפרויקטים בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות מתבצע באמצעות צוותים ניהוליים. כל צוות ניהולי כולל, ככלל, מנהל פרויקט, מנהל/מנהלי עבודה, מהנדס ביצוע, מחסנאי ועובדים נוספים על פי המאפיינים הספציפיים של כל פרויקט. הצוות הניהולי אחראי על ביצוע העבודות, איכותן, לוחות זמנים והתחשבות עם מזמיני העבודה, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים. מנהל הפרויקט כפוף על פי רוב למנהל אזור, המדווח למהנדס ראשי, לסמנכ"ל ולמשנה למנכ"ל באגף הביצוע. תחום הייזום והביצוע למגורים מרוכז ע"י אחראי תחום הייזום בחברה אשר כפוף למשנה למנכ"ל בתחום הבניה.

1.14.1 להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



1.14.2 מצבת עובדים

החברה מעסיקה אלפי עובדים באתרי הבניה השונים, במישרין ובעקיפין, לרבות עובדים זרים ועובדי חברות כח אדם. עד לפרוץ מלחמת חרבות ברזל, העסיקה החברה גם עובדים משטחי ישיע (עובדים פשתינאים). היקף העובדים הנ"ל משתנה בהתאם להיקף פעילות החברה.

למועד הדוח הועסקו בחברות הקבוצה כ- 2,303 עובדים, כמפורט להלן:

נושא	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
הנהלה	7	7	8
כספים	47	53	54
משאבי אנוש	7	12	9
משפטי	21	26	27
תפעול וביצוע	1,205	1,374	1,419
עובדי דניה כח אדם	160	104	105
עובדים זרים המועסקים בישראל	383	714	648
סה"כ (בישראל)	1,830	2,290	2,270
סה"כ חו"ל	34	36	33
סה"כ כללי	1,864	2,326	2,303

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית בעובד מסוים.

לפרטים אודות חברות כח האדם שבבעלות החברה, ר' סעיף 0 להלן.

1.14.3 הסכמי עבודה ותגמול עובדים

1.14.3.1 הסכמי העסקה

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים באמצעות חוזים אישיים. לרוב, שכר העובדים שעליהם חל ההסכם הקיבוצי (כמפורט להלן) גבוה מהתעריף הקבוע בהסכם הקיבוצי, כך שהשכר המשולם להם, בתוספת נלוות והטבות סוציאליות ופנסיוניות, מכסה את כל התוספות להם זכאים העובדים על פי ההסכם הקיבוצי ו/או צו ההרחבה בענף הבניה, התשתיות, צמ"ה והעבודות הציבוריות.

לחברה קיימת חובת הפרשה לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים על פי צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק, עבור עובדי הקבוצה שעליהם לא חל ההסכם הקיבוצי (כמפורט להלן). יובהר, כי התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד ומעסיק מכוסות במלואן על ידי סכומים שהופרשו בדוחות הכספיים, וכן על ידי תשלומים שוטפים סדירים לקרנות פנסיה ו/או חברות ביטוח ו/או קופות פיצויים בנקאיות ו/או קרנות פיצויים. לפרטים נוספים אודות הפרשות החברה בקשר עם התחייבויותיה בגין סיום יחסי עובד-מעסיק, ר' באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2025.

1.14.3.2 הסכמים קיבוציים

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבוניי ישראל, ולפיכך על העובדים המועסקים במקצועות הבנייה, בדרג מנהל עבודה ומטה (ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי), חל ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענפי הבניה, התשתיות, צמ"ה, עבודות ציבוריות ושיפוצים אשר נחתם בין התאחדות בוני הארץ לבין הסתדרות העובדים הכללית, שהינה ארגון העובדים היציג של עובדי החברה ("ההסכם הקיבוצי הכללי"). בימים 6 באפריל 2017, 26 במרץ, 2018 ו- 27 לנובמבר 2018 נחתמו תוספות להסכם הקיבוצי הכללי שעניינן תנאי העסקה ושכר, הפרשות לפנסיה ובטיחות וכן נספח לצו ההרחבה מנובמבר 2015 בעניין מנופאים (ההסכם הקיבוצי הכללי והתוספות לו להלן יחדיו: "ההסכם הקיבוצי"). לפרטים בדבר עיקרי ההסכם הקיבוצי, ראה באור 19 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2025.

1.14.3.3 הדרכות והכשרות

החברה עורכת לעובדיה (לרבות נושאי המשרה) מעת לעת ובהתאם לתפקיד העובד ולצרכי החברה, הדרכות, ימי עיון וסדנאות. ההדרכות נערכות לעובדי החברה, בחלוקה לתפקידים ומקצועות, על מנת לדאוג לשימור רמתם המקצועית של העובדים בכל הדרגים, המקצועות התפקידים. לפרטים אודות הדרכות והכשרות שהחברה עורכת לעובדיה בתחום הבטיחות בעבודה, ר' סעיף 0 להלן.

1.14.3.4 מדיניות תגמול לנושאי משרה ותכנית תגמול לעובדים

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה לנושאי משרה שאימצה החברה ר' דוח מיידי של החברה מיום 12 בינואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-005148). לפרטים אודות תכנית תגמול הוני בחברה, ראה באור 28 יג' לדוחות הכספיים.

1.14.4 הנהלה ונושאי משרה בכירה

נושאי המשרה וההנהלה הבכירה של הקבוצה מועסקים בחוזים אישיים בשכר עבודה חודשי. לתנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה בקבוצה, ר' תקנה 21 בפרק פרטים נוספים.

1.14.5 פטור, ביטוח ושיפוי

לפרטים אודות הסדרי הפטור, הביטוח והשיפוי החלים על נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בשליטתה, ר' תקנה 29 א בפרק פרטים נוספים.

1.15 חומרי גלם וספקים

1.15.1 התקשרויות עם ספקים בישראל

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות הינם בטון, ברזל לסוגיו, ובתחומי קבלנות בניה למגורים ולא למגורים גם אבן וחומרי ריצוף וחיפוי.

בנוסף, חלק מחומרי הגלם (כגון אלומיניום, צנרת לעבודות תברואה, מעליות, אגרגטים, תערובות אספלט, חומרי מחצבה, ביטומן וכיו"ב) נרכשים ע"י החברה או ישירות על ידי קבלני המשנה של החברה. להתקשרויות עם קבלני משנה ר' 1.15.2 להלן.

הקבוצה נוהגת לרכוש את חומרי הגלם שהיא זקוקה להם הן בשווקים המקומיים בהם היא פועלת ממגוון של ספקים ונותני שירותים והן ישירות מספקים בחו"ל. כמו כן, החברה רוכשת ברזל לא מעובד ומבצעת את עיבודו עבור אתרי הבניה של החברה בעצמה. כמו כן, הקבוצה רוכשת את הציוד

המכאני הנדסי או תבניות מיוחדות הדרושים לפעילותה ישירות מחו"ל או באמצעות היבואנים הרשמיים של היצרנים בשוק הפעילות. לפירוט בדבר זמינות חומרי הגלם כגורם סיכון של החברה, ר' סעיף 1.26.2.5 להלן.

ככלל, החברה אינה נוהגת לשלם מקדמות לספקי חומרי הגלם, אולם מעת לעת החברה נוהגת להתקשר, בעיקר עם ספקי ברזל, בעסקאות במסגרתן משלמת החברה מקדמה על חשבון חומרי גלם עתידיים שיסופקו לה, במטרה להבטיח רכישת הסחורות בהשוואה למחיריהם הצפויים בעתיד. לצורך הבטחת סכומי המקדמה ששולמו, נוהגת החברה לקבל מהספק בטוחות לרבות ערבויות בנקאיות.

התקשרויות החברה עם ספקים ברומניה ובפולין דומות במהותן להתקשרויות עם ספקים בישראל. בחלק מההתקשרויות עם ספקים ברומניה ובפולין משלמת החברה מקדמות או מעמידה ערבויות לספקים, אשר גובהן נקבע בהתאם להיקף החוזה או היקף הפעילות מול כל ספק.

1.15.2 קבלני משנה

החברה מבצעת את עיקר פעילותה באמצעות קבלני משנה. חלק מההתקשרויות עם קבלני המשנה הינן בעיקר לצורכי ביצוע עבודה, כאשר החברה רוכשת חלק מחומרי הגלם מהספקים ומספקת חלק מציווד העבודה. התקשרות זו מאפיינת בעיקר את העבודות לביצוע שלד הבניין וכן העבודות ה"רטובות" כגון: טיח, ריצוף, חיפוי ועוד. בהתקשרויות עם קבלני משנה אחרים כגון: חשמל, אלומיניום, נגרות, מסגרות, מיזוג אויר, מעליות, תקרות אקוסטיות ועוד, לרוב קבלני המשנה אחראים לספק את חומרי הגלם ומוצר מוגמר.

טרם ההתקשרות, החברה נוהגת לפנות למספר קבלני משנה לקבלת הצעות. מבין ההצעות השונות נבחרת על פי רוב, הצעה אחת אשר נבחרת בעיקר על בסיס ניסיון, מחיר, היקף הפעילות של הקבלן עם החברה נכון לאותו מועד, המלצות וכיו"ב.

בהתקשרויות עם קבלני המשנה החברה נוהגת לקבל בטוחות, לרבות ערבויות בנקאיות, שטרי חוב ועכבון מתשלומים שוטפים ו/או בטוחות אחרות.

התשלומים לקבלני המשנה מבוצעים על פי אבני דרך להתקדמות הפרויקט או לפי מדידת כמויות. קבלן המשנה מתחייב כלפי החברה, לשאת באחריות לטיב העבודה ולליקויים, בדרך כלל, למשך תקופות הבדק והאחריות כהגדרתן בחוק המכר דירות או לתקופות דומות אליהן התחייבה החברה לאחריות כלפי מזמין העבודה.

1.16 הון חוזר

1.16.1 אשראי לקוחות¹⁹

האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה בישראל משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, ונע בדרך כלל בין שוטף+30 ימים לבין שוטף+60 ימים.

יתרת הלקוחות (כולל יתרת חובות לקוחות בפיגור) הסתכם ליום 31.12.2025 בכ- 1,520 מיליון ש"ח, וליום 31.12.2024 בכ- 1,105 מיליון ש"ח.

¹⁹ בחישוב היקף/ימי אשראי לקוחות וספקים נוטרל מרכיב המע"מ.

1.16.2 אשראי ספקים

תנאי התשלום של החברה לספקיה וקבלני המשנה שלה בישראל נעים בדרך כלל בין שוטף+75 ימים ל- שוטף+15 ימים.

יצוין כי בפעילות החברה ברומניה, ככלל, הן תנאי התשלום של החברה לספקיה ולקבלני המשנה שלה והן תקופות האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה, קצרים יותר מאשר המקובל בישראל.

1.16.3 הון חוזר

נכון ליום 31.12.2025 לחברה הון חוזר חיובי של כ- 482.8 מיליון ש"ח. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים	
2,450,277	(40,348)	2,490,625	נכסים שוטפים
1,810,951	(196,874)	2,007,825	התחייבויות שוטפות
639,326	156,526	482,800	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.35		1.24	יחס הון חוזר

1.17 מימון

1.17.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים. כמו כן, החברה נוטלת מעת לעת אשראי לזמן קצר, אשר עשוי לגדול בעיקר לצורך ההון העצמי הנדרש בפרויקטי PPP.

1.17.1.1 הסכמי מימון

החברה הגיעה להסכמות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים"). בדבר העמדת מסגרות אשראי מחייבות לזמן קצר, בהיקף של כ- 200 מיליון ש"ח ומסגרות אשראי נוספות שאינן מחייבות. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של מעל 2.2 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל והועמדו. למועד הדוח, סך הבטוחות שהחברה העמידה על פי ההסכמות הינו כ- 122 מיליון ש"ח. במסגרת מתווה המימון התחייבה החברה לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 1.17.2.2 להלן.

1.17.1.2 להלן תמצית התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כפי שחלות על החברה למועד זה מכוח הסכמי המימון כאמור:

אמת מידה ²⁰	פירוט	נכון ליום 31.12.2024
הון עצמי מוחשי	לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	908
שיעור הון עצמי ממאזן	לא יפחת מ- 18% מסך המאזן המאוחד של החברה.	28%
הפסד נקי	לחברה לא יהיה הפסד נקי במהלך יותר מ- 5 רבעונים עוקבים או חלק מהם וההפסד הנקי המצטבר של החברה ברבעונים כאמור לא יעלה בכל עת על 75 מיליון ש"ח.	לחברה אין הפסד נקי
	לחברה לא יהיה הפסד נקי במהלך יותר מ- 5 רבעונים עוקבים.	
חוב פיננסי נטו	היחס בין (1) החוב הפיננסי נטו בתוספת סכום כולל של ערבויות שהונפקו לחברה ע"י מוסדות פיננסיים לבקשת החברה ל- (2) הון העצמי המוחשי של החברה, לא יעלה על 4.	1.9

1.17.2 שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין הלוואות בתוקף, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי החברה.

1.17.3 מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה אין מסגרות אשראי מחייבות, למעט מסגרת אשראי להעמדת ערבויות כמפורט בסעיף 1.17.1.1 לעיל.

1.17.4 שעבודים

החברה נוהגת מעת לעת לשעבד בשעבודים שונים נכסים ו/או זכויות לטובת תאגידים בנקאיים המעמידים לחברה אשראי וערבויות, לרבות שעבודים על חשבונות, תקבולים, נכסים ומניות בפרויקטים אותם החברה מבצעת ו/או יוזמת, לפי העניין. כמו כן, חלק מתברות הקבוצה התחייבו כלפי גורמים מממנים שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על ככלל נכסיהן וזכויותיהן. ליום 31 בדצמבר, 2025 יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת על סך של כ- 2,505 מיליון ש"ח. יתרת הנכסים כאמור כוללת מזומנים והחזקות בחברות בת וכלולות.

לפרטים נוספים אודות שעבודים שנוצרו על נכסי או זכויות החברה, ר' באור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.17.5 ערבויות

בתחומי קבלנות בניה למגורים, קבלנות בניה שלא למגורים וביצוע תשתיות וזכיינות, החברה מעמידה מעת לעת ובמהלך העסקים הרגיל ערבויות שונות למזמינים עמם היא מתקשרת כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבויות לטיב העבודה, ערבויות בדק, ערבויות מקדמה וערבויות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, לעיתים נדרשת החברה להמציא

²⁰ כהגדרת מונחים אלה בהסכם המימון.

ערבויות לשם השתתפותה במכרזים והגשת הצעה. בתחום הייזום והביצוע למגורים מעמידה החברה גם ערבויות בהתאם לחוק מכר הבטחת השקעות.

למועד הדוח, יתרת הערבויות הבנקאיות של החברה עומדת על סך של כ- 2.2 מליארד ש"ח. החברה נוהגת לשעבד מעת לעת פקדונות בנקאיים לצורך העמדת ערבויות בנקאיות למכרזים ו/או ערבויות ביצוע לפרויקטים.

א. ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, סך הערבויות ממוסדות פיננסיים (לא כולל ערבויות עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 2,265.6 מיליון ש"ח וכ- 1,742 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.24	ליום 31.12.25	
1,742.0	2,265.6	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
1.9	12.4	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,743.9	2,278.0	סה"כ ערבויות

* לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם החברה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 1 מיליון ש"ח ליום 31.12.2025 ושל כ- 1 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 0.2 מיליון ש"ח ליום 31.12.2025 ובכ- 0.5 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024.

ב. הערבויות שהועמדו ע"י החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מתחלקות על בסיס סטטוס הפרויקט כדלקמן: כ- 1,738 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 317 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק, כ- 53 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 129 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 29 מיליון ש"ח ערבויות אחרות.

ג. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לימים 31.12.2025 ו- 31.12.2024 עומדת על סך של כ- 500 מיליון ש"ח.

1.18 מיסוי

1.18.1 לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה ועל חברות הבת שלה בישראל, ר' באור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.18.2 לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2019. לאחר תאריך המאזן קיבלה החברה שומת מס לפי מיטב השפיטה לשנים 2020-2022, לפרטים נוספים ראה באור 9ב' לדוחות הכספיים.

1.18.3 לפרטים אודות הטבות מס להן זכאית החברה מכוח חוק עידוד התעשייה (מסים), תשכ"ט-1969, ר' באור 9א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

1.18.4 להלן עיקרי דיני המס במדינות בהן פעילה החברה (למעט ישראל)

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד	ניכוי מס במקור בגין ריבית	חוקי מימון דק/מגבלות על התרת הוצאות ריבית	שיעור מס רווח הון
רומניה	שיעור מס החברות הינו 16%. בנוסף, קיים משטר Microenterprise בשיעור 1% או 3% על מחזור (לא על רווח), בכפוף לתקרות מחזור ותנאים מחמירים.	באופן כללי, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת רומניה לישויות שאינן אזרחיות רומניה כפופה לניכוי מס במקור של 8% על פי הדין המקומי. שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמקבלת הדיבידנד הינה חברה המאוגדת במדינה החברה באיחוד האירופי. האמנה בין ישראל לרומניה אינה מיטיבה עם שיעור המס ע"פ הדין המקומי, אלא קובעת כי שיעור ניכוי מס במקור שיחול על דיבידנדים לא יעלה על 15%.	ככלל, תשלומי ריבית מחברה תושבת רומניה לישויות שאינה תושבת רומניה חייבים בניכוי מס במקור של 16% על פי הדין הרומני. שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת במדינה החברה באיחוד האירופי. ריביות על הלוואות מסוימות (אג"חים ו/או ריביות המשולמות לקרנות פנסיה ב- EEA) אינן כפופות לניכוי במקור. שיעור הניכוי מס במקור על ריבית שמשולמת לחברה תושבת מדינה שאינה חתומה על הסכם חילופי מידע, הינו 50%. האמנה בין ישראל לרומניה מפחיתה את שיעור המס ל-10% ובמקרים מסוימים של הלוואות שניתנו ע"י בנקים או לצורך מכירה באשראי ציוד תעשייתי/מסחרי, ו/או לצורך מכירה באשראי של סחורה ל-5%. בנוסף, האמנה קובעת שלא תהא חבות לנכות מס במקור כאשר מדובר בהלוואה שהתקבלה מבנק ישראל או הבנק הלאומי של רומניה, או כאשר מדובר על שטר חוב או איגרת חוב או חוב דומה אחר שניתן על ידי ממשלחת המדינה (רומניה/ישראל).	ברומניה אימצו חלק מהצעות ה-OECD בפרויקט ה-BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. על פי חוק זה, עד לתקרה של 1 מ' אירו אין הגבלה בהוצאות מימון המותרות לצרכי מס. מעבר לתקרה זו, מותרות הוצאות מימון עד לתקרה של 30% מבסיס החישוב, כאשר בסיס החישוב הוא הרווח הנקי של החברה, בניכוי הכנסה פטורה ובתוספת הוצאות מס, הוצאות מימון עודפות ופחת.	רווחי הון חייבים במס כהכנסה עסקית רגילה בשיעור של 16%. במקרים מסוימים רווחי הון יהיו פטורים ממס בהתאם לדין הפנימי ברומניה, כגון רווחי הון ממכירת מניות בעת החזקה של לפחות 10% מהזכויות למשך שנה אחת לפחות
פולין	שיעור מס החברות הינו 19%. שיעור מס חברות מופחת בשיעור של 5% חל על הכנסות מנכסים בלתי מוחשיים מסוימים ושיעור מופחת של 9% חל על חברות סטארט אפ מסוימות ועסקים קטנים כל עוד	ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת פולין לישויות שאינן תושבות פולין חייבות בניכוי מס במקור בשיעור של 19% על פי הדין המקומי.	תשלומי ריבית מחברה תושבת פולין לישויות שאינה תושבת פולין כפופים לניכוי מס במקור של 20% על פי הדין הפולני. תשלום ריבית מחברה פולנית לישויות תושבת באחת ממדינות החברות באיחוד האירופאי, יהיה פטור מניכוי מס במקור כאשר מקבלת	בפולין אימצו חלק מהצעות ה-OECD בפרויקט ה-BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. החוק	ככלל, רווחי הון חייבים במס חברות בשיעור של 19%. החל משנת 2022, חברות החזקות

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד	ניכוי מס במקור בגין ריבית	חוקי מימון דק/מגבלות על התרת הוצאות ריבית	שיעור מס רווח הון
	<p>ההכנסות השנתיות (כולל מע"מ) שלהן נמוכות מ-2 מיליון אירו (החל משנת 2021).</p> <p>הכנסות דיבידנד בידי חברת החזקות מזכה, תושבת פולין, יהיו פטורים ממס בשיעור 100% מסכום ההכנסה. יתרת הדיבידנד (5% מסכום הדיבידנד) חייב במס בנפרד מההכנסה העסקית הרגילה בשיעור של 19%.</p> <p>כמו כן, החל משנת 2022, חברות החזקות עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.</p>	<p>שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת ב-EEA²¹ או בשויץ בהתקיים מספר תנאים. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על דיבידנד המשולם לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב-EEA הינו 0%.</p> <p>תחת האמנה בין ישראל לפולין, שיעור המס יכול להיות מופחת ל-10% או ל-5% אם הישות מקבלת הדיבידנד מחזיקה לפחות 15% מהון המניות של החברה המשלמת.</p> <p>רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי ריבית לחברות שאינן תושבות פולין אם סה"כ תשלומי הריבית, הדיבידנד, התמלוגים ותשלומים דומים אחרים לאותה ישות, באותה שנה, עולים על 2 מיליון PLN. ניכוי מס במקור כאמור, יחול על הסכום שמעל 2 מיליון PLN ללא התחשבות בשיעור המס המופחת הניתן בהתאם לאמנות המס של פולין. יחד עם זאת, יש לציין שבהתקיימות תנאים מסוימים ניתן לקבל פטור מחובה כאמור.</p>	<p>התשלום מחזיקה/מוחזקת לפחות 25% ממניות החברה האחרת או ששתי החברות מוחזקות במישרין על ידי חברה ב-EU. נדרשת החזקה של שנתיים לפחות.</p> <p>בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על ריבית המשולמת לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב-EEA הינו 0%.</p> <p>האמנה בין ישראל לפולין עשויה להפחית את שיעור הניכוי ל-5%.</p> <p>רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי ריבית לחברות שאינן תושבות פולין אם סה"כ תשלומי הריבית, הדיבידנד, התמלוגים ותשלומים דומים אחרים לאותה ישות, באותה שנה, עולים על 2 מיליון PLN. ניכוי מס במקור כאמור, יחול על הסכום שמעל 2 מיליון PLN ללא התחשבות בשיעור המס המופחת הניתן בהתאם לאמנות המס של פולין. יחד עם זאת, יש לציין שבהתקיימות תנאים מסוימים ניתן לקבל פטור מחובה כאמור.</p>	<p>מגביל את הוצאות המימון ל-3 מיליון זלוטי פולני, ומעבר לכך עד תקרה של 30% מה-EBITDA.</p>	<p>עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.</p>

²¹ European Economic Area - ארגון המאגד את המדינות החברות באיחוד האירופאי, וכן את איסלנד, שבדיה וליכטנשטיין.

1.19 הסכמים מהותיים

1.19.1 הוראות בדבר תיחום פעילות

1.19.1.1 עובר למועד פרסום תשקיף החברה, עיקר עיסוקה של החברה בתחום הייזום למגורים התבצע באמצעות חברת הבת אפריקה מגורים, והחברה נטלה על עצמה מגבלות מסוימות בקשר עם פעילותה בתחום זה. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר לתיחום פעילות, אשר נכנס לתוקף במועד הרישום למסחר של מניות החברה, לפיו התחייבה החברה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידי המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין בייעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר לייעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

כמו כן, התחייבה החברה שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

1.19.1.2 על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים, כדלקמן:

א. במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור ("פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד להלן.

ב. במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה ("יזם חיצוני"), פנה לחברה לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לחברה (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת אפריקה מגורים) בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד להלן.

יובהר כי, ככל שאפריקה מגורים תאשר את הצעת השתתפות ותיכנס בנעלי החברה ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה החברה מחוייבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו החברה החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם,

שאי התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שאפריקה מגורים יכנסו לשותפות זו עם היזם כאמור.

ג. במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פינוי בינוי" ("פרויקט התחדשות עירונית"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט עולה על 30, תציע החברה לאפריקה מגורים להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרויקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת אפריקה מגורים) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד להלן.

ד. בכל מקום בו נדרשת החברה לפנות בהצעה לאפריקה מגורים להשתתף בפרויקט כאמור בסעיפים א-ג לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(1) החברה תמסור לאפריקה מגורים הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת ההשתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

(2) אפריקה מגורים תודיע לחברה בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד אפריקה מגורים בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף 2) לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, והחברה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.

ה. אם החברה תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל, תפנה החברה לאפריקה מגורים תוך מתן הצעת השתתפות כאמור בסעיף ד לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לאפריקה מגורים באופן שהשתתפותה בייזום הפרויקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת אפריקה מגורים).

החריגים הקבועים בסעיפים א עד ג לעיל, לא יחולו ביחס לפרויקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרויקט אחר של אפריקה מגורים (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרויקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיוק יחידות הדיור בשני הפרויקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

1.19.1.3 להסרת ספק מובהר, כי אין בהסדר כדי להגביל את החברה מלעסוק בפעילות יזמית בתחום של נכסים מניבים ו/או תשתיות (מנהרות, כבישים, תחנות כוח וכיו"ב) ו/או פרויקטי PPP/BOT.

לעניין זה, "נכסים מניבים" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדומה. התחייבות החברה כאמור בסעיף 1.19.1.2 לעיל לא תחול ביחס לפרויקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי החברה בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר.

1.19.1.4 ההסדר יחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

1.19.1.5 ההסדר יסתיים מאליו במצב בו אפריקה מגורים ו/או החברה תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית.

1.20 הסכמי שיתוף פעולה

1.20.1 לפרטים אודות שיתופי פעולה בין החברה לבין צדדים שלישיים בקשר עם הגשה למכרזים והקמת פרויקטים במהלך העסקים השוטף ר' בסעיף 1.8.1 לעיל.

1.20.2 שיתוף פעולה עם קבוצת לוזון

לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה בין החברה לקבוצת לוזון בקשר עם ייזום וביצוע פרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן, ראה באור 21ג' לדוחות הכספיים.

1.20.3 שיתוף פעולה עם ניופאן

ביום 28.12.2021, התקשרה החברה בהסכם עם ניופאן בע"מ ("ניופאן"), במסגרתו הקימו החברה וניופאן את חברת ארייה פתרונות אקלים בע"מ, המוחזקת על ידם בחלקים שווים (50%) ואשר עוסקת ביבוא, קנייה, שיווק, הפצה, הנדסה, שירות ומכירה של מוצרי מיזוג אויר, בין היתר תחת מותג פרטי שפותח על ידה והינו בבעלותה ("החברה המשותפת"). במסגרת ההסכם נקבעו הוראות ביחס לאופן ניהול החברה המשותפת, לרבות מנגנונים מקובלים בדבר אופן ניהול ומימון החברה המשותפת והעברת זכויות במניותיה.

1.21 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

הקבוצה מחויבת לבצע עבודות בניה בהתאם לחוקים, תקנות, צווים והתקנים החלים בתחום התכנון והבניה, לרבות בהתאם לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק רישום קבלנים, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ("חוק רישוי עסקים") והוראות הפיקוח על העבודה, פקודת הבטיחות בעבודה ותקנות הבטיחות בעבודה. בניה, פיתוח וייזום הינם תהליכים רב שלביים הכרוכים במילוי אחר דרישות רגולציה מפורטות, וכן קבלת אישורים ממספר לא מבוטל של רשויות ברמה האזורית והעירונית. פעילות החברה כפופה לקבלת אישורים, היתרים ורישיונות הנדרשים מהרשויות המוסמכות, בין היתר, כמפורט להלן:

1.21.1 חסיקה

ישראל – חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות ביחידות דיור הנמכרות ע"י יזם פרויקטי נדל"ן למגורים. כמו כן, חוק המכר דירות קובע סנקציה בגין איחור במסירת דירה. החל מיום 7.7.2022 עודכן חוק המכר באופן שבו, ביחס לדירות שחווה המכר בגין נחתם לאחר מועד כאמור, איחור במסירת דירה העולה על חודש אחד מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר, יזכה את רוכש הדירה בפיצויים ללא הוכחת הנזק, כאשר הפיצויים ישולמו בתום כל חודש, בעד אותו חודש. יחד עם האמור, הוראות אלה לא יחולו במידה שהאיחור במסירה נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד, או כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, שעניינו פטור בשל סיכול חוזה, ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף. בנוסף, מתחלקת האחריות לטיב הבנייה לשתי תקופות עיקריות. הראשונה, תקופת הבדק, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש וסיומה בין שנה

לשבע שנים (למעט אי התאמה יסודית, כהגדרתה בחוק המכר, שהינה בעיקרה ביחס לקונסטרוקציה, שאז תקופת הבדק הינה למשך 20 שנה), בהתאם למהות הליקוי ("תקופת הבדק"). השנייה, תקופת אחריות בת שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק ("תקופת האחריות").

חוק המכר דירות חל באופן ישיר על הקבוצה בקשר עם הפרויקטים למגורים שהיא יוזמת. בפרויקטים בהם החברה משמשת כקבלן ביצוע לבניה למגורים (ולעיתים גם לבניה שלא למגורים), חוק המכר דירות חל על החברה באופן עקיף, שכן בהסכמי הביצוע בהם מתקשרת החברה עם יזמי הפרויקטים, החברה על פי רוב מתחייבת בתנאי "גב-אל-גב" לחובת היזם לבצע תיקונים ביחידות הדיוור שמכר היזם לרוכשים, במהלך תקופת הבדק ותקופת האחריות, לפי העניין (ובבניה שלא למגורים, לעיתים מתחייבת כך באופן ישיר כלפי המזמין).

חו"ל – ברומניה ופולין תקופות האחריות קבועות על פי דין, כאשר ברומניה – מדובר על תקופת אחריות הנעה בין 36 חודשים ועד 10 שנים ובפולין תקופת האחריות הינה עד שש שנים. תקופות האחריות חלות במקרים מסוימים, לכל אורך חיי המבנה בכל הנוגע לקונסטרוקציה, כאשר לכל דייר קיימת עילת תביעה בגין האמור לעיל כנגד הקבלן המבצע או כנגד היזם.

בניו יורק, הקבוצה עוסקת בעיקר בבניה (עבור יזמים) של בנייני מגורים שכוללים יחידות דיור ויחידות מסחריות שמוצעות למכירה לציבור וכן בניינים שבהם יחידות דיור ויחידות מסחריות מוצעות להשכרה. ככלל, רוכשים הטוענים לליקויי בניה יגישו תביעה כנגד היזם ויתבעו ממנו ישירות פיצויים. במקרה כזה, סבירות רבה שהיזם יגיש תביעת צד ג' נגד הקבלן ו/או ינסה להיפרע ממנו בדרכים שונות. למרות זאת, ייתכן שרוכשים יתבעו את הקבלן ישירות בגין נזקים לנכס שלא בשל חובות חוזיות. בנוסף, במרבית המקרים, החוזה בין הקבלן ליזם ידרוש מהקבלן להיות אחראי לכל שעבוד כנגד נכס הפרויקט הרלוונטי שהוגש על ידי בעלי מקצוע או קבלני משנה (Mechanic's Liens) שלא קיבלו תשלום בגין עבודות שביצעו (ככלל מדובר בחובת הסרה של שעבוד מסוג זה ושיפוי חוזי מצדו של הקבלן).

1.21.2 רישוי

ישראל – על פי חוק רישום קבלנים, לצורך ביצוע פעילות כקבלן עבודות הנדסה בנאיות, יש צורך ברישיון קבלן, וכן סיווג מתאים מאת רשם הקבלנים. החברה מסווגת ברשם הקבלנים בסיווג בלתי מוגבל לעבודות בניה, עבודות כבישים, תשתיות ופיתוח, גשרים, ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז. בנוסף, החברה הינה "קבלן מוכר" בענפים 100, 200, ו-300, בסיווג בלתי מוגבל עבור מזמין ממשלתי בקשר עם הסיווגים דלעיל. בנוסף לפי החוק בישראל, על קבלן המבצע עבודות, למנות באתרי הבניה והתשתיות הנדרשים מנהל עבודה מוסמך ועוזר בטיחות לפי חוק הפיקוח וכן לקבל אישורים לביצוע עבודות בניה מאת הרשות המקומית הרלוונטית.

מבלי לגרוע מן האמור, להלן הרישיונות והסיווגים הקבליים הרלוונטיים לכלל החברות הרלוונטיות בקבוצה:

ענף	שם	סיווג
100	בניה	גי-5 – בלתי מוגבל
200	כבישים, תשתיות ופיתוח	גי-5 - בלתי מוגבל
300	גשרים	גי-5 - בלתי מוגבל
260	ביצוע קווי מים, ביוב וניקוז	בי-5 - בלתי מוגבל
160	חשמלאות ותקשורת מבנים	אי-5 - בלתי מוגבל
170	מתקני מיזוג אויר וקירור	בי-5 – בלתי מוגבל
190	מתקני תברואה אינסטלציה ומערכות כיבוי אש	אי-5 – בלתי מוגבל

חוק רישוי עסקים, מסדיר את הליך קבלת רישיון עסק בישראל ובכלל זה מסמיך את שר הפנים לקבוע בצווים עסקים טעוני רישוי ולהגדירם. לחברה פעילויות לגביהן טרם הוסדר רישיון העסק, והיא בוחנת את האפשרויות העומדות בפניה ביחס לכך.

חוו"ל – ברומניה ובפולין, רישיון קבלן אינו נדרש לביצוע עבודות בניה למגורים. עם זאת, קיימת דרישה לבניה על פי היתר בניה ובפולין גם חובה על חברה מבצעת להחזיק בעלי מקצוע עם רישיון מתאים כגון מנהל פרויקט, מנהל עבודה וכיו"ב ולקבל אישור על חומרי הבניה הנדרשים מהרשויות. כמו כן, ברומניה, על הקבלן לרשום את אתרי הבניה ברשויות הרלוונטיות.

בניו יורק, נדרשת דניה ארה"ב להחזיק ברישיון קבלן להשבחת בניין ובמקרים מסויימים, ייתכן שיידרשו התקשרויות עם אנשי מקצוע בעלי רישיון בתחומי בנייה מסויימים. על פי חוקי ניו יורק, נדרש להשיג היתרים הולמים מאת משרדי הממשלה המתאימים עבור פעילויות שונות הקשורות לבנייה. בניו יורק קיימת תכנית סטטוטורית, על פיה ספק חומרים וכוח עבודה להשבחת מקרקעין שלא קיבל תשלום יכול לקבל זכות שעבוד כנגד הנכס המושבת. חוק זכויות השעבוד של ניו יורק (New York Lien Law) יוצר "נאמנות סטטוטורית" על כספים שמתקבלים בקשר להשבחת נכס מקרקעין. אי תשלום כספים אלה למוטבי הנאמנות, או שימוש בכספים אלה לצרכים אשר אינם קשורים למטרת הפרויקט ומותרים על פי החוק, עלולים לחשוף קבלני בניין ובעלי מניותיהם לעונשים הקבועים בחוק.

1.21.3 תכנון ובניה

ישראל – חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אוסר על ביצוע בניה ושימוש ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות (למעט לגבי רשימת עבודות הפטורות מהיתר הקבועה בדין). בניה ללא היתר מקום בו קיימת חובה בהוצאתו, או בניה או שימוש בסטייה מהיתר, עשויה להקים חבות בפלילים. חוק התכנון והבניה קובע הוראות בנוגע להליכי הוצאת היתר, בקשות להקלות והיתר לשימושים חורגים, תחילת עבודות וקבלת תעודת גמר וכן לגבי תוקפו של היתר. הגוף המוסמך להוציא היתר הינו הועדה המקומית לתכנון ולבניה/רשות הרישוי (ובמקרים חריגים גופי רישוי נוספים), והיא כפופה לקיום תנאים הקבועים בדין. עבור חלק מהעבודות, כגון פרויקטי תשתיות, נדרשת הרשאה הדומה במהותה להיתר. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו במקרים חריגים בהם נקבע כי הוצא בניגוד לתוכניות ולדין. יצוין כי ככלל האחריות החוזית להוצאת היתרי בניה בפרויקטים שהחברה מבצעת (לרבות אישורי תב"ע, בקשות להקלות, שימושים חורגים, ביצוע התשלומים הכרוכים, קבלת הרשאות וכיו"ב) חלה על היזם של הפרויקט הרלוונטי, בעוד שלקבלן המבצע ככלל אחריות להקים את הפרויקט בהתאם לקבוע בהיתרי הבניה כאמור. על אף האמור, בפרויקטים מסוג תכנון וביצוע

(DB) ובפרויקטים יזמיים של החברה, האחריות התכנונית והרישויית, בין היתר על הוצאת היתרי בניה/קבלת הרשאות חלה על החברה.

חוו"ל – במדינות בהן פועלת הקבוצה, על מנת לבצע עבודות בניה, יש צורך בקבלת היתר בניה מהרשות המוסמכת ובקבלת מסמכי תכנון שאושרו כדיון, כאשר בניו יורק ובפולין נדרשת הקבוצה לחדש את ההיתרים והרישיונות האמורים מעת לעת עד להשלמת הפרויקט וקבלת היתרי אכלוס. בחלק מהמדינות, לעיתים, עבודות הבניה מתחילות תחת היתר לעבודות זמניות, המקנות את הזכות לביצוע עבודות בניה ראשוניות ומקדימות. כל סטייה מהיתר הבניה מחייבת הגשת היתר תיקונים וקבלת אישור מתאים. היתר הבניה כפוף, בין היתר, לאישור רשויות התכנון, הרשויות העירוניות והרשות לאיכות הסביבה. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו מסיבות שונות, וזאת בפרט במקרה של הפרה יסודית של מסמכי הפרויקט או כללי התכנון והבניה.

1.21.4 תקינה

ישראל – על פי חוק התקנים, תשי"ג - 1953, מכון התקנים הישראלי רשאי לקבוע מפרט או כללים טכניים ביחס לחומרים, מוצרים או תהליכי עבודה, המכונים תקנים. כמו כן, שר התעשייה והכלכלה רשאי, לאחר התייעצויות עם נציגי היצרנים והצרכנים, להכריז על תקן ישראלי מסוים, כולו או חלקו, כעל תקן ישראלי רשמי, ואז חלה חובה על פי דין לעמוד בדרישות תקן רשמי כאמור. בהקשר זה יצוין, כי על פי חוק המכר, המוכר לא קיים את חיוביו כלפי הקונה, בין היתר, אם הדירה או כל דבר בה שונה מן האמור במפרט, בתקנות הבניה או בתקן ישראלי רשמי. לחומרי גלם, מוצרים ותהליכי עבודה שונים בהם עושה החברה שימוש בפעילותה נקבעו תקנים, אשר חלקם אף הוכרזו כתקנים ישראליים רשמיים. חברות הקבוצה בתחום הפעילות נדרשות לעמוד בתווי תקן של מכון התקנים הישראלי ובבדיקות שונות אשר מבוצעות על ידיו. בנוסף לאמור לעיל, עומדת החברה בתקנים נוספים, שאינם מתחייבים על פי דין (וולונטאריים), ובכלל אלו:

- (1) תקן הישראלי והבינלאומי ISO-9001/2015, בתחום קבלנות בניין כללית.
- (2) תקן הישראלי והבינלאומי, לניהול בטיחות וגהות בתעסוקה, ISO 45001.
- (3) תקן לביצוע עבודות בטון יצוק באתר בהתאם לת"י 1923.
- (4) תקן הישראלי והבינלאומי ISO-14001, בתחום איכות הסביבה.
- (5) לחברה הוענקה תעודת תו הזהב על ידי מכון התקנים, תעודה אשר ניתנת לחברות אשר הוסמכו בלפחות 3 תווי איכות.

חוו"ל – ברומניה הדין מחייב את החברה לעבור הסמכה לתקן איכות. עם זאת, בפולין על אף שלא קיימת חובה לעבור הסמכה לתקן איכות, קיימת חובה לעבוד בהתאם לתהליכים הקבועים בחוק כגון אישור חומרי הבניה לפני השימוש בהם על ידי הרשויות כאשר הליך האישור הינו באחריות המתכנן והוא מתנהל מול הרשויות השונות. בניו יורק, דניה ארה"ב נדרשת לעמוד בחוקי הבנייה (Building Codes) שחלים ויש להשיג תעודות אדריכליות ו/או ממשלתיות מסוימות לפני שיונפק היתר אכלוס זמני או קבוע לבניין. ברומניה, מפתחים ויזמים העובדים בפרויקטים ציבוריים, במימון ציבורי, חייבים לעמוד בדרישות תקן האיכות הבינלאומי שעבר התאמה לדרישות ברומניה, בהתאם לקטגוריות אליהן משויך המבנה.

ישראל – ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. למחסור ואי זמינות של כוח אדם איכותי ומיומן עלולה להיות השפעה על הקבוצה בעיקר בקשר עם עמידתה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים השונים שלה, וכן על עלות ביצוע עבודות ותמחור הצעות למכרזים. ככלל, באתרי החברה פועלים עובדים ישראלים, עובדים זרים ועובדים פלשתינאים. לעניין השפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" על העסקתם של עובדים פלשתינאים, ראו באור 1 לדוחות הכספיים.

העסקת עובדים ישראלים נעשית באמצעות קבלני כוח אדם, המאתרים עבור החברה את העובדים במקצועות השונים ואלו מועסקים ישירות על ידי קבלני כוח האדם. על פי חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, תשנ"ו-1996 ("חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א"), עובדים של קבלן כוח אדם המועסקים אצל מעסיק בפועל תשעה חודשים רצופים ומעלה, ייחשבו כעובדי המעסיק בפועל בתום תקופת תשעת החודשים.

למועד הדוח, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בדנייה כוח אדם, שהינה קבלן כוח אדם מורשה - באמצעותה מוצבים עובדי חברת כוח האדם בהתאם לחוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א, באתרים השונים עבור פעילות הקבוצה. למועד הדוח, דנייה כוח אדם מעסיקה כ- 104 עובדים.

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות של ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבניה, ולאור תלות שפיתח ענף הבניה בעובדים הזרים, נוצר מחסור בכוח אדם זר בענף הבניה. כך גם ובמקביל, נערכו מספר ניסיונות מטעם הממשלה להגדיל את היקף פעילויות הבניה. לאור האמור נוצר צורך בעובדים רבים נוספים. בהתאם, התקבלו החלטות שונות של ממשלת ישראל במסגרתן בין היתר הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלשתינאים בענף הבניה (בעיקר לבניה למגורים), נחתמו הסכמים בילטרליים עם מדינות שונות, וכן אושרה פעילות של חברות בניה זרות אשר נכללות במאגר חברות זרות בתחום ורשאיות לעסוק בביצוע עבודות בניה בישראל.

החל מחודש מאי 2005 החלה העסקת עובדים זרים בענף הבניין על ידי תאגידי עובדים זרים, ולמעשה החל ממועד זה ואילך חל איסור על העסקת עובדים זרים שלא באמצעות קבלן כוח אדם מורשה להעסקת עובדים זרים בענף הבניין (מלבד מקרים פרטניים שפורטו בנהלים ספציפיים, לרבות לענין עובדים מומחים וכד'). בהתאם לכך, העסקת עובדים זרים לבניין בידי קבלני בנין שלא באמצעות תאגיד כוח אדם מורשה מהווה עבירה פלילית/מינהלית לפי סעיף 2(א) לחוק עובדים זרים, התשנ"א-1991. כמו כן העסקת עובדים זרים לענף הבניין באמצעות תאגיד לא מורשה מהווה עבירה על חוק עובדים זרים ועל חוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם.

