LAPIDOTH CAPITAL

דוח שנתי ליום 31 בדצמבר 2025

לפידות קפיטל בע"מ



תוכן עניינים

1. פרק א' - תיאור עסקי התאגיד
2. פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
3. פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר, 2025
4. פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד
5. פרק ה' - דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית

תוכן עניינים

תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה 2

חלק א׳: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד 2

1.1 מקרא 2

1.2 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו 2

1.3 תחומי פעילות 6

1.4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו 7

1.5 חלוקת דיבידנדים 7

1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה 8

חלק ב׳: מידע אחר 11

2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד 11

חלק ג׳: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות 13

3.1 דניה סיבוס 13

3.2 אפריקה מגורים 13

3.3 סאני תקשורת 13

3.4 פעילויות אחרות 14

3.5 נכס הנפט של הקבוצה 22

3.6 מידע נוסף ברמת הקבוצה 24

תיאור עסקי הקבוצה ופעילותה

חלק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1 מקרא

למען הנוחות, בדוח זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם כן הקשר הדברים מחייב אחרת:

"אלפרוס"	Alpros Trading EOOD
"אפריקה השקעות"	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ
"אפריקה מגורים"	אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לרבות חברות הבת והחברות הקשורות שלה, כולן או חלקן, לפי העניין.
"גמנל"	Gamenal Trading Limited
"דניה" או "דניה סיבוס"	דניה סיבוס בע"מ, לרבות חברות הבת והחברות הקשורות שלה, כולן או חלקן, לפי העניין.
"החברה"	לפידות קפיטל בע"מ
"הקבוצה"	החברה והחברות והשותפויות המוחזקות על ידה
"השותף הכללי"	לפידות- חלץ 2004 (ניהול) בע"מ
"השותפות" או "השותפות המוגבלת"	לפידות – חלץ שותפות מוגבלת
"ויסטה"	Vista Trade Finance & Services S.A
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968
"חזקת חלץ"	חזקת חלץ/19/ **I**
"לאפי ריטייל"	Lapi Retail EOOD
"נפט"	נפט ניגר, בין נוזלי ובין אדי, לרבות שמן, גז טבעי, גזולין טבעי, קונדנסאטים ופחמימנים (הידרוקרבונים) ניגרים קרובים להם, וכן אספלט ופחמימנים של נפט מוצקים אחרים כשהם מומסים בתוך נפט ניגר וניתנים להפקה יחד איתו
"סמסונג"	Samsung Electronics Co. LTD, חברה הרשומה בקוריאה הדרומית, שניירות הערך שלה נסחרים נכון לתאריך דוח זה בקוריאה הדרומית.
"סאני תקשורת"	סאני תקשורת סלולרית בע"מ

1.2 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.2.1 מבוא

החברה התאגדה בישראל ביום 8 באוקטובר 1959 כחברה ציבורית לפי פקודת החברות – 1929 בשם לפידות חברת מחפשי נפט לישראל בע"מ. ביום 28 במאי 2017 שונה שם החברה לשמה הנוכחי- לפידות קפיטל בע"מ.

החברה הינה פעילה במספר תחומי פעילות: תחום קבלנות הבניה והתשתיות, תחום הייזום למגורים ותחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים. שלוש מבין החברות המוחזקות במישרין או בעקיפין על ידי החברה: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת, עונות על התנאים שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי מגזרי פעילות ("תקן IFRS 8") ומהוות מגזר פעילות בר דיווח. כל חברה מוחזקת אשר מהווה מגזר פעילות בר דיווח של החברה על-פי מבחני תקן IFRS8 כאמור מתוארת בחלק זה כתחום פעילות נפרד

של החברה. בנוסף לתחומי הפעילות המהווים מגזר בר דיווח, לתאריך הדוח על המצב הכספי כולל מגזר "אחרים" של החברה פעילויות בתחום ייזום קרקעות בחברת אפריקה השקעות, פעילות קידוחי מים בחברה, השקעות הפיננסיות וכן החזקה בנכס נפט באמצעות השותפות.

שיעורי החזקה במניות חברה מוחזקת מחושבים מתוך סך ההון המונפק בפועל של החברה המוחזקת, מבלי לקחת בחשבון דילול אפשרי עקב מימוש אופציות שהונפקו על-ידה; והכל, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

1.2.2 <u>הסדר החוב באפריקה השקעות</u>

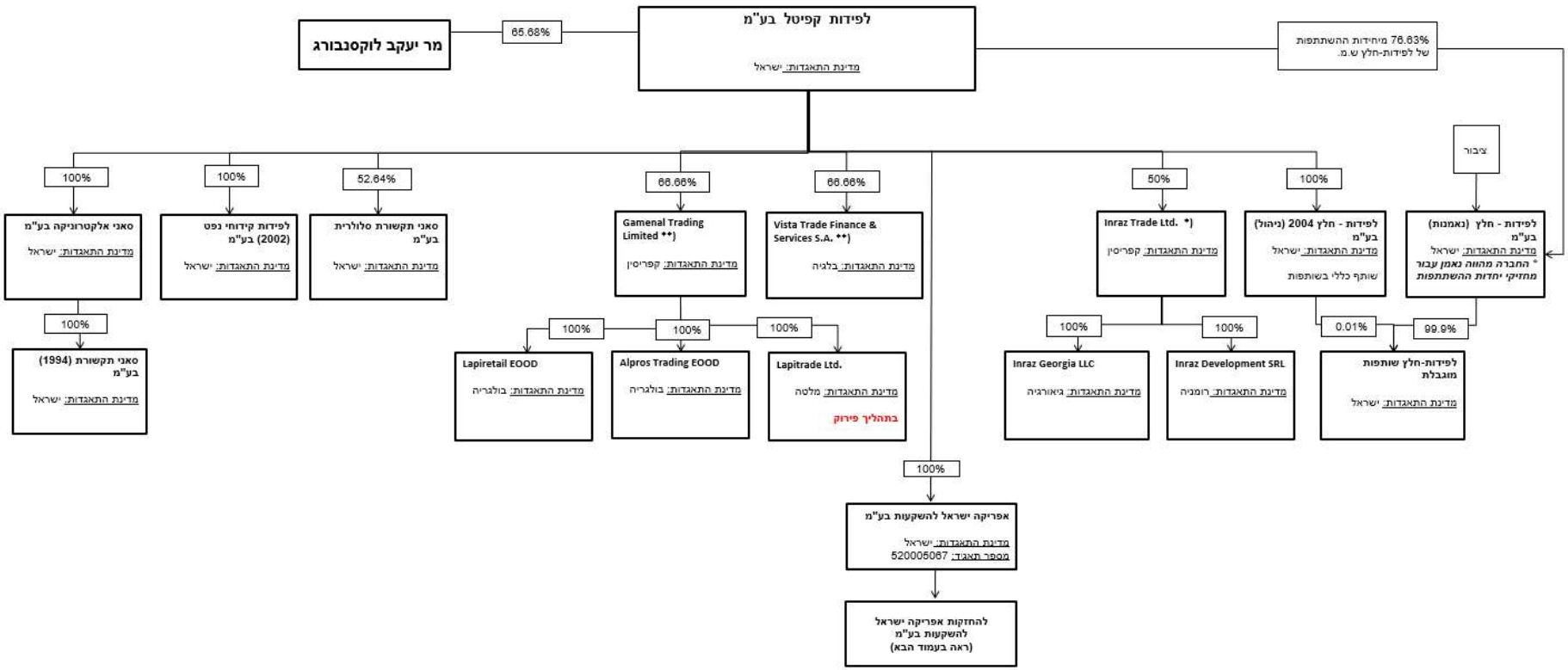
ביום 20 בינואר 2020, הושלם הסדר החוב בין אפריקה השקעות לבין מחזיקי אגרות החוב והנושים האחרים של אפריקה השקעות על פי סעיף 320 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018 ("**הסדר החוב**"), ונכון למועד פרסום הדוח מחזיקה החברה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אפריקה השקעות.

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אפריקה השקעות, חברת בת בבעלות מלאה, בכ-63.85% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה סיבוס, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**") הפועלת בתחום קבלנות הבניה וקבלנות התשתיות בארץ ובחו"ל.

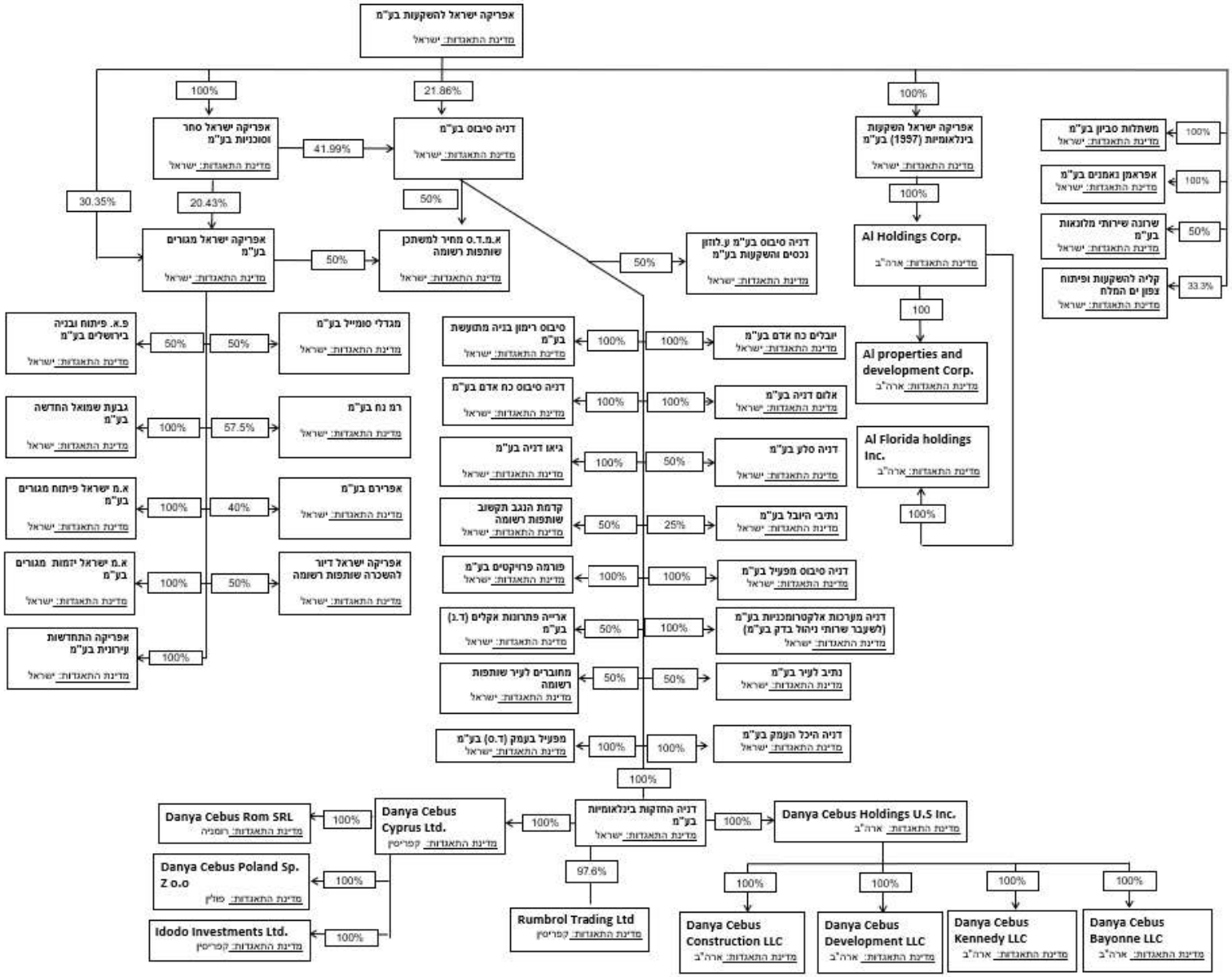
למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אפריקה השקעות, בכ-50.79% מאפריקה מגורים. אפריקה מגורים הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ועוסקת בייזום פרויקטים של בניה למגורים בישראל. בנוסף מחזיקה אפריקה השקעות מבנה משרדים בתל אביב וקרקעות בסביון וביהוד אותן היא חוכרת מרשות מקרקעי ישראל.

1.2.3 תרשים מבנה ההחזקות של החברה

להלן תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של החברה למועד פרסום הדוח:



* למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות על ידי מר אריה אלתר וחברות פרטיות בשליטתו (50%).
** למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות על ידי חברה זרה בבעלות מר זאב פלקוביץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4.1 להלן.


אפריקה ישראל להשקעות בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
21.86%
100%
אפריקה ישראל סחר וסוכנויות בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
41.99%
דניה סיבוס בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
אפריקה ישראל השקעות בינלאומיות (1997) בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
משתלות סביון בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
אפראמן נאמנים בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
שרונה שירותי מלונאות בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
50%
קליה להשקעות ופיתוח צפון ים המלח
מדינת התאגדות: ישראל
33.3%
30.35%
20.43%
50%
100%
Al Holdings Corp.
מדינת התאגדות: ארה"ב
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
50%
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן שותפות רשומה
מדינת התאגדות: ישראל
50%
דניה סיבוס בע"מ ע.ז.תון נכסים והשקעות בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100
Al properties and development Corp.
מדינת התאגדות: ארה"ב
Al Florida holdings Inc.
מדינת התאגדות: ארה"ב
100%
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
50%
50%
מגדלי סומייל בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
100%
יובלים כח אדם בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
גבעת שמואל החדשה בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
57.5%
רמ נח בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
דניה סיבוס כח אדם בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
100%
אלוס דניה בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
א.מ ישראל פיתוח מגורים בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
40%
אפרירם בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
גיאו דניה בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
50%
דניה סלע בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
א.מ ישראל יזמות מגורים בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
50%
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה
מדינת התאגדות: ישראל
קדמת הנגב תקשוב שותפות רשומה
מדינת התאגדות: ישראל
50%
25%
נתיבי היובל בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
פורמה פרויקטים בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
100%
דניה סיבוס מפעיל בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
אורייה פתרונות אקלים (ד.נ) בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
50%
100%
דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ (לשעבר שרותי ניהול בדק בע"מ)
מדינת התאגדות: ישראל
מחוברים לעיר שותפות רשומה
מדינת התאגדות: ישראל
50%
50%
נתיב לעיר בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
מפעיל בעמק (ד.ס) בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
100%
דניה היכל העמק בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
Danya Cebus Rom SRL
מדינת התאגדות: רומניה
100%
Danya Cebus Cyprus Ltd.
מדינת התאגדות: קפריסין
100%
דניה החזקות בינלאומיות בע"מ
מדינת התאגדות: ישראל
100%
Danya Cebus Holdings U.S Inc.
מדינת התאגדות: ארה"ב
Danya Cebus Poland Sp. Z o.o
מדינת התאגדות: פולין
100%
Idodo Investments Ltd.
מדינת התאגדות: קפריסין
100%
97.6%
Rumbrol Trading Ltd
מדינת התאגדות: קפריסין
100%
100%
100%
100%
Danya Cebus Construction LLC
מדינת התאגדות: ארה"ב
Danya Cebus Development LLC
מדינת התאגדות: ארה"ב
Danya Cebus Kennedy LLC
מדינת התאגדות: ארה"ב
Danya Cebus Bayonne LLC
מדינת התאגדות: ארה"ב

1.3 **תחומי פעילות**

להלן תיאור כללי של החברות המוחזקות על ידי החברה ואשר פרטים אודותיהן מובאים בחלק זה. חלק מחברות מוחזקות אלו מהוות תחומי פעילות, המוכרים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

1.3.1 דניה סיבוס

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אפריקה השקעות, בכ- 63.85% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה סיבוס. עיקר פעילותה של דניה סיבוס הינו בתחום קבלנות הבניה וקבלנות התשתיות. דניה סיבוס הינה מחברות הבניה והתשתיות הגדולות בישראל. לאורך השנים לקחה דניה סיבוס חלק בעשרות פרוייקטים של בניה ציבורית, משרדים, מסחר ותעשיה עבור גופים ציבוריים ויזמים פרטיים. כמו כן, מתמחה דניה סיבוס בביצוע פרוייקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות ברזל, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. בעשור האחרון השלימה דניה סיבוס בנייה של אלפי יחידות דיור, מתוכן אלפי דירות גם כיזם הפרויקט, הקמת מיליוני 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. לפירוט נוסף לגבי פעילות הקבוצה בתחום דניה סיבוס, ראו סעיף 3.1 להלן.

1.3.2 אפריקה מגורים

למועד הדוח מחזיקה החברה, באמצעות אפריקה השקעות, בכ- 50.78% מהון המניות המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. עיקר פעילותה של אפריקה מגורים הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים (הכוללים, במקרים רבים, גם שטחי מסחר ומשרדים). אפריקה מגורים מתמקדת בייזום של פרויקטים בישראל, המיועדים למגורים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת היחידות ו/או מגרשים. בנוסף, פועלת בתחום זה אפריקה מגורים בהקמה, ניהול ואחזקה של פרוייקטי "דיור להשכרה". לפירוט נוסף לגבי פעילות הקבוצה בתחום אפריקה מגורים, ראו סעיף 3.2 להלן.

1.3.3 סאני תקשורת

למועד הדוח מחזיקה החברה בכ- 52.64% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת. עיקר פעילותה של סאני תקשורת הינו בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים. בתחום פעילות זה סאני תקשורת, עוסקת ביבוא, שיווק והפצת ציוד קצה סלולארי מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולאריים, מכשירי טאבלט, שעונים חכמים, אוזניות וכן חלקי חילוף ואביזרים נלווים לציוד קצה סלולארי מתוצרת סמסונג. לפירוט נוסף לגבי פעילות הקבוצה בתחום סאני תקשורת ראו סעיף 3.3 להלן.

1.3.4 פעילויות אחרות

בנוסף לתחומי הפעילות האמורים, לקבוצה פעילויות שאינן עולות לכדי תחום פעילות בתחום ייזום קרקעות, תשתיות מים, מסחר בינלאומי, השקעות פיננסיות ונדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.4 להלן.

1.3.5 החזקה בנכס נפט

באמצעות השותפות, החזקה בנכס נפט זניח- חזקת חלץ. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.5 להלן.

1.4 **<u>השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו</u>**

למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא בוצעו השקעות בהון התאגיד או עסקאות מהותיות במניות התאגיד מחוץ לבורסה על-ידי בעל עניין.

1.5 **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

1.5.1 להלן נתונים אודות דיבידנדים אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד הדוח:

מועד	סכום (במיליוני ש"ח)
18/04/2024	10
27/06/2024	20
25/09/2024	14
26/12/2024	7
23/04/2025	8
25/06/2025	60
29/09/2025	100
29/12/2025	10

1.5.2 ביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה אשר החלה ביום 3 בדצמבר 2025. במהלך שנת 2025 ביצעה החברה רכישה עצמית של 2,086 מניות בסכום כולל של כ- 153 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית רכישה עצמית שפקעה ביום 2 בדצמבר 2025. בנוסף במהלך שנת 2025 ביצעה החברה רכישה עצמית של 1,834,542 מניות בסכום כולל של כ- 132 מיליוני ש"ח. במהלך שנת 2024 ביצעה החברה רכישה עצמית של 139,673 מניות בסכום כולל של כ- 7,104 אלפי ש"ח בהתאם לתוכנית רכישה עצמית שפקעה ביום 2 בדצמבר 2024.

1.5.3 יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת על סך של 1,311,404 אלפי ש"ח.

1.5.4 לא קיימות מגבלות חיצוניות על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים 2025.

1.5.5 <u>מדיניות חלוקת דיבידנד</u>

ביום 18 באוגוסט 2022 אימצה החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה תפעל החברה, בכפוף לעקרונות שלהלן, לחלק דיבידנדים אחת לשנה קלנדרית, או מידי חציון, או מספר פעמים בכל שנה, בשיעור של לפחות 30% מהרווח השנתי הנקי כפי שישתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים האחרונים של החברה ("**מדיניות החלוקה**").

מדיניות החלוקה תיושם, בין היתר, בכפוף להוראות כל דין, ובכלל כך כל חלוקה כפופה לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה בכל הנוגע לעצם ביצוע החלוקה, היקפה ומועד ביצועה. בעת קביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל, דירקטוריון החברה יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תוכנית ההשקעות של החברה, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות המוטלות עליה ועניינים נוספים, ורשאי אף להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

יובהר כי אין במדיניות החלוקה כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה או דירקטוריון החברה כלפי בעלי המניות של החברה או כלפי צד ג' אחר, לעצם ביצוע של חלוקת דיבידנד על ידי החברה או ביחס למועד החלוקה או להיקף החלוקה (אם וככל שתתבצע).

1.6 <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</u>

למועד הדוח, עיקר פעילות הקבוצה מבוצעת בישראל. 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.

1.6.1 <u>המצב הכלכלי בישראל</u>

כאמור, עיקר פעילות הקבוצה מבוצעת בישראל. לפיכך, חשופה הקבוצה לשינויים במצב הכלכלי של המשק הישראלי. להלן נתוני מאקרו עיקריים של כלכלת ישראל:[1]

	2025	2024	2023
תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)	1,949	2,006	1,868
שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי	2.9%	1%	2%
שיעור אינפלציה	2.6%	3.2%	3%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך[2]	A/A-1,/A- / Baa1	A- /A / BAA1	AA-/A+ / A2
שיעור ריבית בנק ישראל	4.00%	4.5%	4.75%
שער הדולר (ממוצע שנתי)	3.45	3.65	3.71
שער האירו (ממוצע שנתי)	3.89	3.80	4.02

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

[1] הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2025 וינואר - פברואר 2026, על פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2026(להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר אגף הכלכלן הראשי סקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש פברואר 2026 ועל דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל מחודש ינואר 2026. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

[2] על פי דירוגי סוכנויות הדירוג Moody's Fitch ו- S&P.

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%.

במהלך שנת 2024 הורידו חברת דירוג האשראי מודיׂס (Moody's) וסטנדרד אנד פורׂס (S&P) את דירוג האשראי של ישראל פעמיים. מודיׂס (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 בממוצע שנתי הנו 3.45 ש"ח לעומת 3.65ש"ח בשנת 2024 ו- 3.71 ש"ח בשנת 2023. שער האירו בממוצע שנתי עלה ל- 3.89 ש"ח בשנת 2025, לעומת 3.804 ש"ח בשנת 2024 וירד לעומת- 4.02 ש"ח בשנת 2023.

לאחר תאריך המאזן, בסוף חודש פברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו מתקיימת לחימה בין מדינת ישראל וארצות הברית לבין איראן, אשר בעקבותיו המשק פועל בצורה מצומצמת, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. העבודה באתרי חברות הקבוצה ממשיכה, ואין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות המבצע על פעילות החברה מאחר והמבצע טרם הסתיים. לאור השיבוש בפעילות העסקית עקב נטל המילואים והשבתת המשק, ירידה זמנית בצריכה הפרטית ועלייה באי-הוודאות הגאו-פוליטית המשפיעה על השקעות וסחר חוץ, שיעור הצמיחה הצפוי לשנת 2026 עודכן על ידי משרד האוצר בחודש מרץ 2026 ל-4.7%.

1.6.2 <u>המצב הביטחוני והמדיני במדינת ישראל</u>

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 נוספים ראה ביאור 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.6.3 <u>מדיניות ממשלתית</u>

תחומי התשתיות והנדל"ן מושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל זה בפיתוח התחבורה והכבישים, ממדיניות שיווק קרקעות של רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**"), ממדיניות בעניין התחדשות עירונית, 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 ש״ח, מתוכו כ- 112 מיליארד ש״ח למשרד הביטחון וכ- 45 מיליארד ש״ח 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 המטרופוליניות, בשלב הראשון בירושלים וגוש דן. בתקציב התשתיות המיועד לפיתוח הוקצו כ- 18 מיליארד ש״ח לתחבורה ציבורית בדגש על מערכות הסעת המונים במטרופוליטניים הגדולים – דן, ירושלים וחיפה, רכבות כבדות ומטרו. בנוסף הוקצו כ- 9 מיליארד ש״ח 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 המטרונית בחיפה והקמת מסילת רכבת כבדה רביעית באיילון. 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.

בנוסף, מדינת ישראל יזמה את התוכנית ״דירה בהנחה״, שם כולל למגוון תוכניות דיור של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לזכאים- מחיר מטרה, מחיר למשתכן, מחיר מופחת ודירה להשכיר. עם כינונה של הממשלה ה- 35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי ״מחיר למשתכן״. בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ״י אישרה את תכנית הדיור של משרד השיכון ״מחיר מטרה״ - תכנית מחיר מטרה מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית תציע הנחה של עד 300,000 ש״ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה. בחודש דצמבר 2021 אושרה תכנית למתן מענקים לרוכשי דירה במסגרת תכנית ׳מחיר מטרה׳, במסגרתה יינתן מענק בגובה 40,000 ש״ח לזכאים שירכשו דירה במסגרת התוכנית, באזורים בהם מחיר הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, נמוך מ-100 אלף ש״ח ליחידת דיור, ללא מע״מ. הקרקע לדיור במחיר מופחת במסגרת התוכנית תשווק רק למטרות בנייה רוויה בערים שבהן המחיר הממוצע למ״ר עומד על עד 20,000 ש״ח וביישובים שבהם החתך הסוציו-אקונומי לפי מדדי הלמ״ס הוא 4 ומטה. ביום 6.7.2023 פורסמה החלטת ממשלה מס׳ 737, במסגרתה הוחלט על תכנית ״מענקים לרכישת דירות יד שנייה״ שמטרתה להקל על חסרי דירה לרכוש דירות במחיר שאינו נמוך מ- 300 אלפי ש״ח ואינו גבוה מ- 600 אלפי ש״ח, באמצעות זכיה בהגרלה למענק בגובה של 50 אלפי ש״ח המותנה במספר תנאים.

חלק ב': מידע אחר

2.1 **מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד**

2.1.1 נתונים כספיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה

להלן התפלגות הכנסות, עלויות, רווח תפעולי, סך הנכסים וחלק המיעוט בהכנסות תחום הפעילות מחיצוניים ביחס לכל תחום פעילות של הקבוצה לשנים 2025, 2024 ו- 2023 (הנתונים באלפי ש"ח):

להסברים בדבר השינויים שחלו בנתונים הכספיים של כל תחום פעילות, ראו דוח דירקטוריון החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

	דניה סיבוס			אפריקה מגורים			סאני תקשורת			פעילויות אחרות			התאמות			מאוחד		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023	2025*	2024	2023	2025*	2024*	2023*	2025	2024	2023	2025*	2024*	2023*
הכנסות התחום מחיצוניים	6,060,905	5,610,390	5,128,328	925,379	966,476	1,079,199	999,794	1,057,419	853,701	49,055	43,490	158,390	133,000	134,607	58,878	**8,168,133**	**7,812,382**	**7,278,496**
הכנסות בין-מגזריות	449,510	415,203	287,138	-	-	-	-	-	-	-	-	9,621	(449,510)	(415,203)	(296,759)	**-**	**-**	**-**
סך ההכנסות	6,510,415	6,025,593	5,415,466	925,379	966,476	1,079,199	999,794	1,057,419	853,701	49,055	43,490	168,011	(316,510)	(280,596)	(237,881)	**8,168,133**	**7,812,382**	**7,278,496**
עלויות	6,294,281	5,802,073	5,160,403	687,908	704,647	860,473	950,150	997,211	826,349	9,476	29,577	209,411	(292,022)	(277,680)	(263,719)	**7,649,794**	**7,255,828**	**6,792,917**
רווח (הפסד) מגזרי לפני מס	216,134	223,520	255,063	237,471	261,829	218,726	49,644	60,208	27,352	39,579	13,913	(41,400)	(24,488)	(2,916)	25,838	**518,339**	**556,554**	**485,579**
סך הנכסים	3,270,935	2,739,106	2,487,007	5,019,181	4,576,774	3,775,096	477,692	489,680	439,610	723,644	596,139	656,870	109,159	124,837	276,904	**9,600,611**	**8,526,536**	**7,635,487**
סך התחייבויות	2,363,760	1,972,120	1,727,797	2,943,798	2,632,552	2,309,394	208,692	233,495	212,341	34,703	43,128	280,692	(79,812)	(45,144)	39,302	**5,471,141**	**4,836,151**	**4,569,526**

(*) למידע אודות שינויים שחלו בנתונים המובאים בסעיף זה לעיל ראה סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון. ההתאמות נובעות מביטולים בין חברתיים, הפחתת עודפי עלות והתאמות מדיניות חשבונאית.

(**) כולל תוצאות הפעילות המופסקת, למידע נוסף בדבר הפעילות המופסקת ראה סעיף 3.4.3 להלן.

חלק ג': תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

3.1 דניה סיבוס

להלן נתונים בדבר החזקות החברה בדניה סיבוס ליום 31 בדצמבר 2025:

שיעור החזקה: 63.85%

סכום ההשקעה בדניה סיבוס בספרי החברה: 879 מיליוני ש"ח

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של דניה סיבוס ליום 31 בדצמבר 2025:

הכנסות בשנת 2025	רווח נקי המיוחס לבעלים של דניה סיבוס	הון המיוחס לבעלים של דניה סיבוס	סה"כ נכסים	הטיפול החשבונאי בספרי החברה
6,510 מיליוני ש"ח	169 מיליוני ש"ח	579 מיליוני ש"ח	3,271 מיליוני ש"ח	חברה מאוחדת

בנספח ב' לפרק זה יובא תיאור אודות פעילות דניה סיבוס, אשר כאמור בסעיף 1.3 לעיל, מהוות תחום פעילות המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.

3.2 אפריקה מגורים

להלן נתונים בדבר החזקות החברה באפריקה מגורים ליום 31 בדצמבר 2025:

שיעור החזקה: 50.79%

סכום ההשקעה באפריקה מגורים בספרי החברה: 1,143 מיליוני ש"ח

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים ליום 31 בדצמבר 2025:

הכנסות בשנת 2025	רווח נקי המיוחס לבעלים של אפריקה מגורים	הון המיוחס לבעלים של אפריקה מגורים	סה"כ נכסים	הטיפול החשבונאי בספרי החברה
925 מיליוני ש"ח	200 מיליוני ש"ח	1,054 מיליוני ש"ח	5,019 מיליוני ש"ח	חברה מאוחדת

בנספח ד' לפרק זה יובא תיאור אודות פעילות אפריקה מגורים, אשר כאמור בסעיף 1.3 לעיל, מהוות תחום פעילות המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.

3.3 סאני תקשורת

להלן נתונים בדבר החזקות החברה בסאני תקשורת ליום 31 בדצמבר 2025:

שיעור החזקה: 52.64%

סכום ההשקעה בסאני תקשורת בספרי החברה: 151.38 מיליוני ש"ח

להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של סאני תקשורת ליום 31 בדצמבר 2025:

הכנסות בשנת 2025	רווח נקי המיוחס לבעלים של סאני תקשורת	הון המיוחס לבעלים של סאני תקשורת	סה"כ נכסים	הטיפול החשבונאי בספרי החברה
999 מיליוני ש"ח	38 מיליוני ש"ח	142 מיליוני ש"ח	478 מיליוני ש"ח	חברה מאוחדת

בנספח ו' לפרק זה יובא תיאור אודות פעילות סאני תקשורת, אשר כאמור בסעיף 1.3 לעיל, מהוות תחום פעילות המדווח כמגזר פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.

3.4 **פעילויות אחרות**

לקבוצה פעילויות שאינן עולות לכדי תחום פעילות, כמפורט להלן:

3.4.1 ייזום קרקעות- אפריקה השקעות

אפריקה השקעות הינה בעלת זכויות חכירה בעתודות מקרקעין במגרשים 302 ו- 325 לפי תמל/1041 ביהוד ובשטח של 52 דונם בכניסה לסביון, אשר בשטחם מקדמת אפריקה השקעות פרויקטים למגורים, למסחר ולתעשייה, כמפורט להלן.

לעניין סעיף זה:

"**פרויקטים בתכנון**" - פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח או פרויקטים לגביהם התקבל היתר.

"**עתודות קרקע**" - קרקעות שהחברה מייעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

בנוסף, אפריקה השקעות חוכרת בחכירה מהוונת את המקרקעין בהם מצויים גם מבנה משרדים, ברחוב ברודצקי ברמת אביב ("**המבנה**"). סך כל השטח הינו כ- 900 מ"ר. תקופת החכירה הינה ל- 49 שנים, והיא תסתיים בשנת 2060. אפריקה השקעות משכירה את שטח המבנה לשוכרים.

שוויו של המבנה בדוחותיה הכספיים של אפריקה השקעות ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 22.1 מיליוני ש"ח.

3.4.1.1 פרויקטים בתכנון

יהוד

המידע המפורט בטבלאות להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלאות. אחוז הרווח הגולמי המפורט בטבלאות שלהלן מחושב ביחס להכנסות הצפויות. לחברה יש קושי לצפות את הרווח הגולמי, הואיל ושיעור הרווח תלוי בגורמים שחלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ואין וודאות כי יתממש.

נתונים כלליים על הפרויקט

שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים ליום 31.12.2025	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
סביוני גני יהודה שלב א'	יהוד-שכונת גדות	2020	192,085	2026	2029	לא	100%	184	118	184	118
סביוני גני יהודה שלב ב'	יהוד-שכונת גדות	2020	164,943	2026	2029	לא	100%	158	118	158	118
סה"כ			**357,028**							**342**	

נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	ייעוד הנכס	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	בנייה	תכנון ואחרות			צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
סביוני גני יהודה שלב א'	187,617	-	847	4,468	325,044	מגורים	690,855	31,780	690,855	172,878	25%
סביוני גני יהודה שלב ב'	161,106	-	728	3,837	279,114	מגורים	593,234	31,780	593,234	148,450	25%
סה"כ	**348,723**	**-**	**1,575**	**8,305**	**604,158**		**1,284,089**	**31,780**	**1,284,089**	**321,328**	**25%**

(*) מועד הרכישה הינו המועד בו רכשה החברה את השליטה באפריקה השקעות במסגרת הסדר הנושים של אפריקה השקעות

(**) לפרטים נוספים אודות הקרקעות ביהוד ראו ביאור 11טו' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

להלן פרטים נוספים על פרויקט יהוד

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	סביוני גני יהודה שלב א' ושלב ב'
מיקום הפרויקט	חטיבת קרקע הממוקמת צפונית מזרחית לצומת סביון וכביש 461, מזרחית לקריית אונו וכביש 4622 ודרומית לסביון
תיאור קצר של הפרויקט	מגרש 302- הקמת 3 מגדלי מגורים, 2 מגדלים בני 12 קומות ובניין אחד בין 13 קומות סה"כ 158 יח"ד. מגרש 325- הקמת 3 מגדלי מגורים, 2 מגדלים בני 13 קומות ובניין אחד בין 14 קומות סה"כ 184 יח"ד.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2020
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרש 302 –6,845 מ"ר, מגרש 325 – 7,348 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2028-2029
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2028-2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתמו
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	2026
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות חכירה
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מגרש 302

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	16,906 מ"ר עיקרי	158	-

מגרש 325

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	19,688 מ"ר עיקרי	184	-

3.4.1.2 עתודות קרקע

סביון

שנת הרכישה: 2020[3]

עלות מקורית: 38,700 אלפי ש״ח

עלויות תכנון ואחרות הקשורות בעתודת הקרקע ליום האחרון של תקופת הדוח: 10,275 אלפי ש״ח

עלות נוכחית בספרים 31/12/25: 53,067 אלפי ש״ח

חלק התאגיד האפקטיבי: 100%

שטח במ״ר: 52,000 מ״ר

מצב תכנוני: 25 יח״ד צמודות קרקע + 250 יחידות דיור מוגן + 26 אלף מ״ר עיקרי תעסוקה ומסחר.

סטטוס הליכי תכנון: תב״ע בתוקף

לפרטים נוספים אודות הקרקעות בסביון ראו ביאור 11ד׳ לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

[3] מועד הרכישה הינו המועד בו רכשה החברה את השליטה באפריקה השקעות במסגרת הסדר הנושים של אפריקה השקעות.

3.4.2 <u>תשתיות מים</u>

3.4.2.3 החל מיום היווסדה, עוסקת החברה בתחומים שונים הקשורים לקידוחי מים ובעבר גם קידוחי נפט עבור השותפות. בפעילותה בתחום מבצעת החברה בארץ קידוחי מים בקבלנות, בעיקר עבור מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "**מקורות**"). כמו כן, עוסקת החברה במתן מגוון רחב של שירותים נלווים לקידוחים המבוצעים על ידה או על ידי אחרים.

3.4.2.4 לחברה יכולות, ציוד מקצועי וצוות עבודה מומחה, והיא בעלת ניסיון וידע ייחודי בארץ לקידוחי בארות מים עמוקים. החברה מעריכה כי ביכולתה להפעיל נכון למועד פרסום דוח זה, במצב אופטימלי, 3 מכונות קידוח בו זמנית מתוכן 2 מכונות לקידוחי מים. הציוד הקיים בחברה כיום כולל מכונה אחת המשמשת לקידוחי עומק של עד כ- 5,000 מטר, 2 מכונות המתאימות לקידוחים רדודים יותר לעומקים של עד כ- 2,300 מטר ומכונה אחת המשמשת לקידוחים של עד 800 מטר. בנוסף בשנת 2023 נרכשה מכונה נוספת המאפשרת לבצע קידוחים רדודים לעומק של עד כ- 350 מטר בצורה יעילה יותר.

3.4.2.5 בשל הצורך לתגבר את אספקת המים עקב מצוקת המים באזורים שונים בארץ, חלה עליה בשנים האחרונות בדרישה לביצוע קידוחי מים של הגורמים האמונים על נושא המים במשק הישראלי. לאור זאת, פרסמה מקורות מכרז לביצוע קידוחי מים בפריסה ארצית בשנת 2021. בשנת 2022 בחרה ועדת המכרזים של מקורות את הצעתה של חברת הבת דניה, אשר במסגרתה משמשת החברה כקבלן משנה מהותי מטעמה של דניה, כאחת משתי ההצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "**המכרז**").

3.4.2.6 בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לדניה ולחברה חבילת קידוחים הכוללת36 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. בנוסף, בחודש אוגוסט 2025, התקבלה הודעה ממקורות לפיה הקצתה מקורות 12 קידוחים נוספים לעומקים שיצטרפו לחבילת הקידוחים שכבר הוקצו לדניה ולחברה (להלן: "**הקידוחים הנוספים**").

3.4.2.7 בהתאם להסכמות בין החברה לדניה, העבודות נשוא המכרז מבוצעות על ידי דניה באמצעות החברה, כקבלן משנה מהותי. החברה מעמידה לדניה שירותים לביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך ביצוע חבילות הקידוחים, לרבות תכנון, והכל בתנאי "גבי אל גב" עם דרישות מקורות, בעבור התמורה שתתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי דניה.

3.4.2.8 בהתאם, עיקר פעילותה של החברה בתחום תשתיות המים בתקופת הדוח ובשנה הקרובה מרוכז בביצוע חבילת הקידוחים והקידוחים הנוספים. להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער הנותר מחבילת הקידוחים והקידוחים הנוספים עומד על כ- 360 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.

3.4.2.9 בשנת 2025 היקף ההכנסות מתחום תשתיות המים עמד על כ- 34,850 אלפי ש"ח, לעומת כ- 38,467 אלפי ש"ח בשנת 2024.

3.4.2.10 נכון לשנים האחרונות, על לקוחות החברה המהותיים בתחום הקידוחים והשירותים הנלווים לקידוחים נמנים גופים ציבוריים האחראים לתחום משק המים בארץ, כגון מקורות ורשות המים. לחברה מספר לקוחות מצומצם יחסית, בשל מיעוט הגופים הנדרשים לקידוחים יבשתיים בישראל.

3.4.3 <u>פעילות מופסקת- מסחר בינלאומי</u>

3.4.3.1 החל מדוחותיה של החברה ליום 31.12.2024, מוצגת פעילות הקבוצה בתחום המסחר הבינלאומי, כקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה ותוצאותיה מוצגות כפעילות מופסקת. פעילות הקבוצה בתחום זה, אשר מבוצעת באמצעות ויסטה, גמנל, אלפרוס ולאפי ריטייל, עסקה בסחר במגוון מוצרי צריכה ממותגים מובילים, בין היתר מקטגוריות ההלבשה, הנעלה, ציוד ספורט וטיולים ואביזרים נוספים, זאת בעיקר בשוק האירופאי. פעילות הסחר בוצעה בשני אפיקים מרכזיים:

א. מכירה סיטונאית לרשתות מסחר גדולות, בעיקר מקבוצת אמזון, אשר מוכרות את הסחורה הנרכשת ללקוחותיהן. המכירות לרשתות אלו מבוצעות, לרוב, בשיטת Back to Back, במסגרתה מקבלות חברות הסחר מראש את ההזמנות העונתיות של לקוחותיהן, ורק לאחר קבלת הזמנה מחייבת מהלקוחות, מזמינות חברות הסחר את המוצרים מספקיהן. פעילות זו היוותה בשנת 2025 את מלוא ההכנסות מחברות הסחר.

ב. מכירה קמעונאית מקוונת ללקוחות קצה על גבי פלטפורמות המסחר המקוון של אמזון באירופה ו-Shopify. לאפי ריטייל רוכשת את הסחורה מספקי הקבוצה ומעמידה אותם למכירה באמצעות העברתם לערוצי מכירה שונים. פעילות זו הופסקה לחלוטין בשנת הדוח.

3.4.3.2 פעילותן של חברות הסחר התמקדה במערב אירופה ובמרכזה. בשנת 2025 היקף המכירות, ההפסד הגולמי וההפסד לפני מס של חברות הסחר עמד על כ- 2.8 מיליוני אירו, 400 אלפי אירו ו- 762 אלפי אירו, בהתאמה, לעומת כ-12.4 מיליוני אירו, 1,274 אלפי אירו רווח גולמי והפסד לפני מס של כ- 2,334 אלפי אירו, בהתאמה, בשנת 2024.

3.4.3.3 בכוונת החברה והשותף בחברות הסחר להעביר במהלך החציון הראשון של שנת 2026. נכס נדל"ן בבולגריה אשר הינו בבעלות חברות הסחר ומשמש כמשרדי חברות הסחר, לחברה חדשה שהוקמה בבעלות החברה (66.67%) והשותף בחברות הסחר (33.33%). לאחר השלמת העברת הנדל"ן כאמור, יחלקו חברות הסחר את מלוא עודפיהן כדיבידנד לבעלי מניותיהן והחברה תעביר את החזקותיה בחברות הסחר לשותף.

3.4.4 <u>השקעות פיננסיות</u>

החברה ויתר חברות הקבוצה נוהגות להשקיע את אמצעיהן הנזילים בהשקעות פיננסיות שונות הכוללות פיקדונות לזמן קצר ותיק ניירות ערך המבוסס על השקעה באגרות חוב וניירות ערך סחירים.

היקף הפעילות הפיננסית של הקבוצה תלוי בסך אמצעיה הנזילים ובמצב השווקים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 סך ההשקעות הפיננסיות של הקבוצה עומד על כ- 1,326 [4] מיליוני ש"ח. לאור אופי הפעילות, מושפעות תוצאות הפעילות הפיננסית מהתנודתיות בשווקי ההון ומשיעור הריבית במשק.

תוצאות הקבוצה מפעילות ההשקעות הפיננסיות הסתכמו לרווח בסך של 23,953 אלפי ש"ח בשנת 2025, לרווח בסך של 34,505 אלפי ש"ח בשנת 2023 ולרווח בסך של 66,093 אלפי ש"ח בשנת 2023.

3.4.5 <u>נכסי נדל"ן להשקעה</u>

<u>המבנה ברחוב ברודצקי ברמת אביב</u>

החברה חוכרת בחכירה מהוונת את המקרקעין בהם מצויים גם משרדי החברה, ברחוב ברודצקי ברמת אביב ("**המבנה**"). סך כל השטח הינו כ- 900 מ"ר. תקופת החכירה הינה ל-49 שנים, והיא הסתיימה ביום 31 ביולי 2011. במהלך שנת 2011 מימשה החברה את זכותה להאריך את החכירה ב- 49 שנים נוספות.

לאורך השנים עשתה החברה שימוש בכ-300 מ"ר מהשטח לפעילותה, בעוד יתרת השטח (הושכרה לשוכרים. בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024, מקום מושבו של מטה החברה עבר מהמבנה למשרדים באור יהודה אותם שוכרת החברה מצד שלישי לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות.

ביום 22 בדצמבר 2024 התקשרו החברה וחברת אפריקה השקעות, הנמצאת בבעלותה מלאה, בהסכם מכר מקרקעין לפיו מכרה החברה לאפריקה השקעות את מלוא זכויותיה במבנה, ובכלל זה זכויותיה מכח הסכמי השכירות עם השוכרים במבנה. בתמורה לרכישת זכויותיה של החברה במבנה הקצתה אפריקה השקעות לחברה 41 מניות המשקפות את השווי היחסי של המבנה מסך שוויה של אפריקה השקעות, בהתאם להערכת שווי חיצונית. נכון למועד דוח זה מושכר המבנה במלואו לצדדים שלישיים על ידי אפריקה השקעות.

[4] כולל יתרות מזומנים בסך 1,007,379 אלפי ש"ח.

3.5 נכס הנפט של הקבוצה

פעילותה של הקבוצה בתחום חיפושי והפקת נפט מתבצעת על-ידי השותפות המוגבלת. השותף הכללי והשותף המוגבל בשותפות המוגבלת הן חברות בע"מ הנמצאות בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, למעט מניית הנהלה אחת בשותף המוגבל המוחזקת על ידי עו"ד אריה אברמוביץ המכהן כמפקח של השותפות המוגבלת.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החזיקה החברה בכ- 76.63% מיחידות ההשתתפות, והנתונים המופיעים בדוח זה ביחס לחלקה של החברה בזכויות וההתחייבויות הנובעות מנכס הנפט מתבססים על החזקה של 76.63% ביחידות ההשתתפות.

נכון למועד דוח זה לשותפות זכויות בנכס הנפט הבא, אשר בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 19 במרץ 2024 סווג על ידי החברה כ"כנס נפט זניח", כהגדרת המונח בתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף- מבנה וצורה), תשכ"ט-1969:

שם נכס הנפט	סוג הזכות	זכויות השותפות בנכס הנפט
חלץ/19I	חזקה	100%

3.5.1 חזקת חלץ/19I

א. הצגת נכס הנפט

שם נכס הנפט:	**חזקת חלץ/19/ I**
מיקום:	מישור החוף
שטח:	126,400 דונם
סוג נכס הנפט:	חזקה
תאריך הענקה מקורי של נכס הנפט:	22.10.2017
תאריך פקיעה מקורי של נכס הנפט:	23.3.2044
תאריכים בהם הוחלט על הארכה של תקופת נכס הנפט:	אין
תאריך נוכחי לפקיעת נכס הנפט:	23.3.2044
האם קיימת אפשרות להארכת תקופת נכס הנפט:	כן
אם כן – לאיזו תקופה:	עד 23.3.2064
שם המפעיל:	השותף הכללי
שמות השותפים הישירים בנכס הנפט וחלקם הישיר בנכס הנפט, וכן, למיטב ידיעת השותפות, שמות בעלי השליטה בשותפים האמורים:	השותפות מחזיקה במלוא הזכויות בחזקה
פרטים כלליים אודות חלקה של החברה בנכס הנפט	
מהות ואופן ההחזקה של החברה בנכס הנפט:	החזקה באמצעות השותפות
החלק בפועל המיוחס למחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהכנסות מנכס הנפט [תוך ציון נפרד לכל סוג של זכות שיש לשותפות במישרין או בעקיפין בנכס הנפט]:	חלק בפועל בהכנסות מנכס הנפט- 67.36%-67.92% חלק בפועל בזכות להשתתף בהכנסות- 66.81% חלק בפועל (נטו) בזכות לקבלת תגמולים- 0.55%-1.11%
סך חלקם של מחזיקי הזכויות ההוניות של החברה בהשקעה המצטברת בנכס הנפט (בין אם הוכרה כהוצאה או כנכס בדוחות הכספיים):	כ-46,616 אלפי ש"ח

ב. תוכנית עבודה בפועל ומתוכננת

להלן תיאור תמציתי של הפעולות העיקריות שבוצעו בפועל בחזקת חלץ, מיום 1 בינואר 2022 ועד למועד דוח זה, וכן תיאור תמציתי של תוכנית העבודה של השותפות בחזקת חלץ.

תקופה	תיאור תמציתי של פעולות שבוצעו בפועל לתקופה/תיאור תמציתי של תוכנית העבודה המתוכננת [תוך אבחנה בין פעולות שאושרו על ידי השותפים לפעולות שטרם אושרו]	תקציב כולל משוער לפעולה ברמת נכס הנפט (אלפי ש"ח)
2025-2022	ביצוע פעולות מול מוסדות התכנון, רשות מקרקעי ישראל והמשרד להגנת הסביבה לצורך אישור תכנית הפיתוח המפורטת כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ("התוכנית") שהגשה השותפות לשדה חלץ, ובכלל זה הגשת תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ("התסקיר").	366 אלפי ש"ח (מתוכו חלק החברה- כ-280 אלפי ש"ח)
2026 ואילך	בהתאם לתנאי החזקה, הפקת נפט תתחיל אך ורק אחרי אישור התוכנית וקבלת האישורים הנדרשים בהתאם לדיני התכנון והבניה. במסגרת התסקיר הגישה השותפות למשרד להגנת הסביבה תכנית לביצוע סקר קרקע משלים אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. סקר הקרקע האמור יבוצע, בשלב הראשון בטרם חידוש הפקת נפט בחזקה, בחצרות ובמתחמים הנדרשים להפעלת מערך ההפקה, ובהמשך, טרם העבודות לחידוש כל אתר קידוח, יבוצע סקר קרקע משלים וטיפול בקרקע מזוהמת בטרם תחל ממנו ההפקה.	

.

3.6 **מידע נוסף ברמת הקבוצה**

3.6.1 הון אנושי

3.6.1.1 המבנה הארגוני של הקבוצה

נכון לסמוך למועד פרסום הדוח מעסיקות החברה וחברת הבת לפידות קידוחי נפט (2002) בע"מ ("**לפידות קידוחים**") 31 עובדים.

לרוב כוח אדם זמני ו/או כוח אדם חדש (לא כולל בכירים) מועסק בחברה לתקופה מוגבלת באמצעות חברות כוח אדם חיצוניות לתקופה של עד כ-3 חודשים. לאחר תקופה זו הופך רוב כוח האדם כאמור, במידה והקבוצה מעוניינת בהמשך שירותיו, להיות מועסק בקבוצה ישירות.

להלן התפלגות העובדים בחברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון ליום 31 בדצמבר 2024 בחלוקה לתחומי עיסוקם כדלקמן:

תחום העיסוק	עובדי החברה ליום 31.12.25	עובדי החברה ליום 31.12.24	עובדי לפידות קידוחים ליום 31.12.25	עובדי לפידות קידוחים ליום 31.12.24
הנהלה וכספים	9	10	1	1
עובדי בסיס חלץ	-	-	3	3
מחלקת קידוחים	-	-	9	11
מחלקת עבודות חוץ	1	1	-	-
לוגים	1	1	-	-
תחזוקה	-	-	4	4
סה"כ	**11**	**12**	**17**	**19**

3.6.1.2

החברה ולפידות קידוחים נוהגות לחתום עם עובדיהן הסכמי עבודה אישיים בתנאים סטנדרטיים ומקובלים. יצוין כי לפידות קידוחים הינה חברה העוסקת במתן שירותי כוח אדם לחברה. עובדי לפידות קידוחים מעניקים לחברה שירותים בכל הקשור בפעילותה ועסקיה על פי הסכם למתן שירותים אשר נחתם בין החברה לבין לפידות קידוחים בחודש יוני 2003.

3.6.1.3

להלן התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד והיעודה המופקדת בקופות פיצויים ליום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	3,868	3,637	3,823
בניכוי- שווי הוגן של נכסי התוכנית	(3,159)	(3,083)	(2,769)
סה"כ	709	544	1,054

3.6.1.4 **תלות בעובדים**

להערכת החברה, לא קיימת תלות של החברה בעובד מסוים.

3.6.1.5 **נתונים אודות נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה**

הקבוצה נוהגת לחתום על חוזי העסקה אישיים עם נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה לפיהם זכאים חברי ההנהלה, מלבד השכר, להפרשות סוציאליות מלאות וטלפון סלולרי.

לפירוט תנאי העסקתם של יו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה ראו פרק ד' לדוח השנתי של החברה לשנת 2025.

הדירקטורים של החברה (למעט יו"ר הדירקטוריון וסגנו) זכאים לגמול דירקטורים בסכום הקבוע לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 31 באוקטובר 2024 ראה דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 27 באוקטובר 2024 (אסמכתא 2024-01-612035) המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

3.6.2 <u>מימון</u>

3.6.2.1 **אשראי**

לחברה מספר מסגרות אשראי בנקאיות מנוצלות בחלקן וכן, היא מממנת את פעילותה מההלוואות המתוארות בסעיף 3.6.2.2 להלן, ממקורותיה העצמיים ומאשראי ספקים.

יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולסמוך למועד פרסום הדוח הייתה 25,212 אלפי ש"ח. לפרטים ראו ביאור 25ב' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות לגיוס מקורות נוספים ככל שתידרש לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגיה העסקית שלה, בהתאם לתנאים הפיננסיים השוררים באותה עת בשוק. להערכת החברה, ידרשו לה בשנה הקרובה מקורות למימון פעילות ייזום הקרקעות של אפריקה השקעות כמפורט בסעיף 3.4.1 לעיל.

3.6.2.2 להלן פירוט תנאי ההלוואות המהותיות שנטלה החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

תיאור ההלוואה	היקף ההלוואה / מסגרת אשראי מנוצלת	שיעור ריבית שנתית ממוצעת	שיעור ריבית שנתית אפקטיבית	תאריך קבלת ההלוואה	תאריך פירעון סופי	יתרת הקרן ליום 31.12.25	בטחונות	מגבלות החלות על התאגיד – התחייבויות פיננסיות ועילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי	עמידה במגבלות/ התחייבויות החלות על התאגיד	מגבלה על קבלת אשראי או מגבלה המעלה באופן מהותי את עלות גיוס ההון או חוב חדש
הלוואה מתאגיד בנקאי	80 מיליון ש"ח	2.15%	2.15%	17.10.2021	17.10.2026	42 מיליוני ש"ח	אין	א. יחס כיסוי החוב לא יעלה על 4.6 (לפרטים אודות הגדרת המונח ראו ביאור 1.ג.4 לדוחותיה הכספיים (מידע כספי נפרד) של החברה ליום 31.12.2025. ב. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת, בכל עת, מסכום השווה ל- 55% מסך המאזן (סולו) של החברה.	א. נכון למועד דוח זה עומד היחס הנ"ל על 0.06 ב. נכון למועד דוח זה עומד ההון העצמי של החברה על 96% מסך המאזן.	מגבלה על יחס כיסוי חוב

3.6.3 <u>שעבודים</u>

החברה רשמה לטובת מוסדות פיננסים משכון על כל הזכויות הקיימות והעתידיות, וכן משכון על כל ניירות הערך ו/או זכות לקבלתם, כפי שיהיו רשומים בחשבונות החברה בגופים הנ"ל.

3.6.4 <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על פעילות החברה</u>

<u>חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות</u> - בחודש דצמבר 2013 פורסם החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013 (להלן: "**חוק הריכוזיות**"). בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, מאסדר אשר מוקנית לו הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק הריכוזיות) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאה או על אי הקצאת זכות כאמור לגורם ריכוזי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות) לשקול שיקולים של ריכוזיות כלל משקית. ככל שהמאסדר מבקש להקצות לגורם הריכוזי זכות בתחום תשתית חיונית, נדרש המאסדר להתייעץ עם הוועדה לצמצום הריכוזיות בנושא זה.

ביום 25 בפברואר 2025, פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים ואשר במסגרתו התווספה החברה (ולפיכך אף כלל התאגידים בקבוצה, לרבות החברות הציבוריות בשליטתה, וכן בעל השליטה בחברה) לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בהתאם לחוק הריכוזיות, וזאת לאור מחזור המכירות הקובע של חברות הקבוצה אשר חצה בשנת 2023 את הרף להגדרתן כריאליות משמעותיות (6.899 מיליארד ש"ח).
יצוין כי בהתבסס על החלטות ועדת הריכוזיות בנוגע לגופים אחרים שהוכרזו כגורמים ריכוזיים, כפי שניתנו ופורסמו מאז מועד כניסת חוק הריכוזיות לתוקף ועד למועד דוח זה, להערכת החברה במועד זה לא צפויה לדבר השפעה מהותית על הקבוצה בכל הנוגע לשקילת שיקולי תחרות כלל משקית בהקצאת זכויות לקבוצה. יחד עם זאת, ככל וועדת הריכוזיות תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס להענקת זכות למי מחברות הקבוצה ואף להימנע מהענקתה עקב כך, עלולה להיות לדבר השפעה על יכולתה של הקבוצה לקבלת זכויות בתחומים הכלולים בגדרו של חוק הריכוזיות.
בנוסף משפיעות הוראות הפרק השלישי לחוק הריכוזיות, העוסק בהגבלת שליטה בחברות במבנה פירמידלי, על פעילות החברה כחברת החזקות, בעיקר בקשר עם יכולתה של החברה והחברות הבנות הציבוריות שלה לרכוש שליטה בחברות המהוות "תאגיד מדווח" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך.

אזהרת מידע צופה פני עתיד: הערכות החברה ביחס להשפעת הכללתה ברשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוססת על הערכותיה של החברה במועד הדוח, כאשר לחברה אין שליטה על החלטות כאמור באשר הועדה לצמצום הריכוזיות והמאסדרים השונים הינם גופים שלטוניים בלתי תלויים, וההוראות הרלוונטיות בחוק הריכוזיות טרם נדונו ופורשו באופן עקבי ולאורך זמן על ידי בתי המשפט והמאסדרים השונים. הערכה זו עלולה שלא להתממש, כולה או חלקה, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שמעריכה החברה.

3.6.5 <u>מיסוי</u>

ראו ביאור 28 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

3.6.6 הליכים משפטיים

ראו ביאור 25א' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

3.6.7 הון חוזר

א. להלן יפורט הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים	הסכום שנכלל בדוח הכספי הנפרד
נכסים שוטפים	5,785,571	71,356
התחייבויות שוטפות	3,940,336	57,286
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	1,845,235	14,070
יחס הון חוזר	1.47	1.25

ב. להלן יפורט ההבדל בין ההון החוזר של החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 לבין ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי:

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)
נכסים שוטפים	5,785,571	(1,476,401)	4,309,170
התחייבויות שוטפות	3,940,336	(904,637)	3,035,699
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	1,845,235	(571,764)	1,273,471
יחס הון חוזר	1.47		1.42

עיקר ההבדל בהון בחוזר של הקבוצה נובע מכך שתקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה עולה על שנה. בהתייחס לעבודות הבניה והקמה ופיתוח בניינים למכירה, המחזור התפעולי לעיתים הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד ארבע שנים, למעט פרויקט "סמל דרום" לגביו תקופת המחזור התפעולי צפויה להימשך שש שנים. בנוסף, בהתייחס לביצוע וזכיינות תשתיות תקופת המחזור התפעולי עולה על שנה ונמשכת עד כשבע שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו (בעיקר מלאי בניינים למכירה ואשראי מתאגידים בנקאיים) והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

עקב כך, הקבוצה צופה כי מתוך הנכסים השוטפים סך של כ- 1,476,401 אלפי ש"ח ומתוך ההתחייבויות השוטפות סך של כ- 904,637 אלפי ש"ח ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה.

3.6.8 <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

דירקטוריון החברה, האמון על התווית מדיניות החברה ויעדיה, בוחן מעת לעת את תוכניותיה האסטרטגיות של החברה ומעדכן אותן בהתאם להתפתחויות ולמגמות מאקרו כלכליות רלוונטיות. בהתאם לכך, החברה בוחנת ומעריכה מחדש באופן קבוע את כדאיות השקעתה במיזמים ובנכסים שונים, תוך בחינת, בין היתר, מקורות המימון, מצב השוק ותזרים המזומנים של החברה.

החברה הינה, בעיקרה, חברה החזקות. נושאי המשרה בחברה, בראשות יו"ר הדירקטוריון, מעמידים לחברות הבנות של החברה שירותי ניהול הכוללים שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטורים, וכן שירותים נוספים כגון פיתוח עסקי, ליווי שוטף בתחום העסקי והפיננסי, ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים, סיוע בקשר עם מוסדות פיננסיים, עם משקיעים ועם שוק ההון ועוד.

החברה מבצעת השקעות בעיקר באופן שמקנה לה שליטה בחברות המוחזקות. החברה פועלת באופן מתמיד על מנת לפקח, לנהל ולהשביח את השקעותיה בחברות המוחזקות ולמצות סינרגיות שקיימות בין החברות המוחזקות השונות בקבוצה באופן שיביא לקבוצה בכללותה יתרון תחרותי בתחומי הפעילות השונים. במסגרת זו, החברה בוחנת מעת לעת השקעות סינרגטיות לפעילויותיה הקיימות, באופן שיביא למיצוי יתרונות תחרותיים.

במסגרת הדיון באסטרטגיה העסקית, הציב דירקטוריון החברה להנהלה יעד של גידול משמעותי ברווחי החברה במהלך חמש השנים הקרובות, הנשען בעיקרו על המשך פעילותן השוטפת של החברה וחברות הבת שלה לצד הבשלה של מספר מהלכים עסקיים מתוכננים שלהן לאורך התקופה. במסגרת זו, הביא דירקטוריון החברה בחשבון, בין היתר, את הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים למגורים של אפריקה מגורים בהיקף כולל של כ- 1.9 מיליארד ש"ח ומיישום מהלכים להצפת ערך של פרויקטים לדיור להשכרה ונכסים מסחריים בהיקף של כ- 1 מיליארד ש"ח; הכנסות צפויות מביצוע צבר העבודות של דניה סיבוס בהיקף כולל של כ- 25 מיליארד ש"ח; תוספת הכנסות בגין השלמת העבודות מכח המכרז של מקורות בהיקף של כ-360 מיליון ש"ח; ורווח גולמי מוערך של כ- 300 מיליון ש"ח מפרויקט גני יהודה של אפריקה השקעות.

אזהרת מידע צופה פני עתיד- המידע המובא לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, שאין וודאות בהתממשותו או שעשוי להתממש באופן שונה מהותית מהמתואר לעיל, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זאת, הרעה בתנאי שוק הנדל"ן למגורים בישראל (רמת הביקושים, שיעורי הריבית, מחירי המכירה וכד') או עיכובים בלתי צפויים בהשגת אישורים ו/או בהתקדמות העבודות לצורך ביצוע הפרוייקטים ו/או יישום המהלכים השונים וכן התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 3.6.10 להלן.

3.6.9 <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

בכוונת החברה להמשיך להתמקד בשנה הקרובה, בין היתר, בביסוס הפעילויות במסגרת תחומי הפעילות הקיימים בחברות המוחזקות, וכן לפתח תחומי פעילות חדשים אליהם נכנסו חברות הקבוצה, במטרה להשביח את השקעת החברה בחברות הבנות. בנוסף, ממשיכה חברת הבת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, לקדם את הפרויקטים למגורים, למסחר ולתעשייה ביהוד ובכניסה

לסביון המתוארים בסעיף 3.4.1 לעיל, כאשר ביחס לפרויקט ביהוד צופה החברה קבלת היתר בניה במהלך שנת 2026.

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת עסקאות בתחומי פעילותה וכן עסקאות בעלות סינרגיה לעסקיה הקיימים באופן שיאפשר מיצוי יתרונות תחרותיים.

3.6.10 <u>דיון בגורמי סיכון</u>

גורמי הסיכון הקשורים והנובעים מתחומי פעילותה של החברה הנם כדלקמן:

גורמי סיכון מקרו כלכליים

סיכונים פיננסים- אשראי, נזילות ושוק

ראו ביאור 32 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

המצב הביטחוני בישראל

להחמרה במצב הביטחוני השפעה על פעילות החברה, אשר עשויה להתבטא בירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה, במחסור בכוח אדם, 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 לקו התפר, לגדר ההפרדה ובעוטף עזה.

מצב שוקי ההון בארץ ובעולם

למצב שוקי ההון בארץ ובעולם ובפרט בשוק ההון בישראל (המושפע בין היתר מהמצב הגיאופוליטי בישראל) השפעה על תשואת תיקי ההשקעות הפיננסיות של הקבוצה.

המצב הכלכלי בארץ ובעולם

האטה כלכלית ומיתון במדינות בהן פעילה הקבוצה 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 בשיעורי האבטלה וירידה בצמיחה לנפש, עלולים לגרום לירידה בפעילות ולירידה בביקושים וכן לשינויים בתקציבים לפרוייקטים, שינויים בתיעדוף ביצוע פרוייקטי 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. ירידה בהוצאות הצרכנים או תנאים כלכליים אחרים עלולים להשפיע בצורה שלילית, ובאופן מהותי על מכירות סאני תקשורת, שכן סאני תקשורת משווקת מוצרים ושירותים שהלקוחות נוטים לתופסם כהוצאות 'נוחות ומותרות' להבדיל מהוצאות 'נחוצות'.

השלכות משבר בריאות עולמי

למשבר בריאותי עולמי מתמשך, דוגמת התפשטות נגיף הקורונה, אשר יביא לסגירת עסקים, השבתת שירותים ממשלתיים, סגירת גבולות ומגבלות נוספות עלולות להיות השלכות מהותיות על הכלכלות העולמיות, לרבות בשווקים בהם פועלת הקבוצה. משבר בריאותי כאמור והמשבר הכלכלי הנלווה לו עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על מצבה של החברה, יכולתה להפעיל את הפרויקטים ועל הביקושים לשירותי החברה ולפיכך, עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

נזקי רעידות אדמה

בהתאם לפוליסות הביטוח הקיימות של חברות הקבוצה, על פי רוב החברות מחויבות בהשתתפות עצמית בגין נזקי רעידת אדמה בסכום של 10% מסך ההשקעה שלהן בפועל בפרויקט, אך לא יותר מ-

5 מיליון ש״ח לפרויקט. ככל שיגרם נזק רב נרחב לפרויקטים אותם מבצעות חברות הקבוצה עקב רעידת אדמה, ייתכן ותהיה לכך השפעה מהותית על רווחיות הקבוצה.

מחירי הנפט

למחירי הנפט, הנתונים לתנודתיות רבה, השפעה על תוצאות הקבוצה. ירידה, שאינה זמנית, במחירי הנפט צפויה להשפיע על הקבוצה בתחום ביצוע קידוחים ושירותים נלווים לקידוחים ועל שווים של נכסי הנפט של הקבוצה. מחירי הנפט בעולם ובעקבותיהם בארץ נקבעים על פי כוחות השוק העולמי כולל היצע וביקוש, והם מאופיינים בתנודתיות ניכרת.

גורמי סיכון ענפיים

שינויי חקיקה ותקינה

תחומי הפעילות של החברה כפופים לרגולציה, חקיקה, תקינה, היתרים והוראות רישוי נרחבות. בשנים האחרונות ישנה הרחבה משמעותית של 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.

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.1 בפרק א׳ של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 23.2א׳ בפרק א׳ של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.2 בפרק א׳ של דניה, המצורף לדוח זה.

מכרזי בניה ותשתיות בהיקפים משמעותיים

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.3 בפרק א׳ של דניה, המצורף לדוח זה.

עובדים זרים וכוח אדם מקומי

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.4 בפרק א׳ של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 6.2.8 בפרק א׳ של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

התייקרות תשומות הבניה והסלילה

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.5 בפרק א׳ של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 23.2.1 בפרק א׳ של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

בטיחות בעבודה

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.8 בפרק א׳ של דניה, המצורף לדוח זה.

סיכונים הכרוכים בפעילות קידוחים

פעולות קידוחים נתונות לסיכונים כגון התפרצות בלתי מבוקרת מבור הקידוח, התפוצצות, התמוטטות בור הקידוח והתלקחות, אשר כל אחד מהם עשוי לגרום להרס או נזק של מקורות מים, בארות נפט או גז, מתקני הפקה, ציוד חיפושים, גוף ורכוש. סיכון נוסף אפשרי הינו תפיסתם של כלים בבור הקידוח באופן שהמשך הקדיחה יהיה בלתי אפשרי או כרוך בהוצאות גדולות. כמו כן, קיים סיכון של אחריות לנזקים הנובעים מזיהום עקב התפרצות ו/או נזילה של נפט ו/או דליפה של גז. אין כל בטחון שיושגו כל הביטוחים הדרושים לכסוי הסיכונים הללו וכי הכיסוי שינתן על ידי פוליסות הביטוח שיושגו יהיה מספיק. יצוין, כי ההחלטה על סוגו והיקפו של הביטוח נקבעת בדרך כלל בנפרד לגבי כל קידוח תוך התחשבות, בין היתר, בעלות הביטוח, טיבו והיקפו של הכיסוי המוצע והסיכונים הצפויים.

ליקויי בניה

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.9 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

סיכון תפעולי מול קבלני משנה

ראו פירוט בסעיף 23.2.3 בפרק א' של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

טעות או הערכת מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט

ראו פירוט בסעיף 1.26.2.10 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

תחרות בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים

ראו פירוט בסעיף 4.14, ס"ק (ב') תחת סיכונים ענפיים בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

תלות בשוק הטלפונים הסלולריים בכללותו

ראו פירוט בסעיף 4.14, ס"ק (ג') תחת סיכונים ענפיים בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

אשראי לקוחות

ראו פירוט בסעיף 4.14, ס"ק (ה') תחת סיכונים ענפיים בפרק א' של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

גורמי סיכון ייחודיים

אובדן סיווג קבלני

ראו פירוט בסעיף 1.26.3.1 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

אבטחת מידע וסייבר

ראו פירוט בסעיף 1.26.3.2 בפרק א' של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 23.1.8 בפרק א' של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 4.14, ס״ק (ד׳) תחת סיכונים מיוחדים לחברה בפרק א׳ של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

<u>ירידה במחירי הדירות</u>

ראו פירוט בסעיף 23.2ב׳ בפרק א׳ של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

<u>תלות סאני תקשורת בסמסונג</u>

ראו פירוט בסעיף 4.14, ס״ק (א׳) תחת סיכונים מיוחדים לחברה בפרק א׳ של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

<u>סיכונים סביבתיים</u>

בפעילות קידוחים והפקת נפט קיים סיכון של נזקים לסביבה כתוצאה מהתפרצות בלתי מבוקרת ו/או נזילה בלתי מבוקרת של נפט ו/או דליפה בלתי מבוקרת של גז. חוק הנפט והתקנות שהותקנו מכוחו קובעים כי יש לנקוט באמצעי זהירות על מנת למנוע חדירת נוזלים וגזים משכבה גיאולוגית אחת לשנייה ו/או התפרצותם מן האדמה ללא מעצור. כחלק מפעילותן השוטפת מבצעות השותפות והחברה פעילויות אשר מסייעות להקטנת הסיכון לפגיעה בסביבה. לפרטים אודות ההתראות אשר התקבלו בחברה, בשותפות ואצל נושאי משרה בחברה ובשותפות מאת המשרד להגנת הסביבה, ואודות דרישת משרד האנרגיה לתיקון מפגעי עבר סביבתיים בשדה חלץ ראו ביאור 25א׳(2) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ראו פירוט בסעיף 1.22 בפרק א׳ של דניה, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 17 בפרק א׳ של אפריקה מגורים, המצורף לדוח זה.

ראו פירוט בסעיף 4.6 בפרק א׳ של סאני תקשורת, המצורף לדוח זה.