מדי שנה, קובעת הממשלה את מכסת העובדים הזרים המותרת לענף הבניה. בשנים האחרונות נקטה הממשלה במדיניות המביאה להעלאת עלות העסקתם של עובדים זרים הניתנים להעסקה ע"י גביה של אגרת בקשה להיתר העסקה של עובד זר ואגרת העסקה שנתית. הכבדה נוספת במסים וההיטלים האמורים (וכן נוספים, אם וככל שיוטלו) עלולים לייקר עוד יותר את עלות העסקת העובדים הזרים. העובדים הזרים בקבוצה, שאינם מומחים ו/או פלשתינאים, מועסקים באמצעות תאגיד יובלים, שהינו תאגיד כוח אדם מורשה להעסקת עובדים זרים בענף הבניין, והינו בבעלות מלאה של החברה, או באמצעות תאגידי עובדים זרים אחרים. יובהר, כי על פי חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כוח אדם וכן ההוראה בתוספת הראשונה לחוק זה בעניין ענף הבניין, הוחרגו תאגידי מורשים בעלי היתר לפי סעיף 10(א) לחוק, לעניין מגבלת הצבה של תשעה חודשים. לכן, תאגידי מסוג זה בענף הבניין רשאים

להמשיך להציב את עובדיהם הזרים אצל מעסיקים בפועל בענף הבניה גם מעבר לתשעה חודשים רצופים. ליובלים היתר עקרוני לפעול כתאגיד עובדים זרים עד ליום 31.12.2025 אשר מוגבל להעסקה של עד 900 עובדים זרים. יובלים פעלה להארכת ההיתר כאמור, כך שהיתר לשנת 2026 צפוי להתקבל בימים הקרובים. ליום 31 בדצמבר 2025, יובלים מעסיקה כ- 650 עובדים זרים.

לפרטים אודות הליך שימוע בנוגע לתוקף ההיתר של יובלים מחודש אוגוסט 2019 ראה סעיף 1.21.5 לדוח התקופתי לשנת 2021 כפי שפורסם ביום 3.3.2022 (מס' אסמכתא: 025771-01-2022). נכון למועד הדוח, לא חל שינוי בסטטוס ההליך ותוקף ההיתר של יובלים חודש לשנת 2025. כן, העובדים המומחים הזרים בקבוצה, מועסקים בהעסקה ישירה על ידי חברות הקבוצה.

עד לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל", בנוסף לאמור לעיל, העסיקה הקבוצה באתריה עובדים פלשתינאים ולאותו מועד, החזיקה החברה בכ- 365 היתרים להעסקת עובדים פלשתינאים. עם זאת, עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", נאסרה כניסתם של עובדים פלשתינאים לישראל.

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 1056 בנושא "רציפות תפקודית של ענף הבניה בתקופת מלחמת "חרבות ברזל" ותיקון החלטת הממשלה מיום 12.11.2023, ולאור הצורך לוודא רציפות תפקודית של ענף הבניה בישראל בתקופת מלחמת "חרבות ברזל" ולאפשר את הפעילות באתרי הבניה באמצעות הבאה מיידית של עובדי בנין זרים לישראל, ובהמשך להחלטת ממשלה מספר 1002 מיום 27.10.2023 שעניינה "הגדלת מכסות עובדים זרים בענף הבנייה בעקבות מלחמת חרבות ברזל ותיקון החלטות ממשלה", ובמקביל להמשך פעילות משרדי הממשלה המוסמכים ליישם הסכמים בילטרליים קיימים ולהתקשר בהסדרים בילטרליים חדשים עם מדינות מוצא בהליך מהיר, פרסם ראש מינהל עובדים זרים – רשות ההגירה והאוכלוסין "נוהל זמני להבאה של עובדים זרים לישראל לעבודה בענף הבניין שלא במסגרת הסכם בילטרלי עקב מלחמת חרבות ברזל", אשר עודכן בהמשך, במסגרתו יורשו תאגידי עובדים זרים מורשים לגייס עובדים זרים, שלא במסגרת הסכמים בילטרליים, ובלבד שעובדים אלו יגיעו לארץ בהתאם לנוהל הזמני ולא יאוחר מיום 20.2.2024.

ההסדר הזמני האמור מיועד לחול בד בבד עם המשך הפעילות להסדרת המשך כניסת עובדים זרים בהתאם להסכמים בילטרליים הקיימים וכן חתימה על הסכמים או הסדרים בילטרליים עם מדינות נוספות. החברה פועלת למצות את ניסיונותיה להביא עובדים זרים לארץ, באמצעות תאגיד יובלים, בהתאם לנוהל הזמני.

חוו"ל – ברומניה, הדין הרומני מאפשר העסקת עובדים זרים מומחים בלבד (לרבות עובדים בתפקידי ניהול) בכפוף לקבלת אשרות עבודה, בהתאם למכסה שנתית המפורסמת על ידי ממשלת רומניה מידי שנה. למועד הדוח, הוצאו לכל עובדי חברת הבת המקומית הפועלת ברומניה אשרות העבודה.

בפולין, ניתן להעסיק עובדים זרים באמצעות אישורי עבודה ושהייה. האישרים ניתנים על ידי הרשויות והתנאים שלהם משתנים בהתאם למדינת המוצא של הפועל. עיקר הפועלים מגיעים מאוקראינה ובלרוס.

בניו יורק, דניה ארה"ב מעסיקה את עובדיה בהתאם לחוקי מדינת ניו יורק והחוקים הפדרליים הרלוונטיים בתחום דיני העבודה וההגירה. מאחר שעיקר עיסוקה של הקבוצה בארה"ב הינו ניהול ופיקוח על פרויקטים של בנייה, עבודות בנייה לא מבוצעות על ידי עובדי הקבוצה, אלא על ידי קבלני המשנה ואנשי המקצוע נשכרים בתור ספקי שירותים לצורך כל פרויקט.

תחום הבטיחות בעבודה הינו חלק אינטגרלי מכלל פעילות החברה, החל מקליטת העובדים, הכשרתם, שיקולי רכש, מכרזים, ביצוע ובקרה. ביצוע פרויקטים בתחום קבלנות הבניה מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי כלל הוראות הדין וחוקי מדינת ישראל ובכללם פקודת הבטיחות בעבודה, חוק ארגון הפיקוח על העבודה התשי"ד-1954 (לעיל ולהלן: "חוק הפיקוח"), והתקנות והצווים מכוחם. יצוין, כי באוקטובר 2026 עתיד להיכנס לתוקף תיקון לתקנות הבטיחות בעבודה בענף הבניה המסדיר את שרשרת האחריות באתרי בניה, לרבות ביחס למזמין העבודה ומחייב מינוי בעלי תפקיד מטעמו ומטעם הקבלן. בהתאם להוראות הדין, בכל פרויקט בו החברה מבצעת עבודות קבלנות בניה הדורשות מינוי מנהל עבודה, מכהן מנהל עבודה המשמש כאחראי על הבטיחות וכן עוזר בטיחות בבניה. בקבוצה קיימים ממוני בטיחות מוסמכים, האחראים על הובלת הבטיחות בהתאם לתקנות, חוקים, נהלים ומדיניות החברה והטמעתה בפעילות חברות בקבוצה, וזאת בהתאם גם למערך הנהלים הפנימיים בקבוצה.

כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים רבים לצורך עמידה בתקני בטיחות וולונטריים, לרבות תקן 45001 ISO (תקן למערכות ניהול בטיחות וגהות בתעסוקה) ו-ISO 14001 (תקן לניהול איכות הסביבה) של מכון התקנים. החברה מפעילה בית ספר לבטיחות אשר מוכר על ידי משרד העבודה לביצוע הכשרות בנושא עבודה בגובה והסמכה לעוזרי בטיחות בבניה, אשר במסגרתו מדריכה החברה באמצעות מדריכים מוסמכים מטעמה את עובדיה, בשפות הרלוונטיות, ובהתאם לצורך ולהוראות הדין המתאימות – גם את עובדי קבלני המשנה, בהדרכות שונות בנושא בטיחות, גהות וסביבת עבודה בטוחה, וכן מספקת להם ציוד מגן אישי. הקבוצה מקיימת מעת לעת קבוצות עבודה ופורומים בנושא בטיחות בעבודה, כמו כן, החברה מקיימת במקרים המתאימים בירורי נסיבות לאירועי בטיחות לצורך הפקת לקחים, באופן שעובדי הקבוצה הרלוונטיים יהיו חשופים לממצאי הבירורים והמסקנות העולות ממנו. הלמידה מכל אירועי הבטיחות נשלחת לעובדי החברה על בסיס שבועי.

בנוסף, על פעילות מפעלי הקבוצה חלות תקנות נוספות מתחום הבטיחות והגהות בעבודה הנובעות מאופי פעילותם, לרבות פעולות שיש לנקוט לצורך הגנה על העובדים ובריאותם.

ביום 27.12.2022 אישר דירקטוריון החברה תכנית אכיפה בתחום הבטיחות בעבודה. מדובר בתכנית אכיפה וולונטרית שחלה על פעילות הקבוצה ומטרתה, בין היתר, המשך הטמעת הוראות הדין מתוך מטרה למנוע הפרות בתחום הבטיחות בעבודה, תוך הקמת מערך של ערוצי בקרה ודיווח. הדירקטוריון מינה את קצינת הציות של הקבוצה כממונה על תכנית האכיפה. החברה מיישמת את תכנית האכיפה, פועלת להטמעתה ומדווחת לדירקטוריון החברה על פעילותה בנושא זה. מאז אומצה, תכנית האכיפה נבחנת באופן שוטף ותדיר בכדי לוודא התאמתה להוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות ולפעילות החברה.

בשנת 2022 החברה הצטרפה לתכנית "כוכבים בבטיחות" מטעם התאחדות הקבלנים בוני הארץ. מדובר בתכנית וולונטרית שמטרתה הקניית כלים לשמירה מיטבית על הבטיחות וניהול הבטיחות באתרים, תוך המשך הטמעת תרבות בטיחות נאותה.

נכון למועד הדו"ח, הוענקו לחברה חמישה כוכבי בטיחות מתוך חמישה.

בחודש פברואר 2025, פרסמה הועדה לצמצום הריכוזיות הפועלת מכוח החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 ("חוק הריכוזיות") עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים. במסגרת

העדכון, התווספה לפידות, בעלת השליטה בחברה, לרכישת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים. כפועל יוצא, כלל החברות שבשליטת לפידות, ובכללן החברה, נחשבות כתאגיד ריאלי משמעותי לצרכי חוק הריכוזיות. בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, על הגורם המאסדר בהקצאת זכויות לקחת בחשבון גם שיקולי תחרות כלל משקית ולשקול שיקולי ריכוזיות. לחובה זו עשויה להיות השפעה על יכולתה של החברה לזכות במכרזים המפורסמים על ידי הסקטור הציבורי. עם זאת, מניסיונה של החברה ובהתבסס על החלטות ועדת הריכוזיות ביחס לגופים אחרים שהוכרזו כגורמים ריכוזיים הפועלים בתחומי פעילותה של החברה, להערכת החברה לא צפויה השפעה מהותית על פעילותה כתוצאה מהאמור.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת הכרזה על לפידות כגורם ריכוזי ותאגיד ריאלי משמעותי הינה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך והוא מבוסס על ניסיונה של החברה ועל המידע הקיים בידיה נכון למועד דוח זה. הערכות אלו יכול שלא התממשו או שהתממשו באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים שלא בשליטתה של החברה.

1.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

ככלל פעילותה של הקבוצה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים, עם זאת להיבטים של איכות הסביבה עלולה להיות השפעה על תחומי פעילותה של הקבוצה במספר היבטים עיקריים לרבות מפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה והתשתיות ומשפיעים על הסביבה, כגון: (א) זיהום מקורות מים, אבק וזיהום אוויר, רעש ופגיעה בקרקע ו- (ב) הגנה על הפרויקטים והדיירים מפני השפעות והפרעות חיצוניות כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצ"ב.

החברה רואה חשיבות רבה בניהול סיכונים אלו ופועלת להטמעת תהליכי בקרה וניהול, ובכלל זה, פועלת החברה בימים אלו לגיבוש תכנית אכיפה פנימית בתחום איכות הסביבה.

1.22.1 חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות הקבוצה

בשנים האחרונות קיימת הרחבה משמעותית בעיסוק בתחומי הגנת הסביבה בארץ ובעולם. הדבר מתבטא בחקיקה סביבתית חדשה, הרחבת התחולה של חקיקה קיימת, והגברת האכיפה בהיבטים אלה. בשנים האחרונות גברה המודעות הציבורית כנגד פעילויות שונות הפוגעות בסביבה וזו הובילה להגשת תביעות ועתירות שונות שנועדו למנוע פעילויות הפוגעות בסביבה.

החוקים הסביבתיים העיקריים הרלבנטיים לפעילות הקבוצה בישראל הם: חוק התכנון והבניה; חוק רישוי עסקים; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו; חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008 ותקנותיו; חוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, התשמ"ח-1988 ותקנותיו; החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו; כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"ד-2014; פקודת בריאות העם, 1940 ותקנותיה; חוק המים, תשי"ט-1959 ותקנותיו; וחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984.

בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה), התשל"ט-1979 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג-1992, נקבעו מגבלות בנוגע להפעלתו של ציוד בניה. בתקנות האמורות נקבע, בין היתר, שיעור הרעש המקסימלי המותר מהפעלת ציוד בניה וכן שעות מותרות להפעלת הציוד. למיטב ידיעת החברה, הקבוצה פועלת בהתאם לתקנות המתייחסות לרעש במסגרת פעילותה בתחומי הקבלנות וייזום וביצוע למגורים.

חלק מן החוקים האמורים לעיל, מטילים חובה להחזיק בהיתרים ו/או ברישיונות סביבתיים או בהיתרים ורישיונות שתנאיהם כוללים הוראות קונקרטריות להגנת הסביבה.

1.22.1.1 תקן בנייה ירוקה – ת"י 5281

בחודש ספטמבר 2023 נכנסה לתוקף הפעימה השנייה של תקנות הבנייה הירוקה הארציות, תקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (בנייה בת-קיימה), תש"ף-2020 ("התקנות"). התקן הישראלי נועד לצמצם את ההחצנות השליליות על הסביבה של תהליכי בנייה ושימוש במבנים. התקן מבוסס על שיטה של צבירת נקודות בזכות ועמידה בתנאי סף מתחומים שונים, בין היתר: אנרגיה, קרקע, מים, חומרים, בריאות ורווחה, פסולת, תחבורה, ניהול וחדשנות. התקינה חלה על מרבית סוגי המבנים אשר נבנו בבנייה חדשה בישראל, כמו גם מבנים העומדים בפני שיפוץ. כאמור, החל מחודש ספטמבר 2023 התקנות המלאות נכנסו לתוקף ובהתאם הורחבה תחולתם בין היתר גם על מבני מגורים בבנייה רוויה, מבני תיירות בגודל של 1,200 עד 5,000 מ"ר ומבני משרדים ומסחר בין 1000 ל- 5000 מ"ר, בהתאם למפורט בתקנות.

1.22.1.2 מס פחמן

בספטמבר 2024 אישרה מליאת הכנסת את צו הבלו על הדלק (הטלת בלו) (תיקון מס' 2 והוראת שעה מס' 2), ואת צו תעריף המכס והפטורים ומס קנייה על טובין (תיקון מס' 8 והוראת שעה מס' 10), התשפ"ד-2024, במסגרתם הוחלט על הגדלת מס הדרגתית, על דלקים מסוימים, עד שנת 2030. התיקונים נכנסו לתוקף בינואר 2025.

כך, לפי הנוסח העדכני שנכנס לתוקף, מס הפחמן יוטל בהדרגה החל מינואר 2025 ועד ינואר 2030 על פחם, גז טבעי, מזוט, גפ"מ ופטקוק. בהמשך לכך, ועל מנת לתת מענה לתעשייה המקומית בהסתגלות למס הפחמן ויצירת ודאות עסקית ביחס להשקעות הנדרשות בין השאר עבור תהליכי התייעלות והמעבר לדלקים אלטרנטיביים ושיפור תהליכי הייצור, פורסמו שני מנגנונים מקבילים ומשלימים, לסיוע ולהסתגלות התעשייה. מנגנון ראשון יוצר מסלול סיוע לתעשייה ע"י מענקי הסתגלות. המנגנון השני יוצר מסלול סיוע לתעשייה בהפחתת פליטות באמצעות לכידה וסילוק גזי חממה. יודגש כי מסלולי הסיוע הינם מקבילים, כחלק מהרצון לסייע לתעשייה להסתגל לכניסת המס באופן מדורג, תוך תמרוץ וקידום מדיניות של הפחתת פליטות והתייעלות של התעשייה שעושה שימוש בדלקים שהוגדרו במסגרת הצו.

בשלב זה, החברה אינה צופה כי לאמור השלכות מהותיות על פעילותה, אולם תמשיך ותבחן את השלכות מס הפחמן כאמור.

1.22.1.3 הצעת חוק האקלים - 2024

בחודש דצמבר 2024 אישרה ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקריאה שנייה ושלישית נוסח עדכני להצעת חוק האקלים, התשפ"ד-2024 של המשרד להגנת הסביבה.

מטרת החוק המוצע היא ליצור מסגרת ארגונית מתכללת להתמודדות מדינת ישראל עם משבר האקלים למען הציבור והדורות הבאים זאת, תוך שימת דגש על שני ההיבטים המרכזיים של ההתמודדות הנדרשת במישור הלאומי. היבטים אלה כוללים, בראש ובראשונה, מניעה וצמצום של פליטות גזי חממה על פי יעדים ותוכניות מובנות, בין היתר לצורך יישום מחויבויותיה הבינלאומיות של מדינת ישראל מכוח אמנת האקלים. היבט זה, שתכליתו מניעת החרפה של תהליכי שינוי האקלים, כרוך במעבר הדרגתי לכלכלה "דלת פחמן", וזאת ניתן לבצע עקרונית באמצעות פיתוח המשק

באמצעות תחליפים בני-קיימא, המבוססים על אנרגיות מתחדשות, כמו גם יצירת מנגנוני תמחור פחמן. ההיבט השני הוא קידום ההיערכות להשפעות הנובעות משינוי אקלים ולנוקי משבר האקלים, וזאת, בין היתר, על ידי הכנת תוכניות לאומיות לנקיטת פעולות היערכות. אמצעים אלה יושגו בכפוף לשמירת והבטחת אינטרסים חיוניים של מדינת ישראל, ובכלל זה אספקת תשתיות ושירותים באופן סדיר לטובת הציבור, שימור כושר התחרות במשק הישראלי, וכן אינטרסים חיוניים אחרים שהממשלה תקבע בהחלטה.

החברה עוקבת אחר התקדמות הצעת החוק וכן אחר ההוראות הנגזרות ממנה. ככל והצעת החוק כאמור תתגבש ותושלם, תבחן החברה את ההוראות הנגזרות הרלוונטיות הנוגעות לחוק האקלים והשפעותיו על פעילותה.

1.22.2 ניהול הסיכונים הסביבתיים וההשפעות הסביבתיות על פעילות הקבוצה

הקבוצה נדרשת לבחון מעת לעת את ההשפעות הסביבתיות במסגרת תחומי הפעילות שלה, לרבות בשלבי התכנון והביצוע של הפרויקטים השונים שבביצועה ופועלת לזיהוי, הערכה וניהול של הסיכונים הסביבתיים האמורים. בכלל זה, הקבוצה מתמודדת עם סיכונים בעלי השפעה סביבתית בנושאים כגון: פסולת, אויר, רעש, חומרים מסוכנים, חשמל, מים ועוד.

כך למשל, לעניין הטיפול בנושא פסולת, הקבוצה מקפידה ומפקחת על הפסולת היוצאת מן האתרים וייעודה, על הפרדת פסולת, על מחזור והובלה על ידי מורשים בלבד ותוך תיאום עם הרשויות הנדרשות, ככל שנדרש. מדיניות החברה כוללת נקיטת אמצעים לצמצום ההשפעות הסביבתיות, תוך עמידה בהוראות הדין והתקנים הרלוונטיים.

זאת ועוד, פעילות הבניה שמבצעת הקבוצה עשויה לגרום לזיהום אויר. הקבוצה דואגת למעט ככל הניתן בשימוש בגנרטורים, דואגת להרטבת הקרקע למניעת התרוממות של אבק וכן הרטבת משטחים לפני חיתוך או קידוח וכיו"ב. בנוסף, הקבוצה נוקטת באמצעים על מנת להפחית את עוצמת הרעש הנגרם בין היתר משימוש בכלי צמ"ה, גנרטורים וקומפרסורים (מדחסים), בין היתר, באמצעות גידור האתר וניטור עוצמת הרעש במקרה הצורך.

הקבוצה מבצעת מעקב אחר מלאי החומרים המסוכנים בכל אתר, ככל שישנם, דואגת לאחסנם בהתאם לדרישות הדין, להצבת שילוט מתאים, אספקת אמצעי מיגון וכיבוי אש מתאימים לסוג החומרים ומוודאת קיום נהלים והוראות על ידי עובדי האתרים הרלוונטיים לאחסון ושימוש בחומרים אלה.

הקבוצה אף מקיימת בקרה על צריכת המשאבים במשרדי הקבוצה ובאתרים השונים על מנת שלא לגרום לניצול יתר של המשאבים, וכן מבצעת בקרה על צריכת החשמל במשרדים, מתקינה טיימרים על מוצרי חשמל ומשתמשת בחומרים לצמצום צריכת החשמל באתרים.

1.22.3 השפעות הסיכונים הסביבתיים על פעילות מפעלי סיבוס רימון

כאמור בסעיף 1.11.2 לעיל, החברה מייצרת חלק מהאלמנטים הדרושים לפעילותה, במפעלי סיבוס רימון. מפעלי סיבוס רימון כפופים לפיקוח של המשרד להגנת הסביבה, בין השאר באמצעות תנאים מיוחדים ברישיונות העסק. במסגרת פעילות מפעלי סיבוס רימון, נדרשת הקבוצה לעמוד בהוראות הרגולציה הרלוונטיות למפעל ולנהל בו את ההיבטים הסביבתיים הרלבנטיים, כגון פינוי פסולת על סוגיה השונים, הסדרת הטיפול בחומרים מזהמים, מניעת זיהום אוויר ופליטות חלקיקי אבק ועוד. כך, בהתאם לדרישות משרד איכות הסביבה, מבצעים מפעלי סיבוס רימון בדיקות ניטור שוטפות של חלקיקי אבק על ידי מומחים ויועצים הנשכרים על ידה בהתאם לצורך. במפעלי סיבוס רימון נעשה

גם שימוש בחומרים מזהמי קרקע, ולכן נדרשת הקפדה על ההנחיות לאחסנת חומרים אלה ולשימוש בהם, למניעת זליגת החומרים למי תהום ולזיהום הקרקע.

1.22.4 הליכים משפטיים מהותיים הקשורים בהגנת הסביבה

החברה איננה צד להליכים משפטיים מהותיים הקשורים בהגנת הסביבה, אולם מעת לעת החברה מקבלת התראות, צווים ומכתבי דרישה מהרשויות הרלוונטיות בגין הפרות נטענות נקודתיות באתרי הפרויקטים השונים. ככלל, עם קבלת ההודעות כאמור, החברה פועלת לבחינת המצב ולתיקון ההפרות, תוך מתן מענה מלא ובשיתוף פעולה עם הרשויות, ככל ונדרש.

1.22.5 אירועים סביבתיים בעלי השפעה מהותית

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח לא חלו אירועים שגרמו או שצפויים לגרום לפגיעה מהותית בסביבה. כמו כן, נכון למועד הדוח, לא קיימים הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים עם איכות הסביבה אשר חברות הקבוצה או נושאי משרה בכירים בהן הם צד לו. מובהר, כי הערכה זו לעיל של החברה מסתמכת על הרגולציה הקיימת במועד הדוח, ואולם השינויים התכופים ברגולציה הסביבתית עלולים להשפיע על פעילות החברה בעתיד, ולחברה אין אפשרות לצפות זאת מראש.

1.22.6 עלויות סביבתיות מהותיות

בשנים 2023, 2024 ו-2025, הקבוצה לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות, לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה.

נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, הקבוצה עומדת בהוראות ודרישות הדין המהותיות המפורטות בסעיף 1.22 זה לעיל. החברה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין איכות הסביבה.

מתוך כך שאין לחברה הוצאות בגין סכומים מהותיים שהופרשו לצורך מניעה, הפחתה או תיקון נזקים, ממילא שלא חלה עליה החובה לפרט, להפריד או להגדיר בין הוצאות אלה בהתאם לקטגוריות האמורות.

1.23 הליכים משפטיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הוגשו כנגד החברה וחברות מאוחדות תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 278 מיליון ש"ח הקשורות בעיקר לעסקאות בניה אשר בגין תנאי ביצוע, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות בסך של כ- 44 מיליון ש"ח (לא כולל תביעות המכוסות ע"י חברת הביטוח), מתוכם סך של כ- 40 מיליון ש"ח הפרשות בגין ליקויי בניה. לפרטים אודות ההליכים המשפטיים מהותיים של החברה ר' באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

כנגד חברת הבת, גאודניה וכנגד מנכ"ל לשעבר של חברת הבת, הוגש בבית הדין האזורי לעבודה כתב אישום בקשר עם העסקתו שלא כדין וללא היתר, של עובד זר אחד. ההליך עודנו מתנהל.

1.24 יעדים ואסטרטגיה עסקית

הקבוצה נוהגת לבחון את תוכניותיה האסטרטגיות מעת לעת ולעדכן את יעדיה בהתאם להתפתחויות שחלות בתחומי פעילותה, בקרב לקוחותיה, במאפיינים מקרו כלכליים ובמפת התחרות. החברה הציבה לעצמה מספר יעדים אסטרטגיים לשנים הקרובות בהתאם לתחומי הפעילות שלה:

1.24.1 בכוונת החברה להמשיך לבסס את מעמדה כחברת בניה ותשתיות מובילה בישראל. החברה שואפת לשמור על צבר הזמנות גבוה עם דגש על רמת רווחיות גולמית טובה, תוך ביצוע מספר רב של פרויקטים בו זמנית ובפיזור בין מזמיני עבודה וסוגי עבודות ביצוע שונים. כמו כן, בכוונת החברה להתמקד בבניית מגדלים למגורים המאפשרים מינוף יכולות החברה ומיצוי פוטנציאל הרווחיות בתחום.

1.24.2 בכוונת החברה להמשיך ולהתמודד על ביצוע עבודות קבלניות לפרויקטי תשתיות גדולים ולשמור על מחזורי פעילות גבוהים בתחום זה, תוך מיקסום יכולות התכנון והביצוע. כמו כן, בתחום ביצוע תשתיות וזכינות, בכוונת החברה להרחיב את פעילותה ולשמש, בנוסף על היותה קבלן ביצוע להקמת הפרויקט, גם, זכיין ומפעיל של אתרי תשתית במסגרת פרויקטי PPP ו-BOT, לבד או ביחד עם שותפים.

1.24.3 החברה שואפת להרחיב את פעילותה בענפי הביצוע המשיקים לליבת עיסוקה כקבלן ראשי לביצוע פרויקטים וזאת באמצעות פיתוח ו/או כניסה ו/או רכישה של פעילויות סינרגיות התומכות ומחזקות את שרשרת הערך של החברה. במסגרת זו, החברה בוחנת, מעת לעת, כניסה לפעילויות חדשות, לרבות בתחומי חדשנות והתייעלות טכנולוגית ושילוב מערכות AI בפעלויותיה, הן באמצעות פעילות עצמאית והן באמצעות רכישה או השקעה בפעילויות משלימות, בדגש על הרחבת פעילותה בתחום התעשייה לבנייה ושיפור שרשרת הערך התפעולית. בהקשר זה, בוחנת החברה כניסה למכרזים להקמת פרויקטים תעשייתיים, לרבות בתחומי ייצור האנרגיה וטיפול באשפה, וכן בוחנת הרחבה של פעילויות משלימות ומשיקות לפעילות הקבלנית, לרבות בתחומי ייצור ואספקת חומרי גלם, מפעלי בטון ואספלט, מחצבות, מערכות ותשתיות תומכות כגון מעליות, וכן תחומים נוספים אשר יש בהם כדי להעמיק את הסינרגיות בקבוצה, לשפר זמינות, יעילות ובקרת איכות, ולהגדיל את שרשרת הערך של החברה כקבלן מבצע. כחלק מאסטרטגיה זו, בשנים האחרונות, החברה החלה בפעילות בתחום סיוע לוגיסטי לאתרי הביצוע, והרחיבה את היקפי פעילות דניה מערכות בתחום המערכות האלקטרומכניות המאופיינים בשיעורי רווחיות גבוהים יותר הרחבת הפעילות בתחום השיווק והמכירה של מוצרי מיזוג אוויר, מתוך מטרה להציע מעטפת משלימה לפרויקטים הנבנים על ידה כמו כן, החברה בוחנת

את הרחבת פעילות הקידוחים המבוצעת הן באופן ישיר והן באמצעות גאו דניה. עוד שואפת החברה להרחיב ולהעמיק את תחומי הפעילות בחברות הבנות, לרבות כניסה לתחומים משיקים וחדשים ו/או הרחבת פעילויות קיימות, בהתאם להזדמנויות עסקיות, לצורכי השוק ולשיקולים אסטרטגיים. במסגרת זו, ייבחנו בין היתר פיתוח והרחבה של סל המוצרים והשירותים של החברות הבנות, התקשרויות עם מותגים, ספקים ושותפים עסקיים נוספים, וכן התאמת מודלי הפעילות וההפצה, הכול במטרה לחזק את מיצובן העסקי של החברות הבנות ולהגדיל את תרומתן לפעילות הקבוצה.

1.24.4 החברה בוחנת מעת לעת את האפשרויות השונות העומדות בפניה, לרבות באמצעות כניסה לשווקים נוספים בחו"ל, לרבות במדינות נוספות באירופה, וזאת הן בשל האסטרטגיה העסקית של החברה להתרחבות וגידול בצבר העבודות והן בעקבות פניות יזומות שהיא מקבלת לביצוע פרויקטים במדינות כאמור.

1.24.5 ESG - החברה פועלת לשילוב והטעמה של עקרונות אחריות תאגידית בפעילות החברה בתחומי קיימות סביבתית, אחריות חברתית וממשל תאגידי (ESG), מתוך הכרה בהשפעות ענף הבניה על הסביבה והחברה. ביום 13.8.2025 אישר דירקטוריון החברה את דוח האחריות התאגידית הראשון של החברה, המתייחס לשנים 2023-2024, אשר מסכם את פעילות החברה והתקדמותה ביישום מדיניות ה-ESG בחומי הסביבה, החברה והממשל התאגידי. החברה ממשיכה לפעול להטמעת ערכי הקיימות בפעילותה השוטפת, לחיזוק מנגנוני הבקרה והדיווח ולהעמקת השילוב של שיקולי ESG בתהליכי קבלת ההחלטות ובניהול הסיכונים, כחלק מתפיסתה ליצירת ערך לבעלי מניותיה ולמחזיקי העניין השונים.

כל ההנחות והנתונים המפורטים לעיל בדבר יעדים ואסטרטגיה של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן, הבניה ו/או התשתיות.

1.25 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

1.25.1 בתחום ביצוע תשתיות וזכינות וקבלנות בניה שלא למגורים, החברה בוחנת ביצוע פרויקטים באופן עצמאי ובדרך של שיתוף פעולה עם חברות ישראליות וזרות הן בתחום הסלילה והמנהור והן בעבודות אלקטרומכניות. החברה שואפת לשמר ואף להגדיל את צבר ההזמנות בתחומי פעילותה באמצעות התמודדות במכרזים לפרויקטים נוספים. להערכת החברה, בשנים הקרובות צפויה האצה בתכניות ממשלתיות והשקעות ציבוריות, לרבות בשל עליה בצרכי שיקום ותשתיות. למיטב ידיעת החברה, בשנים הקרובות עתידים להתפרסם מכרזים בתחומי פעילותה, הבולטים מביניהם כוללים את: מכרזי המטרו, מכרזי תת"ל 65, צומת אחוזה וציר הנופש, פרויקטי PPP - כגון נתביים 5, כביש 6, פרויקטי בנייה בירושלים, בלוד ופרויקט הכליאה במגידו תכנית הקמת המכשול הביטחוני ותוכנית מגן צפון, התוכנית לשיקום עזה, וכו', בהיקף מצטבר צפוי של מיליארדי שקלים. החברה תבחן לגשת למכרזים אלו עם פרסומם ובהתאם לאסטרטגיה העסקית שלה והתנאים הכלכליים באותה עת. עם זאת, יובהר כי אין וודאות כי החברה תיגש לאיזה מהמכרזים האמורים, מה יהיה מועד פרסומם ותנאיהם ואין כל וודאות כי החברה תזכה במכרזים אלו, כולם או חלקם.

כל ההנחות וההטויות המפורטים בסעיף 1.25 זה לעיל בדבר צפי להתפתחות של החברה בשנה הקרובה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה, בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל ובמדינות נוספות בהן החברה פועלת בתחומי פעילותה ושינויים במגמות בענפי הנדל"ן, הבניה ו/או התשתיות.

1.26 דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

1.26.1 גורמי סיכון מאקרו- כלכליים

1.26.1.1 מצב בטחוני בישראל - מלחמת חרבות ברזל והלחימה בצפון גרמו להחמרה במצב הביטחוני בישראל ומשפיעים על פעילות החברה. המשך החמרה כאמור, עשויה להתבטא בירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה, במחסור בכוח אדם (ראה גם סעיף 1.21.5 בהקשר של עובדי הרש"פ), בהתייקרות עלויות עבודות הבניה ולהרעה במצב הכלכלי, העשויה לגרום לירידה בביקוש לדירות למגורים ואף לפגיעה בפעילות בתחום התשתיות. כמו כן, המצב הבטחוני משפיע על התקשרויות עם גופים בינלאומיים כספקים, נותני שירותים מקצועיים ושירותים פיננסיים. גורם זה עלול לגרום להאטה ואף להפסקה מסוימת של עבודות באתרים, בעיקר באלו הקרובים לגבול.

1.26.1.2 המצב הכלכלי בארץ ובעולם - האטה כלכלית ומיתון במדינות בהן פעילה החברה עלולים לגרום לפגיעה בהכנסות של משקי הבית, בפעילות של המגזר הפרטי והציבורי ולעלייה בשיעור האבטלה. שינויים ו/או החמרה במצב הכלכלי כגון ירידה בקצב הצמיחה במשק, עלייה בשיעור האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות ולירידה בביקושים וכן לשינויים בתקציבים לפרויקטים, שינויים בתעדוף ביצוע פרויקטי תשתית ועיכובים בהוצאתם של פרויקטים לפועל. בנוסף, ענף הנדל"ן היזמי והבניה עלולים להיות מושפעים בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, צמצום היכולת לבצע מימון מחדש של פרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים. גורמים כאמור עלולים להביא לגידול בתחרות, לירידה בקצב התחלות הבנייה ולירידה ברווחים, ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

1.26.1.3 רעידות אדמה - בהתאם לפוליסות הביטוח הקיימות של החברה, על פי רוב החברה מחויבת בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה בסכום של 10% מסך ההשקעה שלה בפועל בפרויקט, אך לא יותר מ- 5 מיליון ש"ח לפרויקט. ככל שיגרום נזק רב נרחב לפרויקטים אותם מבצעת החברה עקב רעידת אדמה, ייתכן ותהיה לכך השפעה מהותית על רווחיות החברה.

1.26.1.4 שינויים בשערי מט"ח - החברה החלה בהקמה של פרויקטי תשתיות משמעותיים שכוללים רכיבי הכנסות והוצאות במט"ח (המשמעותי ביותר בהקשר זה הינו פרויקט הקו הכחול). הטיפול החשבונאי בהקשר של נגזרים משובצים כולל השפעה של השינויים במט"ח (ראה באור 29 לדוחות הכספיים). בנוסף, החברה פועלת ברומניה, פולין וארה"ב, בהן מטבע הפעילות הינו אירו ודולר ארה"ב, לפי העניין, זאת בעוד הדוחות הכספיים של החברה הינם בשקלים. כתוצאה מכך, לפיחות בשערי החליפין של השקל אל מול האירו ו/או דולר ארה"ב, קיימת השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון של החברה. כמו כן, חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילותה של החברה מיובאים או נרכשים בחו"ל, ולפיכך, לעלייה בשערי החליפין עשויה להיות השפעה על מחירי חומרי הגלם

כאמור ולהביא לייקור עלויות ביצוע הפרויקטים ולהיות בעלות השפעה שלילית על תזרים המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 29' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

1.26.1.5 שינויים בשיעורי ריביות במשק - החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בריבית משתנה, ולפיכך עליה בשערי הריביות בשווקים בהם פועלת החברה עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 34(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

1.26.2 גורמי סיכון ענפיים

1.26.2.1 שינויי חקיקה ותקינה – תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה, חקיקה, תקינה, היתרים והוראות רישוי נרחבות. בשנים האחרונות ישנה הרחבה משמעותית של כלל הרגולציה הרלוונטית לתחומי הפעילות של החברה, להערכת החברה, מגמה זו צפויה להימשך בשנים הקרובות. לשינויים בהוראות האמורות, לרבות דרישות ומגבלות חקיקה חדשות, עשויות להיות השפעות מהותיות לרעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

1.26.2.2 מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה - פיתוח תשתיות מושפע ישירות ממדיניות הממשלה, לרבות הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה ומכרזים המפורסמים על ידה. לפיכך, הקטנת התקציבים המופנים לנושא זה, לרבות תקציבים לסלילת כבישים, מסילות רכבת וגשרים או צמצום היקף המכרזים המפורסמים, תביא לקיטון בהיקף הפעילות בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות ועלולה לגרום לקיטון היקף הפעילות של החברה בתחום זה ולהשפעה לרעה על תוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, היקפי הבניה למגורים מושפעים ממדיניות הממשלה, בין היתר, ביחס לשיווק קרקעות, קצב התכנון והרישוי של הפרויקטים, מגבלות על משכנתאות ותכניות לעידוד רכישת דירות (דוגמת 'מחיר למשתכן'). שינויים במדיניות עשויים להשפיע על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים, באופן שעלול להשפיע על הביקוש לשירותי החברה כקבלן מבצע ועל פרויקטי הייזום של החברה ולפיכך, על תוצאותיה הכספיות.

1.26.2.3 מכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים - החברה ניגשה ומתעתדת לגשת למכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים. בפרויקטים אלו נדרשים העמדת הון עצמי, ערבויות ומימון בהיקף ניכר. בנוסף, בחלק מפרויקטים אלו, החברה נוטלת על עצמה סיכונים חמורים מסיכונים רגילים שנוטל קבלן מבצע, ובכלל זה סיכונים בתחום התכנון. היקף עבודות ההקמה בפרויקטים אלו גבוה באופן משמעותי מפרויקטים קבלניים אחרים של החברה. היה והחברה לא תעמוד בתוכניות העסקיות שלה בפרויקטים מסוג זה, בדגש על תקציב ולוחות זמנים, עלול הדבר להשפיע באופן משמעותי לרעה על עסקיה של החברה.

1.26.2.4 עובדים זרים וכח אדם מקומי – להיבטי כוח אדם השפעה מהותית על פעילות החברה בישראל ובחו"ל, הן בהיבט זמינותם והן בהיבט עלות העסקתם. מחסור בעובדים זרים, לרבות עובדים פלשתינאים (לרבות בשל איסור העסקתם או צמצום מכסות להבאתם או אי קבלות אישורים בגינם) ו/או ייקור עלות העסקתם באמצעות הטלת היטלים או מסים חדשים ו/או העלאת המסים וההיטלים הקיימים), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה. שינויים רגולטורים בחוקי העבודה לרבות חוק קבלני כח אדם וחוקים הנוגעים להעסקת עובדים זרים, החוק להגברת האכיפה של דיני עבודה וההסכמים הקיבוציים בענף הבנייה, עלולים לגרום לייקור תשומות הבניה ולשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר.

- 1.26.2.5 התייקרות תשומות בניה והסלילה - התייקרות תשומות בניה וסלילה, בעיקר תשומות עיקריות כגון כח אדם (לרבות עובדים זרים), בטון, ברזל, אבן, חומרי ריצוף וחיפוי, אגרגטים, חומרי מחצבה, תערובות אספלט, ביטומן וכד' עלולה להביא לשחיקה ברווחיות החברה בטווח הקצר. החברה פועלת להקטנת סיכון זה באמצעות שילוב מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית בחוזי ההתקשרות של החברה. בנוסף, החברה עורכת מעת לעת, עסקאות בנגזרים ו/או רכישה ישירה של סחורות בהיקפים לא מהותיים. התייקרות תשומות הנרכשות ישירות על ידי קבלני משנה (כגון מעליות, אלומיניום, צנרת לעבודות תברואה וכיו"ב) עלולה להביא בעקיפין לשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ראו בג"צ שהגישה החברה כנגד הלמ"ס בנושא, ר' באור 31ד(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- 1.26.2.6 זמינות חומרי גלם - שיבושים באספקת חומרי גלם לרבות עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה במחצבות, נמלים וכיו"ב עלולים לגרום להפסקה קצובה, מלאה או חלקית בפעילות באתרי הבניה והתשתית שבהם פועלת החברה.
- 1.26.2.7 שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים אותם החברה יוזמת.
- 1.26.2.8 בטיחות בעבודה - פעילות החברה מתאפיינת בסביבת עבודה מסוכנת הכוללת, בין היתר, עבודה בגובה רב, עבודה עם מכשור כבד וחומרים מסוכנים. תאונת עבודה חמורה באחד המפעלים או בפרויקט בניה או תשתית של החברה עלולה לגרום לאובדן בחיי אדם, פגיעות גוף ולנזקים פיזיים לרכוש, לגרום לעצירת פעילות הפרויקט לתקופה בלתי ידועה ולנזק תדמיתי וכספי. אי עמידה בתקני בטיחות וגהות עלולה לגרום להוצאות כספיות משמעותיות ואף לתביעות פליליות כנגד מנהלי החברה.
- 1.26.2.9 ליקויי בניה – החברה מתחייבת כלפי מזמיני העבודה לתקופת אחריות לעבודתה. אם יתגלו ליקויי בניה בהיקפים מהותיים, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של החברה ועל המוניטין שלה.
- 1.26.2.10 טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט - בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות, הזמנות עבודה נעשות, ככלל, בדרך של מכרז לקבלני ביצוע. בד"כ, במסגרת מסמכי המכרז החברה נדרשת להעריך את עלויות ביצוע הפרויקט נשוא המכרז, ובהתאם להגיש הצעה לגובה התמורה שתשולם לה בגין ביצוע העבודות. גובה התמורה כאמור נקבע, בין היתר, כנגזרת של העלויות הצפויות כאמור בתוספת שיעור רווחיות. טעות או הערכת חסר בחישוב העלויות כאמור, עלולים לפגוע ברווחיות הפרויקט ואף לגרום להפסד, ולפיכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.
- 1.26.2.11 קושי ברכישת ביטוח – לאור היקף פעילותה של החברה כחברת בניה מהגדולות במשק, הפועלת במספר רב של פרויקטים בהיקפים משתנים, החברה נדרשת לכיסוי ביטוחי בהיקף משמעותי. לשינויים בשוק הביטוח, לרבות צמצום הכיסויים המוענקים על ידי חברות הביטוח, או לקרות אירועי ביטוח נוספים בחברה, עלולה להיות השפעה לרעה על יכולתה של החברה לקבל כיסויי ביטוחי הולם או לרכוש ביטוח במחירים ריאליים, ולפיכך להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה או על יכולתה להתמודד במכרזים ופרויקטים שונים אשר החברה נדרשת להעמיד ביטוח עבורם.
- 1.26.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה
- 1.26.3.1 אובדן סיווג קבלני – לחברה סיווג קבלני, וכן היא מסווגת כ'קבלן מוכר', ולפיכך היא עומדת בתנאי סף מחמירים לביצוע עבודות תשתית ו/או בניה עבור המגזר הפרטי והציבורי. אובדן הסיווג הקבלני

1.26.3.2 ו/או סיווגה כ'קבלן מוכר' עלולים לגרום לחברה לא לעמוד בתנאי סף של מכרזים עתידיים לביצוע עבודות בתחומי קבלנות הבניה והתשתיות, ולפיכך להשפיע לרעה על היקף פעילותה ועל הכנסותיה.

1.26.3.2 אבטחת מידע וסייבר – במסגרת פעילותה, החברה משתמשת במערכות מידע מסוגים שונים, במטה החברה ובאתרי הפרויקטים שבביצוע, בין היתר לתכנון פרויקטים ופעולות הנדסיות שונות, ניהול כספים וחשבות, רכש ומכרזים, משאבי אנוש, גביה כיו"ב. החברה חשופה לאירועי סייבר לרבות אירועי תקיפה של מערכות המידע של החברה. התממשות אירוע סייבר כאמור עלולה להתבטא בשיבוש או השבתה של פעילויות מסוימות, גניבה של נכסים ומידע רגיש של החברה, איסוף מודיעין עסקי וכיו"ב. התממשות גורם סיכון זה עלול להוביל לפגיעה בפעילותה של החברה וכפועל יוצא, בתוצאותיה העסקיות. לפיכך, החברה פועלת באופן שוטף הן להגנת מערכות המידע שברשותה ממתקפות סייבר והן לקיום מערך גיבוי על מנת להבטיח יכולת התאוששות מהירה במקרה של מתקפה כאמור. כמו כן, החברה דואגת לעדכן באופן שוטף את האמצעים השונים להגנה מפני מתקפות כאמור, בהתאם להתפתחויות הטכנולוגיות בתחום. לחברה התקשרות עם חברה המשמשת כממונה אבטחת מידע. במסגרת ההתקשרות מבצעת החברה בדיקות חדירה ובקורות שוטפות על מערכות אבטחת המידע המשמשות אותה בפעילותה. כמו כן מתבצעת הדרכה לעובדי החברה בענין שימוש במערכות המידע על מנת להגביר את מודעות העובדים לנושא. יצוין כי החברה מבוטחת בפוליסת בטיחות כנגד סיכוני סייבר.

1.26.4 בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הקיימים בחברה על פי טיבם ועל פי השפעתם, לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
סיכונים מאקרו			
		X	מצב בטחוני בישראל
		X	המצב הכלכלי בארץ ובעולם
X			רעידות אדמה
	X		שינויים בשערי מט"ח
X			שינויים בשיעורי ריביות במשק
סיכונים ענפיים			
	X		שינויי חקיקה ותקינה
	X		מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה
	X		מכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים
	X		עובדים זרים וכוח אדם מקומי
	X		התייקרות תשומות בניה והסלילה
X			זמינות חומרי גלם
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים
		X	בטיחות בעבודה
		X	ליקויי בניה
		X	טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט
X			קושי ברכישת ביטוח
סיכונים ייחודיים לחברה			
		X	אובדן סיווג קבלני
	X		אבטחת מידע וסייבר

דוח דירקטוריון לשנת 2025



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, הכל בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו,

הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור החברה והסביבה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997. ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה, מניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), והיא הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת בשליטתה (ביחד, "הקבוצה"), בתחומי הפעילות הבאים:

- 1.1 תחום קבלנות הבניה למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות קבלניות לבניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים. בתחום זה פועלת החברה בישראל, רומניה, פולין וארה"ב (ניו יורק).
- 1.2 תחום קבלנות בניה שלא למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות בניה שלא למגורים, לרבות ביצוע עבודות בניה של בנייני משרדים, מבני תעשיה, מסחר, מוסדות רפואיים וכיו"ב. בתחום פעילות זה פועלת החברה בישראל וברומניה.
- 1.3 תחום ביצוע תשתיות וזכיינות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע וכזכיין בפרויקטי PPP של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטי כבישים, גשרים, בניית מסילות רכבת, מנהרות ותחנות תת קרקעיות.
- 1.4 תחום ייזום וביצוע למגורים – במסגרתו, עוסקת הקבוצה ברכישת קרקעות לצרכי ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ובשיווק ומכירה של דירות המגורים שנבנו. החברה פועלת בתחום זה בישראל כיוזם, לבד או ביחד עם שותפים, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" וכן ברומניה.

2. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חרבות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום. במהלך תקופת הדוח נחתם הסכם הפסקת אש והסתיים החלק העצים של הלחימה. לפרטים נוספים והערכותיה של החברה ראו באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

בשנים האחרונות נרשמה עלייה גלובלית בשיעורי האינפלציה, אשר הובילה להידוק מוניטרי ולהעלאות ריבית על ידי בנקים מרכזיים, לרבות בישראל. בתקופת הדוח השנתה מגמת הריבית, ובנק ישראל החל במתווה הורדת ריבית, העומדת סמוך למועד פרסום הדוח על 4%.

נכון למועד דוח זה, לחברה אשראי בהיקף שאינו מהותי, ולכן, להערכתה, לשינויים בריבית לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות החברה.

יחד עם זאת, לאור השפעות מלחמת חרבות ברזל, חל גידול בעלויות חברה אשר לא קיבל ביטוי מלא במנגנוני ההצמדה של התמורה החוזית. לפרטים, ראה סעיף 2 לעיל.

לצד האמור, למצב השוק, לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק, אשר עשויה לבוא לידי ביטוי בביקושים בתחום הייזום למגורים ובאיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות וכן, בקשר עם תחזיות האינפלציה, ריבית וצמיחה והשפעתן על החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. חידוש המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, עליית האינפלציה והריבית, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

4. **המצב הכספי**

ליום 31.12.2025 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,490.6 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח) :

הסברים	31.12.2024	31.12.2025	סעיף
הגידול המתמשך בצבר ההזמנות של החברה הוביל להתרחבות משמעותית בהיקפי הפעילות. התרחבות זו, בשילוב עם גבייה משמעותית שבוצעה בשנה הקודמת, תרמו לירידה ביתרות המזומנים ושווי המזומנים. במקביל, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה גיוס הון והשקעה בחברה מוחזקת, כמפורט בסעיפים הרלוונטיים בדוח.	2,331,623	2,490,625	סה"כ נכסים שוטפים
במהלך תקופת הדוח, העמידה החברה הלוואה לחברה מוחזקת בסכום של כ- 115 מיליון ש"ח. הלוואה ניתנה כחלק מההון העצמי הנדרש לפרויקט הקו הכחול בירושלים.	50,548	146,280	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
במהלך התקופה התקבל היתר לפרויקט החברה ברומניה, ובהתאם לכך שונה סיווג הנכס ממלאי מקרקעין למלאי בניינים למכירה.	53,439	21,744	מלאי מקרקעין
הגידול נבע בעיקר מהכרה בנכסי זכות שימוש בגין הסכמי שכירות שנחתמו בתקופת הדוח בהתאם ל-IFRS 16, וכן מרכישת קרקע למפעל ומהשקעות שוטפות בציוד וברכוש קבוע.	280,608	352,670	רכוש קבוע
במהלך תקופת הדוח החלה תקופת ההקמה של פרויקט הקו הכחול בירושלים. בהתאם ל-IFRS 9, הכירה חברת הפרויקט בנגזרים פיננסיים לצורך ניהול סיכונים מטבע, אשר הביאו להכרה בנכסים ובהתחייבויות פיננסיים בסך של כ-300 אש"ח בתקופת הדוח.	22,888	259,616	נכסים בלתי שוטפים אחרים
עיקר השינוי נבע מהכרה בנכס/התחייבות בגין נגזר פיננסי; לפרטים נוספים ראו פירוט מורחב בסעיף נכסים בלתי שוטפים אחרים.	407,483	780,310	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.	1,880,375	2,007,825	סה"כ התחייבויות שוטפות
עיקר השינוי נבע מהכרה בנכס/התחייבות בגין נגזר פיננסי; לפרטים נוספים ראו פירוט מורחב בסעיף נכסים בלתי שוטפים אחרים.	91,745	355,935	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
בתקופת הדוח, השלימה החברה גיוס הון בהנפקת מניות בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח. הגיוס בוצע לצורך חיזוק מבנה ההון של החברה, תמיכה בתוכניות ההתרחבות האסטרטגיות וביצוע השקעות נדרשות. כמו כן, השינוי בהון נבע גם מגידול ברווח לתקופה אשר קוזז בחלקו מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ- 160 מיליון ש"ח.	766,986	907,175	הון

5. תוצאות הפעילות

5.1. להלן תמצית הדוח על הרווח הכולל במאוחד (באלפי ש"ח):

נושא	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	הסברים
הכנסות	5,415,466	6,025,593	6,510,415	ראה סעיף 5.2 להלן.
עלויות והוצאות	5,136,229	5,772,588	6,244,712	ראה סעיף 5.2 להלן.
רווח גולמי	279,237	253,005	265,703	ראה סעיף 5.2 להלן.
הוצאות הנהלה וכלליות	63,521	66,151	67,962	
הכנסות אחרות, נטו	(6,580)	(3,242)	-	
רווח תפעולי	222,296	190,096	197,741	
הכנסות מימון	35,472	33,608	30,541	
הוצאות מימון	(9,176)	(5,808)	(15,068)	
הכנסות מימון, נטו	26,296	27,800	15,473	המימון נטו כולל מרכיב של כ- 7.5 מליון ש"ח נגזרים משובצים, שנובע מהפער של שינוי שיערי המבוסס על אומדן ההכנסות והעלויות הצפויות במט"ח (בפרויקט הקו הכחול). סך המימון נטו בתקופה, בנטרול מרכיב זה, הינו כ- 23 מליון ש"ח.
רווח מפעולות אחרי מימון	248,592	217,896	213,214	
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	6,471	5,624	2,920	
רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה	255,063	223,520	216,134	
מסים על ההכנסה	(59,012)	(49,885)	(48,889)	
רווח לשנה	196,051	173,635	167,245	סך הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה לשנת 2025, בנטרול השפעת מרכיב הנגזרים המשובצים, הינו כ- 173 מ' ש"ח.
רווח המיוחס לבעלי המניות ללא השפעת נגזרים	196,051	173,635	172,625	
EBITDA	298,049	278,224	308,497	

5.2. להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח):

תחום פעילות	נושא	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	2,367,292	2,342,932	2,224,702	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	77,770	91,697	95,018	הירידה ברווח הגולמי נבעה בעיקרה ממספר רב של פרויקטים רווחיים, שנכנסו בתקופה האחרונה לצבר ההזמנות, בהיקף ביצוע כולל של כ- 370 מ' ש"ח (לעומת כ- 210 מ' ש"ח בשנה קודמת) ואשר טרם נזקף רווח בגינם. בנוסף, התשומות העודפות כתוצאה מהשפעת המלחמה, קיבלו ביטוי בתוצאות הפעילות בתחום.
בניה שלא למגורים	הכנסות	2,707,392	2,293,113	1,850,620	הגידול נבע בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות בתחום המערכות והתעשייה, וכן מגידול משמעותי בהיקפי הפרויקטים בביצוע.
	רווח גולמי	166,289	127,159	91,802	הגידול ברווח הגולמי נבע בעיקר משיפור בשיעור הרווח ומהגדלת היקפי הביצוע במגזר.
ביצוע תשתיות וזכיינות	הכנסות	1,332,677	1,335,048	1,255,183	ללא שינוי מהותי בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	(3,589)	24,695	79,916	ההפסד הגולמי במגזר נובע בעיקר מהשפעת הגידול בעלויות הפרויקטים, כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, אשר לא קיבלו בשלב זה פיצוי מתאים.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	103,054	54,500	84,961	עיקר הגידול בהכנסות המגזר בתקופת הדוח, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נבע מהתקדמות בפרויקטים יזמיים בביצוע מחוץ לישראל.
	רווח גולמי	25,233	9,454	12,501	
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	6,510,415	6,025,593	5,415,466	
	רווח גולמי	265,703	253,005	279,237	

6. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 31.12.2025 עומד על סך כ- 22.0 מיליארד ש"ח (לא כולל חלק החברה בחברות כלולות).

להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2025 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2025 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
6,362	2,333	6,118	1,853	10,420	-	בניה למגורים
4,289	2,320	4,054	1,496	3,716	1,585	בניה שלא למגורים
2,523	1,203	2,010	501	7,350	6,314	ביצוע תשתיות וזכיינות
139	128	35	-	479	536	ייזום וביצוע למגורים
13,313	5,983	12,217	3,850	21,965	8,436	סה"כ

לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה בביצוע פרויקטים נוספים, בהיקף של 2,399 מיליוני ש"ח.

7. נזילות

יתרת המזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות ליום 31.12.2025 הינה כ- 592 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2023	נתונים ליום 31.12.2024	נתונים ליום 31.12.2025	סעיף
269.6	255.5	(109.3)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
96.4	67.6	(157.4)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(185.9)	(239.5)	(77.5)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
180.1	83.6	(344.2)	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 109.3 מיליון ש"ח, לעומת תזרים שנבע מפעילות שוטפת בסך של כ- 255.5 מיליון ש"ח ו- 269.6 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופה, נבעה בעיקרה מהיקפי ביצוע גדולים ברבעונים האחרונים אשר קיבלו ביטוי גדול יותר בשלב זה במרכיב ההוצאות התזרימיות, ביחס למרכיב התקבולים וכן כתוצאה מעודף גביה בתקופה קודמת.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 158.6 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה על סך של כ- 67.6 מיליון ש"ח וכ- 96.4 מיליון ש"ח, בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופת הדוח שימש בעיקר להזרמת ההון העצמי הנדרש לפרויקט הקו הכחול בירושלים, השקעות בציוד וגידול בנכסי זכות שימוש בתקופת הדוח, ראה פירוט בסעיף 4 לעיל.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 77.5 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 239.5 מיליון ש"ח וכ- 185.9 מיליון ש"ח, בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

עיקר תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעונות התחייבויות המסווגות כאשראי בהתאם ל-IFRS16 ומתשלום דיבידנד בסכום של כ- 160 מיליון ש"ח.

8. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר מהונה העצמי ומתזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, לרבות ממקדמות שמתקבלות ממזמינים ומאשראי ספקים, כמפורט להלן.

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2025 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2024 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2024 אחוז מסך
הון	907,175	28%	766,986	28%
התחייבויות לזמן ארוך	355,935	11%	91,745	3%
התחייבויות לזמן קצר	2,007,825	61%	1,880,375	69%
סה"כ	3,270,935	100%	2,739,106	100%

לאור השקעות ההון הנדרשות בפרויקט הקו הכחול, החברה נוטלת מעת לעת אשראי לזמן קצר, אשר צפוי לגדול עד להעמדת מלוא ההון העצמי הנדרש בפרויקט. לפרטים נוספים אודות צרכי המימון ואודות התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים, ראו סעיף 1.17 לתיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ההון החוזר של החברה הינו כ- 482.8 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 451.2 מיליון ש"ח וכ- 475.4 מיליון ש"ח לתקופות שנסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023, בהתאמה.

היחס השוטף ליום 31 בדצמבר, 2025 הינו כ- 1.24 בדומה לשנת 2024. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר לרבות התאמת ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, ראה סעיף 1.16.3 לפרק תיאור עסקי החברה.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

9. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שניים. למועד דוח זה מכהנים בחברה 4 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם וניסיונם ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח (פרטים נוספים).

10. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה כ- 255 אלפי ש"ח, בין היתר על ידי רכישת ציוד ותווי שי לחיילי צה"ל ולניצולי שואה.

החברה פועלת בתחום המעורבות החברתית ומבצעת פעילויות כתרומה לקהילה.

בשנת 2025 החברה פעלה באופן מגוון, בין היתר, על מנת לסייע לחיילים ולמפונים כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל. כך לדוגמא, פעלה החברה לשיפוץ וצביעת בתים לנזקקים, אריזה ואיסוף של סלי מזון, תרומת ציוד לחיילים, חלוקת מזון לחיילים ועוד.

למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא מתן תרומות.

11. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

12. תכניות אכיפה

החברה רואה עקרון עליון בשמירה והקפדה על ציות להוראות הדין, ובהתאם לכך משקיעה משאבים על מנת להמשיך ולהטמיע בקרב עובדיה תרבות אפקטיבית של ציות, במטרה, בין היתר, למנוע הפרות הוראות הדין. בהתאם לאמור, החברה אימצה תכניות אכיפה וולונטריות שונות, בתחומים שונים, אשר יפורטו להלן, ופועלת במקביל לקידום תכניות אכיפה נוספות, בתחום איכות הסביבה והגנת הפרטיות, כל זאת באמצעות עו"ד מומחים בתחומים השונים.

החברה בוחנת כל העת את השינויים הרגולטורים ואת הצורך בביצוע התאמות לתכניות השונות, תוך בחינה שוטפת של התאמות התכניות לחברה ולשינויים בהוראות הדין.

דיני תחרות

החברה אימצה תכנית אכיפה דיני תחרות, המותאמת לניהול עסקיה ולסיכונים הרלוונטיים. אימוץ תכנית האכיפה כלל הליך שלווה על ידי עו"ד מומחה מתחום דיני התחרות, אשר במסגרתו התקיימו סבבי ראינות ופגישות עם מנהלים בקבוצת החברה. במסגרת התכנית, נערכות הרצאות והדרכות למעגלים שונים של עובדי החברה בכל הקשור לדיני התחרות. כמו כן, החברה דואגת לייצע עובדים חדשים בתפקידים הרלוונטיים, בדבר קיומו של נוהל האכיפה. בנוסף, החברה עורכת בקרה, פיקוח ודיווח שוטף בנושא זה. הממונה הארגוני על התוכנית הנ"ל הינה קצינת הציות בחברה.

ציות למניעת שוחד ושחיתות

בשנת 2020, החברה אימצה תכנית ציות מפורטת בתחום טוהר המידות, איסור שוחד ושחיתות, במסגרתה הבהירה לכלל עובדי החברה הרלוונטיים, את הוראות הדין הרלוונטיות בהקשר זה ודאגה לקיום מנגנון הטמעה, פיקוח ובקרה בנושא. הממונה הארגוני על התוכנית הנ"ל הינה קצינת הציות בחברה.

תכנית אכיפה פנימית בניירות ערך

במהלך שנת 2022 אימצה החברה תכנית אכיפה בתחום ניירות ערך. מטרת התכנית, הטמעה של הוראות הרגולציה בתחום ניירות הערך אשר חלות על החברה, תוך הבטחת קיומם של מנגנוני הטמעה, פיקוח ובקרה אפקטיביים. במסגרת התכנית, אימצה החברה נהלים שונים בתחום הנ"ל, ביניהם, נוהל עבודת הדירקטוריון, נוהל איסור שימוש במידע פנים, נוהל עסקאות עם בעלי ענין ועוד. דירקטוריון החברה מינה את סמנכ"ל הכספים והבקרה של החברה כממונה על האכיפה בכל הנוגע לתכנית האכיפה בניירות הערך.

בטיחות בעבודה

במהלך שנת 2022 אימצה החברה תכנית אכיפה בתחום הבטיחות בעבודה. מטרת התכנית, הטמעה של הוראות הרגולציה ותרבות ציות בכל הנוגע לבטיחות וגהות בעבודה, זאת תוך קיומם של מנגנוני הטמעה, פיקוח ובקרה יעילים.

הממונה הארגוני על התוכנית הנ"ל הינה קצינת הציות בחברה.

13. מבקר פנים

החל מחודש אוגוסט, 2024, בהתאם להחלטת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מאותו מועד, מכהנת הגב' הגר יוסופוב ממשרד ברייטמן אלמגור זוהר (דלויט) כמבקרת הפנים של החברה ("מבקרת הפנים"). להערכת דירקטוריון החברה, מבקרת הפנים, אשר צברה ניסיון עשיר בעבודתה, הינה בעלת ניסיון והתמחות בביקורת פנימית ובניתוח תהליכי בקרה פנימית.

13.1. למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרת הפנים, מבקרת הפנים עומדת בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

13.2. למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרת הפנים, מבקרת הפנים עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית; מבקרת הפנים אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה; ואין למבקרת הפנים קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

13.3. מבקרת הפנים אינה עובדת של החברה ומעניקה שירותי ביקורת פנימית כנותנת שירותים חיצוניים. בביקורתה, נעזרת מבקרת הפנים בעובדי משרדה, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.

13.4. הממונה הארגוני על מבקרת הפנים בחברה הינה ועדת הביקורת של החברה.

13.5. תכנית הביקורת בחברה מוצגת בפני הדירקטוריון ונקבעת, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, דגשי ההנהלה, נושאים שנבדקו בעבר, מוקדי סיכון בחברה המוכרים למבקרת הפנים ולהנהלה, וביקורת מעקב אחר המלצות מבקרת הפנים.

- 13.6. מבקרת הפנים עורכת את ביקורתה בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית וכאמור בחוק החברות.
- 13.7. מבקרת הפנים אמונה על עריכת ביקורת אובייקטיבית, באמצעות יישום אותה גישת עבודה שיטתית המשתקפת בתקנים המקצועיים המקובלים.
- 13.8. תכנית הביקורת של מבקרת הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה, לרבות בחו"ל ככל הנדרש.
- 13.9. מבקרת הפנים לא נדרשה על ידי הדירקטוריון לערוך ביקורת אודות עסקאות מהותיות, לרבות דרכי אישורן במהלך תקופת הדיווח.
- 13.10. למבקרת הפנים ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית ככל שיידרש, למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
- 13.11. בתמורה לעבודתה, משלמת החברה למבקרת הפנים שכר טרחה שנתי אשר נקבע מראש ובהתאם לתכנית העבודה ואיננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. בגין שנת 2025 שולם למבקרת הפנים סך של 186 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של מבקרת הפנים בבואה לבקר את החברה. לא ניתנו למבקרת הפנים ניירות ערך כחלק מתנאי ההתקשרות עימה.
- 13.12. היקף שעות הביקורת בכללותה בשנה החולפת עמד על כ- 740 שעות עבודה. לדעת ועדת הביקורת, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של מבקרת הפנים, הינם סבירים להיקף הפעילות ומורכבותה, ויש בהם כדי להשיג את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
- 13.13. להערכת החברה, בהתבסס על תכנית העבודה המוצעת של מבקרת הפנים לשנת 2026, היקף שעות הביקורת בשנה זו צפוי לעמוד על 700-800 שעות עבודה. יובהר כי תכנית העבודה, לרבות היקף השעות הכלולות בה אושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 1.3.2026.
- 13.14. מבקרת הפנים הגישה דוחות ביקורת בכתב, בהתאם לנושאי הביקורת לשנת 2025. דוחות הביקורת מוגשים ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת ביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה. דיון בממצאי הדוחות מתקיים בוועדת הביקורת.
- 13.15. בשנת 2025 התקיימו 4 ישיבות של ועדת ביקורת בימים 27.2.2025, 26.3.2025, 12.11.2025, 22.12.2025, במסגרתן נדונו דוחות הביקורת.

14. רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר, משרד רו"ח (חבר ב-EY).
להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואי החשבון המבקרים של החברה:

2024	2025	
583	632	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (אלפי ₪)
17	118	שירותים אחרים (אלפי ₪)

שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו פועל יוצא של מספר שעות הביקורת שערך. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הוא דירקטוריון החברה.
הנהלת החברה ערכה משא ומתן עם רואה החשבון בנוגע לשכר טרחתו. הצעת שכר הטרחה הובאה לאישור דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה סבר כי שכר הטרחה האמור הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

15. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח, ר' באור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

רונן גינזבורג, מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 1 במרס, 2026

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025



תוכן העניינים

עמוד

	דוח רואי החשבון המבקרים
2-3	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
6-7	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
10-86	באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות, אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-0.01% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל מהוות כ-0.06% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה כ-15,229 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה בהפסדי אותן חברות הינו בסך של כ-5,921 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן,

אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה מפרויקטי ביצוע:

בהתבסס על המהותיות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא ההכרה בהכנסה מפרויקטים הינו נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, זה המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, הכנסות צפויות המבוססות על אומדני הנהלה ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה לצורך הכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בבאור 3'א בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- השגנו הבנה על הבקורות הפנימיות המרכזיות ועל מערכות המידע (IT) (אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט).
- בקורות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרויקט המבוססות על אומדני הנהלה והערכת עלויות צפויות להשלמת הפרויקט לרבות בחינת קיומו של חוזה הפסדי והכרה בחוזה מכביד.
- בהתאם לשיקול דעתנו תוך התחשבות במהותיות האומדנים, ביצענו נהלים מפורטים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים ותכולות העבודה, מסמכים הקשורים לחריגים, תביעות, חוות דעת משפטיות ומחלוקות והסכמים עם מזמינים.
- ביצענו חישובים בלתי תלויים לשיעורי ההשלמה, הכנסות והוצאות לתקופות הדוח ושיעורי הרווח הגולמי של הפרויקטים.
- דנו בשיעורי הרווחיות הצפוי של הפרויקטים עם מנהלי הפרויקטים והנהלה של החברות.
- בנוסף, בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהולי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקונניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
 - משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
 - מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
 - מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
 - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
 - משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שישומו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שישומו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.
- שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא איהב סרחאן.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	באור	
			נכסים שוטפים
728,571	384,342	4	מזומנים ושווי מזומנים
205,103	206,933	5	פקדונות מוגבלים
1,150	1,135		בטוחות סחירות
1,105,527	1,520,045	6	לקוחות ונכסים בגין חוזה
142,424	133,418	7	חייבים ויתרות חובה
27,798	39,919	8	מלאי אחר
114,534	164,502		מלאי בניינים למכירה
6,516	14,374	9	נכסי מסים שוטפים
-	25,957	29	נגזר פיננסי
2,331,623	2,490,625		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
50,548	146,280	10	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
53,439	21,744	13	מלאי מקרקעין
19,970	28,437	9	נכסי מסים נדחים
-	228,088	29	נגזר פיננסי
280,608	352,670	11	רכוש קבוע, נטו
2,918	3,091	12	נכסים בלתי מוחשיים
407,483	780,310		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,739,106	3,270,935		סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רון גינזבורג
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 1 במרס, 2026

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות שוטפות
9,657	79	14	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,002,707	1,033,076	15	ספקים וקבלני משנה
257,736	311,836	16	זכאים ויתרות זכות
13,019	13,565	9	התחייבויות מסים שוטפים
327,026	334,964	6	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
270,230	287,344	17	הפרשות
-	26,961	29	נגזר פיננסי
1,880,375	2,007,825		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
6,247	6,008	9	התחייבויות מסים נדחים
-	230,401	29	נגזר פיננסי
78,968	112,774	18	התחייבות בגין חכירה
6,530	6,752	19	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
91,745	355,935		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,972,120	2,363,760		סה"כ התחייבויות
		22	הון
31,434	32,795		הון מניות
477,001	633,752		פרמיה על מניות
(37,117)	(56,675)		קרן הון מהפרשי תרגום
4,870	4,870		קרנות הון אחרות
290,798	293,748		יתרת עודפים
766,986	908,490		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
-	(1,315)		זכויות שאינן מקנות שליטה
766,986	907,175		סה"כ הון
2,739,106	3,270,935		סה"כ התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	באור	
5,415,466	6,025,593	6,510,415		הכנסות
5,136,229	5,772,588	6,244,712	24	עלויות והוצאות
279,237	253,005	265,703		רווח גולמי
63,521	66,151	67,962	25	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,580)	(3,242)	-	10,21	הכנסת אחרות, נטו
222,296	190,096	197,741		רווח תפעולי
35,472	33,608	30,541		הכנסות מימון
(9,176)	(5,808)	(15,068)		הוצאות מימון
26,296	27,800	15,473	26	הכנסות מימון, נטו
248,592	217,896	213,214		רווח מפעולות אחרי מימון
6,471	5,624	2,920	10	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
255,063	223,520	216,134		רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(59,012)	(49,885)	(48,889)	9	מסים על ההכנסה
196,051	173,635	167,245		רווח לשנה
196,051	173,635	168,560		רווח לשנה מיוחס ל:
-	-	(1,315)		בעלים של החברה
196,051	173,635	167,245		זכויות שאינן מקנות שליטה
				רווח לשנה
				רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)
6.27	5.52	5.23	30	רווח בסיסי למניה
6.21	5.44	5.21	30	רווח מדולל למניה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
196,051	173,635	167,245	רווח לשנה
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
13,208	(9,610)	(19,558)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
13,208	(9,610)	(19,558)	סה"כ רווח כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
343	1,490	651	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>209,602</u>	<u>165,515</u>	<u>148,338</u>	סה"כ רווח כולל לשנה
			<u>סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:</u>
209,602	165,515	149,653	בעלים של החברה
-	-	(1,315)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>209,602</u>	<u>165,515</u>	<u>148,338</u>	סה"כ רווח כולל לשנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025							
31,434	477,001	(37,117)	4,870	290,798	766,986	-	766,986
-	-	-	-	168,560	168,560	(1,315)	167,245
-	-	(19,558)	-	651	(18,907)	-	(18,907)
-	-	(19,558)	-	169,211	149,653	(1,315)	148,338
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון							
-	-	-	-	2,151	2,151	-	2,151
-	-	-	-	(160,000)	(160,000)	-	(160,000)
1,216	148,484	-	-	-	149,700	-	149,700
145	8,267	-	-	(8,412)	-	-	-
32,795	633,752	(56,675)	4,870	293,748	908,490	(1,315)	907,175

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210
-	-	-	-	173,635	173,635
-	-	(9,610)	-	1,490	(8,120)
-	-	(9,610)	-	175,125	165,515
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
-	-	-	-	2,261	2,261
-	-	-	-	(160,000)	(160,000)
142	9,751	-	-	(9,893)	-
31,434	477,001	(37,117)	4,870	290,798	766,986

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

סה"כ הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
704,899	248,903	4,870	(40,715)	460,668	31,173	יתרה ליום 1 בינואר 2023
196,051	196,051	-	-	-	-	רווח לשנה
13,551	343	-	13,208	-	-	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
209,602	196,394	-	13,208	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
						עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון
4,709	4,709	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(160,000)	(160,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
-	(6,701)	-	-	6,582	119	כתבי אופציה למניות שמומשו
759,210	283,305	4,870	(27,507)	467,250	31,292	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
196,051	173,635	167,245	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה
			התאמות:
75,753	88,128	110,756	פחת והפחתות
(52)	(608)	(3,516)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
4,709	2,261	2,151	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(6,471)	(5,624)	(2,920)	חלק החברה ברווחים של חברות כלולות ועסקאות משותפות
(2,729)	(84)	-	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
59,012	49,885	48,889	מסים על ההכנסה
(107,380)	(48,887)	(69,358)	מסים ששולמו, נטו
(26,296)	(27,800)	(15,473)	הכנסות מימון, נטו
(6,820)	(3,242)	-	שערך השקעה
<u>185,777</u>	<u>227,664</u>	<u>237,774</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
43,250	70,102	(24,621)	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
11,544	(7,111)	(12,121)	מלאי אחר
(61,595)	(150,830)	(427,088)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(17,823)	31,491	5,089	חייבים ויתרות חובה
92,082	77,043	40,135	ספקים וקבלני משנה
19,966	7,830	53,466	זכאים ויתרות זכות
(2,524)	(1,186)	17,223	הפרשות
(1,121)	456	873	הטבות לעובדים
<u>83,779</u>	<u>27,795</u>	<u>(347,044)</u>	
<u>269,556</u>	<u>255,459</u>	<u>(109,270)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
87,801	1,833	-	ניירות ערך סחירים, נטו
(38,710)	(65,183)	(78,032)	רכישת רכוש קבוע
52	685	3,516	תמורה מממוש רכוש קבוע
(1,602)	(1,375)	(1,637)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(40,937)	83,402	(1,831)	פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו
7,490	13,910	-	החזר הלוואה מאחרים
44,672	(38)	(110,476)	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
4,446	3,333	2,409	דיבידנד שהתקבל
33,200	31,057	28,624	ריבית שהתקבלה במזומן
96,412	67,624	(157,427)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(39,216)	(52,449)	(71,278)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(155,000)	(160,000)	(160,000)	דיבידנד ששולם
-	-	149,700	תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(2,113)	(1,195)	(2,589)	ריבית ששולמה במזומן
7,802	(11,702)	(9,578)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(188,527)	(225,346)	(93,745)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
177,441	97,737	(360,442)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
464,957	645,019	728,571	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,621	(14,185)	16,213	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
645,019	728,571	384,342	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

דנייה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו 1 ג' אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל") אשר נשלטת ע"י חברת לפידות קפיטל בע"מ. החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה, הינה חברה קבלנית הפועלת בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה, זכיינות, תשתיות וייזום וביצוע למגורים. ביום 1 במרס 2021 נרשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - דנייה סיבוס בערבון מוגבל.
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה כמפורט בבאור 32.
- (3) אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") - חברת האם של החברה.
- (4) "קבוצת לפידות" - לפידות, בעל השליטה בלפידות, החברות הבנות שלה והחברות הקשורות שלה, למעט החברה והחברות הבנות של החברה.
- (5) לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות" ו/או "לפידות קפיטל") - חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ואשר נשלטת ע"י מר יעקב לוקסנבורג המחזיק, נכון למועד דוח זה, בכ- 65.68% מהון המניות המונפק והנפרע של לפידות. למועד הדוח, לפידות מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.
- (6) חברות מאוחדות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (7) הסדרים משותפים – הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (8) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (9) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (10) בעל עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חרבות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). ביום 13 ביוני 2025, הכריזה מדינת ישראל על מבצע "עם כלביא", במסגרתו התנהל עימות ישיר בין ישראל לאיראן אשר הוביל להכרזת מצב חירום מיוחד בעורף הישראלי, הטלת מגבלות על התקהלות וצמצום פעילות המשק במשך 12 ימים. בתקופת מבצע עם כלביא אתרי החברה עבדו תחת מגבלות פיקוד העורף, בהיקפים נמוכים מקצב הפעילות הרגיל. ביום 9 באוקטובר 2025, נחתם הסכם הפסקת אש עם ארגון הטרור חמאס, אשר הביא לסיום המלחמה העצימה, שחרור החטופים ונסיגה של ישראל לגבולות מוסכמים ברצועת עזה.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל" (המשך)

ההשפעות בתקופת המלחמה התבטאו בגיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבנייה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של החברה. מצב הלחימה המתמשך והאווירה העסקית במישור הבינלאומי מאתגרים את יכולת החברה להשיג את השירותים והסחורות בתנאים ערב המלחמה.

למרות השפעות המצב הבטחוני כאמור, היקפי הביצוע של החברה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו ואף גדלו. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, היתה השפעה על קצב הביצוע ובשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים. בנוסף, התייקרות התשומות שנבעה בעיקר מהשינוי המבני בהרכב העובדים באתרי הבניה והירידה בתפוקות בעקבות שינוי זה, לא קיבלו ביטוי מלא בקצב עליית המדד.

לאור האמור להערכת החברה, ועל אף הסכם הפסקת האש שנחתם, קיימת אי-ודאות באשר ליציבותו ולעמידתו לאורך זמן, ולכן ככל שהמצב המלחמתי יימשך ו/או יגבר באילו מהחזיתות ו/או שיפתחו חזיתות נוספות, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות של החברה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה כאמור.

ביום שבת, 28.2.26, נפתחה מתקפה משולבת על ידי מדינת ישראל וארצות הברית, בשם שאגת הארי, כנגד מטרות ממשל באיראן. נכון למועד פרסום הדוחות, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשלכות האפשריות של אירוע זה על פעילותה ותוצאותיה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים IFRS (להלן: "IFRS").
דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.
הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 1 במרס 2026.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב למעט אם צוין אחרת.
השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים וניירות ערך סחירים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- הפרשות.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

עקב אופי פעילות החברה, העוסקת בעיקר בעבודות קבלניות, תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר הבניה עולה בדרך כלל על שנה ונמשכת עד כארבע שנים; תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר ביצוע תשתיות וזכיינות עולה על שנה ונמשכת עד כשבע שנים; תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר פיתוח מקרקעין עולה על שנה ונמשכת כשלוש שנים. בהתחשב בכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים הצפויים למימוש בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.
האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

שימוש באומדנים:

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר וודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה:

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
הערכת סיכויי התחייבויות תלויות	האם, יותר סביר מאשר לא, כי יצאו משאבים כלכליים בגין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה	למידע בדבר חשיפת החברה לתביעות, ראה באור 21 בדבר התחייבויות תלויות
עבודות על פי חוזה ביצוע בפרויקטי עבודות בניה קבלניות	הקבוצה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט אחת לרבעון. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת הקבוצה על מצב השוק, נסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן, לרבות הסכמים עם מזמיני עבודה, הצעות מחיר והסכמים עם קבלני משנה וספקים. בעבודות הקמה בפרויקטי תשתיות גדולים, נדרשת החברה לבצע אומדנים בשלבי ביצוע מוקדמים בין היתר, בהתייחס לשינויים משמעותיים באופן ביצוע הפרויקט. מכאן שהחברה נדרשת לבצע אומדנים משמעותיים. כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את תוצאות החוזה (למשל בשלבים המוקדמים של החוזה), הקבוצה מכירה בהכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.	ההכנסות והעלויות מעבודות בניה, סעיפי הלקוחות, ספקים וקבלני משנה ומקדמות נטו בגין עבודות בביצוע.	למידע בדבר הכנסות ועלויות מעבודות בניה, ראה באור 27 להלן
מועד תחילת הכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה הקמה	המועד שבו ניתן לאמוד באופן מהימן את העלויות הכרוכות בביצוע החוזה, אשר ממנו מוכרות הכנסות לפי שיטת שיעור ההשלמה.	שינוי הרווח הגולמי מהפרויקט	למידע בדבר הכנסות שהוכרו בגין חוזה הקמה, ראה באור 27 להלן
עמדות מס לא וודאיות	מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה.	הכרה בהוצאות מיסים על הכנסה נוספות	למידע בדבר שומות מס שנתקבלו, ראה באור 9 בדבר מיסים על הכנסה

1. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על התשואה להון אותה החברה מגדירה כהכנסה תפעולית נטו מחולקת בהון המניות הכולל, למעט זכויות שאינן מקנות שליטה. הדירקטוריון מפקח גם על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות. החברה וחברות הבנות שלה לא כפופות לדרישות הון מכח חוק או רגולציה. לעניין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 21א'7.

2. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנות

• תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ ("התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע הינו בר-המרה וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו מטבע בר-המרה למטבע אחר. התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המיידי כאשר מטבע אינו בר-המרה. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד מטבע שאינו בר-המרה למטבע אחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות. התיקון מיושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד

(1) חברות בנות

המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(2) אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי, בהתאם להוראות IFRS9, בהתאם למידת השפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.

(3) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

בבחירת קיומה של השפעה מהותית בחברות כלולות, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקות. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה. זכויות לזמן ארוך אשר במהות, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, מניות בכורה והלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את השפעה המהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי או חברה בת, לפי העניין.

במועד אובדן השפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לשעבר. החברה מכירה ברווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות, בכל הפרש בין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד זה.

הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או עסקה משותפת מסווגים מחדש לרווח הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים. כאשר הקבוצה מאבדת השפעה מהותית ומשיגה שליטה משותפת בעסקה משותפת או להיפך, השינוי מטופל כמתואר בסעיף 3 להלן.

(4) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחוייבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

(5) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראייה לירידת ערך.

ב. מטבע חוץ

(1) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר, ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים לש"ח לפי שיטת האיחוד בשלבים, לפיה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית. לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום בגובה הסכום שהיה נוצר לו פעילות החוץ היתה מתורגמת ישירות לש"ח.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

בדוחות הקבוצה, נכללים תחת סיווג זה בעיקר לקוחות, חייבים אחרים ופקדונות. המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

בדוחות הקבוצה, נכללים תחת סיווג זה בעיקר מכשירים פיננסיים נגזרים. נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
(ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.

(3) התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, למעט התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד;

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות נגזרים לרבות חוזה מעורב המכיל נגזר משובץ. במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלה בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי הוגן נוקפים לרווח או הפסד.

(4) גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

(5) נגזרים משובצים

בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 9 נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים. כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר ונמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נוקפים לרווח והפסד. החוזה המארח אינו נמדד בשווי הוגן.

(6) חשבונאות גידור

מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

החברה מיישמת חשבונאות גידור ביחס לחשיפות לשינויים בשווי הוגן של פריטים פיננסיים המוכרים בדוחות הכספיים, הנובעים בעיקר משינויים בשערי החליפין הצפויים במועדים השונים לאורך תקופת הפרוייקט. החברה ייעדה חלק מהנגזרים המשובצים שהוכרו בדוחותיה הכספיים לגידור התקשרויות איתנות בגידור מסוג שווי הוגן. בהתאם לכך, הרכיב האפקטיבי של השינויים בשווי הוגן של הפריט המגודר הוכר ברווח או הפסד.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(6) חשבונאות גידור (המשך)

מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה) (המשך)

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של החברה לבצע גידור. אפקטיביות הגידור נבחנת במועד הייעוד לגידור וכן על בסיס מתמשך בכל מועד דיווח כספי בתקופת הגידור. עסקאות הגידור בחברה מטופלות בגידור מסוג שווי הוגן כאשר החברה מכירה בפריט כספי הנמדד בשווי הוגן במאזני החברה וכן שינוי בשווי ההוגן של הפריט המגודר מוכר ברווח או הפסד.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. משיכת יתר מתאגידים בנקאיים אשר עומדת לפרעון לפי דרישה והמהווה חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של הקבוצה, נכללת כמרכיב של המזומנים ושווי המזומנים לצרכי הדוח על תזרימי מזומנים בלבד.

ה. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ו. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי. כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע. רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים ומוכרים נטו בסעיף עלויות והוצאות בדוח רווח והפסד.

(2) פחת

פחת נוקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות. אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו:

	%	
מתקנים וציוד בניה	6-33	(בעיקר 20%)
ריהוט וציוד משרדי	6-33	(בעיקר 7%)
שיפורים במושכר	10	הקצר מבין תק' החכירה לבין אורך החיים השימושיים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מלאי בניינים למכירה

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון. מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה בניכוי עלויות אשראי עתידיות. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלא בניינים למכירה נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה, מימון שהוון) וכן יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקטים.

ח. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות (הכוללת הוצאות פיתוח והכשרה). שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך עסקים רגיל של הפרויקט למגורים הצפוי להיות מוקם על המקרקעין בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט למגורים ובניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ט. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות) אשר הכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים. מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו או למכירתו. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

י. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

(1) הפרשה לאחריות

לקבוצה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 (כולל במסגרת עסקות משותפות).