הערכת החברה לגבי סוגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון של חברות הקבוצה

בטבלה שלהלן מובאים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכת החברה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה - השפעה גדולה, בינונית וקטנה:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה	**מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה**	**מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה**
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכוני מקרו			
סיכונים פיננסים- אשראי, נזילות ושוק		X	
המצב הביטחוני בישראל	X		
מצב שוקי ההון בארץ ובעולם			X
המצב הכלכלי בארץ ובעולם	X		
השלכות משבר בריאות עולמי			X
נזקי רעידות אדמה		X	
מחירי הנפט			X
סיכונים ענפיים			
שינויי חקיקה ותקינה		X	
מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה		X	
מכרזי בניה ותשתיות בהיקפים משמעותיים		X	
עובדים זרים וכוח אדם מקומי		X	
התייקרות תשומות הבניה והסלילה		X	
בטיחות בעבודה		X	
סיכונים הכרוכים בפעילות קידוחים			X
ליקויי בניה	X		
סיכון תפעולי מול קבלני משנה		X	
טעות או הערכה מוטעית בחישוב עלויות ביצוע פרויקט	X		
תחרות בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים			X
תלות בשוק הטלפונים הסלולריים בכללותו			X
אשראי לקוחות			X
גורמי סיכון ייחודיים			
אובדן סיווג קבלני	X		
אבטחת מידע וסייבר		X	
ירידה במחירי דירות		X	
תלות בלקוחות		X	
תלות סאני תקשורת בסמסונג		X	
סיכונים סביבתיים		X	

נספח א' דניה סיבוס בע"מ

להלן טבלת המרה המציינת ביחס לכל ביאור מהותי הנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד של דניה סיבוס בע"מ ("דניה") את הביאור המקביל לו בדוחות הכספיים של החברה:

מס' סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד של דניה סיבוס	הנושא	מספר ביאור בדוחות הכספיים של החברה	מס' ביאור בדוחות הכספיים של דניה סיבוס
1.18	מיסוי	26	9
1.23	הליכים משפטיים	23א'(5)	21א'
1.17.4	שעבודים	23ב'(5)	20
1.17	מימון	25ח'	26

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דניה סיבוס בע"מ

תיאור עסקי החברה

תוכן עניינים

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

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.

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

"**דניה 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.

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

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

"**החברה**" או "**דניה**" – דניה 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 ותעשיה 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 תעשיה, 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 וכזכיין 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 01.10 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 אויר, 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 <u>תיאור התפתחות עסקי החברה</u>

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.

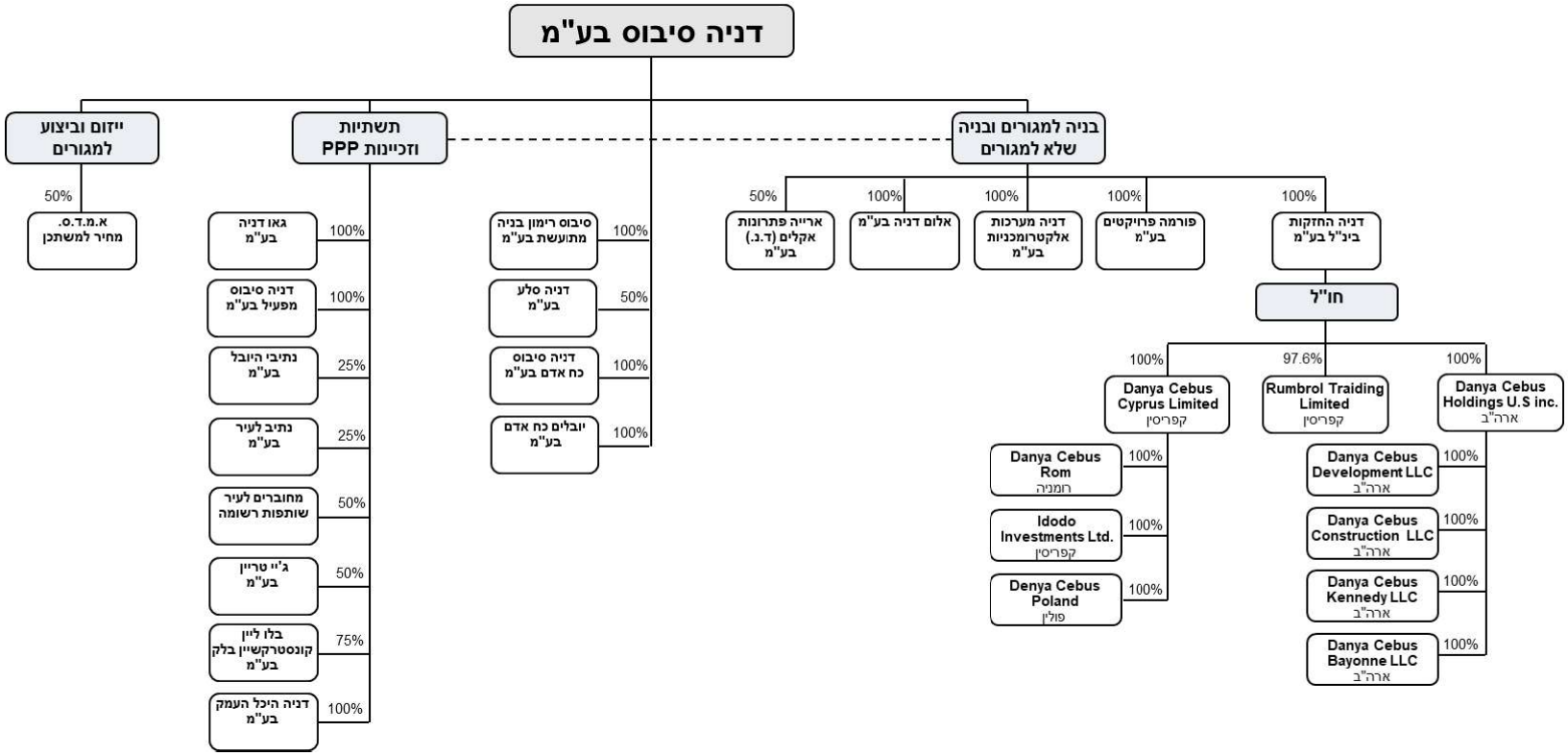
1.2.3.2 בשנת 2007, הקבוצה הרחיבה את פעילותה לראשונה מחוץ לישראל והחלה לפעול ברומניה. במסגרת הפעילות ברומניה, עוסקת החברה, באמצעות חברת בת מקומית, הן בקבלנות בניה למגורים והן בקבלנות בניה שלא למגורים עבור לקוחות חיצוניים, והחל משנת 2020 עוסקת החברה גם בתחום ייזום וביצוע למגורים.

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 01.10 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.

1.2.4 <u>תרשים אחזקות של החברה</u>

להלן תרשים החזקות של החברה בחברות הבת העיקריות שלה[1]:



[1] מבנה ההחזקות המוצג הינו נכון למועד פרסום דוח זה.

1.3 **<u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה</u>**

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 **<u>חלוקת דיבידנדים</u>**

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
1.3.2026 [2]	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, בנזילותה 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

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

2024

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

2023

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

(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 לייחס 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 ישראל[3]:

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

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 מודי׳ס (Moody׳s) וסטנדרד אנד פור׳ס (S&P) את דירוג האשראי של ישראל פעמיים. מודי׳ס (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 בממוצע שנתי הנו 3.45 ש״ח לעומת 3.65ש״ח בשנת 2024 ו- 3.71 ש״ח בשנת 2023. שער האירו בממוצע 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 <u>המצב הביטחוני והמדיני במדינת ישראל</u>

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 <u>מדיניות ממשלתית</u>

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 המטרופוליניות, 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 המטרונית בחיפה והקמת מסילת רכבת כבדה רביעית באיילון. 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 <u>מדד תשומות הבנייה והסלילה</u>

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 הבנייה של הלמ"ס, כך שניתן משקל גבוה יותר לעלויות שכר העבודה אשר התייקרו משמעתית בעקבות המלחמה והמחסור בפועלים פלסטינים.

באוגוסט 2025 פרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה עדכון של סל מדד תשומות הבנייה 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 <u>זמינות ועלות כוח אדם ומחיר חומרי גלם</u>

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 הבנייה 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 01.21.5 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 <u>חשיפה לשינויים בשערי מט"ח</u>

- החברה מבצעת פרויקטי תשתית ו- PPP משמעותיים, אשר בהן חלק מהתמורות והתשלומים חשופים לשינויים בשערי המט"ח. בגין רכיבים אלה, לקבוצה נגזרים 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 <u>ריבית ותנאי מימון</u>

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 נזילות 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 <u>המצב הכלכלי במדינות העיקריות בחו"ל בהן פעילה הקבוצה</u>

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

להלן פרמטרים כלכליים על רומניה[8]:

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 הסביבה 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 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום</u>

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 <u>שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות</u>

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

1.7.5 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

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 <u>חסמי כניסה ויציאה</u>

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 <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם</u>

חומרי הגלם המשמשים להקמת הפרויקטים נרכשים ישירות על ידי החברה, וכן על ידי קבלני המשנה עמם 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:

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

* 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 <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות</u>

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 2025	סך המחזור לתקופה 2024	סך המחזור לתקופה 2023
ישראל	מרוויחים	61%	31%	12%	2,604,094	1,319,176	844,086	380,237
	מרווח אפס	4%	1%	0%	311,989	370,357	35,488	773
סה"כ ישראל		**23%**	**20%**	**10%**	**2,916,083**	**1,689,533**	**879,574**	**381,010**
סה"כ כללי		**23%**	**20%**	**10%**	**2,916,083**	**1,689,533**	**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

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2025	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 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	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):

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	616,433	1,318,493	1,748,410	10,968	53,083	79,913	104,149
חו"ל	61,326	144,865	95,256	8,270	7,037	6,698	0
סה"כ כללי	**677,759**	**1,463,358**	**1,843,666**	**19,238**	**60,120**	**86,611**	**104,149**

1.7.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים[11] 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"ח[12]:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.25	מועד השלמה צפוי	הערות
הסטריפ אאורה נתניה	1,707	0%	רבעון 1, 2031	הריסת 14 בניני מגורים קיימים בני 5 קומות כ"א והקמת פרויקט בנתניה הכולל מתחם צפוני ובו 6 בניני מגורים הכוללים כ 1,079 יח"ד, קומת מסחר, קומת תעסוקה וחניון תת"ק בן 6 קומות ומתחם דרומי ובו 5 בניני מגורים הכוללים כ 479 יח"ד, קומת מסחר, קומת תעסוקה בחלק מהבנינים וחניון משותף תת"ק בן 5-4 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, וו 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 פינוי 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, ויז'ן	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 בניני 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 <u>לקוחות</u>

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 <u>התקשרויות עם לקוחות בישראל</u>

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 הינן, 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 פאושלית, 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 בתקופות 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 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.

1.7.11.2 <u>התקשרויות עם לקוחות בחו"ל</u>

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 <u>אופן קבלת התמורה מלקוחות</u>

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.

<u>תמורה מרוכשי דירות</u>

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 <u>להלן פרטים לעניין התפלגות ההכנסות מלקוחות תחום קבלנות הבניה למגורים, מתוך סך כל הכנסות החברה, בישראל ובחו"ל (באלפי ש"ח)</u>:

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%
חו"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 <u>תלות בלקוחות</u>

לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום פעילות זה.

1.7.12 <u>שיווק והפצה</u>

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 <u>צבר הזמנות</u>[13]

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
חו"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 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.

1.7.14 <u>תחרות</u>

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 מהשווקים קיימים מספר מצומצם יחסית של חברות המבצעות עבודות בניה של פרויקטים רחבי היקף למגורים.

על פי פרסומי דן אנד ברדסטריט (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 תעשיה 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 ובביצועו. 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 וכמתכננת 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 למכר דירות למגורים, למשל על-פי חוק המכר 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 וכיוצ"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 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום</u>

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 תעשיה, מסחר ומשרדים.

1.8.4 <u>שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות</u>

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

1.8.5 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

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 <u>חסמי כניסה ויציאה</u>

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 <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם</u>

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

1.8.8 <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות</u>

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

1.8.9 <u>מוצרים ושירותים</u>

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

1.8.10 <u>פילוח הכנסות מוצרים ושירותים</u>

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:

<u>נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:</u>

<u>הכנסות והתקדמות בפרויקטים</u>

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	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 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	73%	48%	31%	4,856,196	1,964,576	1,396,654	987,477
	מרווח אפס	16%	11%	4%	330,766	277,233	65,518	8,637
סה"כ ישראל		**60%**	**44%**	**31%**	**5,186,962**	**2,241,809**	**1,462,172**	**996,114**

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 מצטבר שהוכר 2025	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 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 מהותיים[14] 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 8-4 קומות.
LandMark	421	87%	רבעון 3, 2027	מיזם משותף בחלקים שווים עם חברת אלקטרה בניה, בהיקף של כ- 809 מש"ח, להקמת חניון תת"ק בן 6 קומות בשטח של כ 80,000 מ"ר כולל תחנת כבאות, משרדי תברואה של עירית 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 יח"ד
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 יח"ד 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 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.

[15] 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
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, מלונית ומחלקה סיעודית. כמו כן ייבנו 3 מפלסים תת-קרקעיים הכוללים חניון, אולם מופעים, חללים טכניים ומשרדים

1.8.11 <u>לקוחות</u>

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 זכיינות 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 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 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 <u>תחרות</u>

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 בזכיין, 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 וכדי. 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):

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

* 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 תשתית, המבוצעות ישירות מתקציב המדינה ובאמצעות רפורמות מבניות ופיתוח הרגולציה. תכליתן של אלו לייעל את דרכי הפעולה בענף וליצור כללי משחק חדשים תוך הסרת מִגבלות 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.

בבמהלך 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 המטרונית 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.

1.9.2 <u>מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

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, ומשכך כפופה החברה בפרויקטים כאלה גם לרגולציה תכנונית רלוונטית, בין היתר, בכל הנוגע להוצאת היתרים, עמידה בהוראות תכנוניות ארציות ומקומיות וכיוצ"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.

1.9.3 <u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום</u>

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 "חרבות 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 התחברות 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 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות</u>

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 פרוייקט זכיינות.

1.9.5 <u>חסמי כניסה ויציאה</u>

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 1.8.61.8.6 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 0 לעיל.

1.9.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.9.13 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 מצטבר שהוכר 2025	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2024	רווח גולמי מצטבר שהוכר 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	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 שהוכר 2025	רווח גולמי שהוכר 2024	רווח גולמי שהוכר 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 מהותיים[16] 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"ח[17]:

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 21ד'2 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 הזכיין 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 21ב'14 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. <u>אחזקה בכביש 431</u> - החברה מחזיקה ב- 25% (אפקטיבית 15%) מהונה המונפק והנפרע של נתיבי היובל בע"מ ("נתיבי היובל" או "הזכיין") אשר זכתה במכרז למימון, הקמה והפעלה של כביש 431, שהוקם ומופעל במתכונת PFI (Private Financial Initiative). בפרויקט זה הזכיין מקבל מהמזמינה תשלום קבוע חצי שנתי ובנוסף משולמת לו אגרת צל בהתאם להיקף הנסועה בכביש. לאחר השלמת ההקמה בשנת 2009, הזכיין אחראי להפעיל ולתחזק את הכביש עד תום תקופת הזיכיון (בשנת 2031. התפעול והתחזוקה מבוצעים באמצעות חברת דניה סיבוס מפעיל בע"מ, בבעלות המלאה של החברה.

ב. <u>פרויקט הנתיבים המהירים</u> - 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 (הזכיין) 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. <u>פרויקט הקו הכחול</u> - 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 ג'ייטריין 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 ליין קונסטרקשיין בלק בע"מ.

ביום 15 לאפריל 2025 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט, במסגרתה התקשר הזכיין, עם קונסורציום של תאגידים 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.

לפרטים נוספים, ר' באור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

ד. <u>פרויקט קריית ממשלה ובית משפט עפולה</u> - ביום 30 במרץ 2025 קיבלה החברה הודעת זכיה במכרז BOT למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של פרויקט קרית 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 ההפעלה והתחזוקה"). בתום תקופת ההפעלה והתחזוקה המתחם יימסר למזמינה. סך היקף הפרויקט (בתקופת ההקמה, תפעול והתחזוקה) מוערך על ידי החברה בסך של כ- 500 מליון ש"ח.

1.9.10 <u>לקוחות</u>

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.

1.9.10.1 התקשרויות עם לקוחות

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/זכיין 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/זכיין 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 בזכיין, 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 הזכיין 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. <u>אחריות לפרויקט</u> - 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. <u>אחריות, ביטוח ושיפוי</u> - 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. <u>ביטול ההסכם</u> - 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 <u>שיווק והפצה</u>

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 פוטנציאלים, 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 פוטנציאלים.

1.9.12 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	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:

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

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 עיתויי 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 השווקים 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.

1.9.13 <u>תחרות</u>

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.

1.10 תחום פעילות ייזום וביצוע למגורים

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 כיזם ללא שותפים וגם באמצעות שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, המשמשים ביחד עם החברה כיזמים 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 לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים ובכלל זה משיעור האבטלה, רמת השכר וכיו"ב, מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדיור, 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 הדיור, ובכלל זה באמצעות תכנית "מחיר למשתכן" ו- "מחיר מטרה 2.1" המיועדות בין היתר להגדלת היצע יחידות הדיור, 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 מליארד 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 <u>חסמי כניסה ויציאה</u>

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 <u>מדיניות מימון פרויקטים</u>

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. <u>פרויקטים שיוזמת הקבוצה ברומניה ופולין, ממומנים במלואם ממקורותיה.</u>

1.10.4 <u>שינויים בהיקף תחום הפעילות</u>[18]

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 <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

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 <u>אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים</u>

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 <u>סוגי שימושים במלאי הנמכר</u>

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 <u>לקוחות</u>

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 יחה"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 <u>חוק המכר הבטחת השקעות</u> - 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 בבטוחות 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 שמם 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 כחברה 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 <u>תמצית התוצאות</u>

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):

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

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:

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

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

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

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

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.

1.10.10.2 צבר הזמנות ומקדמות ליום 31 בדצמבר, 2025

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

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

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 <u>פרויקטים בהקמה</u>

א. <u>נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח)</u>

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 הסכמי 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 צפויה 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 היטלים ופיתוח בפועל עד 31.12.25	עלות בנייה בפועל עד 31.12.25	עלויות מימון שהוונו לפרויקט בפועל עד 31.12.25	עלויות אחרות בפועל עד 31.12.25	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 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)	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים (ג)	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט בגין חוזים חתומים (א)+(ב)-(ג)=(ד)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים (ה)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
Denya Forest - Bloc G	3,780	7,954	0	0	22,822	0	34,556	613	3,747	0	4,360	43,901	48,261	13,705	28%
Denya Forest - Bloc E	3,184	345	0	0	31,028	0	34,556	0	0	0	0	48,261	48,261	13,705	28%
Denya Forest - Bloc F	3,100	0	0	0	31,456	0	34,556	0	0	0	0	48,261	48,261	13,705	28%
Denya Lake A	8,059	40,374	0	0	13,581	0	62,014	6,940	34,918	0	41,858	38,719	80,577	18,563	23%
Denya Lake B	7,522	0	0	0	39,447	0	46,969	0	0	0	0	62,053	62,053	15,084	24%
* Denya Home A	5,554	1,901	0	0	69,852	0	77,307	0	0	0	0	96,634	96,634	19,327	20%
- Denya Spring View Phase 3	2,457	9,795	0	0	2,604	0	14,857	4,076	59,553	0	63,629	44,503-	19,126	4,269	22%
- Denya Spring View Phase 4	2,363	3,288	0	0	13,163	0	18,814	473	63,156	0	63,629	40,104-	23,525	4,711	20%
- Denya Spring View Phase 5	2,457	839	0	0	12,737	0	16,033	0	0	0	0	21,286	21,286	5,253	25%
- Denya Spring View Phase 6	2,363	825	0	0	12,815	0	16,002	0	0	0	0	21,310	21,310	5,308	25%
סה"כ	**40,839**	**65,321**	**0**	**0**	**249,504**	**0**	**355,664**	**12,103**	**161,374**	**0**	**173,476**	**295,817**	**469,294**	**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 שנותרו במלאי ליום 31.12.24	שטחי מסחר במ"ר שנותרו במלאי ליום 31.12.25	חוזי מכירה מחייבים 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 צפוי 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	יונ-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 תכנוני 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.

1.10.10.7 <u>ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאד</u>

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

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

1.10.10.8 <u>פרויקטים מהותיים מאד</u>

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 <u>תחרות</u>

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 ובשלבי המכרזים של פרויקט מחיר למשתכן/מחיר מטרה, 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 ובחו"ל אינו מהותי.

1.10.12 <u>התמודדות הקבוצה עם התחרות בתחום הפעילות</u>

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 מטרה באזורי ביקוש גבוהים ומכאן שיש לה את היכולת להגיש הצעות אטרקטיביות במכרזים אלו, כמו גם לרכוש קרקעות לפיתוח ויזמות באזורי ביקוש בערים מרכזיות ברומניה. בישראל, משמשת החברה כקבלן הראשי של הפרויקטים אותם היא יוזמת, תוך ניצול סינרגיה אנכית, חיסכון בעלויות וייעול ניצול משאבים בקבוצה, המאפשרים לה להציע מחירים אטרקטיביים במכרזים בהם היא משתתפת.

1.10.13 שיווק והפצה

למועד הדוח, לחברה שני פרוייקטים בישראל במסגרת תכנית 'מחיר למשתכן', בהם היקף היחידות המשווקות 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 משווקות 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):

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

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 רישיון 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 הועדה 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 התעשיה 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):

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

1.11.3 <u>גאו דניה</u>

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):

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

1.12 **<u>רכוש קבוע ומקרקעין</u>**

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 מיליון 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.

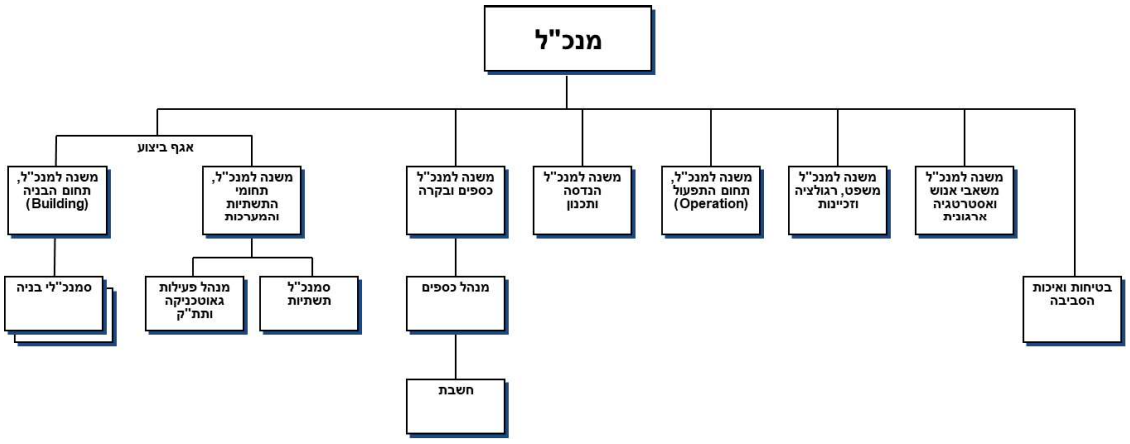
1.13 **<u>נכסים לא מוחשיים</u>**

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 **<u>הון אנושי</u>**

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 והתחשבנות 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 <u>להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה</u>:



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 יש"ע (עובדים פשתינאים). היקף העובדים הנ"ל משתנה בהתאם להיקף פעילות החברה.

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

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

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 <u>הסכמים קיבוציים</u>

החברה חברה בהתאחדות הקבלנים והבונים 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"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 <u>הדרכות והכשרות</u>

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 <u>מדיניות תגמול לנושאי משרה ותכנית תגמול לעובדים</u>

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 28יג' לדוחות הכספיים.

1.14.4 <u>הנהלה ונושאי משרה בכירה</u>

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 <u>פטור, ביטוח ושיפוי</u>

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

1.15 **<u>חומרי גלם וספקים</u>**

1.15.1 <u>התקשרויות עם ספקים בישראל</u>

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 <u>קבלני משנה</u>

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 מציוד 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 בטחונות, 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 **<u>הון חוזר</u>**

1.16.1 <u>אשראי לקוחות</u>[19]

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[19]

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):

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

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 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, 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 <u>שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית</u>

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

1.17.3 <u>מסגרות אשראי</u>

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

1.17.4 <u>שעבודים</u>

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 מחברות 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 <u>ערבויות</u>

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

* 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 **<u>מיסוי</u>**

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'2 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 Microenterpriseבשיעור 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 לישות 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% מהזכיות 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 לישות שאינה תושבת פולין כפופים לניכוי מס במקור של 20% על פי הדין הפולני. תשלום ריבית מחברה פולנית לישות 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
	ההכנסות השנתיות (כולל מע"מ) שלהן נמוכות מ-2 מיליון אירו (החל משנת 2021). 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%. כמו כן, החל משנת 2022, חברות החזקות עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.	שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת ב-EEA[21] או בשוויץ בהתקיים מספר תנאים. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על דיבידנד המשולם לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב- EEA הינו 0%. 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. רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי דיבידנד 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.	התשלום מחזיקה/מוחזקת לפחות 25% ממניות החברה האחרת או ששתי החברות מוחזקות במישרין על ידי חברה ב- EU. נדרשת החזקה של שנתיים לפחות. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על ריבית המשולמת לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב- EEA הינו 0%. האמנה בין ישראל לפולין עשויה להפחית את שיעור הניכוי ל-5%. 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.	מגביל את הוצאות המימון ל-3 מיליון זלוטי פולני, ומעבר לכך עד תקרה של 30% מה-EBITDA.	עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.

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

1.19 <u>הסכמים מהותיים</u>

1.19.1 <u>הוראות בדבר תיחום פעילות</u>

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 תאגידים 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 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 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, שיווק 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 **<u>הסכמי שיתוף פעולה</u>**

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 <u>שיתוף פעולה עם קבוצת לוזון</u>

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 <u>שיתוף פעולה עם ניופאן</u>

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 **<u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>**

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 <u>חקיקה</u>

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 שחוזה המכר בגינן 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 הדיור 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 <u>רישוי</u>

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 הקבלניים הרלוונטיים לכלל החברות הרלוונטיות בקבוצה:

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

חו"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 מסוימים. 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 המושבח. 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 <u>תכנון ובניה</u>

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.

חו"ל – במדינות בהן פועלת הקבוצה, על מנת לבצע עבודות בניה, יש צורך בקבלת היתר בניה מהרשות המוסמכת ובקבלת מסמכי תכנון שאושרו כדין, 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 <u>תקינה</u>

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 ישראלים 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.

חו"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.

1.21.5 כח אדם

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 בדניה 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, דניה 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 בילטראליים 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 הבנין (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 תאגידים מורשים בעלי היתר לפי סעיף 10(א) לחוק, לעניין מגבלת הצבה של תשעה חודשים. לכן, תאגידים 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: 2022-01-025771). 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 הברזל" 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 בילטראליים קיימים ולהתקשר בהסדרים בילטראליים 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 בילטראלי עקב מלחמת חרבות ברזל", אשר עודכן בהמשך, במסגרתו יורשו תאגידי עובדים זרים מורשים לגייס עובדים זרים, שלא במסגרת הסכמים בילטראליים, 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 בילטראליים הקיימים וכן חתימה על הסכמים או הסדרים בילטראליים עם מדינות נוספות. החברה פועלת למצות את ניסיונותיה להביא עובדים זרים לארץ, באמצעות תאגיד יובלים, בהתאם לנוהל הזמני.

חו"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. האישורים 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.

1.21.6 <u>בטיחות בעבודה</u>

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.

1.21.7 <u>חוק הריכוזיות</u>

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 **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

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 <u>חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות הקבוצה</u>

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 מציוד 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 קונקרטיות 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 ולנזקי 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 <u>ניהול הסיכונים הסביבתיים וההשפעות הסביבתיות על פעילות הקבוצה</u>

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 <u>השפעות הסיכונים הסביבתיים על פעילות מפעלי סיבוס רימון</u>

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 <u>הליכים משפטיים מהותיים הקשורים בהגנת הסביבה</u>

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 <u>אירועים סביבתיים בעלי השפעה מהותית</u>

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 <u>עלויות סביבתיות מהותיות</u>

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 **<u>הליכים משפטיים</u>**

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 ביצוען, 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 **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

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 וזכיינות, 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 סינרגטיות 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 התעשיה 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 התאגידית. 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 הענין 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 **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

1.25.1 בתחום ביצוע תשתיות וזכיינות 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 נתיבים 5, כביש 6, פרויקטי בינוי 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 פרסום 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 והנתונים 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 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.

1.26 **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

1.26.1 <u>גורמי סיכון מאקרו- כלכליים</u>

1.26.1.1 <u>מצב בטחוני בישראל</u> - מלחמת חרבות ברזל והלחימה בצפון גרמו להחמרה במצב הביטחוני בישראל ומשפיעים על פעילות החברה. המשך ההחמרה כאמור, עשויה להתבטא בירידה בביקושים לביצוע עבודות בניה, במחסור בכוח אדם (ראה גם סעיף 0 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 <u>המצב הכלכלי בארץ ובעולם</u> – 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 בשיעורי 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 <u>רעידות אדמה</u> – 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 שיגרם נזק רב נרחב לפרויקטים אותם מבצעת החברה עקב רעידת אדמה, ייתכן ותהיה לכך השפעה מהותית על רווחיות החברה.

1.26.1.4 <u>שינויים בשערי מט"ח</u> – 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 29ו' 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 34ד(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 החורגים 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 בנייה 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 יכולת 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

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 <u>אבטחת מידע וסייבר</u> – 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 ובקרות 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 גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מאקרו			
מצב בטחוני בישראל	X		
המצב הכלכלי בארץ ובעולם	X		
רעידות אדמה			X
שינויים בשערי מט"ח		X	
שינויים בשיעורי ריביות במשק			X
סיכונים ענפיים			
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			X
סיכונים ייחודיים לחברה			
אובדן סיווג קבלני	X		
אבטחת מידע וסייבר		X	

נספח ג' אפריקה ישראל מגורים בע"מ

להלן טבלת המרה המציינת ביחס לכל ביאור מהותי הנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד של אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("אפריקה מגורים") את הביאור המקביל לו בדוחות הכספיים של החברה:

מס' סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד של אפריקה מגורים	הנושא	מספר ביאור בדוחות הכספיים של החברה	מס' ביאור בדוחות הכספיים של אפריקה מגורים
3.2	אופציות- תשלום מבוסס מניות	15ב'(1)(ב)	26
5	נדל"ן להשקעה	12	12
7	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	11	11א'
7.13	לקוחות ונכסים בגין חוזה	7	9
	צדדים קשורים	28	37
	מגזרי החברה	29	39
	מלאי בניינים למכירה	8	10
14	הלוואות השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	13	15
14	השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	14	13ב'
14	מימון	25ח'	31+32
14.8 +14.4.4	שעבודים	23ב'(5)	36
14.8	ערבויות	23ב'(5)	37ג'
1.6	מיסוי	26	33
20	הליכים משפטיים	23א'(5)	35א'

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2025

תוכן עניינים

מבוא	5
חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	
פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6
תחומי הפעילות של החברה	8
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	9
דיבידנדים	9
חלק שני - מידע אחר	
מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	11
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	12
חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	
מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל	21
מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"	87
נכסים לא מוחשיים	94
הון אנושי	94
חומרי גלם וספקים	95
אחרים – נכס מסחרי להשכרה	95
חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה	
הון חוזר	97
מימון	98
פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה	104
מיסוי	105
סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	105
מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	106
הסכמים מהותיים	106
הליכים משפטיים	106
יעדים ואסטרטגיה עסקית	106
צפי להתפתחות בשנה הקרובה	107
דיון בגורמי סיכון	108

<u>מבוא</u>

1. בחלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם להלן:

החברה	-	אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
לפידות	-	לפידות קפיטל בע"מ.
אפריקה השקעות	-	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
דניה סיבוס	-	דניה סיבוס בע"מ.
אפריקה התחדשות	-	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ.
רמ"י	-	רשות מקרקעי ישראל.

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

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה יזוהה בדרך כלל באמירות כמו "החברה צופה", "החברה מצפה", "החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", וביטויים דומים.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח תקופתי זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המובא בדוח תקופתי זה, יכול שיסתמך על פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר נאמר בהם, כי הם נסמכים על מקורות הנחשבים מהימנים אולם כותביהם או עורכיהם אינם מתחייבים לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם. בעוד שהחברה מאמינה כי פרסומים אלו מהימנים, נכונות המידע בהם לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי.

בנוסף, התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח תקופתי זה להלן וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח תקופתי זה מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב, והחברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף בקשר למידע כאמור יתקבל אצלה, למעט כמתחייב על פי דין.

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960[1] כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפיתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - אפריקה ישראל מגורים בע"מ[2].

1.2. בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) במסגרת הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה.

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה השקעות בכ- 50.79% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות, חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג (המחזיק בכ- 65.68% מהון המניות המונפק של לפידות), המחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

יצוין, כי עד ליום 25.2.2021 אפריקה השקעות החזיקה בחברה באמצעות דניה סיבוס, חברה בשליטתה של אפריקה השקעות. כחלק מהליכי ההנפקה לציבור של דניה סיבוס, אשר הסתיימו ביום 28.2.2021, מכרה דניה סיבוס חלק ממניותיה לאפריקה השקעות ואת יתרת מניותיה חילקה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

בעקבות השלמת המהלך כאמור, נכנס לתוקפו הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין דניה סיבוס, וזאת בהתאם להודעתה של דניה סיבוס מיום 26.1.2021. בהתאם להסדר האמור, התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביום 9.1.2024, הושלמה התקשרותה של החברה בשלוש עסקאות וכן הסכמים נלווים, עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "**כלל**" ו- "**גופי כלל**", בהתאמה). במסגרת זו, התקשרו החברה, אפריקה התחדשות וכלל בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, מכוחו חברת ההתחדשות הקצתה לכלל מניות של חברת ההתחדשות (להלן: "**המניות הנרכשות**"), כך שמיד לאחר הקצאתן, החברה מחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות וגופי כלל מחזיקים ב- 20% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "**תמורת המניות הנרכשות**"). לפרטים נוספים ראו באור 14א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

---

[1] במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

[2] עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ- "AFRICA ISRAEL HOUSING LTD.", לשמה הנוכחי של החברה באנגלית - "AFRICA ISRAEL RESIDNECES LTD.".

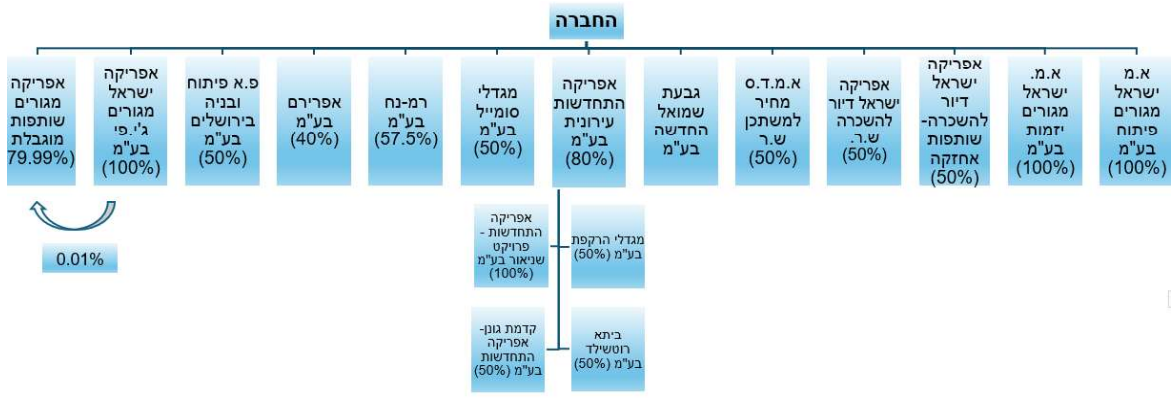
בנוסף, התקשרה החברה בהסכם אופציות מכוחו הקצתה החברה לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות (להלן: "**האופציות**"). לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2 להלן.

כמו כן, החברה, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות של החברה (להלן: "**השותף הכללי**") וכלל התקשרו בהסכם השותפות (להלן: "**הסכם השותפות**"), מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר תעסוק באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרוייקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה) (להלן: "**השותפות**"), בה תרוכז פעילות החברה העתידית (בהתאם לתקופה וההיקף שנקבעו). החברה תהא רשאית לקדם ולפתח פרויקטים שאינם בהתאם למדיניות ההשקעות מחוץ לשותפות, ככל שלא תתקבל הסכמת השותפים. לפרטים נוספים ראו באור 14א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.3. עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל. כמו כן, מחזיקה החברה בנכס מסחרי להשכרה, אשר הינו חלק מפרויקט אשר הוקם על ידה.

1.4. **<u>תרשים אחזקות</u>**[1]

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:



[1] לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.

2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל.

במסגרת תחום הפעילות הראשון והמרכזי עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות. לפרטים בדבר בחינה ראשונית של ביצוע מהלך תאגידי בקשר עם חברת ההתחדשות, לרבות אפשרות של חלוקת מניותיה כדיבידנד לבעלי מניות החברה, בשילוב עם רישום מניותיה למסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי של החברה מיום 21.12.2025 (2025-01-101417).

במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בעיקר בפרויקטים בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

בנוסף, לחברה פעילות הקמה ותפעול של נכסים מסחריים המיועדים להשכרה, אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

לפרטים בדבר בחינת מהלך להקמתה של חטיבת נכסים מניבים תחת חברת בת ייעודית, ראו הדוח המיידי של החברה מיום 1.1.2025 (2025-01-000089).

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.13.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 8.8 להלן לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2025:

סוג הפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף			מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון[1]			סה"כ			אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה ממוצע צפוי בשנים
	מס' יח"ד לבניה[4]	מס' יח"ד לשיווק[2]	חלק החברה[3]	מס' יח"ד לבניה[4]	מס' יח"ד לשיווק	חלק החברה	מס' יח"ד לבניה[4]	מס' יח"ד לשיווק[2]	חלק החברה[3]			
פרויקטים בביצוע	2,725	2,112	1,695	23	23	12	2,748	2,135	1,707	29%[5]	בביצוע	4
פרויקטים בתכנון	3,211	2,392	1,385	111	111	59	3,322	2,503	1,444	20%	2026	4
עתודות קרקע	3,085	3,041	1,338	964	742	565	4,049	3,783	1,903	סעיף 7.11.4א'	-	-
פרויקטים של התחדשות ומותלים[6]	3,941	2,733	1,752	3,186	2,515	2,011	7,127	5,248	3,763	סעיף 7.11.4ב'	-	-
סה"כ	**12,962**	**10,278**	**6,170**	**4,284**	**3,391**	**2,647**	**17,246**	**13,669**	**8,817**			

[1] הנתונים המתייחסים להלן לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל וודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן או באופן חלקי.

[2] לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות קומבינציה, לא כולל זכויות הבעלים בעסקאות תמ"א 38 ולא כולל זכויות החברה בפרויקטי דיור להשכרה.

[3] לא כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

[4] כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות ו/או של הבעלים בעסקאות קומבינציה.

[5] שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו.

[6] כולל הסכמי פינוי בינוי אשר אחוז החתימה עם בעלי הקרקע 60% ומעלה.

2.3. בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,669,248 ש"ח מחולק ל- 12,669,248 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

3.2. במהלך שנת 2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, מימשו עובדי החברה (לרבות נושאי משרה בה) 51,993 כתבי אופציה המירים למניות, אשר הוקצו במסגרת תכנית תגמול הוני לעובדי החברה, כמפורט בסעיף 7.18 להלן, ל- 14,274 מניות של החברה.

4. דיבידנדים

4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, החברה חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

מועד החלוקה	הסכום שחולק (במיליוני ש"ח)
16.4.2024	30
18.6.2024	15
10.9.2024	18
12.12.2024	20
27.4.2025	25
26.6.2025	18
21.9.2025	15
23.12.2025	12

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 1,488 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 18 מיליון ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. עוד יצוין, כי סכום הדיבידנד תואם את מדיניות הדיבידנד של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידי שפרסמה החברה בעניין זה ביום 25.3.2026 בד בבד עם פרסומו של דוח זה (מס' אסמכתא: 2026-01-026835). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

4.4. ביום 8.11.2021 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה של דיבידנד שנתי במזומן בסכום (ברוטו) בשיעור של כ- 50% מסכום הרווח הנקי השנתי (לאחר מס), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. מדיניות זו תחול בגין רווחי שנת 2021 ואילך.

חלוקת הדיבידנד במסגרת מדיניות זו יכול שתתבצע בסכום אחד, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין שנה פלונית, או לשיעורין, באופן שוטף, על בסיס הדוחות הכספיים ביניים המתפרסמים במהלך שנה פלונית, בהתאם לסכום הרווח הנקי לתקופת הביניים, והשלמתו בהתאם לסכום הרווח הנקי השנתי על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 במועד כל חלוקה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר, כי החלטה על ביצוע כל חלוקה כאמור תתקבל גם בשים לב לצרכי המימון, תזרים המזומנים, תכניות ההשקעה והתוכניות העסקיות של החברה וכן התניות פיננסיות שקיבלה על עצמה החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תפגע באופן מהותי ביכולת ביצוע תכניותיה של החברה ועמידה בצרכיה הקיימים והצפויים.

דירקטוריון החברה שומר לעצמו את הזכות (בהתחשב בין היתר, בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין) לבחון מעת לעת מדיניות זו ובכלל זה לבטל, לשנות או לעדכן את מדיניות הדיבידנד.

4.5. מדיניות חלוקת דיבידנד איננה גורעת מסמכות החברה לבצע חלוקת דיבידנד החורגת ממדיניות זו, בין בדרך של חלוקה בסכומים גדולים או קטנים יותר מהאמור לעיל ובין בדרך של הימנעות מחלוקה או שינוי מועד החלוקה ו/או סכום החלוקה.

4.6. ביום 19.5.2025 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח וכן תכנית רכישה עצמית של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה בהיקף של עד 50 מיליון ש"ח, ובלבד כי הסכום המצטבר של רכישת מניות ואגרות החוב של החברה לא יעלה על 50 מיליון ש"ח. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה אישרה תכניות כאמור ביום 21.5.2023 וביום 22.5.2024, אשר עמדו בתוקפן למשך שנה ממועד אישורן (כאשר תכניות אלה חלו גם על אגרות החוב (סדרה ד') אשר נפרעו במלואן ביום 31.3.2025). עוד יצוין כי לתאריך הדוח החברה לא רכשה מניות או אגרות חוב מכוח תכניות הרכישה האמורות. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 22.5.2023, מיום 23.5.2024 ומיום 19.5.2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-054225, 2023-01-054228, 2024-01-053205, 2024-01-053202, 2025-01-034800 ו- 2025-01-034799, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

5.1. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025).

	בתחום הפעילות ייזום ובניה		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	1,064,965	1,102,934	1,152,912
הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין	886,002	883,017	929,595
רווח לפני מס	178,963	219,917	223,317
סך הנכסים	3,848,649	3,816,620	2,963,066
סך ההתחייבויות	2,200,991	2,175,178	1,790,372

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו- 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025):

	בתחום הפעילות דיור להשכרה		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הכנסות מדמי שכירות	23,085	22,065	21,094
הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה	15,013	17,788	16,773
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	117,365	90,876	47,913
רווח לפני מס	125,437	95,153	52,234
סך הנכסים	1,612,662	1,069,809	913,775
סך התחייבויות	1,047,871	609,787	517,841

5.3. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאור 39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025):

	נכס מסחרי להשכרה		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
הכנסות מדמי שכירות	6,828	6,066	4,917
הוצאות בתחום נכס מסחרי להשכרה	747	307	625
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(3,700)	4,550	1,100
רווח לפני מס	2,381	10,309	5,392
סך הנכסים	92,500	96,200	91,500
סך התחייבויות	15,257	14,709	12,338

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.1 הכלכלה בארץ[1]

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

	2025	2024	2023
תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)	1,949	2,006	1,868
תוצר לנפש (אלפי ש"ח)	209	201	191
שיעור צמיחה בתמ"ג (ריאלי)	2.9%	1%	2%
שיעור צמיחה בתמ"ג לנפש	1.7%	-0.3%	-0.1%
שיעור אינפלציה	2.6%	3.2%	3%
שיעור ריבית (סוף שנה)	4.25%	4.5%	4.75%
שיעור עליית מדד תשומות הבניה	5%	2.9%	2%
שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)	3.1%	2.6%	3.2%
שע"ח אירו/דולר סוף שנה	3.19 / 3.746	3.647/3.796	3.627/4.011

6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

להלן יפורטו אירועים, מגמות, והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל הבניה למגורים בפרט:

6.2.1 מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, שיעור הריבית במשק. יצוין, כי בשנת 2025 חלו השפעות נוספות, כמפורט בסעיף זה להלן, הנובעות מיוזמות חקיקה המתייחסות למערכת המשפט בישראל וכן ממלחמת חרבות ברזל, ומבצעים "עם כלביא" ו- "שאגת האריה" שהתחילו בסוף המחצית הראשונה של שנת 2025 וברבעון הראשון של שנת 2026, בהתאמה. בשנת 2025 נמכרו כ-34 אלף דירות חדשות[2], לעומת כ- 46 אלף דירות וכ- 28 אלף דירות בשנים 2024 ו- 2023, בהתאמה.

---

[1] הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2025 וינואר - פברואר 2026, על פרסומי בנק ישראל מחודש ינואר 2026 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר אגף הכלכלן הראשי סקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש פברואר 2026 ועל דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל מחודש ינואר 2026. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

[2] ראו ה"ש 1 לעיל.

6.2.2 <u>המצב הביטחוני והמדיני בישראל</u>

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן. החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדיור ולהתייקרות עלויות העבודה.

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור של ארגון "חמאס" (להלן: "**מלחמת חרבות ברזל**").

במהלך חודש יוני 2025, החל מבצע "עם כלביא", במסגרתו פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים.

במהלך חודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס שכלל את שחרורם השבת כל החטופים והפסקת הלחימה.

בהתייחס להשפעות הישירות של מלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, העבודה באתרי החברה ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בלוחות הזמנים לביצוע העבודות בעקבות המלחמה אינו משפיע באופן מהותי על הדוחות הכספיים. במהלך השנה חזר המשק הישראלי למסלול צמיחה, לאחר פגיעה זמנית במהלך הרבעון השני של השנה בעקבות מבצע "עם כלביא". לאחר תאריך המאזן ובסמוך לתאריך הדוח החל מבצע "שאגת האריה", במסגרתו מתקיימת לחימה בין מדינת ישראל וארצות הברית לבין איראן, אשר בעקבותיו המשק פועל בצורה מצומצמת, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. העבודה באתרי החברה ממשיכה, ואין ביכולתה של החברה להעריך את השלכות המבצע על פעילות החברה מאחר והמבצע טרם הסתיים.

להשלמת התמונה יצוין, כי עד לתאריך הדוח, אישר דירקטוריון החברה תשלום בסך מצטבר של כ- 14.3 מיליון ש"ח לדניה סיבוס בע"מ (לעיל ולהלן: "**דניה סיבוס**"), וזאת בגין 4 פרויקטים בהם משמשת דניה סיבוס קבלן ראשי. בנוסף, אושר תשלום לארבעה קבלנים נוספים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה. להסרת ספק מובהר, כי לתאריך הדוח, התקבלו דרישות נוספות והחברה בוחנת דרישות כאמור.

בנוסף יצוין כי ניכרת התייקרות בחלק מחומרי הגלם. במהלך שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 5%, שיעור כפול משיעור הגידול בשנת 2024.

בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית וזאת בשים לב לכך שבהסכמי המסגרת לרכישת חומרי הגלם סיכמה החברה על מחירים קבועים או מחירים הצמודים בלבד למדד תשומות הבנייה.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר התמשכותה של מלחמת חרבות ברזל והיקפה, על מערכותיה השונות כאמור, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

6.2.3 <u>מדיניות הממשלה</u>

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**רמ"י**"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם יחד משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

א. <u>השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש (תוכניות "דירה בהנחה")</u>

בשנים האחרונות הגבירה הממשלה את מעורבותה בשוק הנדל"ן למגורים במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות.

בדצמבר 2024 ועדת הכספים של הכנסת אישרה הטלת מס יסף בגין הכנסות ממקורות הוניים בסכום שעולה על מדרגת מס יסף הנוכחית, שעומדת נכון ל-2024 על סכום של 721,560 ש"ח. כיום, מוטל מס יסף של 3% על כל הכנסה חייבת שמעל לתקרה זו. על פי התיקון לחוק, החל משנת 2025 מוטל מס של 2% נוספים בגין כל הכנסה שלא הופקה מעבודה או מעסק של היחיד ואינה מיגיעה אישית, העולה על התקרה. מס זה יחול בין היתר על הכנסות מרווחי הון, דיבידנד, שכירות או מכירת מקרקעין . פעולה זו יש בה כדי להשפיע באופן שליל על ביקוש מצד המשקיעים.

לגבי עליית שיעור המע"מ והשפעתו על צד הביקוש ראה סעיף 6.2.10 להלן.

שיווק מרבית קרקעות המדינה נעשה בשנים האחרונות במנגנון של "מחיר למשתכן" אשר בשנת 2024 הוחלף במתכונת "דיור במחיר מופחת"/דירה בהנחה במסגרת תוכנית מחיר מטרה- תכנית מחיר מטרה מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית תציע הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה.

בחודש דצמבר 2021 אושרה תכנית למתן מענקים לרוכשי דירה במסגרת תכנית 'מחיר מטרה', במסגרתה יינתן מענק בגובה 40,000 ש"ח לזכאים שירכשו דירה במסגרת התוכנית, באזורים בהם מחיר הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, נמוך מ-100 אלף ש"ח ליחידת דיור, ללא מע"מ.

הקרקע לדיור במחיר מופחת במסגרת התוכנית תשווק רק למטרות בנייה רוויה בערים שבהן המחיר הממוצע למ"ר עומד על עד 20,000 ש"ח וביישובים שבהם החתך הסוציו-אקונומי לפי מדדי הלמ"ס הוא 4 ומטה.

ביום 6.7.2023 פורסמה החלטת ממשלה מס' 737, במסגרתה הוחלט על תכנית "מענקים לרכישת דירות יד שנייה" שמטרתה להקל על חסרי דירה לרכוש דירות במחיר שאינו נמוך מ- 300 אלפי ש"ח ואינו גבוה מ- 600 אלפי ש"ח, באמצעות זכיה בהגרלה למענק בגובה של 50 אלפי ש"ח המותנה במספר תנאים.

ב. <u>השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע</u>

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטיים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי גג' משרד הבינוי ורמ"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליחידות דיור, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית

הממשלה מקדמת מעת לעת מהלכים בתחום ההתחדשות העירונית כחלק מהמאמץ להגדלת היצע הדירות במדינה. המדיניות הממשלתית בנושא זה מתמקדת בעיקר בתוכניות פינוי-בינוי ותמ"א 38 (על גרסאותיה השונות). לפני כעשור הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרותיה, בין היתר, הן קידום מיזמים להתחדשות עירונית; איתור אזורים עירוניים בנויים לצורך קידום תכנון להתחדשותם והכנת תוכניות, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחומי פעולתה של הרשות וקביעת מנגנונים מסייעים; מעקב אחר החלטות הממשלה לעניין פעולותיה ויעדיה בתחום ההתחדשות העירונית, וקידום מימושן. בנוסף הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית מספקת תמיכה וליווי לחברות יזמיות ולבעלי דירות.

הממשלה מציעה תמריצים כלכליים משמעותיים, כולל הקלות מס ליזמים והטבות לדיירים, במטרה להאיץ פרויקטים אלו. בנוסף, קיימת מגמה של הפחתת חסמים בירוקרטיים והאצת תהליכי תכנון ורישוי, תוך מתן דגש על ציפוף אורבני באזורי ביקוש ושדרוג תשתיות ציבוריות. עם זאת, האתגרים העיקריים הם קבלת הסכמת בעלי דירות והתמשכות הליכי תכנון.

תיקון 139 לחוק תכנון ובניה – חלופה לתכנית תמ"א 38

ביום 30.6.2022 אישרה הכנסת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 139), התשפ"ב-2022. התיקון לחוק נועד לייצר חלופה לתכנית תמ"א 38, במסגרתה הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאשר תכניות תוך הוספת זכויות בנייה במספר מסלולים: (א) תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה במסלול הריסה ובנייה מחדש; (ב) הריסה והוספת שטחי בניה במגרש אחר, וחיזוק והוספת שטחי בנייה במגרש אחר. נוסף על כך, החוק מאפשר לקבוע כללים לעניין חבות בהיטל השבחה על תכניות לעמידות בפני רעידות אדמה במסלולים כאמור. בנוסף נקבע מסלול לרישוי מהיר שיאפשר לייעל ולזרז את מימוש תכניות אלה, כך שתוקנה לוועדה המקומית סמכות להחליט במסגרת החלטתה על אישור תכנית, גם על מתן ההיתר לפי התכנית.

עידוד התחדשות עירונית בפריפריה

לצורך קידום פעילות התחדשות עירונית בפריפריה, הורתה הממשלה להטיל על שר הבינוי והשיכון ושר האוצר לגבש מנגנוני סבסוד לפרויקטי התחדשות עירונית הנעדרים כדאיות כלכלית בערים, אשר בשל אירועי מלחמת חרבות ברזל על מערכותיה, ישנה הצדקה לסבסוד פרויקטי התחדשות עירונית בהן כאמור, ולהביא לאישור הממשלה החלטה בהתאם לעקרונות הבאים:

א. מנגנוני הסבסוד יגובשו על יסוד הכללים הרוחביים לעניין זה כפי שנקבעו במסמך העקרונות לסיוע כספי למיזמי התחדשות עירונית ללא כדאיות כלכלית או מסמך אחר שיוסכם שיבוא במקומו.
ב. מנגנוני החישוב והסבסוד ייעשו בהתאם לעקרונות שעליהם מושתתת החלטת הממשלה מס' 852 מיום 30 ביולי 2023 שעניינה "תוכנית לחיזוק העיר אשקלון ותיקון החלטת ממשלה" ובהתאמה למאפייני העיר הרלוונטית.

ג. יישום המנגנון שיגובש יהוו תחליף למנגנון קרקע משלימה, בין היתר כמשמעותם במנגנונים הנזכרים בפרק 5.6 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל לעניין קרקע משלימה, ובהחלטת הממשלה מס' 658 מיום 22 בדצמבר 2020 ולהסכמי הגג שנחתמו עם הרשויות המקומיות.

תוכניות הדיור הממשלתיות לשנים 2022 – 2025

בחודש נובמבר 2021 פרסמה תכנית דיור ממשלתית לשנים 2022 - 2025, על ידי משרד הפנים, משרד הבינוי ומשרד האוצר (להלן: "**התכנית**"). התכנית נועדה להוביל להורדת מחירי הדיור בשוק הישראלי בטווח הקצר, באמצעות גידול מהיר בסך היצע הדירות לרכישה בשוק הישראלי. במסגרת התכנית נקבעו מספר צעדים לצורך הגדלת היצע הדיור, בין היתר, תקציבים ייעודיים, רפורמות, ויעדים ממשלתיים לתכנון ופיתוח.

תמרוץ ענף הבנייה למגורים 26.10.2025

עקב אי הוודאות השורר בשוק הנדל"ן מפרוץ מלחמת "חרבות ברזל" וכן לאור רצון הממשלה להמשיך ולקדם בנייה רוויה ברשויות המקומיות ברחבי הארץ על מנת לתמוך בגידול היצע יחידות הדיור, ביום 26.10.2025 פורסמה החלטת ממשלה שעיקריה: עידוד התחלות בנייה בפריפריה באמצעות סבסוד הוצאות הפיתוח, האצת פיתוח ברשויות המקומיות, קידום התחדשות עירונית באמצעות תמרוץ הרשויות המקומיות והאצת קצב הגעת עובדים חדשים לענף הבנייה.

6.2.4 <u>שער החליפין של השקל</u>

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

יצוין, כי שנת 2025 ותחילת 2026 מתאפיינות באי יציבות בכל הנוגע לשערי מטבע החוץ, כאשר אלו הושפעו באופן ישיר מהתפתחויות מלחמת חרבות ברזל בדגש על השפעות מערכות "עם כלביא" ו"שאגת האריה".

6.2.5 <u>הריבית במשק ושיעור האינפלציה</u>

במהלך שנת 2025 ניכר כי מגמת עליית שיעור האינפלציה בישראל שהיתה בשנים הקודמות שינתה כיוון, כך שניתן לראות ירידה בשיעור האינפלציה שבשנת 2025 עמד על שיעור שנתי של כ- 2.6%, חלף שיעור אינפלציה של כ- 3.2% בשנת 2024. שיעור אינפלציה זה מצביע על חזרה ליעד יציבות המחירים של בנק ישראל (1% - 3%).

במהלך שנת 2025, בנק ישראל שמר על מדיניות ריבית זהירה בשל אי-ודאות גיאופוליטית ואינפלציה, כאשר הריבית נותרה על 4.5% רוב השנה, וירדה ל-4.25% בחודש נובמבר 2025 בעקבות התמתנות האינפלציה. בחודש ינואר 2026 ירד שיעור הריבית ל- 4%.

בחודש פברואר 2026, בעיקר בשל החשש מהתלקחות נוספת מול איראן, הותירה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל את שיעור הריבית על 4%.

שיעור הריבית הגבוה במשק משפיע, בין היתר, על לקיחת משכנתאות לרכישת דירות וכן על ביקושים מצד רוכשים לדירות חדשות. למועד הדוח, חלה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות חדשות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד, בין היתר לאור חוסר הוודאות במשק והימשכותה של מלחמת "חרבות ברזל".

השפעות האינפלציה ושיעור הריבית על החברה:

א. עליית שיעור הריבית והאינפלציה במשק משפיעה, בין היתר, על לקיחת משכנתאות לרכישת דירות וכן על ביקושים מצד רוכשים לדירות חדשות. עליה בשיעור הריבית מייקרת את ההחזר החודשי של לוקחי המשכנתאות ומצמצמת את כוח הקניה שלהם.

ב. החברה חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל מאחר ורוב האשראים שהיא לוקחת מבנקים בליווי פרוייקטים ומימון קרקע, הינם בריבית משתנה הצמודה לריבית הפריים. לפרטים בדבר היקפי אשראי של החברה בריבית משתנה ראו ביאור 16 ו-22 לדוחות הכספיים.

ג. החברה חשופה לעליית האינפלציה בהלוואות צמודות שנטלה בפרוייקטים בדיור להשכרה. לפרטים ראו ביאור 16 ו-22 לדוחות הכספיים.

ד. מאידך גיסא, לחברה יתרות נזילות גבוהות, וכן מזומנים רבים בפרוייקטים בליווי. בשל הריבית הגבוהה, גם הריבית על יתרות הזכות גבוהה, וממילא מעלה את הכנסות החברה מריבית.

לפרטים בדבר היקף מזומנים ופירוט יתרות נזילות ראו ביאורים 5, 6 ו-7 לדוחות הכספיים.

6.2.6 <u>שינוי במדד תשומות הבניה</u>

במהלך שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה בכ- 5.1% לעומת כ- 2.9% בשנת 2024. בחודש ינואר 2025 עלה המדד בכ- 2.6%. יצויין כי השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים בחודש זה כלל הן את שינויי המחירים שחלו בחודש ינואר 2025 והן את השלמת שינויי המחירים שחלו בשכר העבודה המשולם עבור המועסקים בענף מאוקטובר 2023 עד דצמבר 2024, בעיקר עקב השפעת מלחמת "חרבות ברזל" והחלפת כוח העבודה הפלשתיני בעובדים זרים.

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הקיימת שלה ותזרים המוזמנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

האמור בסעיף זה לעיל כולל תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד). העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת דוח זה. התממשותו של המידע צופה פני עתיד אינה ודאית ותושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.

6.2.7 <u>המערכת הבנקאית</u>

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

בצד הביקוש, האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע.
בשנת 2024, רשמו הבנקים בישראל רווחי שיא כמו גם היקף ההלוואות לרכישת דירה. בהתאם לכך הציג בנק ישראל מתווה חדש למערכת הבנקאית, בו הוא דורש מכל הבנקים להמשיך עם ההטבות שניתנות לכלל הלקוחות עקב המלחמה, ואף לשפר אותן, עד סוף שנת 2026. בתוכן ריבית על יתרה בחשבונות העו"ש, שיפור בריביות על פיקדונות לטווח קצר, הפחתת שיעורי הריבית על האוברדרפט ומתן פטור מעמלות שונות.

על אף שיעור ריבית בנק ישראל, כאמור לעיל, החברה אינה רואה השפעה על היכולת שלה לקבל אשראים למימון פרויקטים לפי הצורך, בשים לב לאיתנותה הפיננסית והיקף המזומנים הפנויים שלה.

בנק ישראל הציג את חששו מפני הסיכונים הגלומים בגידול שיווק דירות בתנאי תשלום מוטבים בהם רוב הסכום משולמים על ידי רוכשי הדירות בגמר הבניה. בשיטה זו רוכשי הדירות נוטלים הלוואת בלון שנפרעת בסיום הבנייה והופכת לחלק מהמשכנתא, ובתקופת הביניים משלם היזם את הריבית על ההלוואה. והקבלנים נהנים מריבית לדיור שהינה ריבית מוטבת ביחס לריבית על הלוואות עסקיות לקבלנים. אמירה זו יש בה כדי להשפיע על גובה הריבית ועל ההיקפים של ההלוואות שיתנו במבנה זה.

בשנת 2025 נקבעה המלצה המרכזית של הצוות לבחינת מעורבות הבנקים בקביעת מחירי הדיור, בראשות ראש המועצה הלאומית לכלכלה, פרופ' אבי שמחון, לפיה גורמי מימון לא יוכלו להתערב בשיקולי היזם בקביעת מחירי דירות, ואסור יהיה להם להתנות את מתן הליווי במגבלות על הפחתת מחירי המכירה ללא הסכמת הבנק. עם זאת, לא נמצאו ראיות לכך שהסעיפים הללו הם הסיבה לכך שמחירי הדירות בישראל כמעט שלא יורדים, וזאת על אף שבשוק קיים היצע גדול של דירות חדשות לא מכורות. בנק ישראל לא ראה בהמלצה זו המלצה משמעותית שכן היא ניתנה לעקיפה בקלות שכן בנקים יוכלו להתנות ליווי בנקאי ברווחיות של היזמים, שהיא ממילא מותנית במחירי הדירות.

בחודש אפריל 2025 הטיל המפקח על הבנקים (החל מ-2025 ועד סוף 2026) מגבלות על מבצעי מימון קבלניים ("10/90", "20/80") כדי לצמצם סיכונים ליציבות הבנקים ולרוכשים. המגבלות כוללות דרישה להקצאת הון נוספת לבנקים בפרויקטים בהם מעל 25% מהדירות נמכרו בדחיית תשלום משמעותית, והגבלת הלוואות ה"בלון" בסבסוד קבלן ל-10% מסך הביצועים. בנוסף קבע כי הלוואות שבהן נדחה חלק משמעותי מהתשלום (מעל 40% מהמחיר) יסווגו כסיכון גבוה (150%) במאזני הבנקים.

6.2.8 <u>שוק השכירות בישראל</u>

על פי נתוני הלמ"ס, קרוב לשליש ממשקי הבית בישראל אינם מחזיקים דירה בבעלותם.

במהלך השנים האחרונות, במקביל לעליות חדות במחירי הדירות, עלו גם מחירי שכר הדירה, אך בשיעור מתון יותר. למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל, ושוק הדירות להשכרה מוחזק ברובו המכריע בידי משקיעים פרטיים בלבד, והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", וחוק עידוד השקעות הון. מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמא הוקמה לראשונה קרן ריט למגורים בשנת 2016 (וקרן נוספת הוקמה לפני כשנה).

בשנים האחרונות גדל היקף מכרזי דיור להשכרה, ועוד גופים נכנסו לתחום. הוקמה חברה ממשלתית "דירה להשכיר" לשם קידום נושא הדיור להשכרה.

בעקבות סביבת הריבית הגבוהה, ניכרת התמתנות בפעילות, ובהמשך לכך גם מחירי הקרקע במכרזי דיור להשכרה ירדו בשיעור ניכר. בשנת 2024, כחלק מהתוכנית הממשלתית לתמרוץ והאצה של ענף הנדלן, הורתה הממשלה על תוכנית קידום של שוק השכירות המוסדי בישראל.

לצורך עידוד הבנייה לשכירות ארוכת טווח בישראל והקלה על מימון רכיב המע"מ בפרויקטים מסוג זה, הוצא תזכיר לתיקון בהוראת שעה של חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 (להלן – חוק מע"מ), כך שיזמים בתחום שכירות ארוכת הטווח יוכלו לבחור בין מסלול המע"מ הקיים לבין מסלול חדש שייקבע בהתאם לעקרונות הבאים:

א. ניתן לקזז את מע"מ התשומות בשלב הבנייה.
ב. ההכנסות במכירת דירות הנובעות מהפרויקט יהיו חייבות במע"מ.
ג. תקופת דחיית תשלום המע"מ בפועל תוגבל למוקדם מבין מועד המכירה בפועל או תום תקופת השימוש בנכס למטרות שכירות למגורים.
ד. מוצע לקבוע את המתווה האמור כהוראת שעה עד סוף שנת 2027 כדי לבחון את ההשלכות של התיקון. לשר האוצר תהיה הסמכות להאריך את התקופה האמורה, באישור ועדת הכספים, בתקופה אחת או בתקופות נוספות, עד ליום 31 בדצמבר 2031.

6.2.9 <u>זמינות כח אדם</u>

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה, במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים וכו') בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. מרבית כוח האדם המועסק בפרויקטים של החברה מבוסס על עובדים זרים. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה, שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה, ובתוך כך עלולה לגדול עלות העבודה והביצוע בפרויקטים בהם תהיה חריגה מלוחות הזמנים. כמו כן יצוין כי התמשכותה של מלחמת חרבות ברזל העמיקה את המחסור בעובדים בענף הבנייה בשל עזיבת עובדים זרים את ישראל והאטה בקצב כניסתם של עובדים חדשים וכן בשל מגבלות שהוטלו על כניסתם של עובדים מאזורי יהודה, שומרון ורצועת עזה.

במהלך שנת 2024 לאור המצוקה הייחודית שאליו נקלע ענף הנדל"ן וענף הבנייה למגורים בפרט, גם בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", לשם פיתוח מענה לאתגרי השעה שעימם מתמודד שוק הדיור בדחיפות המתחייבת, החליטה המדינה לקדם מספר צעדים אשר יעודדו בנייה ויגבירו את היצע יחידות הדיור במשק בכל רחבי מדינת ישראל. הרחבת מכסות לעובדים בענף הבנייה, הרחבת פעילות חברות ביצוע זרות, הסרת בירוקרטיה בהעסקת עובדים זרים ובפעילות באתרי הבנייה, קידום תיעוש הבנייה והטמעת טכנולוגיות בענף הבנייה למגורים, עידוד עובדים ישראלים בענף הבניין ועוד.

עם זאת, נכון לשנת 2025 עדיין קיים מחסור בכוח העבודה וחלה התייקרות בעלויות העובדים הקיימים.

6.2.10 <u>שיעור המע"מ</u>

החל מינואר 2025 חלה עליית מע"מ בישראל בשיעור של אחוז אחד, כך שהוא עלה מ-17% ל-18% מסך העסקאות. החלטה זו אושרה על ידי ממשלת ישראל במסגרת חוק התקציב. הסיבות שבעטיין הוחלט על עליית המע"מ הינם מלחמת חרבות ברזל, הורדת דירוג האשראי של ישראל וניסיון בלימת עליית האינפלציה בישראל.

ההשפעה המיידית והמשמעותית ביותר של העלאת המע"מ היא על מחירי דירות חדשות שימכרו על ידי קבלנים/יזמים. כמו כן תהייה השפעה על דירות שנמכרו על ידי קבלנים/יזמים, אך עדיין לא נמסרו בפועל לרוכשים.

המע"מ בישראל מחושב כחלק ממחיר הדירה הכולל, ולכן כל שינוי באחוזי המע"מ מתבטא בהתייקרות ישירה של העסקה. שבא לידי ביטוי בהשפעה ישירה על תשלום מס הרכישה שמוחשב כאחוז ממחיר הדירה, מה שאומר שעלייה במחיר הדירה כתוצאה מעליית שיעור המע"מ תשפיע באופן ישיר על גובה מס הרכישה. משקיעי נדל"ן, שגם כך נדרשים להתמודד עם מס רכישה גבוה ומיסוי נוסף, עשויים לשקול מחדש את כדאיות ההשקעה בעקבות העלאת המע"מ.

השפעה על שוק השכירות. בעלי דירות להשקעה, במיוחד אלו שרכשו דירות חדשות מקבלן, עשויים לגלגל את העלויות הנוספות לשוכרים באמצעות העלאת שכר הדירה.

בעסקאות של התחדשות עירונית, כמו תמ"א 38 או פינוי-בינוי, המע"מ המוטל על שירותי הבנייה שמספק היזם הוא לרוב בשיעור אפס, בתנאי שהיזם עומד בתקרות שנקבעו בחוק עם זאת, דירות שמיועדות לשוק החופשי, ואינן כלולות בתקרות הפטור, יושפעו ישירות מהעלאת המע"מ. בעסקאות קומבינציה, שבהן בעל הקרקע מקבל דירות בתמורה לזכויות בנייה, העלאת המע"מ תשפיע אם השירותים או הדירות יתקבלו לאחר כניסת השינוי לתוקף.

חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

7. מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בייזום של פרויקטים בישראל, המיועדים למגורים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת זכויות הבניה, הקמת המבנים ומכירת היחידות. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות. להלן יובא פירוט בדבר תחום פעילות זה.

פעילות פיתוח המקרקעין מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

יצוין, כי לתאריך הדוח פועלת החברה הן בדרך של ייזום פרויקטים באמצעות רכישת מקרקעין ("בניה יזמית מסורתית") והן בדרך של ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ("יזמות במתכונת התחדשות עירונית")

7.1 מאפייני בניה יזמית "מסורתית"

7.1.1 שלבי ייזום הפרויקטים בבניה יזמית "מסורתית"

רכישת מקרקעין, בין אם אלה מיועדים לבניה למגורים ובין אם נדרש לבציע שינוי ייעוד ביחס אליהם, על ידי החברה לצרכי ייזום פרויקטים מתבצעת, בין היתר, על ידי רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים, מכונסי נכסים ו/או בדרך של השתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון או של רמ"י (לעיל ולהלן: "**בניה יזמית מסורתית**"). במקרה בו זוכה החברה במכרז של רמ"י כאמור, מתקשרת החברה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח עם רמ"י, לפיהם נוטלת על עצמה החברה התחייבויות שונות בקשר עם עמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובנייה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויותיה בהסכמים אלה. מימון רכישת המקרקעין נעשה באמצעות מקורותיה העצמאיים של החברה, מימון בנקאי וגיוס אגרות חוב מהציבור.

7.1.2 התקשרות עם רשות מקרקעי ישראל

על פי חוזי הפיתוח של רמ"י עם החברה, מעמידה רמ"י לרשות החברה את המקרקעין למשך תקופה של שלוש שנים (להלן: "תקופת הפיתוח") לצורך ביצוע עבודות פיתוח ובנייה הכוללות, בין היתר, פיתוח כללי, בניית יחידות דיור בתנאים ובלוחות זמנים הקבועים בחוזה הפיתוח, חיבור לתשתיות, רישום זכויות הרוכשים ורישום הבניין כבית משותף. תמורת הזכויות במקרקעין משלמת החברה המתקשרת לרמ"י, במועד ההתקשרות בחוזה הפיתוח, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ. בכפוף לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, החברה המתקשרת זכאית לקבל בתום תקופת הפיתוח זכויות חכירה מהוונות במקרקעין, לתקופת החכירה הקבועה מראש בחוזה הפיתוח, או להפנות רוכשים הזכאים לכך לקבלת זכויות חכירה ישירות מרמ"י. במקרה של הפרת חוזה הפיתוח על ידי החברה המתקשרת, רשאית רמ"י לבטל את חוזה הפיתוח, תוך חיוב החברה המתקשרת בפיצויים מוסכמים.