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדירור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר היא מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מכירה בהכנסה בגין חוזה עם לקוח כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.

- ב. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי הסחורות או השירותים אשר יועברו.
- ג. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו.
- ד. לחוזה יש מהות מסחרית.
- ה. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוזי המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבות הביצוע

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הבטחה בחוזה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

לעניין מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזה המכר עם לקוחות בפרויקטים למכירת דירות למגורים, מזהה הקבוצה את הדירה כמחויבות ביצוע אחת.

בתחום קבלנות הביצוע, כאשר מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות והשירותים השונים בחוזה לכדי תוצר משולב אחד, מזהה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת. ביתר המקרים, מזהה הקבוצה יותר ממחויבות ביצוע אחת.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע (המשך)

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בהתאם ל- IFRS 15 תמורה משתנה בתחום קבלנות הביצוע מוכרת כהכנסה רק כאשר צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש בעתיד. סכומים אלו כוללים בין היתר, חריגים בגין כמות וביצוע, בונוסים בגין הקדמות בביצוע וקנסות בגין איחורים. כתוצאה מכך, הכנסות מסוימות בגין סכומים כאמור יוכרו במועד מאוחר יותר תחת הוראות IFRS 15.

קיום מחויבויות ביצוע

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה. הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת. בתחום קבלנות הביצוע הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

מדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע בגין מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות למדידת ההתקדמות, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את סך העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום התחייבויות חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח. נכס חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות. התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח. נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס בגין חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע (המשך)

עלויות

הקבוצה מכירה בעלויות המתייחסות למחויבויות ביצוע שקוימו או קוימו באופן חלקי בעת התהוותן. עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות למתווכים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר. במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, הקבוצה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר או כאשר שינוי החוזה ניתן לאכיפה משפטית. הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

יב. חכירות

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

עבור חוזה חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

הקבוצה מכירה בנכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה עבור שכירות שטחים ומשרדים ושכירות רכבים בליסינג. חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם ביניהם. הקבוצה בחרה להציג את נכס זכות השימוש בסעיף רכוש קבוע. הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה חוזית להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. חכירות (המשך)

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש.
תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם.

הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה

כאשר החברה בוחרת לממש את תקופת האופציה החוזית או חל שינוי משמעותי במספר רכבי הליסינג השכורים, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

י.ג. הוצאות מסים על ההכנסה

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תדרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות.

מסים נדחים

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

קזיזו נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזיזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקזיזו נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא, שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד.
מסים על הכנסה נוספים, הנובעים מחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, נזקפים לרווח והפסד במועד בו מוכרת ההתחייבות לתשלום הדיבידנד המתייחס.

י.ד. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

- **תיקונים ל IFRS 9 - מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים**

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

 - **גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית** - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
 - **הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים** - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
 - **גילויים** - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").
להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

• **תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים**

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
110,102	16,187	יתרות בבנקים
618,469	368,155	פקדונות לפי דרישה
728,571	384,342	

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים, מפורטת בבאור 29, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 5 - פקדונות מוגבלים

א. ההרכב:

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
12	1,534	מזומנים ויתרות בבנקים
205,091	205,399	פקדונות בבנקים
205,103	206,933	

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת פקדונות מוגבלים.

באור 6 - לקוחות ונכסים בגין חוזה

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
100,969	143,881	לקוחות (1)
985,158	1,356,525	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך - ראה סעיף א'
19,400	19,639	לקוחות ונכסים בגין חוזים - ראה סעיף ב'
1,105,527	1,520,045	סה"כ (2)

- (1) מתוכם יתרה מחברה מוחזקת בסך 26,339 אלפי ש"ח ו- 39,186 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהתאמה.
 (2) מתוכם המחאות לגביה בסך 19,648 אלפי ש"ח ו- 15,714 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהתאמה.
 (3) בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 28.

באור 6 - לקוחות ונכסים בגין חוזה (המשך)

א. נתונים אלה הינם בגין עבודות בביצוע:

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח
10,975,218	13,201,784
283,437	476,669
(137,638)	(77,713)
<u>(10,135,859)</u>	<u>(12,244,215)</u>
985,158	1,356,525
281,837	246,262
703,321	1,110,263
<u>985,158</u>	<u>1,356,525</u>

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

עלויות שהתהוו
 בתוספת רווחים שהוכרו
 בניכוי הפסדים שהוכרו
 בניכוי מקדמות בגין עבודות בתהליך

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך

חובות פתוחים (*)
 עבודות הקמה בתהליך

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך ()**

(*) לענין ניתוח גיול לקוחות ראה באור 4'ד29.
 (**) מתוכם סכומי עכבונות של כ- 63.2 מליוני ש"ח.

ב. נתונים אלה הינם בגין יזמות מגורים:

לשנה
 שהסתיימה
 ביום
 31 בדצמבר
 2025
 אלפי ש"ח

19,400
(19,049)
<u>19,288</u>
<u>19,639</u>
327,026
(6,454)
<u>14,392</u>
<u>334,964</u>

לקוחות ונכסים בגין חוזים

יתרה לתחילת שנה
 התאמה מצטברת
 נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
 יתרה לסוף שנה

התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות

יתרה לתחילת שנה
 התאמה מצטברת
 התחייבויות בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה
 יתרה לסוף שנה

באור 7 - חייבים ויתרות חובה

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
4,968	11,873	מוסדות
67,253	56,258	שיפוי בגין תביעות
16,311	13,414	הוצאות מראש אחרות
2,784	15,988	מקדמות לספקים
26,193	16,833	צדדים קשורים
24,915	19,052	חייבים ויתרות חובה אחרים
142,424	133,418	

באור 8 - מלאי אחר

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
27,798	37,121	אגרגטים, חומרי בניה ועזר
-	2,798	מלאי אחר
27,798	39,919	

באור 9 - מסים על ההכנסה

א. להלן פרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות:

1. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2023-2025 הינו 23%.

2. הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה (מסים)

חלק מהחברות המאוחדות של החברה הינן "חברות תעשייתיות" כהגדרתן בחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט - 1969 ובהתאם לכך הן זכאיות להטבות אשר העיקרית שבהן הינה פחת בשיעורים מוגדלים.

ב. שומות מס

לחברה שומת מס עד וכולל שנת 2019 ולחברות הבת בישראל שומות מס סופיות (לרבות שומות שנחשבות כסופיות על פי דין), עד וכולל שנת המס 2019. בחודש ינואר 2026 קיבלה החברה שומת מס לפי מיטב השפיטה לשנים 2020-2022 לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("הפקודה"), מאת רשות המיסים ("שומת המס"). שומת המס מבוססת בעיקרה על טענות פקיד השומה בקשר עם עסקאות שביצעה החברה בשנים הרלוונטיות למכירת מלוא החזקותיה באפריקה ישראל למגורים בע"מ. בהתאם לשומת המס, סכום המס המקסימלי שתידרש החברה לשלם, ככל שיידחו כל טענותיה, עומד נכון למועד דוח זה על סך של כ-45 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה. החברה חולקת על עמדת רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות מבוססות להשגה על עמדת רשות המיסים. לאחר תאריך המאזן החברה הגישה השגה על שומת המס. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס בין היתר על חו"ד יועציה המקצועיים, הסיכויים שטענות החברה תתקבלנה עולים על הסיכויים שתדחנה.

באור 9 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. חברות הקבוצה בחו"ל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות ובהתאם לכך חושבו ההפרשות למסים, המסים הנדחים וההפסדים להעברה לשנים הבאות.

ד. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 265,169 אלפי ש"ח. החברה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים כאמור, בשל העובדה כי החברה שולטת בעיתוי ההיפוך של ההפרש הזמני וכן צפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין.

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
68,782	56,155	55,268	הוצאות (הכנסות) מסים
(9,591)	(5,977)	(8,706)	בגין התקופה השוטפת
(179)	(293)	2,327	מסים נדחים
59,012	49,885	48,889	מסים שנים קודמות
			מסים על ההכנסה

ו. המס התיאורטי

להלן מובאת התאמה בין המס התיאורטי על הרווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות (הכנסות) המס שנכללו בדוח רווח והפסד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
255,063	223,520	216,134	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
58,664	51,410	49,711	מס מחושב לפי שיעור מס עיקרי
1,884	1,649	1,579	הוצאות לא מוכרות
83	713	390	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(111)	(1,082)	(1,734)	ניצול הפסדים משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(745)	(1,610)	(3,034)	חברות מאוחדות בחו"ל והכנסות חייבות בשיעור מס מיוחד
(179)	(293)	2,327	מסים בגין שנים קודמות
-	-	(144)	הכנסות פטורות
(1,699)	(1,219)	(672)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,115	317	466	אחרות
348	(1,525)	(822)	
59,012	49,885	48,889	

באור 9 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מסים נדחים

1. ההרכב:

	מלאי מקרקעין אלפי ש"ח	הפרשי פחת אלפי ש"ח	הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה אלפי ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר 2024	7,746	(5,028)	-	1,888	7,653	5,341	
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	5,977	268	3,050	(1,796)	3,333	1,478	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	13,723	(4,760)	3,050	92	10,986	6,819	
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	8,706	178	5,989	218	637	1,578	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	22,429	(4,582)	9,039	310	11,623	8,397	

2. סיווג המסים הנדחים בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
19,970	28,437	נכסים לא שוטפים - מסים נדחים
(6,247)	(6,008)	התחייבויות שאינן שוטפות - מסים נדחים
13,723	22,429	

3. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים:

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ- 55,094 אלפי ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ- 6,100 אלפי ש"ח. לא הוכרו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ- 28,581 אלפי ש"ח, בהעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

באור 10 - חברות מוחזקות

א. חברות מוחזקות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות

1. פעילויות משותפות

לחברה מספר פעילויות משותפות כדלהלן:

- (א) "דנייה סיבוס בע"מ – ע. לזון נכסים והשקעות בע"מ – עסקה משותפת", הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רשות מקרקעי ישראל ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" ישראל. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 21ג'1 להלן.
- (ב) "דנייה סיבוס – אלקטרה", ביצוע בנק ישראל, הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 ביחד עם חברת אלקטרה בע"מ לביצוע עבודות שיפוץ ובינוי בבנק ישראל בירושלים. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.
- (ג) החברה התקשרה בשנת 2015 עם חברה זרה לביצוע עבודות כריית "תחנת קרליבך" הממוקמת בחלק המערבי של הקו האדום – הרכבת הקלה בתל אביב, לביצוע תכנון מנהרות ובניית תחנות תת-קרקעיות של החלק המזרחי של הקו האדום – הרכבת הקלה בתל אביב. לחברה זכות ל- 49% מנכסי והתחייבויות ההסדר.
- (ד) "אלקטרה-דניה – ביצוע לנדמארק", הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2019 לביצוע פרויקט משרדים ומגורים בתל אביב. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.
- (ה) דניה אלקטרה – פרויקט DUO, הינה פעילות משותפת, אשר הוקמה בשנת 2022, לביצוע פרויקט הכולל שטחי מגורים, מסחר ומבנה ציבור בתל אביב. לחברה זכות 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 21ב'9 להלן.
- (ו) דניה סיבוס - אפקון התק"ש – הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2023 ביחד עם חברת אפקון התקנות ושירותים בע"מ, לביצוע מערכות אינסטלציה. לחברה 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.

2. חברות כלולות ועסקאות משותפות

א. חברות כלולות ועסקאות משותפות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה:

	ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר אלפי ש"ח	חלק הקבוצה בסך רווח כולל אלפי ש"ח	
2025			
חברות כלולות	* 149,101	2,782	
עסקאות משותפות	(2,821)	138	
2024			
חברות כלולות	44,496	5,309	
עסקאות משותפות	6,052	315	
2023			
חברות כלולות	44,794	4,909	
עסקאות משותפות	11,526	1,562	

* מתוך הסכום הני"ל, 116 מליון ש"ח מהווים השקעה בהון עצמי, בדרך של הלוואה לחברה כלולה. לפרטים נוספים ראה באור 21ד'2.

באור 10 - חברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות בנות

1. חברות בנות כולל ישויות מובנות מאוחדות

לפירוט בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 32 להלן.

ג. חברות מוחזקות מאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל

1. פרטים לעניין פעילותה של החברה ברומניה

החברה החלה בפעילותה ברומניה בשנת 2007. במסגרת פעילותה זו, עוסקת החברה בבניה עבור לקוחות חיצוניים, בתחום הביצוע לבניה למגורים, לא למגורים וכן ביצוע ייזמי לפרויקטי מגורים. החברה פועלת במספר חברות ברומניה (להלן: "דניה רומניה"), המוחזקות באמצעות חברת Danya Cyprus, חברה המאוגדת בקפריסין, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

2. פרטים לעניין פעילותה של החברה בפולין

החברה החלה בפעילותה בפולין בשנת 2019. במסגרת פעילות זו, עסקה החברה בעבר בבניה עבור לקוחות חיצוניים והחל משנת 2023 מקדמת ומקימה פרויקט ייזום ובניה למגורים. פעילות החברה מבוצעת באמצעות Denya Cebus Poland Sp. Z o.o חברה המאוגדת בפולין (להלן: "דניה פולין"), המוחזקת באמצעות חברת Danya Cyprus חברה המאוגדת בקפריסין, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

3. פרטים לעניין פעילותה של החברה בארה"ב

החברה החלה בפעילותה בארה"ב בשנת 2013. במסגרת פעילות זו, עוסקת החברה בבניית מבני מגורים באזור העיר ניו-יורק עבור לקוחות חיצוניים. החברה השלימה למועד הדוח את ביצוע הפרויקטים שהיו בצבר ההזמנות פרויקטים שלה. החברה אינה מבצעת פעילויות ביצוע נוספות בארה"ב וצמצמה את פעילותה למינימום הנדרש לצורך השלמת התחייבויותיה.

באור 11 - רכוש קבוע

מתקנים וציוד בניה אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	קרקע אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
עלות:						
501,487	190,506	17,775	66,924	16,916	793,608	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	52,730	-	27,983	-	80,713	תוספות בגין נכסי זכות שימוש
40,210	8	817	23,405	743	65,183	תוספות
(778)	(22)	(5)	-	-	(805)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,986)	-	-	-	-	(1,986)	גריעות
<u>538,933</u>	<u>243,222</u>	<u>18,587</u>	<u>118,312</u>	<u>17,659</u>	<u>936,713</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
538,933	243,222	18,587	118,312	17,659	936,713	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	52,429	-	51,218	-	103,647	תוספות בגין נכסי זכות שימוש
59,884	16	727	15,626	1,779	78,032	תוספות
(470)	(4)	(77)	-	-	(551)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(3,937)	(140)	-	-	-	(4,077)	גריעות
<u>594,410</u>	<u>295,523</u>	<u>19,237</u>	<u>185,156</u>	<u>19,438</u>	<u>1,113,764</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
פחת שנצבר:						
376,479	131,083	12,904	36,284	15,269	572,019	יתרה ליום 1 בינואר 2024
-	37,566	-	10,682	-	48,248	פחת בגין נכסי זכות שימוש
37,287	291	445	-	434	38,457	תוספות
(688)	(17)	(5)	-	-	(710)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,909)	-	-	-	-	(1,909)	גריעות
<u>411,169</u>	<u>168,923</u>	<u>13,344</u>	<u>46,966</u>	<u>15,703</u>	<u>656,105</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
411,169	168,923	13,344	46,966	15,703	656,105	יתרה ליום 1 בינואר 2025
-	51,559	-	16,564	-	68,123	פחת בגין נכסי זכות שימוש
39,967	272	467	-	471	41,177	תוספות
(171)	-	(63)	-	-	(234)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(3,937)	(140)	-	-	-	(4,077)	גריעות
<u>447,028</u>	<u>220,614</u>	<u>13,748</u>	<u>63,530</u>	<u>16,174</u>	<u>761,094</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
125,008	59,423	4,871	30,640	1,647	221,589	יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2024
127,764	74,299	5,243	71,346	1,956	280,608	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
147,382	74,909	5,489	121,626	3,264	352,670	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

באור 11 - רכוש קבוע (המשך)

א. נכסי זכות שימוש

במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת קרקעות וכלי רכב. העלות המופחתת של נכסי זכות שימוש ליום ה- 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 154 מיליון ש"ח.

להלן מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:

1. הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות ליסינג שונות לתקופה של שלוש שנים, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזוהים באמצעות מספרי רישוי ורישיונות רכב, כאשר לחברות הליסינג אין יכולת החלפה של כלי הרכב, למעט במקרים של ליקויים. הרכבים החכורים משמשים את עובדי המטה בקבוצה ועובדים אחרים בעלי הסכמי העסקה הכוללים מחויבות מצד הקבוצה להעמיד רכב לרשותם. הקבוצה טיפלה בהסדר שבינה ובין חברות הליסינג כהסדר חכירה שבתחולת IFRS 16 ובהסדר שבינה ובין עובדיה כהסדר שבתחולת תקן IAS 19. לקבוצה אין אופציות הארכה ו/או ביטול בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימושו.

2. הקבוצה חוכרת שטחי מקרקעין לתקופות של עד כ- 13 שנים, לצורך פעילותה השוטפת. החברה כללה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה קיימות בהסכמים, אשר החברה צופה לנצל. בתקופת הדוח התקשרה חברת בת בהסכם לחכירת קרקע בתחולת התקן לתקופה של חמש שנים באזור התעשייה בקיסריה.

ב. למידע בדבר סך ההתחייבויות בגין חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024, ראה באור 18 להלן.

באור 12 - נכסים בלתי מוחשיים

<u>תוכנות מחשב אלפי ש"ח</u>	<u>עלות</u>
64,958	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,375	תוספות
(33)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>66,300</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
66,300	יתרה ליום 1 בינואר 2025
1,637	תוספות
(2)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(106)	גריעות
<u>67,829</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
61,992	<u>פחת שנצבר</u>
1,423	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(33)	תוספות
<u>63,382</u>	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
63,382	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
1,456	יתרה ליום 1 בינואר 2025
5	תוספות
(105)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>64,738</u>	גריעות
<u>2,966</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
<u>2,918</u>	יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2024
<u>3,091</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024
	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

באור 13 - מלאי מקרקעין

א. הצגה בדוח על המצב הכספי:

2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
53,439	21,744	מקרקעין בבעלות
<u>53,439</u>	<u>21,744</u>	

ב. מלאי המקרקעין של החברה מורכב מקרקעות שרכשה החברה ברומניה באמצעות חברות הבת ברומניה וקפריסין.

באור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 29, בדבר מכשירים פיננסיים.

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	ריבית נקובה %	
-	9	-	אשראי מתאגידים בנקאיים:
9,657	70	6.75-7.25	משיכות יתר
9,657	79		אשראי לא צמוד

ב. יתרת האשראי ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בגין ליווי פיננסי של פרויקטים. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

באור 15 - ספקים וקבלני משנה

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
41	103	המחאות לפרעון
889,267	871,802	ספקים וקבלני משנה
113,399	161,171	הפרשה להשלמת עבודות
1,002,707	1,033,076	

באור 16 - זכאים ויתרות זכות

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
85,283	108,547	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת מוסדות
40,754	49,668	הוצאות לשלם
17,870	23,838	התחייבויות לצדדים קשורים (1)
17,264	22,129	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
41,406	44,979	דיבידנד לשלם (2)
40,000	40,000	זכאים אחרים ויתרות זכות
15,159	22,675	
257,736	311,836	

(1) היתרות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית, לפרטים נוספים ראה באור 28 להלן.
 (2) ראה באור 22'ב' להלן.

באור 17 - הפרשות

הרכב

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות(2) אלפי ש"ח	אחריות(1) אלפי ש"ח	
270,230	123,557	146,673	יתרה ליום 1 בינואר 2025
74,825	23,895	50,930	הפרשות שנוצרו במהלך השנה
(32,490)	(6,370)	(26,120)	הפרשות שמומשו במהלך השנה
(25,221)	(16,214)	(9,007)	הפרשות שבוטלו במהלך השנה
287,344	124,868	162,476	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(1) **אחריות** - ההפרשה לאחריות מתבססת על אומדנים שנערכו על פי ניסיון עבר נצבר.
 (2) **תביעות משפטיות** - בדבר תביעות משפטיות ראה באור 21א' לדוחות הכספיים.

באור 18 - התחייבויות בגין חכירה

במסגרת הסכמי החכירה, החברה חוכרת קרקעות ורכבים. לפרטים נוספים ראה באור 11א' לעיל.
א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	
120,374	157,753	4.50-5.20	התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה
(41,406)	(44,979)		בניכוי חלויות שוטפות של התחייבות חכירה
78,968	112,774		

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של התחייבויות בגין חכירה:

ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
44,979	2026 - חלות שוטפת
42,857	2027
42,857	2028
13,740	2029
13,320	שנה חמישית ואילך
112,774	
157,753	

* תזרים המזומנים מפרעון התחייבות בגין הסדר החכירה עומד על 71,278 אלפי ש"ח ו- 52,449 אלפי ש"ח בשנים 2025 ו- 2024, בהתאמה.

באור 18 - התחייבויות בגין חכירה (המשך)

ג. פירוט בדבר עסקאות חכירה:

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח
1,179	3,614	5,011
<u>39,216</u>	<u>52,111</u>	<u>71,287</u>

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

באור 19 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה.

א. **הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה**

ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
86,369	97,631
79,839	90,879
<u>6,530</u>	<u>6,752</u>
6,530	6,752
<u>6,530</u>	<u>6,752</u>

ערך נוכחי של מחויבויות

שווי הוגן של נכסי התכניות

התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת

מוצג בסעיף התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות בשל הטבות עובדים

ב. **הנחות אקטואריות**

2024 %	2025 %
5.5	4.6
5.5	4.6
2.4	2.0

שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר

תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר

שיעור עלויות שכר עתידיות

ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים. שיעור התשואה ארוך הטווח הכולל הצפוי על נכסים שווה לריבית ההיוון.

באור 19 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. הסכמים קיבוציים

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבוניס בישראל, ולפיכך על העובדים המועסקים במקצועות הבנייה, בדרג מנהל עבודה ומטה (ואשר אינם עובדים בתפקיד משרדי), חל ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענפי הבניה, התשתיות, צמ"ח, עבודות ציבוריות ושיפוצים אשר נחתם בין התאחדות בוני הארץ לבין הסתדרות העובדים הכללית, שהינה ארגון העובדים היציג של עובדי החברה ("ההסכם הקיבוצי הכללי"). בימים 6 באפריל 2017, 26 במרץ, 2018 ו- 27 לנובמבר 2018 נחתמו תוספות להסכם הקיבוצי הכללי שעניינן תנאי העסקה ושכר, הפרשות לפנסיה ובטיחות וכן נספח לצו ההרחבה מנובמבר 2015 בעניין מנופאים. ביום 12 ביוני 2022 נחתם הסכם קיבוצי נוסף (שנרשם כחוק ביום 18 בספטמבר 2022 ומספרו 7024/2022), הבא לעדכן ולהוסיף על הוראות ההסכם הקיבוצי הכללי ("התוספת להסכם הקיבוצי"). התוספת להסכם הקיבוצי נכנסה לתוקף ביום 1 באפריל 2025, לאחר פרסום צו הרחבה. (ההסכם הקיבוצי הכללי והתוספות לו להלן יחדיו: "ההסכם הקיבוצי"). עיקרי ההסכם הקיבוצי הינם כדלקמן:

(1) תוקפו של ההסכם הקיבוצי, כפי שעודכן בתוספת משנת 2022, הינו לתקופה של חמש שנים, החל מיום 1 באפריל 2025 ועד ליום 1 באפריל 2030. לעמדת החברה ההסכם הקיבוצי עודנו בתוקף מכוח סעיף 13 לחוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957, לפיו הסכם קיבוצי לתקופה מסוימת שתמה תקופת תוקפו, ואחד מבעלי ההסכם לא הודיע לצד השני במועד הנכון ובכתב על גמר תוקפו, יוסיף להיות בר-תוקף.

(2) במסגרת ההסכם הקיבוצי על החברה החובה, בין היתר, להעניק לעובדים כאמור פנסיה מקיפה (תקציב של 19.7% בקרן חדשה, ושל 20.5% בקרן "ותיקה"), ולגבי עובד המבוטח בקופת גמל או ביטוח שאינה קרן פנסיה – בתקציב של 22.3% (ובתוספת רכישת ביטוח מפני אובדן כושר עבודה בשיעור של 2.5% או בשיעור אשר יקנה לעובד גמלת אובדן כושר בגובה 75% מהשכר, הנמוך מבין השניים, ובלבד שהעלות הכוללת של המעסיק לרכיב התגמולים והכיסוי הביטוחי יחד לא יעלה על 7.5% מהשכר המבוטח); הכל ממועד כניסתה לתוקף של התוספת להסכם הקיבוצי מיום 26 במרץ, 2018 ואילך. כמו כן, משמר ההסכם הקיבוצי את זכויות הביטוח בקרן פנסיה מקיפה ותיקה כפי שהיו לעובדים ערב כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף.

(3) עוד נקבע בהסכם הקיבוצי, כי על החברה לבצע הפרשות לקרנות השתלמות, כדלקמן:

- מנהלי עבודה – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 7.5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון העובד.
- מנופאי צריח – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון העובד.
- יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי (עובדי בנין ושיפוצים שאינם מנהלי עבודה או מנופאי צריח) – עובדים בעלי ותק ענפי של בין 3 ל- 6 שנים בענף הבניה בישראל (מבלי לקשור את הותק למועד כניסתו של ההסכם לתוקף), זכאים להפרשה של 2.5% על חשבון החברה ו- 1% על חשבון העובד. עובדים בעלי ותק ענפי של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבון העובד.

(4) יודגש, כי במסגרת ההסכם הקיבוצי נקבעו הוראות מיטיבות נוספות בנוגע לזכויות עובדי בנין ושיפוצים, מנהלי עבודה ומנופאי צריח, הנגזרות מוותק ענפי בענף הבניה דוגמת חופשה והבראה. כמו כן, נקבעו הוראות מיטיבות נוספות הנוגעות לצבירת וניצול מחלה, שי לחג, חגים, חופשות מיוחדות, ימי בחירה, ביגוד ועוד.

לגבי עובדים הכפופים להוראות ההסכם הקיבוצי ואשר הועסקו בחברה טרם כניסתו לתוקף, ממשיכים עובדים אלו להיות זכאים לזכויות להם היו זכאים טרם כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף, ככל והן עדיפות ביחס לזכויות מכוח ההסכם הקיבוצי.

באור 20 - שעבודים ובטחונות

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח
9,657	70
5,325	4,700

התחייבויות מובטחות של החברה:

היקף אשראי המובטח בשעבוד לרבות אשראי בגין ליווי פיננסי
 ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

- א. כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלה החברה מבנקים, שועבדו זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.
- ב. במסגרת מתווה המימון שגובש עם הגופים המממנים שיעבדה החברה מזומנים לגופים המממנים בשווי של כ- 122 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 21 א' להלן.
- ג. בהקשר לשעבוד הבטוחה בקשר לפרויקט הנתביים המהירים ראה באור 21 ד'.
- ד. החברה ערבה למחצית מסך האשראי שניתן לחברה כלולה, ועד לסך של 10 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, חלקה של החברה בערבות כאמור עומד על סך כ- 4.7 מליון ש"ח וכ- 5.3 מליון ש"ח, בהתאמה.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות ובטחונות

1. במסגרת פעילותה כקבלן מבצע נדרשת החברה לעתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבות לטיב העבודות, ערבות כנגד קבלת מקדמה ממזמין וערבות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, נדרשת החברה במכרזים מסויימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.

א. ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, סך הערבויות ממוסדות פיננסיים (לא כולל ערבויות עפ"י חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות") שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 2,266 מליון ש"ח וכ- 1,742 מליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.24	ליום 31.12.25	
1,742.0	2,265.6	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
1.9	12.4	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,743.9	2,278.0	סה"כ ערבויות

* לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם החברה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 1 מיליון ש"ח ליום 31.12.2025 ושל כ- 1 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 0.2 מיליון ש"ח ליום 31.12.2025 ובכ- 0.5 מיליון ש"ח ליום 31.12.2024.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

1. (המשך)
ב. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, (להלן: "חוק המכר הבטחת דירות"). כמו כן, החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לימים 31.12.2025 ו- 31.12.2024 עומדת על סך של כ- 500 מיליון ש"ח.
2. כנגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו, בסמוך ליום אישור הדוחות הכספיים, תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 278 מיליון ש"ח הקשורות בעיקר לעסקאות בניה אשר בגין תנאי ביצוע, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. הנהלת החברה וחברות מאוחדות, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלו מיועציה המשפטיים, ערכו בגינן הפרשות בסך של כ- 44 מיליון ש"ח (מתוכם סך ההפרשות בגין ליקויי בניה, מסתכמות בסך של כ- 40 מיליון ש"ח). לדעת הנהלת החברה והחברות המאוחדות סכום ההפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הני"ל.
לקבוצה ישנן תביעות נוספות המכוסות על ידי חברת ביטוח המבטחת את הקבוצה והקבוצה נושאת לגביהן בסכום ההשתתפות העצמית בלבד, בסכומים לא מהותיים. בגין התביעות המכוסות על ידי הביטוח, ערכה החברה הפרשות מתאימות וזקפה שיפוי בגין ההפרשות כאמור בסך של כ- 56 מיליון ש"ח.
3. ביום 5.9.2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "החניון") ברמת החייל, תל-אביב, עבור אפי נכסים (להלן "הזכייני"), קרסו חלקים מהחניון ("האירוע"). בעקבות הסכמות במהלך שנת 2017 בין הזכייני לחברה ולעיריית ת"א חודשו עבודות הקמת החניון ובסוף חודש אוקטובר 2020 נמסר הפרויקט לזכייני לאחר שהתקבל אשור אכלוס ולמיטב ידיעת החברה, הפעלתו של החניון החלה בסמוך לאחר מכן.
החברה הגיעה להסכמה עם חברת הביטוח על גובה השיפוי בקשר לנזק הרכוש, שנבע כתוצאה מהאירוע, סכום השיפוי התקבל בידי הבנק המממן מטעם המזמין ושימש את החברה בהמשך עבודת ההקמה מחדש.
חקירות שהתנהלו על ידי משטרת ישראל כנגד החברה ומנכ"ל החברה בקשר לאירוע הסתיימו, לאחר קיומו של שימוע, בסגירת התיקים הפליליים כנגדם.
יצויין, שהתביעות והחשיפות בקשר עם פגיעות נפש ונזקי גוף, ועלויות נלוות נוספות, מתנהלות מול חברות הביטוח באופן שוטף.
במהלך חודש נובמבר 2021 התקשרה החברה עם הזכייני בתוספת להסכם הקבלנות בקשר עם החניון, במסגרתה הוסכם בין הצדדים מנגנון הפיזי בגין האירוע והאיחור בהשלמת החניון, אשר יקבע, בין היתר בהתבסס על רווחי הזכייני מהחניון בתקופה של שנה קלנדארית (להלן: "התוספת"). במהלך שנת 2022 סוכם ושולם לזכייני סכום הפיזי המוסכם, ע"ס 23 מיליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להוראות התוספת נקבעו הוראות ביחס לסעדים שיתקבלו מעיריית ת"א בגין הפרויקט, ככל שיתקבלו. במהלך חודש ינואר 2023, הוגשה תביעה על ידי הזכייני והחברה במשותף, כנגד עיריית תל אביב, בין היתר, בגין נזקים שנגרמו להם בקשר עם האירוע.
4. בקשר לפרוייקט הקמת נמל שדה התעופה רמון בתמנע אותו הקימה החברה עבור רשות שדות התעופה ("רש"ת") בשנת 2024 נחתם הסכם פשרה בין החברה ובין רש"ת המסדיר, בין היתר את היקף הערבויות שיוותרו בפרוייקט, התמורה לה זכאית החברה וההסכמה של החברה לשפות את רש"ת בכל הנובע מתביעות קבלני המשנה כנגד רש"ת ("הסכם הפשרה"). מלוא התמורה נשוא הסכם הפשרה והקטנת הערבויות בפועל התקבלו ולחברה לא היתה השפעה מהותית כתוצאה מהסדרת המחלוקת כאמור.
ביום 18 בפברואר 2021 הגיש קבלן משנה של החברה תביעה כנגד החברה ורש"ת בה נטען כי על החברה ורש"ת לשפות את קבלן המשנה בגין נזקים שונים שנגרמו לו במסגרת עבודות שביצע בפרוייקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרוייקט ואשר לטענתו התמורה בגינן טרם שולמה לו, בסך של כ-97 מיליון ש"ח.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

4. (המשך)
החברה הגישה כתב הגנה ותביעה שכנגד כנגד הקבלן בסכום של 60 מיליון ש"ח וכן הודעת צד ג' כנגד רש"ית על מלוא סכום התביעה. רש"ית הגישה גם כן הודעת צד ג' כנגד החברה על מלוא סכום התביעה. יחד עם זאת, להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, יותר סביר מאשר לא, כי החברה לא תידרש לתשומות כלכליות בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה וזאת מעבר לסכומים שיפסקו לטובתה – בין אם במסגרת תביעה שכנגד ו/או כל הליך מתאים אחר ככל שיינקט. לפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.

5. בחודש דצמבר 2018, נודע לחברה על תביעה של נציגות דיירים בפרוייקט שרונה בת"א כנגד מזמין העבודה בהיקף של כ- 59 מיליון ש"ח. החברה ביצעה הערכה להיקף השפעת הטענות שעשויות להיות מיוחסות לתחום אחריותה ובהתאם בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועצי המשפטיים, כללה במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה. יצוין, כי בית המשפט מינה מומחים מטעמו לבדיקת הטענות בכתב התביעה ונקבעו דיוני הוכחות.

6. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בחודש נובמבר 2024 אישרה החברה את התקשרותה בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, לרבות נושאי משרה ודירקטורים מקרב בעלי השליטה, אשר בתוקף עד ליום 30 באפריל 2026, כדלקמן:

(1) פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, המוקמות ו/או נרכשות במהלך תקופת הביטוח, ובלבד שהחברה שולטת ב-50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה זכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב-50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

(2) פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה השקעות, עבודה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות יכוונו להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 25 מיליון דולר.

(3) חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית (כאמור בסעיף 1 לעיל), מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חברות הקבוצה הינו זהה.

(4) הפרמיה השנתית לשנת 2025 ששולמה על ידי החברה עבור הביטוח המתואר לעיל עומדת על סך של כ- 75 אלפי דולר.

(5) כמו כן, החל מחודש ינואר 2020, עם השלמת הסדר החוב בקבוצת אפריקה והעברת השליטה באפריקה השקעות, נכנסה לתוקף פוליסת Runoff לביטוח נושאי המשרה והדירקטורים של החברה, אשר הינה בתוקף עד ליום 20 בינואר 2027.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

6. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה (המשך)

ב. שיפוי

בימים 20 בנובמבר 2011 ו-14 בדצמבר 2011 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות מראש לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה, על פיה התחייבה החברה לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בקשר עם אירועים מסוימים המפורטים בכתב השיפוי, הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה. על פי כתב השיפוי, סכום השיפוי המירבי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (בכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי על פי החלטות שיפוי קודמות), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים כאמור. במסגרת כתב השיפוי לאירועים כאמור העניקה החברה שיפוי מראש גם לנושא משרה המכהן מטעם החברה או לבקשתה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך כלשהם, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידיים אחרים. ביום 17 ביוני 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר אישור הדירקטוריון מיום 21 במאי 2012, את תיקון כתב השיפוי. ביום 10 באוגוסט 2020 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון מיום 2 ביוני 2020, את הארכת תוקף כתב השיפוי האמור ועדכון כתב השיפוי כך שיכלול, בין היתר, שיפוי בגין הוצאות בקשר עם הליכים מנהליים על פי חוק ניירות ערך ועל פי חוק התחרות הכלכלית (לשעבר חוק הגבלים עסקיים). ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה, את עדכון כתב השיפוי האמור. במסגרת החלטתם עודכנה רשימת האירועים (עילות השיפוי) המפורטים בכתב השיפוי. באותו מועד אושרה גם הענקת כתב השיפוי לה"ה יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ולאריאל שפיר ואמיר תירוש, המכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה.

ג. פטור

ביום 8 בדצמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, הענקת כתב פטור לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מאחריות לנזק שיגרם ו/או נגרם לחברה כתוצאה מהפרת חובת הזהירות כלפיה, לרבות בגין אירועים שאירעו טרם הענקת כתב הפטור, ולמעט כתוצאה מהפרת חובת זהירות בחלוקה או במקרה של "תביעה שכנגד" שהגישה החברה בעקבות תביעה של נושא המשרה. באותו המועד אושרה גם הענקת כתב הפטור לה"ה יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ולאריאל שפיר ואמיר תירוש, המכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה. בנוסף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית באותו המועד הענקת פטור למר רונן גינזבורג, מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים בקשר עם ההליכים המשפטיים שארעו טרם הענקת הפטור.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

7. אמות מידה פיננסיות

א. החברה הגיעה להסכמות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים"), לפיהן יועמדו לה מסגרות אשראי מחייבות לזמן קצר, בהיקף של כ- 200 מליון ש"ח ומסגרות אשראי נוספות שאינן מחייבות. כמו כן, לחברה מסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של מעל 2.2 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל והועמדו. לענין הבטוחות שהועמדו למועד הדוח ראה באור 20 לעיל. עוד סוכם במסגרת ההסכמות החברה התחייבה לכל הגופים המממנים לאמות מידה פיננסיות המתוארות להלן.

ב. להלן תמצית התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, כלפי הגופים המממנים כאמור:

- (1) ההון העצמי המוחשי של החברה (סולו) על פי הדוח המאוחד, לא יפחת בכל עת מסך של 500 מליון ש"ח או משיעור של 18% מסך הנכסים.
- (2) לחברה לא יהיה הפסד נקי (עפ"י הגדרתו בהסכמים מול הגופים המממנים) במהלך יותר מחמישה רבעונים עוקבים, וההפסד הנקי המצטבר של החברה במהלך חמישה רבעונים עוקבים (או חלק מהם) לא יעלה בכל עת על 75 מליון ש"ח.
- (3) חוב פיננסי נטו, לא יהיה גבוה מסך ההון העצמי המוחשי מוכפלים ב- 4.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ב. התקשרויות - כללי

1. (א) להלן צבר ההזמנות של החברה (במסגרת פעילותה כקבלן מבצע) שהינו הזמנות מחייבות אשר טרם הוכרו כהכנסות (במליוני ש"ח):

יתרת צבר ליום 31 בדצמבר 2025	כניסות לצבר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
21,965	15,049

יתרת צבר ההזמנות

(1) צבר ההזמנות כולל סך של 1,643 מליון ש"ח עבור אפריקה מגורים ו/או שותפות של אפריקה מגורים.

ההכנסות הצפויות הינן סך של כ- 6,129 מליון ש"ח בשנת 2026, סך של כ- 6,094 מליון ש"ח בשנת 2027, סך של כ- 4,038 מליון ש"ח בשנת 2028, סך של כ- 2,446 מליון ש"ח בשנת 2029 וסך של כ- 3,115 מליון ש"ח בשנת 2030 ואילך.

2. ביום 25.6.2018 נמסר למציעה, אפי נכסים, ביחד עם שותפה צד ג' (להלן: "הזכיין") על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קרית התקשוב של צה"ל בנגב ("הפרויקט"), בו לקחה חלק החברה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ ("סולל בונה") כקבלן הקמה מטעם הזכיין. בהתאם לכך, ביום 7.6.18 נחתם הסכם הקמה בין קבלן ההקמה לבין הזכיין, כמקובל בפרויקטים מעין אלה. בהמשך להתקדמות הליך המכרז ואבני הדרך, ביום 4.11.2018 הזכיין התקשר בהסכם הזכיין עם מזמינת העבודות במכרז. החברה וסולל בונה התאגדו כשותפות רשומה, בשם קדמת הנגב תקשוב ("קבלן ההקמה").

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

2. (המשך)
בחודש אפריל 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין סולל בונה וחברה קשורה נוספת (אשר מהווה ביחד עם סולל בונה את: "הרוכשת") לבין קבלן ההקמה, לפיו תמכור החברה לרוכשת את מלוא זכויותיה (50%) בקבלן ההקמה בתמורה לסך של 7.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה העתידית"), ככל שנדרש על פי דין, אשר ישולמו לאחר אישור הפעלה מלאה של הפרויקט.
- במסגרת ההסכם, התחייבה הרוכשת לפרוע את הלוואות הבעלים בסך של כ- 21.4 מיליון ש"ח שהעמידה החברה לשותפות, ב- 20 תשלומים חודשיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע בסמוך לאחר מועד הסגירה (בגין התקופה שחלפה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד הסגירה). ההלוואה נושאת ריבית שמשולמת באופן שוטף. בנוסף, הרוכשת תעמיד את ערבות הביצוע שהועמדה על ידי החברה לזכיין הפרויקט, בכובעה כשותפה בשותפות, והערבות כאמור אכן הוחזרה לחבר ואף הושלם פרעון ההלוואה.
- ביום 22 ביוני, 2023 הושלמה העסקה, לאחר שהתמלאו התנאים המתלים להשלמתה. התמורה על סך כ- 7.5 מיליון ש"ח, שנבעה מחלקה של החברה ברווח הפרויקטלי בשותפות הכלולה, נזקף לסעיף הכנסות אחרות והכנסות מימון ולמועד הדוח טרם התקבלה התמורה.

3. ביום 29 במרס 2021, התקשרה החברה עם אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה") במזכר הבנות מחייב לפיו תבצע עבור אאורה את פרויקט "אאורה רמת חן" ברמת גן הכולל הקמת 3 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 522 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט אאורה רמת חן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן צפויה לעמוד על סך של כ- 555 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-5 שנים. בהמשך לאמור, בחודש מרץ 2022 נחתם הסכם ביצוע מלא בין החברה לבין אאורה.

4. ביום 24 במאי 2021, התקשרה החברה עם אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ ("אזורים") לביצוע פרויקט פינני ובינוי בשני מגרשים בבת ים, הכולל עבודות חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 714 יח"ד, 2 מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת קרקעי משותף בן 4 קומות ושטחי פיתוח ("פרויקט Moment"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט Moment צפויה לעמוד על כ-690 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.

5. ביום 10 ביוני 2021, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע פרויקט ברמת גן, הכולל הקמת מגדל משרדים בן 45 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניון תת קרקעי קיים, לרבות השלמת עבודות גמר ומערכות בקומות המסחר והחניון ("הפרויקט"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-250 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.

6. ביום 28 ביולי 2021 התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות בע"מ לפיו תבצע החברה את שלב ב' בפרויקט פינני ובינוי ברמת השרון, הכולל בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 448 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט רמת השרון"). יצוין כי החברה מבצעת היום את שלב א' בפרויקט רמת השרון.

התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט (שלב ב' כמתואר לעיל) רמת השרון צפויה לעמוד על כ- 446 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ- 3.5 שנים. בהמשך לאמור בחודש יוני 2023 נחתם הסכם ביצוע העבודות בקשר לפרויקט.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

7. ביום 10 בינואר, 2022 התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") על בחירת הצעתה של החברה, אשר במסגרתה משמשת לפידות קפיטל, כקבלן משנה מהותי מטעמה של החברה (להלן: "הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתייה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "המכרז" ו-"המציעות הזוכות" בהתאמה).
- בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לחברה חבילת קידוחים הכוללת, 36 קידוחי מים לעומקים עמוקים ורדודים ברחבי מדינת ישראל, בנוסף למספר אתרים נוספים לביצוע חלקי (להלן: "חבילת הקידוחים"), המבוצעת על פני תקופה של עד 4.5 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולאבני הדרך הקבועות בו.
- להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים עומד על כ- 300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.
- בהתאם להסכמות בין החברה ללפידות, העבודות נשוא המכרז יבוצעו על ידי החברה באמצעות לפידות, כקבלן משנה מהותי, בעבור התמורה שתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי החברה. ההתקשרויות בין החברה ללפידות כאמור, אושרו כעסקאות בעל עניין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
- בחודש אוגוסט 2025, התקבלה הודעה ממקורות חברת מים בע"מ ("מקורות") לפיה הקצתה מקורות 12 קידוחים נוספים לעומקים שונים ("הקידוחים הנוספים") שיצטרפו לחבילת הקידוחים שכבר הוקצו לדנייה ולחברה. להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים הנוספים עומד על כ- 150 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופה של כ- 3 שנים בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.
8. ביום 14 במרס 2022 קיבלה החברה הודעה לפיה נבחרה לשמש כקבלן ראשי ושלד (ללא עבודות חפירה ודיפון) לביצוע מבנה משרדים בן כ- 77 קומות בשטח עילי של כ-143,000 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ-50,000 מ"ר, בפרויקט הממוקם בצומת הרחובות יגאל אלון ותוצרת הארץ בתל אביב, הידוע כ- ToHa2 ("הפרויקט"), עבור חברת גב ים לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-530 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ- 51 חודשים מצו התחלת עבודה, וצפויות להסתיים בסוף שנת 2026.
9. ביום 9 ביוני 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה ביחד עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "אלקטרה") בהסכם עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה (להלן: "אפריקה מגורים" ו"היזם") לפיו יבצעו החברה ואלקטרה במסגרת מיזם משותף את עבודות הקבלנות בפרויקט DUO "סמל דרום" בתל אביב (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").
- הפרויקט מצוי במתחם הרחובות ארלוזורוב-אבן גבירול-בן סרוק בתל אביב וכולל הקמה של שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ-100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יח"ד (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניון תת קרקעיות בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ומבנה ציבור.
- התמורה בגין הפרויקט צפויה לעמוד על כ- 888 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון) (להלן: "התמורה"), מתוכם, חלקה של החברה צפוי לעמוד על מחצית הסכום. התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לחברה ולאלקטרה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך כ-52 חודשים ממועד צו התחלת עבודה עד לקבלת טופס 4 וגמר פיתוח. כמו כן, למיזם המשותף יינתנו 5 חודשים נוספים למסירת החלקים הציבוריים בפרויקט והדירות והכל בתוספת 3 חודשי גרייס.
- התמורה דלעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלומיניום, מעליות ודרגנועים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים הממונים כאמור ישירות על ידי היזם.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

10. ביום 6 ביולי 2022, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע מבנה משרדים באזור מרכז הארץ עבור משרד ממשלתי (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 365 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מצו התחלת עבודה. בתקופת הדוח, קיבלה החברה ממוזמין העבודה תוספות לתחולת העבודות המקוריות בהיקף של כ- 100 מיליון ש"ח נוספים.
11. ביום 9 למרץ 2023, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברת קרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו") לשמש כקבלן ראשי ושלד, בפרויקט "פינוי בינוי" בדרך חברון (שכונת תלפיות) בירושלים הכולל, בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת 437 יח"ד ב- 4 מגדלי מגורים, בשטח עילי כולל של כ- 63,000 מ"ר, הקמת מתקני ציבור ומסחר בשטח נוסף של כ- 3,500 מ"ר, וכמו כן, הקמת חניון תת קרקעי לפרויקט בשטח של כ- 27,000 מ"ר.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 438 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 52 חודשים מצו התחלת עבודה.
12. ביום 10 במאי 2023 הגיעה החברה להסכמות עם תאגידים מקבוצת גינדי החזקות ("היזמים") לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמים, בפרויקט "גינדי רמת אפעל" בשכונת רמת אפעל, הממוקמת במזרח רמת גן במסגרתו תקים החברה במספר חלקים פרויקט הכולל (במצטבר) כ- 470 יח"ד, 4 מבני משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים ("הפרויקט").
- התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ- 600 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בכל אחד מחלקי הפרויקט צפויות להימשך כ- 3 שנים ממועד צו התחלת עבודה והחברה העמידה בטוחות במקביל, בפרויקטים מסוג זה.
13. ביום 17 במאי 2023, קיבלה החברה הודעה כי נבחרה כהצעה הזוכה, לביצוע פרויקט במתחם ה- 1000, בראשון לציון ("הפרויקט") עבור בסר הנדסה ופיתוח בע"מ ומזמינים נוספים ("המזמינים"). הפרויקט כולל הקמת 2 מגדלי משרדים בני 24 קומות בשטח של כ- 38,000 מ"ר כל מגדל; מבנה מסחרי בן 4 קומות בשטח של כ- 3,000 מ"ר, וחניון תת קרקעי בן 5 קומות בשטח של כ- 42,000 מ"ר. הפרויקט כולל את הקמת האמור, לרבות עבודות שלד, עבודות גמר ומערכות בפרויקט.
- התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 475 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להמשך כ- 3 שנים מצו להתחלת העבודה עד למסירת הפרויקט.
14. ביום 1 ביוני 2023 קיבלה החברה הודעה מאת רכבת ישראל בע"מ (להלן: "המזמינה"), לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה במכרז לתכנון וביצוע פרויקט הקמת מסילה רביעית במקטע איילון שבתל-אביב ("הפרויקט" ו"המכרז").
- הפרויקט כולל הקמתה של מסילה נוספת במקטע איילון באורך של כ- 4.65 ק"מ לצד שלוש המסילות הקיימות, שתחילתה תהא צפונית לתחנת הרכבת תל-אביב סבידור וסיומה יהא דרומית לתחנת הרכבת תל-אביב ההגנה.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

14. (המשך)
התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, צפויה לעמוד על כ-490 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), תהא צמודה לסל מדדים כפי שנקבע במסמכי המכרז, ותשולם לחברה בהתאם לאבני הדרך הקבועות במסמכים הנ"ל. העבודות צפויות להימשך כ-71 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה. לאור השינויים ההנדסיים שמבקשת המזמינה להמשך הפרוייקט (פק"ש לתוספת עומסים בפרוייקט), היקף הפרוייקט במתכונת המתבקשת, צפוי לגדול במאות מיליוני ש"ח. בשלב זה החברה בדיונים עם נציגי מזמינת העבודה בכדי להסדיר את האופן שבו יימשך הפרוייקט והמשאבים שיידרשו לכך.
15. ביום 21 למרץ 2024, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברות פרטיות מקבוצת רמי לוי: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ ושב.ח שער ירושלים בע"מ (להלן יחד: "רמי לוי נדל"ן"), לשמש כקבלן ראשי בפרוייקט בדרך חרון פינת אשר וינר בירושלים (להלן: "הפרוייקט"). הפרוייקט, בשטח כולל של כ-85,000 מ"ר, כולל הקמת חניון תת קרקעי בן 7 קומות, 3 קומות הכוללות בין היתר שטחי מסחר וגני ילדים, מעון יום ובית כנסת, 2 מגדלי מגורים בני 30 קומות כל אחד הכוללים בסה"כ 298 יח"ד ומגדל משרדים בן 20 קומות. התמורה בגין ביצוע העבודות בפרוייקט צפויה לעמוד על כ-465 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרוייקט. העבודות צפויות להימשך כ-47 חודשים.
16. ביום 6 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת) את התקשרות החברה בהסכם עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים"), חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה, לפיו תבצע החברה את עבודות הקבלנות בפרוייקט סביוני גבעת הכלניות בקרית אתא, הכולל ארבעה שלבים ובסה"כ הקמתן של 617 יח"ד. שלב א' ושלב ב' יכללו הקמת 296 יח"ד. עוד סוכם בין הצדדים כי במידה שצו התחלת עבודות בגין עבודות שלב ג' ו-ד' לא ינתן בתוך תקופה של שלוש שנים מיום 6/8/2024 כל אחד מבין הצדדים יהא רשאי לבטל את ההתקשרות בגין עבודות שלבים אלה. התמורה בגין ביצוע עבודות שלב א' ו-ב' צפויה לעמוד על כ-269.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף) והתמורה בגין שלב ג' ו-ד' ככל ויבוצע ע"י החברה, צפויה לעמוד על כ-292.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), הכל צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרוייקט. בנוסף לאמור, החברה תהיה זכאית לתמורה נוספת ומותנית, באופן שעל כל סכום מעבר למחיר המכירה הממוצע כולל מע"מ של 19,500 ש"ח למ"ר, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ("מחיר הבסיס"), ישולם לחברה 30% בנטרול המע"מ, מההפרש בין מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבין מחיר הבסיס הנ"ל. ההפרש יחושב וישולם לחברה בסוף הפרוייקט. עבודות שלב א' ו-ב' צפויות להמשך כ-36 חודשים. לוח זמנים כאמור צפוי להיות גם עבור עבודות שלב ג' ו-ד' בהתאמה ככל ויבוצע ע"י החברה.
17. ביום 8 בספטמבר 2024 קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי רשת דיור מוגן 'עד 120' (להלן: "המזמיין"), לשמש כקבלן ראשי להקמת פרויקט לדיור מוגן בקרית מוצקין (להלן: "הפרוייקט"). הפרוייקט, בשטח כולל של כ-60,000 מ"ר, כולל הקמת 2 מגדלי מגורים בני 12 קומות וקומת חניון תת קרקעי בכל אחד, בהם כ-360 יח"ד סה"כ. כמו כן כולל הפרוייקט שטחים ציבוריים, בית כנסת, ברכת שחיה, אודיטוריום, אולם קולנוע, מסעדה, מטבח, שטחי מסחר ומחלקה סיעודית.
התמורה בגין ביצוע העבודות בפרוייקט צפויה לעמוד על כ-470 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם למנגנון שנקבע על ידי הצדדים. התמורה כאמור תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרוייקט על בסיס מדידת כמותיות. העבודות צפויות להמשך כ-42 חודשים.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

18. ביום 4 בפברואר 2025 הגיעה החברה להסכמות עם חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "הסביון" בעיר בית שמש ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 26 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, וחמש קומות חניון תת קרקעי, ושני מגדלי מגורים בני 9 קומות, על גבי קומת קרקע ובה שטחי מסחר, ושלוש קומות חניון תת קרקעי, בהם סך של 542 יח"ד, וכן הקמה של שלושה חדרי טרפו חיצוניים.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-547 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ-47 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.
19. ביום 20 בפברואר 2025 הגיעה החברה להסכמות עם תאגיד מקבוצת גינדי החזקות ("היזמית") לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמית, בשני מתחמים בהם זכתה היזמית בפרויקט "שדה דב" הממוקם ברובע שדה דב שבתל-אביב, במסגרתו תקים החברה עבור היזמית כ-708 יח"ד (במצטבר) ב-3 מגדלי מגורים ו-5 מבנים מרקמיים, משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים ("הפרויקט").
- התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ-1.1 מיליארד ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. בנוסף לתמורה הנזכרת לעיל, החברה עשויה להיות זכאית לתמורה נוספת המחושבת מהרווח היזמי של היזמית בפרויקט, בשיעור ובתנאים שיקבעו בין הצדדים. העבודות צפויות להימשך כ-5.5 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.
20. ביום 28 באפריל 2025, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה את התקשרות החברה עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("אפריקה מגורים" וביחד עם יתר היזמים ("המזמין"), לפיה החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "סמל צפון", בתל אביב ("הפרויקט"). הפרויקט ממוקם בצומת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב, וכולל הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות, הכולל כ-226 יח"ד, חניון תת קרקעי בן 4 קומות וכן בניין מגורים נוסף בבניה מרקמית, בן 7 קומות, הכולל 31 יח"ד. הפרויקט כולל גם עבודות דיפון, חפירה וביסוס אשר מבוצעות בימים אלה על ידי גאודניה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של החברה ("עבודות גאודניה").
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, כולל עבודות גאודניה, צפויה לעמוד על כ-430 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (סך של כ-394 מיליון ש"ח ללא עבודות הביסוס) כדין ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בפרויקט (ללא עבודות גאודניה) צפויות להימשך כ-50 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה.
21. בתקופת הדוח, הגיעה החברה להסכמות עם חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("המזמין"), לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "נופי בן שמן", הממוקם בשכונה הסמוכה למושב בן שמן ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת שישה בנייני מגורים בשני מגרשים ובהם כ-402 יחידות דוור בסך הכל וכן חניון משותף תת קרקעי בן 3 קומות. על מגרש אחד יוקמו שני בנייני מגורים בני 6 ו-23 קומות מעל קומת קרקע, קומת מסחר ושטחי מסחר ועל המגרש השני יוקמו ארבעה בנייני מגורים, שלושה מהם בני 9 קומות ואחד בן 23 קומות מעל קומת קרקע, שטחי תעסוקה וגני ילדים.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-415 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ-38 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

22. בתקופת הדוח, הגיעה החברה להסכמות עקרוניות עם חברת אאורה השקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור המזמין, בפרויקט "הסטריפ", הממוקם ברחובות בן צבי, שמורק, שמחה ארליך וגרינבוים בנתניה ("הפרויקט").
- הפרויקט יכלול שני מתחמים: מתחם צפוני בו יוקמו 6 בנייני מגורים, ובהם כ- 1,079 יחידות דיור, קומת מסחר, קומת תעסוקה וכן חניון משותף תת קרקעי בן 6 קומות וכן מתחם דרומי בו יוקמו 5 בנייני מגורים ובהם כ- 479 יח"ד, קומת מסחר, קומת תעסוקה בחלק מהבניינים וכן חניון משותף תת קרקעי בן 4-5 קומות ובנוסף יוקמו בפרויקט גם שטחי ציבור.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 1.7 מיליארד ש"ח (בתוספת מע"מ כדיו), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות להקמת הפרויקט כולו צפויות להימשך כ- 5 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.
23. בתקופת הדוח, חברת פורמה פרויקטים בע"מ שהינה בבעלותה המלאה של החברה ("פורמה"), חתמה עם תאגיד שהינו בבעלות מלאה של חברת מגדלי הים התיכון בע"מ (להלן: "המזמין"), על הסכם ביצוע פרויקט, במסגרתו תשמש פורמה כקבלן ראשי להקמת בית דיור מוגן בשכונת נווה אילון באור יהודה ("הפרויקט"). הפרויקט, בשטח כולל של כ- 95,000 מ"ר, הכוללים בין היתר כ- 470 יח"ד, לובאים קומתיים, שטחי מסחר, בריכת שחיה, חדרי כושר, מלונית ומחלקה סיעודית. בנוסף, יכלול הפרויקט 3 מפלסים תת-קרקעיים הכוללים חניון, אולם מופעים, חללים טכניים ומשרדים.
- התמורה הכוללת בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 550 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיו), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לפורמה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. צו תחילת עבודות נקבע ליום 1 באוקטובר 2025 והעבודות עתידות להימשך כ- 3 שנים.
24. ביום 7 בדצמבר 2025 קיבלה החברה הודעה, כי נבחרה כהצעה הזוכה על ידי קרדן ישראל בע"מ, גבע נדל"ן בע"מ ואינטר המרכבה בע"מ (יחד: "המזמינה"), במכרז לביצוע עבודות הקבלן הראשי בשלב א' בפרויקט 'GRAND' חולון ("הפרויקט"). הפרויקט עתיד לכלול שני שלבים, במסגרתם יוקמו שני מגדלי משרדים בני כ- 25 קומות כל אחד, קומת מסחר וחמש קומות חניון תת קרקעי. שלב א' של הפרויקט כולל הקמת מגדל משרדים אחד בן כ- 25 קומות בשטח של כ- 36,000 מ"ר (כולל קומת מסחר), חמש קומות חניון תת קרקעי בשטח של כ- 31,000 מ"ר ועבודות פיתוח ותשתיות ("שלב א"). שלב ב' של הפרויקט צפוי לכלול הקמת מגדל משרדים בן כ- 25 קומות בשטח של כ- 34,000 מ"ר ("שלב ב").
- התמורה בגין ביצוע עבודות הפרויקט בגין שלב א' צפויה לעמוד על כ- 258 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיו), צמוד למדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים, והתשלום לחברה יבוצע בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 31 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.
- בהתאם לתנאי המכרז, למזמינה ניתנה אופציה להתקשר עם החברה לביצוע שלב ב'. באם תמומש האופציה כאמור, ביצועה יהיה בתוך תקופת הביצוע של הפרויקט. התמורה בגין שלב ב' צפויה לעמוד על כ- 164 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיו), ותהא צמודה בהתאם להסכמות והמנגנונים כפי שנקבעו ביחס לשלב א'.
- בהנחת ביצוע שלב א' ושלב ב', תעמוד התמורה הכוללת מהפרויקט על כ- 422 מיליון ש"ח.
25. ביום 15 בדצמבר קיבלה החברה הודעה, כי נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברת דרך ארץ הייוויז (1997) בע"מ, החברה הזכיינית של כביש 6 (יחד: "המזמינה"), במכרז לביצוע הרחבת כביש 6 בשני מקטעים ("הפרויקטים"). הפרויקטים יכללו את הרחבתו של כביש 6 לשני הכיוונים בקטע מחלף דניאל וממחלף דניאל ועד מנהרת חדיד. העבודות בפרויקטים יכללו הפרדות פיזיות של כביש 6 מכביש 1, ביצוע מעברי תחתית, תוספת של נתיבים לשני הכיוונים, הקמת גשרים והרחבה של גשרים, ביצוע קירות אקוסטיים, מעבירי מים ועוד.
- התמורה הכוללת בגין ביצוע הפרויקטים צפויה לעמוד על סך של כ- 564 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), ותהא צמודה לתמהיל מדדים של מדד תשומות הבניה למגורים ומדד תשומות סלילה וגישור, בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים. הפרויקט הינו פרויקט למדידה ולפיכך, התשלום לחברה יתבצע בהתאם לכמויות שיבוצעו בפועל ולמחירי כתבי הכמויות שסוכמו בין הצדדים. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות בקשר עם פרויקטים יזמיים

1. בחודש נובמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה וע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רשות מקרקעי ישראל ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודיים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" בישראל. העסקה המשותפת (להלן: "עסקת דנייה-לוזון") מוחזקת על ידי ע. לוזון והחברה בשיעור של 50% כל אחת.
פעילות הביצוע במסגרת העסקה המשותפת בפרויקטים בראש העין, בפרויקט בראשון לציון ובפרויקט בבאר יעקב הסתיימה והדירות שטרם נמכרו מוצגות במסגרת סעיף מלאי בניינים למכירה. כמו כן, הפרויקט בבאר יעקב כולל שטחי מסחר שנמכרו בתקופת הדוח ושטחי תעסוקה שלמועד הדוח ברובן טרם נמכרו וטרם הוכרה ההכנסה בגינם.
2. **מחיר למשתכן דנייה - מתחם אשקלון, עיר היין** - במהלך שנת 2023 השלימה החברה את הקמת פרויקט ייזום למגורים בשיטת "מחיר למשתכן" במתחם, בו זכתה החברה בשנת 2018, ובראשית שנת 2024 הושלמה מסירת כלל הדירות בפרויקט.
3. החל משנת 2020 פועלת החברה בפעילות יזמית ברומניה.
במסגרת פעילות זו, ולאורך השנים רכשה החברה במספר שלבים קרקעות לבניית שבעה בניינים בהיקף כולל של 798 יח"ד.
בחודש אוגוסט 2020 החלה בניית הבניין הראשון, אשר הושלם ונמסר במלואו במהלך שנת 2022. בניית הבניין השני החלה בחודש מאי 2021, והושלמה באפריל 2023. למועד הדוח, 114 יח"ד נמסרו. בניית הבניין השלישי החלה בחודש אוגוסט 2022, והושלמה בחודש אוקטובר 2024. למועד הדוח 115 יח"ד נמסרו. בניית הבניין הרביעי החלה בחודש דצמבר 2023, והושלמה בחודש אוקטובר 2025. למועד הדוח 103 יח"ד נמסרו. למועד הדוח, בניין חמש נמצא בתהליך בנייה, ועתיד להסתיים ולהימסר במהלך השנים 2026-2027. לאחר מועד הדוח החלה החברה בחפירה ודיפון של בניין מספר שש, ובנייתו עתידה להסתיים במהלך שנת 2027. בניית בניין מספר שבע עתידה להחל לקראת סוף שנת 2027.
כמו כן, לחברה שתי קרקעות בבעלות מלאה בעיר בוקרשט.
בהתאם לתכנית התב"ע המאושרת על הקרקע הראשונה, ניתן להקים ולשווק 87 יח"ד צמודי קרקע בשני שלבים. במהלך שנת 2024 התקבל היתר בנייה, והחברה החלה בבנייה ושיווק של שלב א' בפרויקט, המכיל 45 יח"ד, אשר עתיד להסתיים ולהימסר במלואו במהלך שנת 2026.
בניית שלב ב', המכיל 42 יח"ד הנותרות, עתיד להתחיל במהלך שנת 2026. הבנייה צפויה להימשך עד לשנת 2028, בה צופה החברה להשלים את מכירת ומסירת כל יח"ד.
בהתאם לתכנית התב"ע המאושרת על הקרקע השנייה, ניתן להקים ולשווק 928 יח"ד בבנייה רוויה ובמספר שלבים. בתקופת הדיווח התקבל היתר בנייה על הקרקע, ובהתאם, ולאחר תקופת הדיווח, החלה החברה בתהליך חפירה ודיפון של שלב א' של הפרויקט, בו עתידים להיבנות 172 יח"ד. הבנייה עתידה להתחיל במהלך שנת 2026, ולהסתיים במהלך שנת 2028. שיווק הפרויקט עתיד להתחיל במהלך שנת 2027.
4. בשנת 2023 השלימה החברה, באמצעות חברת הבת דנייה פולין, רכישת קרקע בסמוך לעיר וורשה. בהתאם לתכנית התב"ע המאושרת על המתחם, ניתן להקים ולשווק 148 יח"ד צמודות קרקע, והחברה החלה בבנייתן בשישה שלבים, כאשר נכון למועד הדוח, שלבים א' וב', בהיקף כולל של 46 יח"ד, הושלמו ונמסרו במלואם. שלב ג', בהיקף של 26 יח"ד החל במהלך שנת 2024, ובנייתו עתידה להסתיים ולהימסר לדיירים במהלך שנת 2026. בניית 25 יח"ד נוספות, המהוות את שלב ד' של הפרויקט, החלה בתקופת הדיווח ותימשך עד לשנת 2027. בניית שלבים ה' ו-ו', בהיקף כולל של 51 יח"ד, צפויה להחל במהלך שנת 2026 ולהסתיים במהלך שנת 2027, בה צופה החברה להשלים את המסירה של כל היחידות בפרויקט.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים

1. פרויקט הנתיבים המהירים - פרויקט זכייני לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, בין היתר, של חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים). חלקה של החברה בעבודות כולל הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ואת עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541, בהיקף כולל של כ-903 מיליון ש"ח. ביום 23 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את רכישת מלוא זכויות לפידות (25%) בזכיון ובקבלן ההקמה של הפרוייקט (EPC), בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח בגין החזר ההוצאות והתחשבות נוספת. לאחר השלמת העסקה כאמור, שיעור האחזקה של החברה בחברת הפרוייקט (הזכיון) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. החברה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרוייקט.
ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרוייקט ובמסגרתה התקשר הזכיון בפרוייקט, חברת נתיב לעיר בע"מ, בה מחזיקה החברה ב-25%, עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים, המאורגן על ידי בנק מזרחי טפחות ובנק לאומי וכולל גם את הבנק הבינלאומי (להלן: "המלווים" ו-"הסגירה הפיננסית") בהסכמי המימון לפרוייקט (להלן: "הסכמי המימון"), שעיקריהם מפורטים להלן וכן בהסכמים נוספים הדרושים לצורך הפרוייקט, לרבות הסכם עם קבלן ההקמה והסכם התפעול והתחזוקה. להלן עיקרי הסכמי המימון:
 - (1) הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות אשראי, בהיקף כולל של כ-2.3 מיליארד ש"ח, לרבות מסגרת לזמן קצר (אשר תומר בהמשך למסגרת לזמן ארוך), מסגרת גישור להעמדת ההון העצמי ומסגרות נלוות נוספות.
 - (2) ההלוואות שתילקחנה מתוך המסגרת לזמן ארוך תיפרענה בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית), במהלך תקופת התפעול, מתוך מקורות הפרוייקט, כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע 6 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון.
 - (3) ההלוואות לזמן קצר תישאנה ריבית Euribor וההלוואות לזמן ארוך תישאנה ריבית Euroswap, והכל בתוספת מרווח של בין 2% ל-2.5%, בהתאם להוראות הסכם המימון. הלוואות מהמסגרות הנלוות תישאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית פריים, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.
 - (4) בנוסף כחלק מהסכמי המימון, הזכיון התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מימון לפרוייקט בהיקף של כ-0.3 מיליארד ש"ח אשר ישמש לגישור על ההון העצמי שנדרשים בעלי המניות בזכיון להעמיד לזכיון (חלקה של דנייה כ-80 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח, החברה העמידה בטוחה בדרך של פקדון משועבד לגופים המממנים. הזכיון התחייב לפרוע את החוב כאמור במלואו בתום שנתיים עד ארבע שנים ממועד ההפעלה המלאה.
 - (5) העמדתה של כל הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מקדימים, כמקובל בפרוייקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיון לפי הסכמי המימון באותו המועד; (ג) רישום הבטוחות הנדרשות על פי הסכמי המימון ושמירתן בתוקף; (ד) קיום ביטוחים בתוקף.
 - (6) שעבודים ובטוחות: להבטחת קיום התחייבויות הזכיון על פי הסכמי המימון והתחייבויות בעלי המניות בזכיון, תינתנה בטוחות שונות וכן יירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים, לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיון, כמקובל בפרוייקטים מסוג זה, ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיון.
 - כמו כן, כבטוחה למימון ההלוואה שתילקח כגישור בגין ההון העצמי, התחייבו בעלי המניות בזכיון, בין היתר, להעמיד ערבות פיננסית או להפקיד פיקדון משועבד, בהתאם להוראות הסכם המימון לגישור על ההון העצמי.
 - (7) במסגרת הסכמי המימון נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, כגון ובין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים והתחייבויות, הליכי חדלות פירעון ואי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים (המשך)

1. (המשך)

ביום 31 באוקטובר 2022 קיבל הזכייין צו התחלת עבודה (NTP) לביצוע הפרויקט ולתאריך הדוח הפרויקט נמצא בביצוע, במסגרת תקופת ההקמה.

בחודש ינואר 2026, המדינה והזכייין הגיעו להסכמות במסגרת תיקון להסכם הזיכיון, לצורך יישוב המחלוקות וסיום טענות הזכייין כנגד המזמינה. במסגרת ההסכמות ויתר הזכייין על תביעות כלפי המדינה, לרבות טענות הנוגעות להשלכות המלחמה ובכפוף לחריגים מסוימים.

בהתאם לתיקון להסכם הזיכיון, נקבעו מועדי הפעלה מדורגים של הפרויקט כדלקמן:

- הפעלה מוקדמת החל מיום 1 במרץ 2026, הכוללת את הפעלת מתח"מ שפיים, כביש מספר 543 ונתיב האגרה מקטע שפיים-מחלף ההלכה בתצורה של נתיב תחבורה ציבורית (ללא הפעלת מערכת האגרה). בגין תקופת ההפעלה המוקדמת זכאית הזכייין לתשלום הוני קבוע בסך של כ-44 מיליון ש"ח לתקופה של ארבעה חודשים.
- הפעלה מלאה החל מיום 1 ביולי 2026, הכוללת את הפעלת מתח"מ ראשון לציון וכן הפעלת נתיב האגרה במתכונת מלאה לכל אורך הכביש, ממחלף וינגייט בצפון ועד למחלף וולפסון בדרום. ממועד זה ואילך הזכייין תהיה זכאית לתשלום ההוני הקבוע המלא, בהתאם לתנאי הסכם הזיכיון.
- הפעלת המקטע הדרומי של כביש האגרה, ממחלף וולפסון ועד למחלף מבוא איילון, החל מיום 4 בינואר 2027.

היקף הפיצוי הכולל לזכייין בגין תיקון ההסכם עומד על סך של כ-299.5 מיליון ש"ח, מתוכם:

- סך של 30 מיליון ש"ח מהווה בונוס מותנה, אשר ישולם בכפוף להשלמת הקמת מתח"מ ראשון לציון עד ליום 1 ביולי 2026 (בתוספת גרייס של 10 ימים).
 - סכום של 100 מ"ש"ח הועבר לזכייין כמקדמה לפני חתימת ההסכם והוא הועבר לאחר תאריך המאזן לקבלן ההקמה.
 - סכום של כ-43 מ"ש"ח יקוזז בגין מענק ההקמה השלילי שעל הזכייין לשלם למדינה.
- בנוסף, הוסכם על הארכת תקופת הזיכיון ב-8 חודשים, ביחס למודל הסגירה הפיננסית המקורי אשר הניח תקופת הנבה ותפעול של 11 שנים.
- יצויין שמימוש ההבנות בין הזכייין לקבלן ההקמה בהתאם להבנות בין הזכייין למזמינה, נמצא בעיצומו.

להלן הליכים משפטיים משמעותיים שמתנהלים כנגד הזכייין:

- א. בחודש ינואר 2026 התקבל חיוב ע"ס 97 מליון ש"ח לזכייין ממועצה מקומית חוף השרון, בקשר להיטלי פיתוח בגין מתח"מ שפיים (מתח"מ בביצוע קבלני של החברה). להערכת החברה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, קיים סיכוי סביר באופן משמעותי, כך שהזכייין ו/או החברה לא יידרשו לתשומות כלכליות מהותיות.
- ב. ביום 28.02.2023, הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר בפרויקט הנתיבים המהירים (להלן: "הזכייין") ונתבעים נוספים יחדיו, בסכום של כ-79 מליון ש"ח. התובעים טוענים לנזקים שנגרמו כתוצאה מפעולות והשקעת משאבים שביצעו על בסיס מזכר ההבנות שנחתם ולאחריו הודיע הזכייין לתובע כי מדינת ישראל, מזמינת הפרויקט, מסרבת לאשר את התובע כקבלן משנה של הזכייין בפרויקט. להערכת החברה, הסיכוי שהתביעה תידחה גבוה מהסיכוי שהתביעה תתקבל.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים (המשך)

2. ביום 21.9.2023 התקבלה אצל החברה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "הפרויקט" או "המכרז"), אליו ניגשה החברה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה).

במסגרת הפרויקט, עתיד הזכיין לממן, לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ-31 ק"מ. מקטע המסילות כולל הקמת מתחם דיפו רכבתי, מקטע מסילות עילי ותת קרקעי וביצוע של 3 תחנות תת קרקעיות.

ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם הסכם זיכיון בין גייטריין בע"מ ("הזכיין"), חברה בבעלות החברה, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ וחברה נוספת (שאינה קשורה לחברה) לבין מדינת ישראל ("הסכם הזיכיון"). חלקה של החברה בזכיין הינו 50% ובנוסף מחזיקה החברה ב-75% מהזכויות בקבלן ההקמה של הפרויקט.

הסכם הזיכיון הינו הסכם למימון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של הקו הכחול. בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, הזכיין מחויב להשלים את הליך הסגירה הפיננסית של הפרויקט בתוך תקופה של 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון. לאחר הסגירה הפיננסית תחל תקופת הקמה של כ-7 שנים, במספר שלבים. לאחר תום שלב ההקמה הראשון, הצפוי לארוך כ-55 חודשים, צפוי הזכיין לתפעל ולתחזק את הפרויקט כולו. תקופת הזיכיון (לרבות תקופת ההקמה) קבועה על פי הסכם הזיכיון ל-25 שנה.

סך היקף הפרויקט (בתקופת ההקמה, תפעול והתחזוקה) מוערך על ידי החברה בסך של כ-9 מיליארד ש"ח, צמודים לסל מדדים שנקבעו בהתאם להוראות המכרז. על פי הסכם הזיכיון, הזכיין יהיה זכאי למענק הקמה מהמדינה בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח אשר ישולם בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת הקמה הפרויקט. כנהוג בפרויקטים מסוג זה, יעמידו הזכיין ובעלי המניות בו (ובכללם החברה) ערבויות בנקאיות ובטוחות להבטחת התחייבויותיו של הזכיין בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

ביום 15 לאפריל 2025 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט, במסגרתה התקשרה חברת גיי טריין בע"מ, המוחזקת על ידי החברה ודן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ בחלקים שווים ("הזכיין") עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים, המאורגן על ידי בנק לאומי לישראל בע"מ ("הגורמים המממנים"), בשורה של הסכמים בקשר עם העמדת המימון לפרויקט ("הסכמי המימון").

ביום 26 ביוני 2025 ולאחר שהתקיימו מלוא התנאים לכך, ניתן לזכיין צו התחלת עבודה בפרויקט ליום 1.7.25.

מסגרות המימון ותנאיהן

1. הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות אשראי, בהיקף כולל של כ-5 מיליארד ש"ח, לרבות מסגרות גישור למענק ההקמה שישולם על ידי המדינה, מסגרת לזמן קצר (אשר תיפרע מתוך מימון לזמן ארוך) ומסגרות נלוות נוספות.
2. ההלוואות שילקחו מתוך המסגרת לזמן ארוך תיפרענה במהלך תקופת התפעול והתחזוקה של הפרויקט באמצעות תשלומים תקופתיים.
3. ההלוואות לזמן קצר תישאנה ריבית על בסיס Euribor 3M ועל בסיס ריבית בנק ישראל, ההלוואות לזמן ארוך תישאנה ריבית שקלית צמודה על בסיס אג"ח של מדינת ישראל והכל בתוספת מרווח של בין 1.50% ל-2.80% לשנה, בהתאם להוראות הסכמי המימון.
4. הלוואות מהמסגרות הנלוות תשאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.

באור 21 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים (המשך)

2. (המשך)

מסגרות המימון ותנאיהן (המשך)

5. ההון העצמי בפרויקט נאמד בסך של כ-650 מיליון ש"ח, מתוכו חלקה של החברה עומד על סך של כ-325 מיליון ש"ח. החברה תעמיד את חלקה בהון העצמי ממקורותיה העצמיים באמצעות הלוואת בעלים לזכיון. לתאריך הדוח העמידה החברה כ-95 מיליון ש"ח מתוך הסכום הכולל אותו התחייבה החברה להעמיד.
6. העמדתה של כל הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מוקדמים, כמקובל בפרויקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיון לפי הסכמי המימון במועד; (ג) רישום הבטוחות הנדרשות על פי הסכמי המימון ושמירתן בתוקף; (ד) קיום ביטוחים בתוקף; (ה) קבלת צו התחלת עבודה מהמזמינה על פי הסכם הזכיון.
7. במסגרת הסכמי המימון נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, כגון ובין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים והתחייבויות, הליכי חדלות פירעון ואי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו.

הסכמים נוספים

8. בנוסף התקשר הזכיון בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט, ביניהם, הסכם תכנון והקמה עם קבלן ההקמה של הפרויקט (אשר מוחזק 75% על ידי החברה) לביצוע מלוא עבודות התכנון וההקמה של הפרויקט בהיקף של כ-5 מיליארד ש"ח ("הסכם ההקמה"), הסכם תפעול ותחזוקה עם קבלן התפעול והתחזוקה של הפרויקט (אשר במוחזק במלואו על ידי צדדים שלישיים) למתן מלוא שירותי התפעול והתחזוקה בפרויקט. לפרטים נוספים בגין השפעת נגזרים משובצים של קבלן ההקמה, ראה באור 29ג'.

שעבודים ובטוחות

9. בהתאם להסכמי המימון, לטובת הגורמים המממנים ירשמו שעבודים שונים לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיון ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.
10. מכוח הסכם ההקמה והתחייבות קבלן ההקמה על פיו, יעמיד הקבלן (באמצעות בעלי מניותיו) לזכיון בטוחות שונות, לרבות ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.
11. להבטחת קיום התחייבויות הזכיון כלפי המזמינה על פי הסכם הזכיון יעמיד הזכיון ערבויות ביצוע לתקופת ההקמה וכן לתקופת התפעול והתחזוקה וכן ערבויות נוספות כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

3. ביום 30 במרץ 2025 קיבלה החברה הודעת זכיה במכרז BOT למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט קריית הממשלה ובית המשפט בעפולה ("המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה), אשר פורסם על ידי מדינת ישראל באמצעות החשב הכללי במשרד האוצר ("המזמינה").

במסגרת הפרויקט, עתידה החברה לממן חלקית, לתכנן, להקים ולתחזק מתחם שיכלול את קריית הממשלה, בית המשפט וחניון תת-קרקעי לכ-200 רכבים, בשטח כולל של כ-22,000 מ"ר ("המתחם"). עבודות תכנון והקמת הפרויקט צפויות להימשך כ-36 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה. כמו כן, הפרויקט יכלול מערך הסכמים המסדיר את התקשרות החברה עם המזמינה לתקופה של כ-22 שנים, במהלכה תבצע החברה את עבודות התחזוקה של משרדי הממשלה ובית המשפט והפעלה ותחזוקה של החניון ("תקופת הפעלה והתחזוקה"). בתום תקופת הפעלה והתחזוקה המתחם יימסר למזמינה. להערכת החברה, היקף הפרויקט מוערך במועד זה בסך של כ-500 מיליון ש"ח.

באור 22 - הון

א. הון המניות

ליים 31 בדצמבר 2024	ליים 31 בדצמבר 2025	
50,000,000	50,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב
31,434,000	32,795,000	רשום
		מונפק ונפרע

בתקופת הדוח השלימה החברה הקצאה פרטית של 1,216,546 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (להלן: "המניות המוקצות"), למשקיעים מוסדיים בתמורה לסך של 150 מליון ש"ח (סך של 149.7 מליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה) לפי מחיר של 123.3 ש"ח למניה. המניות המוקצות מהוות, לאחר הקצאתן, 3.71% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה (3.68% בדילול מלא).

ב. דיבידנד

1. ביום 13 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2025.
2. ביום 3 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש מאי 2025.
3. ביום 18 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יולי 2025.
4. ביום 13 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אוקטובר 2025.
5. ביום 12 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.22 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2026.

ג. יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום ה- 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 292 מליון ש"ח.

באור 23 - תשלום מבוסס מניות

ביום 29 במרס 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 916,294 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית התגמול ההוני של החברה. על פי תכנית זו לחברה פול של 1,816,196 אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש לעד 1,816,196 מניות רגילות של החברה, מתוכן ביום 4 באפריל 2021 ולאחר אישור הבורסה לניירות ערך, החברה הקצתה לכ- 358 עובדים ו- 8 נושאי משרה, ללא תמורה, 916,294 אופציות (לא רשומות) אשר היוו במועד ההקצאה כ- 2.87% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באופן שהאופציות שהוענקו לכל ניצע כאמור תבשלנה ב- 4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר שהמחיר הממוצע (כהגדרתו להלן) של מניית החברה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן. באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית התגמול ההוני של החברה ובמשך 6 שנים ממועד הענקתן ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה קשורה לה. במקרה של סיום יחסי עובד-מעביד כאמור, הניצע יוכל לממש את האופציות שבשלו עד למועד סיום העסקתו במשך תקופה שלא תעלה על 180 יום ממועד סיום העסקתו כאמור. האופציות יהיו כפופות להתאמות כמפורט בתכנית התגמול.

כמו כן החברה הקצתה 154,879 מניות (אשר היוו במועד הקצאתן כ- 0.5% מהון המניות של החברה) למנכ"ל החברה ללא תשלום של תוספת מימוש, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, כמענק הנפקה. הממוצע המשוקלל של השווי ההוגן של המניות החסומות אשר הוענקו היה 7.86 משי"ח. לפרטים אודות ההקצאה למנכ"ל ראה באור 28א'.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל מונטה קרלו לתמחור אופציות.

במהלך השנה הבשילה המנה הרביעית מתוך המניות החסומות של המנכ"ל, בסך של כ- 39 אלף מניות ופקעו אופציות בסכום לא מהותי לאור עזיבת עובדים.

ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ- 27 אלף כתבי אופציה, ללא תמורה, ל- 3 ניצעים שהינם עובדי החברה. שווי ההקצאה הינו בסכום שאינו מהותי.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקה של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

**תוכנית כתבי
אופציה למניות**

16.18	שווי הוגן במועד ההענקה (במליוני ש"ח)
	הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:
58	מחיר מניה (במועד ההענקה) (בש"ח)
58-64	מחיר מימוש (בש"ח)
31.9%-33.6%	תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)
4.75-6	משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)
6.7%-4.8%	שיעור ריבית חסרת סיכון

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס חברות השוואה הפועלות בענף. משך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת החזקה של העובדים בהן, בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על מטריצת מרווח הוגן שקלית לא צמודה.

באור 23 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ביום 12 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 350,114 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית המתאר של החברה. על פי תכנית זו החברה הקצתה 11 עובדים ו- 8 נושאי משרה, ללא תמורה, 350,114 אופציות (לא רשומות) אשר היוו במועד ההקצאה כ- 1.07% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה¹ במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באופן שהאופציות שהוענקו לכל ניצע כאמור תבשלנה ב- 4 מנות לא שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה בשיעור של 10% תבשיל בתום שנתיים ממועד הענקתה; (ב) מנה שנייה בשיעור של 20% תבשיל בתום 3 שנים ממועד הענקתה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 30% תבשיל בתום ארבע שנים ממועד הענקתה; (ד) מנה רביעית בשיעור של 40% תבשיל בתום 5 שנים ממועד הענקתה.

האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן. באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית המתאר של החברה ובמשך 7 שנים ממועד הענקתן ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה קשורה לה. במקרה של סיום יחסי עובד-מעביד כאמור, הניצע יוכל לממש את האופציות שבשלו עד למועד סיום העסקתו במשך תקופה שלא תעלה על 180 יום ממועד סיום העסקתו כאמור. האופציות יהיו כפופות להתאמות כמפורט בתכנית התגמול.

כמו כן החברה הקצתה 50,838 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים ל- 3 נושאי משרה של החברה (אשר היוו במועד הקצאתן כ- 0.16% מהון המניות של החברה) ללא תשלום של תוספת מימוש, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. באופן שיחידות המניה החסומות מותנות הביצועים שהוענקו לכל ניצע כאמור תבשלנה ב- 4 מנות לא שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה בשיעור של 10% לא לפני חלוף שנתיים ממועד הענקתה; (ב) מנה שנייה בשיעור של 20% לא לפני חלוף 3 שנים ממועד הענקתה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 30% לא לפני חלוף ארבע שנים ממועד הענקתה; (ד) מנה רביעית בשיעור של 40% לא לפני חלוף 5 שנים ממועד הענקתה. כל מנה תבשיל במוקדם מבין מועד ההבשלה הקבוע לה, והיום האחרון בסוף כל רבעון של כל אחת מהשנים החל ממועד ההבשלה הקבוע לה ועד למועד ההבשלה של המנה הרביעית (31/3, 30/6, 30/9, 31/12) ובלבד שב-60 הימים שקדמו למועד הקובע, מחיר הנעילה של המניה במסחר בבורסה עמד על 137.6 ש"ח במהלך 4 ימי מסחר לפחות. הממוצע המשוקלל של השווי ההוגן של המניות החסומות אשר הוענקו היה 6 מש"ח.