7.1.3 <u>התקשרות עם משרד הבינוי והשיכון</u>

במכרזים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "**משרד השיכון**"), מתחייבת החברה לשלם למשרד השיכון את מחיר עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו על ידו, במקרה בו משרד השיכון מבצע את העבודות כאמור. בכל הסכמי הבניה ניתנה למשרד השיכון הזכות לבטל את ההסכם, בין היתר, כתוצאה מאי עמידה של החברה המתקשרת בלוחות הזמנים המוסכמים, המחאת הסכם הבניה או חלק ממנו ללא קבלת אישור משרד השיכון, העברת מניות המקנות שליטה בחברה המתקשרת, או אם לדעת מנכ"ל משרד השיכון קצב ביצוע העבודות איטי מדי בכדי להבטיח השלמתן במועדן.

בהתאם להסכם הבנייה, רשאי מנכ"ל משרד השיכון להורות לחברה המתקשרת להפסיק את ביצוע העבודות "מסיבות שלטוניות". במקרה זה, מתחייב משרד השיכון לשלם לחברה המתקשרת את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מהפסקת העבודות.

7.1.4 <u>תכנית "דירה בהנחה" ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרה")</u>

כאמור לעיל, החל משנת 2014, מקדמת ממשלת ישראל תכניות שונות, במטרה להקל על רוכשי דירה ראשונה, העומדים בקריטריונים מסוימים, תחת תכניות "דירה בהנחה".

בשנת 2014, החליטה ממשלת ישראל לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. החלטה זו הינה תולדה של מרכזיותו של ענף הנדל"ן בשיח הציבורי והפוליטי, לאור יוקר המחיה, בכלל ויוקר הדיור, בפרט. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 עד 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במתכונת "שוק חופשי".

במהלך השנים שחלפו השתתפה קבוצת החברה במכרזי מחיר למשתכן. פרויקטים מסוג מחיר למשתכן הינם בעלי מאפיינים שונים במספר פרמטרים מפרויקטים רגילים של ייזום בהם משתתפת החברה. ראשית, לא נדרשים מאמצי שיווק למרבית הדירות הואיל והן נמכרות מראש לזוכים בהגרלה של משרד השיכון לזכאים. כמו כן, החברה אינה יכולה לשנות את מחירי המכירה של הדירות לאחר הזכייה במכרז. בנוסף, בדרך כלל הזוכה אינו יכול לבצע שינויים בתב"ע החלה (למעט הגדלת מספר הדירות באמצעות תקנת "שבס"), ואינו יכול להתקשר עם הדיירים לביצוע שינויים במפרט הדירה עד לאחר מסירת הדירה.

להערכת החברה, הסיכון העיקרי במכרז מחיר למשתכן הינו העובדה כי מחיר המכירה של הדירות נקבע מראש ללא אפשרות לשינוי. במצב זה החברה חשופה לשינויים בעלויות הביצוע של הפרויקט לאורך תקופת הבנייה אשר עלולים לנבוע, בין היתר, משינוי במחירי חומרי גלם ו/או עלויות שכר עבודה ו/או גורמים נוספים אשר שוחקים את רווחיות הפרויקט. לעניין זה רואה החברה בניהול הביצוע באמצעות קבלני משנה, אמצעי לגידור הסיכון, מאחר שבעת החתימה על הסכמי הביצוע מעבירה החברה את מרבית החשיפות לשינוי בעלויות הביצוע, לקבלנים. היתרונות להערכת החברה במכרזי מחיר למשתכן הינם בדרך כלל מכירה מהירה מראש של חלק מיחידות בפרויקט וחסכון ניכר בעלויות השיווק והמימון.

יצוין, כי עם כינונה של הממשלה ה-35, במאי 2020, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית "דיור במחיר מופחת", שהיא תכנית מטרה מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור

הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית מציעה הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה. במסגרת תכנית זו, הקרקעות בארץ מחולקות ל-3 קבוצות: אזורי פריפריה, אזורי ביקוש ואזורי יוקרה. קרקעות באזורי הפריפריה, תשווקנה בשיטה אשר תאפשר תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח, לאחר מתן סבסוד מהמדינה, כאשר מחירי הקרקע קבועים והמחיר למ"ר קבוע. באזורי הביקוש, תשווקנה הקרקעות באחת משתי השיטות הבאות: 1) תחרות על מחיר הקרקע הגבוה ביותר, כאשר המחיר למ"ר בנוי והוצאות הפיתוח קבועים; או 2) תחרות על מחיר למ"ר בנוי הנמוך ביותר, כאשר יש מחיר מקסימום ומחיר מינימום, והוצאות הפיתוח ומחיר הקרקע קבועים. באזורי יוקרה, תשווקנה הקרקעות במכרז פומבי לכל המרבה במחיר.

7.2 **<u>מאפייני יזמות במתכונת התחדשות עירונית</u>**

פרויקט במתכונת של "התחדשות עירונית", הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (לעיתים הם כוללים גם יעודים נוספים), ככזה המיועד להריסה ובניה מחדש ("פינוי-בינוי"). היזם פועל להתקשר עם בעלי יחידות הדיור בהסכם מכוחו מועברות זכויות בעלי יחידות הדיור לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות, הן עבור בעלי יחידות הדיור והן לשיווק בשוק החופשי, זאת כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לבעלי יחידות הדיור זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי, תוך הקלות מיסוי משמעותיות.

בשנת 2013 החלה קבוצת החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "**פינוי בינוי**"), באמצעות אפריקה התחדשות. לפרטים ראו סעיף 7.11.5ב' להלן.

בראי החברה, קידום פרויקטים של יזמות במתכונת התחדשות עירונית מאפשר לחברה לייצר מלאי בהיקף של מאות יחידות דיור ברחבי במדינת ישראל, תוך השקעת הון עצמי נמוך משמעותית ביחס לדרוש בפרויקטים בבניה יזמית "מסורתית".

בפרויקט פינוי בינוי ישנם שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה: הראשון הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין הדיירים בפרויקטים; התהליך השני הוא הליך התכנון ואישור תכנית בניין עיר חדשה.

הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי כאמור נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הממונה על ידי הממשלה (להלן: "**מנהל הרשות**") מתוקף חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016. הכרזת מנהל הרשות יכולה להיעשות באחד משני מסלולים:

האחד, מסלול רשויות – במסלול הרשויות הכרזת המתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתו של מנהל הרשות בהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין.

השני, מסלול מיסוי – במסלול זה, מנהל הרשות מכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת היזם בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול רשויות, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם תכנון ראשוני לפינוי ובינוי. כמו כן, במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים יהיו זכאים להטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות

במס ; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים והכל בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בדין ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג – 1963. יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הנ"ל, הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה בין השאר, גם לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה. מילוי תנאים אלה יכול להמשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים (בהקשר זה יצוין כי בתנאים מסוימים רשאי בית המשפט למנות גורם שיהיה מוסמך להתקשר בעסקת הפינוי בינוי בשמו של דייר סרבן בהתאם להחלטת בית המשפט בנושא זה). עוד יצוין כי פרויקטי פינוי בינוי הם פרויקטים מותנים וכי מידת וודאותם משתקללת מפרמטרים שונים שיש להביא בחשבון (למשל, שיעור החתמת בעלי הדירות במתחם, פרק הזמן הצפוי עד לקבלת היתר, השלב התכנוני, התקיימותן של עילות לביטול תוקפה של עסקת פינוי ובינוי בהתאם להוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 וכדומה).

7.3 **<u>מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו[1]</u>**

תחום פעילות הייזום למגורים מושפע, בנוסף לנתוני מאקרו כלליים כאמור בסעיף 6 לעיל, בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן.

להלן ריכוז נתונים עיקריים כלל ארציים (באלפי יח"ד):

	2025	2024	2023
סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)	85	101	67
סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו	32	46	28
יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים	13	7	11
יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן	כ-10	כ- 9.5	כ- 6.9
התחלות בניה	80	58.5	61.6
יח"ד בבניה פעילה	207	173	173
גמר בניה	60	54.1	54.5
דירות חדשות שנותרו למכירה	86	75.9	67.8
התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש	21.9	17.8	12
אחוז השינוי במדד מחירי הדירות	0.4%	7.8%	-1.4%

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. בשנת 2025, נמשכה אי היציבות בביקושים לדירות חדשות, כאשר מתן הטבות לרוכשים הפך להיות מקובל ובשיעור גבוה מבעבר. זאת, לאחר שבשנת 2023 נרשמה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות החדשות, בין היתר לאור שינויים בסביבת הריבית ומלחמת "חרבות ברזל" ונרשמה מגמה מעורבת בקשר למחירי הדירות, ואילו בשנת 2024 נרשמה מגמה חיובית בביקושים וכן במחירי הדירות.

לפרטים נוספים בקשר עם המגמות וההשפעות השונות על ענף הנדל"ן ראו סעיף 6 לעיל.

---

[1] הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

להלן הגורמים אשר יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום זה וברווחיותו:

א. <u>ביקוש לדיור</u>

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, ומשיעורי הריבית במשק.

בשנת 2025 נרשמה ירידה במספר העסקאות הכולל בשיעור של 10%, וזאת בהמשך למגמה שהחלה בשנת 2024. ירידה זו מיוחסת בעיקר לאי הוודאות במשק ולסביבת הריבית הגבוהה.

על פי פרסומי הלמ"ס בשנת 2025 נמכרו 32,499 דירות חדשות, ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024, בעוד שביחס לשנת 2023 ניתן לראות עליה של כ- 24%.

מבחינת מחירי הדירות, כאמור בטבלה לעיל, בשנת 2025 נרשמה עליה בשיעור של 0.4% בלבד, וזאת לאחר שנים בהן הייתה עליה משמעותית במחירי הדירות.

להערכת החברה, המגמות המעורבות בכמות העסקאות ומחירי הדירות בשנים האחרונות, נבעו מהאירועים המתוארים לעיל, אשר הביאו לחוסר יציבות משקית. בשים לב, להימשכותה של מלחמת חרבות ברזל והמגמה המעורבת של האינפלציה ומדד תשומות הבניה, ובאי ודאות ביחס למגמות, לא ניתן להעריך כיצד יתפתח השוק בשנת 2026 ובשנים הבאות.

ב. <u>ענף המשכנתאות</u>

היקף האשראי לדיור במערכת הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משקי הבית בישראל להלוואת הדיור חשופים לסיכון מרכזי שנעוץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות, אם כתוצאה מעלייה חדה ומהירה בשיעורי הריבית ואם כתוצאה ממיתון שעלול לפגוע ביכולת הרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם. בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות המגבילות את השוק לשיעורי מינוף וחשיפה לריבית משתנה בהיקף מוגבל וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות.

שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל משפיעים באופן מהותי על שוק המשכנתאות מאחר ורכיב מהותי מההלוואה ניתן בריבית משתנה המושפעת מעליית האינפלציה ומעליית הריבית. המדיניות המוניטרית שנקט בנק ישראל בהפחתת הריבית, למרות היותה מדיניות זהירה, השפיעה משמעותית על היקף נטילת המשכנתאות בשנת 2025 אשר הסתכמה לסך של כ- 106 מיליארד ש"ח לעומת כ- 94 מיליארד ש"ח בשנת 2024.

כמו כן, על בסיס נתונים שדיווח בנק ישראל "מחזורים באשראי לדיור - סיבות, מגמות ומאפייני לווים", ניתן לראות זינוק חד בהיקפי מחזורי המשכנתאות בשנת 2025 מוחזרו כ- 69 אלף הלוואות משכנתה בהיקף מצטבר של כ- 43.6 מיליארד ש"ח, סכום השווה לכ- 7 אחוזים מסך יתרת תיק המשכנתאות של המערכת הבנקאית, לעומת ממוצע של כ- 4.5 אחוזים מהיתרה בשנים 2019 עד 2024.

ג. <u>היצע קרקעות והתחלות בניה</u>

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. בחודש ספטמבר 2021 אושרה במועצת מקרקעי ישראל תוכנית דיור חדשה - "מחיר מטרה 2.1". התוכנית שאושרה צפויה להציע מגוון פתרונות דיור מעודכנים ומתוקנים, תוך יישום לקחים ומסקנות שעלו מהפעלת תוכנית מחיר למשתכן. לפרטים בדבר עיקרי התוכנית ראו סעיף 7.1 לעיל.

בנובמבר 2021 אישרה ועדת הפנים של הכנסת את הצעת חוק תוכנית כלכלית בנושא הסבת שטחי תעסוקה לטובת בנייה למגורים "הצעת חוק התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים), בנושא הסבת שטחי תעסוקה (משרדים ומפעלים) לטובת בנייה למגורים". בבסיס ההצעה של משרדי הפנים והאוצר עומדת המחשבה כי יש היצע גדול של שטחי משרדים, בייחוד באזור תל אביב, של עשרות שנים קדימה. כמו כן, יש הכרה בכך שנגיף הקורונה גרם לכך שעובדים רבים עוברים לעבוד מהבית ולכן יש צמצום נוסף בביקוש לשטחי תעסוקה. כל אלה עומדים מול המחסור הגדול בשטחי מגורים. הצעד האופרטיבי שמציעה הממשלה הוא הקמת ועדת משנה למועצה הארצית לתכנון ובנייה שתפקידה יהיה לאשר תוכניות מפורטות המסבות שטחי תעסוקה (30% בכל מגרש) לטובת שטחי מגורים, יש להבהיר כי מדובר בבנייה של דירות "קטנות", בגודל 50 מ"ר.

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע (במתכונת של "מחיר מטרה 2.1" כאמור). החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסת של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח. החברה מעריכה כי תהיה קיימת שונות (דיפרנציאציה) בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה.

על פי פרסומי הלמ"ס, בסוף דצמבר 2025 מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עמד על כ- 86,090 דירות, ומספר חודשי ההיצע היה 29.2 חודשים.

מבחינת התחלות בניה, בשנת 2025 הונפקו היתרי בניה עבור 81,230 יח"ד, עליה של כ- 2.2% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת.

באותה תקופה החלה בנייתן של כ- 80,010 יח"ד, עליה של כ- 14.6% בהשוואה לתקופה מקבילה שנה קודמת.

כ- 16% מהתחלות הבניה נבנות להשכרה. כ- 14.6% מהתחלות הבניה נבנות במסגרת התחדשות עירונית.

7.4 <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים</u>

השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף.

מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

כוח אדם

המחזורים בתוצר של ענף הבנייה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בהתאם, מחסור בכוח אדם זמין בענף הבנייה משפיע באופן ישיר לשלילה על ענף זה ומקטין את תוצר הבנייה.

חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

מיסוי מקרקעין[1]

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור.

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקוני חקיקה שמטרתם להכביד על משקיעים בקניית דירה נוספת ולעודד מכירת דירות יד שניה, כך למשל בהטלת שיעורי מס רכישה גבוהים על דירה שניה ובצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.

מס רכישה לרוכשי דירה יחידה - עומדת תקרת הפטור ממס רכישה לרוכשי דירה יחידה על סך של 1,978,745 ש"ח.

מס רכישה לרוכשי דירה נוספת –מדרגת מס רכישה בשיעור של 8% על דירה נוספת בסך של עד 6,055,070 ש"ח. מעבר לסכום האמור, שיעור מס הרכישה עומד על 10%.

להשלמת התמונה יצוין, כי בעסקאות מסוג התחדשות עירונית נהנים בעלי הדירות הקיימות מהטבות מיסוי שונות, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים.

חוק התכנון והבניה

חוק התכנון והבנייה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

בחודש יוני 2023 פורסם חוק ההסדרים 2023, במסגרתו בוצעו מספר תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבנייה. כך למשל הורחבו סמכויות ועדות מקומיות אישור תכניות, נקבעו הוראות להקמת מוסד רישוי ארצי (אשר יוכל בנסיבות מסוימות המנויות בתיקון לפעול לעניין מתן היתרי בניה, כרשות רישוי מקומית, ועדה מקומית ומהנדס הוועדה המקומית), ביטול זכות הערר על החלטות הוועדות המקומיות העצמאיות לתכנון ובניה לאשר או לדחות תכנית בסמכותה, ועוד.

בחודש דצמבר 2023, בשל מלחמת חרבות ברזל, פורסם תיקון מס' 150 לחוק התכנון והבנייה שמטרתו לאפשר הקמתם של מתחמי מגורים זמניים למפוני עוטף עזה, באופן מזורז באמצעות קביעת הליכים ייעודים. כך למשל, שר הפנים יהיה רשאי לקבוע בצו הקמת מתחם מגורים זמני לאותם תושבים ללא צורך בקבלת היתר בנייה ותוכניות בתנאים מסוימים.

ביום 22.7.2025 פורסם תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבנייה העוסק בעיקר בתיקונים לחוק בנוגע למרחבים מוגנים. התיקון מתייחס גם להגדרת "דירה קטנה" בסעיף 263 לחוק. המטרה הינה לעודד הקמת מרחבים מוגנים המאפשרים שהייה ממושכת וכוללים חדרי שירותים או חדר רחצה, ואשר שטחם גדול

[1] התיאור בסעיף אינו מכסה את כלל שיעור המיסוי החלים בענף ואינו מהווה תחליף לייעוץ.

יותר מהשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית. התיקון מאפשר, באישור הרשות המוסמכת, תוספת של "שטח נוסף" בכל רחבי הארץ (ולא רק באזור עימות) כזכות מוקנית מכוח החוק, מעבר לשטחי השירות הנדרשים לשם בניית מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות (שניתן להוסיף לפי סעיף 151(ג)(1) לחוק). תוספת ה"שטח הנוסף" לא חלה על מרחב מוגן ליחידות דיור קיימות בבניין רב קומות כהגדרתו בסעיף 158 טו1 לחוק. תוספת ה"שטח הנוסף" כפופה לאישור פיקוד העורף. לשם יצירת תמריץ נוסף להקמת מרחבים מוגנים, הכוללם חדר שירותים או חדר רחצה, וכן תוספת שטח למרחב המוגן עצמו מעבר לשטח המזערי שנקבע בתקנות ההתגוננות האזרחית, תיקון מספר 163 מתקן את סעיף 19(ב)(9)(ג) לתוספת השלישית לחוק. בהתאם לתיקון, הפטור מהיטל השבחה יחול גם על "שטח נוסף" כמשמעותו בסעיף 151(ג)(2) לאחר התיקון לחוק. בנוסף, בהתאם לתיקון, הפטור מהיטל השבחה יחול גם על בניית שטח נוסף כאמור, בדירה שנבנתה או שמבוקש לבנותה מכוח תכנית חדשה שהופקדה לאחר יום תחילתו של התיקון, וזאת על אף ששטחי הבנייה לצורך הקמת שטח נוסף זה אינם מכוח החוק אלא מכוח התכנית החדשה.

חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)

כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר" או "חוק המכר (דירות)") (להלן בס"ק זה: "המוכר"), כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב המוכר למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, קובע חוק המכר את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל.

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על המוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), מטיל חובה על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על ידי המוכר בגובה כל תשלום שמתקבל מהרוכש. ליווי פיננסי לפרויקט בניה ייעשה אך ורק בדרך של ליווי סגור, דהיינו המוכר ינהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד. תאגיד בנקאי, אשר נתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, יעביר את כספי ההלוואה למוכר רק לאחר שווידא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור. בתחילת שנת 2017 התקבל תיקון לחוק זה, לפיו ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי יחולו גם לגבי חברות ביטוח. כמו כן, קובע התיקון כי הבטוחה שייתן המוכר לקונה תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ. במקביל, התיקון לחוק הביא להקמת קרן ממשלתית אשר תבטיח את החזר רכיב המע"מ כאמור, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. שר האוצר ושר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ונגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים בתום חמש שנים מפרסום התיקון לחוק לקבוע כי ההסדר לעניין הקרן הממשלתית והוצאת רכיב המע"מ מסכום הערבות כאמור לעיל יפקע, בהתקיים תנאים המראים שיישום ההסדר אינו יעיל ומטרתו לא הושגה.

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר, וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות כגון פיצוי של איחור במסירת הדירה.

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק המכר אשר הרחיבו את אחריות המוכר.

תכנית מתאר ארצית 38

ביום 21.8.2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית על ידי האצת ביצועם של המיזמים כאמור. כמו כן, החוק מורה על הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, שבסמכותה יהיה, בין היתר, מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית.

פקיעת הוראות תמ"א 38 – בהתאם להחלטות המועצה הארצית, והבהרת מנהל תכנון בכל הנוגע להוראת המעבר לתמ"א 38 או לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות שפוקעות עם פקיעת התמ"א ובשל פקיעתה), הרי שהוראת המעבר שנקבעה בהחלטת המועצה הארצית הינה – הגשת הבקשה להיתר מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23. כלומר, על בקשה להיתר שתוגש לפני מועד הפקיעה, היינו ה-1.10.2023, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

חרף האמור, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים עד לחודש מאי 2025, ככל שיתקיימו כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1.5.2022 לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור עד ליום 18.5.2025; (ב) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2025 (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

החלטת הממשלה לשיווק קרקעות – "דירה בהנחה"

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 עד 2019 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית.

כאמור בסעיף 7.1 לעיל, עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית "מחיר מופחת" וכן תכנית "מחיר מטרה".

חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק לקידום הבניה מתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), הקובע בהוראת שעה לארבע שנים הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע היחידות לדיור, זאת על ידי הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, ותמ"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיור. הותמ"ל תדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות[1] בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות. על פי חוק, מגישי התכניות יהיו רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור והשכרה, דהיינו חברה לא תוכל לפנות לותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). בחודש אוגוסט 2021 התקבל תיקון מס' 7 לחוק אשר האריך את הוראת השעה שבה קבוע

[1] לחלופין, הותמ"ל תדון בתוכניות להקמת 200 יח"ד בישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959). בישוב מיעוטים גם משרד הפנים יוכל להגיש תוכניות מועדפת לדיור לוועדה.

מסלול תכנון מיוחד למתחמים מועדפים לדיור בארבע שנים נוספות כן נוספה אפשרות להארכת הוראת השעה בשתי תקופות נוספות של שנה כל אחת.

חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, השתכ"ה-1965

פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה במסגרתו מפונה שטח קרקע מתושביו, נהרסים בתי המגורים ותחתיהם נבנים בנייני מגורים חדשים. הכרזה על מתחם פינוי בינוי היא בסמכותה של הממשלה על פי סעיף 33א לחוק התכנון והבניה. יוזמות פינוי בינוי מוסדרת בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו-2006, חוקק במטרה להתגבר על קשיים שמעוררים דיירים בודדים בבתים משותפים המתנגדים להסכמי פינוי בינוי למול רוב גורף של שאר דיירי הבניין (התנגדות כזו באה לעיתים על רקע ניסיון לזכות בהסדר כלכלי עדיף על פני שאר הדיירים). חוק זה קובע כי דייר המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי בינוי כאמור, ישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בהתאם לתנאים הקבועים בחוק.

ועדת הפנים של הכנסת, אישרה באוקטובר 2021 את פרק ד' (התחדשות עירונית) במסגרת חוק ההסדרים. מדובר במהלך משמעותי שנועד לקדם את הליכי מימוש ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי), ובכלל זאת, הורדת אחוז ההסכמה לתביעת דיירים סרבנים לצורך פנייה לבית המשפט, בגין סירובים לא סבירים. חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "חוק עידוד פינוי בינוי") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי בינוי סירוב בלתי סביר או מתנאים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "בעל דירה סרבן"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית משפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי אשר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי בינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמישיות לפני כן), וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

בנוסף התווספה הוראה אשר מתייחסת לסירוב של בעלי הדירות, אשר ביצעו בנייה בניגוד להיתר לפיו בית המשפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויות או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי (בסעיף זה – "בעל דירה מתנגד"), אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או משימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, בין היתר בהתחשב בהיקף הבנייה או השימוש כאמור ובפרק הזמן שעבר מאז החלו, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין.

תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי) התשע"ב-2011, קובעות כי שמאי פינוי ובינוי יכריע אם העסקה שהוצעה לבעלי הדירות במקבץ פינוי בינוי היא כדאית כלכלית, ואם אינה כדאית, באילו תנאים תיחשב כלכלית כדאית, כאשר היזם הוא שישא בעלות שכרו.

ביוני 2023 במסגרת חוק ההסדרים 2023 הופחת הרוב הנדרש להגשת תביעה למפקח על המקרקעין, בהתאם לסעיף 5א לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה) תשס"ח-2008, כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

חוק המקרקעין (חיזוק בתי משותפים מפני רעיות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפיהן המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הושגה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם לפחות מחצית מבעלי הדירות בבית משותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

7.5 **<u>שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו</u>**

ראו סעיף 6 לעיל.

7.6 **<u>שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים</u>**

קהל הרוכשים של הענף הינו זוגות צעירים, משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים.

בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף, שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ.

7.7 **<u>שינויים טכנולוגיים</u>**

ענף הבניה למגורים בישראל ידוע בשמרנותו בנושא קליטת טכנולוגיות בניה מתקדמות בהשוואה למקובל בעולם המערבי, כך שהייצור בענף מתבצע על ידי תשומות עבודה רבות יחסית. עם זאת, בשנים האחרונות נכנסו לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות והתפתח שוק להשכרת תבניות וציוד לבניה בשיטות מתועשות.

7.8 **<u>גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה</u>**

7.8.1 **עתודות קרקע באזורי ביקוש** - בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י ונדרשות לעבור הליכים תכנונים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.

7.8.2 **מוניטין** - המוניטין והוותק מקנים יתרון, רוכשי דירות פוטנציאלים מערכים חברות ותיקות ובעלות יכולת מוכחת לאורך שנים רבות גם לאחר מעוד האכלוס.

7.8.3 **יתרון לגודל** - 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.

7.8.4 **חוסן פיננסי** - ככל שחוסנה הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.

7.8.5 **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.

7.8.6 **הון אנושי** - רמת גבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.

7.8.7 **איכות** - איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור פעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.

7.9 **<u>שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים</u>**

לפרטים בדבר שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.19 להלן.

7.10 **<u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>**

בתחום פעילות זה אין חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עיקר חסמי הכניסה לתחום פעילות זה, בהיקפים ובאיכויות בהם פועלת החברה, הינם השקעה ראשונית של הון עצמי, מציאת מקורות מימון בנקאיים וידע מקצועי בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

היציאה מהתחום כרוכה במימוש מלאי הקרקעות של החברה. יכולת המימוש של קרקעות על ידי מכירתן הינה פועל יוצא, בין היתר, של מיקומן, מצבן התכנוני ומצב השוק. בנוסף, להערכת החברה, חסם יציאה נוסף העומד בפני חברה אשר בוחנת יציאה מתחום הפעילות הינו משך הזמן הארוך הנדרש להקמת פרויקטים וכן התחייבויות לאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בניה.

7.11 **<u>מבנה התחרות בענף הבניה למגורים</u>**

לפרטים בדבר מבנה התחרות בענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.16 להלן.

7.12 **<u>מוצרים ושירותים</u>**

<u>כללי</u>

הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה נובעות מחמישה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות; (3) מכירת מלאי מקרקעין; (4) הכנסות מהשכרה; ו- (5) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנזקפו בקשר עם אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון.

התקשרותה של החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעות במסגרת הסכמים עם יחידים או תאגידים במספר מתכונות, כאשר לכל מתכונת מאפיינים עיקריים הדומים במרבית העסקאות מאותו הסוג. השינויים בין העסקאות נובעים בעיקרם מההסכמות עם בעלי הזכויות בקרקע ומאפייניהם הייחודיים של המקרקעין והעסקה.

בחלק מהעסקאות, התקשרה החברה לרכישת קרקעות נעשית במסגרת הסכמי מכר מותנים. על פי רוב, רוכשת החברה, במסגרת הסכמי מכר מותנים, קרקעות, אשר תוכניות בנין העיר (להלן: "תב"ע") החלות לגביהן מחייבות שינוי לצורך הקמת מבנים המיועדים למגורים ובדרך כלל החברה מטפלת מול רשויות התכנון בשינוי הייעוד כאמור. כמו כן, במקרים מסוימים בהם התב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתאימים לאסטרטגיה העסקית של החברה, פועלת החברה לשינוי התב"ע על מנת להתאים את התכנון לאסטרטגיה שלה כאמור, ועל מנת להשביח את המקרקעין, בין

היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבניה[1], שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

7.13 **<u>פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל</u>**

לעניין סעיף זה:

"**פרויקטים שהסתיימו**" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו בשנת הדיווח או בשנים קודמות לה.

"**פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה**" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מכירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.

"**פרויקטים בביצוע**" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם החלו אך טרם הושלמו.

"**פרויקטים בתכנון**" - פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח או פרויקטים לגביהם התקבל היתר.

"**עתודות קרקע**" - קרקעות שהחברה מייעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

"**פרויקטים מותלים**" - קרקעות שהעסקאות בקשר עם רכישתן טרם נכנסו לתוקף.

"**חלק החברה**" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"**יח"ד לפי תב"ע בתוקף**" - הכוונה לכמות יחידות הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים. "**יח"ד מכורות**" - יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים[2], אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

"**יח"ד נוספות לפי תכנון**" - הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיור (מעבר ליח"ד לפי תב"ע בתוקף) שמבקשת החברה לכלול בפרויקט, לפי תכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד) (לא כולל חלק הבעלים בעסקת הקומבינציה).

"**רווח גולמי**" - כהגדרתו בכללי החשבונאות המקובלים[3].

"**מחיר ממוצע למ"ר**" - תוצאת החלוקה בין התמורה על פי חוזה המכר/ מחיר המחירון, לפי העניין, בחלוקה לשטח "נטו" של הדירה/ הפרויקט.

"**יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט**" – בהתאם לדוח האפס או לדוח מעקב, לפי המאוחר.

"**רווח כלכלי**" – בהתאם להערכות החברה, לדוח האפס או לדוח מעקב, לפי המאוחר ובפרויקטים לגביהם טרם הוכן דוח אפס, לפי הערכת החברה בהתאם לעקרונות דוח אפס.

---

[1] מובהר, כי בחלק מהמקרים לא מנצלת החברה את מלוא זכויות הבניה, הואיל ולדעת החברה, במקרים כאמור ניצול חלקי של זכויות הבניה, כדאי יותר מבחינה כלכלית. בחלק מהמקרים קובע ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין כי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות תישאר בידי הבעלים.

[2] יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

[3] בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, הרווח הגולמי מביא בחשבון הכנסות או הוצאות, לפי העניין, אשר החברה מכירה בהן בשל רכיב מימון משמעותי (קרי, בעסקאות בהן לוח התשלומים אינו בהתאם לקצב התקדמות הבניה. בהתאם, רכיב מימון משמעותי מוצג בסעיף הוצאות/ הכנסות מימון בדוחותיה הכספיים של החברה.

יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

7.13.1. <u>נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו:</u>

להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)[1].

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנותרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0-6	-	-
7-12	-	-
13-18	-	-
19-24	1,038	1
מעל 24	*34,411	*53
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח		-

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

*כולל 52 יח"ד בעלות של 34,411 אלפי ש"ח ליום 31.12.2025 בפרויקט חלומות וסביונים, קרית ביאליק המיועדות להשכרה, אשר מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת סעיף מלאי בניינים למכירה . ליום 31.12.2025, כל הדירות מושכרות.

[1] הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה.

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר
חלומות וסביונים 2	קרית ביאליק	2015	09/22	02/25	50%	114	114	6,506	93,049	4,762	73,650	1,744	19,399	27%	21%	-	14
מגדל סביון סיטי אנדריוס 4-5	נתניה	2008	12/21	04/25	100%	128	132	18,889	316,520	14,509	251,283	4,380	65,237	23%	21%	-	18
גבעת שמואל 1005	גבעת שמואל	2002/2007	03/22	12/25	100%	119	117	75,389	315,006	55,706	234,374	19,682	80,632	25%	26%	-	22
סביון ואירוס מגרשים 31+30	נס ציונה	2018	06/22	12/25	100%	144	97	31,617	243,808	36,088	230,710	(4,471)	13,098	(14%)	5%	-	17.3
קטמון בניין 23	ירושלים	2017	12/21	11/25	100%	21	93	13,303	49,500	9,821	36,442	3,482	13,058	26%	26%	-	24

ג. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.25	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.25	יתרת יח"ד במלאי	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	שטחי מסחר עיקריים במ"ר שנותרו במלאי ליום 31.12.25	שנת 2025		מתום שנת 2025 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח		הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.2025	יתרת רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
											מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט	מחיר מכירה ממוצע למ"ר	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט	מחיר מכירה ממוצע למ"ר			
סביוני רעננה צפון[1]	רעננה	2019	02/22	06/24	100%	1,038	94	1	25.6	-	-	-	-	-	1,266	228	18%
חלומות וסביונים אי להשכרה	קרית ביאליק	2015	09/17	01/21	50%	33,373	111	52	0.1	-	-	-	-	-	49,204	15,831	32%
סה"כ						**34,411**		**53**							**50,470**	**16,059**	**33%**

[1] חלק החברה בדירה 62%.

ד. להלן פרטים נוספים אודות פרויקט גליל ים מחיר למשתכן שהקמתו הסתיימה בשנת 2021:

ביום 6.2.2020 התקבלה בידי החברה החלטת שמאי מכריע, ביחס להיטל ההשבחה החל על החברה בגין היתרי בניה הכוללים הקלות בפרויקט זה. השומה כוללת הפחתה של היטל ההשבחה שהוטל על החברה בגין אישור ההקלות לתוספת יחידות דיור (ללא תוספת שטח) בפרויקט, בהיקף של כ- 13 מיליון ש"ח. במסגרת הכרעתו, קיבל השמאי המכריע את טענתה העקרונית של החברה, כי בקביעת היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן, יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול זה (לרבות ובפרט המחיר למ"ר), וזאת, בניגוד לטענת הוועדה המקומית לפיה בקביעת שווי המקרקעין לצורך היטל ההשבחה, יש להתעלם מתנאי תכנית מחיר למשתכן (להלן: "המחלוקת"). לפיכך, אומדני העלויות הצפויים בפרויקט עודכנו בהתאמה להחלטת השמאי המכריע, וכפועל יוצא מכך, בשנת 2019 אומדן הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט הוגדל בכ- 13 מיליון ש"ח, מתוכו נכלל ברווח הגולמי שהוכר בפרויקט במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2019 סך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, על דרך של התאמה בדוחות הכספיים לאחר תקופת הדיווח. בדוחות הכספיים לשנים 2020 ו-2021 נכלל סך נוסף של כ-7.6 מ' ש"ח, וכ- 0.3 מ' ש"ח, בהתאמה ובסה"כ כ- 13 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2020 הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע. הדיון בפני ועדת הערר בסוגיית היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן הסתיים במהלך שנת 2021 וועדת הערר קיבלה את עמדתה העקרונית של החברה כי יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול מחיר למשתכן. יחד עם זאת, ועדת הערר דחתה את הערר שהגישה החברה בגין סוגיות כלליות נוספות. בחודש נובמבר 2021 הגישה הועדה המקומית ערעור מנהלי בו חזרה על עמדתה שהציגה בועדת הערר. החברה הגישה גם היא ערעור מנהלי בחודש אפריל 2022 על סוגיות שנדחו בערר. ביום 16.3.2023 התקבל פסק דין של בית המשפט המחוזי ובו השופט קיבל את עמדת ועדת הערר בסוגיה העקרונית ודחה את הערעור של הועדה המחוזית. הועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון והחברה הגישה את תגובתה בתאריך 12.2.2024. בית המשפט העליון ביקש את עמדת היועצת המשפטית לממשלה בסוגיה. המועד שנקבע להגשת עמדת היועמ"ש הוא ה-31.5.2026.

פס"ד של ועדת הערר בקשר עם מס רכישה בפרויקטי מחיר למשתכן

בהמשך לפסק הדין של ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 שליד בית המשפט המחוזי חיפה בעניין אשטרום מגורים יזמות בע"מ (לשעבר אשדר חברה לבניה בע"מ) (להלן: "הוועדה", "פסק הדין" ו- "אשטרום", בהתאמה) מיום 5.2.2026, החברה מודיעה כדלקמן:

במסגרת פסק הדין, קיבלה הוועדה את העררים שהגישה אשטרום כנגד מנהלי המיסוי של מחוזות חיפה ומרכז (להלן: "המשיבים"), וקבע כי זכייתה במכרזי "מחיר למשתכן" והחתימה על המערכת ההסכמית הנלווית אינם מהווים רכישת "זכות במקרקעין" כמשמעותה בחוק מיסוי מקרקעין וכי הלכה למעשה המהות המשפטית האמיתית של ההתקשרות בין המדינה לבין אשטרום, בעקבות הזכייה במכרזי "מחיר למשתכן", היא התקשרות עם קבלן מבצע, הפועל בשמה ומטעמה של המדינה לצורך מימוש מדיניותה במסגרת פרויקטים של "מחיר למשתכן" והוצאתם לפועל. עוד קבעה הוועדה, במסגרת פסק הדין, כי אשטרום אינה חייבת במס רכישה בגין מרכיב הקרקע בגין יחידות הדיור שיועדו ל"מחיר למשתכן" בפרויקטים הרלוונטיים (להלן: "יחידות הדיור המיועדות") וכי על המשיבים לבטל את שומות מס הרכישה ולהשיב לאשטרום את מס הרכישה ששולם על ידה בגין יחידות הדיור המיועדות בקשר עם המכרזים נשוא העררים.

בהתאם להסדר דיוני בין קבוצת החברה לבין רשויות המס, הוסכם לאמץ את קביעות פסק הדין ביחס לקבוצת החברה, וזאת ביחס ל- 4 פרויקטים אותם הקימה קבוצת החברה (לרבות יחד עם שותפים), בגינם שילמה קבוצת החברה (לפי חלקה) סך כולל של כ- 36 מיליון ש"ח.

לאור האמור, להערכת הנהלת החברה, ככל שפסק הדין ייהפך לחלוט וההסדר הדיוני ייושם, צפויה קבוצת החברה לקבל השבה של מס הרכישה ששולם על ידה בקשר עם הפרויקטים האמורים בסך כולל של כ- 25 מיליון ש"ח (זאת לפי חלק החברה בפרויקטים ושיעור יחידות הדיור המיועדות מכלל יחידות הדיור בכל אחד מהפרויקטים) לא כולל הצמדה וריבית כדין. להערכת החברה, לתאריך הדוח, סכום ההשבה בפועל צפוי להסתכם לסך כולל של כ- 35 מיליון ש"ח, וזאת כולל הפרשי הצמדה וריבית ובניכוי ההוצאות בהן נושאת קבוצת החברה בקשר עם קיומו של ההסדר הדיוני, אשר יוכר במלואו (לפני מס) בדוח הרווח וההפסד של החברה.

יודגש כי סכום ההשבה, מועד ההשבה, היקפה הסופי, מועד ההכרה ברווח והשלכותיהם החשבונאיות בדוחות החברה יושפעו, בין היתר, מהליכים נוספים אפשריים ומהחלטות רשות המיסים בקשר עם יישום פסק הדין.

האמור בדיווח זה, לרבות לעניין ההשבה והיקפה, ההכרה ברווח והיקפו, וההשלכות החשבונאיות האפשריות בדוחות החברה מהווה "מידע צופה פני עתיד" כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס בין היתר על הנחות והערכות הנהלת החברה והוא עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר עקב אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות הגשת ערעור או הליך משפטי נוסף על ידי המשיבים, עיכוב ביצוע פסק הדין, שינוי בפסק הדין על ידי ערכאת הערעור, עמדות או החלטות של רשות המיסים ביחס ליישום פסק הדין ו/או ההסדר הדיוני, וכן שינויים בפרשנות הדין או ביישומו.

7.13.2. <u>נתונים בדבר פרויקטים בביצוע</u>

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור.

כמו כן, הנתונים כוללים גם פרויקטים בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כך שהמלאי בגינם נכלל בסעיף השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני, והרווח נכלל בסעיף חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

נתונים כלליים

בטבלה זו – כל הנתונים הכספיים באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

"**מועד תחילת הפרויקט**" - מועד רכישת הקרקע.

"**מועד סיום צפוי**" - מתייחס למועד ההשלמה הצפוי של הפרויקטים (קבלת טופס 4).

המידע המפורט בטבלה זו להלן בקשר עם מועד הסיום הצפוי של הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן, כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים להלן.

"**שיעור הון עצמי**"- הון עצמי נדרש בהתאם לתנאי הליווי.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה	2,135
עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	3,391,552
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה	2,102,149
סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה	1,553,429
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	128
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	930
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)	14

פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2025- נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)																	
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
מגדלי DUO[1] סומייל	תל אביב	2007-2019	דצמ-21	2027	70%	668	510	99	76%	361	149	2,519,619	25%	867,441	34%	810,981	413,511
סמל צפון- מגרש 122[2]	תל אביב	2007, 2015, 2020	יונ-24	2029	93%	226	163	108	6%	10	153	1,224,905	26%	366,310	30%	399,197	218,505
סמל צפון- מגרש 123				2028	65%	31	31	86	6%	-	31	111,796	26%	36,462	33%	29,644	
סביוני קטמון החדשה סן מרטין, מגרש 25[3]	ירושלים	2017	דצמ-21	2026	100%	83	67	94	97.8%	67	-	174,360	12%	51,431	29%	69,696	51,985
סביון ואירוס, מגרש 32	נס ציונה	2018	יונ-22	2026	100%	72	72	96	98.5%	72	-	123,016	12%	6,665	5%	47,069	7,762
סביוני גבעת שמואל 1004	גבעת שמואל	2002/ 2017	נוב-22	2026	100%	84	84	116	96%	84	-	231,026	10%	62,022	27%	52,058	33,258
סביוני גבעת שמואל 1006	גבעת שמואל	2012, 2017	דצמ-25	2029	100%	74	74	111	8%	29	45	258,190	13%	51,136	20%	53,257	16,657
סביוני גבעת שמואל 1007	גבעת שמואל	2012, 2017	דצמ-25	2029	100%	74	74	110	8%	30	44	258,288	13%	50,407	20%	53,257	16,657
סביוני העיר – בלוק 41-39	תל אביב	2019	אוג-23	2026	77%	49	24	67	68%	15	9	85,389	12%	19,392	23%	15,205	5,580
סביוני גרדנס[2]	נתניה	2020	ספט-24	2027	100%	126	64	123	48%	31	33	254,335	15%	54,954	22%	62,420	29,020
סביוני רמת שרת שלב ב'[4]	ירושלים	2008	דצמ-24	2029	50%	278	278	97	7%	35	243	473,274	15%	178,113	38%	108,847	45,502
סביוני נצר סירני[5]	נס ציונה	2011	ספט-23	2026	50%	42	42	101	90%	42	-	74,605	20%	20,711	28%	23,339	10,189
בוליביה 14 ירושלים[6]	ירושלים	2018	ינו-24	2027	100%	216	161	80	30%	153	8	388,847	12%	95,960	25%	91,127	58,127
שדרות הסביונים	פתח תקוה	2014	דצמ-24	2027	100%	184	125	101	54%	74	51	320,310	15%	55,771	17%	76,938	36,757
סביוני השמורה- זלמן שניאור שלב א'[7]	נתניה	2019	דצמ-24	2028	100%	256	192	109	9%	121	71	499,642	10%	99,869	20%	108,057	66,494
קדמת גונן שלב א' SOHO[8]	ירושלים	2020	דצמ-24	2029	50%	217	140	100	5%	71	69	232,997	13%	57,369	25%	50,755	25,155
ז'בוטינסקי	תל אביב	2020	אוק-25	2028	50%	68	34	99	5%	10	24	105,106	10%	28,136	27%	17,518	9,005
סה"כ						**2,748**	**2,135**			**1,205**	**930**	**7,335,705**		**2,102,149**	**29%**	**2,069,365**	**1,044,164**

[1] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.

[2] בפרויקט זה נכללים גם הכנסות עלויות ורווח ממתן שירותי בניה.

[3] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.

[4] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,860 מ"ר עיקרי. כמו כן, 16 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

[5] בפרויקט זה קיימים גם שטחי תעסוקה בהיקף של כ-1,900 מ"ר עיקרי.

[6] בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-500 מ"ר עיקרי.

[7] בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 110 מ"ר עיקרי.

[8] בפרויקט זה קיימים שטחי מסחר בהיקף של כ- 345 מ"ר עיקרי, כמו כן 7 יח"ד מסה"כ יח"ד בפרויקט נמצאות בהליך אישור תב"ע.

פרויקטים בביצוע ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																		
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.25	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.25	עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.25	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ			חוזים חתומים				חוזים לא חתומים		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי צפוי
	קרקע היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	אחרות				שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
DUO מגדלי סומייל	631,156	582,367	68,758	109,170	260,727	712,046	940,132	70	63	64.5	681,738	700,161	1,051,366	330,533	1,137,720	76	1,468,253	528,121	36%
סמל צפון- מגרש 122	319,638	17,042	27,483	40,704	453,728	7,057	851,538	82	67.9	-	14,180	148,700	8,969	153,911	1,062,025	76	1,215,935	364,397	30%
סמל צפון - מגרש 123	26,810	3,377	5,989	3,143	36,015	-	75,334		-	-	-	-	-	-	111,796	65	111,796	36,462	33%
סביוני קטמון החדשה, מגרש 25	28,972	72,636	558	16,234	4,530	120,310	2,619	-	31.4	28.8	135,451	38,909	170,598	3,762	-	-	3,762	1,143	30%
סביון ואירוס, מגרש 32	45,590	66,447	3,036	1,677	(399)	114,570	1,781	-	34	27.5	117,087	5,929	121,133	1,883	-	-	1,883	102	5%
סביוני גבעת שמואל 1004	55,318	86,458	2,524	18,720	5,984	162,350	6,654	-	-	29.8	214,535	16,491	221,930	9,096	-	-	9,096	2,442	27%
סביוני גבעת שמואל 1006	61,982	8,788	8,409	16,888	110,987	4,756	202,298	28	-	-	19,270	60,408	6,093	73,585	178,512	28	252,097	49,799	20%
סביוני גבעת שמואל 1007	61,982	8,788	8,944	17,939	110,228	4,984	202,897	27	-	-	21,112	62,086	6,362	76,836	175,090	28	251,926	49,029	19%
סביוני העיר – בלוק 39-41	37,514	13,156	-	6,130	9,197	23,453	42,544	-	58	82.7	25,857	18,715	30,403	14,169	40,817	76	54,986	12,442	23%
סביון גרדנס	46,469	70,812	1,038	7,007	74,055	54,359	145,022	25.5	24.9	24.8	25,734	113,684	67,452	71,966	114,917	28	186,883	41,861	22%
סביוני רמת שרת- שלב ב'	51,247	31,109	16,649	5,935	190,221	2,415	292,746	38	34.5	-	14,268	46,287	4,023	56,532	412,720	33	469,251	176,505	38%
סביוני נצר סירני	11,698	30,353	119	4,158	7,568	37,092	16,803	29.9	27.8	27.5	33,758	25,182	53,266	5,675	15,665	-	21,340	4,537	21%
בוליביה 14 ירושלים	74,615	72,378	1,114	10,664	134,116	83,690	209,197	30	30	27.5	86,387	282,015	110,725	257,677	20,445	29	278,122	68,925	25%
שדרת הסביונים	65,256	99,727	-	11,102	88,454	86,744	177,795	26.9	25.9	-	44,705	142,583	104,197	83,091	133,022	25	216,113	38,318	18%
סביוני השמורה- זלמן שניאור א'	111,137	48,960	225	7,320	232,131	24,610	375,163	24.89	24.4	-	70,884	250,819	30,359	291,344	177,939	24	469,283	94,120	20%
SOHO קדמת גונן שלב א'	61,285	6,855	1,218	11,777	94,494	5,542	170,087	36	31.5	-	22,316	82,969	5,525	99,760	127,713	33	227,473	57,386	25%
ז'בוטינסקי	31,280	2,375	1,235	12,108	29,972	935	76,035	52	-	-	5,157	21,525	1,231	25,451	78,424	53	103,875	27,840	27%
סה"כ	**1,721,949**	**1,221,628**	**147,299**	**300,676**	**1,842,008**	**1,444,913**	**3,788,645**				**1,532,439**	**2,016,463**	**1,993,632**	**1,555,271**	**3,786,805**		**5,342,074**	**1,553,429**	**29%**

[1] המחיר הממוצע למ"ר לדירות לא מכורות בנטרול דירות פנטהאוז הוא 69.

א. ניתוחי רגישות[1]

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי[2] שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2025 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
סמל צפון- מגרש 122[3]	479,133	421,765	364,397	307,029	249,662
סמל צפון - מגרש 123	47,642	42,052	36,462	30,873	25,283
סביוני גבעת שמואל 1006	67,650	58,725	49,799	40,873	31,948
סביוני גבעת שמואל 1007	66,538	57,784	49,029	40,275	31,520
סביוני רמת שרת שלב ב'	217,777	197,141	176,505	155,869	135,233
SOHO קדמת גונן שלב א'	70,157	63,771	57,386	51,000	44,614
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	27,838	27,839	27,840	27,841	27,842
סה"כ	**976,735**	**869,076**	**761,418**	**653,760**	**546,101**

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה					
פרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
סמל צפון- מגרש 122	330,395	347,396	364,397	381,398	398,400
סמל צפון - מגרש 123	30,009	33,236	36,462	39,689	42,916
סביוני גבעת שמואל 1006	39,085	44,442	49,799	55,156	60,513
סביוני גבעת שמואל 1007	38,310	43,669	49,029	54,389	59,748
סביוני רמת שרת שלב ב'	160,513	168,509	176,505	184,501	192,497
SOHO קדמת גונן שלב א'	44,441	50,913	57,386	63,858	70,330
ז'בוטינסקי 135-137, ת"א	21,980	24,910	27,840	30,769	33,699
סה"כ	**664,733**	**713,075**	**761,418**	**809,760**	**858,103**

---

1 הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.

2 ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט שטרם נחתמו בגינן חוזים מחייבים.

3 בפרויקט זה נכלל גם רווח גולמי שטרם הוכר ממתן שירותי בניה.

ב. <u>להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2025</u>:

<u>DUO 7.13.2.1 סמל דרום</u>

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	**DUO סמל דרום**
מיקום הפרויקט	צומת הרחובות אבן גבירול-ארלוזורוב-בן סרוק בתל אביב
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות (50 קומות מגורים) ו-668 יח״ד, מתחם מסחר בשלוש קומות בשטח של כ- 13,000 מ״ר ברוטו (כולל מסחר במרתף -1) ומרתפי חניה בשטח של כ- 47,000 מ״ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	כ- 52%
מבנה האחזקה בפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
ציון שמות השותפים לפרויקט	בעלים פרטיים
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת״א כ- 10 דונם)
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	מסחר ומגורים מתוכניים לשנת 2027
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2027
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 14.8.2022 נחתם הסכם קבלן ראשי עם אלקטרה בניה ודניה סיבוס.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	התקבל היתר מלא לפרויקט בחודש דצמבר 2021
זכויות משפטיות בקרקע	(1)הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור 10ג׳(7) לדוחות הכספיים ;(2)הסכם הקמת מבנה ציבור שנחתם ביום 11.3.2021 בין העירייה, החברות המיזם המשותף וקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO ; (3) הסכם חכירת שטחי המרתפים עם עיריית ת״א ; (4) תוספת להסכם השיתוף בין החברות ובעלי הזכויות הנוספים בקשר עם מתן לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור 10ג׳(7) לדוחות הכספיים. הסכם חכירת שצ״פ עם עיריית ת״א.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קבלת אישור לתיאום הנדסי הושלם. בגבול הפרויקט קיים תשתית של נתע– לאורך רחוב ארלוזורוב ובמפגש אבן גבירול- ארלוזורוב, בגבול עם רחוב בן סרוק- הקמה של מנהרה תת קרקעית באחריות העירייה.
נושאים מיוחדים	הושלם פינוי של מחזיק בשטחי גישה בבעלות העירייה.

מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה״כ שטחים (מ״ר)	סה״כ יחידות
יחידות דיור	65,107 מ״ר עיקרי	668
שטחי מסחר	9,620 מ״ר עיקרי	
מבנה ציבור	כ 1,070 מ״ר עיקרי	

המשך DUO 7.13.2.1 סמל דרום

מבנה האחזקה בפרויקט:

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד DUO סמל דרום	שטחי מסחר DUO סמל דרום מ"ר	עלויות בספרים (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	יתרת הלוואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.25 (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.50%	2007	135	1,862	305,875	107,759	שווי מאזני
אפרירם בע"מ	40%	2015	101.6	1,444	149,244	56,684	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	67.7	962	112,105	47,237	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015, 2019	205.7	3,005	824,196	378,425	מלאי בניינים למכירה
אחרים	-		158	2,347	-	-	-
סה"כ			**668**	**9,620**	**1,391,421**	**590,105**	

	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	631,156	631,089	655,314
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	109,170	89,579	77,266
	עלויות מצטברות בגין בניה	582,367	416,557	208,610
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	68,758	68,758	68,758
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**1,391,451**	**1,205,983**	**1,009,948**
עלויות שנותרו להשקעה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	27,314	47,229	59,602
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	233,413	372,754	567,732
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**260,727**	**419,983**	**627,334**
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	76%	54%	28%
	מועד השלמת בניה צפוי	**2027**		

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ -נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן ביחד "**השותפים**"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

המשך DUO 7.13.2.1 סמל דרום

הנתונים לעיל ולהלן מתייחסים לחלק השותפים בפרויקט, המהווה כ-74.26% מהזכויות במגרשים.

		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	13	9	10
	יחידות דיור (מ"ר)	1,281	985	1,139
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)	יחידות דיור	69.9	63	64.5
	שטחי מסחר	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור	361	348	339
	יחידות דיור (מ"ר)	33,885	32,604	31,619
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)	יחידות דיור	53.5	52.8	52.5
	שטחי מסחר	-	-	
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	2,519,619	2,477,516	2,449,409
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	1,381,899	1,283,834	1,237,853
	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	61%	58%	56%
	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	149	162	171
	יחידות דיור (מ"ר)	16,579	17,860	18,845
	מסחר (מ"ר)	7,300	7,300	7,300
יתרת עלויות שטרם הוכרו		**679,405**	**728,353**	**768,945**
מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח		5		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		65		

באלפי ש"ח	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים
עד ליום 31.12.2025	1,051,366	681,738
שנת 2026	183,499	94,419
שנת 2027	147,034	605,741
שנת 2028	-	-
שנת 2029	-	-
שנת 2030 ואילך	-	-
סה"כ	1,381,899	1,381,899

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	867,441
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)	(453,930)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	413,511
השקעת הון עצמי עד למועד הדוח	521,104
הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)	(55,877)
התאמות אחרות לעודפים	(67,757)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	810,981
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
יתרת עודפים למשיכה	810,981
מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים	2027-2028
תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים	לא נקבעו תנאים

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:

באלפי ש"ח		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		2,519,619	2,477,516	2,449,409
עלויות פרויקט צפויות		1,652,178	1,625,966	1,637,282
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		867,441	851,550	812,127
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		339,320	219,077	102,226
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		528,121	632,473	709,901
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		34%	34%	33%
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שטרם נמכרו לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)	מגורים	[1]76	76.6	74
	מסחר	42.5	42.5	42.5

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)						
		השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	מגורים	526,922	482,683	438,445	394,206	349,967
	מסחר	114,971	102,324	89,676	77,029	64,382
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	מגורים	417,298	427,871	438,445	449,018	459,591
	מסחר	87,481	88,579	89,676	90,774	91,872

[1] המחיר הממוצע למ"ר לדירות בנטרול דירות פנטהאוז הוא 69

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	590,105
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	400,672

מוסד מלווה:	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראלים
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	11/2021
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	מסגרת אשראי כספי 517,781 מסגרת ערבויות חוק מכר 2,122,340
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	אשראי כספי 21,051 ערבויות חוק מכר 1,379,581
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	פריים בתוספת מרווח
מועדי פירעון קרן וריבית:	הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.
תניות פיננסיות מרכזיות:	-
תניות מרכזיות אחרות:	השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבעו תנאים
בטחונות:	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות

לפרטים בדבר התקשרות המיזם המשותף בהסכם ליווי, ראו ביאור 10ג'(9) לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

לפרטים בדבר שומת היטל השבחה ראו ביאור 10ג'(11) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט DUO סמל דרום, ראו דוחות מיידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, ומיום 17.3.2019, ומיום 30.5.2019 ומיום 24.10.2019 ומיום 14.1.2021, ומיום 13.9.2021 ומיום 12.6.2022 ומיום 1.1.2023, ומיום 29.6.2023, מיום 1.1.2024 ומיום 1.4.2024. (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537, 2015-01-024430, 2016-01-096529, 2016-01-122149, 2017-01-111270, 2019-01-012741, 2019-01-022744, 2019-01-053596 ו- 2019-01-090594, 2021-01-006243, 2021-01-078610, 2022-01-071971, 2023-01-000166, 2023-01-072006, 2024-01-000313 ו- 2024-01-030916, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

לפרטים בקשר עם הסכם הקבלנות מושא פרויקט DUO סמל דרום, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

7.13.2.2 פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	**סביוני גבעת שמואל**
מיקום הפרויקט	צפון גבעת שמואל
תיאור קצר של הפרויקט	עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ- 2,500 מ"ר מסחר. (כולל מגרש 1001)
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה בחברת פרויקט
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2012-2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	שלב א' (מגרש **103**-130 יח"ד)-2018 שלב ב' (מגרש **102**- 130 יח"ד)- בניין 100 (65 יח"ד) 2019. בניין 200 (65 יח"ד)-2020 מגרש **1001**- נמכר לצד ג'. טופס 4 התקבל ב-22.12.2025. מגרש **1005**- יצא לשיווק ב-05.2021 התקבל היתר ברבעון 1 2022. טופס 4 התקבל ב-22.12.2025. מגרש **1004**- יצא לשיווק ב-10.2021, התקבל היתר ברבעון 4 2022. צפי סיום עבודות הקמה רבעון 2 2026. מגרשים **1006** ו **1007** – מועד סיום ביצוע צפוי - 2029.
מועד סיום שיווק צפוי	-
הסכמים עם קבלני ביצוע	קבלן מבצע מגרש **102,103**- עץ השקד. קבלן מבצע **1001,1005**- דניה סיבוס. קבלן מבצע מגרש **1004**- דניה סיבוס
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	שלב א' מגרש 103 -130 יח"ד -1.8.16 שלב ב' מגרש 102 -130 יח"ד -23.7.17 שלב ג' מגרש 1005 – 119 יח"ד – 1.3.22 שלב ד' מגרש 1004 – 84 יח"ד – 20.11.22 מגרש 1006 ו 1007 – 11.5.25
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	אין
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
נושאים מיוחדים	ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו- "השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו ביאור 5ח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוח המיידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

מצב תכנוני ליום 31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	76,980	695	כולל מגרש 1001
שטחי מסחר ומשרדים	2,500	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	עד היום התקבלו היתרים ל- 695 יח"ד (76,980 מ"ר עיקרי) (כולל מגרש 1001)

פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד	סעיף
מגרש 1005	הסתיים	119	7.11.2
מגרש 1004	בביצוע	84	7.11.2
מגרשים 1006 ו 1007	בביצוע	148	7.11.3
סה"כ		**611**	

שלב א' ושלב ב' ומגרש 1005 - הסתיימו, לפרטים נוספים ראה סעיף 7.13ב'.

<u>מגרש 1005 הסתיים בשנת 2025:</u>

מגרש 1005, בנין 700 הסתיים בשנת 2025, לפרטים נוספים ראה ב- 7.13.1 נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2025.

באלפי ש"ח	שנת 2025
הכנסות שהוכרו מצטבר	315,006
עלויות שהוכרו מצטבר	234,374
רווח שהוכר מצטבר	80,632
הכנסות שהוכרו התקופה	75,388
עלויות שהוכרו התקופה	56,706
רווח שהוכר התקופה	19,682

<u>פרטים בקשר למגרש 1004 שבביצוע:</u>

		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	55,318	55,504	56,033
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	18,720	16,032	13,634
	עלויות מצטברות בגין בניה	86,458	58,371	27,820
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,524	2,524	2,524
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	163,020	132,431	100,011
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	1,802	4,120
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	5,984	33,411	62,845
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	5,984	35,213	66,965
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	96%	66%	32%
	מועד השלמת בניה צפוי	2026	2025	2025

שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	231,026	228,653	227,108
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	231,026	228,653	227,108
	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	100%	100%	100%
	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	-	-	-
	יחידות דיור (מ"ר)	-	-	-
יתרת עלויות שטרם הוכרו		670	22,561	46,775
מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	-	-

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)- מגרש 1004	
רווח גולמי צפוי	62,022
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)	(28,764)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	33,258
השקעת הון עצמי עד למועד הדוח	18,800
הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)	-
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	52,058
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	39,150
יתרת עודפים למשיכה	12,908
מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים	2026
תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים	לא נקבעו תנאים

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט, מגרש 1004:

באלפי ש"ח		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		231,026	228,653	227,108
עלויות פרויקט צפויות		169,004	167,644	166,976
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		62,022	61,009	60,132
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		59,580	39,983	19,130
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		2,442	21,026	41,002
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		27%	27%	26%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)	מגורים	-	-	-
	מסחר	-	-	-

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון עבור מגרש 1004		
31.12.2025	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	-

31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
מוסד מלווה:		תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		2022
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		מסגרת אשראי כספי - מסגרת ערבויות חוק מכר 245,242
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		ממסגרת אשראי כספי - ממסגרת ערבויות חוק מכר 16,500
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		פריים בתוספת מרווח
מועדי פירעון קרן וריבית:	הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.	
תניות פיננסיות מרכזיות:	הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	לא נקבעו תנאים	
בטחונות:	משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל	

פרטים בקשר למגרשים 1006 ו- 1007:

		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	123,964	94,702	94,642
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	34,827	5,886	3,440
	עלויות מצטברות בגין בניה	17,576	5,500	5,290
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	17,353	12,409	6,758
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	193,720	118,497	110,130
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	30,636	27,434
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	6,887	29,535	21,191
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	214,328	215,729	203,327
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	3,000	6,000
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	221,215	278,900	257,952
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	-	-	-
	מועד השלמת בניה צפוי	2029	2028	2028

		שנת 2025	שנת 2024
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	516,478	500,487

	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	162,876	160,255
	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	32%	32%
	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	-	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור	89	90
	יחידות דיור (מ"ר)	9,970	10,053
יתרת עלויות שטרם הוכרו		414,935	397,397
מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח		2	
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		25	

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:

באלפי ש"ח		**שנת 2025**	**שנת 2024**	**שנת 2023**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		516,478	500,487	490,071
עלויות פרויקט צפויות		414,935	397,397	368,082
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		**101,543**	**103,090**	**121,989**
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		2,715	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		98,828	103,090	121,989
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		**20%**	**21%**	**25%**
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)	מגורים	44.2	26.9	26.9
	מסחר	28.4	28	25

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	101,543
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)	(68,229)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	33,314
השקעת הון עצמי עד למועד הדוח	72,665
הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)	535
התאמות אחרות לעודפים	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	106,514
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
יתרת עודפים למשיכה	106,514
מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים	2029-2030
תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים	לא נקבעו תנאים

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

			השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	בביצוע 1006-1007	מגורים	87,796	83,202	78,608	74,014	69,420
		מסחר	27,320	23,770	20,220	16,670	13,120
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	בביצוע 1006-1007	מגורים	60,121	69,365	78,608	87,851	97,095
		מסחר	17,274	18,747	20,220	21,693	23,166

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון עבור מגרשים 1007-1006		
31.12.2025	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	109,890
31.12.2024	**מוצג כהלוואות לזמן קצר:**	74,066
מוסד מלווה:		תאגידים בנקאיים
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		2024-2025
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		מסגרת אשראי כספי 255,000 מסגרת ערבויות חוק מכר 181,000
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		ממסגרת אשראי כספי 156,019 ממסגרת ערבויות חוק מכר 134,144
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		פריים בתוספת מרווח
מועדי פירעון קרן וריבית:		הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.
תניות פיננסיות מרכזיות:		היזמנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		לא נקבעו תנאים
בטחונות:		משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל

מגרשים 1004, 1006 ו- 1007	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים
עד ליום 31.12.2025	234,386	254,917
שנת 2026	44,527	20,647
שנת 2027	66,103	39,050
שנת 2028	40,499	55,140
שנת 2029	8,387	22,750
שנת 2029 ואילך	-	1,397
סה"כ	**393,902**	**393,902**

לפרטים בקשר עם התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות להקמת בניין מגורים על גבי מגרשים 1004, 1006 ו-1007 ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

לפרטים בקשר עם פרויקט גבעת שמואל ראה ביאור 11ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

7.13.2.3 פרויקט מהותי- סמל צפון

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	**סמל צפון**
מיקום הפרויקט	צומת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב

תיאור קצר של הפרויקט	הקמת מגדל מגורים בן 50 קומות מגורים ו-226 יח״ד, במגרש 122, ובניין בבנייה מירקמית בן 8 קומות מגורים במגרש 123. ומרתפי חניה בשטח של כ- 16,500 מ״ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	כ- 88%
מבנה האחזקה בפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
ציון שמות השותפים לפרויקט	בעלים פרטיים
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מגרש 122 –2,871 מ״ר, מגרש 123 – 1,644 מ״ר
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2028-2029
מועד סיום שיווק צפוי/בפועל	2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	קיים הסכם עם קבלן דיפון וחפירה
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)	2024
זכויות משפטיות בקרקע	אחזקה בחברות רמנח בע״מ, אפרירם בע״מ, מגדלי סומייל בע״מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע״מ (בניהול מיוחד).רכישת זכויות במסגרת הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 122 לפי תוכנית תא/מק/2988/ב ״סמל צפון״.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	הסכמי קומבינציה ושירותי בניה ביחס לכ- 43% מהזכויות במגרש 122.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	-
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	-
נושאים מיוחדים	-

מגרש 122

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה״כ שטחים (מ״ר)**	**סה״כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	23,990 מ״ר עיקרי	163	-
מבנה ציבור	כ-1,771 מ״ר עיקרי		

מגרש 123

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	**סה״כ שטחים (מ״ר)**	**סה״כ יחידות**	**הערות**
יחידות דיור	2,536 מ״ר עיקרי	31	-

מבנה האחזקה בפרויקט:

מגרש 122					
שם	**אחוז**	**יח״ד תב״ע**	**יח״ד היתר**	**יח״ד לשיווק**	**אחוז בשיווק**
אפרירם בעמ	2.07%	3.61	4.69	163	2.9%
מגדלי סומייל בעמ	1.4%	2.41	3.12		1.9%
רמנח	7.8%	13.55	17.60		10.8%
אפריקה מגורים (נרכש מקגמ)	2.1%	3.61	4.68		2.9%
אפריקה מגורים רכישה	43.6%	75.88	98.56		60.3%
אפריקה מגורים קומבינציה	29.9%	51.98	67.52		21.3%
שירותי בניה	13.2%	22.97	29.84		
סה״כ	**100.0%**	**174.0**	**226.0**	**163**	**100.0%**

מגרש 123				
שם	**אחוז**	**יח״ד תב״ע**	**יח״ד היתר**	**יח״ד לשיווק**
אפרירם בע״מ	37.5%	9	11.63	11.63
מגדלי סומייל בע״מ	25.0%	6	7.75	7.75
אפריקה מגורים	37.5%	9	11.63	11.63
סה״כ	**100.0%**	**24**	**31**	**31**

	סמל צפון - אלפי ש״ח	**שנת 2025**	**שנת 2024**	**שנת 2023**
פעילות ענף	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	346,448	338,912	248,447
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	43,847	39,986	15,466
	עלויות מצטברות בגין בניה	20,419	9,417	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	33,472	33,472	30,679

	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**444,186**	**421,787**	**294,592**
עלויות הקמה ופיתוח	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	16,367	18,120	76,011
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	48,401	58,429	68,211
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	424,975	409,470	463,873
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	29,356
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**489,743**	**486,019**	**637,451**
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	5.5%	1.8%	-
	מועד השלמת בניה צפוי	2030	2029	2029

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן ביחד "**השותפים**"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

			שנת 2025	שנת 2024
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	**יחידות דיור**		1	9
	יחידות דיור (מ"ר)		131	1,091
	שטחי מסחר (מ"ר)		-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)	**יחידות דיור**		82	68
	שירותי בניה		-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	**יחידות דיור**		10	9
	יחידות דיור (מ"ר)		1,222	1,091
	היקף חוזים בגין שירותי בניה (אלפי ש"ח)		69,353	78,885
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)	**יחידות דיור**		82	68
	שטחי מסחר		-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	**סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)**		1,336,701	1,311,940
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	**מגורים**	77,549	66,421
		שירותי בניה	85,331	78,885
	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		12%	11%
	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)		-	-
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	**יחידות דיור**		184	185
	יחידות דיור (מ"ר)		18,982	19,113
יתרת עלויות שטרם הוכרו			437,132	419,731
מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח			-	-
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח			-	-

באלפי ש"ח	סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים
עד ליום 31.12.2025	8,969	14,179
שנת 2026	2,446	5,568
שנת 2027	16,363	7,307
שנת 2028	27,158	1,537
שנת 2029	17,107	34,227
שנת 2030 ואילך	5,506	14,731
סה"כ	77,549	77,549

יצוין, כי הנתונים בדבר הכנסות ומקדמות שיוכרו עולים לכדי מידע צופה פני עתיד, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל קרות איזה מהסיכונים המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי.

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה:

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (באלפי ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	402,772
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין הרווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הוצאות/ הכנסות שאינן מוכרות בעלות המכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירה)	(184,266)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	218,505
השקעת הון עצמי עד למועד הדוח	257,315
הון עצמי שטרם הושקע (עודף הון עצמי)	1,723
התאמות אחרות לעודפים	(48,703)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	428,840
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
יתרת עודפים למשיכה	428,840
מועד צפוי למשיכת יתרת העודפים	2028-2029
תנאים מתלים למשיכת יתרת העודפים	לא נקבעו תנאים

באלפי ש"ח		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,336,701	1,311,940[1]	1,324,037[1]
עלויות פרויקט צפויות		933,929	907,808	932,043
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט		402,772	404,132	391,994
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		1,912	545	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		400,859	403,587	391,994
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		30%	31%	30%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מעמ)	מגורים	69.4	68.8	68.9
	מסחר/משרדים	-	-	-

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)						
		השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	מגורים	518,325	455,367	392,410	329,452	266,494
	שירותי בניה	-	-	8,449	-	-
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	מגורים	350,654	371,532	392,410	413,288	434,166
	שירותי בניה	9,294	8,872	8,449	8,047	7,681

[1] נתוני ההכנסות העלויות והרווח הגולמי כוללים נתונים המתייחסים לעסקת שירותי בניה.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט – הסכם מימון		
31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	196,930
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	185,965

מוסד מלווה:	תאגיד בנקאי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	2024-2025
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	מסגרת אשראי כספי 484,200 מסגרת ערבויות חוק מכר 1,052,950
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	מסגרת אשראי כספי 298,533 מסגרת ערבויות חוק מכר 662,039
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	פריים בתוספת מרווח
מועדי פירעון קרן וריבית:	הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי.
תניות פיננסיות מרכזיות:	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	טרם התקיימו התנאים
בטחונות:	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם ראו ביאור 10ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

<u>פרטים נוספים:</u>

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2908/ ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "**המקרקעין**" ו- "**ההליך**", בהתאמה), כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח. בהתאם, שילמה החברה כ- 185 מיליון ש"ח בתמורה לזכויות במקרקעין המהוות כ- 76 יחידות דיור. רכישת המקרקעין הושלמה ביום 6.12.2020. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 27.1.2020, מיום 10.5.2020 ומיום 7.12.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-008866, 2020-01-045426 ו- 2020-01-132708, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. בנוסף מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור נוספות וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין בהיקף כולל של כ 75 יחידות דיור נוספות.
לפרטים בקשר עם הסכם לביצוע עבודות חפירה, דיפון, ביסוס ורפסודה, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

7.13.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

<u>**א**. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט)</u>:

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר

בטבלה.

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2026.

"**חלק החברה בפרויקט**" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"**יח"ד בפרויקט**"- הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן.

"**סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו**" - הכוונה לחלק החברה בפרויקט כולו לאחר השלמת הליכי התכנון שבכוונת החברה לבצע (כולל יח"ד הכלולות בתוכניות ו/או בבקשות שטרם נכנסו לתוקף ו/או טרם אושרו, לפי הענין). יובהר, כי בהתאם המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד.

אחוז הרווח הגולמי המפורט בטבלה שלהלן מחושב ביחס להכנסות הצפויות. לחברה יש קושי לצפות את הרווח הגולמי, הואיל ושיעור הרווח תלוי בגורמים שחלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ואין וודאות כי יתממש. בהקשר זה יובהר כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה בפרויקטים סמוכים של החברה וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת על חוזי קבלנות חתומים ו/או הוצאות שהוציאה החברה בפרויקטים בסגנון דומה. עוד יובהר כי לא נערך היוון של תזרים המזומנים לאורך חיי הפרויקט.

פרויקטים בתכנון- נתונים כלליים על הפרויקטים													
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים ליום 31.12.2025	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יעוד הנכס	יח"ד בפרויקט				
									מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		
									יח"ד כולל חלק בעלים /1 מ"ר מסחר ותעסוקה	יח"ד לשיווק/ מ"ר מסחר ותעסוקה /2	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
אגמי בראשית שלב א'	נשר	2019	9,761	2026	2030	הסכם מימון ושוברים	25%	מגורים	288	288	105	346	104
קיציס	תל אביב	2019	3,186	2026	2029	-	38%	מגורים	178	98	114	98	114
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	קרית אתא	2012	33,756	2026	2028	-	100%	מגורים	262	128	144	162	114
גבריאלוב	רחובות	2019	1,987	2026	2030	-	50%	מגורים	156	126	113	126	113
								מסחר	740	740	-	740	-
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'	נתניה	2019	7,167	2026	2030	-	100%	מגורים	256	192	111	192	111
								מסחר	398	398	-	398	-
מגדלי הרקפת שלב א'	קרית אונו	2021	9,955	2026	2030	-	50%	מגורים	318	236	107	255	108
								מסחר	220	117	-	117	-
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	ירושלים	2020	11,651	2026	2030	-	50%	מגורים	426	278	107	278	107
								מסחר	670	670	-	670	-
ביתא רוטשילד B	חיפה	2019	2,452	2026	2030	-	50%	מגורים	205	157	112	157	112
								מסחר	904	904	-	904	-
ביתא רוטשילד A	חיפה	2023	2,765	2026	2030	-	50%	מגורים	225	177	112	177	112
								מסחר	937	937	-	937	-
מתחם חיל הים	חיפה	2021	893	2026	2030	-	50%	מגורים	467	348	111	348	111
								מסחר	1,200	1,200	-	1,200	-
הכוזרי	הרצליה	2018	1,923	2026	2029	-	50%	מגורים	204	138	93	138	93
								מסחר	140	140	-	140	-
אזור מגרש 202	אזור	2021	123,519	2026	2031	-	100%	מגורים	226	226	94	226	94
								מסחר	200	200	-	200	-
סה"כ			209,015					**מגורים**	**3,211**	**2,392**		**2,503**	
								מסחר	**5,409**	**5,306**		**5,306**	

[1] בעסקאות התחדשות עירונית, קומבינציה ושירותי בניה.

[2] כולל זכויות של שותפים בעסקאות משותפות.

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט																
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	ייעוד הנכס	מחיר המכירה הממוצע למ"ר[1]	חוזים מוקדמים חתמים ליום 31.12.2025		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	בניה	תכנון ואחרות				מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו					
									מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)				
אגמי בראשית שלב א'	6,273	189	311	2,988	107,911	מגורים	15	132	12,465	41,422	88,533	142,421	24,748	17%	6,826
קיציס	411	-	-	2,775	138,682	מגורים	41	19	2,176	28,469	138,878	169,523	27,655	16%	13,041
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	2,375	855	27,097	3,429	238,730	מגורים	17	62	7,353	98,222	207,907	313,482	40,996	13%	37,444
גבריאלוב	101	20	-	1,867	131,114	מגורים	24	10	713	8,968	146,665	156,345	30,393	19%	20,376
						מסחר	-	-	-	-	8,874	8,874	1,725		
סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב'	1,000	35	-	6,132	414,389	מגורים	-	-	-	-	519,174	519,174	105,565	20%	57,237
						מסחר	-	-	-	-	9,975	9,975	2,028		
מגדלי הרקפת שלב א'	7,252	-	30	2,672	343,218	מגורים	-	-	-	-	353,172	353,172	65,303	18%	58,499
						מסחר	-	-	-	-	2,200	2,200	407		
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	5,814	17	97	5,723	456,888	מגורים	-	-	-	-	468,539	468,539	96,075	21%	61,991
						מסחר	-	-	-	-	14,070	14,070	2,885		
ביתא רוטשילד B	474	9	670	1,300	169,641	מגורים	-	-	-	-	172,094	172,094	29,267	17%	17,050
						מסחר	-	-	-	-	4,384	4,384	746		
ביתא רוטשילד A	535	10	755	1,465	192,097	מגורים	-	-	-	-	194,862	194,862	32,372	17%	19,069
						מסחר	-	-	-	-	5,057	5,057	840		

[1] מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה מביום 31.12.2025.

פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט															
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	ייעוד הנכס	מחיר המכירה הממוצע למ"ר[1]	חוזים מוקדמים חתמים ליום 31.12.2025		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	בניה	תכנון ואחרות				מספר חוזים מוקדמים חתומים	הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו					
									מקדמות שנתקבלו (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)				
מתחם חיל הים	-	-	-	893	535,047	מגורים	-	-	-	-	535,940	535,940	127,130	24%	49,108
						מסחר	-	-	-	-	10,316	10,316	2,447		
הכוזרי	-	-	-	1,923	197,124	מגורים	-	-	-	-	199,047	199,047	40,970	21%	22,401
						מסחר	-	-	-	-	1,115	1,115	230		
אזור מגרש 202	108,834	10,027	568	4,090	417,065	מגורים	-	-	-	-	540,585	540,585	126,179	23%	68,944
						מסחר	-	-	-	-	3,460	3,460	807		
סה"כ	**133,069**	**11,162**	**29,528**	**35,257**	**3,341,906**	**מגורים**		**223**	**22,707**	**177,081**	**3,565,396**	**3,765,184**	**746,653**		**431,986**
						מסחר		**-**	**-**	**-**	**59,451**	**59,451**	**12,115**		

[1] מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנסתיימה מביום 31.12.2025.

ניתוחי רגישות[1]

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי[2] שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2025 נמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
	פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בתכנון:	אגמי בראשית שלב א'	33,602	29,175	24,748	20,321	15,894
	קיציס	41,543	34,599	27,655	20,711	13,767
	סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א ב	61,786	51,391	40,996	30,601	20,206
	גבריאלוב	47,672	39,895	32,118	24,341	16,564
	סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב	160,507	134,050	107,593	81,136	54,679
	מגדלי הרקפת שלב א	101,247	83,478	65,709	47,940	30,171
	קדמת גונן SOHO שלב ב	147,220	123,090	98,960	74,830	50,700
	ביתא רוטשילד B	47,661	38,837	30,013	21,189	12,365
	ביתא רוטשליד A	53,205	43,209	33,213	23,217	13,221
	מתחם חיל הים	184,203	156,890	129,577	102,264	74,951
	הכוזרי	61,216	51,208	41,200	31,192	21,184
	אזור	181,391	154,189	126,987	99,785	72,583
	סה"כ	**1,121,252**	**940,010**	**758,768**	**577,526**	**396,284**

1 הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.

2 ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט שטרם נחתמו בגינן חוזים מחייבים.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבניה						
	פרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בתכנון:	אגמי בראשית שלב א'	16,034	20,391	24,748	29,105	33,462
	קיציס	16,970	22,313	27,655	32,997	38,340
	סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א ב	13,356	27,176	40,996	54,816	68,636
	גבריאלוב	21,757	26,938	32,118	37,299	42,479
	סביוני השמורה (זלמן שניאור) שלב ב	76,975	92,284	107,593	122,902	138,210
	מגדלי הרקפת שלב א	45,267	55,488	65,709	75,930	86,151
	קדמת גונן SOHO שלב ב	71,055	85,008	98,960	112,913	126,866
	ביתא רוטשילד B	18,217	24,115	30,013	35,911	41,808
	ביתא רוטשליד A	20,618	26,915	33,213	39,510	45,807
	מתחם חיל הים	97,454	113,516	129,577	145,639	161,700
	הכוזרי	29,430	35,315	41,200	47,085	52,969
	אזור	103,542	115,264	126,987	138,709	150,431
	סה"כ	**530,675**	**644,722**	**758,768**	**872,815**	**986,862**

7.13.4 פרויקטים נוספים ("**קרקעות בעתודה**" ו- "**פרויקטים מותלים**")

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה במלאי קרקעות בעתודה (להלן: "**קרקעות בעתודה**"). כמו כן, מתכננת החברה פרויקטים של התחדשות עירונית וכן פרויקטים שהעסקאות בקשר עמן טרם נכנסו לתוקף (להלן: "**פרויקטים של התחדשות עירונית**" ו"**פרויקטים מותלים**"). למען הסר ספק מובהר, כי הקמת הפרויקטים כאמור והנתונים המפורטים להלן, המתייחסים למספר היחידות והעלות הצפויה של הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, והם מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (1) החברה תקבל החלטה לעשות שימוש בקרקעות בעתודה או יתקיימו התנאים המתלים לכניסת הפרויקטים המותלים לתוקף, לפי הענין; (2) בהתאם לציפיות החברה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (3) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש החברה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל יחידות הדיור ו/או בתכנון יחידות הדיור, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה החברה; (4) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (5) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות החברה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי במספר היחידות ו/או בעלויות שהחברה צופה.

להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בין השנים 2026 - 2029 הינם מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה.

א. <u>עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים</u>

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים																		
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2027-2029			רווח כלכלי צפוי	שטח במ"ר	זכויות בנייה	
					עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	יתידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25		הכנסות שטרם הוכרו (חלקנו)	רווח גולמי שטרם הוכר	רווח גולמי צפוי (%)			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן
																יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
נשר שלב ב'	נשר	2019	2027	2030	1,955	177	693	-	2,825	25%	152,713	35,213	23%	16,107	95,022	270	318	מתן תוקף לתב"ע
נשר שלב ג'	נשר	2019	2027	2030	4,539	410	1,779	-	6,728	25%	292,271	56,586	19%	46,350		406 יח"ד+44,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	467 יח"ד+44,15 2 למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
נשר שלבים עתידיים	נשר	2019	-	-	8,441	763	2,033	-	11,238	25%	-	-	-	-		948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	948 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
גבעת הכלניות שלבי ג' וד'	קרית אתא	2012	2027	2030	2,276	819	3,320	-	6,415	100%	631,095	98,480	16%	42,846	31,620	251	320	מתן תוקף לתב"ע. בהליך שינוי תב"ע
אולפני הרצליה (מגרשים 102, 104, 101 ו-501)	הרצליה	2008	2027	2031	47,942	11,123	4,487	-	63,552	51%	645,271	88,373	14%	22,425	33,413	262 יח"ד + 2,030 מ"ר למסחר ותעסוקה	262 יח"ד + 2,030 מ"ר למסחר ותעסוקה	מתן תוקף לתב"ע
אולפני הרצליה - מגרש 103	הרצליה	2024	2027	2031	78,250	5,947	52	-	84,249	51%	226,878	59,991	26%	35,328	11,138	96	96	מתן תוקף לתב"ע
דינמומטר	ירושלים	2021	2028	2031	4,412	-	1,498	-	5,910	100%	271,742	44,628	16%	17,920	17,634	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	56 יח"ד + 5,228 מ"ר למסחר	מתן תוקף לתב"ע
אזור מגרש 201	אזור	2021	2027	2030	103,683	11,480	41	-	115,204	100%	527,457	120,053	23%	63,535	5,413	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	217 יח"ד + 350 מ"ר למסחר	מתן תוקף לתב"ע
אזור מגרש 203	אזור	2021	-	-	20,689	2,291	62	-	23,042	34%	-	-	-	-	9,638	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י +15,800 מ"ר תעסוקה +1,236 מ"ר למסחר	230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י +15,800 מ"ר תעסוקה +1,236 מ"ר למסחר	

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים																		
שם	מיקום	מועד רכישה	מועד תחילת בניה משוער	מועד סיום בניה משוער	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי (%)	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בשנים 2027-2029			רווח כלכלי צפוי	שטח במ"ר	זכויות בנייה	
					עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	יתירות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.25		הכנסות שטרם הוכרו (חלקנו)	רווח גולמי שטרם הוכר	רווח גולמי צפוי (%)			מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן
																יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
ביאליק על הפארק - אפק	קריית ביאליק	2003	-	-	930	-	470	-	1,400	100%	-	-	-	-	6,763	-	230	גיבוש התכנית
רמת מרפא	רמת גן	2005	-	-	14,646	762	2,383	-	17,791	67%	-	-	-	-	8,215	60	60	מתן תוקף לתב"ע
פרדס בחיסכון	רמת השרון	2020	-	-	14,558	-	17	-	14,575	50%	-	-	-	-	7,707	145	145	זכות לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז לפי שומת רמ"י
הוד השרון- אלי שלום	הוד השרון	2020	-	-	-	-	128	-	128	100%	-	-	-	-	6,261	-	24	-
עפרון- הוד השרון	הוד השרון	2018	-	-	56,853	-	16	-	56,869	100%	-	-	-	-	39,058	-	120	הפקדת התב"ע להתנגדויות
הרצליה רמגור	הרצליה	2022	-	-	349	-	725	-	1,074	50%	-	-	-	-	24,558	-	190 יח"ד+ 30,000 מ"ר מסחר ותעסוקה	גיבוש התכנית
סה"כ					**359,523**	**33,773**	**17,704**	**-**	**411,000**		**2,747,427**	**503,324**	**18%**	**244,511**		**2,711 יח"ד+ 230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י + 98,026 מ"ר למסחר ותעסוקה**	**3,453 יח"ד+ 230 יח"ד דיור מוגן+100 יח"ד דב"י + 128,026 מ"ר למסחר ותעסוקה**	

ב. <u>עתודות מקרקעין נוספות</u>

המקרקעין	סוג הזכויות[1]	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו- 18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה[2]	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

ג. **להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2025:**

<u>אולפני הרצליה</u>

לתאריך הדוח, בהמשך לטענות שהועלו מצד בעל הקרקע ביחס להסכמות מוקדמות בין הצדדים, מנהלים בעלי הקרקע והיזמים דיונים לעניין עדכונים והתאמות למערכת ההסכמים בין הצדדים.

7.13.5 להלן ריכוז נתונים על פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2025 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

א. המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.
בטבלה זו -
"**חלק החברה בפרויקט**" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"**מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט**" - הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן (לא כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה).

הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל ודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל בין השנים 2026 - 2029 הינם מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

---

[1] הכוונה לסוג הזכויות שהחברה רכשה. זכויות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.
[2] על חלק מזכויות הבעלות של החברה רשומה חכירה ל- 999 שנים לטובת חברת הבת של החברה, מדן כרמל בע"מ.

ב. פרויקטים של התחדשות עירונית ופרויקטים מותלים-נתונים

פרויקטים מותלים ואחרים																
הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק	מחיר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	עלות הקרקע בספרים 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027-2029			רווח כלכלי	סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות שטרם הוכרו(חלקנו)	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)				
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	ירושלים	50%	2020	407	255	373	11,131	2027	2031	497,129	134,529	27%	86,561	פינוי בינוי	99%	מתן תוקף לתב"ע
לאה גולדברג שלב א'	לוד	100%	2020	383	309	1,453	731	2029	2033	592,796	70,186	12%	16,956	פינוי בינוי	90%	מתן תוקף לתב"ע
לאה גולדברג שלב ב'	לוד	100%	2020	237	191	947	453	2030	2034	-	-	-	-	פינוי בינוי	90%	מתן תוקף לתב"ע
מגדלי הרקפת שלב ב'	קרית אונו	50%	2021	226	140	220	5,822	2027	2030	218,102	18,818	9%	1,016	פינוי בינוי	98%	מתן תוקף לתב"ע
ביתא רוטשילד C	חיפה	50%	2019	330	258	1,021	4,030	2027	2030	298,270	40,130	13%	15,977	פינוי בינוי	97%	מתן תוקף לתב"ע
גורי יהודה	רמת גן	50%	2018	133	94	160	1221	2028	2032	138,195	36,292	26%	26,844	פינוי בינוי	80%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
דרך השלום 71-75	תל אביב	100%	2018	250	154	-	2,700	2028	2031	471,568	79,943	17%	44,546	פינוי בינוי	85%	מתן תוקף לתב"ע
אבא הלל שלב א'	רמת גן	50%	2019	261	179	248	264	2029	2033	300,882	61,234	20%	34,237	פינוי בינוי	72%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
אבא הלל שלב ב'				261	179	248	263	2030	2034	-	-	-	-	פינוי בינוי	72%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
פנחס לבון שלב א'	נתניה	100%	2018	175	118	783	530	2028	2031	321,438	67,315	21%	47,137	פינוי בינוי	63%	הגעה לרוב הדרוש
פנחס לבון שלב ב'	נתניה	100%	2018	190	151	782	530	2029	2032	411,331	86,140	21%	60,320	פינוי בינוי	63%	הגעה לרוב הדרוש
בן צבי נתניה 542 שלב א' +ב' מגרשים 102-100	נתניה	50%	2021	577	309	1,318	1,864	2027-2028	2030-2031	550,149	85,450	16%	-	קומבינציה	82%	מתן תוקף לתב"ע
בן צבי נתניה 542 מגרש 103 שלב ג'	נתניה	50%	2021	107	57	243	346	2027-2028	2030-2031	-	-	-	17,388	קומבינציה	52%	מתן תוקף לתב"ע

פרויקטים מותלים ואחרים																
הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	כמות יח"ד לשיווק	מחיר/תעסוקה במ"ר מוצע לשיווק	עלות הקרקע בספרים 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2027-2029			רווח כלכלי	סוג התקשרות	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
										הכנסות שטרם הוכרו(חלקנו)	רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)				
מטולה 11-9	רמת גן	100%	2017	165	106	-	601	2029	2032	347,139	44,853	13%	44,853	פינוי בינוי	69%	הפקדת התב"ע להתנגדויות
מתחם השוטרים	מזכרת בתיה	100%	2022	135	93	-	693	2028	2031	242,899	39,265	16%	27,423	פינוי בינוי	83%	מתן תוקף לתב"ע
מתחם הנורית	ירושלים	100%	2021	590	457	1,800	1,398	2028	2034	1,167,345	250,781	21%	120,998	פינוי בינוי	80%	מתן תוקף לתב"ע
רוזנווסר חדרה	חדרה	100%	2021	200	140	-	3,153	-	-	-	-	-	-	קומבינציה	-	גיבוש התכנית
מתחם רגר שלב א'	באר שבע	33%	2019	874	738	22,240	925	2029	2034	502,464	64,059	13%	18,084	פינוי בינוי	71%	מתן תוקף לתב"ע
מתחם רגר שלב ב'																
ויצמן רמז	נהריה	50%	2021	216	180	-	28	2030	2034	-	-	-	28,987	פינוי בינוי	83%	הגעה לרוב הדרוש
קרן היסוד	נהריה	50%	2021	417	337	-	119	2031	2035	-	-	-	-	פינוי בינוי	73%	הגעה לרוב הדרוש
קיקיון	אשקלון	100%	2023	803	669	2,630	998	2029	2034	1,203,834	248,663	21%	165,628	פינוי בינוי	69%	גיבוש התכנית
מרכוס	יהוד	100%	2024	190	134	-	438	2029	2032	366,688	71,086	19%	42,688	פינוי בינוי	68%	הגעה לרוב הדרוש
סה"כ				**7,127**	**5,248**	**34,466**	**38,238**			**7,630,229**	**1,398,744**	**18%**				

7.13.6 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית – פרטים נוספים

חברת אפריקה התחדשות הינה חברת בת המוחזקת 80% על ידי החברה, המרכזת את פעילות קבוצת החברה בפרויקטים של פינוי בינוי ושל תמ"א 38.

אפריקה התחדשות מרכזת את פעילותה של קבוצת החברה בפרויקט "פינוי בינוי", לרבות במסגרת פרויקטים בהם התקשרה החברה עם מספר יזמים שונים בהסכמים לקידום פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי". במסגרת התקשרויות אלה פועלת קבוצת החברה, באמצעות אותם יזמים, ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים השונים בהם פועלת קבוצת החברה, לפיה יפנו הדיירים את דירתם הישנה, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם. מימושם של הפרויקטים מותנה, בין היתר, באישור תוכנית בנין עיר חדשה (ככל שאין תכנית בנין עיר תקפה המאפשרת את מימוש הפרויקט); בקבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מהמקרקעין ופינויים בפועל; בתחולת פרק חמישי 4: פינוי ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963; בפטור מהיטל השבחה ומע"מ; בפטור מתשלומים כלשהם לרמ"י וכיו"ב תנאים לפי העניין.

בדרך כלל, בתמורה לפעילותם, זכאים היזמים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לפרויקט, לסכום בשיעור שנקבע מהתקבולים שיתקבלו בפועל ממכירת כל או חלק מיחידות הדיור בפרויקט שאינן יחידות חלופיות למפונים. לתאריך הדוח, החברה פועלת במספר מתחמים באזור גוש דן והשרון.

בנוסף, במסגרת פעילותה, אפריקה התחדשות פועלת באופן שוטף לאיתור נכסים, אשר עומדים בדרישות הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובפרט התמקדות בתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש), עסקאות "מכר חלקי" (עסקאות קומבינציה), בדרך כלל באזור מרכז הארץ. בהתאם להוראות תמ"א 38/2, רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר עומד בדרישות תמ"א 38, כמפורט לעיל, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובאופן כאמור, ניתנה האפשרות לניצול מלוא הזכויות במבנים.

עם איתורו של נכס פוטנציאלי, מתחילה אפריקה התחדשות במשא ומתן מול בעלי היחידות בנכס הפוטנציאלי או נציגיהם ו/או באי כוחם, ככל שישנם (להלן: "**הדיירים**"), ובמקביל לכך, מתחילה אפריקה התחדשות בביצוען של בדיקות נדרשות להבנת החברה, ובכלל זה בדיקת היתכנות קניינית, תכנונית, מדידת מקרקעין ובדיקות נוספות של יועצים מטעמה. במקרים בהם בדיקת היתכנות כלכלית ראשונה וישימות הפרויקט להוצאתו לפועל מעלה כי הנכס הפוטנציאלי צפוי לעמוד בסטנדרט הרווחיות המקובל, אפריקה התחדשות, מקבלת החלטה עקרונית להמשיך בקידום הפרויקט, לאחריה מתקשרת אפריקה התחדשות עם הדיירים בהסכמים מפורטים.

במסגרת ההסכמים המחייבים, נקבעים תנאים מתלים שונים, אשר אי קיומם במסגרת הזמן שנקבעה לכך בהסכם יביא לפקיעת ההסכם. התנאי העיקרי בעניין זה הינו אישור תכנית הבינוי שהכינה אפריקה התחדשות, ואשר סוכמה עם הדיירים, על ידי הועדה המקומית לתכנון לבנייה. הואיל ואישור הבקשות להיתרי הבנייה הינו בדרך של הקלה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה בשילוב עם הוראות הדין בנוגע לאישור תכניות של תמ"א 38, אין וודאות כי התכניות שהוכנו על יד אפריקה התחדשות ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל. יצוין, כי העלות בספרי אפריקה התחדשות ליום 31.12.2025 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 330 מיליון ש"ח.

להלן ריכוז נתונים בקשר עם פרויקטים של אפריקה התחדשות עירונית:

כל הפרויקטים בטבלאות להלן כלולים גם בטבלאות בסעיפים 7.11.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע, 7.11.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון וסעיף 7.11.4 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו- "פרויקטים מותלים").

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט	זכויות בניה			תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
						עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025		שיעור החתמות	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטאטוס הליכי תכנון	
													יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר		
סביוני קטמון החדשה סן מרטין, בנין 25	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2017	28,972	558	88,869	-	118,399	67%	100%	67 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	67 יח"ד + 300 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	ככלל, ביום הפינוי תירשם ההתחייבות לקומבינציה או התחייבות לדיירים
סביוני העיר – בלוך 39- 41, ת"א	תמ"א	77%	בביצוע	תל אביב	2019	37,514	-	19,286	-	56,800	80%	100%	24 יח"ד	24 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
בוליביה 14	פינוי בינוי	100%	בביצוע	ירושלים	2018	74,615	1,114	83,042	-	158,771	67%	100%	161 יח"ד+499 מ"ר מסחר	161 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ז'בוטינסקי 135-137	תמ"א	50%	בביצוע	תל אביב	2020	31,280	1,235	14,483	-	46,998	80%	100%	34 יח"ד	34 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
זלמן שניאור - שלב א'	פינוי בינוי	100%	בביצוע	נתניה	2019	111,137	225	56,280	-	167,642	67%	100%	192 יח"ד+113 מ"ר מסחר	192 יח"ד+113 מ"ר מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
זלמן שניאור – שלב ב'			בתכנון			1,000	35	6,132	-	7,167	67%	100%	192 יח"ד + 398 מ"ר מסחר	192 יח"ד + 398 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	פינוי בינוי	50%	בביצוע	ירושלים	2020	61,285	1,218	18,632	-	81,135	67%	100%	134 יח"ד + 343 מ"ר שטחי מסחר	140 יח"ד +343 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	פינוי בינוי		בתכנון			5,814	17	5,820	-	11,651		100%	278 יח"ד + 625 מ"ר שטחי מסחר	278 יח"ד + 625 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	פינוי בינוי		עתודות ומותלים			5,555	16	5,560	-	11,131		99%	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 373 מ"ר שטחי מסחר		כנ"ל
קיציס 16- 26	תמ"א	38%	בתכנון	תל אביב	2019	411	-	2,775	-	3,186	80%	100%	98 יח"ד	98 יח"ד	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ביתא רוטשילד מתחמים B	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2019	474	9	1,970	-	2,452	67%	100%	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	157 יח"ד + 904 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט	זכויות בניה			תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
						עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025		שיעור החתמות	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטאטוס הליכי תכנון	
													יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר		
הצבר הרקפות שלב א'	פינוי בינוי	50%	בתכנון	קרית אונו	2021	7,252	-	2,702	-	9,954	67%	100%	236 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	255 יח"ד + 117 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
גבריאלוב	פינוי בינוי	50%	בתכנון	רחובות	2019	101	20	1,867	-	1,988	67%	100%	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	126 יח"ד + 740 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
הכוזרי	פינוי בינוי	50%	בתכנון	הרצליה	2018	-	-	1,923	-	1,923	67%	100%	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	138 יח"ד + 140 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
מתחם חיל הים	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2021	-	-	893	-	893	67%	100%	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	348 יח"ד + 1,200 מ"ר שטחי מסחר	תב"ע בתוקף	כנ"ל
ביתא רוטשילד מתחם A	פינוי בינוי	50%	בתכנון	חיפה	2023	535	10	2,220	-	2,765	67%	100%	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	177 יח"ד + 937 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
ביתא רוטשילד מתחם C	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	חיפה	2019	779	14	3,237	-	4,030	67%	97%	258 יח"ד +1,021 מ"ר שטחי מסחר	258 יח"ד +1,021 מ"ר שטחי מסחר		כנ"ל
לאה גולדברג שלב א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	לוד	2020	-	-	731	-	731	67%	90%	405 יח"ד + 2,400 מ"ר שטחי מסחר	500 יח"ד + 2,400 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
לאה גולדברג שלב ב'								453	-	453		90%				כנ"ל
מגדלי הרקפת שלב ב'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	קרית אונו	2021	4,235	-	1,298	-	5,532	67%	98%	100 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	140 יח"ד + 220 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
גורי יהודה	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2018	-	-	1,221	-	1,221	67%	80%	-	94 יח"ד + 160 מ"ר שטחי מסחר	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כנ"ל
דרך השלום 71-75	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	תל אביב	2018	-	-	2,700	-	2,700	67%	85%	154 יח"ד	154 יח"ד	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					סטטוס הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה			תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
						עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטאטוס הליכי תכנון	
													יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר		
אבא הלל שלב א'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	רמת גן	2019	-	-	264	-	264	67%	72%	-	174 יח"ד + 532 מ"ר שטחי מסחר	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כנ"ל
אבא הלל שלב ב'						-	-	263	-	263	67%	72%	-	174 יח"ד + 533 מ"ר שטחי מסחר	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כנ"ל
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018	-	-	1,060	-	1,060	67%	63%	-	129 יח"ד + 789 מ"ר שטחי מסחר	הגעה לרוב הדרוש	כנ"ל
פנחס לבון שלב ב'	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	נתניה	2018								-	140 יח"ד + 782 מ"ר שטחי מסחר		כנ"ל
בן צבי נתניה 542 שלבים א' +ב' מגרשים 100-102	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021	-	-	1,105	-	1,105	67%	82%	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	155 יח"ד + 1,198 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נתניה	2021							52%	28 יח"ד	28 יח"ד		כנ"ל
מטולה -9 11	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	רמת גן	2017	-	-	601	-	601	67%	69%	-	106 יח"ד	הפקדת התב"ע להתנגדויות	כנ"ל
מתחם השוטרים	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	מזכרת בתיה	2022	-	-	693	-	693	67%	83%	-	93 יח"ד	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
מתחם הנורית	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	ירושלים	2021	-	-	1,398	-	1,398	67%	80%	-	457 יח"ד+1,800 מ"ר משחר	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
מתחם רגר	פינוי בינוי	33%	עתודות ומותלים	באר שבע	2019	-	-	925	-	925	67%	71%	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	738 יח"ד + 22,240 מ"ר שטחי מסחר	מתן תוקף לתב"ע	כנ"ל
ויצמן רמז	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נהריה	2021	-	-	28	-	28	67%	83%	-	180 יח"ד	הגעה לרוב הדרוש	כנ"ל

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סטטוס הפרויקט	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)					סטטוס הסכמי של הפרויקט		זכויות בניה			תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
						עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות בנייה, תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט והתליות עיקריות נוספות להתחלת ביצוע הפרויקט	שיעור החתמות	מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן	סטאטוס הליכי תכנון	
													יח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר		
קרן היסוד	פינוי בינוי	50%	עתודות ומותלים	נהריה	2021	-	-	119	-	119	67%	73%	-	337 יח"ד	הגעה לרוב הדרוש	כנ"ל
קיקיון	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	אשקלון	2023	-	-	998	-	998	67%	69%	-	669 יח"ד	גיבוש התכנית	כנ"ל
מרכוס	פינוי בינוי	100%	עתודות ומותלים	יהוד	2024	-	-	438	-	438	67%	68%	-	134 יח"ד	הגעה לרוב הדרוש	כנ"ל

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה(1)	מספר דירות לשיווק(1)	מ"ר מסחר/ משרדים/ אחר	תחילת בניה צפויה/צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות שטרם הוכרו(2)	רווח גולמי שטרם הוכר(2)	שיעור רווח גולמי צפוי(2)
סביוני קטמון החדשה סן מרטין, בנין 25	16	83	67	300	דצמ-21	2026	3,762	1,143	30%
סביוני העיר – בלוך 41-39, ת"א	25	49	24	-	אוג-23	2026	54,986	12,442	23%
ז'בוטינסקי 137-135	34	68	34	-	אוק-25	2028	103,875	27,840	27%
בוליביה 14	55	216	161	499	ינו-24	2027	278,122	68,925	25%
זלמן שניאור - שלב א'	64	256	192	113	דצמ-24	2028	469,283	94,120	20%
זלמן שניאור – שלב ב'	64	256	192	398	2026	2030	529,149	107,593	20%
SOHO (קדמת גונן) שלב א'	77	217	140	345	דצמ-24	2029	227,473	57,386	25%
SOHO (קדמת גונן) שלב ב'	148	426	278	670	2026	2030	482,609	98,960	21%
SOHO (קדמת גונן) שלב ג'	152	407	255	373	2027	2031	497,129	134,529	27%
קיציס 26-16	80	178	98	-	2026	2029	169,523	27,655	16%
ביתא רוטשילד מתחם B	48	205	157	904	2026	2030	176,478	30,013	17%
הצבר הרקפות שלב א'	82	337	255	117	2026	2030	355,372	65,710	18%
גבריאלוב	30	156	126	772	2026	2030	165,219	32,118	19%
הכוזרי	66	204	138	140	2026	2029	200,162	41,200	21%
מתחם חיל הים	119	467	348	1,200	2026	2030	546,256	129,577	25%
ביתא רוטשילד מתחם A	48	225	177	937	2026	2030	199,919	233,21	17%
ביתא רוטשילד מתחם C	72	330	258	1,021	2027	2030	298,270	40,130	13%
לאה גולדברג שלב א'	74	383	309	1,453	2029	2033	592,796	70,186	12%
לאה גולדברג שלב ב'	46	237	191	947	2030	2034	-	-	-
מגדלי הרקפת שלב ב'	86	226	140	220	2027	2030	218,102	18,818	9%
גורי יהודה	39	133	94	160	2028	2032	138,195	36,292	26%
דרך השלום 75-71	96	250	154	-	2028	2031	471,568	79,943	17%
אבא הלל שלב א'	82	261	179	248	2029	2033	300,882	61,234	20%
אבא הלל שלב ב'	82	261	179	248	2030	2034	-	-	-
פנחס לבון שלב א'	57	175	118	783	2028	2031	321,438	67,315	21%
פנחס לבון שלב ב'	39	190	151	783	2029	2032	411,331	86,140	21%
בן צבי נתניה 542 שלבים א' +ב' מגרשים 102-100	134	289	155	659	2027-2028	2030-2031	275,074	42,725	16%
בן צבי נתניה 542 שלב ג'	25	54	28	122	2027-2028	2030-2031	-	-	-
מטולה 11-9	59	165	106	-	2029	2032	347,139	44,853	13%
מתחם השוטרים	42	135	93	-	2028	2031	242,899	39,265	16%

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים									
שם	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה(1)	מספר דירות לשיווק(1)	מ"ר מסחר/ משרדים/ אחר	תחילת בניה צפויה/צפי למועד קבלת היתר בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות שטרם הוכרו(2)	רווח גולמי שטרם הוכר(2)	שיעור רווח גולמי צפוי(2)
מתחם הנורית	133	590	457	1800	2028	2034	1,167,345	250,781	21%
מתחם רגר שלב א'	136	874	738	22,240	2029	2034	502,464	64,059	13%
מתחם רגר שלב ב'- ג'									
ויצמן רמז	36	216	180	-	2030	2034	-	-	-
קרן היסוד	80	417	337	-	2031	2035	-	-	
קיקיון	134	803	669	2,630	2029	2034	1,203,834	248,663	21%
מרכוס	56	190	134	-	2029	2032	366,688	71,086	19%
סה"כ	**2,616**	**9,928**	**7,312**	**40,080**			**11,317,342**	**2,183,913**	

(1) מספר יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

הנתונים המובאים בסעיף 7.11.6 (בס"ק זה להלן, ביחד: "**הפרויקטים**"), לרבות המתחמים, כמות היחידות שמתוכננות להיבנות בהם ומועדי קבלת היתרי הבניה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. יובהר כי מדובר בשלב ראשוני וכי התממשותו של כל אחד מהפרויקטים האמורים אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על פרטי ההסכם המפורט עם הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות בפרויקטים ו/או אי קבלת היתרי בניה לפרויקטים ו/או אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקטים במתחמים ו/או קיומם של דיירים מוגנים במתחמים ו/ או שינוי לרעה בביקוש ליחידות דיור בסביבת המתחמים ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או התממשות גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 23 להלן.

נתונים נוספים אודות פרויקטי פינוי בינוי בהם החברה טרם הגיעה לרוב החתימות הדרוש*:

שם	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	חלק התאגיד בשליטה בחברות הפרויקט	שטח במ"ר	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מועד תחילת ביצוע ההתחמות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש הפרויקט	זכויות בניה				
				שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט[1]	שיעור החתמות הדיירים על הסכם			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		
								יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון
פנחס לבון שלב א'	100%	100%	18,330	67%	63%	יולי 2021	6-12 חודשים	-	-	134	96 מ"ר ליח"ד, 750 מ"ר מסחר	שלבי תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית.
פנחס לבון שלב ב'	100%	100%	18,330	67%	63%	יולי 2021	6-12 חודשים	-	-	135	96 מ"ר ליח"ד, 750 מ"ר מסחר	שלבי תיאום תכנון מול העירייה - צפויים להגיש סט מסמכי תכנית.

(1) הרוב הדרוש לביצוע פרויקט פינוי בינוי עומד על 100% מבעלי הדירות, אולם בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006, רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם, יוכל לפנות לבית משפט בבקשה כי בית המשפט יבחן האם מדובר בסירוב בלתי סביר של מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2023, תוקן חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ו-2008, כך שהרוב הדרוש למיזמי התחדשות עירונית, מסוג תמ"א 38, לשם פניה למפקח על המקרקעין כדי שיאשר ביצוע פרויקט בבניין מסוים הופחת כך שנדרשת הסכמתם של מי שהם בעלים של לפחות שני שלישים מהדירות בבית המשותף ששני שלישים מהרכוש המשותף צמודים לדירותיהם.

שם	סוג הפרויקט	סטטוס הפרויקט	מספר דירות קיימות	מספר דירות לבנייה[1]	מספר דירות לשיווק[1]	מ"ר מסחר/ משרדים/ שימושים אחרים חלק החברה	הערכת החברה למועד קבלת היתר בניה ותחילת בניה	סיום בניה צפוי	הכנסות צפויות[2]	רווח גולמי צפוי[2]	שיעור רווח גולמי צפוי
פנחס לבון שלב א'	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	134	750	2028	2031	-	-	-
פנחס לבון שלב ב	פינוי בינוי	טרם הושג רוב החתימות הנדרש	48	175	135	750	2029	2032	-	-	-

(1) מספר יח"ד מוצג לפי 100%, יתר הנתונים מוצגים לפי חלקה של החברה.

7.11.7 מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח) [1]								קבלן ביצוע			
שם פרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse (כן/לא)?	הקבלן הראשי הינו צד קשור לחברה [כן/לא]	סוג ההתקשרות עם קבלן ראש [פאושלי/ כתב כמויות/ אחר –פרט]	כישורי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי ? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות /אחר]
סומייל דרום [3]	498,136	9,044	2,122,340	1,379,581	2,620,476	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סומייל דרום-מסגרת אשראי נוספת [3]	19,645	12,007	-	-	19,645	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל מגרש 1005	49,000	38,091	300,000	34,218	349,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל מגרש 1004	-	-	245,242	16,500	245,242	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני גבעת שמואל 1006+1007 [5]	255,000	156,019	181,000	134,144	436,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני רמת שרת [4]	116,900	17,082	16,300	4,574	133,200	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון קטמון החדשה	-	-	308,045	43,334	308,045	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון ואירוס (מחיר למשתכן נס ציונה)	-	-	389,936	9,098	389,936	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני נצר סירני	25,000	18,223	35,000	1,647	35,000	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
בלוך 41-39, ת"א	13,090	7,596	187,110	28,797	187,110	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
בוליביה 14, ירושלים	45,000	45,000	452,000	176,899	452,000	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
עפרון, הוד השרון	34,664	-	-	-	34,664	לא	-	-	-	-
סומייל, צפון 122 [3] [6]	445,200	273,250	987,950	597,039	1,433,150	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סומייל, צפון 123 [3] [6]	39,000	25,283	65,000	65,000	104,000	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביון גרדנס	91,800	61,913	334,590	166,173	426,390	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
שדרת הסביונים פ"ת	133,600	82,336	362,715	108,244	496,315	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
SOHO קדמת גונן	60,000	60,000	220,802	79,178	280,802	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
סביוני השמורה (זלמן שניאור)	166,250	166,250	636,500	384,933	636,500	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
ז'בוטינסקי 137-135 ת"א	29,200	29,200	223,050	87,299	223,050	לא	כן	פאושלי	כן	מדד תשומות הבניה
אזור	180,108	-	-	-	180,108	לא	-	-	-	-
נשר מימון קרקע מיקדמי והסכם שוברים	42,500	31,172	12,500	291	55,000	לא	-	-	-	-
אולפני הרצליה	57,630	22,512	3,169	-	57,630	לא	-	-	-	-
אולפני הרצליה מגרש 103	58,689	-	-	-	58,689	לא	-	-	-	-
רמת מרפא	10,186	-	-	-	10,186	לא	-	-	-	-

[1] טווח ריבית אשראי פיננסי פריים פלוס 0.3 ועד פריים פלוס 1.95.
[2] ליום 31.12.2025 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי למעט האמור מטה.
[3] חלק מהאשראי מוצג לפי שיטת השווי המאזני.
[4] מוצג לפי שיטת השווי המאזני.
[5] ליום 31.12.2025 החברה לא עמדה בתנאים לפתיחת הליווי. עם זאת, למועד פרסום הדוח נכנס הסכם הליווי הבנקאי לתוקפו.
[6] יצויין כי ליום 31.12.2025 החברה לא עמדה בתנאי של היקף מכירות מוקדמות בפרויקט. למועד פרסום הדוח החברה קיבלה הסכמה עקרונית מהבנק על הארכת המועד לעמידה בתנאי זה עד ליום 31.12.2026.

להלן טבלה המרכזת את ההשקעות בחברות קשורות מהותיות ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל [1]:

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח משחרי- לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח משחרי- לפי תכניות החברה	שיעור	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2025	חלק החברה ברווח (הפסד) 2025	חלק החברה ברווח (הפסד) 2024	חלק החברה ברווח (הפסד) 2023	חלק החברה (הפסד) ברווח שנצבר ליום 31.12.2025	דיבידנד מצטבר שחולק עד ליום 31.12.2025	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2025	הלוואות בעלים ליום 31.12.2025
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום ופרויקט מהותי סמל צפון)		50%	25,837	7,002	7,395	1,947	7,079	-	32,916	33,404
רמנח בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום)		57.5%	52,201	8,907	9,787	269	(223)	-	51,978	65,987
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2, לעיל (פרויקט רמת שרת- פרויקטים בביצוע)		50%	270	(4,319)	449	573	8,090	(13,600)	(5,240)	13,942
אפרירם בע"מ	לפרטים ראו סעיף 5.11.2 לעיל (פרויקטים בביצוע, פרויקט מהותי DUO סמל דרום ופרויקט מהותי סמל צפון)		40%	9,162	5,689	5,935	152	5,681	-	14,843	60,905
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (שותפות רשומה)			50%	-	138	315	1,563	60,150	(54,898)	5,252	-
דיור להשכרה שוהם	לפרטים ראו סעיף 8.8.2 להלן		50%	69	15,287	31,226	14,653	157,911	-	157,980	7,538
קדמת גונן בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.2 ו-7.11.5 לעיל		50%	52,306	(5,342)	(742)	(1,476)	(8,866)	-	43,440	58,022
ביתא רוטשילד בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.11.3 ו-7.11.5 לעיל		50%	9,889	(385)	(173)	(43)	(619)	-	9,270	10,508
מגדלי הרקפת בע"מ	לפרטים ראו סעיף7.11.3 ו-7.11.5 לעיל (פרויקט הצבר הרקפות)		50%	19,067	(222)	(126)	(80)	(506)	-	18,561	7,837

[1] בהתאם למדיניות קבוצת החברה, החל מיום 1.1.2008, חברות המוחזקות בשיעור של 50% או פחות אינן מאוחדות עוד.

נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ- מקב"ת גני יהודה

לפרטים בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו סעיף 7.10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 שפורסם ביום 13.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019626). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

7.13.7 קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2023, מכרה החברה קרקע אחת בלבד וכן מכרה את זכויותיה במקרקעין המהווים חלק מפרויקט סביוני גבעת שמואל, כמפורט להלן.

ביום 15.10.2023 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במקרקעין וכן כל ההתחייבויות במקרקעין וביחס אליהם, המהווה חלק מחלקה 213 בגוש 12254 בחיפה, בתמורה לסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

7.13.8 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2025, 31.12.2024 וליום 31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 20,767 אלפי ש"ח כ- 21,052 אלפי ש"ח וכ- 27,947 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2025 נבעה בעיקר מ- מ"סביון view", "סביוני קטמון החדשה", "סביוני גליל ים" ו"סביוני גבעת שמואל". ההפרשה לימים 31.12.2024 ו- 31.12.2023 נבעה בעיקר מ"סביוני רעננה", "סביוני חרישי", "סביוני גליל ים" ו- "מגדל סביון סיטי".

במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.2 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2025 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צווי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	4,090	1,092	886	948
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	3,482	2,850	-	-

7.14 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים (חלוקה על פי אתרים), אשר שיעורן כאמור מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה (באלפי ש"ח ובאחוז מכלל הכנסות החברה):

אתרי פרויקטים	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023	
	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז
סומייל DUO	203,873	26%	203,400	24%	105,052	11%
סביוני גבעת שמואל	159,921	20%	185,104	21%	175,549	19%
שדרת הסביונים	95,162	12%	9,034	1%	-	-
בוליביה	83,269	11%	22,723	3%	-	-

7.15 לקוחות

הכנסות החברה בתחום הבניה למגורים נובעות ממספר רב של רוכשי דירות. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה.

7.16 שיווק והפצה

בשים לב לתמורות שחלו בשוק הנדל"ן ועל מנת להיענות למקובלות השוק, בשנים 2023 - 2025, גדל מספר העסקאות של קבוצת החברה בהן נכללו הסדרי מימון כדוגמת תנאי תשלום "20/80" (עד ליתרת תשלום בשיעור של 70% למועד המסירה) (להלן: "**הטבת 20/80**") או סבסוד תשלומי הריבית (כולם או חלקם) בגין הלוואות רוכשים (להלן: "**הטבת הלוואה**") (כאשר היקפה הממוצע של ההלוואה כאמור הינו כ- 300 אלפי ש"ח), ואלו היוו שיעור משמעותי מכלל העסקאות. להשלמת התמונה יצוין, כי בחלק מהפרויקטים ניתנת הגנה (חלקית או מלאה) מפני שינויים בשיעור מדד תשומות הבניה. עוד יצוין, כי בחלק מהעסקאות, ניתנת יותר מהטבה אחת.

בתקופות הרלוונטיות, עיקר העסקאות נעשו תוך מתן הטבת 20/80 (כ- 80% מכלל העסקאות) ומיעוטן תוך מתן הטבת הלוואה (כ- 10% מכלל העסקאות).

ביחס להטבת 20/80 יצוין, כי להערכת החברה החשש שבסמוך למועד המסירה, הרוכשים לא יעמדו ביתרת התשלום (בין אם בשל היעדר יכולת כלכלית ובין אם בשל שינויים בתנאי השוק, לפיה יתייחסו לתשלום ששולם כתשלום עבור "אופציה" לרכישת דירה, ויבחרו שלא "לממש את האופציה") הינו חשש בסבירות נמוכה, בין היתר בשל הסכום האבסולוטי המשמעותי שרוכשים נדרשים לשלם במועד ההתקשרות בהסכם המכר ושאותו הם יהיו בחשיפה להפסיד. יחד עם זאת, להערכת החברה, בשים לב לאמור לעיל, גם אם סיכון זה יתממש בקנה מידה נרחב, היקף השפעתו לרעה על קבוצת החברה נמוך יחסית, וזאת מהסיבות הבאות: (1) חוזי המכר בהם מתקשרת קבוצת החברה כוללים סעיף פיצוי מוסכם, במקרה של הפרה על ידי הרוכש במהלך התקופה של 18 חודשים קודם למועד המסירה, בשיעור של 10% - 15% משווי הדירה (יצוין, כי קיים סעיף פיצוי מוסכם גם במקרה של הפרה קודם לתקופה האמורה, בשיעור נמוך יותר, בין היתר, בשל היכולת של החברה למכור את הדירה בשנית, תוך תזמון מיטבי לחברה); (2) ככלל, הפרויקטים של קבוצת החברה ממוקמים באזורי ביקוש, מאפיין המביא לקבוצת החברה לקוחות בעלי איתנות פיננסית גבוהה יחסית ואף מגדיל את סיכויי המכירה החוזרת של כל דירה כאמור; (3) בשים לב לשלב המוקדם של שיווק הפרויקטים, קיימת השבחה טבעית ומובנית של הפרויקט, ולכן גם אם תחול בשוק ירידה במחירי הדירות, בשים לב לחלק ששולם וההשבחה הטבעית כאמור, ניתן יהיה למכור את הדירה במחיר דומה

למחיר החוזי (לרבות בתוספת הפיצוי המוסכם אשר נותר בידי קבוצת החברה).

ביחס להטבת הלוואה, למיטב ידיעת החברה, התאגיד הבנקאי המעמיד את ההלוואה בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש הן ביחס להלוואה האמורה והן ביחס למשכנתא אשר אותה צפוי ליטול הרוכש לצורך תשלום התמורה, וזאת בהתאם להנחיות בנק ישראל. בשים לב לאמור לעיל, להערכת החברה, במקרה כאמור, החשיפה לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, לרבות אם נלווית לה הטבת 20/80, הינה נמוכה.

היקף העסקאות בשנת 2025 הכוללות הטבת 20/80 ו/או הטבת הלוואה מסתכם לכ- 66 יחידות דיור, בהיקף כספי של כ- 102,167 מיליוני ש"ח.

7.17 צבר הזמנות

להלן פילוח צבר ההזמנות של החברה (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה	ליום 31.12.2025	
	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
רבעון 1 שנת 2026	111,445	156,456
רבעון 2 שנת 2026	143,118	23,409
רבעון 3 שנת 2026	144,133	45,593
רבעון 4 שנת 2026	153,261	62,172
שנת 2027	493,981	687,639
שנת 2028	242,612	553,352
שנת 2029	86,938	92,395
שנת 2030 ואילך	12,679	35,164

להלן פילוח צבר ההזמנות של חברות כלולות (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה	ליום 31.12.2025	
	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
רבעון 1 שנת 2026	23,620	27,019
רבעון 2 שנת 2026	36,204	11,335
רבעון 3 שנת 2026	42,035	19,196
רבעון 4 שנת 2026	40,472	5,555
שנת 2027	131,800	261,350
שנת 2028	52,128	6,988
שנת 2029	49,982	88,294
שנת 2030 ואילך	4,952	32,083

מובהר, כי המידע המובא בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות החברה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון של החברה בפעילותה, כמפורט בסעיף 23 להלן.

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(טו) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמו לשנת 2025 בכ- 784,462 אלפי ש"ח ולשנת 2024 בכ- 863,377 אלפי ש"ח.

7.18 תחרות

ענף הנדל"ן בישראל בכלל וענף הבניה למגורים בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. מספר החברות בענף זה הבונות מאות יחידות דיור בזמן נתון, כדוגמת החברה, הינו קטן יחסית בעוד שמספר החברות הבינוניות והקטנות אשר בונות מספר קטן יותר של יחידות דיור בטווח זמן נתון, הינו רב. מתחריה העיקריים של החברה בתחום פעילותה, ולמיטב ידיעתה, נמנות חברות כמו: "אזורים", "שיכון ובינוי", "אשדר" ו- "י.ח. דמרי". חלקה של החברה בענף הבניה למגורים במגזר הפרטי בישראל, לתאריך הדוח, עומד על אחוזים בודדים, בדומה לחברות הנזכרות לעיל.

החברה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל יזם-קבלן אשר בונה באותו מתחם גיאוגרפי בו היא בונה וכן יזמים-קבלנים נוספים אשר בונים באזורים העשויים להוות תחליף ראוי לאזור בו היא בונה. פעילות המתחרים נבדקת על ידי החברה על בסיס קבוע, בין השאר, באמצעות סקרי שוק (המכונים סקרי "לקוח סמוי") ובאמצעות סקירה של אמצעי המדיה הקיימים על מנת להיות מעודכנים בפעילות המתחרים, למרות זאת החברה רואה עצמה כמובילת שוק בכל אתר בו היא פועלת ומכוונת את פעולותיה על פי החלטת הנהלת החברה בכל אתר.

אחד הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה של החברה בתחום פעילות זה בישראל הינו השימוש בסימן המסחר "סביונים" הידוע בקרב קהל הרוכשים הפוטנציאלי כמותג לבניה ולפיתוח איכותיים.

7.19 נכסים לא מוחשיים

לחברה ולאפריקה השקעות מוניטין רב שנים בבניית שכונות מגורים בארץ. המותג "סביונים" מזוהה עם שכונות המגורים הנבנות על ידי החברה ועל ידי אפריקה השקעות (לפרויקטים השונים של החברה ישנם שמות המזוהים עם כל פרויקט).

הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 35ג(6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

7.20 הון אנושי

כללי

על פי הסכמים בכתב ובעל-פה, זכאים עובדי החברה לשכר, נלוות ותנאים סוציאליים מקובלים. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי החברה תישא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. אנשי מכירות זכאים, בנוסף, למענקים בגין מכירות בהתאם למנגנון שנקבע עימם.

עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בשיעור של 6.5% מהשכר ברוטו בקופות גמל ו/או לקרן פנסיה. מרבית העובדים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות בשיעור של 7.5% מהשכר ברוטו. בנוסף, נוהגת החברה לרכוש עבור מנהלים ועובדים בכירים פוליסת ביטוח אובדן כושר עבודה בעלות חודשית של עד 2.5% מהשכר ברוטו. התחייבויות החברה לעובדים בגין סיום יחסי עובד - מעסיק מכוסות בחלקן באמצעות הפרשות שוטפות לקופות פיצויים אישיות. יתרת הסכומים בגין התחייבויות כאמור הופרשה בספרי החברה. מסוף

שנת 2008 מחתימה החברה את עובדיה החדשים על חוזים הכוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה, כגון: דיווח נוכחות, החזר הוצאות אישיות, החזר הוצאות בגין נסיעות עבודה, החזר הוצאות בגין שימוש במכשירים סלולריים, יציאה לימי עיון וקורסים וכיו"ב.

החברה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות, בין היתר, באמצעות:

<u>הדרכות</u> - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה. בתחילת כל שנה מתבצע על ידי החברה הליך אבחון של צרכי ההדרכה בחברה, ובעקבותיו נבנות תוכניות הדרכה התואמות את צרכי החברה.

<u>תוכניות תגמול לעובדים</u> - לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמרץ את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלבנטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה.

<u>רווחה</u> - החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.

ביום 23.1.2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת (להלן: "**מדיניות התגמול 2024**"). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול 2024 ראו דוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה ביום 16.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-005665) (להלן: "**דוח הזימון 2024**") ודוח התוצאות מיום 23.1.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-007993) (להלן: "**דוח התוצאות 2024**"), לרבות מדיניות התגמול 2024 המצורפת כנספח א' לדוח הזימון 2024. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

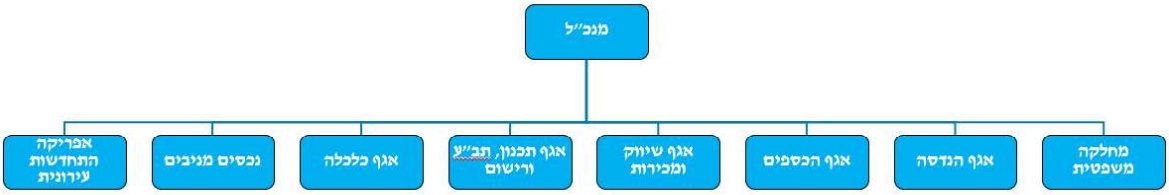
לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 22(1)(ב) ו- (ג) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

<u>הסכמי ניהול ושירותים</u>

לפרטים בקשר עם הסכמי ניהול ושירותים בין החברה לבין לפידות ודניה סיבוס, לפי העניין, ראו תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על החברה, להלן.

7.18.1 להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של החברה, לתאריך הדוח:



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2025 בהתאם למבנה דלעיל הינו 68 עובדים (לעומת 62 ו- 61 עובדים לימים 31.12.2024 ו 31.12.2023) כמפורט להלן:

תפקיד/אגף	מספר עובדים ליום		
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
לשכת מנכ"ל	5	5	4
הנדסה	15	15	15
אגף פיתוח עסקי וכלכלה	2	2	2
כספים בקרה ומחשוב	21	20	20
תכנון ורישום מקרקעין	6	6	6
שיווק, פרסום ומכירות	11	8	8
מחלקה משפטית	7	6	6
תחום נכסים מניבים	1	-	-

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ מספר העובדים ליום 31.12.2025 הינו 8 עובדים.

7.18.2 תנאי כהונתה של מנכ"לית החברה

ביום 7.4.2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את תנאי כהונתה של הגב' רונית אשד לוי כמנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו פרק ד' להלן וכן דוח זימון האסיפה המשלים מיום 26.3.2025 ודוח על תוצאות האסיפה מיום 7.4.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-020929 ו- 2025-01-025877, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

בהמשך, ביום 24.3.2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה, עדכון לתנאי כהונתה. לפרטים נוספים ראו פרק ד' להלן.

להשלמת התמונה יצוין, כי ביום 7.4.2025 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, מענק פרישה מיוחד למר מיכה קליין, אשר כיהן כמנכ"ל החברה עד ליום 13.3.2025. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים האמורים בס"ק זה לעיל.

7.18.3 תנאי כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון

ביום 23.7.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר אריאל שפיר כדירקטור בחברה וכסגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. כמו כן, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם

מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-071980), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של סגן יו"ר הדירקטוריון של החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

7.18.4 מענקים

לפרטים בקשר עם מענקים אשר שולמו לנושאי משרה בגין שנת 2025, ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, להלן.

7.18.5 תכנית תגמול הוני

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תכנית תגמול הוני לנושאי משרה, מנהלים ועובדים של החברה ו/או של חברה בת של החברה, בהיקף של עד 505,740 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 505,740 מניות רגילות של החברה. בנוסף, במועד האמור, החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, בשלב זה, על פי התכנית, 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות (כפוף להתאמות, כמפורט בתכנית), מתוכם 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, והיתרה לנושאי משרה, מנהלים ועובדים של החברה ו/או חברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028876) ודוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028879). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. יצוין, כי מעת לעת הקצתה החברה כתבי אופציה נוספים.

בהתאם, למועד הדוח, כמות כתבי האופציה המוקצים עומדת על 119,594 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 119,594 מניות רגילות של החברה, וזאת לאחר הקצאה של כתבי אופציה נוספים ומנגד פקיעתם של כתבי אופציה אחרים, בשל סיום יחסי עובד-מעסיק.

7.19 <u>חומרי גלם וספקים</u>

במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרת זו עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; עם קבלנים (בדרך כלל ראשיים) בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מזוג אויר וכיו"ב).

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלבנטי. להערכת החברה, נוכח החלופות הקיימות בשוק אין לה תלות במי מהספקים. החברה אינה מתקשרת, בדרך כלל, בפעילותה במישרין עם ספקי חומרי הגלם, וההתקשרויות כאמור נעשות על ידי קבלנים אשר בשירותיהם החברה עושה שימוש, כאמור לעיל.בין הקבלנים עמם פועלת החברה, נמנית דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה).

בשנים 2025, 2024 ו- 2023, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 739,928 אלפי ש"ח, כ- 643,422 אלפי ש"ח וכ- 548,466 אלפי ש"ח אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 352,791 אלפי ש"ח, כ- 305,663 אלפי ש"ח וכ- 261,690 אלפי ש"ח בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס וחברות בנות שלה.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2025 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה.	כן	352,791	48%	לא	חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה (לשעבר, החברה האם של החברה[1])

לפרטים בקשר עם התקשרויותיה של החברה בהסכמים עם דניה סיבוס, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי להלן.

להשלמת התמונה יצוין, כי להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים וספקים. הן עלויות הבניה והן ההכנסות צמודות לרוב למדד תשומות הבניה. עם זאת בשל פערי עיתוי בין מכירות לעלויות, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה. מדד תשומות הבנייה עלה בשנים 2025, 2024 ו-2023 בשיעור של 5%, 2.9%, ו-2%, בהתאמה.

[1] לפרטים בדבר העברת אחזקותיה של דניה סיבוס בחברה, לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות, ראו סעיף 1.2 לעיל.

8. <u>מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"</u>

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה".

להלן פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מס' יח"ד	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס	NOI לשנה בפועל/צפוי באלפי ש"ח (חלק החברה)	עליית ערך צפויה בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה באלפי ש"ח[1] (חלק החברה)	הצפת ערך צפויה במועד סיום הבניה באלפי ש"ח (חלק החברה)
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	50%	נדל"ן להשקעה	מאוכלס	10,566	7,486	-
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	50%	שווי מאזני	מאוכלס	9,952	6,241	-
מורדות ארנונה	ירושלים	204 יח"ד 420 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	ביצוע	16,317	6,372	30,232
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	50%	מלאי בניינים למכירה	מאוכלס	1,091	-	-
שדה דב (א')	תל אביב	390 יח"ד 2,200 מ"ר עיקרי מסחר 2,400 עיקרי תעסוקה	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע	50,538	30,238	445,724
ברונפמן (ב')	ירושלים	170 יח"ד 1,850 מ"ר עיקרי למסחר	100%	נדל"ן להשקעה בהקמה	קרקע	-	-	-
סה"כ		**1,360 יח"ד 2,620 מ"ר עיקרי למסחר 2,400 מ"ר עיקרי תעסוקה**				**88,464**	**50,337**	**475,956**

בנוסף לאמור לעיל, במהלך שנת 2025, זכתה החברה במכרזים להקמת פרויקטי דיור להשכרה כמפורט להלן:

א. ביום 2.7.2025, התקבלה הודעה מאת רשות מקרקעי ישראל, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/4444/2, השתכללה זכייתה של החברה ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב. בהתאם, ביום 3 באוגוסט 2025 חתמה החברה על הסכם לפריסת תשלומים, כחלק מרכישת המקרקעין, וכן שולם סך של 132 מיליון ש"ח, סכום המהווה 30% מעלות הקרקע מושא הפרויקט (כולל מע"מ) בתוספת הוצאות הפיתוח בגינה. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 27.3.2025 ומיום 2.7.2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021349 ו- 2025-01-047938, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ב. ביום 6.11.2025 זכתה החברה במכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, מכוחו תרכוש החברה את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 31.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות). מתוך יחידות הדיור האמורות, 25% מהן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפוקח, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי המכרז. בנוסף תפעל החברה להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ- 1,850 מ"ר (שטח עיקרי

[1] עליית ערך בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבנייה, חושבה ע"י חלוקת ההפרש שבין שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות הנוכחיים לבין השווי הנוכחי/השווי המהוון הצפוי במועד סיום הבנייה, בשנות ההשכרה.

ושירות). על פי תנאי המכרז, הקרקע מושא הפרויקט תימסר לחברה במועד המוקדם מבין: (1) אישור אכלוס למתחם חדש, של מעונות סטודנטים בגבעת רם (לתאריך הדוח, הקרקע אינה פנויה ומשמשת למעונות סטודנטים, אשר יועברו למתחם החדש כאמור), (2) יום 31.8.2026, (3) 36 חודשים ממועד מתן היתר הבניה למתחם המעונות החדש כאמור. לפרטים נוספים, ראו הדוח המיידי של החברה מיום 6.11.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084482). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

8.1. **<u>מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו</u>**[1]

תחום הדיור להשכרה בישראל, עד לפני מספר שנים, לא הוסדר באופן רשמי. במהלך שנת 2014, החלה המדינה, לרבות באמצעות גופים מטעמה, לשווק קרקעות בדרך של מכרז על מחיר הקרקע, המיועדות להקמה של יחידות דיור להשכרה. בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה במכרז נדרש להשכיר 25% מיחידות הדיור בפרויקט כאמור לזכאים, הנקבעים על ידי משרד השיכון, בתמורה לסך השווה ל- 80% מדמי השכירות כפי שנקבעים על ידי השמאי הממשלתי. יתרת יחידות הדיור מושכרות בשוק החופשי. במסגרת המכרזים אף נקבעים שיעור עליית דמי השכירות האפשרי, תקופות השכירות וחידושן וכדומה.

למיטב ידיעת החברה, למעט מספר תאגידים ממשלתיים כגון: עמיגור-2000 (99) בע"מ ועמיר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל פועלים גופים קטנים (או יחידים) היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, מנהלים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה למגורים. מרבית הנדל"ן המניב למגורים בישראל מוחזק ומושכר באופן ישיר על ידי גופים קטנים (או יחידים) בכל רחבי הארץ. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות הרכישה וההקמה ממקורות עצמאיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים כגון בנקים וקרנות ריט למגורים שהוקמו בשנים האחרונות.

יצוין, כי שלב ההקמה של פרויקט "דיור להשכרה" הינו זהה להקמה של נדל"ן למגורים שאינו במסגרת פרויקט "דיור להשכרה", זאת, בין היתר, בשל האפשרות של מכירת יחידות הדיור שבפרויקט "דיור להשכרה" בחלוף תקופה הקבועה מראש במסגרת תנאי המכרז. לסקירה של מספר גורמים עיקריים שלדעת החברה משפיעים ישירות על תחום הבניה למגורים בארץ ראו סעיף 7.1 לעיל.

8.2. **<u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הדיור להשכרה</u>**

בנוסף לאמור בסעיף 7.1 לעיל, בקשר עם ההשפעות של מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים, ואשר עלולים להשפיע על תחום הדיור להשכרה, בין בשלב ההקמה של הפרויקטים לדיור להשכרה ו/או בשל מכירת יחידות הדיור, בתום התקופה להשכרה של פרויקטים אלה, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

8.2.1. <u>כוח אדם</u>

בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, על החברה לספק שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה. לצורך זה, החברה מתקשרת בהסכמים עם חברות ניהול ותחזוקה.

בנוסף, ולצורך השכרת הדירות אשר מושכרות בשוק החופשי, מתקשרת החברה בהסכמים עם מתווכי נדל"ן לצורך איתור שוכרים.

[1] הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

8.2.2. <u>חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח</u>

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

בהתאם לתנאי המכרז ישלם היזם אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב על פי כל דין.

תשלומי הארנונה - השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב והגז.

8.2.3. <u>חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (להלן: "**חוק השכירות**")</u>

הוראות חוק השכירות מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות מפרט, בין היתר, את החובות המוטלים על המשכיר ואת החובות המוטלים על השוכר. במסגרת זו, קובע חוק השכירות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות.

8.2.4. <u>חוק השכירות והשאילה (תיקון), התשע"ז-2017</u>

בחודש יולי 2017 נכנס לתוקף תיקון חוק השכירות והשאילה, תיקון החוק מבקש להסדיר את מערכת היחסים בין שוכר ומשכיר, להגדיר מהי דירה ראויה למגורים, לקבוע הוראות ביחס לבטוחות הניתנות במסגרת הסכם שכירות וכדומה.

8.2.5. <u>פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "**חוק העידוד**")</u>

פרק זה לחוק העידוד, החל על בניינים אשר לפחות מחצית משטחם מיועד להשכרה למגורים לתקופה שלא תפחת מחמש שנים מתוך שבע השנים שלאחר תום הבנייה או מיום אישור הבניין כבניין מאושר להשכרה, מעניק הטבות מס, הן בגין הכנסות מדמי שכירות והן בעת מכירתן.

בחודש נובמבר 2021 תוקן חוק העידוד. בתיקון לחוק העידוד הוסף מסלול הטבות חדש, אשר יחליף בהדרגה את מסלול ההטבות הקיים, ובו יינתנו, מצד אחד הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום, אך מצד שני בתנאים מחמירים יותר. במסגרת התיקון לחוק, בין היתר, הוארכה את תקופת ההשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות וכן נקבעה הפחתה דיפרנציאלית של המס על ההכנסות הנובעות ממכירה או השכרה של הדירות. מטרת החוק היא עידוד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. פרק 'שביעי 1' לחוק מעניק הטבות מס למשקיעים בנכס מאושר המשמש להשכרת דירות ועונה להגדרת 'בניין להשכרה' או 'בניין חדש להשכרה' בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק.

8.2.6. <u>תקנות לעידוד השקעות הון (מתן פטור מתשלום אגרת היתר בניה לבנינים להשכרה), התשל"א-1971</u>

בהתאם לסמכותו על פי דין, שר הפנים התקין תקנות לפיהן ניתן פטור ממחצית סכום אגרות הבנייה עבור חלק הבניין שמיועד להשכרה על פי חוק העידוד.

8.2.7. <u>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965</u>

במסגרת חוק התכנון והבניה נקבעו הוראות שתכליתן הגדלת היצע הדירות להשכרה. כך למשל, נקבע כי בסמכות ועדה מקומית עצמאית תהא מוסמכת לאשר הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים לצורך 'השכרה לטווח ארוך', בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בחוק. כמו כן החוק מאפשר הסבת שטחים המיועדים לתעסוקה או למסחר לשימוש של דיור בהישג יד, תוך הגדלת שטחי הבנייה למגורים.

8.2.8. <u>תקנות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015</u>

במאי 2015 פורסמה הוראת השעה, המגדירה את התקופה שבה ישמשו יחידות הדיור לדיור בהישג יד להשכרה, וקובעת דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשולמים בשוק החופשי, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי, ובתוספת דמי ניהול ואחזקה.

8.3. **<u>שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיור להשכרה</u>**

<u>היצע הדיור</u>

לשינויים במחירי הרכישה של דירות מגורים בישראל ומספר המשכורות הנדרש לרכישה כאמור כמו גם היצע הדירות להשכרה, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה.

לפרטים בדבר היצע הדירות וצעדי הממשלה בשוק הדיור ראו סעיף 7.1 לעיל.

8.4. **<u>גורמי הצלחה קריטיים בתחום הדיור להשכרה להערכת החברה</u>**

א. מיקום הפרויקט, רמות הביקוש בסביבתו ומחירי השכירות;

ב. זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים;

ג. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים);

ד. איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון;

ה. אורך ותנאי חוזי השכירות;

ו. איכות ואיתנות השוכרים;

ז. הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים;

ח. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה;

ט. מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הייזום למגורים ובתחום ההשכרה.

8.5. **<u>שינויים במערך חומרי הגלם לתחום הדיור להשכרה</u>**

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.19 לעיל.

בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

8.6. **<u>מחסומי כניסה ויציאה</u>**

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, להערכת החברה, אלו הם חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

8.6.1. <u>חסמי כניסה</u>

- יכולת פיננסית ויכולת מימונית;
- ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;
- ידע בפיתוח פרויקט נדל"ן למגורים;
- יכולת ניהולית של נכסים מושכרים;
- יכולת שיווק.

8.6.2. <u>חסמי היציאה</u>

מימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת. עם זאת, בהתאם לתנאי המכרז של פרויקטים מסוג דיור להשכרה, קיימת מגבלה על מכירת יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופה של 20 שנה, אשר במהלכה נדרש הזוכה במכרז לתפעל את הנכס ולהשכיר את יחידות הדיור בו, בין אם לזכאים ובין אם בשוק החופשי וכן סיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת המתחם, בהפעלתו ובתחזוקתו.

8.7. **<u>מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו</u>**

ראו סעיף 8.12 להלן.

8.8. **<u>פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה</u>**

8.8.1. **<u>דיור להשכרה גליל ים</u>** - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בעל 273 יחידות דיור אשר ממוקם על קרקע בהרצליה, אכלוס הפרויקט החל בשנים 2016 - 2017. הדירות בפרויקט יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "**תקופת ההשכרה**"). במהלך תקופת ההשכרה, נדרשת החברה להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש דמי השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. בחלוף תקופת ההשכרה, רשאית החברה יחד עם אפי נכסים בע"מ[1] (להלן: "**אפי נכסים**"), השותפה בפרויקט, למכור את יחידות הדיור בפרויקט ו/או להשכירן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתן של החברה ואפי נכסים.