השווי ההוגן במועד ההענקתה של כתבי האופציה והמניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל בלק אנד שולס.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקתה של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

תוכנית כתבי אופציה למניות	
22.15	שווי הוגן במועד ההענקתה (במליוני ש"ח)
	הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:
137.6	מחיר מניה (במועד ההענקתה) (בש"ח)
130.8	מחיר מימוש (בש"ח)
32.129%	תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)
5	משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)
3.676%	שיעור ריבית חסרת סיכון

סך ההוצאה שנזקפה כהוצאת שכר במהלך שנת 2025 ושנת 2024, הסתכמה לסך של כ- 2.15 מיליון ש"ח וסך של כ- 2.26 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך סך הזקיפה כאמור, סך ההוצאה בגין מנכ"ל החברה הסתכמה בשנת 2025 ושנת 2024 בסך של כ- 0.96 מיליון ש"ח וסך של כ- 0.87 מיליון ש"ח, בהתאמה.

¹ ביחס ל-746,515 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שנקבע בהנפקה וביחס ל-182,757 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שנקבע בהנפקה בתוספת 10%.

באור 24 - עלויות והוצאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
603,271	706,586	713,224	שכר עבודה והוצאות נלוות
1,651,373	1,499,912	1,641,623	חומרי בניה
2,528,238	3,226,247	3,421,522	קבלני משנה
73,476	85,534	108,040	פחת והפחותות
982	3,037	8,748	קרקע
278,889	251,272	351,555	הוצאות אגרות, היטלים, אחזקה ואחרות
5,136,229	5,772,588	6,244,712	

באור 25 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
36,912	36,687	38,486	משכורות והוצאות נלוות
13,228	12,016	13,111	אחזקת משרדים וציוד
2,277	2,594	2,716	פחת והפחותות
1,773	1,708	1,763	דמי ניהול לחברה האם
9,331	13,146	11,886	הוצאות אחרות
63,521	66,151	67,962	

באור 26 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
24	6	361
-	-	2,948
-	1,763	7,242
29,062	30,489	19,810
1,800	-	-
4,586	1,350	180
35,472	33,608	30,541
4,011	765	1,362
99	218	212
-	-	7,497
766	-	-
1,179	3,614	5,011
3,121	1,211	986
9,176	5,808	15,068
-	-	-
9,176	5,808	15,068
26,296	27,800	15,473

הכנסות מימון
 מימון מס הכנסה
 הכנסות ריבית מהלוואות לחברות מוחזקות
 הפרשי שער, נטו
 הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
 שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית
 ודיבידנד
 הכנסות ריבית אחרות

סה"כ הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון
 הוצאות ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך
 הוצאות ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים ולצדדים קשורים
 שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים נגזרים לשווי הוגן דרך רווח והפסד
 הפרשי שער, נטו
 הוצאות ריבית בגין חכירה
 אחר

סך הכל

בניכוי - סכומים שהווננו לעלויות נכסים כשירים

סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

ב. הוכרו דרך רווח כולל אחר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
13,208	(9,610)	(19,558)

הכנסות (הוצאות) הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

באור 27 - מגזרי פעילות עסקית

לתאריך הדו"ח על המצב הכספי, לפעילות הנמשכת של הקבוצה ארבעה מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות:

- מגזר הבניה למגורים.
- מגזר הבניה שלא למגורים.
- מגזר ביצוע תשתיות וזכיינות.
- מגזר ייזום וביצוע למגורים.

יחידות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים בשל העובדה שהן מצריכות אסטרטגיה נפרדת.

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח

- לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

סך הכנסות	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכיינות אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
2,367,292	2,707,392	1,332,677	103,054	6,510,415	
עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *	46,347	46,807	23,022	-	116,176
עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי	2,243,175	2,494,296	1,313,244	77,821	6,128,536
סך עלויות	2,289,522	2,541,103	1,336,266	77,821	6,244,712
רווח (הפסד) גולמי	77,770	166,289	(3,589)	25,233	265,703
הכנסות מימון	8,940	10,773	8,781	2,047	30,541
הוצאות מימון	450	4,081	8,968	1,569	15,068
פחת והפחתות	40,772	47,032	22,952	-	110,756
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות	2,479	1,188	(885)	138	2,920
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס	65,808	146,855	(17,905)	21,376	216,134

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

- ליום 31 בדצמבר 2025

נכסי המגזר	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכיינות אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
547,656	957,006	1,088,379	220,029	2,813,070	
השקעה בחברות כלולות	15,571	4,451	10,321	142	30,485
נכסים שלא הוקצו	563,227	961,457	1,098,700	220,171	3,270,935
השקעות הוניות	18,272	23,772	37,620	-	79,664
התחייבויות המגזר	864,775	632,900	557,877	28,758	2,084,310
התחייבויות שלא הוקצו	864,775	632,900	557,877	28,758	2,79,450
סך התחייבויות	864,775	632,900	557,877	28,758	2,363,760

באור 27 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכיינות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
6,025,593	54,500	1,335,048	2,293,113	2,342,932	סך הכנסות
87,938	-	19,522	31,839	36,577	עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *
5,684,650	45,046	1,290,831	2,134,115	2,214,658	עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי
5,772,588	45,046	1,310,353	2,165,954	2,251,235	סך עלויות
253,005	9,454	24,695	127,159	91,697	רווח גולמי
33,608	2,853	7,613	12,556	10,586	הכנסות מימון
5,808	791	1,851	2,023	1,143	הוצאות מימון
88,128	-	19,658	33,971	34,499	פחת והפחתות
5,624	315	1,043	1,418	2,848	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
223,520	8,122	17,545	114,218	83,635	רווח מגזרי לפני מס

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן ליחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

• ליום 31 בדצמבר 2024

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכיינות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
1,837,598	168,026	512,286	631,834	525,452	נכסי המגזר
42,520	5,004	18,869	2,966	15,681	השקעה בחברות כלולות
858,988					נכסים שלא הוקצו
2,739,106	173,030	531,155	634,800	541,133	סך נכסים
66,559	-	24,602	21,553	20,404	השקעות הוניות
1,776,432	33,383	273,800	576,725	892,524	התחייבויות המגזר
195,688					התחייבויות שלא הוקצו
1,972,120	33,383	273,800	576,725	892,524	סך התחייבויות

באור 27 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכיינות אלפי ש"ח	ייזום ובצוע למגורים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
2,224,676	1,850,646	1,255,183	84,961	5,415,466	סך הכנסות
36,831	29,433	20,174	-	86,438	עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *
2,092,852	1,729,386	1,155,093	72,460	5,049,791	עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי
2,129,683	1,758,819	1,175,267	72,460	5,136,229	סך עלויות
94,993	91,827	79,916	12,501	279,237	רווח גולמי
13,921	11,966	6,018	3,567	35,472	הכנסות מימון
2,641	2,634	1,941	1,960	9,176	הוצאות מימון
31,573	26,364	17,815	-	75,753	פחת והפחתות
1,786	2,251	871	1,563	6,471	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
83,430	88,879	70,603	12,151	255,063	רווח מגזרי לפני מס

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

• ליום 31 בדצמבר 2023

עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	ביצוע תשתיות וזכיינות אלפי ש"ח	ייזום ובצוע למגורים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
408,675	579,877	383,666	149,740	1,521,958	נכסי המגזר
10,490	8,914	31,772	4,688	55,864	השקעה בחברות כלולות
419,165	588,791	415,438	154,428	2,487,007	נכסים שלא הוקצו
13,517	12,097	14,697	-	40,311	סך נכסים
849,209	394,927	340,361	42,391	1,626,888	השקעות הוניות
849,209	394,927	340,361	42,391	1,727,797	התחייבויות המגזר
849,209	394,927	340,361	42,391	1,727,797	התחייבויות שלא הוקצו
849,209	394,927	340,361	42,391	1,727,797	סך התחייבויות

ב. גיאוגרפי

להלן מידע על בסיס איזורים גיאוגרפיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר :

נכסים לא שוטפים 2025 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2025 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2024 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2024 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2023 אלפי ש"ח	הכנסות 2023 אלפי ש"ח	
717,830	6,354,447	298,676	5,821,389	227,740	5,247,631	ישראל
22,778	60,514	54,601	60,162	64,189	74,229	רומניה
9,088	61,326	11,531	144,041	8,265	91,117	ארה"ב
129	34,128	156	-	117	2,488	פולין
30,485	-	42,520	-	55,864	-	השקעות בחברות מוחזקות בישראל
780,310	6,510,415	407,484	6,025,592	356,175	5,415,465	

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה מוחזקת ע"י לפידות באמצעות חברת אפריקה ישראל להשקעות והחל מיום 24 בפברואר 2021, מועד רישום החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א, למועד הדוח החברה מוחזקת בשיעור של כ- 35% ע"י הציבור.

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
77,376	184,582	(1) מקדמות שנתקבלו
225,321	251,758	(2) לקוחות ונכסים בגין חוזה
26,193	16,669	(3) חייבים ויתרות חובה אחרים
(6,593)	(46,506)	(4) זכאים ויתרות זכות
(399)	(391)	(5) התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
50,525	157,732	(6) הלוואות והשקעות לצדדים קשורים (לרבות חלויות שוטפות)

ב. (1) עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ⁽¹⁾

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
696,440	836,853	766,858	(1) הכנסות מעבודות
18,567	55,445	59,543	(2) עלויות ורכישות
99	219	2,220	(3) הכנסות מימון, נטו
1,773	3,613	3,717	(4) דמי ניהול לחברת האם, נטו
2,747	2,761	2,717	(6) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
7,249	6,078	6,644	(7) הטבות לבעלי עניין המועסקים בתאגיד או מטעמו
-	1,666	-	(8) התקשרויות עם בעל עניין
417	471	521	(9) דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו (2)

⁽¹⁾ כל העסקות עם בעלי העניין והצדדים הקשורים נערכו בתנאים מסחריים רגילים.
⁽²⁾ לחברה שלושה דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו.

(2) נכון למועד הדוח, קבוצות כלל, הראל ומגדל מהוות בעל ענין בחברה. קבוצות אלה מעניקות לחברה בשוטף שירותים פיננסיים כגון ביטוח וערבויות בתנאים מסחריים רגילים.

(3) הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים:

בשנים 2025 ו- 2024 העניקה החברה שכר ונלוות, ל- 7 אנשי מפתח ניהוליים בסך של 13,149 אלפי ש"ח ו- 12,348 אלפי ש"ח, בהתאמה (מתוכן סך ההוצאה בגין תשלום מבוסס מניות בשנים 2025 ו- 2024 הינה 1,306 אלפי ש"ח ו- 700 אלפי ש"ח, בהתאמה). למידע בדבר הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה ראה באור 23 לעיל.

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הסכם שירותים עם לפידות

ביום 21 בינואר 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם לפידות (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק לפידות, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מראש של 60 יום.

התמורה עבור שירותים אלה עמדה על סך של 1,763 אלפי ש"ח בגין שנת 2025 וסך של 1,708 אלפי ש"ח בגין שנת 2024.

ההסכם היה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של 5 שנים. נכון למועד הדוח, הצדדים פועלים לחידוש ההסכם ועדכון תנאיו, בכפוף לקבלת האישרים הנדרשים לפי דין.

ד. הסכם ניהול עם אפריקה מגורים

בימים 17 ביולי 2023, 8 באוגוסט 2023 ו- 14 בספטמבר 2023, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית שלה, בהתאמה, את חידוש התקשרותה של החברה בהסכם מתן שירותים עם אפריקה מגורים, וכן את עדכון תנאיו, כמפורט להלן: "הסכם השירותים החדש" או "ההסכם":

(1) תקופת ההתקשרות: הסכם השירותים החדש נכנס לתוקף ממועד סיום הסכם השירותים הקודם, קרי החל מיום 1 ביולי 2023, ויעמוד בתוקף למשך תקופה של 3 שנים, קרי עד ליום 30 ביוני 2026. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם השירותים החדש לסיומו בהודעה בכתב 90 יום לפני תום כל שנה קלנדארית.

(2) השירותים: בהתאם להסכם, החברה תעניק, באמצעות חברות בנות שלה ו/או באמצעות נושאי משרה ועומדים במי מהן, לאפריקה מגורים ולחברות בת שלה, שירותי חשבות שכר באמצעות מנהלת מחלקת שכר ועוזרי חשב שכר, ושירותי כח אדם באמצעות סמנכ"לית משאבי אנוש ומנהלות משאבי אנוש יחידתיות (לרבות שימוש בתוכנות שכר ונוכחות של עובדים).

(3) היקף השירותים: השירותים יועמדו בהיקף מצטבר של 1.2 משרות חודשיות (כ-0.6 משרה חודשית בתחומי חשבות שכר וכ-0.6 משרה חודשית בתחומי כוח אדם).

תמורה: בתמורה לשירותים המתוארים לעיל, תשלם אפריקה מגורים לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023. במקרה שבו החברה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק והתמורה תעודכן בהתאם.

ה. התקשרות גיאודנייה בהסכם ניהול עם לפידות

ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות חברת הבת גיאודנייה עם לפידות, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, פריקת והעמסת משאיות עם מלגזה, שימוש בבית מלאכה וייעוץ בנושא לוגיסטיקה ופיצוצים ובנושאי קידוחי מים ומילוטים, בתמורה חודשית בסך של כ- 94,750 ש"ח ("הסכם השירותים"). ההסכם השירותים עמד בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת חלק מהשירותים או להביא את ההסכם לסיומו במלואו בהודעה מראש של 30 יום.

ביום 24 בינואר 2024 אישר דירקטוריון החברה את הארכת ההסכם לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 1 בינואר 2024, תוך עדכון התמורה בגין השירותים לסך של כ- 160,000 ש"ח לחודש ("הסכם השירותים החדש"). מעבר לכך לא חלו שינויים נוספים בהסכם השירותים החדש לעומת ההסכם השירותים הקודם.

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

1. התקשרות להעמדת שירותים על ידי דניה ארה"ב לחברת בת בבעלות לפידות

ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה עסקה למתן שירותי משרד והנהלת חשבונות בין דניה ארה"ב ללפידות, באמצעות חברת בת שבשליטת לפידות הפועלת בארה"ב. בתמורה לשירותים המתוארים לעיל תהיה דניה ארה"ב זכאית לתשלום חודשי בסך של 1.5 אלפי דולר ארה"ב. תוקפו של ההסכם למשך שלוש שנים החל מיום 1 במרס 2023. נכון למועד פרסום הדוח פקע תוקפו של ההסכם זה.

2. הסכם שכירות אפריקה מגורים

ביום 10 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, התקשרות בין החברה, ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים ("אפריקה התחדשות עירונית") בקשר עם שכירות משרדים כמפורט להלן. ביום 29 בדצמבר, 2020 החברה התקשרה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("מבנה") בתוספת להסכם שכירות למשרדים המשמשים למטה החברה, על פיה תשכור החברה ממבנה 616 מ"ר נוספים בתוספת 12 מקומות חניה ("המושכר הנוסף"). בין החברה למבנה, הוסכם כי אפריקה התחדשות עירונית, תהיה רשאית לעשות שימוש ב- 271 מ"ר ו- 6 מקומות חניה מתוך המושכר הנוסף. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשאת בכל התשלומים ביחס לחלקה במושכר, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול אשר ישולמו ישירות למבנה על ידיה וכן להעמיד בטוחות לטובת מבנה בהתאם לחלקה במושכר. עוד הוסכם כי במידה שאפריקה התחדשות עירונית תפר את התחייבויותיה ותפנה את המושכר, מבנה תאפשר לחברה לבחור באחת משתי החלופות הבאות: (א) להמשיך לשכור באופן ישיר את כל המושכר הנוסף, לרבות החלק ששימש את אפריקה התחדשות עירונית ולשאת במלוא התשלומים בגינו; או (ב) להחזיר את השטח ששימש את אפריקה התחדשות עירונית למבנה. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשפות ולפצות את החברה בגין מלוא הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה בפועל כתוצאה מהפסקת השימוש של אפריקה התחדשות עירונית בחלקה במושכר לפני תום תקופת השכירות או כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי אפריקה התחדשות עירונית. ההסכם בתוקף עד ליום 30.4.2028.

ח. התקשרות החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בקשר עם מכרז מקורות

ראה באור 21ב'7 לעיל.

ט. אישור רכישת מלוא זכויות לפידות בזכיון ובקבלן ההקמה של פרויקט הנתבים המהירים

ראה הסכם בין החברה ללפידות, בבאור 21ד'1 לעיל.

י. הוראות בדבר תיחום פעילות

(1) עובר למועד ההנפקה לציבור, עיקר עיסוקה של החברה בתחום הייזום למגורים היה באמצעות חברת בת אפריקה מגורים, והחברה נטלה על עצמה מגבלות מסוימות בקשר עם פעילותה בתחום זה. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר לתיחום פעילות, אשר נכנס לתוקף במועד הרישום למסחר של מניות החברה, לפיו התחייבה החברה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידיה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידיה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיוור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין ביעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר ליעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

כמו כן, התחייבה החברה שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

הוראות בדבר תיחום פעילות (המשך)

(2) על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים, כדלקמן:

א. במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור (להלן: "פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.

ב. במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לחברה לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לחברה (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת אפריקה מגורים) בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.

יובהר כי, ככל שאפריקה מגורים תאשר את הצעת ההשתתפות ותיכנס בנעלי החברה ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה החברה מחוייבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו החברה החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שאפריקה ישראל מגורים יכנסו לשותפות זו עם היזם כאמור.

ג. במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פינוי בינוי" (להלן: "פרויקט התחדשות עירונית"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרויקט עולה על 30, תציע החברה לאפריקה מגורים להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרויקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת אפריקה מגורים) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.

ד. בכל מקום בו נדרשת החברה לפנות בהצעה לאפריקה מגורים להשתתף בפרויקט כאמור בסעיפים א'-ג' לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(1) החברה תמסור לאפריקה מגורים הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת השתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

(2) אפריקה מגורים תודיע לחברה בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד אפריקה מגורים בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף ד' (2) לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, והחברה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.

ה. אם החברה תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל, תפנה החברה לאפריקה מגורים תוך מתן הצעת השתתפות כאמור בסעיף ד' לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לאפריקה מגורים באופן שהשתתפותה בייזום הפרויקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת אפריקה מגורים).

החריגים הקבועים בסעיפים א' עד ג' לעיל, לא יחולו ביחס לפרויקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרויקט אחר של אפריקה מגורים (מתוכנן, בביצוע או שבניתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרויקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיור בשני הפרויקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

י. הוראות בדבר תיחום פעילות (המשך)

- (3) להסרת ספק מובהר, כי אין בהסדר כדי להגביל את החברה מלעסוק בפעילות יזמית בתחום של נכסים מניבים ו/או תשתיות (מנהרות, כבישים, תחנות כוח וכיו"ב) ו/או פרויקטי PPP/BOT. לעניין זה, "נכסים מניבים" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדומה. התחייבות החברה כאמור בסעיף זה לעיל לא תחול ביחס לפרויקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי החברה בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר.
- (4) ההסדר יחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.
- (5) ההסדר יסתיים מאליו במצב בו אפריקה מגורים ו/או החברה תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

יא. הסכמים עם מנכ"ל החברה

מר רונן גינזבורג (להלן: "מר גינזבורג") מועסק בחברה משנת 1998 ומכהן כמנכ"ל החברה מיום 18 באוקטובר 2009.

במסגרת תנאי העסקתו, החל מחודש ינואר 2021, זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 128 אלף ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020.

כן זכאי מר גינזבורג לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימוש של מר גינזבורג רכב מנהלים ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

כמו כן, ככל והרווח המתואם 2 בתקופת הדוח עלה על 65 מיליון ש"ח יהיה זכאי מר גינזבורג למענק שנתי אשר ייקבע על בסיס שיעור של 2% מתוך הרווח המתואם בכל סכום שהוא ועד רווח מתואם של 100 מיליון ש"ח וכן ל-3% מהרווח המתואם שמעל 100 מיליון ש"ח. המענק השנתי לא יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח ("מגבלת המענק"). במידה ובשנה מסוימת המענק השנתי יפחת ממגבלת המענק, ההפרש יעמוד לזכות המנכ"ל בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק.

כן עשוי מנכ"ל החברה להיות זכאי למענק בשיקול דעת שלא יעלה על 3 משכורות, ויאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שהמענק השנתי המקסימלי למנכ"ל לא יעלה על מגבלת המענק.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כן זכאי מר גינזבורג למענק הסתגלות בעת סיום העסקתו בחברה בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין.

בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר גינזבורג לסודיות כלפי החברה ולתקופת אי תחרות בת שישה חודשים אשר תימנה מתום תקופת ההסתגלות.

מר גינזבורג זכאי לתגמול הוני (תכנית תגמול הוני משנת 2021) כמפורט להלן:

- (1) הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 309,757 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-309,757 מניות רגילות, השוות לכ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה הבשילה בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה עמד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שניה הבשילה בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה עמד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה;

² לעניין זה, "הרווח המתואם" הרווח השנתי המאוחד של החברה (אחרי מס), המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיקבע על בסיס הדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה, בניכוי רווחי/הפסדי שערות, רווחי/הפסדי הפרשי תרגום מט"ח, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יא. הסכמים עם מנכ"ל החברה (המשך)

(ג) מנה שלישיית הבשילה בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות יהיו ניתנות למימוש במשך 6 שנים ממועד הקצאתן באמצעות מנגנון מימוש Cashless ולעניין תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. אופציה שלא מומשה בתום התקופה הנ"ל תפקע ולא תקנה זכויות למחזיק בה. האופציות תהיינה כפופות להתאמות כמפורט בתוכנית התגמול.

(2) מענק הנפקה: הקצאה של 154,879 יחידות מניה חסומות, השוות לכ-0.5% מהון המניות של המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר, ללא תשלום של תוספת מימוש, אשר הובשלו במלואן למועד הדוח.

ביום 19.1.2026 אישרה האסיפה הכללית עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מר גינזבורג, בהתאם להחלטות ועדת התגמול והדירקטוריון מימים 9.11.2025 ו-12.11.2025 בהתאמה. במסגרת עדכון תנאי כהונתו של מר גינזבורג, זכאי מר גינזבורג לתגמול הוני כמפורט להלן: הקצאה ללא תמורה של 148,981 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-148,981 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. של החברה, אשר תהווה כ-0.45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.44% בדילול מלא) ככל וימומשו במלואן (בסעיף זה "האופציות שהוענקו"). מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הינו 130.8 ש"ח (להלן: "מחיר המימוש").

האופציות שהוענקו יבשילו ב-4 מנות לא שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה בשיעור של 10% תבשיל בתום שנתיים ממועד הענקה שהינו ביום 12.11.2025 (מועד אישור הדירקטוריון; להלן: "מועד הענקה"); (ב) מנה שנייה בשיעור של 20% תבשיל בתום 3 שנים ממועד הענקה; (ג) מנה שלישיית בשיעור של 30% תבשיל בתום 4 שנים ממועד הענקה; (ד) מנה רביעית בשיעור של 40% תבשיל בתום 5 שנים ממועד הענקה.

ביום 1.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, תשלום מענק מיוחד בסך 1 מליון ש"ח למר גינזבורג על הישגים משמעותיים בשנת 2025, ביניהם הגדלה משמעותית של צבר ההזמנות, סגירה משמעותית של המתווה מול המדינה בפרויקט הנתביים המהירים, סגירה פיננסית לפרויקט הקו הכחול, היערכות לפרויקט המטרו והגשה של פרויקט PPP משמעותיים.

מתוך המענק המיוחד תשלום סך של 560 אלפי ש"ח כפופים לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר החברה תפעל לזמנה.

בנוסף לתגמול ההוני שאושר באסיפה ביום 19.1.2026, באותו המועד אישרה האסיפה הכללית של החברה, גם עדכון לזכאותו של מר גינזבורג למענק שנתי, כך שהחל משנת 2026, ככל שהרווח המתואם (כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה) עלה על 100 מיליון ש"ח, מר גינזבורג יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 5% מסכום הרווח המתואם של החברה בשנה הרלוונטית שמעל 100 מיליון ש"ח. תקרת המענק השנתי (לרבות ביחס עם מענק מיוחד, ככל ויוענק בשנה כלשהי) לא תעלה על 2.6 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר.

יב. פרטים נוספים אודות תכנית מענק שנתי לנושאי משרה בחברה כפופי מנכ"ל

ביום 19.5.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תכנית מענקים לשנת 2022 לסמנכ"לים, המתבססת על תנאי סף ויעדים מדידים שהוגדרו מראש ואושרו.

ביום 14.5.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תכנית מענקים לשנת 2023 המתבססת על תנאי סף ויעדים מדידים שהוגדרו מראש ואושרו.

ביום 27.2.2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תכנית מענקים לשנת 2024 המתבססת על תנאי סף ויעדים מדידים שהוגדרו מראש ואושרו.

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

י.ג. תכנית תגמול הונו

(1) ביום 29 בנובמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הונו במסגרתה החברה תוכל להקצות לנושאי משרה ועובדים של החברה, וכן לנושאי משרה ועובדים של חברות הבת שלה (כל אחד מהניצעים ייקרא בסעיף זה להלן: "הניצע" וביחד, "הניצעים") אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, בהיקף של עד 1,816,196 מניות רגילות של החברה. ביום 21 בינואר 2021 אישר דירקטוריון החברה תיקון לתכנית התגמול ההונו, באופן שהחברה תהיה רשאית להקצות גם יחידות מניה חסומות בהיקף של עד 154,879 מניות רגילות של החברה (0.5% מהון המניות של החברה) ("יחידות מניה חסומות"), והכל בהתאם להוראות תכנית התגמול ההונו שעיקריה מפורטים להלן ("התכנית").

(2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההונו של החברה:
התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר ניהול התכנית, לרבות סמכות ושיקול הדעת הנתונים לדירקטוריון בניהול התכנית; מסלול הענקת האופציות ויחידות המניה החסומות מכוח התכנית; תקופות הבשלה של האופציות; חובת מינוי נאמן ביחס להענקות במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("פקודת מס הכנסה"); קביעת תוספת המימוש וכן כי מימוש האופציות יעשה, כל עוד מניותיה של החברה רשומות למסחר בבורסה, אך ורק באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless Exercise); תנאים למימוש ואופן מימוש האופציות, לרבות במקרה של סיום יחסי עובד מעביד; הגבלת עבירות האופציות; תקופת התכנית והוראות בדבר אימוץ שינויים בתכנית או החלטה על סיומה.

במועד המימוש של האופציות, הניצע לא ישלם לחברה בפועל כל סכום שהוא והחברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות ותהפוך להון מניות חלק מרווחיה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה למועד הרלוונטי, בסכום השווה לערך הנקוב של המניות שתנבענה ממימוש האופציות.

בהסכם ההקצאה של ניצע לו יוענקו יחידות מניה חסומות יצוין האם מימוש יחידות המניה החסומות יהא בתמורה לתשלום מאת הניצע בגובה ערכה הנקוב של מניה רגילה של החברה או שיחידות מניה חסומות תמומשנה ללא תשלום תמורה כלשהי על ידי הניצע, והחברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות כמפורט בפסקה זו לעיל.

האופציות ויחידות המניה החסומות (להלן יחדיו: "ניירות הערך המוענקים") שיוקצו לניצעים בהתאם לתכנית יהיו כפופות להתאמות כמקובל, כמפורט להלן:

א. היה ותחלק החברה לבעלי המניות הרגילות שלה, בתקופת קיום זכות המימוש של האופציות או תקופת החסימה של יחידות המניה החסומות, לפי העניין, מניות הטבה, תשמרנה זכויות הניצע, באופן שמספר המניות הנובעות ממימוש ניירות הערך המוענקים, אשר הניצע זכאי לקבל עם מימושן, יגדל במספר המניות מאותו סוג שהניצע היה זכאי להם, כמניות הטבה, אילו מימש את ניירות הערך המוענקים (שטרם מימש), בעוד שמחיר המימוש לכל נייר ערך שמתקבל יקטן בהתאם ליחס חלוקת מניות הטבה (קרי: סך מניות הטבה שחולקו מחולק בסך הון מניות החברה לאחר ביצוע החלוקה האמורה).

מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי הניצע יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור בסעיף קטן זה לעיל, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום, וזאת להבטחת ביצוע זכות המימוש של ניירות הערך המוענקים על ידה ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

ב. אם החברה תהיה צד להסכם או הסדר של חילוף מניות (כגון: עסקת מיזוג או ארגון מחדש) ("עסקת החילוף") שבו יוצע לבעלי המניות הרגילות של החברה להחליף מניות אלו בניירות ערך של תאגיד אחר כלשהו, תפעל החברה לכך שאותו תאגיד אחר יתחייב להקצות לניצע, אם הניצע יממש לאחר עסקת החילוף ניירות ערך מוענקים בתקופת המימוש ובתנאי המימוש המפורטים בתוכנית זו לעיל, את ניירות הערך שהוצעו כאמור לבעלי המניות הרגילות של החברה, כאילו היה הניצע בעל מניות המימוש ביום הקובע לצורך עסקת החילוף האמורה.

באור 28 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יג. תכנית תגמול הוני (המשך)

2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההוני של החברה: (המשך)

ב. (המשך)

במקרה של עסקת חילוף כאמור, החברה רשאית לחייב את הניצע בגין כל ניירות הערך המוענקים המוחזקים על ידו או עבורו וטרם מומשו לקבל אופציות הניתנות למימוש למניות התאגיד האחר ו/או יחידות מניה חסומות, חלף האופציות ו/או יחידות המניה החסומות של החברה המוחזקות על ידו, וזאת בהתאם ליחס החליפין שיקבע לכל בעלי המניות הרגילות של החברה ולעניין האופציות, בלבד שהסך הכולל של מחיר המימוש בגין כל האופציות החליפיות, אשר תוקצינה יהיה שווה לסך הכולל של מחיר המימוש בגין כל אותן אופציות המוחזקות על ידי הניצע או עבורו ואשר טרם מומשו.

ג. במקרה של הנפקת זכויות על ידי החברה לבעלי המניות, יופחת מחיר המימוש של כל אופציה בגובה סכום השווה למרכיב ההטבה. לעניין זה - "מרכיב ההטבה" משמע: היחס שבין שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של מניית החברה בבורסה "אקס זכויות".

ד. בכל מקרה של חלוקת דיבידנד במזומן על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות שלה, יופחת מחיר המימוש של כל אופציה בגובה סכום הדיבידנד בשקלים חדשים. למען הסר ספק, מחיר המימוש לא יפחת בשום מקרה מהערך הנקוב של מניית החברה, ככל שישנו, או מהמחיר המזערי הקבוע בהנחיות הבורסה (כפי שיהיה מעת לעת), הגבוה מביניהם. בכל מקרה של חלוקת דיבידנד בעין לא יבוצעו התאמות כלשהן.

ה. בכל מקרה של פיצול, או איחוד הון המניות של החברה, או כל אירוע הוני תאגידי בעל אופי דומה באופן מהותי, החברה תבצע את השינויים או ההתאמות הדרושים לשם מניעת דילול או הגדלת זכויותיו של ניצע במסגרת התוכנית ביחס למספר וסוג מניות המימוש בגין אופציות ו/או יחידות המניה החסומות שטרם מומשו על ידי הניצע ו/או מחיר המימוש של כל אופציה.

ו. בכל מקרה בו כתוצאה מהתאמות המפורטות בסעיף זה, תידרש החברה להקצות שברי מניה, לא תקצה החברה שברי מניה, כאמור, ומספר המניות שיוקצו לניצע יעוגל כלפי מטה.

יובהר, כי לא יבוצע מימוש של ניירות הערך המוענקים ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, דיבידנד בעין, לאיחוד הון, פיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהם להלן: "אירוע חברה"), וכן כי היה ויום האקס של אירוע חברה יחול לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש של ניירות הערך המוענקים ביום האקס כאמור.

3) ביום 12 בנובמבר, 2025 אישר דירקטוריון החברה עדכון נוסף לתכנית התגמול ההוני באופן שהחברה תהיה רשאית להקצות גם יחידות מניה חסומות מותנות יעדי ביצוע. כמו כן עודכן היקף האופציות הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, להיקף של עד 1,709,057 מניות רגילות של החברה וכן עודכן היקף יחידות המניה החסומות הניתנות להקצאה להיקף של עד 50,838 מניות רגילות של החברה.

יד. בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, הוענק למנכ"ל החברה מענק שנתי בגין שנת 2025 בסך של 3,500 אלפי ש"ח. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה את המלצת מנכ"ל החברה ביחס לתשלום מענקים שנתיים בגין שנת 2025, בסך כולל של כ- 2,820 אלפי ש"ח ל- 7 נושאי משרה נוספים המועסקים על ידי החברה.

טו. בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש פברואר 2000, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אפריקה מגורים ("סימן המסחר"). על פי ההסכם האמור, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בלמעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. ביום 11 בספטמבר 2011 קבעה ועדת הביקורת של החברה כי ההסכם האמור הינו לטובת החברה וכי תקופת ההסכם, שהינה בלתי קצובה, הינה סבירה, בנסיבות העניין.

טז. לענין התקשרויות עם צדדים קשורים, באור 21ב'7 ו- ראה באור 21ב'20.

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר)

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרת הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. פעילות גידור ונגזרים

נגזרים משובצים

לקבוצה נגזרים משובצים, אשר הופרדו מהחוזים המארחים הן בגין חוזה P.P.P עם המדינה בו התמורות צמודות לסל מדדים הכוללים, בין היתר, הצמדות למטבעות ומדדים זרים, והן הסכמים הכוללים תשלומים במטבע חוץ, אשר בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 9 יש להפרידם בגינם נגזרים משובצים. הנגזרים המשובצים מייצגים את חשיפת החברה לשערי החליפין של המטבעות הזרים, עד מועד ההכרה בהכנסה מחוזים אלו.

הנגזרים המשובצים נרשמו בספרי הקבוצה כפריטים בדוחות הכספיים על פי שווים ההוגן לתאריך הדיווח הכספי. השינויים בשווי ההוגן הוכרו בדוח רווח והפסד בסעיפי המימון.

גידור שווי הוגן

הקבוצה מיישמת חשבונאות גידור שווי הוגן ביחס לחשיפות לשינויים בשווי ההוגן של פריטים פיננסיים המוכרים בדוחות הכספיים, הנובעים משינויים בשערי החליפין הצפויים במועדים השונים לאורך תקופת הפרוייקט.

הקבוצה ייעדה חלק מנגזרים משובצים שהוכרו בדוחותיה הכספיים לגידור התקשרויות איתנות בגידור מסוג שווי הוגן. בהתאם לכך, הרכיב האפקטיבי של הפריט המגודר הוכר כפריט כספי בדוחות הכספיים.

השינויים בשווי ההוגן של הפריט המגודר מוכרים ברווח או הפסד בתקופת הדיווח הכספי.

ג. שווי הוגן

ההנהלה מעריכה שיתרת המזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, אשראי לזמן קצר, ספקים, והתחייבויות שוטפות אחרות מהווה בקירוב את שוויים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

מעבר לאמור לעיל, לקבוצה נגזרים משובצים אשר נמדדים בשווי הוגן.

שווי הוגן של נגזרים משובצים

הנגזרים המשובצים נמדדים ומוצגים בשוויים ההוגן, ומסווגים לרמה 3 במדרג השווי ההוגן. זאת מכיוון שהם מבוססים על תחזיות עיתוי הכרה בהכנסות או בהוצאות אליהם הם מתייחסים.

הקבוצה אומדת את השווי ההוגן וכן מבצעת בחינת אפקטיביות גידור בסיוע מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב במדידת מכשירים פיננסיים בכלל ונגזרים משובצים המופרדים מחוזים מארחים, בפרט.

הערכות השווי מתבססות על שיטות הערכה מקובלות לנגזרים משובצים דומים, והיא המכפלה של קרן העסקה במונחי המט"ח בהפרש בין שער החליפין הצפוי ביום מימוש החוזה לשער שנקבע בעת הפרדת הנגזרים המשובצים, מהוון למועד ההערכה. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מועדי ההכרה בהכנסה או בעלויות וכן נתוני שוק - שערי החליפין ועקומי הריבית בשי"ח ובמטבע חוץ ועקומי שערי החליפין. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויים ההוגן של הנגזרים המשובצים כפי שהוערך כאמור לעיל.

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן (המשך)

ליים 31 בדצמבר 2025 רמה 3 אלפי ש"ח	ליים 31 בדצמבר 2025 רמה 2 אלפי ש"ח	ליים 31 בדצמבר 2025 רמה 1 אלפי ש"ח
---	---	---

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	1,135	ניירות ערך סחירים
254,045	-	-	נגזרים משובצים

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

257,362	-	-	נגזרים משובצים
---------	---	---	----------------

ד. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים וכן מהשקעות בניירות ערך. החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים ולהרכיב תיק ההשקעות.

(1) לקוחות

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובמדינה בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי.

התפלגות ההכנסות מלקוחות, מתוך סך כל הכנסות החברה (באלפי ש"ח):

מגזר הבניה למגורים

לקוחות בתחום הבניה למגורים	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2025	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2025	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2024	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2024	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2023	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2023
חיצוניים	1,906,700	29%	1,925,553	32%	1,890,331	35%
חברות ושותפויות מקבוצת לפידות	460,592	7%	417,379	7%	334,345	6%
סה"כ	2,367,292	36%	2,342,932	39%	2,224,676	41%

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכון אשראי (המשך)

(1) לקוחות (המשך)

לקוחות בתחום הבניה שלא למגורים	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2025	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2025	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2024	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2024	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2023	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2023
חיצוניים	2,707,392	42%	2,293,113	38%	1,850,646	34%
סה"כ	2,707,392	42%	2,293,113	38%	1,850,646	34%

מגזר התשתיות

לקוחות בתחום התשתית	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2025	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2025	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2024	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2024	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2023	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2023
חיצוניים	1,303,092	20%	1,315,394	22%	1,252,688	23%
חברות ושותפויות מקבוצת לפידות	29,585	0%	19,654	0%	2,495	0%
סה"כ	1,332,677	20%	1,335,048	22%	1,255,183	23%

מגזר ייזום ופיתוח למגורים

לקוחות בתחום ייזום ופיתוח למגורים	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2025	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2025	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2024	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2024	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2023	% מסך הכנסות החברה (במאוחד) 2023
חיצוניים	103,054	2%	54,500	1%	84,961	2%
סה"כ	103,054	2%	54,500	1%	84,961	2%

התפלגות ההכנסות בתקופת הדוח, מלקוחות בפילוח גיאוגרפי, מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח):

2025

פלח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	5,893,855	60,514	61,326	34,128	6,049,823
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	460,592	-	-	-	460,592
סה"כ	6,354,447	60,514	61,326	34,128	6,510,415

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכון אשראי (המשך)

(1) לקוחות (המשך)

התפלגות ההכנסות בתקופת הדוח, מלקוחות בפילוח גיאוגרפי, מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח): (המשך)

2024

פ"ח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	5,404,011	60,162	144,041	-	5,608,214
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	417,379	-	-	-	417,379
סה"כ	5,821,390	60,162	144,041	-	6,025,593

2023

פ"ח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	4,913,287	74,229	91,117	2,488	5,081,121
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	334,345	-	-	-	334,345
סה"כ	5,247,632	74,229	91,117	2,488	5,415,466

(2) הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית. החשיפה המירבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, היתה כדלקמן:

ליים 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	ליים 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	
-	115,735	נכסים שאינם שוטפים
-	228,088	הלוואה לחברה מוחזקת
-	343,823	נגזר פיננסי
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
728,571	384,342	נכסים שוטפים
205,103	206,933	מזומנים ושווי מזומנים
1,150	1,135	פקדון משועבד
1,105,527	1,520,045	בטוחות סחירות
142,424	133,418	לקוחות ונכסים בגין חוזה
-	25,957	חייבים ויתרות חובה
2,182,775	2,271,830	נגזר פיננסי
		סה"כ נכסים שוטפים

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכון אשראי (המשך)

(3) החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות ונכסים בגין חוזה, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים היתה כדלקמן:

ליים 31 בדצמבר 2024	ליים 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,197,329	1,947,095	ישראל
33,433	61,415	רומניה
12,931	2,401	ארה"ב
4,258	12,332	פולין
1,247,951	2,023,243	

(4) גיול חובות

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליים 31 בדצמבר 2024	ליים 31 בדצמבר 2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
277,500	243,818	אינם בפיגור
4,337		פיגור של 1-30 יום
-	2,444	פיגור של מעל 121 יום
281,837	246,262	

בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין ראה באור 28, בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין.

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכון אשראי (המשך)

(5) ממוצע של האשראי מספקים וקבלני משנה והאשראי ללקוחות

תנאי התשלום של החברה לספקיה וקבלני המשנה שלה בישראל נעים בדרך כלל בין שוטף + 15 לשוטף + 75 ועל פי רוב הינם לתקופה של שוטף + 60-75 יום. האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה בישראל משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, ונע בדרך כלל בין שוטף + 30 לבין שוטף + 60 יום. על פי רוב האשראי הינו לתקופה של שוטף + 45 יום. יצוין כי בפעילות החברה בארה"ב וברומניה, ככלל, הן תנאי התשלום של החברה לספקיה ולקבלני המשנה שלה והן תקופות האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה, קצרים יותר מאשר מקובל בישראל. היתרה הממוצעת של סעיף ספקים וקבלני משנה בדוחות הכספיים במהלך שנת 2025 הסתכמה בכ- 1,005 מליון ש"ח. היתרה הממוצעת של סעיף הלקוחות בדוחות הכספיים במהלך שנת 2025 הסתכמה בכ- 1,384 מליון ש"ח.

(6) מגבלות אשראי ושעבודים

במסגרת הסכמי ההלוואות שנטלה החברה, הוטלו עליה המגבלות הבאות:
א. כתנאי להעמדת אשראים וערבויות לחברה על ידי גורמים מממנים, התחייבה החברה כי לא תיצור כל שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם, ללא הסכמת מראש ובכתב, בכפוף לחריגים שנקבעו. הפרת התחייבותה של החברה כלפי גורמים אלו עלולה לגרום, בין היתר, העמדה לפירעון מיידי של חובותיה של החברה כלפי הגורמים המממנים.

ב. ניצול מסגרות האשראי שניתנו לחברה כפוף למגבלות קבוצת לוויים ו/או למצב עסקיה של החברה. בנוסף, ההלוואות שניתנו לחברה כוללות סעיפי פירעון מיידי ובכללם כאלו הקשורים למצב עסקיה של החברה.

לתאריך הדוח, רובצים על נכסי קבוצת החברה מספר שעבודים קבועים, משכונים והמחאות על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, שניתנו לטובת בנקים המעמידים אשראי וערבויות לקבוצת החברה. לפרטים נוספים ראה באור 20.