כאמור לעיל, החברה פועלת במסגרת של מיזם משותף עם אפי נכסים, כאשר לכל צד 50% מהזכויות והחובות במיזם. במסגרת ההסכמות בין הצדדים, התחייב כל צד להעמיד את חלקו בערבויות הנדרשות לצורך הגשת ההצעה, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת ההצעה במכרז לפי תקציב שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לשיעור אחזקותיו הצפוי במיזם המשותף.

[1] לשעבר, אפריקה ישראל נכסים בע"מ; עד לשנת 2019, חברה בשליטתה של אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה.

עוד הוסכם, כי אם הצדדים יקבלו החלטה על גורם נוסף למיזם המשותף, הדבר יעשה, כך שלאחר הצטרפותו של הגורם הנוסף כאמור, יחזיקו הצדדים בשיעור זהה של זכויות וחובות במיזם המשותף. במסגרת המיזם המשותף הוקמה ועדת היגוי אשר מונה 4 חברים, 2 נציגים לכל צד, כאשר החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד על ידי נציגי שני הצדדים המשתתפים בדיון, ותחייבנה את שני הצדדים.

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק למיזם המשותף שירותים בהתאם לחלוקה המפורטת להלן: החברה תעניק שירותי ניהול תכנון ביצוע ורישוי, ניהול שיווק ואכלוס ראשוני (להלן: "**אכלוס ראשון**").

אפי נכסים תעניק לחברה הייעודית שירותי ניהול כספי, ולאחר אכלוס ראשון, גם שירותי ניהול תפעול, ובכלל זאת, ניהול שיווק, ניהול אכלוס, ניהול השכרות וניהול אחזקה.

לאורך כל תקופת הפרויקט ישלם המיזם המשותף לצדדים דמי ניהול, כפי שייקבע מעת לעת, אשר יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים. הצדדים אחראים, בהתאם ליחס אחזקותיהם בחברה הייעודית, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס limited recourse project finance.

8.8.2. **דיור להשכרה שוהם -** ביום 7.1.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפי נכסים, לפיו החברה ואפי נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. הפרויקט מוצג בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31.12.2025 הפרויקט מאוכלס.

8.8.3. **דיור להשכרה ארנונה -** ביום 3.10.2019 הוכרזה הצעתה של החברה באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים (בס"ק זה להלן: "**המכרז**" ו- "**הפרויקט**" או "**פרויקט מורדות ארנונה**", בהתאמה). בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך מוערך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של 705 מ"ר לפני הקלות.

ביום 25.12.2019, הושלמה התקשרותה של חברת הבת בבעלותה המלאה בהסכם לרכישת המקרקעין. לפרטים נוספים ראו דוח מיידים מימים 3.10.2019 ו- 25.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-085971 ו- 2019-01-124276). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 17.8.2022 אישרה אסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ו- ועדת הביקורת), את התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט מורדות ארנונה, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו הדוח המיידי של החברה מיום 12.7.2022 ואת דוח תוצאות האסיפה מיום 17.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-088576 ו- 2022-01-084777, בהתאמה) המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

בחודש מרץ 2023 התקבלו היתרי בניה להקמתן של 204 יח״ד מעל קומת מסד מסחרי.

להלן מידע נוסף בקשר עם פרויקט מורדות ארנונה:

פרמטרים (חלק החברה)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
סה״כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ״ר)	19.3	19.3	19.3
סה״כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש״ח)	116,501	77,795	45,819
הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש״ח)	477,340	286,510	172,855
רווח משערוך	74,329	35,860	11,636
תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש״ח)	46,687	115,200	152,500
סה״כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אלפי ש״ח)	46,687	154,871	228,848
שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	-	-	-
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש״ח)	-	-	-

<u>נתונים כלליים דיור להשכרה:</u>

<u>רווחי שערוך:</u>

	רווח משערוך			
שנה	גליל ים	שוהם	מורדות ארנונה	שדה דב
2023	24,422	11,855	11,636	-
2024	26,601	28,415	35,860	-
2025	(1,036)	10,350	74,329	33,722

<u>להלן הכנסות צפויות בגין פרויקטי דיור להשכרה מאוכלסים</u> (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה):

תקופת ההכרה בהכנסה	בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש״ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ״ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש״ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ״ר)
רבעון 1 שנת 2026	5,611	47	1	5,611	30	1
רבעון 2 שנת 2026	5,326	15	-	5,445	4	-
רבעון 3 שנת 2026	4,854	41	1	5,392	8	-
רבעון 4 שנת 2026	4,854	125	3	5,392	110	3
שנת 2027	16,102	300	10	18,854	72	2
שנת 2028	8,983	320	8	17,081	269	6
שנת 2029	3,123	50	2	12,891	4	-
שנת 2030 ואילך	81	32	1	49,188	433	14
סה״כ	48,935	930	26.60	119,854	930	26.60

8.9. **<u>פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים</u>**

ראה סעיפים 5.2 ו-8.8 לעיל לפילוח הכנסות החברה בתחום "הדיור להשכרה".

8.10. **<u>לקוחות</u>**

החברה משכירה את דירות הפרויקט ליחידים, בין אם שוכרים "זכאים", השוכרים את יחידות הדיור בשכירות מופחתת כאמור, ובין אם לשוכרים אשר התקשרו עם החברה בהסכם שכירות בתנאי השוק. בשל הפיזור הרב של השוכרים וכן הביקושים הקיימים לדירות להשכרה, לא קיימת לחברה תלות באיזה מלקוחותיה בתחום "הדיור להשכרה".

8.11. **<u>שיווק והפצה</u>**

החברה משווקת את יחידות הדיור בפרויקט באופן עצמאי במסגרת המיזם וכן פועלת באמצעות מתווכים וזאת לצורך איתור שוכרים ליחידות הדיור המוצעות בשוק החופשי. יצוין, כי שוכרים "זכאים" מופנים אל החברה על ידי משרד השיכון.

8.12. **<u>תחרות</u>**

למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה.
בנוסף, בשנת 2016 תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלות שתי קרנות ריט.
להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;
גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;
איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר;
המוניטין של המשכיר.
בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

החברה מתעתדת להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות גם באמצעות ניהול מקצועי, תפעול והשקעה בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, וכן באמצעות שיתוף פעולה עם אפי נכסים אשר מהווה שחקנית ותיקה בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, החברה ואפי נכסים נהנות מיתרונה היחסי של דניה סיבוס, חברה מקבוצת אפריקה השקעות, אשר אמונה על עבודות הקבלנות בהקמת הפרויקט.

9. **<u>נכסים לא מוחשיים</u>**

ראו סעיף 7.17 לעיל.

10. **<u>הון אנושי</u>**

ראו סעיף 7.18 לעיל.

11. **<u>חומרי גלם וספקים</u>**

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.19 לעיל.

בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

12. **<u>אחרים - נכס מסחרי להשכרה</u>**

12.1. ביום 31.12.2024, הנחה דירקטוריון החברה את הנהלת החברה, לבחון מהלך לריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה בת ייעודית, והכל כמפורט להלן:

כאמור בסעיף 8 לעיל, לתאריך הדוח, עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החברה מחזיקה (במישרין ובעקיפין) במספר פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. בהתאם, לחברה שני תחומי פעילות בדוחותיה הכספיים. האחד, ייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור (לרבות במתכונת של התחדשות עירונית); והשני, הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה". בנוסף לאלה, לתאריך הדוח, החברה מחזיקה בזכויות בנכס מסחרי במודיעין המושכר לצדדים שלישיים.

כמו כן, פועלת החברה להקמתם של נכסים מסחריים ו/או נכסי תעסוקה נוספים, והכל במסגרת פרויקטים קיימים של החברה שעיקרם למגורים (להלן: "הנכסים המסחריים הנוספים"). יצוין, כי ככלל, הנכסים המסחריים הנוספים מיועדים למכירה ולפיכך מוחזקים כמלאי עסקי של קבוצת החברה.

בשים לב להערכת החברה, כי המגמה התכנונית, התומכת בהקמתם של פרויקטים בעירוב שימושים תימשך ואף תגדל בהיקפיה, יחול גידול בנכסים המסחריים אותם תקים קבוצת החברה. לפיכך, הסמיך הדירקטוריון את הנהלת החברה לבחון את ריכוז עיקר הנכסים המניבים בחברה ייעודית ולבצע שינוי מבני (ככל הנדרש) בקבוצת החברה לצורך ריכוז של הנכסים המניבים המוקמים על ידי קבוצת החברה. לצורך זאת, ולשם בחינת המהלך האמור מול צדדים שלישיים, ובכלל אלה, רשות המיסים, גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים, הסמיך דירקטוריון החברה את הנהלת החברה לחתום על הסכם בין חברות בקבוצת החברה, להעברת הנכסים המסחריים הנוספים וכן חלק מהנכסים הנוספים המוחזקים על ידי החברה כנכסים מניבים. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

המידע בדבר בחינת המהלך בדבר ריכוז הנכסים המניבים, כאמור לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד, ראשוני לבחינה, אשר עלול שלא להתממש או להתממש באופן חלקי או שונה מהמתואר לעיל, בין היתר, בשל אי קבלת האישורים הנדרשים, ובכלל אלה אישורים של האורגנים של קבוצת החברה, אישורים של רשות המיסים להעברה בפטור ממס בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], אישור של גורמים מממנים וצדדים שלישיים נוספים.

12.2. החברה הקימה, במסגרת פרויקט שדרות הסביונים מודיעין, שטח מסחרי המיועד להשכרה לחנויות (להלן: "**הנכס המסחרי**") ולמועד הדוח, החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. הנכס המסחרי, בן 3,165 מ"ר, מחולק ל- 29 חנויות.

12.3. גורמי הצלחה קריטיים: גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; מיקום הנכס המסחרי; קרבה לקהל היעד; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); אפשרויות חניה; חלוקת שטחים יעילה בתוך הנכס המסחרי; היצע מרכזים מסחריים באזור; זמינות השירותים בנכס המסחרי (שעות פתיחה וימי פתיחה); מיצוב הנכס המסחרי והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה; תמהיל מגוון של חנויות, קיום מוקדי בידור ופנאי בנכס המסחרי כמוקדי משיכה ללקוחות.

12.4. יצוין, כי לחברה אין שוכר "עוגן", ולמועד הדוח, אין אף שוכר שההכנסות ממנו עולות על 10% מהכנסות החברה מפעילות זו. שיעור התפוסה ליום 31.12.2025 הינו 78%. השוכרים הינם לקוחות עסקיים השוכרים את החנויות בנכס המסחרי לצרכי מסחר, מזון ושירותים.

12.5. לצורך השכרת הנכס המסחרי, החברה נעזרת במתווכים מקומיים/ באנשי שיווק מטעמה, המציעים את החנויות בנכס המסחרי לשוכרים פוטנציאליים, ומלווים אותם עד לחתימה על הסכם השכירות. הסכם השכירות, לרוב, הינו לתקופה של 8 עד 12 שנים, תקופה מקובלת להסכמי שכירות לנכסים מסחריים. מחיר השכירות למ"ר (ממוצע) המשתקף מהסכמי השכירות הינו כ- 191 ש"ח למ"ר.

12.6. בהתאם להערכת מעריך שווי חיצוני, שוויו של הנכס המסחרי ליום 31.12.2025 הינו כ- 92.5 מיליוני ש"ח, לעומת כ- 96.2 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2024.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

13. הון חוזר

תחום הבניה למגורים

13.1. תמורת המכירות נגבית מרוכשי הדירות לאורך חיי הפרויקט, כאשר בעת החתימה על חוזה הרכישה משלם רוכש הדירה, בדרך כלל, כ- 15% עד 20% משווי הדירה ואילו היתרה משולמת במהלך ביצוע הפרויקט.

13.2. להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, מעניקה החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות). החברה מקבלת, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. החברה אינה מקבלת, בחלק מן המקרים, ערבויות מדניה סיבוס.

13.3. יחס ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2025 הינו 1.37.

13.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2025 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

13.5. ליום 31.12.2025 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 2ד לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)
נכסים שוטפים			
לקוחות ונכסים בגין חוזה – התאמה בשל מיון יתרות בגין פרויקטים שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל-12 חודשים.	492,454	(342,654)	149,800
מלאי בניינים למכירה – התאמה בשל מיון יתרות בגין פרויקטים שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל-12 חודשים בהתאם לעלות מלאי לא מכור ויתרה לביצוע של מלאי מכור לתקופה שמעבר ל- 12 חודשים.	1,490,049	(1,093,399)	396,650
נכסים שוטפים אחרים	553,347	-	553,347
סה"כ נכסים שוטפים	2,535,850	(1,436,053)	1,099,797
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים – התאמות בשל מיון יתרות אשראי בגין פרויקטים בליווי שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל-12 חודשים, וכן בשל מיון של הלוואות לרכישת קרקעות שמועד הפירעון החוזי שלהם חל בשנה השוטפת הואיל ועל פי הנהוג הן מוארכות מעת לעת עד לשלב הכניסה לליווי שאז הן מוחלפות באשראי על פי הסכם ליווי.	1,159,272	(475,229)	684,043
התחייבויות למוכרי מקרקעין – התאמות בשל מיון יתרות בגין שירותי בניה במסגרת פרויקטים שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל- 12 חודשים בהתאם לסכום שירותי הבניה שצפוי שיבוצעו מעבר לתקופה של 12 חודשים בלבד.	281,029	(171,388)	109,641
מקדמות מלקוחות – התאמות בשל מיון בגין פרויקטים שמועד אכלוסם צפוי לחול בתקופה שמעבר ל- 12 חודשים, בהתאם לסכום ההכנסות שצפוי שיוכרו מעבר לתקופה של 12 חודשים בלבד.	160,916	(61,146)	99,770

	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)
התחיבויות שוטפות אחרות	250,096	-	250,096
סה"כ התחיבויות שוטפות	1,851,313	(707,763)	1,143,500
עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות	684,537	(728,290)	(43,753)
יחס הון חוזר	1.37		0.96

13.6. בתקופת האשראי הממוצעת מספקים של החברה לא חל שינוי מהותי בשלוש השנים האחרונות.

<u>תחום הדיור להשכרה</u>

החברה נוהגת לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים שלה מראש, לתקופה שבין חודש לשנה, ומכאן נובע כי אינה נוהגת לתת אשראי לשוכרים במהלך העסקים הרגיל. להבטחת התשלומים המגיעים לחברה בגין הסכמי השכירות ו/או הניהול נוהגת החברה לדרוש, במסגרת ההסכמים עם השוכרים, הפקדת בטחונות (כגון ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, פיקדונות ושטרי חוב).

14. **<u>מימון</u>**

14.1. <u>כללי</u>

14.1.1. לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקטים המוקמים על ידה[1], לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב. ליום 31.12.2025, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 425 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2025, על סך של כ- 686 מיליון ש"ח).

14.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2025, בסך של כ- 1,720,186 אלפי ש"ח וליום 31.12.2024, בסך של כ- 1,223,434 אלפי ש"ח.

ההסכמים הנוגעים לשעבודים כאמור כוללים, בין היתר, הוראות בדבר איסור דיספוזיציה מכל סוג של הנכסים המשועבדים (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד); איסור על מתן הלוואות ו/או פירעון הלוואות ללא אישור המלווה; איסור על שינוי מבנה ו/או שינוי שליטה ו/או שינוי בהרכב הון המניות ו/או שינוי במספר מחזיקי המניות וכיו"ב. בנוסף, כוללים הסדרי המימון הוראות מקובלות לפיהן במקרים מסוימים קיימת למלווה זכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי לרבות אירועים של חדלות פירעון ו/או הרעה במצב הלווה ו/או הפרה של ההסכמים עם המלווה.

14.1.3. ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה 204,753,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף, אשר הורחבה מעת לעת. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ד') של החברה נשאו ריבית שנתית קבועה של 2.75%. ביום 31.3.2025 פרעה החברה את סדרת אגרות החוב (סדרה ד'), במלואה, ובהתאם ללוח הסילוקין המקורי.

14.1.4. ביום 6.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב

[1] האשראי הבנקאי מועמד לחברה במסגרת ליווי בנקאי ומובטח בשעבודים. בחלק מהמקרים שיעבדה החברה בנוסף, בין היתר, גם כספים, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ה') של החברה נושאות ריבית שנתית קבועה של 2.4%.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

14.1.5. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 99.6 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, ובתמורה כוללת של 129.4 מיליון ש"ח וזאת ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 4.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011140), את דוח תוצאות הנפקה מיום 5.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011599), את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 24.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093021) ואת דוח תוצאות הנפקה מיום 26.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093627). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

14.1.6. ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ה') של החברה נושאות ריבית שנתית קבועה של 4.4%.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

ג. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 1,000 מיליון ש"ח.

ד. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

ה. יחס הון עצמי למאזן לא יפחת מ- 20% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

14.1.7. ביום 29.8.2025 פרסמה החברה תשקיף מדף.

14.1.8. ביום 28.3.2024 גייסה החברה חוב במסגרת של נע"מ ממשקיעים מסווגים, בסך של 100 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.1%. ביום 27.10.2025 גייסה החברה חוב נוסף בסך של 30 מיליון ש"ח, תוך שיפור שיעור הריבית השנתית, כך שהיקף החוב במסגרת של נע"מ ממשקיעים מסווגים, מסתכם לסך של 130 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.3%.

14.2. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

סוג האשראי	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
אשראי בנקאי-זמן קצר	596,416	452,583	260,679
אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה	272,908	272,908	302,408
אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה	134,771	103,722	82,906
אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה	368,961	494,401	618,687

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

סוג האשראי	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
אשראי בנקאי-זמן קצר	712,043	529,143	343,433
אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה	609,658	336,708	366,208
אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה	139,156	103,722	82,906
אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה	368,961	494,401	634,644

ג. להלן טבלה המפרטת את החוב סולו של החברה (באלפי ש"ח):

	31.12.2025	30.09.2025	30.6.2025	31.3.2025	31.12.2024
חוב ברוטו	1,494,835	1,396,293	1,363,147	1,331,058	1,442,592
מזומן	120,748	100,253	184,104	186,248	322,675
חוב נטו	1,374,087	1,296,040	1,179,043	1,144,810	1,119,917

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 408 מיליון ש"ח, כ- 632 מיליון ש"ח וכ- 498 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2025:

סוג האשראי	סך יתרת האשראי (באלפי ש"ח)
יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)	213,789
יתרות בגין אשראי בנקאי	1,321,701
יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי	294,328
יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)	121,779
סה"כ התחייבויות:	**1,951,597**
חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)	1,411,174
ערבויות חוק מכר	1,848,334

14.2.1. להלן תנאי אשראי בנקאי המיועד לשימוש ייחודי בידי החברה, בחלוקה לפי פרויקטים:

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2025
"DUO", ת"א; "סביוני גבעת שמואל", גבעת שמואל; קרקע אזור; "דיור להשכרה מורדות ארנונה" ירושלים; "סביוני נצר סירני", נס ציונה; "אולפני הרצליה", "נשר";	ש"ח	פריים	פלוס 0.7% - פלוס 0.2%	1,019,257
"DUO", ת"א; "רמת מרפא", ר"ג; קרקע "הוד השרון"; "סומייל צפון", ת"א; "אולפני הרצליה"; "סביון גרדנס", נתניה, "שדרת הסביונים",פ"ת, בלוך,ת"א;	ש"ח	פריים	פלוס 0.8% - פלוס 1.95%	300,363

14.2.2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 14 להסברי הדירקטוריון.

14.3. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2023, 2024 ו- 2025 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
	שנת 2025		שנת 2024		שנת 2023	
	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך
מקורות שאינם בנקאיים						
שקלים לא צמוד	4.65%	2.40%	4.9%	2.49%	-	2.56%
מקורות בנקאיים						
שקלים לא צמוד	-	-	-	-	-	5.95%

שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
	שנת 2025		שנת 2024		שנת 2023	
	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך
מקורות שאינם בנקאיים						
שקלים לא צמוד	4.65%	2.71%	4.9%	2.86%	-	2.97%
מקורות בנקאיים						
שקלים לא צמוד	-	-	-	-	-	5.95%

14.4. מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

14.4.1. אמות מידה פיננסיות

א. ליום 31.12.2025 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראו ביאור 21א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

ביום 3.2.2026 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 1.2.2026, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28.8.2025, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות שנקבעו במסגרת הנפקה ואשר יחולו ממועד הנפקה זו ראו ביאור 21א(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו ביאור 12א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בשוהם, ראו ביאור 12ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

ג. לתאריך הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות שנקבעו בהסכמי הליווי עליהם חתמה ואף תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה לא ביקש להעמיד הלוואות שניתנו לחברה לפירעון מיידי.

14.4.2. <u>מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי</u>

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 הרלבנטי, 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 במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. ליווי בנקאי מבוצע, בדרך כלל, בשיטה של "פרויקט סגור": החברה (או העסקה המשותפת לפי הענין) פותחת חשבון בנק (או מספר חשבונות בנק) הייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במרבית המקרים, בהם ניתן האשראי כאמור לחברה ביחד עם שותף, אחראים החברה והשותף לאשראי כאמור לחוד (ולא יחד). יחד עם זאת, במרבית המקרים, השעבוד המבטיח את האשראי חל על כל הנכס כך שהבנק יוכל לממש את כל הנכס כולו גם במקרה ורק אחד מהשותפים לא עמד בתנאי השעבוד (cross default). אולם, במקרה כזה הבנק רשאי להיפרע רק מחלקו היחסי של השותף בתמורה ממימוש הנכס. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה. בנוסף מעמיד הבנק המלווה את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות. על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה ו/או העסקה המשותפת שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. הגדלת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט.

סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי נקבע במסגרת משא ומתן עם הבנק המלווה. בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי בדרך כלל בין כ- 10% ל- 30% מסך העלויות הצפויות של אותו שלב.

כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, בחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או יעדי המכירות שנקבעים.

14.4.3. האשראי כאמור לעיל ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין שנרכשו ושעבוד כל הזכויות האחרות של החברה (או העסקה המשותפת, לפי העניין) בפרויקט, לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית המשולמת בגין האשראי, נדרשת החברה ו/או העסקה המשותפת לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי, עמלה בגין הוצאת ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות וכיו"ב.

14.4.4. <u>שעבודים</u>

כאמור בסעיף 14.4.2 לעיל, בדרך כלל, האשראי הבנקאי שניתן לחברה, הינו כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד של הזכויות במקרקעין, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב.

14.5. <u>אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025 ועד סמוך לתאריך הדוח</u>

כאמור בסעיף 14.1.6 לעיל, ביום 3.2.2026, גייסה החברה 250,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו').

14.6. <u>מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח</u>

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 24.3.2026, ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 בכ- 2,084 מיליון ש"ח, בכ- 2,084 מיליון ש"ח ובכ- 2,189 מיליון ש"ח, בהתאמה.

מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה ליום 24.3.2026, ליום 31.12.2025 וליום 31.12.2024 בכ- 1,444 מיליון ש"ח, בכ- 1,332 מיליון ש"ח ובכ- 867 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2025 הינו: כ- 1,300 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 782 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2024 הינו: כ- 627 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 488 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר.

מסגרות האשראי האמורות ברובן ניתנות לחברה במסגרת פרויקטים בליווי בנקאי סגור. לכל פרויקט בליווי בנקאי קיימת מסגרת אשראי ספציפית אשר אינה ניתנת לניצול שלא במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ליווי בנקאי בשיטה של "פרויקט סגור" ראו סעיף 14.4.2 לעיל.

14.7. <u>אשראי בריבית משתנה</u>

ליום 31.12.2025, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 1,461 מיליון ש"ח, כ- 970 מיליון ש"ח וכ- 793 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

סוג ההצמדה	מנגנון השינוי	טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה		
		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
שקלי	פריים פלוס 0.3% - פריים פלוס 0.9%	6.9%-6.3%	7.95%-6.3%	7.7%-5%

14.8. ערבויות

ליום 31.12.2024 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,650 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 1,267 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2025 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,848 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 1,411 מיליון ש"ח.

15. פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה ליום 31.12.2025:

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.נ. נומינלי ליום 31.12.2025 כ- 214 מיליון ש"ח).	ציבור	אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, המשולמים באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027. אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר משולמת בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2025 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,992 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 40.82%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח): 40.82%=1,374,087/3,365,904. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.	
2	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט DUO – סמל דרום בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2ב' לדוח התקופתי.	קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7%. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 1.1.2023 ו- 29.6.2023 (מס' אסמכתאות: 2023-01-000166 ו- 2023-01-072006, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת הקונסורציום המלווה כאמור על זכויותיה בקרקע מושא פרויקט DUO וכן על הזכויות בפרויקט DUO וכן העמידה בטוחות נוספות.

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
3	הסכם ליווי בקשר עם פרויקט "סמל" צפון בת"א (באמצעות החברה וחברות מוחזקות), הכולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 1.22 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 550 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2.3ב' לדוח התקופתי.	תאגיד בנקאי	האשראי מושא הסכם הליווי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של 0.7% עד 1%. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי של החברה מיום 1.4.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-037026). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.		כנגד הסכם הליווי שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי המלווה כאמור את זכויותיה בקרקע מושא פרויקט "סמל" צפון וכן את הזכויות בפרויקט האמור וכן העמידה בטוחות נוספות.

15.1.1. <u>מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2025, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח)</u>:

לפרטים בקשר עם מצבת ההתחייבויות החברה, ראו הדוח המיידי של החברה מיום 25.3.2026, המפורסם בד בבד עם פרסום דוח זה, (מס' אסמכתא: 2026-01-026828). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

16. <u>מיסוי</u>

16.1. לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

16.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

16.3. <u>**שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל**</u>

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

16.4. <u>**שומות מס**</u>

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2019.

16.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

17. <u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>

17.1. להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחום פעילותה של החברה בשני מישורים עיקריים:

17.2. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות של הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

17.3. הגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשיה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיו"ב.

17.4. החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידים של החברה.

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

18. <u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.1 ו- 8.2 לעיל.

19. <u>הסכמים מהותיים</u>

19.1. <u>הסכם שירותים</u> - לפרטים בקשר עם הסכם שירותים בין החברה לבין דניה סיבוס/ אפריקה השקעות, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

19.2. <u>הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין</u> - לפרטים בקשר עם הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

19.3. <u>הסכם לשימוש בסימן מסחר</u>

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 7.17 לעיל.

19.4. לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפי נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 8.8 לעיל.

19.5. לפרטים בדבר התקשרותה של קבוצת החברה במערכת הסכמים עם כלל, ראו הדוחות המיידיים מיום 1.1.2024 ומיום 10.1.2024 (מס' אסמכתאות: 2024-01-000114 ו-2024-01-004162, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

20. <u>הליכים משפטיים</u>

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

21. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

<u>תחום הבניה למגורים</u>

21.1. החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל.

21.2. בכוונת החברה להמשיך ולהגדיל את היקפי הפעילות הן כפועל יוצא של הבשלת צבר הקרקעות שעומד לרשותה והן על ידי המשך רכישה והשבחה של קרקעות חדשות (לרבות במסגרת מכרזי "**מחיר מופחת**" ו- "**דיור להשכרה**").

21.3. החברה רואה כיעד אסטרטגי את הובלת ענף היזמות לבניית מגורים בארץ.

21.4. החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.

21.5. חברת אפריקה התחדשות עירונית אשר בבעלות החברה, צפויה להפעיל במהלך השנה מספר פרויקטים ולהגדיל את היקף הפעילות והתקשרות עם בעלי קרקע חדשים.

21.6. החברה רואה לפניה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.

21.7. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה. במקביל בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה והכל על מנת למקסם את רווח החברה לטובת בעלי המניות שלה.

<u>תחום הדיור להשכרה</u>

21.8. החברה תמשיך ותבחן כניסה לפרויקטים נוספים של דיור להשכרה.

<u>פיתוח פעילות נכסים מניבים</u>

21.9. החברה בוחנת מהלך לריכוז עיקר הנכסים המבינים בחברה בת ייעודית, כאמור בסעיף 2.1 לעיל.

22. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

<u>תחום הבניה למגורים</u>

22.1. בכוונת החברה להמשיך בבנייה ובשיווק של הפרויקטים הקיימים. במקביל שוקדת החברה על פתיחת מתחמי בניה חדשים תוך בחינה מדוקדקת של צרכיה וצרכי השוק כפי שאלה מזוהים על ידה.

22.2. אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.

22.3. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות, בין במסגרת עסקאות קונבנציונאליות ובין אם במסגרת מכרזי דיור להשכרה ו/או מחיר למשתכן, על פי צרכיה ומנהלת משאים ומתנים בהתאם ו/או משתתפת במכרזים. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

22.4. כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית של החברה בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23.1 להלן.

<u>נדל"ן מניב</u>

22.5. בכוונת החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, הן במסגרת של השתתפות במכרזים נוספים בתחום הדיור להשכרה והן במסגרת תפעול והחזקה של נכסים מסחריים, המוקמים כחלק מפרויקטים למגורים של החברה.

22.6. בכוונת החברה להמשיך ולמסור חזקות בדירות הפרויקט ליתרת השוכרים אשר עימם התקשרה החברה בהסכם שכירות.

22.7. לפרטים בקשר עם בחינת אפשרות להקמתה של חברה בת ייעודית אשר תרכז את פעילות הנדל"ן המניב של החברה ראו סעיף 2.1 לעיל.

23. <u>דיון לגבי גורמי סיכון</u>

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

23.1. <u>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</u>

23.1.1. <u>חשיפה לשינויים בשערי מטבעות</u>

לתאריך הדוח, לחברה אין חשיפה מהותית לשינויים בשערי מטבעות זרים. החברה מוכרת את הדירות כשמחיריהן נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. עם זאת, בענף (ובגדר כך, גם לחברה) ישנם רוכשים תושבי חוץ ששינוים בשערי חליפין ובעיקר התחזקות השקל יכולים לפגוע ביכולתם/כדאיותם לרכישת דירה בארץ.

23.1.2. <u>שינוי במדד המחירים לצרכן</u>

הלוואה של החברה ממוסד פיננסי צמודה למדד המחירים לצרכן, לפיכך החברה חשופה לעליה במדד המחירים לצרכן, אשר עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה.

23.1.3. <u>שינויים בשעורי ריביות במשק</u>

לחברה אשראי בריבית משתנה, לפיכך עליה בשערי ריביות עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה. יחד עם זאת, לחברה יתרות נזילות בהיקף של מאות מיליונים ולכן הכנסות המימון מקזזות מהותית את הוצאות המימון.

23.1.4. <u>האטה כלכלית</u>

האטה כלכלית עולמית או תוך משקית עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור.

23.1.5. <u>המצב הביטחוני בישראל</u>

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת למשל, בירידה בביקושים ליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.

23.1.6. <u>נזקי רעידת אדמה</u>

החברה מבטחת את כלל הפרויקטים בביצוע בביטוח כנגד נזקי רעידת אדמה ובמקרה שכזה תהיה מחויבת רק בהשתתפות עצמית.

23.1.7. <u>שינויים במחירי בטוחות סחירות</u>

לחברה בטוחות סחירות אשר ירידה במחיריהן עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה.

23.1.8. <u>סיכוני סייבר</u>

לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשוב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. קבוצות פליליות, קבוצות פעילים חברתיים וגורמים לאומניים נוהגים לשים להם למטרה חברות העושות שימוש במערכות מחשוב. אמנם החברה לא חוותה אירועי סייבר מהותיים, אולם היא התנסתה בעבר במתקפות סייבר ברמות שונות, ללא השפעה ניכרת. החברה מקיימת תכנית עבודה שנתית להגנת סייבר ולצמצום סיכונים תוך שימוש באמצעי מניעה, איתור ותגובה. עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא

יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר. לחברה כיסוי ביטוחי כנגד נזקי סייבר.

23.2. <u>גורמי סיכון ענפיים</u>

א. <u>התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל</u>

החברה חשופה לפעולות הרגולטור בכל הקשור לענף הנדל"ן. בשנים האחרונות התגברה פעילות הרגולציה בענף, בין היתר, בהיבטי מיסוי, משכנתאות, היצע קרקעות ופעולות יזומות להפחתת מחירי הדיור.

23.2.1. <u>שינוי במדד תשומות הבניה</u>

החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

23.2.2. <u>זמינות חומרי גלם</u>

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה, ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם.

23.2.3. <u>סיכון תפעולי מול קבלני המשנה</u>

אי עמידת קבלני המשנה בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע אל מול החברה חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות.

23.2.4. <u>שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח</u>

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

23.2.5. <u>גילוי עתיקות במקרקעי החברה</u>

גילוי עתיקות במקרקעי החברה עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות וזאת, בין השאר, עקב עיכובים בבניה ו/או עקב הצורך בביצוע חפירות נוספות ו/או הצורך בתכנון המחודש של הפרויקט.

23.2.6. <u>ירידה במחירי השכירות</u>

ירידת הביקוש לדירות מגורים במשולב עם החרפת התחרות על ידי משכירים קיימים ו/או פוטנציאליים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

23.2.7. <u>ירידה בכושר התשלומים של השוכרים</u>

גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מדירות הפרויקט.

א. <u>שינוי חקיקה ותקינה</u>

לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח ממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, עשויה להיות

השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

ב. <u>ירידה במחירי הדירות</u>

ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגוע בתוצאותיה בכספיות.

23.3. בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של החברה, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם על פעילותה של החברה:

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
גורמי סיכון מאקרו כלכליים			
מטבעות שונים			X
שינויים בשיעורי הריבית		X	
האטה כלכלית			X
שינוים במדד המחירים לצרכן		X	
המצב הביטחוני		X	
נזקי רעידת אדמה		X	
שינויים במחירי בטוחות סחירות			X
סיכוני סייבר			X
גורמי סיכון ענפיים			
התערבות גורמים רגולטורים בענף		X	
שינויים במדד תשומות הבניה		X	
זמינות חומרי גלם			X
סיכון תפעולי מול קבלני הביצוע		X	
שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח			X
גילוי עתיקות במקרקעי החברה			X
ירידה במחירי השכירות			X
ירידה בכושר התשלומים של השוכרים			X
שינוי חקיקה ותקינה		X	
ירידה במחירי הדירות		X	

נספח ה' סאני תקשורת סלולרית בע"מ

להלן טבלת המרה המציינת ביחס לכל ביאור מהותי הנכלל בפרק תיאור עסקי התאגיד של סאני תקשורת סלולרית בע"מ ("סאני תקשורת") את הביאור המקביל לו בדוחות הכספיים של החברה:

מס' סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד של סאני תקשורת	הנושא	מספר ביאור בדוחות הכספיים של החברה	מס' ביאור בדוחות הכספיים של סאני תקשורת
	שעבודים+ ערבויות	23ב(4)	13ב'
4.4	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואשראי ואחרים	16ג'(1)	8
4.4.1	מסגרות אשראי	16ג'(2)	8א'
4.5	מיסוי	26	12
4.8	הסכמים מהותיים+ התקשרויות מהותיות	23ג'(3)	13א'
4.9	הליכים משפטיים	23א'(3)	13ג'

סאני תקשורת סלולרית בע"מ

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. דירקטוריון החברה קבע כי ההקלות היחידות שתאמץ החברה בקשר עם סיווגה כ"תאגיד קטן" הינן ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית, ופטור מהחובה לצרף דוח כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות הנ"ל. דוח תקופתי זה נערך בהתאם להקלות האמורות.

תוכן עניינים

פרק 1: כללי א-3

מקרא ופרשנות א-3

פרק 2: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד א-4

2.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו א-4

2.2 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות שנעשו על ידי בעל עניין א-6

2.3 חלוקת דיבידנדים א-8

פרק 3: מידע אחר א-9

3.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד א-9

3.2 התפתחויות נוספות שחלו בנתונים הכספיים של החברה א-10

3.3 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לחברה א-10

פרק 4: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות א-11

4.1 תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים א-11

4.2 הון אנושי א-25

4.3 הון חוזר א-24

4.4 מימון א-26

4.5 מיסוי א-26

4.6 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם א-26

4.7 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה א-27

4.8 הסכמים מהותיים א-28

4.9 הליכים משפטיים א-30

4.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית א-30

4.11 צפי להתפתחות בשנה הקרובה א-31

4.12 דיון בגורמי סיכון א-31

פרק 1: כללי

סאני תקשורת סלולרית בע"מ מגישה בזאת את תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הסוקר את החברה והתפתחות עסקיה, כפי שחלו בתקופה של שלוש שנים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970.

<u>מקרא ופרשנות</u>

למען הנוחות, בדוח תקופתי זה תהיינה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

הבורסה	- הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
התאגיד או החברה	- סאני תקשורת סלולרית בע"מ
הדוח התקופתי או הדוח	- הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שאושר ביום 11 במרץ 2026
הדוחות הכספיים	- הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025
הסכם ההפצה או הסכם הזיכיון או הסכם סמסונג	- הסכם שנחתם בין סאני אלקטרוניקה בע"מ לבין סמסונג ביום 27 בפברואר 2001 והסכם המחאת הזכויות לטובת החברה מיום 24 בנובמבר 2008 שנחתם בין החברה, סאני אלקטרוניקה בע"מ וסמסונג, אשר במסגרתו, נטלה על עצמה החברה את כל ההתחייבויות והחובות של סאני אלקטרוניקה בע"מ על פי הסכם סמסונג וכן אישררה את הפעולות שבוצעו על ידי סאני אלקטרוניקה בע"מ ביחס להסכם סמסונג, כאילו הייתה החברה צד מקורי לו, על תיקוניהם (לרבות תיקון מספר 9 להסכם הזיכיון אשר נחתם בין החברה לבין סמסונג ביום 5 בדצמבר 2024).
חוק החברות	- חוק החברות, תשנ"ט-1999
חוק ניירות ערך	- חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968
טק מסטרס	- טק מסטרס טרייד בע"מ
לפידות	- לפידות קפיטל בע"מ
נאסד"ק	- בורסת ה-Nasdaq Global Market בארה"ב
סמסונג	- Samsung Electronics Co. LTD, חברה הרשומה בקוריאה הדרומית, שניירות הערך שלה נסחרים נכון לתאריך דוח זה בדרום-קוריאה, בלונדון ובלוקסמבורג.
ק. לאבס	- ק. לאבס אינוישן בע"מ
תאריך הדוח על המצב הכספי או תאריך המאזן	- 31 בדצמבר 2025
תקופת הדוח	- תקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
ABSEN	- ABSEN HOLDINGS (HONG KONG) LIMITED COMPANY

- הפניות בפרק א' לדוח זה, הן לסעיפים הכלולים בפרק א' לדוח (תיאור עסקי התאגיד), אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- מהותיות המידע הכלול בדוח תקופתי זה ובכלל זה תיאור עסקאות מהותיות, נבחנה מנקודת ראותה של החברה, כאשר בחלק מהמקרים הורחב התיאור בכדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

פרק 2: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

2.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

2.1.1 <u>תיאור עסקי התאגיד – תמצית עסקית</u>

החברה הינה חברה ציבורית, שהתאגדה ביום 2 בנובמבר 1971 לפי חוקי מדינת ישראל כחברה בע"מ תחת השם סאי-טקס קורפוריישן בע"מ. ביום 28 בינואר 1981 שינתה החברה את שמה לסאיטקס קורפוריישן בע"מ. ביום 29 בדצמבר 2005 שינתה החברה את שמה לסקיילקס קורפוריישן בע"מ. ביום 14 בנובמבר 2016 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - סאני תקשורת סלולרית בע"מ. נכון לתאריך הדוח החברה פועלת בתחום פעילות אחד - תחום יבוא ושיווק של טלפונים סלולריים, חלפים ואביזרים נלווים ומוצרי צריכה חשמליים. עיקר פעילות החברה בתחום זה הינה ביבוא רשמי של טלפונים סלולריים, חלפים ואביזרים נלווים מתוצרת התאגיד הקוריאני סמסונג וזאת מתוקף הסכם (על תיקוניו) בין החברה לבין סמסונג. במסגרת זו החברה מייבאת ציוד קצה סלולרי ואביזרים נלווים מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולריים, מכשירי טאבלט, שעונים חכמים ואוזניות ומוכרת ללקוחות השוק הפתוח וזאת באמצעות מכירה לרשתות, מפיצים וחנויות קצה, במכירה ישירה באמצעות רשת חנויות של החברה הפועלת תחת המותג "סמסונג", במכירה ללקוחות עסקיים וכן באמצעות אתר האינטרנט של החברה, אתר האינטרנט של סמסונג ואתרי און ליין אחרים. בנוסף, החברה מספקת שירותי תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה לציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג וכן חלקי חילוף.

שוק הסלולר בישראל אופיין בשנים האחרונות בגידול כמותי בהיקפי מכשירי הסלולר הנמכרים בישראל, תוך ירידה זמנית בשל אתגרים בשרשרת הייצור והאספקה בתקופת משבר הקורונה, ברקע של תחרות בעיקר בין שלושת המותגים הדומיננטים (סמסונג, אפל ושיאומי), אשר הפעילה לחץ על שעורי הרווחיות ממכירת טלפונים סלולריים. בשנת 2023, החשש ממיתון ושיעורי האינפלציה הגבוהים באו לידי ביטוי בירידה בצמיחה בצריכה הפרטית בישראל, ובכלל זה בשוק הטלפונים הסלולריים אשר הצטמצם בשנת 2023 בכ-10% במונחי כמות היחידות שנמכרו גם על רקע פרוץ מלחמת חרבות ברזל. שנת 2024 אופיינה בהתאוששות שוק הטלפונים הסלולריים בישראל בהובלת מכשיר הדגל החדש של סמסונג, ה S24, סדרת הטלפון הראשונה שמוצבה כמכשיר AI והתקבלה היטב בישראל (גידול כמותי של כ-20% במכירות סדרת S24 לעומת S23) ובעולם, ובסה"כ נרשמה עליה של 5.5% במונחי הכמות הכללית של היחידות שנמכרו ביחס לשנת 2023. בשנת 2025 השוק הישראלי יישר קו במידה מסוימת עם תהליכים גלובליים כמו בלימה בצמיחת מכירות יחידות לעומת השנים הקודמות, לצד גידול במחיר המכירה הממוצע של מכשירים והתרחבות בשימוש בטכנולוגיות חדשות כגון בינה מלאכותית מובנית במכשירים ו- 5G.

מבצע "עם כלביא" שהתרחש במהלך חודש יוני 2025, הביא לצמצום היקף הפעילות של החברה, בין היתר כתוצאה מסגירה או צמצום פעילות זמניים של קניונים ומרכזים מסחריים בהם ממוקמות חנויות החברה ולקוחותיה המרכזיים, וקיטון משמעותי ברכישות מכשירים סלולריים בדיוטי פרי ובאיל.. עם חזרתו של המשק לשגרה בתום המבצע, כל סניפי החברה ולקוחותיה שבו לעבוד כרגיל והחברה המשיכה לקבל סחורות מסמסונג ולספק שירותים ומוצרים באופן סדיר ללקוחותיה.

החברה מתמודדת במספר אפיקים מרכזיים של תחרות, כמפורט בסעיף 4.1.6 להלן.
לחברה אין נתונים מדויקים בדבר נתח השוק שלה ו/או של מתחרותיה, במונחים של כמות היחידות הנמכרות ו/או מחזור מכירות בכלל השוק בישראל, וזאת מכיוון שמתחרותיה

העיקריות אינן מפרסמות נתונים בעניין זה. עם זאת, על פי אינדיקציות שבידי החברה[1] היקף מכשירי סמסונג אשר נמכרו בישראל בשנת 2025 בשוק הפתוח (להבדיל מכלל השוק) היוו כ-42% (במונחי כמות יחידות) מכלל המכשירים הסלולריים אשר נמכרו.

סמסונג הינה הספק היחידי של החברה של טלפונים סלולריים, טאבלטים, שעונים, אוזניות, חלקי חילוף ואביזרים מתוצרת סמסונג. בכל הקשור לאספקתם של מוצרים אלה, קיימת לחברה תלות בסמסונג כספק. אחד מגורמי ההצלחה הקריטיים של החברה הינו קיומו של מקור אמין וזמין להספקת טלפונים סלולריים איכותיים וחדשניים. הטלפונים הסלולריים של סמסונג נתפשים כחדשניים, כאמינים, כבעלי סטנדרט עיצוב גבוה וכבעלי רמה טכנולוגית מתקדמת.

ביום 5 בדצמבר 2024 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון תשיעי במספר להסכם הזיכיון (**"תיקון מספר 9"**) אשר, בין היתר, האריך את תוקפו של הסכם הזיכיון עד ליום 31 בדצמבר 2027, כאשר בתום כל שנה במהלך תקופת ההסכם יהא כל צד לו רשאי להביאו לכדי סיום.

הזמנותיה של החברה מסמסונג מבוצעות באמצעות (א) אשראי ספקים (open account) לא מובטח או באמצעות העמדת אשראים דוקומנטריים בנקאיים אשר נפרעים לאחר תקופה של 60 ימים ממועד יציאת הסחורה ממפעלי/מחסני סמסונג בפועל או (ב) במזומן במעמד ההזמנה, לשיקול דעתה של החברה.

החברה הציבה לעצמה כיעד מרכזי להמשיך להוות גורם מוביל במכירת טלפונים סלולריים, טאבלטים, שעונים לבישים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג. במסגרת זו שואפת החברה לחזק ולהדק את מערכת היחסים העסקית עם סמסונג המקומית והעולמית כמו כן, פועלת החברה בשיתוף פעולה עם סמסונג ובתמיכתה לטיפוח המותג על ידי פתיחת חנויות קונספט נוספות והרחבת פריסת המעבדות והשירות בחנויות הרשת ברחבי הארץ, ותמשיך להעניק שירותי אחריות היצרן למכשירי הסלולר כקבלן של סמסונג על פי סטנדרטים מחמירים ומהטובים בעולם. החברה פועלת להרחבת פעילותה בתחום הסחר האלקטרוני הן באמצעות האתרים היעודיים של החברה ושל סמסונג והן באתרים יעודיים אחרים, ולהגדלת סל המוצרים המוצעים לצרכן.

בנוסף, החברה שואפת להגדיל את חלקה בשוק על חשבון מתחריה ועל חשבון יבואנים מקבילים, בין היתר באמצעות אספקת מגוון רחב של טלפונים סלולריים העונים לכלל פלחי האוכלוסייה, באמצעות המשך פיתוח ערוצי המכירה הישירה וכן באמצעות הרחבת ערוצי השיווק למגזרים חדשים לרבות המגזר העסקי ומכירות ישירות לוועדי עובדים ואירגוני צרכנות.

החברה אף פועלת לביסוס המותג "סאני" כמותג מוביל הנותן מגוון רחב של מוצרים ושירותים בתחום בו פועלת החברה, תוך שיפור חוויית הקניה.

בתחום פעילות זה פועלת החברה החל משנת 2025 (בעיקר באמצעות חברת הבת טק מסטרס) גם בתחום יבוא מקביל ו/או יבוא מוצרים שאינם נוכחים בשוק הישראלי ביבוא סדיר (כגון משקפי מטא, קורא ספרים קינדל וכו'), בשיווק, הפצה וקמעונאות של מכשירי חשמל ואלקטרוניקה ביתיים קטנים (שאינם טלפונים סלולריים או מוצרים אחרים המתחרים במוצרי סמסונג אותם משווקת החברה) ללקוחות החברה בשוק הפתוח ומתן שירותי אחריות ותיקונים למוצרים אלה. עיקר פעילותה של טק מסטרס נשענת –על מודל עסקי של הזמנה מראש מהלקוחות שרק לאחריה מוזמנים המוצרים מספקי חברת הבת (Back to Back).

במהלך שנת 2025 העניקה סמסונג לחברה את אפשרות יבוא ושיווק שואבי אבק מסוג סטיק עם סוללה ושואבי אבק רובוטיים. הפעילות צפויה להתחיל באפריל 2026 ושואבי האבק ימכרו ברשת חנויות סמסונג ובהפצה ללקוחות קמעונאיים נבחרים.

---

[1] שמקורם בנתוני חברות מחקרי שווקים

בנוסף, לחברה פעילות נוספת אשר אינה מדווחת כמגזר פעילות בדוחותיה בשל העדר מהותיות, בתחום פיתוח מוצרי מולטימדיה חדשניים משולבי כלי בינה מלאכותית ויצירת קונספטים של הסבת חללים פיזיים לחללים משולבי אלמנטים דיגיטליים.

2.1.2 <u>הבורסות בהן נסחרו ונסחרים ניירות הערך של החברה</u>

2.1.2.1 מסחר בישראל

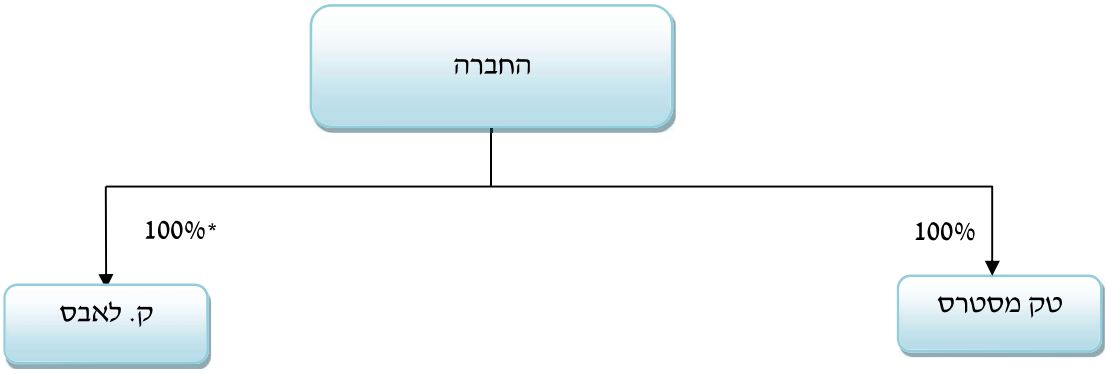
נכון לתאריך הדוח, מניות החברה רשומות למסחר בבורסה.

2.1.2.2 מסחר בארה"ב

מניות החברה היו רשומות למסחר בנאסד"ק החל משנת 1980 עד שהוסרו מרישום בשנת 2006, כיוון שהחברה הוגדרה על-ידי הנאסד"ק כ-" Public Shell" (ללא פעילות עסקית), בשל מכירת פעילותה ונכסיה דאז. במאי 2009 נכנסה לתוקף מלא וקבוע בקשה של החברה להסרה מרישום למסחר בנאסד"ק. מאז, מניות החברה ועסקאות בהן מצוטטות ברשימת ה- Pink Quote (ידועה גם בשם "Pink Sheets") שבנאסד"ק. בהתאם, מניית החברה נסלקה בארה"ב על ידי ה-DTC[2] והיא נכללה ברשימת המניות להם נותנת מסלקת הבורסה שירותי סליקה דואלית. יצויין כי במסגרת הסדר 2015 נקבע כי מניות החברה הרשומות ברשימת ה-Pink Quote שבבורסת ה-Nasdaq Global Market שבארה"ב, תמחקנה. עם זאת נכון למועד הדוח טרם הושלם הליך המחיקה ואין ודאות בדבר התכנות ביצוע המחיקה כאמור.

2.2 **תרשים מבנה ההחזקות של החברה**

להלן תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של החברה ליום 31.12.2025:



2.3 **השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו בשנתיים האחרונות שנעשו על ידי בעל עניין**

למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות במניות החברה מחוץ לבורסה על ידי בעל עניין, בשנתיים האחרונות, למעט מימוש 2,251,121 אופציות לרכישת מספר זהה של מניות החברה (המהוות כ-1.02% מהון המניות של החברה) על ידי מנכ"ל החברה,

* יצוין כי לאחר תאריך המאזן הקצתה ק. לאבס מניות המהוות 25% מהון המניות של ק. לאבס לאחר ההקצאה למנכ"ל ק. לאבס, מר זיו הראל.

מר אלי לביא, בחודש ספטמבר 2025, ומכירת המניות הנ"ל על ידי מר לביא ללפידות ביום 7.9.2025 בתמורה לסך כולל של כ-3.43 מיליון ש"ח (1.524 ש"ח למניה).

2.4 חלוקת דיבידנדים

2.3.1 דיבידנדים שהתאגיד הכריז וחילק בשנתיים האחרונות

ביום 17 ביוני 2024 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 9 ביוני 2024.

ביום 9 בדצמבר 2024 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 1 בדצמבר 2024.

ביום 9 באפריל 2025 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 12 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 23 במרץ 2025.

ביום 8 ביוני 2025 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של 10 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 29 במאי 2025.

ביום 18 בספטמבר 2025 חילקה החברה דיבידנד בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה נכון ליום 8 בספטמבר 2025.

2.3.2 יתרת רווחים הניתנים לחלוקה

יתרת הרווחים שנצברו לחברה בתקופה של 24 חודשים שקדמו לדוח על המצב הכספי (31 בדצמבר 2025) לאחר החלוקות האמורות בסעיף 2.4.1 לעיל, הסתכמו לסך של 39,062אלפי ש"ח.

2.3.3 מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנד

לא קיימות מגבלות חיצונית כלשהן על יכולתה של החברה לחלק דיבידנד.

2.3.4 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 10 באוגוסט 2022 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה תפעל החברה, בכפוף לעקרונות שלהלן, לחלק דיבידנדים אחת לשנה קלנדרית, או מידי חציון, או מספר פעמים בכל שנה, בשיעור של לפחות 50% מהרווח השנתי הנקי כפי שישתקף בדוחותיה הכספיים מאוחדים והמבוקרים האחרונים של החברה ("**מדיניות החלוקה**").

מדיניות החלוקה תיושם, בין היתר, בכפוף להוראות כל דין, ובכלל כך כל חלוקה כפופה לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה בכל הנוגע לעצם ביצוע החלוקה, היקפה ומועד ביצועה. בעת קביעת שיעור הדיבידנד שיחולק בפועל, דירקטוריון החברה יתחשב בשיקולים עסקיים, לרבות תוכנית ההשקעות של החברה, מצבה הפיננסי, עמידתה בדרישות פיננסיות ומגבלות מוטלות עליה ועניינים נוספים, ורשאי אף להחליט כי לא יחולק דיבידנד כלל.

מובהר כי אין במדיניות החלוקה כדי להוות התחייבות כלשהי של החברה או דירקטוריון החברה כלפי בעלי המניות של החברה או כלפי צד ג' אחר, לעצם ביצוע של חלוקת דיבידנד על ידי החברה או ביחס למועד החלוקה או להיקף החלוקה (אם וככל שתתבצע).

פרק 3: מידע אחר

3.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

נכון לתאריך הדוח לחברה תחום פעילות אחד - תחום יבוא ושיווק של טלפונים סלולריים, חלפים ואביזרים נלווים ומוצרי צריכה חשמליים וכן, החל מהרבעון השני לשנת 2025, פעילות נוספת בתחום פיתוח מוצרי מולטימדיה חדשניים משולבי כלי בינה מלאכותית ויצירת קונספטים של הסבת חללים פיזיים לחללים משולבי אלמנטים דיגיטליים אשר אינה מדווחת כמגזר פעילות בדוחותיה. להלן יובאו נתונים כספיים (באלפי ש"ח) ביחס לתחומי הפעילות של החברה בשנים 2023-2025:

		תחום יבוא ושיווק של טלפונים סלולריים, חלפים ואביזרים נלווים ומוצרי צריכה חשמליים	פעילויות אחרות	התאמות למאוחד	מאוחד
2025					
הכנסות	סך הכנסות מחיצוניים	989,927	9,867		999,794
	סך הכנסות בין תחומי הפעילות	1,876		(1,876)	-
	סך ההכנסות	991,803	9,867	(1,876)	999,794
עלויות המיוחסות לתחום הפעילות		942,822	9,204	(1,876)	950,150
רווח לפני מס		48,981	663		49,644
סך הנכסים		464,502	8,968	4,222	477,692
סך ההתחייבויות		204,456	8,458	(4,222)	208,692

		תחום פעילות יבוא ושיווק של טלפונים ואביזרים סלולריים ומוצרי צריכה חשמליים	פעילויות אחרות	התאמות למאוחד	מאוחד
2024					
הכנסות	סך הכנסות מחיצוניים	1,057,419			1,057,419
	סך הכנסות				-

	בין תחומי הפעילות				
	סך ההכנסות	1,057,419	0	0	1,057,419
עלויות המיוחסות לתחום הפעילות		997,211			997,211
רווח לפני מס		60,208	0	0	60,208
סך הנכסים		489,680			489,680
סך ההתחייבויות		233,495			233,495

		תחום פעילות יבוא ושיווק של טלפונים ואביזרים סלולריים ומוצרי צריכה חשמליים	**פעילויות אחרות**	**התאמות למאוחד**	**מאוחד**
2023					
הכנסות	סך הכנסות מחיצוניים	853,701			853,701
	סך הכנסות בין תחומי הפעילות				-
	סך ההכנסות	853,701	0	0	853,701
עלויות המיוחסות לתחום הפעילות		826,349			826,349
רווח לפני מס		27,352	0	0	27,352
סך הנכסים		439,610			439,610
סך ההתחייבויות		212,341			212,341

3.2 **התפתחויות נוספות שחלו בנתונים הכספיים של החברה**

לפירוט בדבר התפתחויות נוספות שחלו בנתונים הכספיים של החברה ראו ההסברים בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון של החברה (חלק ב' לדוח זה).

3.3 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לחברה**

להלן תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריות בסביבה המאקרו-כלכלית בה פועלת החברה אשר למיטב ידיעתה והערכתה עשויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות החברה[3]:

3.3.1 <u>הסביבה המאקרו כלכלית</u>

השנים האחרונות התאפיינו בשינויים כלכליים, גיאופוליטיים וטכנולוגיים משמעותיים. בחירות 2024 בארצות הברית יצרו סביבה של אי-ודאות מדיניות מסחרית ומתיחויות סביב מכסים. המלחמה באוקראינה ממשיכה להשפיע על שווקי האנרגיה והמזון, והמתיחות בין סין לטייוואן המשיכה להשפיע על שרשראות האספקה הגלובליות . בהתאם לעדכוני קרן המטבע הבינלאומית, צמחה הכלכלה העולמית בשנים 2024-2025 בכ-3.2% ו- 3.3%, בהתאמה, ותחזית הצמיחה העולמית לשנת 2026 עומדת על שיעור דומה של 3.3%. שיעורי צמיחה אלו נמוכים מהממוצע ההיסטורי של 3.7% (2000-2019), המשקפים את האתגרים הנובעים ממתיחויות מסחריות, פיצול כלכלי, ואי-ודאות מדינית. המלחמה העולמית באינפלציה נמשכה גם במהלך שנות 2024-2025, זאת לאחר שבשנתיים הקודמות לתקופה הנ"ל נרשמה עלייה חדה באינפלציה ברחבי העולם. על פי קרן המטבע הבינלאומית, צפויה האינפלציה העולמית לרדת משיעור של 4.1% בשנת 2025 לכ-3.8% בשנת 2026, כאשר המגמה של התכנסות למטרה מתרחשת מהר יותר במדינות מתקדמות מאשר בשווקים מתעוררים. הבנקים המרכזיים המשיכו במדיניות מוניטרית מצמצמת במהלך רוב 2024 ותחילת 2025, אך החלו בהפחתות ריבית הדרגתיות במהלך שנת 2025 ככל שהאינפלציה התמתנה.

בישראל התמודדה הכלכלה עם אתגרים משמעותיים בשנים 2023-2025. שיעור הצמיחה ב-2024 עמד על 0.6%, והערכת בנק ישראל היא שב-2025 הכלכלה צמחה בכ-2.8%. לשנת 2026, בהנחה שהפסקת האש עם חמאס תישמר, צפה בנק ישראל צמיחה מואצת של 5.2% המשקפת התאוששות מההשפעות הכלכליות הישירות של המלחמה. הסיכון כלפי מטה לתחזית הצמיחה הצטמצם לנוכח ההתפתחויות הגיאו-פוליטיות בשנת 2025, כך שההסתברות שבנק ישראל ייחס לתרחישים ביטחוניים בעלי השלכות כלכליות חמורות יותר , פחתה. עם זאת, סיכון זה עדיין מצוי ברמה גבוהה מאוד ביחס לרגיל, ואף גדל לאחרונה בעקבות פרוץ המבצע הצבאי רחב ההיקף שמנהלות ארה"ב וישראל באיראן. לפיכך, רמת אי הודאות סביב תחזיות הצמיחה, האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה עדיין גבוהה, ולהערכת כלכלנים בכירים צפויים הארועים האחרונים לפגוע בצמיחה ברבעון הראשון של השנה, בעיקר כתוצאה מפגיעה בצריכה הפרטית ובהשקעות.

כמו ברוב העולם, גם בישראל מתחילת 2022 חלה עלייה בקצב עליית מדד המחירים לצרכן שנגרמה כתוצאה מצד ההיצע (שיבושים בשרשרת האספקה העולמית עקב משבר הקורונה ועליית מחירי סחורות ואנרגיה בעקבות מלחמת רוסיה-אוקראינה) ומצד הביקוש (גידול בביקושים לאחר סיום משבר הקורונה). בניסיון לרסן את האינפלציה ולבלום את הצריכה, טיפסה הריבית בשנת 2022 ועד לחודש יוני 2023 מ- 0.1% ל- 4.75%. מאז ינואר 2023 החלה ירידה בקצב האינפלציה וביום 1 בינואר 2024 החליט בנק ישראל להוריד את הריבית ל-4.5%. בנובמבר 2025 החל בנק ישראל בהורדת הריבית ל- 4.25%, ובינואר 2026 הוריד את הריבית בשנית ל-4.0%. לפי תחזית שפרסם בנק ישראל, הריבית צפויה להמשיך לרדת הדרגתית ל-3.5% עד סוף שנת 2026. שיעור האינפלציה בשנת 2025 הסתכם ב-2.5%-2.6%, לאחר שחזר לטווח היעד (1%-3%) של הממשלה. לשנת 2026 צפויה האינפלציה לרדת ל-1.7%-2.0%. הירידה באינפלציה מיוחסת להתמתנות מחירי האנרגיה, חיזוק השקל, הפחתת ההגבלות בצד ההיצע, והירידה בהוצאות הביטחוניות. על־פי התחזית המאקרו־כלכלית של בנק ישראל מינואר 2026, הצריכה הפרטית צפויה לצמוח ב־4.3% במהלך השנה, לאחר שהציגה צמיחה מתונה יותר בשנת הדוח. מדד הרכישות בכרטיסי האשראי רשם בשנת 2025 עלייה בשיעור של כ-8.3% לעומת עליה של כ-9.8% בשנת 2024.

---

[3] יצוין כי סעיף 3.3 זה כולל, בין היתר, מידע ונתונים המבוססים על סקרים, מחקרים ואתרי אינטרנט שונים. בהקשר זה מובהר, כי אלא אם צוין מפורשות אחרת, החברה לא ביקשה ולא קיבלה את הסכמת עורכי הסקרים, המחקרים והאתרים הנ"ל לצורך הכללת מידע כאמור בדוחותיה, ומידע כאמור הנו מידע המפורסם לציבור ולמיטב ידיעתה של החברה הינו מידע פומבי והחברה אינה אחראית לתוכן הסקרים, המחקרים והאתרים כאמור.

במהלך השנה האחרונה עד לסמוך למועד פרסום דוח זה, השקל התחזק בכ-12.6% מול הדולר, כאשר שער החליפין נכון למועד פרסום הדוח עומד על כ-3.08 שקלים לדולר. מגמת ההתחזקות החלה במיוחד לאחר המבצע באיראן באוקטובר 2024, שהיווה נקודת מפנה משמעותית בהפחתת פרמיית הסיכון של המשק הישראלי. שילוב של שיפור בסנטימנט הגיאופוליטי, עודף בחשבון השוטף, מדיניות גידור של גופים מוסדיים וזרימת הון חיובית לישראל, יצר לחצי חיזוק משמעותיים על השקל. בנוסף, תרמה החולשה הגלובלית של הדולר לייסוף השקל. לשנת 2026, יש אנליסטים שצופים המשך ירידה בדולר, כאשר בנק ההשקעות מורגן סטנלי מעריך שהמטבע האמריקאי עלול לרדת בעוד 10% עד סוף 2026.

לפרטים נוספים אודות השלכות התפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה ראה סעיף 2 (ד) לדוח הדירקטוריון של החברה (חלק ב' לדוח זה). לפרטים נוספים אודות סיכונים והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה בתחום הפעילות ראו סעיף 4.12 לדוח זה.

4.1 תחום יבוא ושיווק טלפונים סלולריים, חלפים ואביזרים נלווים ומוצרי צריכה חשמליים

4.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות

4.1.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

במסגרת תחום הפעילות החברה משמשת כמפיץ בישראל של טלפונים סלולריים ואביזרים לבישים נלווים מתוצרת התאגיד הקוריאני סמסונג. במסגרת זו החברה מייבאת, מוכרת, ונותנת שירותי תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה לציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולריים, מחשבי לוח ("**טאבלטים**") וכן חלקי חילוף ואביזרים נלווים לציוד קצה סלולרי (כגון רמקולים, כיסויים וכיו"ב).

בתחום הייבוא, שיווק, מכירה והפצה של ציוד קצה סלולרי וכן מתן שירות למוצרים אלו פועלים מספר יבואנים גדולים, ובכללן המפעילים הסלולריים, וכן יבואנים קטנים העוסקים בעיקר ביבוא מקביל.

ציוד הקצה הסלולרי נמכר כיום בישראל בערוצי מכירה רבים, ביניהם רשתות קמעונאיות, המפעילים הסלולריים, חנויות רחוב פרטיות, מסחר מקוון ומכירות לעסקים.

החברה מפעילה רשת החנויות בעלת 28 סניפים הפועלת תחת המותג "סמסונג" במרכזי קניות פתוחים וסגורים במיקומים שונים ברחבי הארץ.

לצד יבוא ושיווק מוצרי ציוד הקצה הסלולרי של סמסונג, תחום הפעילות כולל גם מתן שירותי מעבדה רשמית למוצרי סמסונג הכוללים תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה, במסגרת אחריות היצרן למוצר וכן שירותי מעבדה בתשלום למוצרים שלא במסגרת אחריות היצרן.

החל משנת 2025, פועלת החברה (בעיקר באמצעות חברת הבת טק מסטרס) גם בתחום יבוא מקביל ו/או יבוא מוצרים שאינם נוכחים בשוק הישראלי ביבוא סדיר (כגון משקפי מטא, קורא ספרים קינדל וכו'), בשיווק, הפצה וקמעונאות של מכשירי חשמל ואלקטרוניקה ביתיים קטנים (שאינם טלפונים סלולריים או מוצרים אחרים המתחרים במוצרי סמסונג אותם משווקת החברה) ללקוחות החברה בשוק הפתוח ומתן שירותי אחריות ותיקונים למוצרים אלה.

בנוסף, החל מחודש יוני 2025 משמשת כמפיץ הבלעדי בישראל של מסכי LED להתקנות קבועות של חברת ABSEN.

4.1.1.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום ורווחיותו

לאחר שנתיים רצופות של ירידות שנתיות, כולל שנת 2023 שהיתה שפל בשוק העולמי של הטלפונים החכמים, חזר השוק העולמי לצמיחה ב-2024 ומכירות הטלפונים החכמים העולמיות צמחו ב-4% לעומת השנה הקודמת בעקבות שיפור במצב המאקרו-כלכלי העולמי. סמסונג המשיכה להוביל את השוק ב-2024, בהובלת ביקוש חזק לסדרת ה S24 הטלפון הראשון שמוצב כמכשיר AI שהתקבלה היטב במערב אירופה ובארה"ב. בשנת 2025 השוק הישראלי יישר קו במידה מסוימת עם תהליכים גלובליים כמו בלימה בצמיחת מכירות יחידות לעומת השנים הקודמות, לצד גידול במחיר המכירה הממוצע של מכשירים והתרחבות בשימוש בטכנולוגיות חדשות כגון בינה מלאכותית מובנית במכשירים ו- 5G. לחברה אין נתונים רשמיים לגבי היקף מכירות הסמארטפונים בישראל ועל התפלגותן. על פי פרסומים של חברות מחקר, בשנת 2025 נמכרו בישראל בשוק הפתוח (שלא כולל את המפעילים הסלולריים

ולא כולל מכירות למגזר עסקי) קרוב ל- 1.178 מיליון סמארטפונים, בהשוואה לכ- 1.175 מליון מכשירים בשנת 2024.

מבצע "עם כלביא" שהתרחש במהלך חודש יוני 2025, הביא לצמצום היקף הפעילות של החברה, בין היתר כתוצאה מסגירה או צמצום פעילות זמניים של קניונים ומרכזים מסחריים בהם ממוקמות חנויות החברה ולקוחותיה המרכזיים, וקיטון משמעותי ברכישות מכשירים סלולריים בדיוטי פרי ובאילת. עם חזרתו של המשק לשגרה בתום המבצע, כל סניפי החברה ולקוחותיה שבו לעבוד כרגיל והחברה המשיכה לקבל סחורות מסמסונג ולספק שירותים ומוצרים באופן סדיר ללקוחותיה.
החל בתקופת הקורונה חל גידול בביקוש לטאבלטים כחלק ממגמת המעבר למודל עבודה ולימודים היברידי הכולל עבודה ולימודים מהבית, מגמה שנמשכה גם בתחילת מלחמת חרבות ברזל. כניסת טכנולוגית ה Esim-לישראל, אשר מאפשרת למשתמשים להשתמש בשעון היד החכם כטלפון סלולרי, הגדילה את מכירות השעונים החכמים ב-2024. בשנת 2025 קטן שוק השעונים החכמים בישראל בכ-15% ב-2025, עובדה המיוחסת בעיקר לקיטון מחזורי החלפה של מוצרים לבישים.

למידע נוסף בדבר שינויים בהיקף הפעילות של החברה בתחום ורווחיותו ראה האמור בסעיף 2 לחלק ב' לדוח התקופתי (דוח הדירקטוריון).

4.1.1.3 **התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו**

כתוצאה מרפורמות שיזם משרד התקשורת בעשור הקודם, הגבירו צרכני הקצה הישראליים הגבירו את רכישותיהם של ציוד קצה סלולרי מיבואנים רשמיים ומיבואנים ומשווקים מקבילים על חשבון רכישות כאמור מהמפעילים הסלולריים. מגמה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהרחבת היקפי פעילות של מכר מכשירים סלולריים באמצעות רשתות שיווק קמעונאיות ומפיצים, בפתיחה רחבה של חנויות פרטיות המשווקות מכשירים שמקורם ביבואן הראשי וביבוא מקביל. בהתאם לנתוני חברות מחקרי שוק, כוח הקנייה השנתי בשוק הסמארטפונים, האביזרים ושאר המוצרים הנמכרים בחנויות הסלולר עומד על כ-5.5 מיליארד שקל, כאשר חברות הסלולר תופסות נתח שוק מוערך של כ-40-45% .

תחום הפעילות הושפע גם מרפורמה ביבוא אשר אישרה הממשלה ונכנסה לתוקף בחודש יוני 2022. הרפורמה מתמקדת במעבר לשיטות הנהוגות בשווקים מפותחים בעולם ובשינוי שיטות הפיקוח על חוקיות היבוא עבור מאות מוצרים לצד הגברת האכיפה בשווקים. מהות הרפורמה הינה אימוץ רגולציה בינלאומית, ומעבר למסלולי הצהרה במקום בדיקות ואישור המוצר על סמך דוחות בדיקה, לצורך הוזלת עלויות היבוא ליבואנים.

4.1.1.4 **שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות**

ענף ציוד הקצה הסלולרי מתאפיין בחדשנות, בשינויים תכופים במוצרים ובשיפורים טכנולוגיים מתמידים המאפשרים ללקוחות הקצה ליהנות בעת הפעלת הטלפון הסלולרי או הטאבלט ממגוון תכונות מתקדמות ומשופרות בהתאם לפיתוחים טכנולוגיים. בין שינויים אלו ניתן למנות את מאפייני האינטיליגנציה המלאכותית שנכללים בתוכנת המכשירים החדשה וכניסת טכנולוגית ה Esim-לישראל, אשר מאפשרת למשתמשים להשתמש בשעון היד החכם כטלפון סלולרי.

חדשנות זו מואצת לאחרונה, עם התקדמות הטכנולוגיה הסלולרית העולמית, ובכלל זה ציוד הקצה הסלולרי, אל עבר הדור החמישי (5G), המאפשר, בין היתר, גלישה סלולרית ותעבורת נתונים במהירות גבוהה משמעותית.

התפתחות זו מאפשרת לתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים לשווק בישראל מכשירים מתקדמים יותר, אשר מקנים לצרכני הקצה מגוון רחב עוד יותר של תכנים (בדגש על תכני וידאו וטלוויזיה). נכון למועד דוח זה, מגוון מוצרים של סמסונג ניצבים בקדמת הטכנולוגיה הסלולרית העולמית.

בשנתיים האחרונות הפריסה של אנטנות התומכות בדור החמישי הואצה, ובמקביל אומצו שינויים רגולטוריים משמעותייבמטרה להפוך את הטכנולוגיה לסטנדרט המוביל במדינה. תהליך זה צפוי להביא לגידול בביקוש למוצרים תומכי דור חמישי. מכשיריה החדשים של סמסונג המשווקים בעולם ובישראל תומכים ברובם בטכנולוגיית הדור החמישי. היה וסמסונג לא תעמוד בהתפתחויות האמורות ולא תציג אלטרנטיבות איכותיות לטכנולוגיות ולמוצרים הסלולריים השונים אותם משווקים יצרנים סלולריים אחרים, עלול להיגרם לחברה נזק משמעותי תוך איבוד נתחי שוק למתחרים.

שוק מוצרי הצריכה החשמליים הקטנים עובר טרנספורמציה דיגיטלית מהירה, כאשר המגמה המרכזית לשנת 2025 היא הפיכת המכשירים מ"כלים פסיביים" ל"עוזרים אקטיביים". מכשירים נעזרים בכלי בינה מלאכותית בכדי ללמוד את הרגלי המשתמש ומבצעים אופטימיזציה אוטומטית. במקביל, אינטגרציה עם הבית החכם הפכה לסטנדרט. מרבית המוצרים החדשים כוללים קישוריות Wi-Fi המאפשרת שליטה דרך אפליקציות, קבלת התראות בזמן אמת וניטור צריכת אנרגיה.

4.1.1.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

הגורמים אשר לדעת החברה מהווים גורמי הצלחה קריטיים בפעילות יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים, ואשר החברה משקיעה מאמץ רב בחתירה להשגתם הינם כדלהלן: (1) קיום מקור אמין ושוטף של טלפונים סלולריים איכותיים וחדשניים בלוח זמנים רלוונטי (Time to Market); (2) זיהוי דרישות השוק והתאמת הטלפונים הסלולריים בהתאם; (3) מחירים תחרותיים לצרכן; (3) מחירים תחרותיים לרשתות השיווק ולחנויות הקצה; (5) מגוון מוצרים למגוון קהלי יעד בטווח נרחב של מחירים; (6) השקעה במותג; (7) מתן תמיכה טכנית ושירותי תחזוקה ברמה ובאיכות גבוהה; (8) קיומם של קווי אשראי למימון יבוא המוצרים ויכולת מתן אשראי ללקוחות (באופן סלקטיבי ומבוקר); (9) שימור מאגר לקוחות קבועים לאורך זמן.

בפעילות מסטר טק, הגורמים אשר לדעת החברה מהווים גורמי הצלחה קריטיים הינם כדלהלן: (1) יצירת בסיס רחב ומגוון של מוצרים ברמת איכות גבוהה ובמחירים אטרקטיביים; (2) יצירה ושימור של רשת ספקי קצה יציבה המונה עשרות ספקים ברחבי העולם. לשם כך, ככל שרשת הספקים רחבה יותר – יכולת ההיענות לצורכי הלקוחות טובה יותר; (3) יצירת, חיזוק ושימור מוניטין כשחקן אמין, בעל יכולת לוגיסטית מוכחת לספק סחורה בזמן ובמחירים טובים תוך כדי עמידה בלוחות זמנים ובכמויות הנדרשות ע"י הלקוחות; (4) איתנות פיננסית הנדרשת לגישור על פערי האשראי בטווח הזמנים שבין רכישת הסחורה למכירתה ללקוחות.

4.1.1.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים של פעילות יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים, כהגדרתו בדוח זה, הינם: (1) השגת זיכיון למכירה בישראל של טלפונים סלולריים. יצוין, כי השפעת מחסום זה נחלשה בשנים האחרונות, בעיקר עקב עלייה בפעילות יבוא מקביל לישראל של ציוד קצה סלולרי; (2) ידע טכנולוגי; (3) יכולת תמיכה הנדסית ומתן שירות טכני; (4) יכולת ביצוע השקעות מהותיות לצורך בניית מותג חזק; (5) תשתית לוגיסטית; (6) יכולת פיננסית מוכחת המאפשרת אספקת המוצרים באופן שוטף.

חסם היציאה המרכזי של פעילות יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים,

כהגדרתו בדוח זה, הינו שחרור מהסכמי השכירות של חנויות רשת החברה, אשר לרוב נחתמים לתקופה מינימלית של 3 שנים.

חסמי הכניסה המשמעותיים לפעילות טק מסטרס הינו הקמת רשת הספקים רחבה ויציבה המאפשרת היענות מיטבית לצרכי הלקוחות, ומוניטין בקרב הלקוחות המרכזיים בענף, המאופיינים בדרישות גבוהות לגבי איכות המוצר, רמת הביטחון בקשר ליכולת לקבל את הכמויות שהוזמנו, איכות השירות הניתן להם, ובכלל זה עמידה בלוחות זמנים. חסם היציאה העיקרי בפעילות טק מסטרס עלול לנבוע מקיום התחייבויות פתוחות כלפי ספקים/לקוחות.

4.1.1.7 **מערך הספקים**

ראו האמור בסעיף 4.1.11 להלן.

4.1.1.8 **תחליפים למוצרי תחום הפעילות**

התחליפים למוצרים המשווקים על ידי החברה הינם מוצרים דומים של יצרנים מתחרים, וכן מוצרים זהים המשווקים על ידי גורמים נוספים.

התחליף לשירותי המעבדה המוצעים על ידי החברה הינו שירות תיקונים הניתן במעבדות שירות אחרות.

4.1.1.9 **מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

התחרות העיקרית של החברה הינה מול כל היבואנים ו/או המשווקים בישראל של מכשירים סלולריים ובעיקר מתוצרת אפל (Apple) (מכשירי ה-iPhone), Xiaomi ויצרנים נוספים, בעיקר סינים. עיקר התחרות עם המתחרים הנ"ל באה לידי ביטוי בהשקת דגמים חדשים, לרוב על בסיס רבעוני, ובמכירתם בכל ערוצי ההפצה בישראל. בנוסף למתחרים אלה, תחום הפעילות מתחרה עם יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי אשר הינו זהה לציוד המיובא על ידי היבואנים הרשמיים ו/או המשווקים בישראל (לרבות החברה). כמו כן, מתחרה החברה גם עם המפעילים הסלולריים אשר רוכשים את מוצרי סמסונג במישרין מהיצרן.

לשירותי טק מסטרס ולמוצרים המופצים על ידה קיימים תחליפים מגוונים בשוק. הגורמים העיקריים עמם מתחרה טק מסטרס הוא יבואנים רשמיים ומקבילים המתמחים באספקת מוצרי צריכה חשמליים לרשתות השיווק. התחרות בין הספקים כוללת את ההיבטים הבאים: מחיר המוצרים, מגוון וכמות המוצרים שיש באפשרות הספק לספק, אפקטיביות הליך העבודה, מהירות האספקה, היכולת לספק מוצרים של מותגים מסוימים באופן עקבי ורציף לאורך שנים ושירות אמין ומקצועי.

לפרטים נוספים בנושא תחרות בתחום הפעילות, ראו סעיף 4.1.6 להלן.

4.1.2 <u>מוצרים ושירותים</u>

4.1.2.1 **מוצרים ושירותים עיקריים**

עיקר פעילותה של החברה הינה מכירת טלפונים סלולריים מתוצרת סמסונג מבוססי טכנולוגיית דור רביעי ודור חמישי, טכנולוגיות המופעלות הן בקרב המפעילים הסלולריים והן בקרב המפעילים הוירטואליים (MVNO).

החל משנת 2008 סמסונג משיקה טלפונים חכמים (Smartphones) שונים בטכנולוגיות מגע (Touch) המופעלים באמצעות מערכת ההפעלה אנדרואיד (מבית גוגל (Google)). סדרות הדגל של סמסונג הינן סדרות ה- "Galaxy S" ו ה " Galaxy Z " המבוססות על מערכת האנדרואיד.

בנוסף מתאפיינים מוצריה של סמסונג המשווקים על ידי החברה במגוון רחב של מוצרים, ברמות טכנולוגיה שונות ובהתאם ברמות מחירים העונים לכלל פלחי האוכלוסיה. המוצרים הסלולריים של סמסונג אותם משווקת החברה בישראל כוללים סדרות נוספות לרבות סדרת ה- A ועוד.

כמו כן מוכרת החברה טאבלטים בגדלים שונים מתוצרת סמסונג. המדובר, במחשבי לוח מבוססי מערכת ההפעלה אנדרואיד, בעלי מסך מגע קטן יחסית (בהשוואה למחשב שולחני). יתרונו של הטאבלט הוא בגודלו ועוביו הדקיק, כך שניתן לעשות בו שימוש בכל מקום בו זקוקים לגלישה באינטרנט (באמצעות Wi-Fi או באמצעות רשת סלולרית), קריאת דואר אלקטרוני וספרים דיגיטליים, צפייה בוידאו, האזנה למוזיקה ושימוש בפונקציות נוספות הנפוצות במחשב.
במקביל, החברה מוכרת שעונים חכמים (SMART WATCH) מתוצרת סמסונג עם וללא כרטיס סים מובנה, חלקי חילוף ואביזרים סוללות, דיבוריות, נרתיקים, אוזניות, מגיני מסך וכיוצ"ב לטלפונים הסלולריים הנמכרים על ידה. החברה מעמידה לרשות לקוחותיה שירותי תמיכה טכנית ותיקונים לטלפונים הסלולריים מתוצרת סמסונג הנמכרים על ידה, הניתנים במעבדות קצה הממוקמות ברשת החנויות של החברה או במעבדה המרכזית של החברה.

בחודש מרץ 2015 התקשרה בהסכם עם סמסונג בדבר מינוי החברה למרכז שירות מורשה מטעם סמסונג (Maker Service), לצורך מתן שירותי תיקון למכשירי טלפון ניידים ולטאבלטים מבית סמסונג במסגרת שירותי אחריות. ביום 30 ביוני 2020 התקשרה החברה עם סמסונג בהסכם מרכז שירות מורשה מעודכן, המבוסס על ההסכם מחודש מרץ 2015 ואשר עיקריו מפורטים בסעיף 4.8.2 להלן.

החברה משווקת ומפיצה גם חלקי חילוף לטלפונים הסלולריים, לטאבלטים ולשעונים החכמים מתוצרת סמסונג

החברה מציעה ללקוחות רשת החנויות שלה שירות אחריות מורחבת (סאני 360), הכולל תיקוני תקלות אלקטרוניות ומכניות וכן תיקוני שבר (מסכים) בהשתתפות עצמית בסכום מופחת.

החברה משווקת ללקוחות רשת החנויות שלה שירות סלולרי מתקדם על גבי רשת הדור הרביעי של חברת הסלולר הוט מובייל בע"מ ("**הוט**") תחת המותג "**סאני מובייל**" ושירותי אינטרנט של חברת תקשורת מובילה.

החל מחודש אפריל 2026 צפויה החברה להתחיל ליבא ולשווק את קו מוצרי שואבי האבק מסוג סטיק עם סוללה ושואבי אבק רובוטיים מתוצרת סמסונג שהינם המילה האחרונה בהיבט הטכנולוגי ותכונות המוצר מתוצרתה ברשת החנויות של החברה ואצל לקוחות קמעונאיים נבחרים.

החל מחודש יוני 2025 מפיצה החברה מסכי LED להתקנות קבועות של חברת ABSEN.

טק מסטרס משווקת ומפיצה מכשירי חשמל ואלקטרוניקה ביתיים קטנים (שאינם טלפונים סלולריים או מוצרים אחרים המתחרים במוצרי סמסונג אותם משווקת החברה), כגון שואבי אבק, מוצרי גיימינג ומוצרי טיפוח.

4.1.2.2 **שינויים מהותיים הצפויים בחלקה של החברה בשווקים העיקריים ביחס למוצרים ולשירותים העיקריים שלה**

לחברה אין נתונים מדויקים בדבר נתח השוק שלה ו/או של מתחרותיה, במונחים של כמות היחידות הנמכרות ו/או מחזור מכירות בכלל השוק בישראל, וזאת מכיוון שמתחרותיה העיקריות ו/או המפעילים הסלולריים

אינם מפרסמים נתונים בעניין זה. עם זאת, על פי אינדיקציות שבידי החברה[4] היקף מכשירי סמסונג אשר נמכרו בישראל בשנת 2025 בשוק הפתוח (להבדיל מכלל השוק) היוו כ-42% במונחי כמות וכ- 40% במונחי שווי מכירה מכלל המכשירים הסלולריים אשר נמכרו. עקב אי הודאות הכלכלית השוררת במשק כתוצאה מהמצב הבטחוני, מהאינפלציה, הריבית ,שערי מט"ח ויוקר המחיה קשה לחברה לצפות האם יכול להיות שינוי מהותי בהקף המכירות הכספי של מכשירים ואביזרים.

בפעילות השיווק שהחלו בשנת הדוח למוצרי טק מסטרס ומוצרי ABSEN, כמו גם לשואבי האבק מתוצרת סמסונג, צופה החברה גידול הדרגתי במכירות.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות כי יתממש, שכן הוא תלוי, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות ביקושי צרכני הקצה למוצרים ושירותים, ובכלל זה העדפה לרכוש מוצרים ושירותים כאמור במישרין (מהחברה או מיבואנים ומשווקים מקבילים, בחנויות ו/או באינטרנט) או בעקיפין (מהמפעילים הסלולריים או רשתות השיווק), פעולות והיקף ההצלחה של יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג, נכונות רשתות השיווק לשתף פעולה עם החברה ואיכותו של שיתוף פעולה זה, וכן מידת ההצלחה של מאמצי השיווק והפרסום של החברה בישראל.

4.1.2.3 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

להלן פרטים בדבר קבוצת מוצרים או שירותים ששיעורן כאמור מהווה 10% או יותר מסך ההכנסות של החברה:

	לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		לתקופה של 12 חודשים שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
	הכנסות (באלפי ש"ח)	% מסך הכנסות החברה	הכנסות (באלפי ש"ח)	% מסך הכנסות החברה	הכנסות (באלפי ש"ח)	% מסך הכנסות החברה
טלפונים סלולריים	654,949	66%	721,450	68%	636,110	75%
אחר[5]	344,845	34%	335,969	32%	217,591	25%

4.1.2.4 מוצרים חדשים

ככלל, נוהגת סמסונג להשיק מדי שנה גרסאות חדשות למוצרי הדגל שלה, במועדים שונים במהלך השנה. במהלך שנת 2025 השיקה החברה את דגם ה-Galaxy S25, דגמים חדשים מסדרת ה-A וכן טלפונים חכמים בעלי מסך מתקפל מסדרת ה- Z (Fold 7 ו- Flip 7). בנוסף, הושקו מגוון טאבלטים

---

[4] שמקורם בנתוני חברות מחקר שווקים

[5] אחר – שירותים, אביזרים, חלקי חילוף מוצרי צריכה חשמליים ופרוייקטים.

מתקדמים חדשים ושעונים חכמים. מציאות זו מחייבת את החברה בהיערכויות שיווקיות ולוגיסטיות מתאימות ומתמידות.

בחודש מרץ 2026 השיקה החברה את מכשירי ה- Galaxy S26. בנוסף, החברה נערכת להשקה של עוד מגוון מכשירים סלולריים, טאבלטים ושעונים חכמים במהלך 2025.

טק מסטרס פועלת בתחום מכשירי חשמל ואלקטרוניקה ביתיים קטנים והמוצרים אותם היא משווקת משתנים מדי הזמנה, בהתאם לביקוש מצד לקוחותיה ויכולות הרכש שלה.

4.1.3 <u>לקוחות</u>

4.1.3.1 ביום 26 בפברואר 2014 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון מספר 7 להסכם סמסונג.

בעקבות תיקון מספר 7, פעילותה של החברה מתמקדת במכירה ישירה לשוק הפתוח וללקוחות הקצה.

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בפיתוח ערוצי המכירה הישירה במסגרת השוק הפתוח בשלושה אפיקים: הראשון, מכירה לרשתות שיווק, מפיצים וחנויות סלולר; השני - באמצעות רשת החנויות שבבעלות החברה, הפועלת תחת המותג "סמסונג" אשר מונה למועד דוח זה 28 חנויות והשלישי – באמצעות אתרי האינטרנט של סמסונג ושל החברה ואתרי אונליין נוספים המאפשרים ללקוחות החברה לרכוש ציוד קצה באופן ישיר.

בין ערוצי שיווק הנוספים בהם פועלת החברה ניתן למנות לקוחות עסקיים אסטרטגיים, לקוחות עסקיים בינוניים וקטנים, מכירה ישירה לארגוני עובדים, מכירה לגופים ממשלתיים, מועדוני צרכנות ועוד. כיום החברה מוכרת ומפיצה את מוצריה בעיקר לרשתות שיווק, מפיצים, חנויות קצה העוסקות בתחום הסלולר, לקוחות פרטיים (באמצעות רשת החנויות ואתר האינטרנט של החברה) ולקוחות עסקיים. בין לקוחותיה של החברה נמנים: אלמ, באג מולטיסיסטם, אלקטרה מוצרי צריכה, KSP, דיוטי פרי, אייבורי, אמטל מחשבים, איסטרוניקס, אייסל ועוד. ככלל, מכירות החברה ללקוחותיה מאופיינות בקשר רב שנים.

לחברה לקוח אחד אשר ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך הכנסות החברה ("**הלקוח המוביל**"). סה"כ היקף המכירות ללקוח המוביל בשנת 2025 עמד על סך של כ-151,173 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- סך של כ- 126,100 אלפי ש"ח בשנת 2024 וסך של סך של כ- 98,300 אלפי ש"ח בשנת 2023.

החברה נוהגת להתקשר עם לקוחותיה העיקריים, ובכללם הלקוח המוביל, בהסכמים המעגנים את עיקרי התנאים המסחריים לרבות תנאי תשלום, השתתפות בקידום מכירות ובהוצאות פרסום וזכאות להנחות ותמריצים. תנאי המכירות למשרדי הממשלה נקבעים בסבבי תיחור המתקיימים מתוקף מכרזים לאספקת מכשירי סלולר עבור משרדי ממשלה ורשויות מקומיות שפורסמו על ידי החשב הכללי של משרד האוצר.

4.1.3.2 **תלות החברה בלקוחותיה העיקריים**

להערכת החברה, לאור פריסת הלקוחות הרחבה, הפסקת התקשרותה עם אחד או יותר מלקוחותיה העיקריים (לרבות הלקוח המוביל) או ירידה במכירות לאחד או יותר מהם, לא תשפיע באופן מהותי על מחזור המכירות והרווחים. לפיכך, נכון למועד דוח זה לחברה אין תלות בלקוח מסויים.

המידע הכלול בסעיף זה ביחס להשפעת ההתקשרות עם אחד מלקוחות החברה בתחום הפעילות, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות

ערך, ואין כל וודאות כי יתממש, לרבות היקף המכירות והרווחיות ללקוחות שאינם המפעילים וכן להתפתחויות בשוק הלקוחות של החברה. שכן הוא תלוי, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, כגון מגמות מחסומי הכניסה המשפיעות על טעמי הצרכנים ויכולתה של סמסונג לפתח ולשווק מוצרים תואמי ביקושים כאמור בהיקפים ובמועדים המבוקשים על ידי החברה.

4.1.4 שיווק והפצה

שיווק

שיווק מוצריה של החברה ושל טק מסטרס נעשה בעיקר באמצעות סוכני מכירות המועסקים על ידי החברה הזכאים, בנוסף לשכרם הבסיסי, לעמלות מכירות בשיעורים משתנים. לחברה אין תלות בסוכן או משווק מסוים שאובדנו ישפיע מהותית לרעה על תחום הפעילות. קידום מכירות המוצרים ברשתות השיווק נעשה, בין היתר, באמצעות מתן הנחות כמות, מבצעים תקופתיים הכוללים הנחות למוצרים ותנאי אשראי נוחים.

ברשת החנויות של החברה שיווק שיווק המוצרים מתבצע באמצעות צוותי המכירות, להם מוקנת הכשרה ייחודית למכירת מוצרי סמסונג, ואף הם זכאים לעמלות מכירה בנוסף לשכר הבסיס. חנויות הרשת ממוקמות במרכזי קניות פתוחים וסגורים מובילים בארץ, ומעוצבות בקונספט עיצובי אחיד כפי שנקבע על ידי סמסונג על מנת להקנות חוויה ייחודית לרוכשים.

בנוסף משווקת החברה את מוצריה באמצעות אתרי האינטרנט שמפעילות החברה וסמסונג.

בהתאם לתיקון מספר 6 להסכם סמסונג, סמסונג הינה האחראית הבלעדית לביצוע פעולות התאמת המוצרים המשווקים על ידי החברה לשוק הישראלי וכן האחראית על פרסום, שיווק וקידום מכירות של המוצרים בשוק הישראלי. השינוי כאמור בהסכם סמסונג הפחית את הוצאות השיווק, קידום המכירות, והעלויות הכרוכות בהתאמת המוצרים של המותג סמסונג בישראל אשר בוצעו בעבר על ידי החברה.

הפצה

לחברה מערך הפצה הכולל מחסן לוגיסטי מרכזי הממוקם במשרדי החברה ושטחי אחסון נוספים, אותם מתפעלים צוות כוח אדם מנוסה ומקצועי בתחום אשר עובר מעת לעת הדרכות והכשרות ייעודיות. מרגע קבלת ההזמנה מהלקוח, עורכת החברה בדיקת מלאי ואובליגו וההזמנה נכנסת למערכת. מרגע שההזמנה מאושרת לביצוע, היא מועברת למחלקת הלוגיסטיקה של החברה שמבצעת את תהליך הליקוט ולאחריו ההזמנה נשלחת להפצה, לרוב באמצעות חברת שילוח. הפצת המכשירים הנרכשים על ידי הלקוחות העיקריים מבוצעים על ידי החברה, עד מחסני הלקוח באמצעות חברות שילוח והובלה.

4.1.5 צבר הזמנות

לחברה אין צבר הזמנות ו/או התחייבות מראש לרכישות טלפונים חכמים, טאבלטים ואביזרים מלקוחותיה. לקוחות אלו נוהגים לבצע הזמנות אד-הוק בהתאם למצב השוק, היקף המלאי המוחזק על ידם וזמינות המלאי בחברה.

להלן גילוי אודות צבר ההזמנות של טק מסטרס (באלפי ש"ח):

צבר הזמנות חזוי ליום 31.12.2025	צבר הזמנות למועד הדוח
7,142	7,186

בהתאם לאופן המכירה של טק מסטרס, המבוצע באופן של הזמנה מראש מהלקוחות שרק לאחריה מוזמנים המוצרים מהספקים, כלל צבר ההזמנות אמור להיות מסופק בטווח של 3 חודשים לכל היותר.

ככלל, שוק הטלפונים החכמים שהתפתח בשנים האחרונות נשלט על ידי שתי חברות עיקריות שלהן מערכות הפעלה דומיננטיות. האחת גוגל יצרנית האנדרואיד והשנייה אפל יצרנית ה- IOS.

החברה מתמודדת עם שני אפיקים מרכזיים של תחרות: הראשון, תחרות מצד יצרני ציוד קצה סלולרי (שאינם סמסונג) ו/או יבואנים שלהם, המשווקים את מוצריהם בישראל הן באמצעות המפעילים הסלולריים והן בשוק הפתוח באמצעות משווקים, כגון: אפל (Apple) (מכשיר ה-iPhone), Xiaomi, ויצרנים סינים נוספים. השני, תחרות מצד יבואנים (לרבות המפעילים הסלולריים) ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג, שהינו זהה לציוד אותו מייבאת ומשווקת החברה בישראל, עיקר התחרות עם המתחרים האמורים באה לידי ביטוי במכירות ציוד הקצה על ידי החברה לשוק הפתוח ובמכירה ישירה באמצעות רשת החנויות שבבעלותה ובאמצעות אתרי האינטרנט של החברה ושל סמסונג.

4.1.6.1 **מכירת טלפונים סלולריים וטאבלטים**

שוק הטלפונים הסלולריים מאופיין בתחרותיות גבוהה. המתחרה העיקרית של החברה בשנים האחרונות הינה אפל (Apple) כאשר המוצר העיקרי של אפל אשר מתחרה במוצריה של החברה הוא מכשיר האייפון (iPhone), אותו למיטב ידיעת החברה, רוכשים המפעילים הסלולריים ישירות מחברת אפל ובשוק הפתוח רכישות מוצרי אפל מתבצעות בעיקר באמצעות מפיצים.

מתחרה משמעותית נוספת בתקופת הדוח הינה היצרנית סינית Xiaomi, המשווקת מכשירים סלולריים מעט זולים יותר המתחרים בעיקר מול סדרת ה-A או דגמים ישנים יותר מסדרות הפרימיום של סמסונג.

הטלפונים הסלולריים מחולקים לשתי קבוצות עיקריות, בהתאם למערכת ההפעלה המותקנת בהם: הקבוצה הראשונה, מכשירים בהם מותקנת מערכת IOS, כוללת טלפונים סלולריים מתוצרת אפל; הקבוצה השנייה, מכשירים בהם מותקנת מערכת אנדרואיד של גוגל (Google), כוללת טלפונים סלולריים מתוצרת רוב היצרניות בשוק, כולל סמסונג ויצרניות סיניות מובילות. חלוקה זו, עלולה ליצור חוסר בידול בין יצרניות מכשירי הטלפון הסלולרי בהם מותקנת מערכת הפעלה אנדרואיד, לרבות מכשירי סמסונג. אולם, להערכת החברה, קיים בידול משמעותי בין מכשירים כאמור, וזאת לאור הבדלים בחומרה של המכשירים, בעיקר ברמת המסך, המעבד, ביישומים, בתמיכה, בעדכון הגרסאות ובשירות. להערכתה של החברה בלבד, נכון לתאריך דוח זה, סמסונג מצליחה להגיע בישראל לנתחי שוק גבוהים במונחים של הכמות הנמכרת של טלפונים סלולריים, בהשוואה לנתחי השוק שלה המקובלים בעולם כולו.

שוק מכירת הטאבלטים מתאפיין בתחרות מול יצרנים רבים, ובראשם אפל, אשר מוכרים דרך המפעילים הסלולריים וכן בערוצים נוספים בשוק הפתוח.

לאור ריבוי מכירות טאבלטים בשוק הפתוח מצד מגוון רחב מאוד של יצרנים שונים, אשר מקשה מאוד על איסוף נתוני נתח שוק, לחברה אין נתונים מדויקים בדבר נתח השוק שלה ו/או מתחרותיה במכירת טאבלטים. להערכת החברה, נתח השוק הכמותי של סמסונג במכירות טאבלטים בשוק הפתוח עומד על כ-25%.

יצוין, הערכת החברה מבוססת על נתונים לא רשמיים המגיעים לידיה ופרסומים בעיתונות, ולא על כל נתון ו/או הערכה אחרת, לרבות נתונים מהמפעילים הסלולריים ולקוחות השוק הפתוח ו/או ממתחרות החברה.

4.1.6.2 **מכירת אביזרים וחלקי חילוף לטלפונים סלולריים מתוצרת סמסונג**

החברה נתקלת בתחרות מצד יבואנים שונים המייבאים מוצרים זהים ו/או

מוצרים חליפיים ו/או מוצרים לא-מקוריים, היוצרים לחץ מתמיד על מחירי המוצרים הנמכרים על ידי החברה בקטגוריות אלה. לחברה אין נתונים מדויקים בדבר נתח השוק שלה ו/או מתחרותיה במכירת אביזרים וחלקי חילוף.

4.1.6.3 **תחרות בשוק הפתוח מול יבואנים ומשווקים מקבילים ומול מפעילים סלולריים**

כאמור בדוח זה לעיל, בתקופת הדוח המשיכה פעילותם של יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג (טלפונים סלולריים, טאבלטים, אביזרים משלימים וחלקי חילוף). שיווק ציוד קצה על ידי יבואנים ומשווקים מקבילים מבוצעת בעיקרה באמצעות חנויות פרטיות ו/או באינטרנט וכן באמצעות המפעילים הסלולריים. התחזקות פעילות היבוא והשיווק המקביל כאמור, עלולה להוביל לשחיקה בהיקף המכירות של תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים וכן לשחיקה במחירי המוצרים והשירותים הנמכרים על ידי החברה. כאמור לעיל, החברה מתמודדת עם תחרות זו, בעיקר באמצעות הידוק היחסים עם רשתות שיווק שונות, מפיצים, חנויות פרטיות ולקוחות B2B ובאמצעות המשך חיזוק רשת החנויות העצמאית של החברה וזאת גם לשם שימור כמות המכשירים הנמכרת על ידה, מיצוב החברה כמובילה בתחומה ומיצוב מכשירי סמסונג בין המכשירים הנמכרים ביותר בישראל.

4.1.6.4 **תחרות לפעילות טק מסטרס**

לשירותי טק מסטרס ולמוצרים המופצים על ידה קיימים תחליפים מגוונים בשוק, וחלקה של טק מסטרס בשווקים הרלוונטיים אינו מהותי. הגורם העיקרי עמו מתחרה טק מסטרס הוא יבואנים רשמיים וחברות סחר אחרות המתמחות באספקת מוצרי צריכה חשמלים לרשתות השיווק. התחרות בין הספקים כוללת את ההיבטים הבאים: מחיר המוצרים, מגוון המוצרים שיש באפשרות הספק לספק, אפקטיביות הליך העבודה, מהירות האספקה, היכולת לספק מוצרים של מותגים מסוימים באופן עקבי ורציף לאורך שנים ושירות אמין ומקצועי.

4.1.6.5 **השיטות העיקריות של החברה להתמודדות עם התחרות**

- חיזוק קשרי הסחר עם רשתות השיווק לרבות באמצעות הקצאת משאבים לתמריצי מכירה שונים והצעת תנאי תשלום נוחים;
- פיתוח והרחבת רשת חנויות פרטית ממותגת סמסונג בדגש על חווית הקנייה ללקוח;
- שיפור מערך שירותי תיקון ואחזקה ללקוחות באמצעות:
  - הרחבת פריסת נקודות השירות ברחבי הארץ.
  - הרחבת מסלולי שירות ללקוחות החברה המציעים תיקון תקלות במכשירים בתקופת השירות.
  - הפעלת מעבדה מתקדמת ומובילה בתחומה.
- שמירה על מוניטין עסקי של טק מסטרס בהשגת המותגים המבוקשים במחירים תחרותיים תוך הקפדה על איכות המוצרים, האותנטיות שלהם, וזאת בכמויות הנדרשות לפי דרישת הלקוחות ועמידה בלוחות הזמנים המחייבים הנקבעים ע"י הלקוחות.

4.1.6.5 **גורמים חיוביים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה**

הטלפונים הסלולריים והטאבלטים של סמסונג נחשבים לטלפונים חדשניים,

אמינים, בעלי רמת עיצוב גבוהה ורמה טכנולוגית מתקדמת כמו כן לסמסונג מגוון רחב של טלפונים בטווחי מחירים שונים. בנוסף, לחברה מערך של שירותי תיקונים באמצעות מעבדה ויחידות שירות ברשת החנויות של החברה לטובת הענקת שירות ללקוחות החברה בהתאם לצורך.

כיבואן רשמי, החברה מעניקה שירותים כגון אחריות, תיקונים, עדכוני גרסה לרבות באמצעות שליחה מרחוק (Fota) וכד׳ בגין המוצרים אשר שווקו על ידה והכל באמצעות מעבדה מוסמכת. המכשירים אשר נמכרים על ידי החברה (להבדיל ממכשירים ביבוא מקביל) עוברים הליכי גיור ולוקליזציה ואת כלל הבדיקות הנדרשות לצורך התאמתם לארץ לרבות תדרים ודרישות משרד הביטחון. בנוסף, כלל שירותי התיקון המבוצעים על ידי החברה תוך שימוש בחלקי חילוף מקוריים.

המכשירים אשר נמכרים על ידי החברה מסומנים בתו אחריות יצרן סמסונג ויבואן רשמי המאשר כי המכשיר הנרכש עומד בכל התקנים והסטנדרטים (תדרים, קליטה, איכות סביבה, מידת הקרינה המותרת, דרישות משרד התקשורת וכיו״ב).

בהתאם להוראות ההסכם המפורט בסעיף 4.8.2 להלן, מונתה החברה לשמש כנציגה מורשית יחידה בארץ מטעם סמסונג לאספקת שירותי תיקון במרכזי שירות. להערכת החברה מינוי זה משפיע לחיוב על מעמדה התחרותי של החברה[6].

העיצוב הייחודי של חנויות רשת החברה מספק ללקוחות החברה חווית רכישה ייחודית הכוללת מעטפת ליווי, הדרכה ושירות טכני מקצועיים ואיכותיים.

4.1.6.6 **גורמים שליליים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה**

(1) התחזקות יצרניות טלפונים סלולריים אחרות; (2) שינויים במפת התחרות בתחום בעקבות כניסת יצרנים נוספים (בעיקרם מסין) המציעים מוצרים במחירים נמוכים; (3) מגוון טלפונים סלולריים וטאבלטים שלא יענה על דרישות רשתות השיווק, המפיצים וצרכני הקצה בהיבטים של מחירים תחרותיים; (4) יבוא מקביל והברחות של מוצרי סמסונג ושיווק מוצרים אלה במחירים נמוכים ממחירי שוק; (5) השפעה אפשרית של גורמים חיצוניים כמפורט בסעיף 4.12.1.2 להלן.

4.1.7 <u>עונתיות</u>

ככלל, החברה אינה מושפעת מעונתיות. נתוני הכנסותיה של החברה ותוצאות פעילותה מצביעים על השפעות הנובעות בעיקר משינויים הנובעים ממועדי השקת טלפונים סלולריים חדשים וציוד קצה אחר מתוצרת סמסונג אל מול המתחרים. בשנת 2025 הושק מכשיר ה- Galaxy S25 בחודש פברואר (לעומת ה- S24 אשר הושק בחודש ינואר ובדומה ל- S23 אשר הושק אף הוא בחודש פברואר) ומכשירי סדרת ה- Z7 בחודש יולי, לעומת חודש אוגוסט בשנים 2023-2024.

---

[6] לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 23 במרץ 2015 (אסמכתא: 2015-01-058012) שהאמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

להלן פירוט ההכנסות בחתך רבעוני:

אלפי ש"ח	תקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום	תקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום	תקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום	תקופה של שלושה חודשים אשר הסתיימה ביום
סך הכנסות	31 במרץ	30 ביוני	30 בספטמבר	31 בדצמבר
2025	282,277	228,732	249,826	238,959
2024	323,583	250,591	256,998	226,247
2023	239,824	194,489	218,948	200,440

4.1.8 <u>רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים</u>

משרדי מטה החברה והחברות הבנות, המחלקות השונות (לרבות שיווק ומכירות, כספים, שירות, ומשאבי אנוש), המעבדה המרכזית והמחסן בשטח של כ-2,174 מ"ר אותו שוכרת החברה לתקופה שסיומה ביום 31.8.27 (עם אופציה ל- 5 שנים נוספות) ממוקמים בבנין שבבעלות חברת פרובאנס גרופ השקעות בע"מ (להלן: "**המשכירה**") ברח' גזית 7 בפתח תקווה (להלן: "**הבנין**").

בחודש ספטמבר 25 התקשרה חברת הבת ק. לאבס בהסכם שכירות עם המשכירה, לפיו תשכור ק.לאבס מהמשכירה 574 מ"ר נוספים בבנין לתקופה שסיומה ביום 31.8.27 (עם 2 אופציות הארכה בנות 3 שנים כ"א).

בנוסף כולל הרכוש הקבוע זכות שכירות ב-28 חנויות הרשת, חנויות הפצה בבאקה אל גרביה וכפר יאסיף ומבנה משרדי החברה.

4.1.9 <u>מחקר ופיתוח</u>

בשנת הדוח החברה לא בצעה פעולות מחקר ופיתוח.

4.1.10 <u>נכסים לא מוחשיים</u>

הנכס הלא מוחשי העיקרי של החברה הינו הזכות להשתמש בסימנים המסחריים של המותגים המיובאים על ידה, בעיקר מוצרי חברת סמסונג בהתאם להסכם סמסונג, אך גם מוצרי ABSEN ומוצרים נוספים המיובאים על ידי טק מסטרס.

4.1.11 <u>ספקים וחומרי גלם</u>

סמסונג הינה הספק היחידי של החברה של טלפונים סלולריים, טאבלטים, חלקי חילוף ואביזרים מתוצרת סמסונג. בכל הקשור לאספקתם של מוצרים אלה, קיימת לחברה תלות בסמסונג כספק. לפירוט בדבר הסכם הפצה למכשירי טלפון סלולרי בין סמסונג לבין החברה ראו סעיף 4.8.1 לדוח זה להלן. המוצרים הנרכשים מסמסונג נשלחים במרביתם מקוריאה, ויאטנם וסין בדרך האוויר.

ABSEN הינה הספק היחיד של החברה של מסכי LED להתקנות קבועות. ABSEN הינה חברה המאוגדת בסין, מיצרני מסכי ה-LED המקצועיים המובילים בעולם המובילה את שוק מסכי ה-LED במשך כ-18 שנה. מוצרי ABSEN מכסים את כל סוגי הוורטיקלים: חזיתות, חללים פנימיים, תחום ה – AV, תחום ההשכרה, חמ"לים ותעשיות בטחוניות, שלטי חוצות ויישומים קמעונאיים. ABSEN סיפקה למעלה מ-60,000 התקנות ביותר מ-140 מדינות.לפירוט בדבר הסכם ההפצה בין ABSEN לבין החברה ראו סעיף ___ לדוח זה.

על מנת להיענות לביקוש מצד הלקוחות, טק מסטרס מחזיקה רשת סוכנים וספקי קצה הפועלים במדינות שונות בעולם. טק מסטרס מפעילה את סוכני הרכש על מנת להגיע למספר רב של ספקי קצה שמהם נרכשת הסחורה. רשת הרכש של טק מסטרס כוללת

למועד פרסום דוח זה כ-50 ספקי קצה. בחלק מהמקרים, סוכני הרכש נוהגים לרכוש את הסחורה מספקי הקצה ולמכור אותה לטק מסטרס במחיר הכולל בתוכו את העמלה המקובלת בגין שירותם. במקרים אחרים, הסוכן רק מפנה את טק מסטרס אל ספקי הקצה שמוכרים לה את הסחורה ועמלתו של הסוכן משולמת בנפרד על-ידי טק מסטרס.

החברה אינה רוכשת חומרי גלם.

4.2 הון אנושי

4.2.1 <u>תרשים מבנה ארגוני של החברה</u>



4.2.2 <u>מצבת עובדים</u>

נכון ליום 31 בדצמבר העסיקה החברה (כולל טק מסטרס) עובדים, כלהלן:

	נכון ליום 31 בדצמבר בשנת 2025	נכון ליום 31 בדצמבר בשנת 2024	נכון ליום 31 בדצמבר בשנת 2023
מכירות ושיווק	24	23	20
רשת חנויות כולל טכנאים	125	127	113
מעבדה	11	12	12
תפעול, רכש ולוגיסטיקה	26	30	30
כספים וחשבות	8	9	9
מטה, משאבי אנוש, שירות לקוחות ומחשוב	13	13	14
טק מסטרס	1		
ק. לאבס	13		
סה"כ עובדים	**221**	**214**	**198**

נכון למועד הדוח לא חל שינוי מהותי בהיקף העובדים המועסקים על ידי החברה.

4.2.3 <u>תלות מהותית בעובד מסוים</u>

נכון לתאריך הדוח, אין לחברה תלות מהותית בעובד כלשהו.

4.2.4 <u>השקעת החברה באימונים ובהדרכה</u>

עובדי החברה משתתפים בהדרכות מקצועיות ובסדנאות במגוון נושאים הרלוונטיים לתחום עיסוקם:

- טכנאים ועובדי מעבדה - בסמינרים והדרכות בתחום הטכני ופיתוח מוצרים.
- אנשי שיווק ומכירות - בהדרכות מוצרים, במיומנויות שיווק/ שירות ומכירה.
- עובדים ומנהלים רלוונטים השתתפו בתערוכות בישראל ובחו"ל וכן בכנסים;
- מנהלים בדרגים השונים - השתתפו בהדרכות ייעודיות למנהלים לרבות הדרכות מקצועיות בתחום עיסוקם.

בנוסף, משתתפים עובדי החברה בימי עיון, כנסים וקורסים בתחומים עסקיים, משפטיים, חשבונאיים ומיסויים הרלוונטיים לתחום עיסוקה של החברה, וזאת לצורך העשרת הידע והתעדכנות בהתפתחויות והשינויים החלים בתחומים הללו. כמו כן, החברה מקבלת עדכונים שוטפים מגופים מקצועיים בנושאים אלו.

4.2.5 <u>תכניות תגמול לעובדים</u>

החברה נוהגת לתגמל את עובדיה כדלהלן:

(א) מנהלי מכירות: תגמול הנגזר מעמידה ביעדי מכירות.

(ב) טכנאים: תגמול הנגזר מכמות התיקונים המבוצעים, היקפם הכספי ומדדים איכותיים אחרים.

(ג) מנהלי ועובדי חנויות: תגמול הנגזר מעמידה ביעדי מכירות ומדדים איכותיים אחרים.

4.2.6 <u>הטבות וטיבם של הסכמי ההעסקה</u>

עובדי החברה מועסקים על פי חוזי עבודה אישיים. על החברה ועל עובדיה לא חלים הסכמים קיבוציים, למעט מכוח צווי הרחבה החלים על כלל העובדים והמעבידים בישראל.

למרבית עובדי החברה משולם שכר בהתאם לשעות עבודתם, כאשר חלקם של העובדים אף מתוגמלים בהתאם לעמידתם ביעדים קבועים מראש.

חלק מעובדי החברה, בפרט אלה המועסקים בדרגי הניהול השונים, וכן העובדים באגפי השיווק והמכירות, זכאים לשכר גלובאלי ולהטבות שונות (למשל: עובדי המכירות זכאים לעמלות הנקבעות בהתאם להיקף מכירותיהם בפועל), כל אחד בהתאם לחוזה העבודה האישי שלו.

התחייבויות החברה לעובדיה בגין סיום יחסי עובד-מעביד (פיצויי פרישה ופיטורים), מכוסות בעיקרן על ידי הפקדות והפרשות שוטפות לביטוח מנהלים. להערכת החברה, יש בהפקדות ובהפרשות השוטפות הכלולות בדוחותיה הכספיים, כיסוי להתחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד. בנוסף, החברה עומדת בדרישות צו ההרחבה לביטוח פנסיוני.

4.2.7 <u>התאגדות עובדי החברה</u>

ביום 25.11.2018 קיבלה החברה הודעה מהסתדרות העובדים הכללית החדשה ("**ההסתדרות**") לפיה מעל לשליש מעובדי החברה בחרו להצטרף להסתדרות ולפיכך ההסתדרות הינה ארגון העובדים היציג בקרב עובדי החברה. החברה הכירה בהסתדרות כארגון עובדים יציג בקרב עובדי החברה והצדדים מנהלים מגעים במטרה

להגיע להסכם קיבוצי.

ביום 10.12.2019 התקבלה בחברה הודעה על סכסוך עבודה בהתאם לחוק יישוב סכסוכי עבודה, תשי"ז-1957, שהוכרז על ידי ההסתדרות ("**ההודעה**"). על פי לשון ההודעה, מהות הסכסוך הינה מבוי סתום וחוסר תו"ל במו"מ ופגיעה בהתאגדות העובדים.

לפרטים אודות בקשה שהוגשה על ידי הסתדרות לבית הדין האזורי לעבודה ופסק הדין שניתן על ידי בית הדין ראו ביאור 14 ג(7) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

4.2.8 <u>תיאור שינויים מבניים</u>

בשנת הדוח לא חלו שינויים מבניים בהון האנושי של החברה (מעבר לשינויים פרסונליים).

4.2.9 <u>קבוצת נושאי המשרה</u>

על קבוצה זו נמנים חברי דירקטוריון החברה בראשות יו"ר הדירקטוריון מר יעקב לוקסנבורג, מנכ"ל החברה, מר אלי לביא; מ"מ סמנכ"ל הכספים, מר אלי נח; סמנכ"ל תפעול, מר יוסי חלפון, מר ערן לוי, סמנכ"ל מכירות, מר רועי פדידה, סמנכ"ל מכירות ומנכ"ל טק מסטרס, סמנכ"ל משאבי אנוש, גב' מורן ניניו, היועץ המשפטי ומזכיר החברה, מר אייל פלטי והמבקרת הפנימית החברה, גב' הגר יוספוב.

4.2.10 <u>תוכניות אופציות (לא רשומות) לנושאי משרה ועובדים בחברה</u>

ביום 30 בדצמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה תיקון לתוכנית האופציות של החברה, שמטרתה הינה לתגמל ולתמרץ את עובדי ונושאי המשרה הבכירה בחברה על תרומתם ומאמציהם לפיתוח עסקי החברה, ולהגביר את הזדהותם עם החברה.

לפרטים אודות כתבי האופציה אשר הוקצו למנכ"ל החברה ראו ביאור 17 (ג) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025. למעט כתבי האופציה אשר הוקצו כאמור למנכ"ל, נכון למועד הדוח לא הוקצו כתבי אופציה נוספים.

4.3 **הון חוזר**

4.3.1 <u>כללי</u>

בתמצית, הרכב ההון החוזר של החברה כולל מזומנים ושווה מזומנים, פקדונות, לקוחות וחייבים בתוספת מלאי בניכוי יתרות ספקים, זכאים ויתרות זכות והפרשות. נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, ההון החוזר של החברה הינו 243,051 אלפי ש"ח (נכון ליום 31.12.2024- 325,532 אלפי ש"ח).

4.3.2 <u>מדיניות אשראי</u>

תקופת ימי האשראי לעיקר לקוחותיה של החברה נעה בעיקר בין 14 לכ- 90 יום, בהתאם להיקפי הפעילות מול הלקוח ולאיכות האשראי שנאמד כאמור לעיל.

תקופת האשראי הממוצעת (במונחים שנתיים) שהעניקה החברה ללקוחות השוק הפתוח במהלך תקופת הדוח, עמדה על כ- 77 ימים לעומת כ- 69 ימים בתקופה המקבילה אשתקד. יתרת הלקוחות הממוצעת ללקוחות בתקופת הדוח, עמדה על סך של כ- 238,935 אלפי ש"ח וזאת בהשוואה לסך של כ-238,751 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

החברה מאפשרת ללקוחות הקצה ברשת החנויות המשלמים בכרטיס אשראי פריסת תשלומים, ללא הצמדה וריבית, בכפוף להיקף הרכישה.

תקופת האשראי הממוצעת (במונחים שנתיים) שהעניקה טק מסטרס ללקוחותיה במהלך תקופת הדוח, עמדה על כ- 46 ימים. יתרת הלקוחות הממוצעת ללקוחות טק מסטרס בתקופת הדוח, עמדה על סך של כ- 9,200 אלפי ש"ח.

4.3.3 <u>תנאי אשראי ספקים</u>

כמפורט בסעיף 4.1.11 לעיל, הספק העיקרי של החברה הינו סמסונג. הזמנותיה של החברה מסמסונג מבוצעות באמצעות אשראי ספקים (open account) לא מובטח או באמצעות העמדת אשראים דוקומנטריים בנקאיים אשר נפרעים לאחר תקופה של 60 ימים ממועד יציאת הסחורה ממפעלי/מחסני סמסונג בפועל או במזומן במעמד ההזמנה לשיקול דעתה של החברה.

למועד הדוח מסגרת אשראי הספקים (ה- Open Account) הניתנת לחברה על ידי סמסונג הינה בהיקף של 36 מיליון דולר, מתוכם 20 מיליון דולר להזמנות טלפונים חכמים, 10 מיליון דולר להזמנות חלפים ו-6 מיליון דולר להזמנות אביזרים. אשראי ספקים זה ניתן לחברה בתנאי אשראי של 60 ימים ממועד משלוח הסחורה בפועל.

היקף האשראי הממוצע שקבלה החברה מסמסונג בתקופת הדוח עמד על סך של כ- 54,945 אלפי ש"ח וזאת בהשוואה לסך של כ-56,454אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
תקופת האשראי הממוצעת שקבלה החברה מסמסונג הינו כ-25 ימים לעומת ממוצע של 23 ימים בשנת 2024.

4.3.4 <u>מדיניות החזקת מלאי</u>

(א) טלפונים סלולריים וטאבלטים

במהלך תקופת הדוח, הטלפונים הסלולריים והטאבלטים מתוצרת סמסונג הוחזקו על ידי החברה במלאי, לתקופה ממוצעת שלכ-43 ימים וזאת בהשוואה לתקופה ממוצעת של כ-40 יום בתקופה המקבילה אשתקד וכ-48 ימים בשנת 2023.

(ב) חלקי חילוף

במהלך תקופת הדוח, החזיקה החברה חלקי חילוף במלאי, לתקופה ממוצעת של כ-15ימים וזאת בהשוואה לתקופה ממוצעת של כ-16 ימים בתקופה המקבילה אשתקד וכ-35 ימים בשנת 2023.

(ג) אביזרים ומוצרים נלווים

במהלך תקופת הדוח, החזיקה החברה אביזרים ומוצרים נלווים במלאי, לתקופה ממוצעת של כ-69 ימים, וזאת בהשוואה לתקופה ממוצעת של כ- 44 ימים בתקופה המקבילה אשתקד וכ- 66 ימים בשנת 2023.

(ד) החזקת מלאי טק מסטרס

ככלל טק מסטרס כמעט ולא מחזיקה במלאי למשך יותר מחודשיים, מאחר ופעילות המכירה מבוצעת בשיטת Back to Back, ולפיכך מתבצעות רכישות רק כנגד הזמנות של לקוחות. ימי המלאי מייצגים את פרק הזמן הדרוש על-מנת להכין את הסחורה מההזמנה הספציפית למשלוח ללקוח. פעולות ההכנה המתבצעות לקראת משלוח ללקוח כוללות: קבלת כלל הסחורה אשר הוזמנה על-ידי הלקוח בהזמנה מסוימת במחסני טק מסטרס, "גיור" הסחורה על פי חוקי מדינת ישראל, העברת כלל המידע המפורט על המלאי שהגיע מתוך ההזמנה ללקוח, קבלת פירוט מחסני הלקוח שאליהם יש לשלוח את ההזמנה, פיצול הסחורה בהזמנה בהתאם ליעדי השילוח שהוכתבו על-ידי הלקוח, תיאום מועדי האספקה ותיאום השינוע.

4.3.5 מדיניות מתן אחריות למוצרי סמסונג

כמפורט בסעיף 4.8.2 להלן, ביום 16 במרץ 2015, התקשרה החברה בהסכם עם סמסונג בדבר מינויה למרכז שירות מורשה מטעם סמסונג לצורך מתן שירותי תיקון במסגרת אחריות יצרן למכשירי טלפון ניידים ולטאבלטים מבית סמסונג (להלן בסעיף זה: "המוצרים"). לפיכך, אחריות היצרן המוענקת בגין המוצרים הינה של סמסונג, כאשר החברה משמשת קבלן משנה למתן השירות.

טלפונים סלולריים וטאבלטים, המגיעים לטיפול במעבדת החברה במהלך תקופת אחריות היצרן, מתוקנים ללא חיוב, למעט במקרים בהם קובע חוק הגנת הצרכן, תשמ"א- 1981 והתקנות לפיו כי ניתן לדרוש תמורה בעד התיקון.

4.3.6 מדיניות החזרת סחורות

ככלל וביחס לרובם המוחלט של לקוחותיה, החברה אינה מעניקה זכות החזרה ללקוחותיה (למעט במקרים בהם מתגלים מוצרים תקולים). לגבי לקוחות קצה, מדיניות החזרת המוצרים היא כפי שקבוע בתקנות הגנת הצרכן (ביטול עסקה), התשע"א-2010. מוצרים תקולים, שלא נעשה בהם שימוש, מוחזרים לחברה רק לאחר שנבדקו ואושרו על ידי המעבדה של החברה.

4.3.7 הבדלים בין ההון החוזר לבין הון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי (31 בדצמבר 2025) אין שינוי בין ההון החוזר לבין ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים.

4.4 **מימון**

4.4.1 מסגרות אשראי

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים ומנטילת אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך מסמסונג ומהמערכת הבנקאית והכל לצורך מימון פעילותה השוטפת של החברה בתחום פעילותה. לפרטים אודות מסגרות אשראי ללא התחייבות והלוואה לזמן ארוך שהועמדו לחברה על ידי תאגידים בנקאיים ראו ביאור 8 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

4.4.2 דירוג אשראי

החברה אינה מדורגת בדירוג אשראי.

4.4.3 הערכות לגבי גיוס אשראי בעתיד

בכוונת החברה לבחון מעת לעת האפשרות לגיוס אשראי חדש, בכפוף לצרכי הפעילות השוטפת של החברה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות וכל צורך אחר, וכן בכפוף לתנאי כתבי ההתחייבות בגין מסגרות האשראי של החברה מתאגידים בנקאיים כמפורט בביאור 8 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

בפרט, להערכת החברה, תדרש החברה לנטול הלוואה מהמערכת הבנקאית ו/או באמצעות גיוס חוב מהציבור במהלך הרבעון השני של 2026, וזאת לצורך מחזור ההלוואות שנטלה החברה מתאגיד בנקאי המפורטות בביאור 8.ב לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

4.5 **מיסוי**

לפירוט אודות חוקי המס החלים על החברה, שיעורי המס, הפסדים מועברים, שומות מס וכד', ראו ביאור 12 בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

4.6 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

החברה ביצעה ניתוח של סיכונים סביבתיים והשלכות סביבתיות מתמשכות של תהליכי הייצור והעבודה. בכלל זה בוצע ניתוח כמותי, על פי נהלים מקצועיים מקובלים, של ההשלכות הסביבתיות הישירות על החברה, לרבות: מניעת תאונות ומצבי חרום; שמירה על הבריאות הסביבתית של העובדים ושל הקהילה הקרובה; שימור ושיקום המגוון הביולוגי וערכי הטבע; מניעת זיהום אוויר, מים, קרקע, רעש וריח, צמצום פליטות גזי חממה והשפעות נוספות על האקלים הגלובלי; צמצום השימוש במים ובחומרי גלם מהטבע; צמצום כמויות הפסולת, השפכים וחומרי ניקוי ופסולת מסוכנים.

בניתוח האמור זוהו 2 קבוצות עיקריות של סיכונים:

4.6.1 סיכונים רגולטורים

אי עמידה בהוראות **חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006** עלולה להוות סיכון מהותי לפעילות החברה. מטרת החוק להגן על הציבור ועל הסביבה מפני השפעות של חשיפה לקרינה בלתי מייננת, ולהסדיר את העיסוק במקורות קרינה, הקמתם והפעלתם ובמתן שרות למדידת קרינה, בין השאר על ידי קביעת איסורים וחובות בנושא. יצוין בהקשר זה, כי בהתאם לתקנות הגנת הצרכן (מידע בדבר קרינה בלתי מייננת מטלפון נייד), התשס"ב-2004, מצרפת החברה עלון לכל ערכה של טלפון נייד שמשווק על ידה ואשר מסביר אודות רמת הקרינה המרבית המותרת ורמת הקרינה הנפלטת מהמכשיר. בנוסף, כל המכשירים שהחברה משווקת אושרו לשיווק על ידי משרד התקשורת ומכון התקנים.

החוק להסדרת הטיפול באריזות, התשע"א- 2011 מטיל אחריות מורחבת על יצרנים ויבואנים של מוצרים ארוזים ואריזות שירות ומטיל חובות שונות של איסוף ומחזור פסולת אריזות באמצעות גוף מוכר אשר היצרנים והיבואנים נדרשים להתקשר איתו. בהתאם לדרישות חוק האריזות ולצורך עמידה בהוראותיו, הקבוצה התקשרה עם תאגיד מחזור אשר הוכר על-ידי המשרד להגנת הסביבה כגוף מוכר על-פי החוק.

החוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב- 2012 קובע הוראות שונות אשר חלות על יצרנים, יבואנים ומשווקים של ציוד אלקטרוני המיועד למכירה או שיווק בישראל, ביחס לאיסוף, טיפול ומיחזור של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני, סוללות ומצברים. חובות יצרנים ויבואנים יבוצעו באמצעות גוף עמו יתקשרו אשר יקבל רישיון מהמשרד להגנת הסביבה ("גוף יישום מוכר"). נכון למועד הדוח, החברה קשורה בהסכם עם גוף יישום מוכר כאמור.

4.6.2 <u>סיכוני תחרות ומוניטין</u>

העלייה במודעות סביבתית בקרב הציבור הרחב (צרכני הקצה של המכשירים) גורמת להתפתחות הדרישה למוצרים שלצד רף ביצועים גבוה יציגו גם ביצועים סביבתיים מתקדמים. סיכון שוק ותחרות מתבטא באי ניצול אפשרות הבידול של פעילות סמסונג בישראל בשני מישורים: כפעילות שמתחשבת בהשפעות סביבתיות לעומת חברות המזוהות עם מותגים מתחרים; וכמוצר שלא ממותג כמוצר ירוק. שיווק בישראל של מכשירים "eco-friendly" על ידי מתחריה של החברה, עלולים ליצור חסרון תחרותי למכשירי סמסונג.

בהתחשב בממצאים שהתגלו בניתוח שביצעה החברה כאמור, החברה מטפלת באופן שוטף בהשפעות סביבתיות ויוזמת פעולות לשם הפחתת הסיכונים שהתגלו והחשיפות בגינם. העלויות בהן נשאה ותישא החברה בקשר עם האמור אינן מהותיות.

4.7 **מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**

לידיעתה של החברה, למועד הדוח אין מגבלות, חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים החלים עליה שהינם בעלי השפעה מהותית עליה, למעט כמפורט להלן:

4.7.1 <u>חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות והצווים מכוחו</u>

כמייבאת, משווקת ונותנת שירותי תחזוקה ותיקון לטלפונים ואביזרים סלולריים לצרכן, חלים על החברה חוקי הצרכנות השונים, ובפרט חוק הגנת הצרכן, תשמ"א-1981 והתקנות מכוחו, אשר מטילים על עוסק חבויות שונות כלפי הצרכן.

4.7.2 <u>חוק האחריות למוצרים פגומים, תשי"ם-1980</u>

חוק זה קובע כי יצרן (כהגדרתו בחוק אשר כוללת גם יבואן) חייב לפצות את מי שנגרם לו נזק גוף כתוצאה מפגם במוצר שייצר או ייבא בכפוף להגנות הקבועות בחוק.

4.7.3 <u>חוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד - 2013</u>

בחודש דצמבר 2013 פורסם החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד - 2013 (להלן: "**חוק הריכוזיות**"). בהתאם להוראות חוק הריכוזיות, מאסדר אשר מוקנית לו הסמכות להקצאת זכות (רישיון או חוזה או החזקה משמעותית כהגדרתה בחוק הריכוזיות) בתחום תשתית חיונית נדרש בעת קבלת החלטה על הקצאה או על אי הקצאת זכות כאמור לגורם ריכוזי (כהגדרתו בחוק הריכוזיות) לשקול שיקולים של ריכוזיות כלל משקית. ככל שהמאסדר מבקש להקצות לגורם הריכוזי זכות בתחום תשתית חיונית, נדרש המאסדר להתייעץ עם הוועדה לצמצום הריכוזיות בנושא זה.

ביום 25 בפברואר 2025, פרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות עדכון לרשימת הגורמים הריכוזיים ואשר במסגרתו התווספה לפידות (ולפיכך אף כלל התאגידים בקבוצת לפידות, לרבות החברה וחברות בשליטתה, וכן בעל השליטה בחברה) לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים בהתאם לחוק הריכוזיות, וזאת

לאור מחזור המכירות הקובע של חברות הקבוצה אשר חצה בשנת 2023 את הרף להגדרתן כריאליות משמעותיות (6.899 מיליארד ש"ח).

יצוין כי בהתבסס על החלטות ועדת הריכוזיות בנוגע לגופים אחרים שהוכרזו כגורמים ריכוזיים, כפי שניתנו ופורסמו מאז מועד כניסת חוק הריכוזיות לתוקף ועד למועד דוח זה, להערכת החברה במועד זה לא צפויה לדבר השפעה מהותית על הקבוצה בכל הנוגע לשקילת שיקולי תחרות כלל משקית בהקצאת זכויות לקבוצה. יחד עם זאת, ככל וועדת הריכוזיות תקבל החלטה כי על מאסדר רלוונטי לשקול שיקולי ריכוזיות ביחס להענקת זכות למי מחברות הקבוצה ואף להימנע מהענקתה עקב כך, עלולה להיות לדבר השפעה על יכולתה של הקבוצה לקבלת זכויות בתחומים הכלולים בגדרו של חוק הריכוזיות.

4.7.4 <u>חוק התקנים, תשי"ג-1953 והתקנות והצווים מכוחו</u>

חוק זה קובע כי ככלל מוצרי חשמל ואלקטרוניקה המיובאים לישראל חייבים בבדיקה ואישור של מכון התקנים. ביחס לחלק מהמוצרים המיובאים על ידי החברה, היצרן קיבל תו תקן המעיד על התאמת המוצר לתקן ישראלי. מכון התקנים רשאי לערוך בדיקות של המוצרים המיובאים על ידי החברה. על פי צו יבוא חופשי, התשע"א-2011 , כל מכשיר חשמלי ביתי חייב אישור מכון התקנים. התהליך פועל כך שכל מוצר חדש עובר בדיקת אב טיפוס על ידי מכון התקנים הישראלי ורק לאחר אישור מכון התקנים ניתן לייבאו .שחרור של מוצרים שהגיעו לארץ נעשה על סמך בדיקת אב הטיפוס וזאת לאחר שהמכון בדק שהמשלוח אכן זהה לאב הטיפוס. אישור השחרור הוא חד פעמי והשימוש בו הוא עד לסיום הכמות שבמשלוח והכל בהתאם ובכפוף לנהלי ייבוא טובין של מכון התקנים הישראלי.
החל בחודש יוני 2022, נכנסה לתוקפה הרפורמה ביבוא אשר מתירה קבלת מוצרים על -פי הצהרה בלבד. החל מיום 1.1.2025 נוסף מסלול תקינה נוסף שבאמצעותו ניתן לייבא, לייצר או לשווק מוצרים מסוימים שחל עליהם תקן ישראלי רשמי אך מתאימים לדרישות האסדרה האירופית החלה עליהם. הייבוא במסלול זה נעשה בעיקרו על בסיס הצהרה של היבואן או היצרן כי המוצרים תואמים לדרישות האסדרה האירופית.

נכון לתאריך דוח זה, החברה מחזיקה למיטב ידיעתה בכל הרישיונות וההיתרים הדרושים לפעילותה על פי דין.

4.11.1 <u>הסכם עם סמסונג להפצה של מוצרי ציוד קצה סלולריים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג[7]</u>

הסכם זה, כפי שתוקן והוארך מעת לעת, מקנה לחברה זכות לשווק בישראל מוצרי קצה סלולריים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג ("**הסכם סמסונג**" או בסעיף זה בלבד: "**ההסכם**"). במהלך השנים 2013- 2014 תוקן ההסכם פעמיים - תיקון שישי במספר נחתם ביום 5 ביוני 2013 ("**תיקון מספר 6**"),[8] תיקון שביעי במספר נחתם ביום 26 בפברואר 2014 ("**תיקון מספר 7**"),[9] תיקון שמיני במספר נחתם ביום 19 בנובמבר 2019 ("**תיקון מספר 8**")[10] ותיקון תשיעי במספר נחתם ביום 5 בדצמבר 2024 ("**תיקון מספר 9**").[11] להלן יוצגו עיקרי כל אחד מהתיקונים האמורים:

במסגרת תיקון מספר 6, נקבעו, בין היתר, הוראות לפיהן סמסונג תהיה אחראית בלעדית הן על פעולות השיווק וקידום המכירות בישראל והן על התאמת המוצרים לשוק הישראלי, וזאת כחלק ממדיניות גלובלית של סמסונג. בנוסף, נקבע כי סמסונג תהא זכאית לבטל באופן מיידי את ההסכם במקרה של שינוי שליטה בחברה, בין במישרין ובין בעקיפין. ההסכם יסתיים בהודעת אחד הצדדים, במידה והצד האחר הפר את התחייבויותיו לפי ההסכם ולא תיקן ההפרה בתוך 30 ימים לאחר קבלת ההודעה מהצד האחר, ויסתיים מיד עם מתן הודעה במקרה של חדלות פירעון, כינוס נכסים או פירוק של הצד השני להסכם.

ביום 26 בפברואר 2014 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון מספר 7 שעיקריו:

4.8.1.1 הארכת תוקפו של הסכם סמסונג עד ליום 31 בדצמבר 2020.

4.8.1.2 החברה תוסיף לייבא ולהפיץ בישראל את מוצרי סמסונג בהתאם להוראות הסכם סמסונג. מבלי לגרוע מן האמור, סמסונג תהיה רשאית למכור במישרין למפעילים הסלולריים בישראל (MNO's) בלבד, מכשירי מובייל, לרבות טלפונים סלולריים ו/או טאבלטים ו/או אביזרים ו/או חלפים למוצרים הנ"ל.

4.8.1.3 תיקון מספר 7 כולל מספר תנאים מסחריים בין הצדדים, ובינהם: הקטנת יעדי רכישות מסמסונג לשנת 2014 ואילך, אופן קביעת יעדי הרכישות להמשך תקופת ההסכם, מחירים ותמריצים.

---

[7] הצדדים המקוריים להסכם סמסונג הינם סמסונג וסאני תקשורת, חברה בבעלות מלאה של סאני אלקטרוניקה, ממנה רכשה החברה את פעילות המפעילים הסלולריים בספטמבר 2008. עם זאת, בהתאם להסכם המחאה מיום 24 בנובמבר 2008 בין החברה, סאני תקשורת וסמסונג , נטלה על עצמה החברה את כל ההתחייבויות והחובות של סאני תקשורת על פי הסכם סמסונג וכן אישררה את הפעולות שבוצעו על ידי סאני תקשורת ביחס להסכם סמסונג, כאילו הייתה החברה צד מקורי לו, אולם סאני נותרה ערבה לכל התחייבויות החברה על-פי הסכם סמסונג, כפי שיתוקן מעת לעת. סמסונג הצהירה במסגרת הסכם ההמחאה האמור כי היא מכירה בחברה כנמחית להסכם, לרבות הזכויות והחובות הקבועים בו. מעבר לכך, כל אחד מן הצדדים להסכם ההמחאה הצהיר כי עובר לחתימתו של ההסכם האמור, הוא אינו מודע לכל טענה או תביעה מהותיות (קיימות או פוטנציאליות) כנגד שאר הצדדים להסכם ההמחאה, ככל שאלה קשורות להסכם סמסונג.

[8] לפרטים נוספים אודות עדכון והארכת תוקף הסכם סמסונג ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 ביוני 2013 (אסמכתא: 2013-01-058167). אזכור זה מהווה הכללה על דרך של הפניה.

[9] ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בפברואר 2014 (אסמכתא: 2014-01-046006) אודות עקרונות תיקון מספר 7, ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2014 (אסמכתא: 2014-01-047740), אודות החתימה על הסכם סמסונג בנוסחו המתוקן. אזכורים אלו מהווים הכללה על דרך של הפניה.

[10] ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-099321) אודות עקרונות תיקון מספר 8, הנכלל בדוח זה על דרך של הפניה.

[11] ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 8 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-622622) אודות עקרונות תיקון מספר 9, הנכלל בדוח זה על דרך של הפניה.

4.8.1.4 כל עוד תעמוד החברה ביעדי רכישות שנתיים של מוצרי סמסונג, שייקבעו מדי שנה בהתאם למנגנון שנקבע בתיקון השביעי, סמסונג לא תמנה מפיץ נוסף ו/או תפיץ במישרין בישראל את מוצרי סמסונג. במקרה של אי עמידה, במשך שנתיים קלנדריות רצופות, ביעדי הרכישות השנתיים, תהיה לסמסונג את הזכות להביא את הסכם סמסונג לידי סיום .כל יתר ההוראות של הסכם סמסונג, על תיקוניו, שלא שונו במסגרת תיקון מספר 7, יוסיפו להיות בתוקף ולא יחול בהן שינוי.

כאמור, ביום 19 בנובמבר 2019 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון מספר 8 שעיקריו:

4.8.1.5 הארכת תוקפו של הסכם סמסונג עד ליום 31 בדצמבר 2024.

4.8.1.6 במידה וסמסונג תחליט לשווק מחשבים ניידים בישראל, תינתן לחברה זכות סירוב ראשונה להפיץ את המחשבים הניידים בשוק הפתוח בישראל.

4.8.1.7 החברה תפעל לפתיחת 10 חנויות, 2 חנויות בכל שנה מתקופת ההסכם. סמסונג תשתתף בהוצאות הקמת החנויות.

4.8.1.8 ככלל, למעט חריגים שנקבעו בתיקון מס׳ 8, החברה לא תשווק מוצרים המתחרים במוצרי סמסונג. על אף האמור, בהתאם להבנות בין הצדדים המגבלה הנ״ל לא תחול ביחס לאביזרים למכשירים סלולריים הנמכרים תחת מותג הבית.

ביום 5 בדצמבר 2024 נחתם בין החברה וסמסונג תיקון מספר 9 שעיקריו:

4.8.1.9 הארכת תוקפו של הסכם סמסונג עד ליום 31 בדצמבר 2027 (״**תקופת ההסכם**״). בתום כל שלוש קלנדרית במהלך תקופת ההסכם יהא כל צד לו רשאי להביאו לכדי סיום בהודעה מראש של 90 יום לפחות.

4.8.1.5 בנוסף כולל תיקון מס׳ 9 מספר תנאים מסחריים בין הצדדים, בדומה להסכם, בין השאר: יעדי הרכישות לשנת 2025 ואופן קביעת יעדי הרכישות להמשך תקופת ההסכם.

כל יתר ההוראות של הסכם סמסונג, על תיקוניו, שלא שונו במסגרת תיקון מספר 9, יוסיפו להיות בתוקף ולא יחול בהן שינוי.

4.8.2 <u>הסכם עם סמסונג בדבר מינוי החברה למרכז שירות מורשה מטעם סמסונג, לצורך מתן שירותי תיקון למכשירי טלפון ניידים ולטאבלטים מבית סמסונג (״המוצרים״ ו-״ההסכם״)</u>

ביום 30 ביוני 2020, התקשרו החברה וסמסונג (באמצעות סמסונג אלקטרוניקס ישראל בע״מ) בהסכם, המבוסס על ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 16 במרץ 2015, אשר עיקריו כדלקמן:

4.8.2.1 החברה מונתה להיות נציג מורשה, לא בלעדי, מטעם סמסונג לאספקת שירותי תיקון במרכזי השירות המפורטים בהסכם. בנוסף, הוענקה לחברה הזכות לפרסם עצמה כמרכז שירות מורשה.

4.8.2.2 החברה נדרשת לעמוד ביעדי ביצוע (שעיקרם בעניין איכות השירות) המפורטים בהסכם, אשר ימדדו ויפוקחו על ידי סמסונג.

4.8.2.3 ההסכם מתווה הוראות וכולל תמורות בדבר שירות שינתן במסגרת אחריות היצרן (״שירות/י אחריות״) וכן הוראות בדבר שירות שאינו נכלל במסגרת אחריות היצרן

לפיהן, בין היתר, החברה לא תהא זכאית להחזר הוצאות מסמסונג בקשר לשירותים שאינם שירותי אחריות.