ה. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות ע"י מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

פרעון התחייבויות פיננסיות

להלן מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. סיכון נזילות (המשך)

פרעון התחייבויות פיננסיות (המשך)

31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוץ	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	
					התחייבויות שוטפות
79	79	79	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,033,076	1,033,076	1,033,076	-	-	ספקים וקבלני משנה
311,836	311,836	311,836	-	-	זכאים ויתרות זכות
1,344,991	1,344,991	1,344,991	-	-	סה"כ התחייבויות שוטפות
					התחייבויות שאינן שוטפות
157,753	157,753	44,979	85,714	27,060	התחייבויות בגין חכירה
157,753	157,753	44,979	85,714	27,060	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,502,744	1,502,744	1,389,970	85,714	27,060	סה"כ התחייבויות

31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוץ	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	
					התחייבויות שוטפות
9,657	9,657	9,657	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
1,002,707	1,002,707	1,002,707	-	-	ספקים וקבלני משנה
257,736	257,736	257,736	-	-	זכאים ויתרות זכות
1,270,100	1,270,100	1,270,100	-	-	סה"כ התחייבויות שוטפות
					התחייבויות שאינן שוטפות
120,374	120,374	41,406	65,568	13,400	התחייבויות בגין חכירה
120,374	120,374	41,406	65,568	13,400	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,390,474	1,390,474	1,311,506	65,568	13,400	סה"כ התחייבויות

ו. סיכוני שוק

(1) כללי

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכוני השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכוני שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

החברה עורכת לעיתים עסקאות הגנה לרבות בדרך של רכישת אופציות ו/או חוזים עתידיים על מחירי סחורות ו/או שערי חליפין. בנוסף, נוהגת החברה לעיתים לשלם מקדמות לספקים ו/או מקצרת את ימי האשראי לשם הבטחת מחירי הברזל.

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. סיכוני שוק (המשך)

(1) כללי (המשך)

שינויים בשער חליפין של מט"ח - חלק מהתשלומים בהם מחויבת החברה, הקשורים בדרך כלל לעלות העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, הינם צמודים במישרין או בעקיפין לשערי מט"ח (בעיקר לדולר ארה"ב). שינויים בשערי החליפין של מט"ח עלולים להשפיע על פעילות החברה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי חליפין של מט"ח עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה. בנוסף, הכנסות החברה בארצות הברית הינן בדולר והכנסות החברה ברומניה הינן בעיקר במטבע מקומי צמוד אירו. לפיכך השתנות שערי החליפין של מטבעות מקומיים אלו לעומת הדולר או האירו והשתנות הדולר והאירו למול השקל עלולים לגרום לחשיפה לחברה.

שינויים בשערי מטבע

- החברה מקימה פרויקטי תשתיות משמעותיים שכוללים רכיבי הכנסות והוצאות במט"ח (הפרויקט המשמעותי ביותר בהקשר זה הינו פרויקט הקו הכחול)
- רוב ההתקשרויות והתשלומים שמבצעת החברה בישראל הינם בשקלים. עם זאת לחברה תשלומים הצמודים לשערי מט"ח והקשורים בעיקר לעובדים זרים, חומרי חיפוי ולייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה.
- מרבית הכנסות בחברות הבת רומניה ופולין הינן במטבע מקומי, מרבית הכנסות חברת הבת בארה"ב הינם בדולר אמריקאי.
- לחברה ולשותפיות של החברה פקדונות ו/או ניירות ערך צמודי מט"ח.
- שינויים בשערי מטבע עלולים לגרום באופן עקיף לשינויים באינפלציה וכתוצאה מכך לשינויים במחירי תשומות החברה.

שינויים בשיעור האינפלציה

- מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבניה או הסלילה לפי תחום הפעילות. לפיכך, ירידה במדדים, עלולה לגרום לחשיפה לחברה, עלייה במדדים מוגנת בכך שהחברה מצמידה את תמורות הלקוח למדד (באופן מלא או חלקי).
- הכנסות חברות הבת ברומניה, פולין ובארה"ב אינן צמודות לאינפלציה במדינות אלו.
- אשראי הלקוחות והספקים בחברה הינו בשקלים לא צמודים.
- לחברה ולשותפיות של החברה פיקדונות ו/או ניירות ערך ו/או הלוואות שקליות לזמן קצר אשר נושאים ריבית לא צמודה.

שינויים בשיעור הריבית

בהתאם לנדרש החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

שינויים במחירי דירות

החברה חשופה לשינוי במחירי דירות, בעיקר בפעילות בחו"ל.

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח):

2025

סעיף	מטבע ישראלי צמוד מדד צרכן	מטבע ישראלי צמוד מדד בניה	מטבע ישראלי מדד סלילה	מטבע ישראלי אינו צמוד	מטבע חוץ דולר ארה"ב	מטבע חוץ יורו	מטבע חוץ רון רומני	מטבע חוץ מט"ח אחר	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	264,868	16,683	72,856	29,345	590	384,342
פקדון משועבד	-	-	-	205,431	-	-	-	1,502	206,933
בטוחות סחירות	-	-	-	-	-	1,135	-	-	1,135
לקוחות	26,721	1,111,173	132,806	229,638	2,380	6,491	-	10,836	1,520,045
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	120,018	1,566	-	11,834	-	133,418
נגזר פיננסי	-	-	-	-	-	25,957	-	-	25,957
סה"כ רכוש שוטף	26,721	1,111,173	132,806	819,955	20,629	106,439	41,179	12,928	2,271,830
נגזר פיננסי	-	-	-	-	-	228,088	-	-	228,088
הלוואות לחברות כלולות	-	-	-	115,735	-	-	-	-	115,735
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	-	-	-	115,735	-	228,088	-	-	343,823
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	-	(79)	-	-	-	-	(79)
ספקים וקבלני משנה	-	(414,115)	(22,983)	(561,233)	(11,123)	(7,675)	(10,210)	(5,737)	(1,033,076)
זכאים ויתרות זכות	(44,979)	-	-	(264,727)	(546)	(1,512)	-	(72)	(311,836)
נגזר פיננסי	-	-	-	-	-	(26,961)	-	-	(26,961)
סה"כ התחייבויות שוטפות	(44,979)	(414,115)	(22,983)	(826,039)	(11,669)	(36,148)	(10,210)	(5,809)	(1,371,952)
נגזר פיננסי	-	-	-	-	-	(230,401)	-	-	(230,401)
התחייבות בגין חכירה	(112,774)	-	-	-	-	-	-	-	(112,774)
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	(112,774)	-	-	-	-	(230,401)	-	-	(343,175)
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(131,032)	697,058	109,823	109,651	8,960	67,978	30,969	7,119	900,526

2024

סעיף	מטבע ישראלי צמוד מדד צרכן	מטבע ישראלי צמוד מדד בניה	מטבע ישראלי מדד סלילה	מטבע ישראלי אינו צמוד	מטבע חוץ דולר ארה"ב	מטבע חוץ יורו	מטבע חוץ רון רומני	מטבע חוץ מט"ח אחר	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	521,228	62,178	98,210	46,183	772	728,571
פקדון משועבד	-	-	-	205,092	-	-	-	11	205,103
בטוחות סחירות	-	-	-	-	-	1,150	-	-	1,150
לקוחות	19,118	501,208	21,689	539,603	12,907	8,679	-	2,323	1,105,527
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	130,536	1,996	-	9,892	-	142,424
סה"כ רכוש שוטף	19,118	501,208	21,689	1,396,459	77,081	108,039	56,075	3,106	2,182,775
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	-	(9,657)	-	-	-	-	(9,657)
ספקים וקבלני משנה	-	(369,577)	(17,412)	(555,998)	(27,872)	(2,253)	(24,043)	(5,552)	(1,002,707)
זכאים ויתרות זכות	(41,406)	-	-	(213,899)	(617)	(1,754)	-	(60)	(257,736)
סה"כ התחייבויות שוטפות	(41,406)	(369,577)	(17,412)	(779,554)	(28,489)	(4,007)	(24,043)	(5,612)	(1,270,100)
התחייבות בגין חכירה	(78,968)	-	-	-	-	-	-	-	(78,968)
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	(78,968)	-	-	-	-	-	-	-	(78,968)
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(101,256)	131,631	4,277	616,905	48,592	104,032	32,032	(2,506)	833,707

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח) (המשך):

מטבע חוץ והצמדה

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדיווח. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.

	2024	2025	2024	2025	
	השינוי %	השינוי %			
	3.24	2.64	115.01	118.05	מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)
	3.43	2.36	115.33	118.05	מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)
	2.93	5.06	133.60	140.36	מדד תשומות הבניה (בנקודות)
	1.84	1.46	143.60	145.70	מדד תשומות הסלילה (בנקודות)
	0.55	(12.53)	3.65	3.19	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)
	(5.36)	(1.34)	3.80	3.75	שער החליפין של היורו (בש"ח)

ב. ניתוח רגישות

2025

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.25 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(1,668)	(834)	834	1,668	16,683	מזומנים ושווי מזומנים
(238)	(119)	119	238	2,380	לקוחות
(157)	(78)	78	157	1,566	חייבים ויתרות חובה
1,112	556	(556)	(1,112)	(11,123)	ספקים וקבלני משנה
55	27	(27)	(55)	(546)	זכאים ויתרות זכות
(896)	(448)	448	896	8,960	סה"כ

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. **סיכוני שוק (המשך)**

(2) **סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)**

ב. **ניתוח רגישות (המשך)**

2025 (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• **רגישות לשינויים בשע"ח יורו שקל**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.25 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(7,286)	(3,643)	3,643	7,286	72,856	מזומנים ושווי מזומנים
(114)	(57)	57	114	1,135	בטוחות סחירות
(649)	(325)	325	649	6,491	לקוחות
(25,405)	(12,702)	12,702	25,405	254,045	נכס נגזר פיננסי
768	384	(384)	(768)	(7,675)	ספקים וקבלני משנה
151	76	(76)	(151)	(1,512)	זכאים ויתרות זכות
25,736	12,868	(12,868)	(25,736)	(257,362)	התחייבות נגזר פיננסי
(6,799)	(3,399)	3,399	6,799	67,978	סה"כ

• **רגישות לשינויים בשע"ח רון שקל**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.25 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(2,935)	(1,467)	1,467	2,935	29,345	מזומנים ושווי מזומנים
(1,183)	(592)	592	1,183	11,834	חייבים ויתרות חובה
1,021	511	(511)	(1,021)	(10,210)	ספקים וקבלני משנה
(3,097)	(1,548)	1,548	3,097	30,969	סה"כ

רגישות לשינויים במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס

• **רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.25 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(534)	(267)	267	534	26,721	לקוחות
900	450	(450)	(900)	(44,979)	זכאים ויתרות זכות
2,255	1,128	(1,128)	(2,255)	(112,774)	התחייבות בגין חכירה
2,621	1,311	(1,311)	(2,621)	(131,032)	סה"כ

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. **סיכוני שוק (המשך)**

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2025 (המשך)

רגישות לשינויים במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל-31.12.25 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(22,223)	(11,112)	11,112	22,223	1,111,173	לקוחות
8,282	4,141	(4,141)	(8,282)	(414,115)	ספקים וקבלני משנה
(13,941)	(6,971)	6,971	13,941	697,058	סה"כ

• רגישות לשינויים במדד הסלילה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל-31.12.25 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(2,656)	(1,328)	1,328	2,656	132,806	לקוחות
460	230	(230)	(460)	(22,983)	ספקים וקבלני משנה
(2,196)	(1,098)	1,098	2,196	109,823	סה"כ

2024

רגישות לשינויים בריביות - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים בריבית שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -0.5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	סעיפים מאזניים
(48)	97	193	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(48)	97	193	סה"כ

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. **סיכוני שוק (המשך)**

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2024 (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• **רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.24 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(3,109)	(6,218)	3,109	6,218	62,178	מזומנים ושווי מזומנים
(645)	(1,291)	645	1,291	12,907	לקוחות
(100)	(200)	100	200	1,996	חייבים ויתרות חובה
1,394	2,787	(1,394)	(2,787)	(27,872)	ספקים וקבלני משנה
31	62	(31)	(62)	(617)	זכאים ויתרות זכות
(2,429)	(4,860)	2,429	4,860	48,592	סה"כ

• **רגישות לשינויים בשע"ח יורו שקל**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.24 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(9,821)	(4,911)	4,911	9,821	98,210	מזומנים ושווי מזומנים
(115)	(58)	58	115	1,150	בטוחות סחירות
(868)	(434)	434	868	8,679	לקוחות
225	113	(113)	(225)	(2,253)	ספקים וקבלני משנה
175	88	(88)	(175)	(1,754)	זכאים ויתרות זכות
(10,404)	(5,202)	5,202	10,404	104,032	סה"כ

• **רגישות לשינויים בשע"ח רון שקל**

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.24 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(4,618)	(2,309)	2,309	4,618	46,183	מזומנים ושווי מזומנים
(989)	(495)	495	989	9,892	חייבים ויתרות חובה
2,404	1,202	(1,202)	(2,404)	(24,043)	ספקים וקבלני משנה
(3,203)	(1,602)	1,602	3,203	32,032	סה"כ

באור 29 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

1. **סיכוני שוק (המשך)**

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2024 (המשך)

רגישות לשינויים במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.24 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(382)	(191)	191	382	19,118	לקוחות
828	414	(414)	(828)	(41,406)	זכאים ויתרות זכות
1,579	790	(790)	(1,579)	(78,968)	התחייבות בגין חכירה
2,025	1,013	(1,013)	(2,025)	(101,256)	סה"כ

• רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.24 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(10,024)	(5,012)	5,012	10,024	501,208	לקוחות
7,392	3,696	(3,696)	(7,392)	(369,577)	ספקים וקבלני משנה
(2,632)	(1,316)	1,316	2,632	131,631	סה"כ

• רגישות לשינויים במדד הסלילה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.24 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(434)	(217)	217	434	21,689	לקוחות
348	174	(174)	(348)	(17,412)	ספקים וקבלני משנה
(86)	(43)	43	86	4,277	סה"כ

באור 30 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2025 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)

רווח נקי 2023	רווח נקי 2024	רווח נקי 2025	
196,051	173,635	168,560	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות
6.27	5.52	5.27	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.)

2023	2024	2025	
31,173	31,292	31,434	יטרה ליום 1 בינואר
118	142	524	השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה
31,292	31,434	31,958	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ב. רווח מדולל למניה

חישוב הרווח המדולל למניה ליום 31 בדצמבר 2025 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הפוטנציאליות המדוללות, באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)

רווח נקי 2023	רווח נקי 2024	רווח נקי 2025	
196,051	173,635	168,560	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)
6.21	5.44	5.25	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.)

2023	2024	2025	
31,292	31,434	31,958	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
287	484	146	השפעת כתבי אופציה למניות
31,578	31,918	32,104	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

באור 31 - ארועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 1 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.22 ש"ח למניה).
- ב. ביום 19 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול העדכנית של החברה, לתקופה של שלוש שנים ממועד אישורה וכן אישרה עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, מר רונן גינזבורג, לרבות הקצאת תגמול הוני.

באור 32 - ישויות הקבוצה

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בעלות %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בעלות %	חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
חברות בישראל					
100	100	100	100	החברה	סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ
100	100	100	100	החברה	פורמה פרויקטים בע"מ
100	100	100	100	החברה	גאו דניה בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס מפעיל בע"מ
100	100	100	100	החברה	אלום דניה בע"מ
100	100	100	100	החברה	יובלים כח אדם בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס כח אדם בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס החזקות בינ"ל בע"מ
-	-	100	100	החברה	דניה היכל העמק בע"מ
-	-	100	100	החברה	מפעיל בעמק (ד.ס.) בע"מ
50	50	50	50	החברה	דניה סלע בע"מ
50	50	50	50	החברה	ארייה פתרונות אקלים (ד.ג.) בע"מ
50	50	50	50	החברה	א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן שותפות רשומה
50	50	50	50	החברה	מחברים לעיר שותפות רשומה
50	50	50	50	החברה	גיי טריין בע"מ
75	75	75	75	החברה	בלו ליין קונסטרוקשיין בלק בע"מ
25	25	25	25	החברה	נתיבי היובל בע"מ
25	25	25	25	החברה	נתיב לעיר בע"מ
חברות בחו"ל					
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Dutch B.V
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Cebus Cyprus Limited
97.6	97.6	97.6	97.6	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Rumbrol Trading Limited
100	100	100	100	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	Danya Cebus Holdings Inc
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Development LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Construction LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Kennedy LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Bayonne LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Danya Cebus Rom S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Rom S.R.L	Danya Cebus Rom Deveselu S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Rom S.R.L	Danya Cebus Properties S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Denya Cebus Poland Sp. Z o.o
45	45	45	45	Danya Cebus Cyprus Limited	TMDC Construction Company Limited
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Idodo Investment Limited
100	100	100	100	Idodo Investment Limited	Idodo Corbeance S.R.L
95	95	95	95	Idodo Investment Limited	Idodo Saftica S.R.L
95	95	95	95	Idodo Investment Limited	Idodo Brasov S.R.L

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר 2025



תוכן העניינים

עמוד

דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד

2-3

נתונים על המצב הכספי

4

נתונים על רווח והפסד

5

נתונים על הרווח הכולל

6-7

נתונים על תזרימי המזומנים

8-11

מידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד בעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ

א.ג.ג.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית ב דוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר ל נא ותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 99 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

קוסט פורר גבאי את
קסירר
רואי חשבון

חיפה,
1 במרץ 2026

נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
		נכסים שוטפים
539,125	121,940	מזומנים ושווי מזומנים
205,092	205,431	פקדונות מוגבלים
810,322	1,112,487	לקוחות ונכסים בגין חוזה
71,500	87,021	חייבים חברות מוחזקות
133,011	214,764	חייבים ויתרות חובה
-	5,430	חייבים בגין מס הכנסה
15,080	17,607	מלאי אחר
19,048	11,336	מלאי בניינים למכירה
1,793,178	1,776,016	סה"כ נכסים שוטפים
		נכסים שאינם שוטפים
506,499	650,543	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
14,993	17,343	נכסי מסים נדחים
154,910	170,479	רכוש קבוע, נטו
2,890	3,029	נכסים בלתי מוחשיים
679,292	841,394	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,472,470	2,617,410	סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 1 במרס, 2026

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
9,657	79	
858,084	928,285	
25,913	29,912	
194,128	228,470	
283,934	188,974	
3,460	-	
267,299	263,738	
1,642,475	1,639,458	
התחייבויות שוטפות		
		אשראי מתאגידים בנקאיים
		ספקים וקבלני משנה
		זכאים חברות מוחזקות
		זכאים ויתרות זכות
		מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
		התחייבויות מסים שוטפים
		הפרשות
סה"כ התחייבויות שוטפות		
התחייבויות שאינן שוטפות		
		התחייבויות בגין חכירה
		התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
סה"כ התחייבויות		
הון		
		הון מניות
		פרמיה על מניות
		קרן הון מהפרשי תרגום
		קרנות הון אחרות
		יתרת עודפים
		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
		סה"כ התחייבויות והון
58,368	64,647	
4,641	4,815	
63,009	69,462	
1,705,484	1,708,920	
31,434	32,795	
477,001	633,752	
(37,117)	(56,675)	
4,870	4,870	
290,798	293,748	
766,986	908,490	
2,472,470	2,617,410	

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על רווח והפסד לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
4,383,366	4,868,197	5,134,733	הכנסות מעבודות
4,200,715	4,718,120	4,975,118	עלויות והוצאות
182,651	150,077	159,615	רווח גולמי
41,164	42,776	44,589	הוצאות הנהלה וכלליות
(6,580)	-	-	הכנסות אחרות
148,067	107,301	115,026	רווח תפעולי
29,134	30,285	28,706	הכנסות מימון
(12,979)	(7,329)	(8,542)	הוצאות מימון
16,155	22,956	20,164	הכנסות מימון, נטו
164,222	130,257	135,190	רווח מפעולות אחרי מימון
73,082	74,297	68,330	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
237,304	204,554	203,520	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(41,253)	(30,919)	(34,960)	מסים על ההכנסה
196,051	173,635	168,560	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על הרווח הכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
196,051	173,635	168,560	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
13,208	(9,610)	(19,558)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
<u>13,208</u>	<u>(9,610)</u>	<u>(19,558)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
343	1,490	651	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>209,602</u>	<u>165,515</u>	<u>149,653</u>	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
196,051	173,635	168,560	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות:
51,053	61,601	77,478	פחת והפחותות
-	(500)	(780)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
4,709	2,261	2,151	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(73,082)	(74,297)	(68,330)	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
41,253	30,919	34,960	מסים על ההכנסה
(82,105)	(32,545)	(46,200)	מסים ששולמו, נטו
(6,820)	-	-	שערוך חברות מוחזקות
(16,155)	(22,956)	(20,164)	הכנסות מימון, נטו
<u>114,904</u>	<u>138,118</u>	<u>147,675</u>	
61,740	75,817	(87,249)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
31,293	(122,060)	(302,164)	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע
70,910	(52,864)	(15,521)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
(17,614)	29,984	(82,049)	חייבים חברות מוחזקות
13,654	(7,403)	(2,527)	חייבים ויתרות חובה
(78,638)	185,265	70,201	מלאי אחר
42,833	(73,683)	3,999	ספקים וקבלני משנה
13,739	(24,597)	46,520	זכאים חברות מוחזקות
(3,164)	14,377	-	זכאים ויתרות זכות
(2,694)	(1,019)	(3,561)	מלאי בניינים למכירה
(1,021)	633	825	הפרשות
			הטבות לעובדים
<u>131,038</u>	<u>24,450</u>	<u>(371,526)</u>	
<u>245,942</u>	<u>162,568</u>	<u>(223,851)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (המשך)

2023 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2025 אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(26,346)	(22,910)	(30,676)	רכישת רכוש קבוע
(1,594)	(1,342)	(1,586)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
45,500	-	(111,541)	השקעה והלוואה לחברות מוחזקות
(40,937)	83,413	(338)	פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו
-	500	780	תמורה ממימוש רכוש קבוע
4,446	3,333	2,409	דיבידנד שהתקבל
7,490	13,910	-	החזר הלוואה מאחרים
28,682	24,577	23,959	ריבית שהתקבלה במזומן
17,241	101,481	(116,993)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
7,802	(11,702)	(9,578)	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	4,349	פרעון הלוואה מחברה מוחזקת, נטו
(2,043)	(1,147)	(2,989)	ריבית ששולמה במזומן
(32,053)	(42,889)	(57,823)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(155,000)	(160,000)	(160,000)	דיבידנד ששולם
-	-	149,700	תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(181,294)	(215,738)	(76,341)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
81,889	48,311	(417,185)	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
408,925	490,814	539,125	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
490,814	539,125	121,940	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה – דניה סיבוס בערבון מוגבל.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

- (1) **נתונים על המצב הכספי**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.
- (2) **נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.
- (3) **נתונים על תזרימי המזומנים**
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימת, בהתאם למהות העסקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
502,006	107,868
4,617	109
32,502	13,963
539,125	121,940

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח
 מזומנים ושווי מזומנים הצמודים לדולר
 מזומנים ושווי מזומנים הצמודים לאירו

באור 4 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הסכמי ליווי בנקאי - לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועד את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

באור 4 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכוני שוק

מטבע חוץ והצמדה

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדוח על המצב הכספי. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.

	2024	2025	2024	2025	
	%	%			
	השינוי	השינוי			
	3.24	2.64	115.01	118.05	מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)
	3.43	2.36	115.33	118.05	מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)
	2.93	5.06	133.60	140.36	מדד תשומות הבניה (בנקודות)
	1.84	1.46	143.60	145.70	מדד תשומות הסלילה (בנקודות)
	0.55	(12.53)	3.65	3.19	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)
	(5.36)	(1.34)	3.80	3.75	שער החליפין של היורו (בש"ח)

באור 5 - מסים על ההכנסה

א. מרכיב הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה	לשנה	לשנה	
שנת	שנת	שנת	
ביום	ביום	ביום	
31 בדצמבר	31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
50,829	35,305	35,127	מסים שוטפים
(9,576)	(4,386)	(2,351)	מסים נדחים
-	-	2,184	מסים בגין שנים קודמות
41,253	30,919	34,960	

ב. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 265,169 אלפי ש"ח. החברה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים כאמור, בשל העובדה כי החברה שולטת בעיתוי ההיפוך של ההפרש הזמני וכן צפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין.

ג. שומות מס

לחברה שומת מס עד וכולל שנת 2019 ולחברות הבת בישראל שומות מס סופיות (לרבות שומות שנחשבות כסופיות על פי דין), עד וכולל שנת המס 2019. בחודש ינואר 2026 קיבלה החברה שומת מס לפי מיטב השפיטה לשנים 2020-2022 לפי סעיף 145(א)(2)(ב) לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ("הפקודה"), מאת רשות המיסים ("שומת המס"). שומת המס מבוססת בעיקרה על טענות פקיד השומה בקשר עם עסקאות שביצעה החברה בשנים הרלוונטיות למכירת מלוא החזקותיה באפריקה ישראל למגורים בע"מ. בהתאם לשומת המס, סכום המס המקסימלי שתידרש החברה לשלם, ככל שיידחו כל טענותיה, עומד נכון למועד דוח זה על סך של כ-45 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה. החברה חולקת על עמדת רשות המיסים וסבורה, בין היתר, בהסתמך על יועציה המקצועיים, כי קיימות לה טענות מבוססות להשגה על עמדת רשות המיסים. לאחר תאריך המאזן החברה הגישה השגה על שומת המס. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס בין היתר על חו"ד יועציה המקצועיים, הסיכויים שטענות החברה תתקבלנה עולים על הסיכויים שתדחנה.

באור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

א. ערבויות

(1) במסגרת פעילותה כקבלן מבצע נדרשת החברה לעתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבות לטיב העבודות, ערבות כנגד קבלת מקדמה ממוזמין וערבות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, נדרשת החברה במכרזים מסויימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.
 להלן פרטים בדבר סכום הערבויות שהמציאה החברה לצדדים שלישיים (במליוני ש"ח):

ליום 31.12.24	ליום 31.12.25	
1,631.1	2,147.4	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח)
1.9	12.4	ערבויות עצמיות של דניה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,633.0	2,159.8	סה"כ ערבויות

(2) במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) תשל"ה-1974, (להלן: "חוק המכר הבטחת דירות"). כמו כן, החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לימים 31.12.2025 ו-31.12.2024 עומדת על סך של כ-500 מיליון ש"ח.

ב. הסכם למתן שירותים

לחברה הסכם למתן שירותים עם מספר חברות מוחזקות כך שהחברה מספקת לחברות אלו שירותי ניהול, שירותי משרד ושירותי הנהלת חשבונות. החברה רשמה הכנסות מדמי ניהול בשנים 2025, 2024 ו-2023 בסך של כ-9.7, 7.9 ו-7.6 מליוני ש"ח בהתאמה.

ג. דיבידנד

במהלך השנים 2025 ו-2024, קיבלה החברה דיבידנדים של כ-7.4 ו-3.3 מליון ש"ח, בהתאמה מחברות מוחזקות.

באור 7 - דיבידנדים שחולקו בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 13 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2025.
- ב. ביום 3 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש מאי 2025.
- ג. ביום 18 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יולי 2025.
- ד. ביום 13 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.27 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אוקטובר 2025.
- ה. ביום 12 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.22 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2026.
- ו. ביום 1 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.22 ש"ח למניה).

פרטים נוספים על החברה



חלק רביעי - פרטים נוספים על החברה

שם החברה: דניה סיבוס בע"מ

מספר החברה: 512569237

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-5383838

פקס: 03-6340340

דוא"ל: info@d-c.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2025

תאריך הדוח: 1.3.2026

תקנה 19': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון

ראו דוח מיידי (ת126) המפורסם על ידי החברה בד בבד עם דוח זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה בדרך של הפנייה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025, במתכונת של דוחות כספיים ביניים:

נושא	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2025
הכנסות	1,634.2	1,703.8	1,608.2	1,564.2	6,510.4
עלויות	1,570.5	1,643.1	1,537.1	1,494.0	6,244.7
רווח גולמי	63.7	60.7	71.1	70.2	265.7
הנהלה וכלליות	16.8	16.9	17.3	17.0	68.0
הוצאות/(הכנסות) אחרות	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
רווח מפעילות לפני מימון	46.9	43.8	53.8	53.2	197.7
הכנסות מימון	7.2	6.3	0.6	1.4	15.5
רווח מפעילות לאחר מימון	54.1	50.1	54.4	54.6	213.2
רווחי חברות כלולות	0.6	0.9	0.8	0.7	2.9
רווח לפני מסים על הכנסה	54.7	51.0	55.1	55.2	216.1
מסים על הכנסה	12.4	10.4	13.2	12.7	48.8
רווח נקי	42.3	40.6	41.9	42.5	167.3

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות

להלן תובא רשימת ההשקעות של החברה בתאריך הדוח על המצב הכספי בכל אחת מחברות הבת והחברות הכלולות העיקריות שלה:

שם החברה	סוג נייר ערך	ערך נקוב	כמות מוחזקת	שיעור ההחזק הבהון ובזכויות הצבעה	ערך בדוח כספי נפרד (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ועיקרי תנאיהן (אלפי ש"ח)
חברות המוחזקות על ידי החברה באופן ישיר						
פורמה פרויקטים בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	(21,250)	-
דניה אחזקות בינ"ל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	32,007	-
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	74,112	-
אלום דניה בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	7,119	-
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	3,123	-
יובלים כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	4,000,000	100%	7,353	-
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	1,000	100%	(59)	-
גאו דניה בע"מ	רגילות	0.01 ש.ע.ג.	501	100%	84,921	-
דניה סלע בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	50	50%	10,535	-
גיי טריין בע"מ	רגילות	0.01 ש.ע.ג.	500	50%	(10,539)	* 115,735
נתיבי היובל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	1,250	25%	19,878	-
נתיב לעיר בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	25	25%	(2,962)	-
אריה פתרונות אקלים (ד.ג.) בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	50	50%	2,652	-
דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	89,134	-
בלו ליין קונסטרוקשין (BLC) בע"מ	רגילות	0.01 ש.ע.ג.	750	75%	3	-
שותפויות						
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	142	-
מחברים לעיר (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	1,754	-
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ						
Danya Cebus Cyprus Limited	רגילות	€ 1.71 ע.ג.	10,000	100%	105,275	-
Danya Cebus Holdings U.S. Inc	רגילות	\$ 0.01 ע.ג.	3,000	100%	(13)	-
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus						
Danya Cebus Rom	רגילות	1 רון רומני ע.ג.	2,000	100%	157,813	-
Denya Cebus Poland	רגילות	1 זלוטי פולני ע.ג.	5,000	100%	(20,306)	-
Idodo Investments Ltd.	רגילות	€ 1 ע.ג.	1,000	100%	(7,234)	-
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc						
Danya Cebus Development LLC	-	-	-	100%	(4,029)	-
Danya Cebus Construction LLC	-	-	-	100%	9,314	-
Danya Cebus Kennedy LLC	-	-	-	100%	(2,792)	-
Danya Cebus Bayonne LLC	-	-	-	100%	-	-

* ההלוואה נושאת ריבית פריים בתוספת עמלות, בהתאם להסכם המימון.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

ביום 3 באפריל 2025 הוקמה חברת דניה היכל העמק בע"מ אשר תשמש כזכיון למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של קריית הממשלה ובית המשפט בעפולה. החברה מחזיקה ב-100% ממניות חברת דניה היכל העמק.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן

הכנסות החברה שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שקיימת זכאות לקבלם עבור שנת הדוח ועבור תקופה שלאחר מכן			הכנסות החברה שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי עבור שנת הדוח ועבור תקופה שלאחר מכן			רווח כולל		שם החברה
ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	רווח כולל אחר	רווח או (הפסד)	
באלפי ש"ח								
חברות המוחזקות על ידי החברה באופן ישיר								
-	-	-	805	1,350	-	(10,598)	(10,598)	פורמה פרויקטים בע"מ
-	-	-	326	0	-	(329)	(329)	דניה אחזקות בינ"ל בע"מ
-	-	-	2,854	1,013	-	10,549	10,549	סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ
-	-	-	0	663	-	2,990	2,990	אלום דניה בע"מ
-	-	-	0	710	-	845	845	דניה סיבוס כח אדם בע"מ
-	-	-	0	868	-	1,607	1,607	יובלים כח אדם בע"מ
-	-	-	623	613	-	(4,404)	(4,404)	דניה סיבוס מפעיל בע"מ
-	-	-	0	1,488	-	16,897	16,897	גאו דניה בע"מ
-	-	-	2,590	1,100	-	14,148	14,148	דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ
-	-	-	-	-	-	(5,260)	(5,260)	בלו ליין קונסטרוקשיין (BLC) בע"מ
-	-	-	212	240	-	5,621	5,621	דניה סלע בע"מ
-	-	-	-	1,875	2,409	-	-	נתיבי היובל בע"מ
-	-	-	-	-	-	(9,542)	(9,542)	נתיב לעיר בע"מ
-	-	-	-	-	5,000	276	276	א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)
-	-	-	-	-	-	2,880	2,880	אריה פתרונות אקלים (ד.ג.) בע"מ
-	-	-	-	-	-	1,769	1,769	מחוברים לעיר
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ								
-	-	-	-	-	-	(6,268)	6,268	Danya Cebus Cyprus Limited
-	-	-	-	-	-	(339)	(339)	Danya Cebus Holdings U.S. Inc
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus								
-	-	-	-	-	-	24,497	24,497	Danya Cebus Rom
-	-	-	-	-	-	4,950	4,950	Denya Cebus Poland
-	-	-	-	-	-	(1,366)	(1,366)	Idodo Investments Ltd.
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc								
-	-	-	-	-	-	(14)	(14)	Danya Cebus Development LLC
-	-	-	-	-	-	3,790	3,790	Danya Cebus Construction LLC
-	-	-	-	-	-	-	-	Danya Cebus Kennedy LLC
-	-	-	-	-	-	-	-	Danya Cebus Bayonne LLC

מסחר בבורסה

תקנה 20:

בשנת 2025 רשמה החברה למסחר 1,359,679 מניות: 144,133 מניות כתוצאה ממימוש של אופציות (לא סחירות) על ידי עובדים של החברה, ו- 1,216,546 מניות נוספות במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

תקנה 21:

להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ תגמולים בגין שנת 2025	תגמולים* בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול / דמי יעוץ	שכר	שיעור אחזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
6,844	0	0	958	3,500	0	2,386	0.240%	100%	מנכ"ל	רון גינזבורג
2,321	0	0	327	498	0	1,496	0%	100%	משנה למנכ"ל, תחום הבניה	רון פרידמן
2,256	0	0	323	498	0	1,435	0%	100%	משנה למנכ"ל, תחום התפעול	דוד שרקא
1,929	0	0	144	498	0	1,287	0%	100%	משנה למנכ"ל כספים ובקרה	אמיר דורון
1,896	0	0	130	498	0	1,268	0%	100%	משנה למנכ"ל הנדסה ותכנון	רון כהן

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

להלן פירוט התגמולים ששולמו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, שניתנו להם בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ תגמולים בגין שנת 2025	תגמולים* בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול / דמי יעוץ	שכר	שיעור אחזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
521	521	0	0	0	0	0	0%	-	דירקטור	דירקטורים**
1,763	0	0	0	0	1,763	0	63.85%	-	שירותי ניהול	לפידות קפיטל***

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

** גמול ששולם לדירקטורים ורדה אלשיך, חיים לוטן ודוד כהן.

*** בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א' להלן.

1. פרטים נוספים אודות התנאים להם זכאים מקבלי התגמול המפורטים לעיל:

1.1 פרטים אודות התקשרות עם מר רון גינזבורג, מנכ"ל החברה

מר רון גינזבורג (להלן: "מר גינזבורג") מועסק בחברה משנת 1998 ומכהן כמנכ"ל החברה מיום 18 באוקטובר 2009. במסגרת תנאי העסקתו, החל מחודש ינואר 2021, זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 128 אלף ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020. כן זכאי מר גינזבורג לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר גינזבורג רכב מנהלים ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

כמו כן, ככל והרווח המתואם¹ בתקופת הדוח עלה על 65 מיליון ש"ח יהיה זכאי מר גינזבורג למענק שנתי אשר ייקבע על בסיס שיעור של 2% מתוך הרווח המתואם בכל סכום שהוא ועד רווח מתואם של 100 מיליון ש"ח וכן ל-3% מהרווח המתואם שמעל 100 מיליון ש"ח. המענק השנתי לא יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח ("מגבלת המענק"). במידה ובשנה מסוימת המענק השנתי יפחת ממגבלת המענק, ההפרש יעמוד לזכות המנכ"ל בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק.

כן עשוי מנכ"ל החברה להיות זכאי למענק בשיקול דעת שלא יעלה על 3 משכורות, ויאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שהמענק השנתי המקסימלי למנכ"ל לא יעלה על מגבלת המענק.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כן זכאי מר גינזבורג למענק הסתגלות בעת סיום העסקתו בחברה בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין.

בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר גינזבורג לסודיות כלפי החברה ולתקופת אי תחרות בת שישה חודשים אשר תימנה מתום תקופת ההסתגלות.

מר גינזבורג זכאי לתגמול הוני (תכנית תגמול הוני משנת 2021) כמפורט להלן:

(1) הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 309,757 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-309,757 מניות רגילות, השוות לכ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה הבשילה בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה עמד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה הבשילה בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה עמד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית הבשילה בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

¹ לעניין זה, "הרווח המתואם" הרווח השנתי המאוחד של החברה (אחרי מס), המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיקבע על בסיס הדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה, בניכוי רווחי/הפסדי שערך, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

האופציות יהיו ניתנות למימוש במשך 6 שנים ממועד הקצאתן באמצעות מנגנון מימוש Cashless ולעניין תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. אופציה שלא מומשה בתום התקופה הנ"ל תפקע ולא תקנה זכויות למחזיק בה. האופציות תהיינה כפופות להתאמות כמפורט בתוכנית התגמול.

(2) מענק הנפקה: הקצאה של 154,879 יחידות מניה חסומות, השוות לכ- 0.5% מהון המניות של המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר, ללא תשלום של תוספת מימוש, אשר הובשלו במלואן למועד הדוח.

ביום 19.1.2026 אישרה האסיפה הכללית עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מר גינזבורג, בהתאם להחלטות ועדת התגמול והדירקטוריון מימים 9.11.2025 ו- 12.11.2025. בהתאמה. במסגרת עדכון תנאי כהונתו של מר גינזבורג, זכאי מר גינזבורג לתגמול הוני כמפורט להלן: הקצאה ללא תמורה של 148,981 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-148,981 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. של החברה, אשר תהווה כ-0.45% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.44% בדילול מלא) ככל וימומשו במלואן (בסעיף זה "האופציות שהוענקו"). מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הינו 130.8 ש"ח (להלן: "מחיר המימוש").

האופציות שהוענקו יבשילו ב-4 מנות לא שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה בשיעור של 10% תבשיל בתום שנתיים ממועד הענקתה שהינו ביום 12.11.2025 (מועד אישור הדירקטוריון; להלן: "מועד ההענקה"); (ב) מנה שנייה בשיעור של 20% תבשיל בתום 3 שנים ממועד הענקתה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 30% תבשיל בתום 4 שנים ממועד הענקתה; (ד) מנה רביעית בשיעור של 40% תבשיל בתום 5 שנים ממועד הענקתה.

ביום 1.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, תשלום מענק מיוחד בסך 1 מיליון ש"ח למר גינזבורג על הישגים משמעותיים בשנת 2025, ביניהם הגדלה משמעותית של צבר ההזמנות, סגירה משמעותית של המתווה מול המדינה בפרויקט הנתיבים המהירים, סגירה פיננסית לפרויקט הקו הכחול, היערכות לפרויקט המטרו והגשה של פרויקט PPP משמעותיים.

מתוך המענק המיוחד תשלום סך של 560 אלפי ש"ח כפופים לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר החברה תפעל לזמנה.

בנוסף לתגמול ההוני שאושר באסיפה ביום 19.1.2026, באותו המועד אישרה האסיפה הכללית של החברה, גם עדכון לזכאותו של מר גינזבורג למענק שנתי, כך שהחל משנת 2026, ככל שהרווח המתואם (כהגדרתו במדיניות התגמול של החברה) עלה על 100 מיליון ש"ח, מר גינזבורג יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 5% מסכום הרווח המתואם של החברה בשנה הרלוונטית שמעל 100 מיליון ש"ח. תקרת המענק השנתי (לרבות

ביחס עם מענק מיוחד, ככל ויוענק בשנה כלשהי) לא תעלה על 2.6 מיליון ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר.

פרטים אודות התקשרות עם מר רן פרידמן, משנה למנכ"ל, תחום הבניה (Building)

מר רן פרידמן (להלן: "מר פרידמן") מועסק בחברה משנת 2000, ומכהן כמשנה למנכ"ל, תחום הבניה (עד שנת 2025 סמנכ"ל בניה) החל מיום 21.3.2013.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פרידמן, למשכורת חודשית בסך 75,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022.

כן זכאי מר פרידמן לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר פרידמן רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר פרידמן לסודיות כלפי החברה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר פרידמן אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 58,854 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-58,854 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות הינו 58 ש"ח, בהתאם למחיר המניה בהנפקה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 12.11.2025 (להלן: "מועד הענקה") הוקצו למר פרידמן ללא תמורה 35,564 אופציות (לא רשומות) נוספות הניתנות למימוש ל-35,564 מניות רגילות (בסעיף זה "האופציות שהוענקו"). מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הינו 130.8 ש"ח (להלן: "מחיר המימוש"). תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

בנוסף, הוקצו למר פרידמן 16,946 יחידות מניה חסומות (להלן: "יחידות מניה חסומות"). יחידות המניה החסומות יבשילו ב-4 מנות לא שוות, אחת לשנה כדלקמן: (א) מנה ראשונה בשיעור של 10% תבשיל לא לפני חלוף שנתיים ממועד הענקה; (ב) מנה שנייה בשיעור של 20% תבשיל לא לפני חלוף 3 שנים ממועד הענקה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 30% תבשיל לא לפני חלוף 4 שנים ממועד הענקה; (ד) מנה רביעית בשיעור של 40% תבשיל לא לפני חלוף 5 שנים ממועד הענקה (להלן: "מועד ההבשלה"). כל מנה תבשיל במוקדם מבין מועד ההבשלה הקבוע לה, והיום האחרון בסוף

כל רבעון של כל אחת מהשנים החל ממועד ההבשלה הקבוע לה ועד למועד ההבשלה של המנה הרביעית (31/3, 30/6, 30/9, 31/12) ("המועד הקובע") ובלבד שב-60 הימים שקדמו למועד הקובע, מחיר הנעילה של המניה במסחר בבורסה עמד על 137.6 ש"ח במהלך 4 ימי מסחר לפחות ("אבן הדרך"), והכל בכפוף לכך כי במועד הקובע מר פרידמן יהיה מועסק ו/או יעניק שירותי ניהול (באמצעותו ו/או באמצעות חברה בשליטתו) לחברה (או לחברה בשליטתה). יובהר, אם לא התקיימה אבן הדרך באף אחד מהמועדים הקובעים הרלוונטיים לשנה של אותה מנה, או במועד ההבשלה של המנה האחרונה, יפקעו יחידות המניה החסומות שלא הבשילו של אותה המנה ולא יקנו לו זכויות כלשהן.

במועד המימוש של יחידות המניה החסומות הניצע לא ישלם לחברה בפועל כל סכום שהוא בגין מימוש יחידות המניה החסומות, והחברה תהפוך להון מניות חלק מרווחיה, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר בהונה העצמי, בגובה הערך הנקוב של המניות אשר הוקצו בפועל, והכל בהתאם להוראות סעיף 304 לחוק החברות.