4.8.2.4 ההסכם כולל התחייבות של החברה לרכוש מסמסונג מלאי של חלקי חילוף שיספיק לתקופה מינימלית הקבועה בהסכם, כאשר סמסונג התחייבה לשפות את החברה בגין עלות חלקי החילוף בהם נעשה שימוש במסגרת שירותי האחריות ובגין שעות העבודה המושקעות בפועל על ידי טכנאי החברה.

4.8.2.5 ההסכם כולל התחייבות של החברה לשפות את סמסונג בגין כל טענה, נזק או הפסד שיגרמו לה, כולל הפסד רווחים צפויים ונזק עקיף, בקשר עם: (1) כל מעשה או מחדל של החברה, עובדיה או קבלניה תחת הסכם זה; וכן (2) הפרות קנין רוחני או סודיות שנטענות ע"י צד ג' ושהפרה כאמור מגובה בראיות.

4.8.2.6 תוקף ההסכם הינו לשנה אחת והוא חודש מפעם לפעם לתקופות נוספות בנות שנה אחת כ"א. למועד דוח זה תוקפו של ההסכם הינו עד ליום 31 בדצמבר 2025. כל צד רשאי לבטל את ההסכם בהודעה מראש של 3 חודשים.

4.8.2.7 סמסונג רשאית לבטל את ההסכם: (א) אם החברה לא עמדה ביעדים מסוימים המפורטים בהסכם במשך 3 חודשים רצופים, או כל 4 חודשים במהלך תקופה של 6 חודשים; (ב) אם במהלך הערכה מוקדמת של מוכנות השירות של החברה, החברה לא תעבור בהצלחה את מבחני השירות, לאחר תקופת ריפוי של 3 חודשים; (ג) אם החברה תפר את ההסכם ולדעת סמסונג לא ניתן לתקן ההפרה; (ד) הפרה של סעיפים ספציפיים בהסכם; (ה) מעשה של החברה שעלול, לדעת סמסונג, להביך אותה או לפגוע במוניטין שלה; (ו) בכל מקרה של פשיטת רגל, מינוי כונס נכסים, פירוק או חדלות פירעון של החברה.

4.8.2.8 החברה תהא רשאית לבטל את ההסכם אם סמסונג לא שילמה את התמורה המגיעה לחברה לאחר מתן התראה בת 30 ימים.

4.8.3 <u>הסכם עם ABSEN להפצת מסכי LED עם התקנות קבועות</u>

ביום 29.6.2025 התקשרו החברה ו- ABSEN בהסכם ההפצה לפיו תשמש החברה כמפיץ הבלעדי בישראל של מסכי LED להתקנות קבועות של ABSEN (בסעיף זה: "**המוצרים**") לתקופה שתחילתה בחודש יוני 2025 וסיומה בתום שנת 2027 (בסעיף זה: "**ההסכם**").

בהתאם להסכם, כל עוד תעמוד החברה ביעדי הרכש שנתיים שנקבעו בהסכם, לא תהא ABSEN רשאית למנות מפיץ נוסף בארץ למוצרים, ולא תשווק את המוצרים בארץ בעצמה (למעט לרשימה מצומצמת של לקוחות המפורטים בהסכם). עוד קובע ההסכם שורה של תנאים מסחריים כמקובל בהתקשרויות מסוג זה ביחס להנחות רכש, תנאי אספקה, אי תחרות הדדית, סיום ההסכם במקרה של הפרתו, מנגנוני אחריות ושיפוי, תמיכה שיווקית, הוראות בקשר עם יישוב מחלוקות, קניין רוחני וכיו"ב.

4.9 **הליכים משפטיים**

ראה ביאור 13. ג. בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

4.10 **ביטוח**

מערך הביטוחים של החברה מורכב ממספר רב של ביטוחים אשר נותנים מענה לפעילויות החברה והחברות הבנות, עד לסכומים הקבועים בפוליסות אלה, הכוללים בין היתר ביטוחי חבויות, ביטוח חבות מעבידים, פוליסות ביטוח נוספות (בין היתר, ביטוח "אש מורחב", ביטוח רכוש בהעברה, ביטוח אשראי ופוליסת סייבר.

לפרטים אודות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ראו סעיף 29 א' סעיף 4 (2) לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

4.11 פעילות ק. לאבס

4.11.1 לחברה פעילות נוספת אשר אינה מדווחת כמגזר פעילות בדוחותיה בשל העדר מהותיות, בתחום פיתוח מוצרי מולטימדיה ויצירת קונספטים של הסבת חללים פיזיים לחללים משולבי אלמנטים דיגיטליים, בו פועלת החברה באמצעות חברת הבת ק. לאבס.

4.11.2 ק. לאבס החלה את פעילותה בתחום בחודש מאי 2025, לאחר שהשלימה את רכישת כלל הפעילות והנכסים של שותפות ק.לאבס (להלן בסעיף זה: "**השותפות**"), ובכלל זה את הפרויקטים אשר מבצעת השותפות, בסכום של 2,800 אלפי ש"ח במסגרת הליך הסדר נושים לפי חוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח-2018 שעברה השותפות.

4.11.3 נכון לתום שנת הדוח החזיקה החברה במלוא הון המניות של ק. לאבס. ביום 8.1.2026 הקצתה החברה 25% מהון המניות של החברה (לאחר ההקצאה) לחברה בשליטת מנכ"ל ק. לאבס, מר זיו הראל, בתמורה להעמדת הלוואת בעלים בסך של 700 אלפי ש"ח מצידה ל-ק. לאבס, בתנאים זהים לתנאי הלוואת הבעלים בסך של 2.1 מיליון ש"ח אשר העמידה החברה ל- ק. לאבס. לצורך העמדת הלוואת הבעלים הנ"ל, העמידה החברה הלוואה בסך זהה לחברתו של מר הראל, אשר מובטחת בערבות אישית של מר הראל ובהחזקות החברה הנ"ל ב-ק.לאבס. בנוסף, התקשרו החברה, מר הראל וק. לאבס בשורה של הסכמים, ובכלל זה הסכם בעלי מניות, הסכם שירותי ניהול שמעניקה החברה ל- ק. לאבס, הסכם שירותי מנכ"ל שמעניק מר הראל ל- ק. לאבס, הסכם שירותי ייעוץ שמעניק מר הראל לחברה והסכם שירותי מכירות שמעניקה ק. לאבס לחברה. תוקפם של כלל ההסכמים הנ"ל הינו מיום 1.5.2025, למעט הסכמי ההלוואות אשר תוקפם נקבע ליום 1.6.2025.

4.11.4 ק. לאבס פועלת בתחום הקריאייטיב הטכנולוגי וה־ Phygital ומתמחה ביצירת חוויות דיגיטליות המשולבות במרחבים פיזיים עבור ארגונים, מותגים וסביבות מורכבות. פעילות ק. לאבס מבוססת על חיבור בין אסטרטגיה, קריאייטיב וטכנולוגיה, במטרה להפוך סביבות פיזיות לפלטפורמות חווייתיות המייצרות ערך עסקי, תקשורתי וחוויית משתמש מתקדמת.

4.11.5 ק. לאבס מובילה פרויקטים חדשניים המשלבים פיתוח קונספטואלי, תכנון חוויית משתמש, עיצוב, פיתוח ואינטגרציה של מערכות דיגיטליות, תוך שימוש בכלים טכנולוגיים מתקדמים ובכלל זה יכולות מבוססות בינה מלאכותית ליצירת תוכן דינמי והתאמה משתנה לקהל ולסביבה. פעילותה של ק.לאבס מתמקדת בליווי לקוחות עסקיים במגוון סקטורים, ביניהם קמעונאות, הייטק, תחבורה Hospitality ,, סביבות עבודה, מוסדות ציבור וגופים ביטחוניים, המבקשים לשדרג את חוויית המרחב הפיזי באמצעות פתרונות חווייתיים חדשניים.

4.11.6 מודל העבודה של ק. לאבס מבוסס על הובלת תהליך מקצה לקצה הכולל מחקר, פיצוח קריאייטיבי, תכנון, פיתוח, הפקה, אינטגרציה ותפעול שוטף, תוך הבנת מסע המשתמש והגדרת פתרון מותאם לכל פרויקט. הפרויקטים מאופיינים ברמת מורכבות גבוהה מבחינה לוגיסטית וטכנולוגית, ומערבים ריבוי ספקים, מערכות ותהליכי תיאום, לצד מתן תחזוקה ותמיכה לאחר שלב ההטמעה.

4.11.7 צוות העובדים של ק. לאבס למועד הדוח מורכב מ-13 עובדים, לצד רשת נותני שירות חיצוניים בתחומי התמחות ייחודיים, עמם מתקיימים שיתופי פעולה מקצועיים ארוכי שנים המאפשרים הרחבת יכולות ק. לאבס והתאמת צוותי עבודה לפרויקטים מורכבים ורב-תחומיים.

4.11.8 השוק בו פועלת פועלת ק. לאבס נמצא בצמיחה מתמשכת, בין היתר בעקבות עלייה בביקוש לחוויות פיזיות משודרגות בעידן שלאחר הקורונה, ירידת חסמי כניסה טכנולוגיים והתפתחות כלים המאפשרים יצירת תוכן חכם ודינמי.

4.11.9 על אף קיומן של חברות בינלאומיות הפועלות בתחום, השוק המקומי עדיין נמצא בשלבי התהוות, והחברה מזהה פוטנציאל להתרחבות משמעותית עבור גורמים המסוגלים לשלב קריאייטיב חזק עם יכולת ביצוע טכנולוגית מוכחת.

4.11.10 בנוסף לפעילות ק. לאבס, החברה פועלת ליצירת מוצרים ונכסים הנגזרים מהידע והפתרונות שפותחו במסגרת פרויקטי ק. לאבס, במטרה להרחיב את מקורות ההכנסה ולאפשר פיתוח פתרונות הניתנים לשכפול ולהפצה על ידי החברה.

4.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה הציבה לעצמה כיעד מרכזי להמשיך להוות גורם מוביל במכירת טלפונים סלולריים, טאבלטים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג. במסגרת זו פועלת החברה מול סמסונג לחיזוק מערכת היחסים העסקית עם סמסונג המקומית והעולמית, להגדלת סל המוצרים המוצעים לצרכן ולטיפוח המותג סמסונג על ידי פתיחת חנויות קונספט נוספות בעיצוב ובתמיכת סמסונג, פריסת מעבדות שירות בחנויות הרשת ברחבי הארץ ומתן שירותי אחריות היצרן למכשירי הסלולר כקבלן של סמסונג, על פי סטנדטים מחמירים ומהטובים בעולם. כמו כן פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום הסחר האלקטרוני הן באמצעות שדרוג האתר היעודי החדש שפתחה החברה במהלך שנת 2023 במטרה לייעל ולשפר את חווית הלקוח, והן באתרים יעודיים אחרים כגון אתר סמסונג ואתרי סחר אלקטרוני נוספים.

החברה שואפת להגדיל את חלקה בשוק על חשבון מתחריה ועל חשבון יבואנים מקבילים, תוך שימור רמת הרווחיות הקיימת, בין היתר באמצעות הספקת מגוון רחב של טלפונים סלולריים העונים לכלל פלחי האוכלוסייה, באמצעות המשך פיתוח ערוצי המכירה הישירה וכן באמצעות הרחבת ערוצי השיווק למגזרים חדשים לרבות המגזר העסקי ומכירות ישירות לוועדי עובדים, אירגוני צרכנות ומוסדות ממשלתים.

החברה רואה במכירות מכשירי דגל S26 עם תכונות ה-AI המתקדמות שלהם ומכשירים מתקפלים מסוגים שונים שצפויים להיכנס ל-mainstream כתוצאה מהכניסה הצפויה של APPLE לסגמנט השוק הזה כמשימה עליונה. בנוסף, מכירת הטאבלטים מסדרות הפרימיום (S11 ו- S10), טאבלטים עיסקיים מוקשחים ושעונים החכמים יהוו מנוע צמיחה משמעותיים לעסקיה של היברה והציבה את חיזוקם כיעד מרכזי לשנת 2026, לצד פיתוח וביסוס פעילות טק מסטרס בתחום הסחר במוצרי צריכה חשמליים. כמו כן, התחלת שיווק שואבי אבק מתוצרת סמסונג יהווה מאמץ שיווקי חדש ב-2026.
החברה פועלת בנוסף לחיזוק רשת החנויות של החברה, המהווה לשיטת החברה נכס משמעותי המבסס את הקשר עם לקוחות קיימים ופטנציאליים ומאפשר מכירת מוצרים משלימים כגון חבילות סלולר תחת המותג "סאני מוביל", שירותי אינטרנט של חברת תקשורת מובילה, שירות הרחבת אחריות יצרן לשנה שניה ושלישית, שירות תיקוני אקספרס במעבדות ושירות האחריות המורחבת (סאני 360). להערכת החברה, שיווק חבילות הסלולר, שירותי האינטרנט וסל השירותים לעיל משפר את חוויית הלקוח ברשת החנויות של החברה ומאפשר מתן פיתרון סלולרי שלם ללקוחותיה שכולל הן את המכשירים והאביזרים הנלווים, שירותי אחריות ותיקונים וכן חבילות תקשורת.
יעד מרכזי נוסף של החברה לשנת 2026 הינו ביסוס המותג ABSEN כמותג מוביל בארץ בתחום מסכי ה- LED להתקנות קבועות.

בנוסף, בכוונת החברה להמשיך בפיתוח פעילות ק. לאבס על כלל הפעילויות הקיימות שבה ואף להרחיב את פעילותה לוורטיקלים נוספים ובינלאומיים, וכן להפיץ חלק מהמוצרים שמייצרת ק. לאבס בפרויקטים השונים, לאחר הטמעת שינויים מסוימים בהם אשר יאפשרו את שיווקם כמוצרי מדף ללקוחות קצה.

בנוסף, בוחנת הנהלת החברה מעת לעת אפשרויות כניסה לשווקים חדשים והזדמנויות עסקיות שלהערכתה יהיו בעלי ערך מוסף אסטרטגי עבור החברה, לרבות בתחומי פעילות נוספים הסינרגטיים לפעילות החברה אשר עשויים להביא לידי ביטוי את יכולותיה של החברה בתחום ההפצה, הלוגיסטיקה וכיו"ב.

4.13 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה לשמר את מעמדה כגורם מוביל בתחום פעילותה ואף להרחיב את נתח השוק שלה

במגזר העסקי ובתחום מוצרי הצריכה החשמליים ומסכי ה-LED להתקנות קבועות, וכן לחזק את מכירות רשת החנויות של החברה, בהתבסס על האסטרטגיה העסקית המפורטת בסעיף 4.11 לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ואין כל וודאות כי יתממש, שכן הוא תלוי, בין היתר, בגורמים חיצוניים שאינם בשליטתה של החברה, לרבות ביקושי צרכני הקצה למוצרים ושירותים, העדפה לרכוש מוצרים ושירותים כאמור במישרין (מהחברה או מיבואנים ומשווקים מקבילים, בחנויות ו/או באינטרנט) או בעקיפין (מהמפעילים הסלולריים או רשתות השיווק), פעולות והיקף ההצלחה של יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג, נכונות רשתות השיווק לשתף פעולה עם החברה ואיכותו של שיתוף פעולה זה, וכן מידת ההצלחה של מאמצי השיווק והפרסום של החברה בישראל.

4.14 **דיון בגורמי סיכון**

גורמי הסיכון העיקריים הקשורים לפעילותה של החברה הינם כדלהלן:

4.12.1 <u>סיכוני מקרו</u>

4.12.1.1 **סיכונים פיננסים**

(א) <u>סיכוני מטבע</u>
לפרטים ראו ביאור 18.ג(1) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

(ב) <u>סיכוני ריבית/מדד</u>
לפרטים ראו ביאור 18.ג(2) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

(ג) <u>תנאים כלכליים כללים בשוק</u>

היקף הפעילות בתחומי הפעילות של החברה מושפע, בין היתר, מגודל האוכלוסייה ומרמת החיים בה. קצב גידול האוכלוסייה, קצב הגידול בכוח הקנייה ובצריכה הפרטית עשויות להשפיע על היקף פעילות החברה ועל תוצאותיה העסקיות. ירידה בהוצאות הצרכנים או תנאים כלכליים אחרים עלולים להשפיע בצורה שלילית, ובאופן מהותי על מכירות החברה, שכן החברה משווקת מוצרים ושירותים שהלקוחות נוטים לתופסם כעלויות 'נוחות ומותרות' להבדיל מהוצאות 'נחוצות'. תנאים כלכליים עתידיים וגורמים אחרים, לרבות אמון הצרכנים וזמינות אשראי צרכנים, עלולים לצמצם את עלויות הצרכנים או לשנות את הרגלי הצריכה של הצרכנים.

בהתאם, הידרדרות במצב הפוליטי והביטחוני בארץ עלולה להביא לירידה בביקוש ובצריכה של מוצרי סלולר ו/או להביא לשינויים בביקוש ובצריכה של מוצרי סלולר ובכלל זאת להעדפת יצרניות סלולריות זולות ו/או דגמים מתקדמים פחות, להשפיע על תנועת הקונים בנקודות המכירה של החברה ולקוחותיה בתקופות בהן מתקיימת לחימה וכן בתקופות מתמשכות של טרור. בהתאם, עלולה להיות לה השפעה שלילית על החברה. אי יציבות גיאופוליטית במדינות במזרח התיכון עלולה להשפיע אף היא על התנאים הכלכליים הכלליים בשוק.

(ד) <u>משבר בריאותי עולמי</u>

למשבר בריאותי עולמי מתמשך, דוגמת התפשטות נגיף הקורונה, אשר יביא לסגירת עסקים, השבתת שירותים ממשלתיים, סגירת גבולות ומגבלות נוספות עלולות להיות השלכות מהותיות על הכלכלות העולמיות, לרבות בישראל ובשווקים מהם מייבאת החברה את מוצריה. משבר בריאותי כאמור והמשבר הכלכלי הנלווה לו עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על מצבה של החברה, יכולתה לייבא ו/או לשווק את מוצריה ולפיכך, עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

(ה) <u>השפעות מלחמת חרבות ברזל</u>

לפרטים ראו ביאור 1ב(1) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024

4.12.1.2 **סיכונים ענפיים**

(א) <u>רגולציה ושינויי רגולציה</u>

יבוא לישראל של טלפונים סלולריים כפוף לקבלת רישיון סחר ממשרד התקשורת הישראלי, בהתאם לפקודת הטלגרף והתקנות שהותקנו מכוחה. יתר על כן, על מנת לייבא ולמכור טלפונים סלולריים בישראל נדרש היבואן להחזיק באישור סוג לגבי כל אחד מדגמי הטלפונים הסלולריים אותם הוא מבקש לייבא לישראל. קבלת אישור סוג כאמור מותנית באישור מטעם מפעיל הרשת הסלולרית בנוגע לדגם אותו היבואן מבקש לייבא, או לחילופין באישור סוג בינלאומי המוכר על ידי משרד התקשורת הישראלי. רגולציה החלה על תחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים ו/או כל שינוי שלה, עלולה ליקר את הוצאות תחום הפעילות ו/או להוזיל הוצאות של מתחרי תחום הפעילות, ובכך היא עלולה להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של התחום.

(ב) <u>תחרות</u>

קיימת תחרות מתמדת בין היצרנים והיבואנים של המוצרים בתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים, שכן כל יצרן/יבואן מעוניין להגדיל את נתח השוק שלו אצל המפעילים הסלולריים, רשתות השיווק השונות וצרכני הקצה, ועל ידי כך להגדיל את מכירותיו ורווחיותו. בהקשר זה, מתחרי החברה הם כל היצרנים והיבואנים לישראל של מוצרי סלולר הפועלים בארץ, לרבות המפעילים הסלולריים עצמם. במידה וסמסונג תתקשה לפתח מוצרים חדשניים ו/או מכשירים מגוונים, תיתכן פגיעה מהותית בתוצאות פעילות החברה שכן ההתפתחות בנושאים אלה הינה משמעותית ומהירה וכל יצרן מעוניין להיות מוביל טכנולוגיה דומיננטית בשוק ולפתח את המוצר החדשני ביותר.

בנוסף לכך, מתמודדת החברה עם תחרות משמעותית אל מול יבואנים ומשווקים מקבילים של ציוד קצה סלולרי מתוצרת סמסונג. תחרות זו הובילה, ועלולה בהמשך להוביל, לירידה בנתח שוק של תחום הפעילות והיקף המכירות שלו, וכן לשחיקה במחירי ציוד הקצה. כמו כן, החברה נאלצת להתמודד עם יבוא בלתי חוקי של ציוד קצה סלולרי לארץ.

פעילות טק מסטרס מתבצעת אף היא בשוק תחרותי במיוחד, המאופיין בריבוי גופים פעילים. התחרות מחייבת את טק מסטרס למחירים תחרותיים. הגברת התחרות עלולה להפחית את מכירות טק מסטרס ואת רווחיותה.

ירידה בכוחה התחרותי ו/או בנתחי השוק של החברה בתחום הפעילות עלולה להשפיע שלילית על עסקי ותוצאות החברה בתחום.

(ג) <u>תלות במצב שוק הטלפונים הסלולריים בכללותו</u>

נסיגה בולטת בצמיחה בשוק הטלפונים הסלולריים ו/או בביקוש למוצרים אלחוטיים בישראל, עלולה להשפיע באופן שלילי על עסקי החברה.

הביקוש למוצרי החברה תלוי באופן ניכר בצמיחה המתמשכת של תעשיית הטלפונים הסלולריים. למרות ששוק הטלפונים הסלולריים בישראל נהנה בעבר מצמיחה גבוהה, הרי שכיום הוא בעל שיעור חדירה גבוה מאוד. כיום, הצמיחה של שוק הטלפונים הסלולריים בישראל בכללותו והצמיחה של בסיס המנויים של ספקי הסלולר נמוכות מן העבר.

ירידה בולטת בצמיחה של תעשיית הטלפונים הסלולריים ו/או בביקוש למוצרים אלחוטיים, עלולה להשפיע באופן שלילי על עסקי החברה.

(ד) <u>זיהוי שגוי של הביקושים לטלפונים סלולריים</u>

מגזר הטלפונים הסלולריים בישראל מאופיין בחדשנות, בשינויי מוצר תכופים ובהתפתחויות טכנולוגיות רציפות, המאפשרים ללקוחות הקצה ליהנות ממגוון של יישומים עדכניים וחדשניים. דרישת השוק לחדשנות וליישומי טלפונים סלולריים מתקדמים, הם בין הגורמים אשר מעודדים ומתמרצים את לקוחות הקצה להחליף ולשדרג מעת לעת את הטלפונים הסלולריים שלהם.

תהליך הבחירה של הטלפונים הסלולריים מתוצרתה של סמסונג אשר ישווקו על ידי החברה, כרוך בהערכה של דרישות ומגמות בשוק ביחס לטלפונים סלולריים כאמור, מאפייניהם ותכונותיהם. אם החברה או סמסונג לא יצליחו לצפות באופן מדויק מגמות טכנולוגיות ומגמות בשוק או אם הטלפונים הסלולריים מתוצרת סמסונג שהחברה תשווק בישראל לא יתאימו לדרישות השוק המקומי, הכנסות החברה ו/או רווחיה עלולים להיפגע באופן מהותי.

(ה) <u>אשראי לקוחות</u>

לפרטים ראו ביאור 18.ג(4) לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2025.

(ו) <u>שיעור מס קניה ומכס</u>

שינוי בשיעורי מס קניה ומכס המוטלים על טלפונים סלולריים, אביזרים וחלקי חילוף שמייבאת החברה, עלולים להשפיע על רווחיות החברה בתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים.

כאמור לעיל, ביום 20.4.2017 פורסמה ברשומות הוראת שעה מס' 5 לצו תעריף המכס והפטורים ומס קניה על טובין, לפיה בתקופה שתחילתה במועד הוראת השעה וסיומה ביום 31.12.2018, יבוטל מס הקניה על טלפונים סלולריים. הוראת השעה הוארכה מפעם לפעם וביום 17 ביוני 2020 תיקון מס' 17 לצו תעריף המכס והפטורים ומס קניה על טובין, אשר מקבע את ביטול מס הקניה על טלפונים סלולריים.

סיכונים מיוחדים לחברה

(א) <u>תלות בסמסונג ובתוקפו של ההסכם עימה</u>

סמסונג, היא ספקית הטלפונים הסלולריים וחלקי החילוף היחידה של החברה בתחום הפעילות. אחד מגורמי ההצלחה הקריטיים של החברה הינו קיומו של מקור אמין וזמין להספקת טלפונים סלולריים איכותיים וחדשניים. הטלפונים הסלולריים של סמסונג נתפשים כחדשניים, כאמינים, כבעלי סטנדרט עיצוב גבוה וכבעלי רמה טכנולוגית מתקדמת. החברה סומכת ובוטחת בקדמה הטכנולוגית, בחדשנות ובכוח של המותג סמסונג, כמו גם ביכולתה של סמסונג לייצר מגוון דגמי טלפונים סלולריים הפועלים בטכנולוגיות השונות.

אבדן סמסונג כספקית בלעדית ויחידה של טלפונים סלולריים, טאבלטים, חלקי חילוף ואביזרים נלווים לחברה ו/או אובדן ההתקשרות של החברה עם סמסונג ו/או העלאת מחירים משמעותית על ידי סמסונג ו/או שינוי מהותי לרעה בהסכם סמסונג ו/או מחסור ואי עמידה בביקושים מצדה של סמסונג ו/או אספקת יתר של מוצר מתוצרת סמסונג, ו/או החמרת תנאי האשראי אותם מעניקה סמסונג לחברה, עלולים להשפיע מהותית לרעה על עסקי החברה.

החברה עלולה לאבד את מעמדה כספקית בלעדית לשוק הפתוח כתוצאה מאי הארכת תקופתו או מביטולו של הסכם סמסונג או שינוי מהותי לרעה בתנאיו או כתוצאה מאי עמידה ביעדים. בנוסף אי עמידה של סמסונג בהתפתחויות של שוק התקשורת הסלולרית בישראל, המתאפיין בחדשנות ובהתפתחות טכנולוגית תמידית ולאחרונה אף במודעות סביבתית, וכן אי מתן מענה של סמסונג לתחרותיות הגוברת, עלולים להשפיע מהותית לרעה על החברה, ולגרום לה לנזק משמעותי תוך איבוד נתחי שוק למתחרים.

(ב) <u>תקלה טכנית סדרתית</u>

תקלה טכנית סדרתית רחבה הנוגעת לבטיחות בסדרת מכשירים מתוצרת סמסונג עלולה להשפיע על הביקוש למוצרי אותה סדרה.

(ג) <u>זמינות אשראי בנקאי</u>

לצורך מימון פעילותה השוטפת בתחום יבוא ושיווק טלפונים ואביזרים סלולריים מקבלת החברה, בין היתר, אשראי מבנקים כאמור בסעיף 4.4 לעיל. ככל שהבנקים (או גורם פיננסי אחר) לא יעניק לחברה אשראי באופן הדרוש לפעילות זו, קיים חשש שפעילות החברה בתחום פעילותה תיפגע באופן מהותי, דבר שעשוי להביא לערעור תוקפו של הסכם סמסונג. תרחיש כאמור צפוי להיות בעל השפעה לרעה על עסקי החברה, על תזרים המזומנים החזוי שלה, על השווי ההוגן של פעילותה ועל כושר פירעונה.

(ד) <u>סיכוני סייבר ואבטחת מידע</u>

בשנים האחרונות, נרשמה עלייה דרמטית במספר ובאיכות תקיפות הסייבר, המבוצעות לרוב על-ידי גורמי טרור, גורמי פשיעה וגופים אנרכיסטיים. מערכות המידע של החברה מרושתות בישראל באמצעות קווי תקשורת ייעודיים ובאמצעות רשת האינטרנט וחשופות לסיכוני סייבר. לעסקי החברה תלות גבוהה במערכות אלו. פגיעה בזדון או תקלה בקנה מידה רחב עלולה להביא לדליפת מידע לקוחות וספקים ולכך שהחברה לא תוכל לעשות שימוש במחשבים ו/או במערכות המידע שלה, לפגוע ביכולתה לנהל את מערך ההפצה והמכירות שלה ולהסב לחברה נזקים כלכליים. ככלל, מתקפות סייבר עלולות להביא את החברה לשאת בעלויות ולסבול מהשלכות שליליות

כגון, שיבוש בפעילותה ו/או פעילות לקוחותיה, פגיעה במוניטין אשר תשפיע על אמון לקוחותיה, פגיעה ברווחיותה וכן חשיפה לתביעות משפטיות. החברה מחויבת לשמור על סטנדרטים גבוהים של בקרה והתנהלות אבטחת מידע אחראית. לצורך כך, החברה בוחנת ומעדכנת באופן שוטף בהתאם ובכפוף לחוק (לרבות תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות) את מדיניות ההגנה שלה מפני סיכונים אלו, ומטמיעה פתרונות טכנולוגיים שונים במערכות המחשוב שלה, על מנת לצמצם את הפגיעה האפשרית בחברה כתוצאה מהתממשות סיכונים אלו. בין היתר, עבור תשתיות ומערכות שהוגדרו כקריטיות לפעילות החברה, מופעל מערך גיבוי שמטרתו לאפשר את שיחזור מערכות המידע בעת הצורך, וכמו כן בנתה החברה בסיוע יועציה בתחום, תכנית עבודה מערכתית הקובעת מתודולגיה להתמודדות עם סיכוני סייבר ואירועי אבטחת מידע, על פיה פועלת החברה באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים וארגוניים המיועדים למנוע את הסיכונים ו/או לאפשר לחברה להתמודד עמם במינימום פגיעה. החברה מינתה יועץ חיצוני כמנהל אבטחת מידע (CISO), אשר בשיתוף מנהל מערכות המידע של החברה הינו אחראי ליישום המדיניות בתחום אבטחת המידע שאימצה החברה. בחברה פועלת ועדת היגוי לנושא הגנה על הפרטיות בהובלת מנהל מערכות מידע, אשר חברים בה, בנוסף, סמנכ"ל התפעול של החברה ויועצה המשפטי. ועדת ההיגוי מתכנסת אחת לרבעון לפחות, מבקרת את הנהלים ותוכניות העבודה בתחום ההגנה על הפרטיות והסייבר, דנה בתוצאות מבדקים פנימיים וסקרי פערים וסיכונים ומכתיבה משימות עבודה לבעלי התפקידים השונים בהתאם לנדרש ובהתאם לנהלים המאושרים ע"י מנהל מערכות המידע בחברה. יובהר, כי לא ניתן למנוע באופן מוחלט התרחשותן של מתקפות סייבר, וכן לא ניתן להתגונן באופן מלא מפני הנזקים העשויים להיגרם כתוצאה ממתקפות כאמור. החברה אף מבצעת פעולות בקרה לשיפור אבטחת המידע בארגון ומתקיימות הדרכות פנימיות ותרגולות לעובדים ולספקים בדבר איומי אבטחת מידע וסייבר. החברה אף רכשה בשנת 2025 ביטוח סיכוני סייבר.

(ה) <u>תלות בלקוחות טק מסטרס</u>

לטק מסטרס משפר מצומצם יחסית של לקוחות משמעותיים בשלב זה של פעילותה. לסיום או צמצום הקשר המסחרי של טק מסטרס עם אחד או יותר מלקוחותיה המשמעותיים, עלולה להיות השפעה מהותית לרעה על תוצאותיה הכספיות של טק מסטרס.

להלן הערכות החברה לגבי סוגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון של החברה:

	גורמי סיכון		מידת ההשפעה השפעה גדולה	מידת ההשפעה השפעה בינונית	מידת ההשפעה השפעה קטנה
סיכוני מקרו	סיכונים פיננסיים	סיכוני מטבע	✓		
		סיכוני ריבית/מדד	✓		
	תנאים כלכליים כלליים בשוק		✓		
	משבר בריאותי עולמי	עיכוב באספקת מכשירים וחלקי חילוף		✓	
		קיטון בתנועת הקונים והיקף המכירות בסניפים		✓	
	מלחמת חרבות ברזל		✓		
סיכונים ענפיים	רגולציה ושינויי רגולציה			✓	
	תחרות		✓		
	תלות במצב שוק הטלפונים הסלולריים בכללותו		✓		
	זיהוי שגוי של הביקושים לטלפונים סלולריים		✓		
	אשראי לקוחות		✓		
	שיעורי מס קניה ומכס			✓	
סיכונים מיוחדים	תלות בסמסונג ובתוקפו של ההסכם עימה		✓		
	זמינות אשראי בנקאי			✓	
	תקלה טכנית סדרתית				✓
	סיכוני סייבר ואבטחת מידע			✓	
	תלות בלקוחות טק מסטרס				✓

לפידות קפיטל בע"מ
דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה (במאוחד) ליום 31 בדצמבר 2025

מוגש בזה דוח הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "**החברה**") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**תקופת הדוח**" או "**מועד הדוח**") ערוך על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל- 1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומידיים**").

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

החברה נוסדה בשנת 1959 ועוסקת בקבלנות בניה ותשתיות, ייזום למגורים, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים וכן בתחומים נוספים. עיקר הפעילות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות. שלוש מבין החברות המוחזקות של החברה מהוות מגזרי פעילות ברי דיווח בדוחותיה הכספיים, כדלקמן: חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "**דניה**") העוסקת בתחומי קבלנות בניה וקבלנות תשתיות, חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "**אפריקה מגורים**") העוסקת בתחום ייזום למגורים ונדל"ן, שתיהן חברות ציבוריות הנמצאות בשליטת אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "**אפריקה השקעות**") וכן, חברת סאני תקשורת סלולרית בע"מ (להלן: "**סאני תקשורת**") הפועלת בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים בנוסף לתחומי הפעילות המהווים מגזר בר דיווח, לתאריך הדוח על המצב הכספי כולל מגזר "אחרים" את תחום ייזום הקרקעות בחברת אפריקה השקעות, תחום פעילות קידוחי המים, תחום פעילות ההשקעות הפיננסיות ותחום חיפוש והפקת נפט בו פועלת החברה באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת (להלן: "**השותפות**").
הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**הדוחות הכספיים**") כוללים את הדוחות הכספיים של החברה, אפריקה השקעות, דניה, אפריקה מגורים, סאני תקשורת, השותפות ויתר החברות הבנות שקיימת בהן שליטה אפקטיבית (החברה, יחד עם החברות המוחזקות שלה וחברות בשליטתן של חברות אלה, יחד- "**הקבוצה**").
תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח כוללות גם את תוצאות פעילותן של הישויות המאוחדות.

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 אודות השפעות המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה במגזרים השונים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ראו ביאור 1.ג לדוחות הכספיים.

3. השפעת האינפלציה ועליית הריבית

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

נכון למועד דוח זה, לחברות הקבוצה 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.

4. חלוקת דיבידנדים בחברות הקבוצה

דיבידנדים שהוכרזו על ידי חברות הקבוצה (לא כולל החברה)

במהלך תקופת הדוח, הכריזו וחילקו חברות הקבוצה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 268 מיליוני ש"ח. כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) הסתכם לסך של כ- 166 מיליוני ש"ח. סך הדיבידנדים שחולקו לחברה ב- 2025 הסתכם לסך כ- 316 מיליוני ש"ח.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הכריזו חברות הקבוצה על חלוקות דיבידנדים נוספים בסכום כולל של כ- 68 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (כולל חלקה של אפריקה השקעות) יסתכם לסך של כ- 40 מיליוני ש"ח.

דיבידנדים שהוכרזו על ידי החברה

במהלך תקופת הדוח הכריזה וחילקה החברה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 170 מיליוני ש"ח. בנוסף, במהלך תקופת הדוח ביצע החברה רכישה עצמית של מניות בהיקף של כ-132 מיליון ש"ח.

למידע נוסף ראה באור 7 במידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: **"המידע הכספי הנפרד"**).

בנוסף, ביום 29 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקה נוספת בסך 10 מיליוני ש"ח.

3. נתונים כספיים

4.1 המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברים
	סכום	% מסך הנכסים	סכום	% מסך הנכסים	
נכסים שוטפים	5,785,571	60%	5,519,408	65%	
נכסים לא שוטפים	3,815,040	40%	3,007,128	35%	
סה"כ נכסים	**9,600,611**		**8,526,536**		סך נכסי הקבוצה גדל בתקופת הדוח בסך של כ- 1.07 מיליארד ש"ח. עיקר הגידול נובע מהגידול בנדל"ן להשקעה באפריקה מגורים, מגידול בלקוחות ובמלאי בניינים למכירה כתוצאה מרכישות ומהתקדמות בביצוע באפריקה מגורים. הגידול בנכסי דניה בשנת 2025 נבע בעיקר מהתרחבות משמעותית בהיקפי הפעילות בעקבות עלייה בצבר ההזמנות, וכן מגיוס הון שבוצע במהלך השנה ומהשקעה בחברה מוחזקת. סך היתרות הנזילות של הקבוצה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמות לכ- 1.33 מיליארד ש"ח.
התחייבויות שוטפות	3,940,336	41%	3,828,873	45%	
התחייבויות לא שוטפות	1,530,805	16%	1,007,278	12%	
סה"כ התחייבויות	**5,471,141**	**57%**	**4,836,151**	**57%**	סך התחייבויות הקבוצה גדלו בתקופת הדוח בסך של כ- 635 מיליוני ש"ח. עיקר הגידול נובע מהכרה בהתחייבות פיננסית בגין נגזר בדניה. ומגידול בהיקף האשראי מתאגידים בנקאיים ובהתחייבויות שאינן שוטפות באפריקה מגורים בסך כ- 531 מיליוני ש"ח.
הון המיוחס לבעלים של החברה	2,598,551	27%	2,340,917	27%	
הון המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1,530,919	16%	1,349,468	16%	
סה"כ הון	**4,129,470**	**43%**	**3,690,385**	**43%**	סך הגידול בהון הקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 439 מיליוני ש"ח. לפירוט ראה ריכוז תנועות בהון החברה המאוחד בהמשך לדוח דירקטוריון זה.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.1 המצב הכספי (המשך)

הון

להלן ריכוז התנועות בהון החברה במאוחד (כולל זכויות מיעוט) לתקופת הדוח (אלפי ש"ח):

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**3,690,385**
גידול בהון:	
רווח כולל	404,423
הנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	149,700
מכירת מניות בחברה מאוחדת	295,068
עלות תשלום מבוסס מניות בחברה מאוחדת	3,690
קיטון בהון:	
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת	(3,682)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(100,006)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(178,000)
רכישת מניות באוצר	(132,107)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**4,129,470**
חלק המיוחס לבעלי מניות החברה	2,598,551
חלק המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1,530,919

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות

בדניה:

צבר ההזמנות של דניה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ- 22 מיליארד ש"ח. בתקופת הדוח נכנסו פרוייקטים חדשים לצבר ההזמנות בסך של כ- 8.3 מיליארד ש"ח. החל מיום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד הדיווח, נכנסו לצבר ההזמנות של דניה הזמנות בסכום של כ- 2.4 מיליארד ש"ח.

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

סעיף	נתונים ליום 31.12.2025 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2025 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2024 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2024 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2023 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2023 יתרת צבר
בנייה למגורים	-	10,420	1,853	6,118	2,333	6,362
בנייה שלא למגורים	1,585	1,496	1,496	4,054	2,320	4,289
תשתיות	6,314	7,350	501	*2,010	1,203	*2,523
ייזום וביצוע למגורים	536	479	-	35	128	139
סה"כ	**8,346**	**21,965**	**3,850**	**12,217**	**5,983**	**13,313**

באפריקה מגורים:

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מצויות בביצוע 2,135 יחידות דיור, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 1,092 יחידות דיור נוספות וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של אפריקה מגורים בפרויקט):

פרויקטים בביצוע[1]:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל [2]	מס' יחידות דיור לשיווק [3] ליום 31.12.2025	מס' יחידות דיור מכורות [4] ליום 31.12.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי [5]
סביוני קטמון החדשה (סן מרטין), בנין 25, ירושלים [6]	100%	83	67	67	149,552	98%	2026
סביון ואירוס, מגרש 32, נס ציונה	100%	72	72	72	121,720	99%	2026
סביוני גבעת שמואל 1004	100%	84	84	84	222,023	96%	2026
סביוני העיר – בלוך 41-39, ת"א	77%	49	24	15	42,247	68%	2026
סביוני נצר סירני, נס ציונה[7]	50%	42	42	42	57,629	90%	2026
DUO TLV[8]	70%	668	510	361	1,268,660	76%	2027
בוליביה 14, ירושלים[9]	100%	216	161	153	345,984	30%	2027
שדרת הסביונים, פ"ת	100%	184	125	74	191,967	54%	2027
סביון גרדנס, נתניה	100%	126	64	31	94,064	48%	2027
סביוני השמורה (זלמן שניאור), נתניה[10]	100%	256	192	121	333,516	9%	2028
ז'בוטינסקי 137-135, ת"א	50%	68	34	10	30,030	5%	2028
סביוני רמת שרת[12]	50%	278 [11]	278	35	61,412	7%	2029
SOHO(קדמת גונן), ירושלים[13]	50%	217 [14]	140	71	107,877	5%	2029
סמל צפון 123, ת"א	65%	31	31	-	-	6%	2028
סמל צפון מגרש 122, ת"א	93%	226	163	10	78,603	6%	2029
סביוני גבעת שמואל 1006, 1007[15]	100%	148	148	59	161,127	8%	2029-2030
סה"כ		**2,748**	**2,135**	**1,205**	**3,266,411**		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
2 כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
3 לא כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
4 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
5 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני אפריקה מגורים בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים באפריקה מגורים, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 300 מ"ר עיקרי.
7 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,900 מ"ר עיקרי.
8 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-10,000 מ"ר עיקרי, מתוכם כ- 7,300 לשיווק.
9 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ-499 מ"ר עיקרי, בתקופת הדוח נחתם חוזה למכירת המסחר בתמורה לכ- 16 מיליון ש"ח .
10 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 113 מ"ר עיקרי.
11 בהתאם לתוכנית המאושרת ולהיתר ניתן לבנות 262 יח"ד, יחד עם זאת אפריקה מגורים מקדמת תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים עיקריים.
12 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,518 מ"ר עיקרי.
13 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 343 מ"ר עיקרי.
14 בהתאם לתכנית המאושרת ניתן לבנות 210 יח"ד. יחד עם זאת, אפריקה מגורים מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח"ד.
15 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,500 מ"ר עיקרי.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.2 צבר הזמנות (המשך)

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע[16]:

שם הפרויקט	חלק אפריקה מגורים	מס' יחידות דיור כולל [17]	מס' יחידות דיור[18] בשיווק ליום 31.12.2025	מס' יחידות דיור מכורות [19] ליום 31.12.2025	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי[20]
סביוני הגבעה (גבעת הכלניות) שלבים א'-ב'	100%	296	162	62	107,975	2028
קיציס, ת"א	38%	178	98	19	31,090	2029
גבריאלוב, רחובות [21]	50%	156	126	10	10,182	2030
אגמי בראשית- שלב א'1, נשר	25%	232	232	132	56,899	2030
סביוני השמורה (שלב ב'), נתניה[22]	100%	256	192	[23]-	-	2030
SOH בנין 13 (קדמת גונן) , ירושלים[24]	50%	216	143	[25]-	-	2030
רוטשילד, חיפה[26]	50%	205	139	-	-	2030
סה"כ		**1,539**	**1,092**	**223**	**206,146**	

סה"כ יח"ד לשיווק בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 3,227 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,428 יח"ד בהיקף כספי של 3,473 מיליוני ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 החלה אפריקה מגורים לשווק שלב נוסף בפרויקט אגמי בראשית בנשר, הכולל 114 יח"ד.

16 בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. אפריקה מגורים צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך 2026. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני אפריקה מגורים בתאריך דוח זה. ייתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים באפריקה מגורים הפרויקטים לא יחלו במועד זו, המצוין בטבלה.

17 כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

18 לא כולל יחידות דיור שבונה אפריקה מגורים ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה ועסקאות תמ"א 38.

19 חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

20 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני אפריקה מגורים בתאריך דוח זה. ייתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים באפריקה מגורים, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.

21 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 740 מ"ר עיקרי.

22 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 399 מ"ר עיקרי.

23 ביום 31 בדצמבר 2025 שווקו 5 יח"ד (בקשות רכישה) בהיקף כספי של כ- 15.4 מיליוני ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

24 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 348 מ"ר עיקרי.

25 ביום 31 בדצמבר 2025 שווקו 12 יח"ד (בקשות רכישה) בהיקף כספי של כ- 1.9 מיליוני ש"ח (חלק אפריקה מגורים).

26 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 280 מ"ר עיקרי, שטחי תעסוקה בהיקף של 400 מ"ר עיקרי ו-19 יח"ד להשכרה.

4.3 תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח או הפסד של החברה במאוחד (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הכנסות			
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות	7,019,435	6,613,378	6,239,604
הכנסות ממכירת סחורות ושירותים	999,794	1,057,419	853,701
הכנסות אחרות	148,904	141,585	83,127
סה"כ הכנסות	**8,168,133**	**7,812,382**	**7,176,432**
עלויות והוצאות			
עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות	6,558,714	6,141,904	5,734,814
עלות מכירת סחורות ושירותים	872,052	936,730	756,699
הוצאות הנהלה וכלליות	134,527	130,806	124,330
הוצאות מכירה ושיווק	81,963	76,656	71,187
הוצאות אחרות	3,417	2,211	1,849
סה"כ עלויות והוצאות	**7,650,673**	**7,288,307**	**6,688,879**
רווח לפני מימון	**517,460**	**524,075**	**487,553**
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	880	32,479	3,697
רווח לפני מסים על הכנסה	518,340	556,554	491,250
מסים על הכנסה	(92,824)	(101,076)	(104,580)
רווח מפעילות נמשכת לשנה	425,516	**455,478**	**386,670**
הפסד מפעילות מופסקת לשנה (כולל מס)	(2,514)	(11,795)	(5,394)
רווח נקי לתקופה	**423,002**	**443,683**	**381,276**
מיוחס לבעלי מניות החברה	260,411	272,018	240,151
מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	162,591	171,665	141,125
רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי מניות החברה			
רווח נקי מפעילות נמשכת	4.31	4.47	3.90
הפסד מפעילות מופסקת	(0.03)	(0.13)	(0.06)
רווח בסיסי למניה	**4.28**	**4.34**	**3.84**

* בנטרול השפעות פיצול הפעילות המופסקת

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

להלן פירוט בדבר נתונים עיקריים בסעיפי הדוח על רווח או הפסד של החברה במאוחד:

הכנסות

- **הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות:**
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 7,041 מיליוני ש"ח ממכירות של דניה, אפריקה מגורים ובנטרול הכנסות בינחברתיות.

סך ההכנסות של **דניה** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 6,510 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 6,026 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סך הרווח הנקי של **דניה** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 167 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 174 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סך ההכנסות של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 925 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 966 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח מכרה אפריקה מגורים כ- 215 יחידות דיור לעומת 535 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד.

סך הרווח הנקי של **אפריקה מגורים** בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ- 200 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 222 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף, נכללות בסעיף זה גם הכנסות פעילות תשתיות המים של החברה, אשר עמדו בתקופת הדוח על סך של כ- 35 מיליוני ש"ח זאת לעומת סך של כ- 38 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

לפירוט נוסף בדבר הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות ראה סעיף 4.4 להלן בדבר ההכנסות ממגזר דניה ואפריקה מגורים.

- **הכנסות ממכירת סחורות ושירותים:**
הכנסות ממכירת סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות הכנסות בסך של כ- 1,000 מיליוני ש"ח ממכירות **סאני תקשורת** בתחום פעילות הסלולר והאביזרים הנלווים וזאת לעומת הכנסות בסך של כ- 1,057 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
ה-EBITDA של סאני תקשורת ירד ב- 2.4% והסתכם לסך של כ- 65 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח לעומת סך של כ- 66.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

- **הכנסות אחרות וחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות:**
הכנסות אחרות בתקופת הדוח כוללות בעיקר רווחי שערוך נדל"ן להשקעה בסך 103 מיליוני ש"ח (ברוטו ממס), רווח בסך כ-14 מיליון ש"ח כתוצאה מהפחתה בפרשה לתביעה ורווח מחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך כ- 30 מיליוני ש"ח (נטו ממס) אשר נובעים בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי אפריקה מגורים עצמה וחברות כלולות המוחזקות על ידה.
בשנת 2024 הכנסות אחרות בתקופת הדוח כוללות בעיקר רווחי שערוך נדל"ן להשקעה בסך 68 מיליוני ש"ח (ברוטו ממס) ורווח מחברות כלולות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך 66 מיליוני ש"ח (נטו ממס) אשר נובעים בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה המוחזק על ידי אפריקה מגורים עצמה וחברות כלולות המוחזקות על ידה.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.3 תוצאות הפעילות (המשך)

עלויות והוצאות

- **עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות:**

עלות בעסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות כוללות בעיקר הוצאות ועלויות המיוחסות לפעילותן של **דניה ואפריקה מגורים**.
בנוסף, בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד, הכירה החברה בעלויות והוצאות נוספות בסך של כ- 12.3 מיליוני ש"ח וכ- 13.5 מיליוני ש"ח, בהתאמה, המיוחסים להפחתת עודפי עלות אשר נוצרו במועד צירוף העסקים.

- **עלות מכירת סחורות ושירותים**:

עלות מכירות סחורות ושירותים בתקופת הדוח כוללות עלות מכירות בסך של 872 מיליוני ש"ח **בסאני תקשורת**, זאת לעומת עלות מכירות בסך של 936 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. שיעור הרווח הגולמי מהמכירות בתקופת הדוח הינו 12.7% לעומת שיעור רווח גולמי של 11.5% בתקופה המקבילה אשתקד.
כמו כן הרווח הגולמי של סאני תקשורת מושפע משינויים בשער החליפין של הדולר בשל העובדה שהרכישות מסמסונג נקובות ומבוצעות בדולר ואילו מחירי המכירה ללקוחות סאני תקשורת נקבעים לרוב בש"ח. עקב הקושי לבצע עדכון של מחירי המכירה בהתאם לשינויים בשער החליפין של הדולר.

- **הוצאות הנהלה וכלליות:**

סך הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 135 מיליוני ש"ח לעומת כ- 131 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכר העבודה בחברות הקבוצה בהתאם לגידול בהיקף הפעילות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

- **הוצאות מכירה ושיווק:**

סך הוצאות מכירה ושיווק של **אפריקה מגורים** הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 28.5 מיליוני ש"ח לעומת כ- 26 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15 ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.
סך הוצאות מכירה ושיווק של **סאני תקשורת** בתקופת הדוח גדלו בכ- 6% והסתכמו לסך של כ- 53 מיליוני ש"ח לעומת 50 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול בהוצאות, נובע מעלייה בהוצאות שכר עובדי הסניפים ומעלייה בעמלות כרטיסי אשראי ובדמי ניהול מועדוני הנחות ללקוחות.

- **הכנסות (הוצאות) מימון, נטו:**

סך הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ- 116 מיליוני ש"ח לעומת כ- 109 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בתקופת הדוח הינו כתוצאה מהוצאות בגין הפרשי שער שנרשמו על יתרות המזומנים וכן גידול בחוב בחברות הקבוצה. בנוסף נרשמו הוצאות מימון על הנגזר הפיננסי בדניה בסך כ7.5 מיליון ש"ח.
בנוסף, בתקופת הדוח הכנסות המימון הסתכמו בסך של כ- 117 מיליוני ש"ח לעומת כ- 142 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הקיטון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע מרווח משמעותי שנרשם משערוך שווי ניירות הערך המוחזקים על ידי החברות בקבוצה אשתקד.

- **הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס):**

פעילות חברות הסחר הבינלאומית של הקבוצה מוצגת כקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה ותוצאותיו מוצגות כפעילות מופסקת.
סך ההפסד, לאחר מס, הנובע מפעילות חברות הסחר הבינלאומית הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 2.5 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך כ- 11.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק בעלי המניות בהפסד הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח לעומת הפסד בסך כ- 7.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4. נתונים כספיים (המשך)

4.4 תוצאות כספיות על פי פעילות מגזרית של החברה

להלן מידע על החברות המוחזקות המהותיות של החברה: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת, המהוות מגזרים ברי דיווח. הנתונים נלקחו מדוחותיהן הכספיים של החברות ללא ביטולים בין חברתיים.
להלן נתונים בדבר תוצאות החברה על פי מגזרי פעילות (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
א. דניה		
הכנסות המגזר מחיצוניים	6,060,905	5,610,390
תוצאות המגזר (לפני מס)	216,134	223,520

הסברי הדירקטוריון:
דניה הינה מחברות הבניה והתשתיות הגדולות בישראל. לאורך השנים לקחה דניה חלק בעשרות פרוייקטים של בניה ציבורית, משרדים, מסחר ותעשיה עבור גופים ציבוריים ויזמים פרטיים. כמו כן, מתמחה דניה בביצוע פרוייקטי תשתיות גדולים ומורכבים הכוללים סלילת כבישים, הקמת תשתית מסילות רכבת, גשרים, חניונים, כריית מנהרות ופיתוח תשתיות נלוות. .

ב. אפריקה מגורים		
הכנסות המגזר מחיצוניים	925,379	966,476
תוצאות המגזר (לפני מס)	237,471	261,829

הסברי הדירקטוריון:
עיקר פעילותה של אפריקה מגורים הינה בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים (הכוללים, במקרים רבים, גם שטחי מסחר ומשרדים)בישראל, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת היחידות ו/או מגרשים.

ג. סאני תקשורת		
הכנסות המגזר מחיצוניים	999,794	1,057,419
תוצאות המגזר (לפני מס)	49,644	60,208

הסברי הדירקטוריון:
סאני תקשורת משמשת כמפיץ המורשה בישראל של טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים מתוצרת התאגיד הדרום קוריאני Samsung Electronics Co. LTD (להלן: "סמסונג") ללקוחות שאינם מפעילים סלולריים בישראל (MNO's). במסגרת זו סאני תקשורת מייבאת, מוכרת, ונותנת שירותי תמיכה טכנית, תיקון ואחזקה לציוד קצה סלולארי מתוצרת סמסונג, לרבות טלפונים סלולאריים, מכשירי טאבלט, שעונים חכמים, אוזניות וכן חלקי חילוף ואביזרים נלווים לציוד קצה סלולארי מתוצרת סמסונג. רשת החנויות של סאני תקשורת מתפרסת על כל רחבי הארץ.

ד. פעילויות אחרות		
הכנסות המגזר מחיצוניים	49,055	43,490
תוצאות המגזר (לפני מס)	39,579	13,913

הסברי הדירקטוריון:
פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילות אחרות מיוחסת בעיקר לפעילות החברה בתחום תשתיות המים, לפעילות ייזום הקרקעות המבוצעת באפריקה השקעות, לנכס הנפט ולהשקעות הפיננסיות. רווחי הקבוצה מפעילויות בתקופת הדוח כוללים בעיקר רווחי של תחום הקידוחים, רווחים מהשקעות פיננסיות ורווחי חברות כלולות. הוצאות המגזר כוללות בעיקר עלויות מימון והוצאות חשבונאיות נוספות ברמת הקבוצה שלא יוחסו לפעילות מגזרית ספציפית.

סה"כ		
הכנסות החברה מחיצוניים	**8,168,133**	**7,812,382**
תוצאות החברה (לפני מס)	**518,339**	**556,554**

5. מקורות מימון ונזילות

להלן נתונים בדבר תזרימי המזומנים, מקורות המימון ונזילות החברה (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)			
שוטפת	(328,212)	29,208	203,204
השקעה	(60,043)	(96,639)	426,916
מימון	234,096	180,027	(551,092)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	9,650	(16,322)	(195)
סה"כ עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(144,509)**	**96,274**	**78,833**

הסברי הדירקטוריון:

<u>פעילות שוטפת</u>

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 328 מיליוני ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, שתזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו לכ- 29 מיליוני ש"ח.

<u>פעילות השקעה</u>

תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה בסך כ- 260 מיליוני ש"ח ולרכישת רכוש קבוע בסך כ- 83 מיליוני ש"ח והשקעה בחברות כלולות בסך כ- 83 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח נבעו בעיקר ממימוש השקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 202 מיליוני ש"ח, משחרור פקדונות בסך כ- 153 מיליוני ש"ח.

במהלך שנת 2024 תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך כ- 73 מיליוני ש"ח, להשקעה בפקדונות בתאגידים בנקאיים בסך כ- 69 מיליוני ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 70 מיליוני ש"ח ולהשקעה בחברות כלולות בסך כ- 47.4 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו בעיקר ממימוש השקעה בניירות ערך סחירים בסך כ- 149 מיליוני ש"ח ומפירעון הלוואה למוכרי מקרקעין בסך כ-13.6 מיליוני ש"ח.

במהלך שנת 2023 תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות השקעה נבעו בעיקר משחרור פקדונות בסך של כ- 473 מיליוני ש"ח ומימוש השקעה בניירות ערך בסך כ- 27.9 מיליוני ש"ח וממימוש השקעות בחברות כלולות בסך כ- 10.7 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר לרכישת רכוש קבוע בסך כ- 47 מיליוני ש"ח בניכוי תמורה ממימוש רכוש קבוע בסך כ- 3.5 מיליוני ש"ח, להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 41 מיליוני ש"ח.

<u>פעילות מימון</u>

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מקבלת אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 450 מיליוני ש"ח, ממכירת מניות בחברה מאוחדת לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 295 מיליוני ש"ח ומהנפקת מניות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 150 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו בעיקר לפירעון אגרות חוב בחברה ובאפריקה מגורים בסך כולל של כ-170 מיליוני ש"ח, לרכישת מניות באוצר בסך כ- 132 מיליוני ש"ח ולתשלום דמי שכירות בגין חכירה בסך כ- 77 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 178 מיליוני ש"ח וחולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 100 מיליוני ש"ח.

בשנת 2024, תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון נבעו בעיקר מהנפקת מניות ואופציות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת בסך כ- 337 מיליוני ש"ח ומגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ- 228 מיליוני ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון שימשו בעיקר לפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך כ- 59 מיליוני ש"ח ולרכישת מניות של חברה מאוחדת בסך כ- 5 מיליוני ש"ח. בנוסף לכך, חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 51 מיליוני ש"ח ובנוסף חולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 93 מיליוני ש"ח. כמו כן, אפריקה מגורים פרעה תשלומי קרן בגין אגרות החוב (סדרה ד' ו-ה') בסכום כולל של כ- 131 מיליוני ש"ח, והחברה פרעה תשלומי קרן בגין אגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 40 מיליוני ש"ח.

בשנת 2023, תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות מימון שימשו בעיקר לפרעון אשראי מתאגידים בנקאיים בסך כולל של כ- 154 מיליוני ש"ח ומפירעון התחייבויות בגין חכירה בסך כ- 47 מיליוני ש"ח. בנוסף, במהלך 2023 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנדים בסך כ- 50 מיליוני ש"ח ובנוסף חולקו דיבידנדים מחברות הקבוצה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 126 מיליוני ש"ח. כמו כן, אפריקה מגורים פרעה תשלומי קרן בגין אגרות החוב (סדרה ד' ו-ה') בסכום כולל של כ- 131 מיליוני ש"ח, והחברה פרעה תשלומי קרן בגין אגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 40 מיליוני ש"ח.

5. מקורות מימון ונזילות (המשך)

הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

הפרשי השער מיוחסים בעיקר לתרגום דוחות כספיים של חברות בנות הפועלות באירו ובדולר. שער הדולר ירד בתקופת הדוח בשיעור של כ- 12.53% ושער האירו ירד בכ- 1.34%. בשנת 2024 שער הדולר עלה בשיעור של כ- 0.55% ושער האירו ירד 5.36%.

נזילות

החברה מפקידה את אמצעיה הנזילים בפיקדונות לזמן קצר ובתיק ניירות ערך. ליום 31 בדצמבר 2025 אמצעיה הנזילים במאוחד הסתכמו לסך של כ- 1.33 מיליארד ש"ח לעומת סך של כ- 1.62 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.
כמו כן, אמצעיה הנזילים של החברה וחברות הבנות שלה בבעלות 100% בלבד הסתכמו לסך של כ- 258 מיליוני ש"ח לעומת סך של כ- 148 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הגידול נובע בעקבות תמורה ממכירת מניות דניה שביצע אפריקה השקעות בהלך השנה שהסתכם ב-295 מיליון ש"ח, וכן חלק החברה בדיבידנדים מחברות הקבוצה בניכוי חלוקות דיבידנד לבעלי מניות החברה ופירעון אג"ח והלוואה שביצע החברה.
לפרטים אודות נכסיה הנזילים של החברה ראה באורים 5-4 ו-32 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

חלק ג' - היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

הקבוצה נוהגת לתרום לעמותות רווחה וחינוך. נכון למועד דוח זה אין לחברה מדיניות בנושא מתן תרומות.
בתקופת הדוח הקבוצה במאוחד תרמה כ-1,886 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 4,567 אלפי ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

2. גילוי בדבר המבקרת הפנימית בתאגיד

להלן גילוי אודות המבקרת הפנימית בתאגיד בתקופת הדוח ולאחריה:

(א) שם המבקרת: גב' הגר יוספוב

(ב) תחילת כהונתה: 21 בנובמבר 2024 מינה דירקטוריון החברה את גב' יוספוב כמבקרת הפנימית של החברה.

(ג) הכישורים המכשירים אותה לביצוע התפקיד: גב' יוספוב מכהנת כמבקרת פנימית במגוון חברות פרטיות וציבוריות ומובילת פרקטיקת ביקורת פנימית בפירמה הייעוץ וראיית החשבון Deloitte, בעלת ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים וכן בתחום הציות הרגולטורי.

(ד) המבקרת עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992 ("**חוק הביקורת הפנימית**") וכישוריה מתאימים לתפקידה.

(ה) האם המבקרת הפנימית היא עובדת התאגיד או אדם המעניק שירותי ביקורת פנים מטעם גורם חיצוני לתאגיד: המבקרת הפנימית מעניקה שירותי ביקורת פנים באופן עצמאי באמצעות פירמת הייעוץ וראיית החשבון Deloitte.

(ו) למיטב ידיעת התאגיד המבקרת אינה מחזיקה בני"ע של התאגיד או צד קשור אליו.

(ז) תוכנית העבודה השנתית של המבקרת הפנימית מוצגת בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון ומאושרת, בין היתר על פי השיקולים הבאים: מוקדי סיכון שנמצאו בהתאם לסקר סיכונים שנערך בחברה, דגשי הנהלת החברה ותחומי פעילותה העיקריים של החברה.

(ח) עסקאות מהותיות: בתקופת הדוח, לא נתבקשה המבקרת הפנימית לערוך ביקורת אודות עסקאות מהותיות.

(ט) היקף העסקת המבקרת הפנימית: להלן פירוט שעות הביקורת הפנימית בחברה ובחברות מוחזקות אשר בוצעו על ידי המבקרת הפנימית וצוותה בשנת 2025:

החברה	100
דניה סיבוס	740
אפריקה מגורים	680
סאני תקשורת	220
השותפות	100
סה"כ בקבוצה	1,840

(י) התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, וזאת על פי הודעת המבקרת הפנימית: הביקורת נערכת על פי תקני ביקורת פנימית מקובלים ובינלאומיים, המפורסמים מעת לעת על ידי לשכת המבקרים העולמית IIA וכן בהתאם לאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית.

(יא) זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית: יו"ר הדירקטוריון מר יעקב לוקסנבורג.

(יב) המועדים בהם הוגש דין וחשבון על ממצאי המבקרת הפנימית בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנהל הכללי וליו"ר ועדת הביקורת והמועדים בהם התקיים דיון בוועדת ביקורת או בדירקטוריון בממצאי המבקרת הפנימית:

- ביום 23 במרץ 2026 התקיים דיון בוועדת ביקורת על דוח הביקורת בנושא שכר ומשאבי אנוש אשר הוגש לחברי ועדת הביקורת ביום 20 במרץ 2026.

(יג) לדעת הדירקטוריון וועדת הביקורת, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית, הינם סבירים ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד. למבקרת הפנימית גישה חופשית ומתמדת למערכות המידע של התאגיד, לרבות לנתונים כספיים.

(יד) שכר הטרחה השנתי בו נושאת החברה בגין השירותים הינו 25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

3. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר- EY.

להלן פירוט בדבר שכר טרחה רואה החשבון המבקר של החברה בגין שרותי ביקורת כולל סקירת דוחות רבעונים ושרותי מס ללא מע"מ:

חברה	שכר טרחה (באלפי ש"ח) לשנת 2025	שכר טרחה (באלפי ש"ח) לשנת 2024
החברה וחברות פרטיות בשליטתה	300	300
דניה	632	583
אפריקה מגורים	533	515
סאני תקשורת	340	310

שכר טרחה בגין שירותים שונים:

חברה	שכר טרחה (באלפי ש"ח) לשנת 2025	שכר טרחה (באלפי ש"ח) לשנת 2024
החברה וחברות פרטיות בשליטתה	46	34
דניה	118	17
אפריקה מגורים	423	180
סאני תקשורת	148	25

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע על ידי דירקטוריון החברה, שהוסמך לכך על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ונקבע בהתאם למשא ומתן בין החברה לרואי החשבון, ולעמדת הדירקטוריון הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקף פעילותה.

4. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהסתמך על היקף וסוג הפעילות בחברה ורמת המורכבות החשבונאית והפיננסית קבע הדירקטוריון כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יהיה לפחות אחד.

להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית פיננסית:

(א) מר יעקב לוקסנבורג, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, הוא בעל מומחיות חשבונאית פיננסית לאור השכלתו ועיסוקיו.

(ב) מר אריאל שפיר, המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה, הוא בעל מומחיות חשבונאית פיננסית לאור השכלתו ועיסוקיו.

(ג) מר וייסברג רון, שמונה כדח"צ ביום 3 בנובמבר 2019 בחברה, הוא בעל מומחיות חשבונאית פיננסית לאור השכלתו ועיסוקיו.

(ד) מר אליהו קמר, שמונה כדירקטור בלתי תלוי ביום 1 בספטמבר 2019, הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתו ועיסוקיו.

(ה) גב' שלומית פן מונתה כדירקטורית ביום 3 בנובמבר 2016. גב' פן היא בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתה ועיסוקיה.

5. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

6. הליך אישור הדוחות הכספיים

דירקטוריון החברה הוא האורגן המופקד על בקרת העל בחברה. קודם לאישור הדוחות הכספיים של החברה על ידי הדירקטוריון, נערכים דיונים בהשתתפות יו"ר הדירקטוריון, סגן יו"ר הדירקטוריון, המנכ"ל, חשב החברה, היועץ המשפטי ובמקרים מסוימים גם רואה החשבון של החברה, אשר במסגרתם מתבצעים ניתוחים של התוצאות הכספיות וכן נידונים בסוגיות מהותיות או עסקאות חריגות, אם ישנן. כמו כן נידונים המדיניות החשבונאית שיושמה ואומדנים משמעותיים.

טרם תחילת הביקורת מקיימת ועדת הביקורת ישיבה עם רואה החשבון המבקר ובהשתתפות נציגים רלוונטיים מהחברה לעניין אסטרטגיית הביקורת שבכוונת רואה החשבון המבקר ליישם, אופן מתן המענה לנושאים מהותיים בדוחות הכספיים ולסיכונים להצגות מוטעות בדוחות הכספיים, היקף הסתמכותו על עבודתם של אחרים וכדומה.

במסגרת הליך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על ידי הדירקטוריון, מועברות טיוטת הדוחות הכספיים וטיוטת דוח הדירקטוריון לעיונם ולהערותיהם של חברי הדירקטוריון מספר ימים לפני מועד הישיבה הקבועה לאישור הדוחות הכספיים.

מספר ימים לפני הדיון בדירקטוריון נדונה טיוטת הדוח הכספי בוועדת המאזן של הדירקטוריון. חברי ועדת המאזן הם: ה"ה רון וייסברג, אליהו קמר ופרופ' אלון דומניס. כל חברי הוועדה חתמו על הצהרה בדבר יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים או הצהרה לפי תקנה 3 לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו- 2005, אם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.

במהלך ישיבת הדירקטוריון, בה משתתפים המנכ"ל, החשב, יועצה המשפטי של החברה ורואה החשבון המבקר של החברה, נסקרות התוצאות הכספיות, המצב הכספי ותזרים המזומנים של החברה ומוצגים נתונים על פעילות החברה והשוואה לתקופות קודמות. מתקיים דיון במהלכו משיבה הנהלת החברה לשאלות הדירקטורים. הדיון כולל התייחסות לסוגיות חשבונאיות שעלו.

לישיבות הדירקטוריון שבהן נידונים ומאושרים הדוחות הכספיים מוזמן ונוכח רואה החשבון המבקר של החברה אשר עומד לרשות חברי הדירקטוריון בכל שאלה והבהרה בקשר לדוחות הכספיים טרם אישורם.

לאחר הדיון אמור, מתקיימת הצבעה לאישור הדוחות הכספיים, והסמכת מנהלי החברה לחתום על הדוחות הכספיים בשם הדירקטוריון.

ביום 23 במרץ 2026 קיימה וועדת המאזן של החברה ישיבה בהשתתפות רואה החשבון המבקר והנהלת החברה.

הוועדה המליצה לדירקטוריון לאשר את הדוחות הכספיים של ההחברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ביום 29 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

חלק ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדוח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה (לעניין זה, ראה באור 2ו' בדוחות הכספיים).

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

בברכה
הדירקטוריון

יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון	אמיר תירוש, מנכ"ל

29 במרץ 2026

לפידות קפיטל בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
לשנה שהסתיימה ביום
31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי	3
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	9
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	11
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	13
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	14
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	16

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס+972-3-5622555
ey.com

Building a better working world

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

חוות הדעת

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-0.003% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיה הכלולות בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל אחר מהוות כ-0.05% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה 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 ובחברה המאוחדת 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 לגביו 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.

Building a better working world

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

הכרה בהכנסה מפרויקטי ביצוע:

ההכרה בהכנסה מפרויקטים הינו נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקטים, 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 3יא' בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי ביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- השגנו הבנה על הבקרות הפנימיות המרכזיות ועל מערכות המידע (IT) אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט.
- בקרות אלו כללו בקרות 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 וניתוח לשיעורי ההשלמה, הכנסות והוצאות לתקופות הדוח ושיעורי הרווח הגולמי של הפרויקטים.
- דנו בשיעורי הרווחיות הצפוי של הפרויקטים עם מנהלי הפרויקטים וההנהלה של החברות.
- בנוסף, בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה:

כפי שמתואר בביאורים 2ו', 3טי ו3יא' לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לארוך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לצרוך מדידת התקדמות הביצוע החברה מיישמת את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון : קרקע, היטלים, ועלויות אשראי.

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בפרויקטים השונים והעלויות המיוחסות אליה הם נושאים משמעותיים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, הם מבוססים על שיקול דעתם של ההנהלה והמופקדים על ממש תאגידי ובעלי מורכבות ושיקול דעת רב בכל הקשור להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, רווחים צפויים ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. בהתאם לכך, זיהינו את נושא הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה כעניין מפתח בביקורת.

Building a better working world

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. 972-3-6232525+
פקס 972-3-5622555+
ey.com

נהלי ביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן עיקרי הנהלים שביצענו כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת הכרה בהכנסה ממכירת דירות ועלויות בנייה של החברה:

- בחינת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן.
- בחינת נאותות המדיניות החשבונאית למדידת ההכרה בהכנסה ויישומה.
- דגימת חוזי מכר ונאותות רישומם בספרים.
- בחינת נאותות הטיפול ברכיבי המימון המשמעותי.
- בדיקות מבססות על תקציבי פרויקטים שיש בהם הכרה בהכנסה.
- בדיקות מבססות של עלויות והשוואה לתקציבי החברה.
- דגימת שיעורי ההשלמה שחישבה החברה ובחינה מול חישובים בלתי תלויים.
- ניתוח סבירות תוצאות הפרויקטים מול תקופות קודמות ומול דוחות ביצוע.
- בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון 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.