בנוסף אישר דירקטוריון החברה ביום 12.11.2025, כי תנאי הכהונה וההעסקה של מר פרידמן יכללו גם סעיף אי-תחרות, לפיו עם סיום כהונתו או העסקתו של מר פרידמן, מכל סיבה שהיא, יחול עליו איסור תחרות עם עסקי החברה למשך תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום ההעסקה, וזאת בתמורה לתשלום חודשי במהלך תקופת אי-תחרות, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההעסקה.

1.3

פרטים אודות התקשרות עם מר דוד שרקא, משנה למנכ"ל, תחום התפעול
(Operation)

מר דוד שרקא (להלן: "מר שרקא") מועסק בחברה משנת 2004 ומכהן כמשנה למנכ"ל, תחום התפעול (עד שנת 2025 סמנכ"ל תפעול) החל מיום 18.3.2013.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר שרקא, למשכורת חודשית בסך 86,522 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2025.

כן זכאי מר שרקא לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר שרקא רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר שרקא לסודיות כלפי החברה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר שרקא אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 46,464 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-46,464 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). למועד הדוח, כל האופציות כאמור מומשו במלואן.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 12.11.2025 (להלן: "מועד הענקה") הוקצו למר שרקא ללא תמורה של 35,564 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-35,564 מניות רגילות (בסעיף זה "האופציות שהוענקו"). מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הינו 130.8 ₪ (להלן: "מחיר המימוש"), אשר הינו המחיר הממוצע של מניית החברה בתקופה של שלושים (30) ימי מסחר קודם למועד אישור ההענקה בידי דירקטוריון החברה. תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

בנוסף, הוקצו למר שרקא 16,946 יחידות מניה חסומות (להלן: "יחידות מניה חסומות"). תנאי יחידות המניה החסומות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.2 לעיל ביחס ליחידות המניה החסומות שהוקצו למר פרידמן.

בנוסף אישר דירקטוריון החברה ביום 12.11.2025, כי תנאי הכהונה וההעסקה של מר שרקא יכללו גם סעיף אי-תחרות, לפיו עם סיום כהונתו או העסקתו של מר שרקא, מכל סיבה שהיא, יחול עליו איסור תחרות עם עסקי החברה למשך תקופה של שלושה חודשים ממועד סיום ההעסקה, וזאת בתמורה לתשלום חודשי במהלך תקופת אי-התחרות, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ההעסקה.

1.4

פרטים אודות התקשרות עם מר אמיר דורון, משנה למנכ"ל כספים ובקרה
מר אמיר דורון (להלן: "מר דורון") מועסק בחברה משנת 1997, ומכהן כמשנה למנכ"ל כספים ובקרה (עד שנת 2025 סמנכ"ל כספים ובקרה) החל מיום 20 בספטמבר 2012.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר דורון למשכורת חודשית על סך 70,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022.

כן זכאי מר דורון לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר דורון רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר דורון לסודיות כלפי החברה.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 21 בינואר 2021, ולאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר דורון אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 46,464 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-46,464 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות הינו 58 ש"ח בהתאם למחיר המניה בהנפקה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 12.11.2025 (להלן: "מועד הענקה"), הוקצו למר דורון ללא תמורה 23,710 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-23,710 מניות רגילות (בסעיף זה "האופציות שהוענקו"). מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הינו 130.8 ₪ (להלן: "מחיר המימוש"),

תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

1.5

פרטים אודות התקשרות עם מר רונן כהן, משנה למנכ"ל הנדסה ותכנון
מר רונן כהן (להלן: "מר כהן") מועסק בחברה החל משנת 2010, ומכהן כמשנה למנכ"ל הנדסה ותכנון (עד שנת 2025 סמנכ"ל הנדסה ותכנון) החל מיום 1.1.2011.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר כהן, למשכורת חודשית בסך 67,500 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022.

כן זכאי מר כהן לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר כהן רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר כהן לסודיות כלפי החברה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר כהן ללא תמורה של 34,073 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-34,073 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות").

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 12.11.2025 (להלן: "מועד הענקה"), הוקצו למר כהן ללא תמורה 23,710 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-23,710 מניות רגילות (בסעיף זה "האופציות

שהוענקו). מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הינו 130.8 ₪ (להלן: **"מחיר המימוש"**).

תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

2. גמול דירקטורים

ביום 3 בפברואר, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, כי החל ממועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר (קרי, מיום 1.3.2021), כל הדירקטורים המכהנים בחברה, או שיכהנו בה מעת לעת, יהיו זכאים לגמול השתתפות בישיבות וגמול שנתי, בהתאם לכללים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (**"תקנות הגמול"**). הגמול יהיה בגובה הסכום הקבועי כהגדרתו בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול בהתאם לדרגה בה מסווגת החברה כמפורט בתקנות הגמול. מובהר כי, כל עוד הסכם הניהול בין החברה ללפידות יהיה בתוקף, לא יהיו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה מטעם לפידות לתשלום גמול דירקטורים כמפורט בסעיף זה. לפרטים אודות הסכם הניהול, לרבות מגעים לחידושו, ראו כמפורט בסעיף 1 לתקנה 22 שלהלן.

השליטה בתאגיד

תקנה 21א:

בעלת השליטה בחברה הינה אפריקה השקעות, המחזיקה בכ- 63.85% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה במישרין ובעקיפין, באמצעות אפריקה סחר וסוכנויות בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של אפריקה השקעות. אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בבעלותה המלאה של לפידות קפיטל בע"מ (**"לפידות"**). לפידות הינה חברה ציבורית בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג.

עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל העניין יש בהן ענין אישי

תקנה 22:

עסקאות אשר אושרו טרם הפיכת החברה לציבורית:

1. הסכם ניהול עם לפידות:

ביום 21 בינואר 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם לפידות (בסעיף זה להלן: **"ההסכם"**), לפיו, תעניק לפידות, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. ההסכם היה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2025. נכון למועד הדוח, הצדדים פועלים לחידוש ההסכם ועדכון תנאיו, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים לפי דין.

2. העברת פעילות בדיקות לקידוחי מים מלפידות

ביום 26 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה להעביר מלפידות פעילות בדיקות לקידוחים הכוללת בדיקות המתבצעות במהלך קידוחי מים לניטור ואיפיון הקרקע בעומקים שונים בתמורה לסך של כ-2.95 מיליון ש"ח ("התמורה"). העברת הפעילות כוללת, בין היתר, העברת 2 עובדים ויועץ מלפידות לחברה וכן נטילת התחייבות מצד החברה להשלים רכישת מכונה לפעילות בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח אשר הופחתה מתוך התמורה ששולמה ללפידות. ביום 1 במאי 2020 הושלמה העברת הפעילות האמורה לחברה. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לשאת במלוא הוצאות השכירות, בהתאם להסכם השכירות של מטה הפעילות וכן תקבל החברה מלפידות שירותי ייעוץ בתחום הפעילות בהיקף של משרה מלאה אחת בתמורה למלוא עלות העסקה כפי שהיא במועד חתימת ההסכם בה נושאת לפידות. כמו כן, ביום 18 בפברואר 2021, אישר דירקטוריון החברה תשלום תמורה נוספת ללפידות עבור הפעילות בשיעור של 20% מהרווח הנקי שיחושב על פי כללי חשבונאות מקובלים, של הפעילות בכל אחת מהשנים 2021 עד 2026 (כולל).

3. שימוש בסימן מסחר

בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש פברואר 2000, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אפריקה מגורים ("סימן המסחר"). על פי ההסכם האמור, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה ביותר מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. ביום 11 בספטמבר 2011 קבעה ועדת הביקורת של החברה כי ההסכם האמור הינו לטובת החברה וכי תקופת ההסכם, שהינה בלתי קצובה, הינה סבירה, בנסיבות העניין.

עסקאות לא חריגות:

4. התקשרות דניה ארה"ב עם לפידות או חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם למתן שירותים בקשר עם חברת בת שבעלותה המלאה (בעקיפין)

ביום 5 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות דניה ארה"ב, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם שירותים עם לפידות או חברת בת בשליטתה המלאה בקשר עם פעילות של חברת בת בבעלותה המלאה (בעקיפין) של לפידות הפועלת בארה"ב אשר נמצאת בשלבים מתקדמים של סגירת הפעילות שלה. במסגרת ההתקשרות, דניה ארה"ב העמידה שירותי משרד והנהלת חשבונות וכן סיוע בפיקוח עד השלמת סגירת פעילות חברת הבת בהיקף מצומצם של כ-20 שעות חודשיות, בתמורה לתשלום חודשי בסך של 1,500 דולר. ביום 27.2.2023 ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה. נכון למועד פרסום הדו"ח פקע תוקפו של ההסכם זה.

5. התקשרויות בהסכמי קבלנות עם אפריקה מגורים וחברות בשליטתה

החברה מתקשרת מעת לעת עם אפריקה מגורים וחברות בשליטתה בהסכמים למתן שירותי קבלנות לפרויקטים למגורים שיוזמת אפריקה מגורים. ככלל, ההסכמים הינם בתנאים כמתואר בסעיף 1.7.11.1 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, במרבית ההסכמים נקבע מנגנון ליישוב סכסוכים לפיו, בכל מקרה של מחלוקת יועבר הסכסוך להכרעת סמנכ"לים של החברה ואפריקה מגורים. ככל ואלו לא הגיעו להסכמה תועבר המחלוקת להכרעת המנכ"לים של החברות ולאחריהם, אם לא יגיעו להסכמה, למנכ"ל אפריקה השקעות.

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
סן מרטין, ירושלים	122 יח"ד ב-2 בניינים, קומת קרקע של שטחי מסחר בהיקף של כ- 680 מ"ר, חניון תת קרקעי בן 6 קומות בשטח של כ- 8,400 מ"ר וביצוע עבודות פיתוח בתחום המגרש	2021 על פי אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה 24.6.2021	101 מיליון ש"ח	29 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע
שלב ב' בפרויקט אנדריוס, נתניה	184 יח"ד ב-2 בניינים, חניון תת קרקעי בן 3 קומות בשטח של כ- 14,500 מ"ר, עבודות פיתוח בהיקף של 2,000 מ"ר.	2021 על פי אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 24.6.2021	168 מיליון ש"ח	36 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	הסתיים
סביוני גבעת שמואל	119 יח"ד בבניין מגורים אחד וחניון תת קרקעי משותף לבניין ולבניין מגורים נוסף, בן 84 יח"ד שתבצע החברה עבור צד ג'.	2021 על פי אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מימים 7.11.2021 ו- 9.11.2021, בהתאמה	117.5 מיליון ש"ח	31 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	הסתיים (התקבל טופס 4 וכרנע בשלבי מסירות)
בלוך, גבעתיים	49 יח"ד בבניין מגורים אחד, חניון תת קרקעי בן 2 קומות בשטח של כ- 2,350 מ"ר, וביצוע עבודות פיתוח בתחום המגרש	2021 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מימים 16.12.2021 ו- 19.12.2021, בהתאמה	48 מיליון ש"ח	29 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע
DUO סמל דרום, תל אביב	שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ- 100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יח"ד (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניון תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר ומבנה ציבור.	2022 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 9.6.2022	888 מיליון ש"ח * חלקה של החברה 444 מיליון ש"ח. התמורה דלעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלומיניום, מעליות ודרגנועים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים הממונים כאמור ישירות על ידי היזם.	52 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל (ללא רכיב המע"מ). עם השלמת הפרויקט, תוחלף הערבות האמורה בערבות בדק פוחתת, למשך 48 חודשים (בשיעור התחלתי של 5%).	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
סביוני ארנונה, ירושלים	204 יחידות דיור ב-9 בניינים בני 7-8 קומות (מעל קומת כניסה), בשטח כולל של כ- 25,120 מ"ר, וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ-500 מ"ר, שיוקמו מעל לחניון תת קרקעי בן 2-3 קומות בשטח של 17,435 מ"ר.	2022 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 9.6.2022	183 מיליון ש"ח	27 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל-5% מסכום התמורה. כמו כן, לאחר השלמת ביצוע עבודות הבנייה, חלף ערבות הביצוע, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור התחלתי של 4% מסכום התמורה.	בביצוע
סביוני גבעת שמואל, מגרש 1004	בניין מגורים בן 84 יח"ד, בשטח כולל של כ-12.6 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח כולל כ-6.8 אלפי מ"ר.	2022 אישר דירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 23.10.2022	85.7 מיליון ש"ח	31 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות (בתוספת לחודשיים גרייס).	החברה תמציא ערבות ביצוע בשיעור של 3.5% מסכום התמורה (ללא רכיב המע"מ). לאחר השלמת ביצוע עבודות הבנייה, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת, למשך 36 חודשים, בשיעור התחלתי של 3.5% מסכום התמורה.	הסתיים
סמל צפון, תל אביב	מגדל מגורים בן 48 קומות מגורים ו-226 יחידות דיור ומרתפי חניה בשטח של כ-17,206 מ"ר וכן בניין בבנייה מירקמית בן 7 קומות מגורים. מתן שירותי קבלנות על ידי גאודניה במסגרתם תבצע גאודניה את עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה.	2022 בהתאם לנוהל עסקאות לא חריגות אישר דירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 14.11.2022	36.5 מיליון ש"ח	14 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות כולל התארגנות	גאודניה תהא אחראית להעמיד על חשבונה ואחריותה את כל הביטוחים המקובלים בהסכמים מסוג זה. בנוסף, תקוזז העלות בפועל מתמורת הסכם החפירה והדיפון (ללא רכיב המע"מ) לצורך ביטוח עבודות הקבלנות מסוג "כל הסיכונים – עבודות קבלניות" אשר יבוצע על ידי בעלי הזכויות בעלות של כ-0.5%.	בביצוע
סביוני גארדנס, פארק הים נתניה (מגרש 1409)	מתן שירותי חפירה ודיפון לפרויקט ע"י חברת גאודניה בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה. בנוסף, מתן שירותי קבלנות על-ידי החברה להקמתן של 126 יחידות דיור, במסגרת בנין מגורים אחד בן 32 קומות מגורים, בשטח של כ-28,500 מ"ר, חניון תת-קרקעי בשטח של כ-7,700 מ"ר, מטלה ציבורית בשטח של כ-130 מ"ר.	2024 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 10.4.2024 ו-6.8.2024	148 מיליון ש"ח	36 חודשים ממתן צו התחלת עבודה	ביחס לעבודות החפירה והדיפון, גאודניה בע"מ תמציא לאפריקה מגורים ערבות ביצוע בשיעור של 5% מהיקף ביצוע העבודות. ביחס לעבודות הקבלנות, החברה תעמיד לאפריקה מגורים ערבות ביצוע בשיעור של 3.5% מתמורת הסכם הקבלנות (ללא רכיב המע"מ). עם סיום הפרויקט, תוחלף הערבות האמורה בערבות בדק פוחתת למשך 36 חודשים.	עבודות דיפון וחפירה הסתיימו שירותי הקבלנות - בביצוע
סביוני גבעת הכלניות, קרית אתא	הפרויקט בכללותו כולל ארבעה שלבים אשר יכללו 617 יחידות דיור: (1) שלב א' ושלב ב' יכללו הקמת 296 יחידות דיור בשטח כולל של כ-41,791 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ-13,247 מ"ר.	2024 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 6.8.2024	270 מיליון ש"ח	36 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה	החברה תמציא לאפריקה מגורים ערבות ביצוע בשיעור השווה ל-3.5% מסכום התמורה (ללא רכיב המע"מ). לאחר השלמת ביצוע עבודות הבנייה, חלף ערבות הביצוע, החברה תמציא לאפריקה מגורים ערבות בדק פוחתת למשך 36 חודשים	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
	2) שלב ג' ושלב ד' יכללו הקמת 321 יחידות דיור. החברה מבצעת נכון למועד זה את שלב א' ושלב ב', כאשר לגבי שלב ג' ושלב ד', החברה העניקה אופציה לאפריקה מגורים לקבל שירותי קבלן מהחברה לביצוע שלבים אלה, למשך 3 שנים מחודש יולי 2024, בתנאי ההתקשרות כפי שסוכמו ביחס לשלבים א' ו-ב'.				בשיעור התחלתי של 3.5% מסכום התמורה.	
ז'בוטינסקי, תל אביב	הקמת 68 יחידות דיור במסגרת מבנה אחד בן שני אגפים בן 9 קומות מגורים ו-2 קומות תת-קרקעיות בשטח כולל של כ-3,314 מ"ר.	2024 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 6.8.2024	92.5 מיליון ש"ח	30 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות	פורמה תמציא למזמינה ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה (ללא רכיב המע"מ) לאחר השלמת ביצוע עבודות הבניה, תוחלף הערבות האמורה בערבות בדק פוחתת למשך 36 חודשים, בשיעור התחלתי של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע
סביוני השמורה, נתניה	עבודות הריסה, חפירה ודיפון, מסגרתן ייהרסו 64 יחידות דיור של בעלי הזכויות.	2024 אישור דירקטוריון החברה מיום 27.11.2024	8.5 מיליון ש"ח	8 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה	גאודניה בע"מ תמציא לאפריקה התחדשות עירונית ערבות ביצוע בשיעור השווה ל-5% מתמורת הסכם הקבלנות (ללא רכיב המע"מ). לאחר השלמת שירותי הקבלנות, תוחלף הערבות האמור בערבות בדק פוחתת למשך 36 חודשים.	הסתיים
	התקשרות החברה עם אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בהסכם למתן שירותי קבלנות להקמת פרויקט הכולל שני מגדלים בני 22 קומות, קומת קרקע וקומת מסחר, וכן חניון תת-קרקעי משותף בן שלוש קומות.	2025 אישור ועדת ביקורת מיום 10.8.2025 ואישור דירקטוריון החברה מיום 13.8.2025	267.5 מיליון ש"ח	34 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות	החברה תעמיד לאפריקה התחדשות עירונית ערבות ביצוע בשיעור של 3.5% (ו/או פקדון) מתמורת ההסכם (ללא רכיב המע"מ). עם סיום הפרויקט, תוחלף ערבות זו בערבות בדק פוחתת לתקופה של 36 חודשים.	בביצוע
SOHO קדמת גונן ירושלים	הקמת מגדל מגורים בן 35 קומות הכולל 217 יחידות דיור בשטח כולל של כ-24,500 מ"ר, חניון תת-קרקעי בן 5 קומות בשטח של כ-15,000 מ"ר ובית כנסת. החברה התקשרה בהסכם למתן שירותי קבלנות עם אפריקה התחדשות עירונית, אשר מחזיקה ב-50% מהזכויות הפרויקט במסגרת	2025 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה מיום 26.3.2025	238 מיליון ש"ח	48 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה	דניה תמציא למיזם המשותף ערבות ביצוע בשיעור של 3.5% מהתמורה (ללא מע"מ), אשר תוחלף עם סיום העבודות בערבות בדק פוחתת למשך 36 חודשים (בשיעור התחלתי של 3.5%).	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
	מזם משותף עם שותפה נוספת שאינה קשורה לחרה או לבעל השליטה בה ("המזים המשותף")					
סמל צפון	התקשרות חברת גאודניה בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם למתן שירותי קבלנות, במסגרתו מבצעת חברת גאודניה בע"מ עבודות דיפון, חפירה, ביסוס ורפסודה עבור אפריקה ישראל מגורים בע"מ. אפריקה ישראל מגורים בע"מ מחזיקה (במישרין ובעקיפין) בכ-88% מהזכויות היזמיות בפרויקט. יתרת הזכויות מוחזקות בידי שותפים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ, אשר הינם בעלים פרטיים ("השותפים"). הפרויקט כאמור כולל הקמת מגדל בן 48 קומות הכולל 226 יחידות דיור בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, חניון תת-קרקעי בן 4 קומות בשטח של כ-16,500 מ"ר, וכן בנין בניה מרקמית בן 7 קומות מגורים הכולל 31 יחידות דיור בשטח כולל של כ-4,000 מ"ר.	2025 אישור ודת ביקורת ודירקטוריון החברה מיום 28.4.2025	394 מיליון ש"ח	50 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה	החברה תעמיד לטובת השותפים ערבות ביצוע בשיעור של 5% מתמורת הסכם הקבלנות (ללא רכיב המע"מ). כמו כן, עם השלמת הפרויקט, תוחלף הערובות האמורה בערבות בדק פוחת, למשך 48 חודשים (בשיעור התחלתי של 5%).	בביצוע
גני יהודה	התקשרות חברת גאודניה בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בהסכם למתן שירותי קבלנות, במסגרתו תבצע גאודניה בע"מ עבודות עפר, דיפון, חפירה ועוגני קרקע.	2025 אישור דירקטוריון החברה מיום 28.4.2025	16 מיליון ש"ח	5 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה		הפרויקט הוקפא
סביון ואירוס, נס ציונה	התקשרות החברה עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ לביצוע פרויקט "מחיר למשתכן", הכולל 216 יחידות דיור ב-6 בניינים. ביוני 2022 התקשרה אפריקה ישראל מגורים בהסכם קבלן ראשי עם קבלן ראשי אחר, אשר התחייב למסור לאפריקה ישראל מגורים בע"מ את יחידות הדיור בפרויקט עד למועד שהוסכם בין הצדדים ואשר חלף. משלא עלה	2025 אישור דירקטוריון החברה מיום 13.8.2025	9.6 מיליון ש"ח	5 חודשים ממועד התקשרות הצדדים בהסכם		הסתיים

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
	בידי הקבלן המבצע להשלים את הפרויקט, ולאור הפרתו את ההסכם, פנתה אפריקה ישראל מגורים בע"מ לחברה בבקשה שתשמש כקבלן ראשי בפרויקט, על מנת להבטיח את רציפות העבודה בפרויקט, אשר נמצא קרוב לסיומו. הוסכם כי החברה תשמש קבלן ראשי מבצע בפרויקט, לרבות ניהול קבלני המשנה והספקים.					
סביוני גבעת שמואל-1006-1007	התקשרות החברה עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ לביצוע פרויקט "סביוני גבעת שמואל". הפרויקט כולל הקמת שני מגדלים בני 20 קומות, מעל קומת קרקע ומסחר, וחינוך תת-קרקעי משותף בן ארבע קומות, כל זאת על פני שני מגרשים שמספרם 1006-1007 בגבעת שמואל.	2026 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה מיום 1.3.2026	205 מיליון ש"ח	34 חודשים ממועד מתן צו התחלת עבודה	החברה תעמיד לאפריקה מגורים ערבות ביצוע בשיעור של 3.5% מתמורת ההסכם (ללא רכיב המע"מ). עם סיום הפרויקט, תוחלף ערבות זו בערבות בדק פוחתת לתקופה של 24 חודשים.	בביצוע

6. שיתוף פעולה עם אפריקה מגורים בקשר עם מכרזי 'מחיר למשתכן'

בתחום ייזום למגורים בפרויקטים של 'מחיר למשתכן', החברה ואפריקה מגורים פועלות באמצעות שותפות רשומה ייעודית, המוחזקת על ידן בחלקים שווים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, כל צד אחראי להעמדת חלקו היחסי במימון ובערבויות הנדרשות, ללא ערבות הדדית בין הצדדים. צד שלא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט בתוך 30 יום מהמועד שנדרש לעשות כן, ידולל חלקו, על בסיס הערכת שווי חיצונית שתערך.

במסגרת ההסכם בין החברה לאפריקה מגורים הוסדרה הפעילות באמצעות השותפות הייעודית, לרבות הקמת ועדת היגוי בה חברים 2 נציגים לכל צד אשר אחראית על מימוש הפרויקט והוצאתו לפועל. בכל מחלוקת בין הצדדים, ינסו הצדדים להגיע להסכמה באמצעות הידברות המנכ"לים של השותפות וככל שלא יגיעו להסכמה כאמור, יכריע מנכ"ל אפריקה השקעות. פתרון המחלוקת וההסכמות שיגובשו כפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

נכון למועד הדוח אין לשותפות פרויקטים פעילים.

7. הסכם שכירות אפריקה מגורים

ביום 10 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, התקשרות בין החברה, ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים ("אפריקה התחדשות עירונית") בקשר עם שכירות משרדים כמפורט להלן. ביום 29 בדצמבר, 2020 החברה התקשרה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("מבנה") בתוספת להסכם שכירות למשרדים המשמשים למטה החברה, על פיה תשכור החברה ממבנה 616 מ"ר נוספים בתוספת 12 מקומות חניה ("המושכר הנוסף"). בין החברה למבנה, הוסכם כי אפריקה התחדשות עירונית, תהיה רשאית לעשות שימוש ב- 271 מ"ר ו- 6 מקומות חניה מתוך המושכר הנוסף. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשאת בכל התשלומים ביחס לחלקה במושכר, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול אשר ישולמו ישירות למבנה על ידה וכן להעמיד בטוחות לטובת מבנה בהתאם לחלקה במושכר.

עוד הוסכם כי במידה שאפריקה התחדשות עירונית תפר את התחייבויותיה ותפנה את המושכר, מבנה תאפשר לחברה לבחור באחת משתי החלופות הבאות: (א) להמשיך לשכור באופן ישיר את כל המושכר הנוסף, לרבות החלק ששימש את אפריקה התחדשות עירונית ולשאת במלוא התשלומים בגינו; או (ב) להחזיר את השטח ששימש את אפריקה התחדשות עירונית למבנה. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשפות ולפצות את החברה בגין מלוא הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה בפועל כתוצאה מהפסקת השימוש של אפריקה התחדשות עירונית בחלקה במושכר לפני תום תקופת השכירות או כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי אפריקה התחדשות עירונית.

ההסכם בתוקף עד ליום 21.12.2025 וניתנה לחברה אופציה להארכת תוקפו עד ליום 30.4.2028. החברה פעלה להחלת תקופת האופציה כאמור מול מבנה.

8. הסדר תיחום פעילות עם אפריקה מגורים

לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין אפריקה מגורים, ראו באור 33' לדוחות הכספיים.

9. התקשרות החברה עם לפידות קפיטל בהסכם קבלנות בקשר עם הגשת הצעה במכרז של מקורות

ביום 6 בדצמבר 2021 אישר הדירקטוריון את התקשרות החברה עם לפידות בהסכם קבלן משנה ("ההסכם") לצורך הגשת הצעה במכרז לביצוע חבילת קידוחים הכוללת תכנון, קידוח, בדיקות, ציוד לבארות מי שתיה וכן רכש והתקנה של תחנות שאיבה לחברת מקורות ("ההצעה", "הפרויקט").

על פי ההסכם, לפידות תעמיד לחברה שירותים לביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות תכנון, והכל בתנאי "גבי אל גב" עם דרישות המזמין. בתמורה לכלל השירותים כאמור, החברה תשלם לפידות את התמורה כפי שתאושר ותשולם בפועל על ידי מקורות, בניכוי שיעור מסויים אשר יוותרו אצל החברה ("התמורה").

עוד אישר הדירקטוריון, כי החברה ולפידות יפנו למקורות לצורך קבלת אישורה של מקורות להקים מיזם משותף אשר יוחזק על ידי החברה ולפידות בחלקים שווים, לשם ביצוע הפרויקט במשותף ("המיזם המשותף"). במידה ויתקבל אישור מקורות כאמור, יבצע המיזם המשותף את הפרויקט ולשם כך, יתקשר עם לפידות בהסכם קבלן משנה על פיו לפידות תעמיד למיזם המשותף שירותים בתחום תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט, או שיוסב אל המיזם המשותף הסכם קבלנות המשנה הקיים מול לפידות.

בהתאם לעקרונות המיזם המשותף, החברה ולפידות תהיינה אחראיות ביחד ולחוד כלפי מקורות. מקום בו נשא אחד מבין הצדדים במחויבות ו/או נזק העולים על חלקו במיזם המשותף, יהא זכאי אותו הצד לשיפוי מהצד האחר. בכלל האמור, תשפה לפידות את החברה במחצית מכל הוצאה ו/או תשלום שנשאה בו בקשר עם המכרז ו/או הפרויקט גם טרם התקיימותו של התנאי המתלה. עד לזכייה במכרז כל צד יישא בהוצאותיו, למעט עלות רכישת מסמכי המכרז וכן תשלומים ו/או הוצאות שהוצאו לצדדים שלישיים בגין הכנת ההצעה (בהן תישא לפידות). כמו כן, נקבעו בין החברות מנגנונים מקובלים בהסכמים של החברה לרבות מנגנון דילול.

ביום 6 בדצמבר 2021 סיווגה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרויות כעסקאות שאינן חריגות.

בימים 14 במאי 2023 ו- 8 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה את תיקון התמורה בהסכם הנ"ל לפיה התמורה בגין הפרויקט תעודכן, כך שיופחתו ממנה הוצאות שנושאת בהן החברה בקשר עם הפרויקט, לרבות בגין תשלומים לצדדים שלישיים והוצאות בקשר עם שירותים משפטיים שהועמדו על ידי החברה לטובת הפרויקט או בקשר עימו.

10. התקשרות החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בקשר עם מכרז מקורות

בהמשך למפורט בסעיף 19 לעיל, ביום 2 במרץ 2022 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול לפידות, בקשר עם ביצוע הסכם קבלנות המשנה על ידי לפידות. השירותים יועמדו עד לתום תקופת ביצוע הפרויקט, המוערכת בכ-4.5 שנים, ויכללו שירותי ניהול פרויקט באמצעות מנהל פרויקט, בהיקף משרה של 50% לתקופה של חודשיים ולאחר מכן בהיקף משרה של 100% עד לסיום העבודות בפרויקט. עבור שירותי ניהול פרויקט בהיקף משרה של 100%, תשלם לפידות לחברה את עלות העסקתו של מנהל הפרויקט בסך של 58,596 ש"ח, לחודש (ומחצית מסכום העלות כאמור בגין כל אחד מהחודשיים הראשונים).

נכון למועד פרסום הדו"ח הגיע הסכם זה לסיומו.

11. התקשרות גיאודניה בהסכם שירותים עם לפידות

בהמשך לסעיף 16 לתקנה 22 בפרק פרטים נוספים לדוח התקופתי לשנת 2023, ביום 23 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התקשרות גיאודניה, חברה כלולה של החברה, עם לפידות בהסכם לפיו יעודכנו השירותים שתעניק לפידות לגיאודניה כך שיכללו שירותי העמדת מנופים, שירותי בית מלאכה, הוצאות תפעוליות שוטפות, תיקון ציוד קידוחים, יעוץ בנושא קידוחים ויעוץ ואחסנה של חומרי נפץ ופיצוצים.

התמורה בגין מתן השירותים עודכנה כך שגיאודניה תשלם לפידות תשלום חודשי בסך של 160,000 ש"ח (חלף 94,750 ש"ח).

הסכם השירותים נכנס לתוקפו מיום 1 בינואר 2024 ויעמוד בתוקף לתקופה של שלוש שנים.

12. אישור מתן הנחות על ידי החברה בגין שינויי דיירים שיבוצעו בדירות שרכשו בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון, בני משפחתו ובני משפחתו של דירקטור בחברה

החברה משמשת כקבלן מבצע בפרויקט DUO "סמל דרום" בתל אביב בייזום של אפריקה מגורים ושותפים נוספים. במסגרת הפרויקט, רכשו יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון, ובני משפחתו 8 דירות בפרויקט ו-12 דירות נרכשו על ידי בני משפחתו של מר אריאל שפיר, דירקטור בחברה.

ביום 24 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה מתן הנחות לכל אחת מהדירות הנרכשות בגין שינויי דיירים שיבוצעו בשיעור שלא יעלה על 15% מסכום השינויים שיבוצעו (למהדורת שינוי) ובכל מקרה לא יותר מסך של 30 אלפי ש"ח לדירה. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה.

13. אישור עסקת רכישת דירה על ידי דירקטור החברה, מר אמיר תירוש – פרויקט

Slomin פולין

ביום 6 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון החברה עסקה לרכישת דירה על ידי מר אמיר תירוש, דירקטור בחברה ובלפידות, בפרויקט Slomin פולין, מחברת הבת דניה פולין ("הדירה" ו"דניה פולין"), בתמורה לסך של 928,671 זלוטי. ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה.

14. הסכם למתן שירותים עם אפריקה מגורים

בהמשך לסעיף 21 לתקנה 22 בפרק פרטים נוספים לדוח התקופתי לשנת 2023, ביום 14 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם שירותים חדש למתן שירותי כוח אדם וחשבות שכר לאפריקה מגורים (להלן: "**הסכם השירותים**"). הסכם השירותים מחליף את הסכם השירותים הקודם מיום 30 ביוני 2020, אשר פקע במועד כניסתו לתוקף של הסכם השירותים החדש.

בהתאם להסכם, החברה תעניק לאפריקה מגורים שירותי חשבת שכר ושירותי כח אדם ובתמורה תשלם אפריקה מגורים לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023. במקרה שבו החברה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק והתמורה תעודכן בהתאם.

תקופת ההסכם: הסכם השירותים הינו בתוקף החל מיום 1.7.2023 ולמשך תקופה של 3 שנים. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה בכתב 90 יום לפי תום כל שנה קלנדארית.

15. אישור התקשרות החברה עם אפריקה ישראל להשקעות בע"מ בהסכם בעלי המניות לשיתוף פעולה לשם הגשת הצעה משותפת במכרז לפרויקט מס גודש במטרופולין גוש דן.

ביום 25 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר סיווג ועדת הביקורת את העסקה כעסקה שאינה חריגה) את התקשרות החברה עם אפריקה השקעות וצד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה (יחדיו: "**השותפים**"), במזכר הבנות לשם הגשה להליך מיון מוקדם ולהגשת הצעה משותפת למכרז לתכנון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של פרויקט מס גודש במטרופולין גוש דן שפרסמה ממשלת ישראל ("**המכרז**") או "**הפרויקט**".

ביום 4 בספטמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת) בהתאם לתקנה 1(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, את התקשרות החברה עם השותפים בהסכם בעלי מניות לשיתוף פעולה לשם הגשת הצעה משותפת במכרז, אשר הוגשה ביום 30 בספטמבר 2025. בחודש דצמבר 2025 עודכנו השותפים כי לא זכו במכרז.

תקנה 24:**החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בחברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003822). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה..

תקנה 24א:**הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים**

לפרטים בדבר הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-013032). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב:**מרשם בעלי המניות**

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-012470). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א:**מען רשום**

לפרטים אודות מען החברה ודרכי יצירת הקשר עימה, ראה בראשית פרק זה.

תקנה 26:**הדירקטורים של התאגיד**

להלן פרטים אודות הדירקטורים של החברה:

שם:	יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון
מספר זהות:	054500764
תאריך לידה:	9.8.1956
מען להמצאות כתבי בית- דין:	ברודצקי 19, תל אביב
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	20.1.2020
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא
חברות בועדות דירקטוריון:	-
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר הדירקטוריון באפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לפידות קפיטל בע"מ, לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ, סאני תקשורת סלולרית בע"מ וחברות פרטיות מקבוצת לפידות.
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון בחברות מקבוצת לפידות
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	לוקסנבורג השקעות בע"מ, לוקסנבורג חיתום בע"מ וכן בחברות מקבוצת לפידות כמפורט בטבלה זו לעיל
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	אריאל שפיר
מספר זהות:	024426231
תאריך לידה:	26.6.1969
מען להמצאות כתבי בית- דין:	הגפן 5, רעננה
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	2.6.2020
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון:	-
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	סגן יו"ר הדירקטוריון בלפידות קפיטל בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ.
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף בכיר, סומך חייקין KPMG; סגן יו"ר דירקטוריון בחברות מקבוצת לפידות קפיטל.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	לפידות קפיטל בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, סאני תקשורת סלולרית בע"מ, אריאל שפיר חברת רו"ח.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	פרופ' חיים לוטן
מספר זהות:	051302172
תאריך לידה:	15.2.1952
מען להמצאות כתבי בית- דין:	שחר 12, ירושלים
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	14.9.2023
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	דירקטור בלתי תלוי
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	פרופסור לרפואה – MD מהאוניברסיטה העברית
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנהל מערך הלב – בית חולים הדסה מנהל חדשנות רפואית – בית חולים הדסה יועץ בתחום חברות הזנק – חברת Ourcrowd, שותף בהקמת אקסלרטור – חברת DINOVA
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	רמי לוי שיווק השקמה וחברת CORDIO
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	דוד כהן
מספר זהות:	053334959
תאריך לידה:	23.1.1955
מען להמצאות כתבי בית- דין:	ת.ד. 110, גבעתיים
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	26.5.2021
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	דירקטור חיצוני
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה תואר שני בחינוך, אוניברסיטת חיפה
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל ובעלים – סקופ ניהול אסטרטגי בע"מ – 2013-2022 דירקטור חיצוני בחברה לניהול קרן השתלמות לעובדי המדינה בע"מ- החל מ- 2019 דירקטור חיצוני בבנק יהב לעובדי המדינה בע"מ – 2012-2018 דירקטור בלתי תלוי בחברת אס.אר.אקורד
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	אס. אר. אקורד בע"מ ר.ג.א שירותים בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	ורדה אלשיך
מספר זהות:	008059925
תאריך לידה:	23.8.1944
מען להמצאות כתבי בית- דין:	יעקב מרידור 19, תל אביב
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	26.5.2021
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	דירקטורית חיצונית.
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, האוניברסיטה העברית, שלוחת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	בוררת ומגשרת במשכן לבוררות, דירקטורית בחברת כלל אחזקות עסקי ביטוח וכלל עסקי ביטוח בע"מ
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	כלל עסקי ביטוח בע"מ.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	אמיר תירוש
מספר זהות:	025457466
תאריך לידה:	3.5.1973
מען להמצאות כתבי בית- דין:	ברודצקי 19, תל אביב יפו
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	20.1.2020
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בועדות דירקטוריון:	-
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ולפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ, דירקטור בסאני תקשורת סלולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ ובחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות
השכלה:	תואר ראשון במשפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ולפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	סאני תקשורת בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן יובאו פרטים לגבי כל אחד מנושאי המשרה הבכירה של החברה, שפרטים אודותיו לא הובאו בהתאם לתקנה 26:

שם:	רונן גינזבורג, מנכ"ל
מספר זהות:	028009298
תאריך לידה:	18.12.1970
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	19.10.2009
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה ודירקטור בחברת AI Holdings (USA) CORP.
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון תואר שני במנהל עסקים MBA, התמחות במימון, המרכז הבינתחומי הרצליה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה

שם:	אמיר דורון, משנה למנכ"ל כספים ובקרה
מספר זהות:	024212334
תאריך לידה:	29.12.1968
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	13.11.2012
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה ודירקטור בחברת AI Holdings (USA) CORP.
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל תואר שני במנהל עסקים MBA, המכללה למנהל רואה חשבון מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים ובקרה בחברה

שם:	שרון קצורין-סיון, משנה למנכ"ל משפט, רגולציה וזכינות
מספר זהות:	039765060
תאריך לידה:	5.1.1985
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	15.1.2016
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב תואר שני במנהל עסקים MBA, המרכז הבינתחומי הרצליה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל משפט ורגולציה בחברה

שם:	רונו כהן, משנה למנכ"ל הנדסה ותכנון
מספר זהות:	022606032
תאריך לידה:	18.8.1966
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	18.1.2011
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסת בנין, הטכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל תכנון והנדסה בחברה

שם:	דוד שרקא, משנה למנכ"ל, תחום התפעול (Operation)
מספר זהות:	049811268
תאריך לידה:	17.9.1981
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	18.3.2013
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות מימון, המכללה האקדמית קריית אונו תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן תואר שני במנהל עסקים, התמחות בתחום אסטרטגיה עסקית, המכללה האקדמית קריית אונו
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל תפעול בחברה

שם:	נדב שלום טבול, משנה למנכ"ל, תחומי התשתיות והמערכות
מספר זהות:	025185257
תאריך לידה:	26.6.1973
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	1.11.2025
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, טכניון תואר שני בהנדסה אזרחית, טכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנהל פרויקט המסילה

שם:	רן פרידמן, משנה למנכ"ל, תחום הבניה (Building)
מספר זהות:	028778835
תאריך לידה:	1.11.1971
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	19.10.2009
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, טכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל בניה בחברה

שם:	אדר אברהם, משנה למנכ"ל משאבי אנוש ואסטרטגיה ארגונית
מספר זהות:	039290358
תאריך לידה:	25.2.1983
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	20.12.2015
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במדעי ההתנהגות, אוניברסיטת אריאל תואר שני במשפטים (ללא משפטיים), המכללה למנהל
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית משאבי אנוש בחברה

שם:	סמדר ברש, חשבת
מספר זהות:	66115908
תאריך לידה:	21.10.1982
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	15.06.2012
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	חשבת החברה

שם:	הגר יוסופוב, מבקרת פנים
מספר זהות:	043044353
תאריך לידה:	18.6.1981
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	6.8.2024
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מבקרת פנים
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	BSc במדעי החיים
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מבקרת פנים בחברות, מנהלת בכירה בדלויט

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינו: קוסט פורר גבאי את קסירר (חבר ב- EY), דרך מנחם בגין 144א', תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

לא חל כל שינוי בתקנון החברה בשנת הדיווח.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

המלצות דירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

1. לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת הדיווח ובמועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ראו סעיף 1.4.1 לפרק תיאור עסקי החברה.
2. ביום 6.3.2024 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח לתקופה של שנה, שהוארכה מחדש לשנה נוספת. לאחר תקופת הדוח, ביום 1.3.2026 אישר דירקטוריון החברה מחדש את תכנית הרכישה העצמית באותם תנאים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 19 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול העדכנית של החברה, לתקופה של שלוש שנים ממועד אישורה וכן אישרה עדכונים לתנאי כהונתו והעסקתו של מנכ"ל החברה, מר רונן גינזבורג, לרבות הקצאת תגמול הוני.

תקנה 29א: החלטות החברה

1. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:

ר' באור 21א' לדוחות הכספיים.

2. שיפוי ופטור נושאי משרה

לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה ניתנו כתבי שיפוי ופטור מהחברה, ר' באור 21א' לדוחות הכספיים.

דניה סיבוס בע"מ

תאריך: 1 במרס, 2026

שמות החותמים: תפקידים:

יעקב לוקסנבורג יו"ר הדירקטוריון

רון גינזבורג מנכ"ל

**דוח שנתי
בדבר אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי
ועל הגילוי**



ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רוני גינזבורג, מנהל כללי;
2. אמיר דורון, משנה למנכ"ל כספים ובקרה;
3. עו"ד שרון קצורין, משנה למנכ"ל משפט, רגולציה וזכינות;
4. רן פרידמן, משנה למנכ"ל, תחום הבניה (Building);
5. נדב טבול, משנה למנכ"ל, תחומי התשתיות והמערכות;
6. רוני כהן, משנה למנכ"ל הנדסה ותכנון;
7. דודי שרקא, משנה למנכ"ל, תחום התפעול (Operation);
8. אדר אברהם, משנה למנכ"ל משאבי אנוש ואסטרטגיה ארגונית;

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית לרבות בקרות ברמת הארגון (Entity Level Control), תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC). התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי כוללים: בקרות על ניהול ובקרה של פרוייקטים בביצוע.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

אני, רונן גיזנבורג, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתני את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

רונן גיזנבורג
מנכ"ל

1 במרס, 2026

אני, אמיר דורון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

1 במרס, 2026

אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



משרד ראשי | רח' יוני נתניהו 1ג, ת.ד. 800, אור יהודה 6037601

טל' - 03-5383838 | פקס - 03-6340340

Info@denya-group.com | www.denya-group.com