Building a better working world

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס+972-3-5622555
ey.com

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 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.

- 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 שיושמו 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 שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים 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 עניני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס+972-3-5622555
ey.com

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 29 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא גיא זבולון.

תל-אביב,
29 במרץ, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. 525 6232 3 972+
פקס5555 5622 3 972+
ey.com

Building a better working world

דוח רואה החשבון המבקרים לבעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על רישום ההכנסות ממכירת מוצרים בתחום התקשורת; (3) בקרות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן; (4) בקרות על ניהול ובקרה של פרויקטים בביצוע (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 29 במרץ 2026, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
29 במרץ, 2026

דוחות מאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

	באור	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	1,007,404	1,151,913
פקדונות מוגבלים	5	361,315	514,535
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	6	111,466	266,638
לקוחות נטו ונכסים בגין חוזה	7	2,219,870	1,788,578
מלאי בניינים למכירה	8	1,606,458	1,376,700
מלאי סחורות וחומרי בניה	9	105,317	101,992
חייבים ויתרות חובה	10	360,112	296,472
נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת	31	13,629	22,580
סה"כ נכסים שוטפים		5,785,571	5,519,408
נכסים לא שוטפים			
מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	11	1,026,716	1,145,312
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	12	1,316,053	809,811
הלוואות, השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך	13	326,995	89,229
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	14	681,027	569,593
רכוש קבוע (*)		407,943	337,747
נכסים בלתי מוחשיים		56,306	55,436
סה"כ נכסים לא שוטפים		3,815,040	3,007,128
סה"כ נכסים		9,600,611	8,526,536

(*) הוצג מחדש

יעקב לוקסנבורג **יו"ר הדירקטוריון**	**אמיר תירוש** **מנכ"ל**	**יגאל שטיינברג** **חשב**

תאריך אישור הדוחות: 29 במרץ 2025

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	באור	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר	16	1,191,402	951,732
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב	17	108,435	172,184
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	18	1,188,830	1,138,973
התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות	19	716,894	901,691
זכאים ויתרות זכות	20	406,600	366,939
הפרשות והתחייבויות אחרות	21	328,175	295,172
התחייבויות של קבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת	31	-	2,182
סה"כ התחייבויות שוטפות		3,940,336	3,828,873
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	16	696,195	471,540
אגרות חוב	17	106,650	213,103
התחייבות בגין חכירה		155,436	122,206
התחייבות מסים נדחים	26	185,759	163,332
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	22	386,765	37,097
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		1,530,805	1,007,278
סה"כ התחייבויות		5,471,141	4,836,151
הון	24		
הון מניות		64,305	64,305
פרמיה על מניות		1,029,620	1,029,620
מניות אוצר		(172,383)	(40,276)
קרנות		365,605	58,275
עודפים		1,311,404	1,228,993
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה		2,598,551	2,340,917
זכויות שאינן מקנות שליטה		1,530,919	1,349,468
סה"כ הון		4,129,470	3,690,385
סה"כ התחייבויות והון		9,600,611	8,526,536

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	באור	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח	2023* אלפי ש"ח
הכנסות				
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות	25א'	7,019,435	6,613,378	6,239,604
הכנסות ממכירת סחורות ושירותים	25ב'	999,794	1,057,419	853,701
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות		29,685	66,389	20,920
רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות	25ג'	119,219	75,196	62,207
		8,168,133	7,812,382	7,176,432
עלויות והוצאות				
עלות עסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות	25ד'	6,558,714	6,141,904	5,734,814
עלות מכירת סחורות ושירותים	25ה'	872,052	936,730	756,699
הוצאות הנהלה וכלליות	25ו'	134,527	130,806	124,330
הוצאות מכירה ושיווק	25ז'	81,963	76,656	71,187
הוצאות אחרות		3,417	2,211	1,849
		7,650,673	7,288,307	6,688,879
רווח לפני מימון		517,460	524,075	487,553
הוצאות מימון		(116,147)	(109,131)	(96,142)
הכנסות מימון		117,026	141,610	99,839
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	25ח'	879	32,479	3,697
רווח לפני מסים על ההכנסה		518,339	556,554	491,250
מסים על ההכנסה	26ד'	(92,823)	(101,076)	(104,580)
רווח מפעילות נמשכת		425,516	455,478	386,670
הפסד מפעילות מופסקת (נטו ממס)	31	(2,514)	(11,795)	(5,394)
רווח נקי		423,002	443,683	381,276
רווח מיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה		260,411	272,018	240,151
זכויות שאינן מקנות שליטה		162,591	171,665	141,125
		423,002	443,683	381,276
רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי מניות החברה	29			
רווח נקי מפעילות נמשכת		4.31	4.47	3.90
הפסד מפעילות מופסקת		(0.03)	(0.13)	(0.06)
רווח נקי למניה בסיסי ומדולל		4.28	4.34	3.84

* הוצג מחדש- ראה באור 31 בדבר פעילות מופסקת

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה:	423,002	443,683	381,276
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):			
פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד:			
רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	1,311	2,120	990
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	-	3,888	-
פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:			
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר , נטו ממס מפעילות מופסקת	(59)	-	-
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ	(19,831)	(11,683)	16,470
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(18,579)	(5,675)	17,460
סה"כ רווח כולל לתקופה	404,423	438,008	398,736
סה"כ רווח כולל מיוחס ל:			
בעלי המניות של החברה	248,185	268,632	253,008
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	156,238	169,376	145,728
סה"כ רווח כולל לתקופה	404,423	438,008	398,736

	מיוחס לבעלי המניות של החברה							
	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2025	64,305	1,029,620	1,228,993	(40,276)	58,275	2,340,917	1,349,468	3,690,385
רווח נקי	-	-	260,411	-	-	260,411	162,591	423,002
רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	778	778	533	1,311
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	(13,004)	(13,004)	(6,886)	(19,890)
סה"כ רווח כולל	-	-	260,411	-	(12,226)	248,185	156,238	404,423
דיבידנד שהוכרז לבעלי מניות החברה (1)	-	-	(178,000)	-	-	(178,000)	-	(178,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(100,006)	(100,006)
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה למכירת מניות בחברה מאוחדת (2)	-	-	-	-	243,700	243,700	51,368	295,068
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת	-	-	-	-	(1,003)	(1,003)	(2,679)	(3,682)
הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (3)	-	-	-	-	76,860	76,860	72,840	149,700
רכישת מניות באוצר (4)	-	-	-	(132,107)	-	(132,107)	-	(132,107)
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	3,690	3,690
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	64,305	1,029,620	1,311,404	(172,383)	365,605	2,598,551	1,530,919	4,129,470

(1) ראה באור 24ג'

(2) ראה באור 15ב'(1)(ד') וכן באור 15ב'(1)(ו')

(3) ראה באור 15ב'(1)(ה')

(4) ראה באור 24ה'

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	מיוחס לבעלי המניות של החברה							
	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961
רווח נקי	-	-	272,018	-	-	272,018	171,665	443,683
רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	1,459	1,459	661	2,120
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	-	-	-	-	3,888	3,888	-	3,888
העברה מקרן הערכה מחדש בגין מימוש רכוש קבוע	-	-	3,888	-	(3,888)	-	-	-
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	(8,733)	(8,733)	(2,950)	(11,683)
סה"כ רווח כולל	-	-	275,906	-	(7,274)	268,632	169,376	438,008
עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לרכישת מניות בחברה מאוחדת	-	-	-	-	729	729	(5,567)	(4,838)
הנפקת מניות ואופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	120,264	120,264	216,836	337,100
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	(51,000)	-	-	(51,000)	-	(51,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(92,969)	(92,969)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	(7,104)	-	(7,104)	-	(7,104)
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	5,418	5,418
תשלומים והתחייבות לפקיד השומה עבור מחזיקי יחידות השתתפות בשותפות מאוחדת	-	-	-	-	-	-	(191)	(191)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	64,305	1,029,620	1,228,993	(40,276)	58,275	2,340,917	1,349,468	3,690,385

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

	מיוחס לבעלי המניות של החברה							
	הון מניות	פרמיה על מניות	עודפים	מניות אוצר	קרנות	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	64,305	1,029,620	813,936	(30,168)	(68,545)	1,809,148	1,028,134	2,837,282
רווח נקי	-	-	240,151	-	-	240,151	141,125	381,276
רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	620	620	370	990
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	-	-	-	12,237	12,237	4,233	16,470
סה"כ רווח כולל	-	-	240,151	-	12,857	253,008	145,728	398,736
רכישת יחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי החברה	-	-	-	-	244	244	(743)	(499)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	-	(50,000)	-	-	(50,000)	-	(50,000)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(126,263)	(126,263)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	(3,004)	-	(3,004)	-	(3,004)
עלות תשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות	-	-	-	-	-	-	9,387	9,387
החזר בגין מקדמות מס ששולמו עבור מחזיקי יחידות השתתפות בשותפות מאוחדת	-	-	-	-	-	-	322	322
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	64,305	1,029,620	1,004,087	(33,172)	(55,444)	2,009,396	1,056,565	3,065,961

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי	423,002	443,683	381,276
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:			
הוצאות מימון, נטו	(879)	(32,479)	(2,474)
מסים על ההכנסה	80,444	80,242	82,029
מסים נדחים, נטו	12,379	20,834	22,274
עליית ערך נדל"ן להשקעה	(103,315)	(68,218)	(37,958)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(29,685)	(66,389)	(20,920)
פחת והפחתות	131,363	111,713	100,962
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	(3,539)	(685)	(530)
עלות בגין תשלום מבוסס מניות	3,690	5,418	9,387
	90,458	50,436	152,770
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל	(430,213)	(274,569)	(205,757)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(80,495)	(32,502)	(91,636)
עלייה בסעיף מלאי מקרקעין	(127,270)	(276,987)	(144,349)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	1,393	162	(466)
ירידה (עלייה) במלאי סחורות וחומרים	(43,767)	215,727	230,657
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	50,976	88,338	117,937
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהפרשות	(59,177)	(97,167)	(100,088)
	(688,553)	(376,998)	(193,702)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה עבור:			
ריבית שהתקבלה	64,176	54,620	70,690
ריבית ששולמה	(94,543)	(87,428)	(81,521)
דיבידנד שהתקבל	5,815	4,086	5,306
מיסים שהתקבלו	831	26,857	463
מיסים ששולמו	(129,398)	(86,048)	(132,078)
	(153,119)	(87,913)	(137,140)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	(328,212)	29,208	203,204

הדוחות על תזרימי המזומנים כוללים את תזרימי המזומנים בגין הפעילות המופסקת.
הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	(83,442)	(70,140)	(46,799)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	3,539	685	3,531
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה	(259,703)	(73,479)	(41,032)
רכישת חברה מאוחדת	(2,800)	-	-
תמורה מימוש (השקעה) בניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	202,386	149,296	27,920
פרעון (מתן) הלוואה למוכרי מקרקעין	4,846	13,645	(275)
פרעון הלוואה מצדדים קשורים	5,000	-	-
פרעון (השקעה) בחברות כלולות, נטו	(83,088)	(47,413)	10,775
שחרור (הפקדה) בפקדונות, נטו	153,219	(69,233)	472,796
מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה	(60,043)	(96,639)	426,916
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	449,976	228,167	(153,577)
פרעון התחייבות לזמן ארוך	(100)	(100)	(100)
פרעון קרן התחייבות בגין חכירה	(77,000)	(58,665)	(46,958)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(178,000)	(51,000)	(50,000)
רכישת מניות ויחידות השתתפות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי החברה	(3,682)	(4,838)	(499)
רכישת מניות באוצר	(132,107)	(7,104)	(3,004)
פרעון אגרות חוב של החברה	(40,000)	(40,000)	(40,000)
פרעון אגרות חוב של חברה מאוחדת	(129,753)	(130,691)	(130,691)
מכירת מניות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	295,068	-	-
הנפקת מניות ומימוש אופציות בחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	149,700	337,100	-
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(100,006)	(92,842)	(126,263)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	234,096	180,027	(551,092)
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	9,650	(16,322)	(195)
עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(144,509)	96,274	78,833
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,151,913	1,055,639	976,806
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	1,007,404	1,151,913	1,055,639

הדוחות על תזרימי המזומנים כוללים את תזרימי המזומנים בגין הפעילות המופסקת.
הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

לפידות קפיטל בע"מ נוסדה בשנת 1959 ועוסקת בתחומים שונים, לרבות פעילות קבלנית ויזמית בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה והתשתיות, ייבוא ושיווק טלפונים סלולריים ואביזרים נלווים, מסחר בינלאומי, השקעות בניירות ערך, חיפוש והפקת הנפט והגז ובקידוחי מים. מרבית מהפעילות מתבצעת באמצעות חברות מוחזקות. החברה פועלת בתחום הבניה, התשתיות ויזמות הנדל"ן באמצעות אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, בתחום ייבוא ושיווק הטלפונים והאביזרים הסלולריים באמצעות סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בתחום הסחר הבינלאומי באמצעות חברות בנות בחו"ל מקבוצת "אלפרוס", בתחומי ההשקעות במישרין ובאמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת ובאמצעות חברות בנות בארץ ובחו"ל ובתחום חיפושי והפקת נפט וגז באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת. כתובת המשרד הרשום של החברה הינה: רח' יוני נתניהו 4, אור יהודה.

ב. ביום 20 בינואר 2020 הושלם הסדר הנושים במסגרתו רכשה החברה את השליטה באפריקה השקעות. החל ממועד זה החזיקה החברה ב- 80% מהון המניות המונפק והנפרע של אפריקה השקעות.

ביום 19 באוקטובר 2022, הושלמה עסקת הרכישה והקצאת המניות (להלן: "העסקה") בין החברה לבין אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "אלטשולר שחם"), במסגרתה הקצתה החברה, בהקצאה פרטית, לאלטשולר שחם, 9,284,970 ממניות החברה אשר מהוות כ- 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "המניות המוקצות"), בתמורה למלוא החזקותיה (20%) של אלטשולר שחם בחברת הבת, אפריקה השקעות.

לאחר השינוי האמור, מחזיקה החברה 100% מההון המונפק והנפרע של חברת הבת, אפריקה השקעות.

ראה בנוסף ביאור 26ז'.

ג. הגדרות

<u>החברה</u> - לפידות קפיטל בע"מ.

<u>הקבוצה</u> - החברה והחברות המאוחדות שלה.

<u>השותפות</u> - לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.

<u>סאני תקשורת</u> - סאני תקשורת סלולרית בע"מ.

<u>סאני אלקטרוניקה</u> - סאני אלקטרוניקה בע"מ.

<u>אפריקה השקעות</u> - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

<u>אפריקה מגורים</u> - אפריקה ישראל למגורים בע"מ.

<u>דניה או דניה סיבוס</u> - דניה סיבוס בע"מ.

<u>חברות מאוחדות/חברות בנות</u> - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

<u>חברות מוחזקות</u> - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

<u>צד קשור</u> - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

<u>בעלי עניין</u> - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

<u>רמ"י</u> - רשות מקרקעי ישראל

<u>בורסה</u>- הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. 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 חברות הקבוצה 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.

בסוף חודש פברואר 2026 יזמו ישראל וארצות הברית מבצע צבאי נרחב נגד איראן במהלכו תקפו מטרות באיראן, בהן מערכי הגנה אווירית, מפעלי ייצור ושיגור טילים, ומרכזי פיקוד ושליטה של משמרות המהפכה. החל ממועד זה החלו איראן, וכעבור מספר ימים גם ארגון הטרור החיזבאללה, לשגר טילים בליסטיים ואמצעי לחימה נוספים, בין היתר, כנגד ריכוזי האוכלוסין בישראל והונהג מצב מיוחד בעורף על ידי פיקוד העורף לרבות הנהגת מדיניות של שמיים סגורים והגבלת התקהלויות ופעילות עסקית, המשפיע מטבע הדברים גם על פעילות חברות הקבוצה.

ההשפעות הישירות של המלחמה על פעילותן של חברות הקבוצה בתקופת הדוח, הינה כמפורט להלן:

(א) <u>דניה</u> - ההשפעות בתקופת המלחמה התבטאו בגיוס משמעותי של חלק מעובדי דניה 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 דניה. מצב הלחימה המתמשך והאווירה העסקית במישור הבינלאומי מאתגרים את יכולת דניה להשיג את השירותים והסחורות בתנאים ערב המלחמה.

למרות השפעות המצב הבטחוני כאמור, היקפי הביצוע של דניה ממועד פרוץ המלחמה לא הצטמצמו ואף גדלו. עם זאת, בחלק מהפרויקטים, הייתה 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.

(ב) <u>אפריקה מגורים</u> - בתקופת הדוח העבודה באתרי אפריקה מגורים ממשיכה, וניתן לומר כי העיכוב בהתקדמות העבודות בעקבות המלחמה אינו מהותי. האמור הינו גם ביחס להשפעות מבצע "עם כלביא", כאשר במהלך תקופה זו נסגרו חלק מאתרי אפריקה מגורים והואטה העבודה באתרי אפריקה מגורים. ביום 24 ביוני 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים ואפריקה מגורים המשיכה בפעילותה הסדירה באתרי אפריקה מגורים.

(ג) <u>סאני תקשורת</u> - השפעות המלחמה על תוצאות הפעילות של סאני תקשורת בשנת הדוח זניחות. עם זאת, נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון חידוש הלחימה בעזה, התחממות החזית בסוריה, הסלמה ביהודה ושומרון והמשך מבצע "עם כלביא" מול איראן ולבנון אינה ידועה ונכון למועד זה, אין ביכולתה של סאני תקשורת לצפות את מלוא ההשפעות העתידיות של האמור לעיל על פעילות סאני תקשורת או לאמוד את היקף השפעתן.

בחודשים האחרונים ניתן היה להבחין בשינוי חיובי בשוק המקומי שהתעצב בעקבות החתימה על הסכמי הפסקת אש אל מול חמאס וחיזבאללה, אך יחד עם זאת, אי הוודאות בתקופה הנוכחית גבוהה ולכל התפתחות כגון סיום הפסקות האש וחידוש הלחימה, כפי שאכן קרה בפועל בסמוך למועד פרסום דוח זה באיראן ולבנון, עלולה להוביל להשפעה שלילית מצטברת על תוצאותיהן העסקיות של חברות הקבוצה. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה ושל חברות הקבוצה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלהן, והיקף האשראי הזניח.

נכון למועד פרסום הדוחות, נמשכת המערכה מול איראן והחיזבאללה, המשק פועל בצורה מצומצמת ובהתאם הנחות פיקוד העורף, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשלכות האפשריות של אירוע זה על פעילותה ותוצאותיה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

באור 1 - כללי (המשך)

ה. ביום 31 בדצמבר 2024, הסמיך דירקטוריון אפריקה מגורים את הנהלת אפריקה מגורים לבחון את ריכוז עיקר הנכסים המניבים באפריקה מגורים ייעודית ולבצע שינוי מבני (ככל הנדרש) בקבוצת אפריקה מגורים לצורך ריכוז של הנכסים המניבים המוקמים על ידי קבוצת אפריקה מגורים. לצורך זאת, ולשם בחינת המהלך האמור מול צדדים שלישיים, ובכלל אלה, רשות המיסים, גורמים ממנים וצדדים שלישיים נוספים, הסמיך דירקטוריון אפריקה מגורים את הנהלת אפריקה מגורים לחתום על הסכם בין חברות בקבוצת אפריקה מגורים, להעברת הנכסים המסחריים הנוספים וכן חלק מהנכסים הנוספים המוחזקים על ידי אפריקה מגורים כנכסים מניבים לחברה ייעודית. ההסכם מותנה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, ובכלל אלה אישורים של הגורמים המפורטים לעיל ואישור האורגנים של החברות שהנן צד להסכם האמור.

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 Accounting Standards (להלן - "**IFRS**").
עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה למעט אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.
הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 29 במרץ 2026.

ב. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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 בה פועלת הקבוצה, למעט חברות בנות ומוחזקות הפועלות בחו"ל שמטבעות הפעילות שלהן הינם מטבעות מקומיים.

2. נכסים והתחייבויות צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן

נכסים והתחייבויות פיננסיים, צמודי מדד שאינם נמדדים לפי שווי הוגן, הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

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.
- התחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- הפרשות.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.
- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הנמדד לפי שווי הוגן.

ד. תקופת המחזור התפעולי

עקב אופי הפעילות המגוון של הקבוצה ,לקבוצה מספר מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הבניה והקמה ופיתוח בניינים למכירה, המחזור התפעולי לעיתים הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד ארבע שנים, למעט פרויקט "סמל דרום" לגביהם תקופת המחזור התפעולי צפויה להימשך שש שנים. בנוסף, בהתייחס לביצוע וזכיינות תשתיות תקופת המחזור התפעולי עולה על שנה ונמשכת עד כשבע שנים.
עקב כך, כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילויות אלו והמיועדים והצפויים להתממש לתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה.

ה. מתכונת ניתוח ההכנסות וההוצאות שהוכרו בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

מתכונת הניתוח של ההכנסות וההוצאות שהוכרו בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מהות הכנסה וההוצאה. לדעת הקבוצה, מתכונת ההצגה מתאימה להבנת המבנה.

ו. 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.
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, נכלל בבאורים הבאים:

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן בהקמה.	לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן בהקמה מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה קבעה את השווי ההוגן תוך שימוש בשילוב גישות ההשוואה וההכנסה, בהתאמות הנדרשות. בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית הנדרש למימון, פרמיית הסיכון של הפרויקט, מרכיב הגרט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת הקבוצה. הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת הקבוצה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן.	הכרה ברווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	למידע בדבר השפעת השינויים בתשואות הצפויות על השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ראה באור 12 בדבר נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.
התחייבות למוכרי מקרקעין	התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשוויה ההוגן של הקרקע כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהוונים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה. בחישוב ההתחייבות האמורה, על הקבוצה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים שממנו נגזרים התשלומים למוכרי המקרקעין. אומדנים אלו מבוססים על מחירונים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת הקבוצה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.	עדכון ההפרשה בגין ההתחייבות	למידע בדבר התחייבות למוכרי מקרקעין ראה באור 19א'.
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 הקבוצה לתביעות, ראה באור 23 בדבר התחייבויות תלויות
עבודות על פי חוזה ביצוע בפרויקטי עבודות בניה קבלניות והכרה בהכנסות ממכירות דירות	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, ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן, לרבות הסכמים עם מזמיני עבודה, הצעות מחיר, הסכמים עם קבלני משנה וספקים והסכמים מול רוכשי דירות. בעבודות הקמה בפרויקטי תשתיות גדולים, נדרשת הקבוצה לבצע אומדנים בשלבי ביצוע מוקדמים בין היתר, בהתייחס לשינויים משמעותיים באופן ביצוע הפרויקט. מכאן שהקבוצה 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 25א' בדבר הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ו. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מועד תחילת הכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזי הקמה	המועד שבו ניתן לאמוד באופן מהימן את העלויות הכרוכות בביצוע החוזה, אשר ממנו מוכרות הכנסות לפי שיטת שיעור ההשלמה.	שינוי בסכומי ההכנסות והרווח הגולמי מהפרויקט שיוכרו בגין החוזה.	למידע בדבר הכנסות שהוכרו בגין חוזי הקמה, ראה באור 25א' בדבר הכנסות
עמדות מס לא וודאיות	מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה (uncertain tax position) 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 26 בדבר מיסים על הכנסה

ז. 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 אינן כפופות לדרישות הון מכח חוק או רגולציה.

ח. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות

תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית	ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "עמדת הסגל"). עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות שעלו במסגרת הביקורת, כמפורט להלן: א. מדידת שווי הוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה- יש למדוד את הקרקע בהתאם לשוויה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע. עיתוי מדידת שווי הקרקע- לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים. ב. מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות מהוות התחייבות פיננסית. בהתאם לעמדת הסגל, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, יש להכיר בכל שינוי אומדן בהתחייבות זאת כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.	עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו לפני מועד פרסומה.	עמדת הסגל מיושמת לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום עמדת הסגל מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ומבוצעת למפרע. לעמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ח. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות (המשך)

תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית	ג. מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%) אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים קודם למועד השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש. יחד עם זאת, בהתאם לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני מועד החתימה עם נציגות הדיירים המפונים. ד. הקצאת עלויות טרום ביצוע- יש להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות. ה. מדידת רכיב מימון משמעותי- יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן או ישתנה בתקופות עוקבות. ו. הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר- יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בניה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.		

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. מזומנים ונכסים פיננסים אחרים מוגבלים בשימוש וחשבונות 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 סעיף הפקדונות המוגבלים.

ב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים
הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.
נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה
במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

במקרים מסוימים, במועד ההכרה לראשונה של השקעה במכשיר הוני שאינו מוחזק למסחר, הקבוצה בוחרת באופן שאינו ניתן לשינוי, להציג שינויים עוקבים בשווי ההוגן של המכשיר ברווח כולל אחר. בחירה זו מתבצעת על בסיס כל השקעה בנפרד.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שייועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מייעדת נכסים פיננסיים לשווי הוגן דרך רווח והפסד כאשר ייעוד כאמור מבטל או מקטין באופן משמעותי חוסר הקבלה חשבונאית.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, מכשירי חוב סחירים, התחייבויות בגין חכירה, הפרשות והתחייבות תמורות למוכרי מקרקעין, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים (המשך)

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה החברה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

3. מכשירים פיננסיים נגזרים

גידור כלכלי

הקבוצה עושה לעיתים שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לצמצם חשיפה לסיכוני מחיר חומרי גלם, שערי מטבעות ומדד. העסקאות אשר מבצעת החברה במכשירים פיננסיים לצמצום החשיפות הכלכליות, כאמור לעיל, אינן עומדות בתנאי הגידור שנקבעו בתקינה הבינלאומית ולפיכך המכשירים הפיננסיים האמורים נמדדים לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה. השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים על מחירי חומרי הגלם מסווגים בסעיף נפרד במסגרת עלות המכר ואילו השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים על שערי מטבעות ומדד מסווגים במסגרת סעיף המימון.

ג. מלאי

עלות המלאי נקבעת לפי הבסיסים כדלקמן:

חומרי גלם, אריזות וחלפים	-	על בסיס הממוצע המשוקלל.
מלאי סחורות	-	על בסיס "נכנס ראשון - יוצא ראשון".
אגרגטים, חומר בניה ועזר, כלי עבודה ומעקות וציוד תשתיות	-	על בסיס "ממוצע נע".
מוצרים קנויים	-	על בסיס הממוצע המשוקלל.

למידע בדבר מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה ראה סעיף ד' להלן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה מוצג לפי העלות. עלות המלאי כוללת את העלויות הישירות לרכישת המלאי (לרבות מסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוונן כאמור בסעיף ז' להלן. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו בישראל, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

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.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכר בגובה שוויה ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי הבנייה הניתנים לבעל הקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם מוכרת בדוח על המצב הכספי בגובה שווייה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהוונים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד מדי תקופה.

ה. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה) 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 הקבוצה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו או מכירתו.
הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.
כל יתר עלויות האשראי נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

ו. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבני מגורים להשכרה ומסחר וכן מבנה בהקמה המיועד להשכרה למגורים. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה, לרבות עלויות אשראי מהוונות. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן (רמה 3). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרת".

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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.
רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה מגריעת הנכס לערכו בספרים, ומוכרים נטו בסעיף הכנסות אחרות או הוצאות אחרות, לפי העניין, בדוח רווח והפסד.

2. פחת

פחת נזקף 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 כדלקמן:

	%	בעיקר %
מכונות קידוח, ציוד ומתקני הפקה	10-33	15
מבנים	2-10	7
שיפורים במושכר (*)	10-33	16
מחשבים	33	33
ריהוט וציוד	6-33	15
כלי רכב	15	15
מתקנים וציוד בניה	6-33	20

(*) שיפורים במושכר מופחתים בשיטת הקו הישר על פני תקופת חוזה השכירות (כולל אופציות להארכת חוזה השכירות), אשר להערכת הקבוצה ודאי באופן סביר שימומשו, או אורך חיים שימושי המשוער (10-33 שנים) של השיפורים, לפי הקצר מביניהם.

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

ח. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נמדדים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה.

להלן אורך החיים השימושיים של נכסים בלתי מוחשיים בתקופת הדוח ובתקופות ההשוואה:

	אורך חיים	פיתוח עצמי או רכישה
זיכיון בתחום הבניה	11	רכישה
פרוייקטים בתכנון ובביצוע	2-4	רכישה
צבר פרוייקטים	2	רכישה
שם מסחרי	בלתי מוגדר	רכישה

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. 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.

להלן סוגי ההפרשות העיקריים שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר 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.

הפרשה לאחריות וגמר

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).

י. חכירות

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

עבור חוזי 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, משרדים, חנויות ושכירות רכבים בליסינג.
חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס מזוהה 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 (המוקדם מבניהם). הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה 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.

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 בתזרימי המזומנים של דמי החכירה העתידיים 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.

י. חכירות (המשך)

הפחתת נכס זכות שימוש
לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת מצטבר ובניכוי הפסדים מצטברים מירידות ערך 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 כדלקמן:

- חנויות 1-9 שנים
- מבנים ושטחי מקרקעין 1-10 שנים
- כלי רכב 1-3 שנים

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.

עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון (בסעיף העודפים) על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. עבור מענקי תשלום מבוסס מניות המותנים בתנאים שאינם תנאי הבשלה או בתנאי הבשלה שהינם תנאי ביצוע המהווים תנאי שוק, הקבוצה מביאה בחשבון תנאים אלו באמידת השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים, לכן, הקבוצה מכירה בהוצאה בגין מענקים אלו ללא קשר להתקיימותם של תנאים אלה.

השווי ההוגן של הסכום המגיע לעובדים בגין זכויות לעליית ערך מניות, המסולקות במזומן, נזקף כהוצאה, כנגד גידול מקביל בהתחייבות, על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית לתשלום. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל מועד דיווח, עד מועד הסילוק. כל שינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות נזקף כהוצאת שכר ברווח והפסד.

יא. הכנסות
(1) <u>הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע</u>

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע 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 אחוז 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.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות (המשך)

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

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.

קיומו של רכיב מימון משמעותי

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.
בעסקת קומבינציה בה הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לקבוצה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה, מתהוות לקבוצה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף ולכן הקבוצה זוקפת את עלות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. הקבוצה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין הקבוצה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.
בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות (המשך)

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, לדוגמא 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.

עסקאות קומבינציה

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שוויו ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה.
הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות בגין חוזה.

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).

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

כאשר נחתם חוזה מחייב עם לקוח להקמת דירת מגורים בישראל לאחר שהקבוצה החלה בהקמת הפרויקט, בעת החתימה על החוזה, ההכנסות מוכרות על בסיס מצטבר ("catch up") בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות (המשך)

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע (המשך)

(1) <u>הכנסות ממכירת סחורות ושירותים</u>
החברה מכירה בהכנסות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו. ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד מס ערך מוסף שנגבה לטובת צדדים שלישים.
עבור מכירת סחורות (מכשירים, אביזרים וחלקי חילוף), הלקוח משיג שליטה על המוצרים כאשר הם נשלחים ממחסני החברה ולפיכך החברה מכירה בהכנסה במועד זה.
עבור מכירת שירותים החברה מכירה בהכנסה על פני תקופת השירות.
במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהנחות, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים.
החברה כוללת במחיר העסקה את סכום התמורה המשתנה, או את חלקו, רק כאשר צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי של סכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, מעדכנת החברה במידת הצורך את אומדן סכום התמורה המשתנה שנכלל בתמורת העסקה.
החברה אומדת את סכום התמורה המשתנה באמצעות אמידת הסכום הסביר ביותר שיתקבל מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא תהיה זכאית לו.

יב. מסים על ההכנסה

1. 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. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה ייושב באמצעות מכירה.

2. קיזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

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

3. עמדות מס לא וודאיות

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

יג. 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.

יד. סיווג ריבית ודיבידנדים ששולמו / שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. בסיס האיחוד

1. צירופי עסקים

הקבוצה מיישמת לגבי כל צירופי העסקים את שיטת הרכישה (Acquisition method).

2. חברות בנות

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

3. 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 IFRS 9, בהתאם למידת ההשפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.
הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה בת מסווגים מחדש לרווח או הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הבת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתייחסים.

4. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

בבחינת קיומה של השפעה מהותית בחברות כלולות, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקת.
התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו.
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 ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי או חברה בת, לפי העניין.

5. פעילות משותפות

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.
עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות ביד החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

טז. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
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. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.	החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים למשיכה מיידית		
במטבע ישראלי	92,643	141,057
במטבע חוץ	28,781	87,917
	121,424	228,974
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר		
במטבע ישראלי	729,596	680,186
במטבע חוץ	156,384	242,753
	885,980	922,939
	1,007,404	1,151,913

(*) למידע נוסף ראה באור 30ד'(2)

באור 5 - פקדונות מוגבלים

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת נכסים שוטפים:		
מזומנים ויתרות בבנקים	38,823	85,595
פקדונות בבנקים ואחרים	322,492	428,940
	361,315	514,535

פקדונות מוגבלים כוללים מזומנים שהופקדו 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 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
נגזר פיננסי	25,957	-
מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל	42,681	141,701
אגרות חוב ממשלתיות	-	67,552
אגרות חוב קונצרניות	42,828	57,385
	111,466	266,638

באור 7 - לקוחות נטו ונכסים בגין חוזה

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לקוחות (1)	383,510	315,589
הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך - ראה סעיף א'	1,365,064	990,723
לקוחות ונכסים בגין חוזים - ראה סעיף ב'	471,296	482,266
סה"כ	2,219,870	1,788,578
הפרשה לירידת ערך שנוכתה מיתרת לקוחות	1,946	1,181

(1) מתוכם המחאות לגביה בסך 28,835 אלפי ש"ח ו- 24,026 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהתאמה.

א. נתונים אלה הינם בגין עבודות בביצוע:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך		
עלויות שהתהוו	13,205,256	10,976,395
בתוספת רווחים שהוכרו	481,736	287,825
בניכוי הפסדים שהוכרו	(77,713)	(137,638)
בניכוי מקדמות בגין עבודות בתהליך	(12,244,215)	(10,135,859)
הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך	1,365,064	990,723
חובות פתוחים (2)	246,262	281,837
עבודות הקמה בתהליך	1,118,802	708,886
הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך	1,365,064	990,723

(2) לעניין ניתוח גיול לקוחות ראה באור 30ב'(3).

באור 7 - לקוחות נטו ונכסים בגין חוזה (המשך)

ב. נתונים אלה הינם בגין יזמות מגורים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לקוחות ונכסים בגין חוזים		
יתרה לתחילת שנה	482,266	369,448
התאמה מצטברת	(73,654)	50,308
נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים	62,684	62,510
יתרה לסוף שנה	471,296	482,266
התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות		
יתרה לתחילת שנה	567,698	561,028
התאמה מצטברת	30,874	111,791
התחייבויות בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה, נטו ממקדמות אשר התקבלו במהלך השנה	(168,925)	(105,121)
יתרה לסוף שנה	429,647	567,698

באור 8 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בניה למגורים	1,606,458	1,376,700

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומבינציה

בשנת 2025 ובשנת 2024 הכירה הקבוצה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 48,186 אלפי ש"ח ו-258,905 אלפי ש"ח ,בהתאמה.

ג. DUO סמל דרום

(1) בחודש נובמבר 2007 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם עם רמ-נח בע"מ (להלן - בס"ק זה: "רמ-נח") ובעלי מניות בה ובהסכם עם מגדלי סומייל בע"מ (להלן - "מגדלי סומיילי"), לפיהם רכשה אפריקה מגורים 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח מבעלי מניות בה, וכן קיבלה בהקצאה 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל. רמ-נח ומגדלי סומייל הינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם תכנית מתאר מס' תא/2988 - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן - "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.

לרמ-נח, זכויות לכ- 107 יח"ד ו- 1,975 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 13 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם. למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

בד בבד עם החתימה על ההסכמים כאמור, נחתם הסכם עסקה משותפת (להלן - "הסכם העסקה המשותפת") בין אפריקה מגורים לבין רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה הוחזק על ידי אפריקה השקעות, להלן - "אפרירם"). לפרטים נוספים בקשר עם הסכם העסקה המשותפת והתוספות לו ראה ס"ק (7) להלן.

(2) ביום 3 במאי 2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של אפריקה מגורים מיום 29 באפריל 2015, הושלמה התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליוני ש"ח.

ג. DUO סמל דרום (המשך)

(3) ביום 3 בפברואר 2015, התקשרה אפריקה מגורים בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לאפריקה מגורים ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליוני ש"ח.

ביום 9 באוגוסט 2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3 בפברואר 2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב (ראה ס"ק (4) להלן) כנגד המוכר ונתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי אפריקה מגורים ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לאפריקה מגורים את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.

ביום 12 בספטמבר 2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים.

(4) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד אפריקה מגורים ואחרים וביניהם חברות המוחזקות על ידי אפריקה מגורים ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין ולחילופין לתשלום פיצויים בגובה 10 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר 2015 הגישה עיריית תל אביב תביעה כנגד אפריקה מגורים וכנגד נתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי אפריקה מגורים ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויות בגין חלק מתוך המקרקעין.

ביום 2 בנובמבר 2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליוני ש"ח.

במסגרת הליך גישור, הגיעו הצדדים להסדר גישור לפיו, לצורך סילוק סופי ומוחלט של כל הטענות ו/או הדרישות ו/או העילות הנובעות מהתביעות המתוארות בסעיף (4) זה, הוסכם כי אפרירם ומגדלי סומייל ישלמו לצד השלישי סך של 500,000 ש"ח כל אחת, בתוספת מע"מ. הסדר הגישור קיבל תוקף של פסק דין ביום 3 בדצמבר 2024 ובגדרו נדחו התביעות.

(5) ביום 27 בנובמבר 2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14 במרץ 2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו אפריקה מגורים ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת אפריקה מגורים את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.

ביום 30 במאי 2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה אפריקה מגורים לעירייה סך של כ- 192 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ.

היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21 במאי 2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על אפריקה מגורים. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין.

התמורה שולמה על ידי אפריקה מגורים ממקורותיה העצמיים ובאמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.

(6) למועד הדוחות הכספיים, אפריקה מגורים מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ- 510 יח"ד, מתוכן חלק אפריקה מגורים כ- 358 יח"ד.

(7) בחודשים נובמבר 2020 ודצמבר 2020 נחתמו הסכמים משלימים להסכם העסקה המשותפת בין בעלי הזכויות במתחם מיום 29 בנובמבר 2007 (להלן ביחד: "הסכם השיתוף").

על פי הסכם השיתוף, יחסי השיתוף בין הצדדים להסכם השיתוף יוגבלו אך ורק למטרת זכויות השותפים, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.

ג. DUO סמל דרום (המשך)

(7) (המשך)

הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט החל מיום 1 בינואר 2020 בהתאם לחלקי הצדדים.

ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט עבור השותפים, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, עבור רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרירם (להלן ביחד: "החברות") יבוצע על ידי אפריקה מגורים בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי. תמורת הניהול כאמור ישלמו החברות לאפריקה מגורים תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ. בנוסף ישלמו יתר השותפים דמי ניהול לאפריקה מגורים כמפורט בהסכם.

(8) ביום 30 בדצמבר 2021 התקבל בידי אפריקה מגורים היתר בניה מלא לפרויקט DUO סמל דרום. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

(9) ביום 29 בדצמבר 2022, נחתם על ידי אפריקה מגורים הסכם ליווי בין אפריקה מגורים (בעצמה ובאמצעות רמ-נח, אפרירם ומגדלי סומייל) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף") המחזיקה בכ- 75% בפרויקט "DUO" סמל דרום לבין קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים (להלן: "התאגידים המלווים"), לצורך מימון הקמת פרויקט "DUO" (להלן: "האשראי").

האשראי כולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").

יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו למיזם המשותף על ידי אחד מהתאגידים המלווים (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט DUO.

האשראי הועמד לאפריקה מגורים לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע וכן על הזכויות בפרויקט DUO, וכן חתימה על הסכם מימון בניה של השותפים בפרויקט DUO המחזיקים בכ-25% מהשטחים המיועדים למסחר והתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו.

בנוסף, העמידה אפריקה מגורים ערבות, לטובת התאגידים המלווים, וזאת להבטחת התחייבויות החברות המוחזקות, וזאת בשים לב לשיעור החזקותיה בחברות אלה.

בנוסף, התקשר המיזם המשותף בהסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח עם הבנק, סך אשר הועמד על ידי המיזם המשותף לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ-25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO. עם התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO, תחזיר קבוצת הרכישה למיזם המשותף את הסכום האמור, והמיזם המשותף יפרע סכום זה לבנק, וזאת לא יאוחר מיום 31 בדצמבר 2023. ביום 31 בדצמבר 2023 הוארכה התקופה להשלמת התנאים המוקדמים להעמדת המימון המלא מכוח הסכם הליווי לצורך מימון הקמת פרויקט DUO עד ליום 31 במרץ 2024.

בנוסף, הוארך מועד הפירעון של האשראי הייעודי בסך 100 מיליון ש"ח שהועמד למיזם המשותף עד ליום 31 במרץ 2024. להשלמת התמונה יצוין, כי ככל וקבוצת הרכישה לא תשיג מימון לחלקה בפרויקט DUO עד למועד האמור, נקבעו מספר חלופות בקשר עם המשך העמדת אשראי ואופן מימון חלקה של קבוצת הרכישה בעלויות הפרויקט בכללותו.

יצוין, כי להבטחת פירעון האשראי האמור לבנק, העמידה אפריקה מגורים ערבות מוגבלת בסכום, כאשר מנגד, לצורך הבטחת פירעון ההלוואה האמורה על ידי קבוצת הרכישה, תירשם משכנתא שניה על זכויות קבוצת הרכישה בקרקע ובפרויקט לטובת המיזם המשותף (לאחר משכנתא לטובת הבנק).

ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידי.

ביום 31 במרץ 2024 התקשרו המיזם המשותף והבנק, בתוספת מס' 2 לכתב העמדת מסגרת אשראי (להלן: "התוספת") ביחס להסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח. יצוין, כי המיזם המשותף העמיד את האשראי לטובת חברי קבוצת הרכישה בפרויקט DUO.

ג. DUO סמל דרום (המשך)

(9) (המשך)

בהתאם להוראות התוספת, תוקף מסגרת האשראי יוארך עד ליום 31 בדצמבר 2027 או עד למועד התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO (להלן: "הסכם המימון של הקבוצה") (כאמור בדוחות הקודמים), לפי המוקדם (להלן: "המועד הקובע"). באמצעות האשראי מושא הסכם המימון של הקבוצה, יפרעו חברי קבוצת הרכישה את ההלוואה אשר הועמדה להם על ידי המיזם המשותף.

עוד נקבע, כי במועד הקובע, חלף מסגרת האשראי האמורה לעיל, תועמד למיזם המשותף מסגרת אשראי חדשה, בסך של 51 מיליון ש"ח, אשר תשמש את המיזם המשותף לצורך מימון חלקם של חלק מיחידי קבוצת הרכישה (כאמור בדוחות הקודמים) אשר לא יכללו בהסכם המימון של הקבוצה. מסגרת האשראי המעודכנת תעמוד בתוקפה עד לתום ביצוע הפרויקט.

יצוין, כי להבטחת פירעון האשראי האמור לבנק, העמידה אפריקה מגורים ערבות מוגבלת בסכום, כאשר מנגד, לצורך הבטחת פירעון ההלוואה האמורה על ידי קבוצת הרכישה, תירשם משכנתא שניה על זכויות קבוצת הרכישה בקרקע ובפרויקט לטובת המיזם המשותף (לאחר משכנתא לטובת הבנק).

ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידי.

ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת מסגרת האשראי על סך של 28 מיליוני ש"ח.

(10) ביום 19 ביולי 2022 אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים את התקשרותה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לקבוצה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לאפריקה מגורים ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה אפריקה מגורים בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555 אלפי ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניה במיזם המשותף וחלק אפריקה מגורים בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם על ידי אפריקה מגורים לדניה מסתכם לסך של כ- 231,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

(11) ביום 21 בדצמבר 2021 נתקבלה אצל אפריקה מגורים שומת היטל ההשבחה מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו, שעניינה חיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין הידועים כחלקות 1471 ו- 1472 בגוש 6213 במתחם סמל דרום בתל אביב. ביום 5 במרץ 2025, התקבלה השמאות המכרעת על ידי השמאית המכריעה, לאחר תיקון טעויות סופר, אשר כוללת הפחתה של היטל ההשבחה במחירים מתואמים עבור חלק היזמים בסך של כ- 78 מיליון ש"ח למועד הקובע. שני הצדדים הגישו השגות לועדת ערר, טרם ניתנה החלטה בהשגות אלו.

(12) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הפרויקט בשיווק ובביצוע.

ד. מחיר למשתכן נס ציונה

ביום 30 באוגוסט 2018, פורסמו באתר רמ"י תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרקע"), במסגרתו הוכרזה אפריקה מגורים (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) (להלן: "החברה המוחזקת") כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיור").

על פי תנאי המכרז, 90% מיחידות הדיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה (כולל יח"ד שיאושרו על פי שבס) תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

תמורת הקרקע, שילמה החברה המוחזקת סך כולל של כ- 91 מיליוני ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 18 מיליוני ש"ח באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי אפריקה מגורים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שווקו כל הדירות בפרויקט, הסתיימה הקמתן של 144 יחידות דיור, יתר 72 יחידות הדיור נמצאות בשלבי ביצוע.

נכון למועד פרסום הדוחות, הסתיימה גם הקמתם של 72 יחידות הדיור הנותרות.

ו. מחיר למשתכן דניה-אפריקה מתחם הנרקיסים, ראשל"צ

ביום 24 באפריל 2017 הגישה דניה באמצעות מיזם משותף לה ולאפריקה מגורים (להלן: "דניה-אפריקה"), הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").

ביום 26 באפריל 2017, הוכרזה הצעתן של דניה-אפריקה במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו-י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").
על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

דניה ואפריקה מגורים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, שילמה השותפות סך כולל של כ- 239 מיליוני ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי שני הצדדים, על פי חלקם.

בשנת 2023 הסתיימה בנייתם ושיווקם של כל המגרשים בפרויקט.

הנתונים בקשר עם הפרויקטים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ז. סמל צפון

ביום 10 באוקטובר 2019, הגישה אפריקה מגורים, בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני, הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתוכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין כ- 174 יחידות דיור.
ביום 27 בינואר 2020 הוכרזה הצעתה של אפריקה מגורים כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליוני ש"ח.
בהמשך, ביום 10 במאי 2020, לאחר אישור בית המשפט, נחתם ההסכם לרכישת חלק ממגרש 122 ב"סמל צפון" בתל אביב, מכוחו רכשה אפריקה מגורים כ- 76 יחידות דיור תמורת סך של כ- 185 מיליוני ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה. התשלום האחרון בוצע ביום 6 בדצמבר 2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי בנוסף, מחזיקה אפריקה מגורים בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור כמפורט בבאור 8ג'(1) לעיל, וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור.
ביום 4 בינואר 2023, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.
ביום 31 במרץ 2024 נחתמו הסכמי ליווי בין אפריקה מגורים (בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף"), בגין כל אחד ממגרשים 122 ו- 123 המרכיבים את פרויקט סמל צפון, בו מחזיקה אפריקה מגורים בכ- 88% מהיחידות לשיווק בפרויקט לבין תאגיד בנקאי (להלן: "התאגיד הבנקאי"), לצורך מימון הקמת פרויקט סמל צפון (להלן: "האשראי").
האשראי כולל בעיקרו מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של עד 1.22 מיליארד ש"ח (מתוכו סך של 1.06 מיליארד בגין מגרש 122), מסגרת אשראי כספי בסך של עד כ- 550 מיליון ש"ח (מתוכו כ- 480 מיליון ש"ח בגין מגרש 122), מסגרת בגין בטוחות עבור בעלי הקרקע (בעסקת קומבינציה ושירותי בניה) בסך כולל של עד כ- 450 מיליון ש"ח (המיוחס במלואו למגרש 122). האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של 0.7% עד 1% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").
יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו לאפריקה מגורים על ידי התאגיד הבנקאי (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט סמל צפון.
האשראי יועמד לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע ובפרויקט וכן שעבוד זכויות בעלי הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי.

ז. סמל צפון (המשך)

בהתאם להוראות הסכם הליווי, אפריקה מגורים אחראית כלפי התאגיד הבנקאי לפירעון מלוא הסכומים האמורים (לרבות בגין החברות המוחזקות כאמור). יצוין, כי אחריות החברות המוחזקות בקשר עם מימון מגרש 122 מוגבלת לתמורה אשר תתקבל עם מימוש הבטוחות המשמשות להבטחת פירעון המימון כאמור.

בנוסף, יעמיד התאגיד הבנקאי אשראי מקדמי למימון תשלום אגרות, היטלים ועבודות דיפון וחפירה בסך כולל של עד כ- 125 מיליון ש"ח, עד 31 בדצמבר 2024, אשר חלקו ייפרע עם חתימתם של בעלי הקרקע על הסכמים למימון עם התאגיד הבנקאי. למועד הדוח אפריקה מגורים והתאגיד הבנקאי פועלים להארכת המועדים להתקיימותם של התנאים המקדמיים והמועד לפירעון ההלוואה. להסרת ספק, למועד זה, ההלוואה אינה מועמדת לפירעון מיידי.

ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידי.

בחודש אפריל 2024, התקבלו בידי אפריקה מגורים היתר בניה מלא למגרש 122 ולמגרש 123 ביחד (להלן: "ההיתרים"). בהתאם להיתרים, הפרויקט יכלול 257 יחידות דיור (על גבי שני מגרשים) בשטח של כ- 24,500 מ"ר, מבנה ציבור בשטח של כ- 1,800 מ"ר ומרתפי חניה משותפים בשטח כולל של כ- 17,200 מ"ר, על פני מגדל בן 50 קומות מגורים ובניין מרקמי בן 8 קומות מגורים.

ביום 13 בנובמבר 2022, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם לביצוע עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה עם גאו-דניה בע"מ, חברה בת של דניה.

ביום 29 ביוני 2025, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם קבלנות עם דניה, להקמתו של פרויקט סמל צפון בתל-אביב בתמורה פאושלית בסך כולל של כ- 398 מיליוני ש"ח, צמוד למדד תשומות הבניה לחודש ינואר 2025 (בתוספת מע"מ כדין). ביום 11 באוגוסט 2025, אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים את ההחלטה האמורה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

ח. רמת שרת

בחודש מרץ 2008 התקשרה אפריקה מגורים עם צדדים שלישיים בהסכם להקצאת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (להלן - "פ.א."). כמו כן נקבע בהסכם כי הצדדים ישתפו פעולה באמצעות פ.א. לשם הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים, כמפורט בהסכם.

פ.א. זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ - 71.5 מיליוני ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז.

בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק אפריקה מגורים לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והניהול הכספי של הפרויקט, תמורת סך השווה ל- 2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ.

בשנת 2021 הסתיים שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שלב ב' של הפרויקט, הכולל 278 יח"ד, הינו בשיווק ובביצוע.

הנתונים בקשר עם פרויקט זה מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ט. בשנת 2023 השלימה דניה, באמצעות חברת הבת דניה פולין, רכישת קרקע בסמוך לעיר וורשה. בהתאם לתכנית התב"ע המאושרת על המתחם, ניתן להקים ולשווק 148 יח"ד צמודות קרקע, ודניה 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 דניה להשלים את המסירה של כל היחידות בפרויקט.

י. מחיר למשתכן דניה - מתחם אשקלון, עיר היין - במהלך שנת 2023 השלימה דניה את הקמת פרויקט ייזום למגורים בשיטת "מחיר למשתכן" במתחם, בו זכתה דניה בשנת 2018, ובראשית שנת 2024 הושלמה מסירת כלל הדירות בפרויקט.

באור 8 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

יא. החל משנת 2020 פועלת דניה בפעילות יזמית ברומניה. במסגרת פעילות זו, ולאורך השנים רכשה דניה 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 דניה בחפירה ודיפון של בניין מספר שש, ובנייתו עתידה להסתיים במהלך שנת 2027. בניית בניין מספר שבע עתידה להחל לקראת סוף שנת 2027.

יב. בחודש נובמבר 2015 נחתם הסכם בין דניה 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 דניה-לוזון") מוחזקת על ידי ע. לוזון ודניה 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 בגינן.

באור 9 - מלאי סחורות וחומרי בניה

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חומרים, אגרגטים, חומרי בניה ועזר	56,297	37,232
מלאי מוצרים	49,020	64,760
	105,317	101,992

באור 10 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות ממשלתיים	49,520	12,916
מקדמות לספקים	76,403	59,172
צדדים קשורים (1)	30,154	10,772
עמלות מכירה והוצאות מראש	35,087	35,261
שיפוי בגין תביעות ובדק	59,765	71,980
הלוואות לזמן קצר	19,035	19,303
נכסי מיסים שוטפים	51,032	14,745
חייבים אחרים	39,116	72,323
	360,112	296,472

(1) ראה באור 28 להלן.

באור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

א. הצגה בדוח על המצב הכספי:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי מקרקעין	1,026,716	1,112,008
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך	-	33,304
	1,026,716	1,145,312
עלויות אשראי שהוונו במהלך תקופת הדיווח	27,983	23,061

ב. חלק ממלאי המקרקעין נחכר מרמ"י. זכויות אלה טרם הועברו על שם החברות המוחזקות וזאת מסיבות טכניות. למרבית הקרקעות נחתם עם רמ"י הסכם פיתוח, לפיו על החברות המוחזקות לבצע על הקרקעות הנ"ל עבודות פיתוח ובניה בתום שלוש עד שש שנים.

ג. ביום 15 בפברואר 2012 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם השקעה (להלן בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") במסגרת עסקה משותפת עם גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן בס"ז: "גבעת שמואל החדשה") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לאפריקה מגורים ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לאפריקה מגורים, תמורת התחייבות אפריקה מגורים לשלם את ערכן הנקוב במועד אישור התב"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.נ., אשר תהוונה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת גבעת שמואל החדשה. הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק הממן") לצורך תשלום התמורה.

ביום 30 בדצמבר 2013 התקבל באפריקה מגורים נוסח של הודעת הועדה המחוזית בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ- 270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת) (להלן: "התב"ע המתוקנת") בקשר עם פרויקט זה. ביום 7 בינואר 2014 התפרסמה הודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת.

באור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ג. (המשך)

ביום 13 ביולי 2017 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה החזיקה אפריקה מגורים באותו מועד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל החדשה.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל הוצגה בדוחות הכספיים של אפריקה מגורים כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, אוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל החדשה בדוחות הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים.

ביום 14 ביוני 2018, אושרה למתן תוקף תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים.

ביום 8 באוגוסט 2021, התקשרה גבעת שמואל החדשה, בהסכמים עם קרן ריט למגורים בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש עליו ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור, בתמורה בסך כ- 85 מיליוני ש"ח. כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסנים שנבנו בסמוך למקרקעין, בתמורה בסך כ- 1.1 מיליוני ש"ח.

בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, מכוחו תעניק גבעת שמואל החדשה שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין וכן של החניון המשותף בתמורה לסך של כ- 4 מיליוני ש"ח, וכן תהיה זכאית להחזר הוצאות שהוציאה בסך של כ- 2.7 מיליוני ש"ח.

עוד נקבע, כי במקרה בו שווי יחידות הדיור על המקרקעין, בהתאם להערכת שווי של שמאי מוסכם, ישקף עליית שווי עודפות מעל עליה ריאלית של 1.5% לשנה ביחס למחיר השוק כפי שנקבע בהסכם, גבעת שמואל החדשה תהיה זכאית למענק בסך השווה למחצית מהסכום העולה כאמור.

ביום 14 בספטמבר 2021, הושלמה התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בהסכם למכירת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל והתמורה בגינן התקבלה במלואה.

בחודש דצמבר 2023 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם הניהול, מכוחה תעניק גבעת שמואל החדשה שירותי ניהול שיווק וניהול גבייה בתמורה לדמי ניהול, כמפורט בהסכם. ליום 31 בדצמבר 2025 המגרש שנמכר נמצא בשלב שיווק ובנייתו הסתיימה.

ליום 31 בדצמבר 2025 הסתיים ביצועם של שלבים א', ב' ו-ג', הכוללים 379 יחידות דיור. לגבעת שמואל החדשה בשלבי ביצוע 232 יחידות דיור נוספות ו-2,500 מ"ר מסחר.

ליום 31 בדצמבר 2025 אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגידים בנקאיים.

לעניין עסקאות עם צדדים קשורים - ראה באור 28ב'(2).

ד. ביום 25 בפברואר 2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שווים) של אפריקה מגורים ושל נוה שוסטר בע"מ (להלן: "נוה שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר עם רמ"י בהסכם לרכישת זכויות חכירה במגרש ברמת השרון, עליו ניתן להקים 145 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף של כ- 250 מ"ר (להלן: "זכות הרכישה" ו- "המגרש", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך שומת המגרש של רמ"י ובתוספת הוצאות פיתוח לרשות המקומית. בתמורה לרכישת זכות הרכישה, שילמו אפריקה מגורים ונוה שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (חלקה של אפריקה מגורים 50%, בתוספת מע"מ כדין ושולם ממקורותיה העצמיים של אפריקה מגורים).

ה. ביום 28 באוקטובר 2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, במערכת הסכמים (להלן: "ההסכמים"), ובכלל זאת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (להלן: "המניות הנמכרות") וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו- "המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לאפריקה מגורים ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").

ביום 31 בדצמבר 2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת המניות המהוות 50% מהון המניות המונפק וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,300 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של כ- 94% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט (100% מחתימותיהם של בעלי הזכויות בשלב א').

ביום 31 בדצמבר 2024 התקבל בידי אפריקה מגורים היתר בניה מלא לשלב א' בפרויקט, להקמת 210 יחידות דיור.

באור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ה. (המשך)

ביום 11 במרץ 2025, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים את התקשרותה של אפריקה מגורים באמצעות חברת הפרויקט בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה שירותי בניה כקבלן ראשי בשלב א' של הפרויקט, בתמורה לסכום פאושלי של 238 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש מאי 2024 (חלק אפריקה מגורים 119 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ כדין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שלב א' של הפרויקט בשיווק ובביצוע. למקרקעין תב"ע בתוקף לכ- 840 יחידות דיור נוספות.

הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ו. ביום 9 ביוני 2021 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם הצבר בקרית אונו מצד שלישי. לאחר רכישת המניות הנרכשות, יחזיקו כל אחד מבין אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות המוכר ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת הפרויקט.

על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 563 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט, הינו 395 יחידות דיור לשיווק. בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לאפריקה מגורים, חלקו שולם עם הגעה ל- 80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט.
בהסכם נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי בפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים, כולל מנגנוני דילול במקרה בו צד מעמיד מקורות כאמור מעבר לשיעור הנדרש ממנו על פי הסדרים אלה.

אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות הנוסף יהיו זכאים לדמי ניהול בשיעורים מקובלים בגין שירותים אשר יוענקו על ידם לחברת הפרויקט.

הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ז. ביום 13 ביולי 2021 התקשרה אפריקה מגורים בהסכם לרכישתם של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). המקרקעין נרכשו מידי שניים מבין בעלי הזכויות במקרקעין, אשר אינם קשורים לאפריקה מגורים ו/או למי מטעמה, המחזיקים במצטבר בכ-67.4% מהזכויות במקרקעין (להלן, ביחד: "המוכרות").

כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מבין שתי המוכרות הוכפף לקבלת אישור בית המשפט המחוזי, אשר התקבל ביום 12 בספטמבר 2021.

התמורה כפופה להתאמה עתידית, בהתאם למספר יחידות הדיור שאושר במסגרת התכנית החדשה.

ביום 26 בדצמבר 2023 וביום 1 בפברואר 2024, התקשרה אפריקה מגורים עם המוכרות בהסכמים לרכישתם של כ- 26% נוספים מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה").

תשלום התמורה מומן מתוך מקורותיה העצמיים של אפריקה מגורים וכן באמצעות הלוואות בנקאיות.

הפרויקט צפוי לכלול כ- 770 יחידות דיור וכ- 34,000 מ"ר מסחר ותעסוקה.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

ח. ביום 16 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון אפריקה מגורים את התקשרותן של אפריקה מגורים ואפריקה התחדשות עירונית, ביחד עם קרן להשקעות בנדל"ן (להלן: "היזמים"), בחלקים שווים ביניהם, בהסכם עם צדדים שלישיים המחזיקים במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר, מתוך מתחם הידוע כמתחם 3 במסמך מדיניות תכנונית שהוכנה על רקע תכנית נת/542/א, לרכישת זכויותיהם של בעלי הזכויות במתחם בדרך של עסקת קומבינציה.

שיעור הקומבינציה בגין זכויות הבעלים האמורים, יעמוד על כ-37% מיחידות הדיור (כפוף להתאמות שנקבעו בהסכם) ו- 45% משטחי המסחר. בנוסף, יעניקו היזמים שירותי בניה למי מבעלי הזכויות שיבחרו בכך, בהיקף של עד 15% מכלל יחידות הדיור של בעלי הזכויות, בשים לב לשיעורי הקומבינציה. עוד נקבעו הוראות להתאמת שיעורי הקומבינציה, בשים לב, בין היתר, לשיעור רווח יזמי מינימלי מוסכם; וכן זכות לבעלי הזכויות לבטל את ההסכם ככל ששיעור הקומבינציה פוחת משיעור מינימלי מוסכם.

למועד הדוחות הכספיים, תב"ע הפרויקט בתוקף.

ט. ביום 24 במרץ 2022, נתקבלה החלטת ועדת המשנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז מרכז ("הועדה"), לפיה החליטה ליתן תוקף לתוכנית שיזמה אפריקה השקעות, המשתרעת על שטח של כ- 52 דונם בכניסה לסביון בהם יש לאפריקה השקעות זכויות לחכירה ("התוכנית" ו- "המקרקעין", בהתאמה). בהתאם לתוכנית, בין היתר, יוקנו בשטח התכנית זכויות בניה ל-25 יחידות דיור צמודות קרקע בהיקף של כ- 6,500 מ"ר עיקרי עילי וכן שטח עיקרי במרתפים, 250 יחידות דיור מוגן בהיקף כולל של כ-17,000 מ"ר עיקרי עילי וכ- 2,000 מ"ר עיקרי מתחת לקרקע, וכ- 26,000 מ"ר עיקרי עילי למסחר ותעסוקה. לכלל השטחים האמורים ייווספו שטחי שירות. ביום 24 ביולי 2022, נכנסה התוכנית לתוקף.

ביום 22 בנובמבר 2022, התקבלה אצל אפריקה השקעות שומת השבחה מטעם הועדה, בעקבות כניסתה של התוכנית לתוקף ותוכניות קודמות שחלו על הקרקע, ולפיה היטל ההשבחה בגין התוכניות האמורות הינו כ-86 מיליוני ש"ח ("שומת ההשבחה"). ביום 20 בפברואר 2023 הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע.

ביום 17 בינואר 2024, התקבלה אצל אפריקה השקעות החלטת השמאי המכריע להשגה שהגישה אפריקה השקעות ביחס לשומת ההשבחה, ולפיה היטל ההשבחה בגין התוכנית ותוכניות קודמות שחלו על הקרקע, שישולם בעת מימוש התוכניות כהגדרת מונח זה בדין, הינו כ-70 מיליון ש"ח לפני הצמדה.

על פי החלטת השמאי המכריע שווי הקרקע ביום אישור התוכנית הינו כ-296 מיליון ש"ח ברוטו (לפני, בין היתר, היטל ההשבחה הנ"ל ודמי חכירה לרמ"י). ביום 3 במרץ 2024, הגישה אפריקה השקעות השגה על ההחלטה כאמור.

בשנת 2022, לאחר אישור התוכנית, פנתה אפריקה השקעות לרמ"י בבקשה לקבלת שומה ומפרט כספי לצורך היוון זכויותיה במקרקעין ובהמשך לכך לצורך חתימת הסכמי חכירה מהוונים ביחס אליהם. בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הודיעה רמ"י לאפריקה השקעות כי הנהלת רמ"י אישרה את הקצאת המקרקעין בתמורה לתשלום של 34.85% מערכם לפי שומה. אפריקה השקעות בוחנת את הודעת רמ"י באמצעות יועציה המקצועיים ושוקלת פניה לערכאות המתאימות לשם מיצוי זכויותיה והקטנת נזקיה הנובעים מהתנהלות רמ"י בנושא, בין היתר לנוכח העובדה ששיעור התשלום המוצע אינו עולה בקנה אחד עם שיעור התשלום שהוסכם בעבר על ידי רמ"י בעסקאות רבות שבוצעו בחטיבת הקרקע נשוא אותו הסכם חכירה.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

י. ביום 2 בינואר 2023, התקבלה באפריקה השקעות הודעת מאת רמ"י, לה צורפו מפרטים כספיים (להלן: "המפרטים") ושומות (להלן: "השומות"), ולפיה אושרה על ידי רמ"י הקצאה לאפריקה השקעות של מגרשים 302 ו- 325 לפי תמל/1041 ביהוד (להלן: "המגרשים" ו- "התוכנית") ואשר על פי הוראות התוכנית מאפשרים בניה של 342 יחידות דיור, וזאת בגין זכויות החכירה של אפריקה השקעות במתחם. בהתאם לשומות ולמפרטים, שווי זכויות הבעלות של אפריקה השקעות במגרשים כולל עלויות פיתוח וללא מע"מ עומד על כ- 612 מיליוני ש"ח, וסך החיובים הכספיים שנדרשת אפריקה השקעות לשלם לרמ"י בגין דמי היתר, דמי חכירה והוצאות פיתוח עומד על כ- 243 מיליוני ש"ח ללא מע"מ (להלן יחד: "דרישה כספית מקורית"). יצוין כי החיובים האמורים אינם כוללים היטלי השבחה בגין התוכנית (למעט ביחס לכ-8% משווי המגרשים בגינם תפריש רמ"י חלף היטל השבחה) וכן תשלומים אפשריים נוספים לרשות המקומית ולרשות המיסים אשר היקפם טרם הובהר. בספרי החברה מוצגים המגרשים כמלאי מקרקעין לפי שווי של כ-116 מיליוני ש"ח (ערב ההפרשה כאמור להלן).

ביום 27 בפברואר 2023 שילמה אפריקה השקעות מס רכישה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח וביום 28 בפברואר 2023 חתמה על המפרטים.

ביום 23 בינואר 2023 הגישה אפריקה השקעות השגה משפטית והשגה לעניין עלויות הפיתוח ביחס למפרטים והשומות וביום 25 באוקטובר 2023, הגישה אפריקה השקעות השגה שמאית (להלן: "ההשגה ראשונה") לאחר המענה להשגה המשפטית. ביום 8 בינואר 2024, התקבלה הכרעת שמאית המקרקעין המחוזית בהשגה הראשונה, ולפיה שווי זכויות הבעלות של אפריקה השקעות במגרשים כולל עלויות פיתוח וללא מע"מ עומד על כ- 532 מיליון ש"ח. סך החיובים הכספיים שנדרשת אפריקה השקעות לשלם לרמ"י בגין דמי היתר, דמי חכירה והוצאות פיתוח לאור תוצאות ההשגה הראשונה עומד על כ- 214 מיליון ש"ח ללא מע"מ, צמודים למדד חודש נובמבר 2022.

במהלך חודש ינואר 2024, שילמה אפריקה השקעות כ- 220 מיליוני ש"ח (88% מהדרישה הכספית המקורית) וזאת בהתאם לתוצאות ההשגה הראשונית והעמידה ערבות בנקאית על היתרה עד לסיום הליכי ההשגה.

בנוסף, ביום 21 במרץ 2024, התקבלה באפריקה השקעות בע"מ החלטת השמאי המכריע ביחס להיטל ההשבחה אשר עליה לשלם בגין אישורה של תוכנית תמל/1041 במגרשים 302 ו- 325 ביהוד (להלן: "התוכנית" ו- "השמאות המכרעת", בהתאמה). בהתאם לשמאות המכרעת, אמורה אפריקה השקעות לשאת בהיטל השבחה בסך של כ-107 מיליון ש"ח נכון למועד אישור התוכנית. לאחר הפחתת כ- 8% משווי המגרשים בגינם תפריש רמ"י חלף היטל השבחה, אמורה אפריקה השקעות לפי השמאות המכרעת לשאת בהיטל השבחה בסך של כ-95 מיליון ש"ח נכון למועד אישור התוכנית (כ- 110 מיליון ש"ח נכון למועד דוח זה) לעומת כ- 160 מיליון ש"ח בהתאם לשומת ההשבחה המקורית.

באור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

י. (המשך)

יצוין כי במידה ומימוש התוכנית ייערך במסגרת בקשה להיתר בניה (להבדיל ממימוש בדרך של מכר), מהסכומים האמורים יופחת החלק היחסי המיוחס למרחבים המוגנים אשר יכללו ביחידות הדיור.

ביום 30 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון עבור מגרש 302 וביום 3 במרץ 2025, התקבל עבור מגרש 325. ביום 8 באפריל 2025, התקבלה החלטת הועדה לאשר בתנאים את בקשה למתן היתר לפרויקט עבור שני המגרשים. ביום 15 ביולי 2025, החלה גאודניה בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של חברת הבת דניה, בביצוע עבודות החפירה, הדיפון והעיגון בפרויקט. ביום 31 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון אפריקה השקעות לבצע תכנון מחדש לפרויקט, וזאת לאור הקלות תכנוניות מהותיות אשר מתאפשרות בפרויקט כגון גודל ממ"ד, תוספת גובה ובניית דירות גן, ואשר נכנסו לתוקף בחודשים האחרונים. להערכת החברה, יישום ההקלות הנ"ל ישפר את תוצאות הפרויקט, וזאת על אף עיכוב של כשנה לפרויקט הנובע מתכנונו מחדש.

למועד הדוחות הכספיים, הפרויקט נמצא בשלבי תכנון מתקדמים והחברה צופה להתחיל עבודות בניה במהלך 12 החודשים הקרובים.

באור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה לשנת 2025 ולשנת 2024:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2025	2025	2025	2024	2024	2024
	נדל"ן להשקעה בהקמה (1)	נדל"ן להשקעה	סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	286,510	523,301	809,811	172,855	485,536	658,391
תוספות במהלך השנה:						
עלויות	259,667	36	259,703	72,930	549	73,479
עלויות מימון שהוונו	11,201	-	11,201	4,865	-	4,865
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	-	132,023	132,023	-	-	-
התאמת שווי הוגן	108,050	(4,735)	103,315	35,860	37,216	73,076
יתרה לסוף השנה	665,428	650,625	1,316,053	286,510	523,301	809,811

ב. סכומים שהוכרו בדוח על הרווח הכולל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה	19,709	17,791	16,079
הוצאות תפעוליות ישירות (הכוללות תיקונים ותחזוקה)	(1,058)	(948)	(1,147)
סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה	18,651	16,843	14,932

ג. ביום 9 באפריל 2014 אישר דירקטוריון חברת אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרותה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בע"מ (להלן: "אפי נכסים") חברה שהייתה אז בשליטתה של אפריקה השקעות, בהסכם עקרונות לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורמ"י (ביחד, להלן: "המזמין"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה.

בכפוף לזכייה באיזה מהמכרזים, הצדדים יפעלו להקמתה של חברה ייעודית/ שותפות/ עסקה משותפת ו/או מיזם משותף, בחלקים שווים ביניהם, אשר תוקם לצורך התקשרות עם המזמין בהסכמים לרכישת המתחמים, שיכללו התחייבויות להקמה ולתפעול של הפרויקטים.

באור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. (המשך)

אפריקה מגורים ואפי נכסים רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של 273 יחידות דיור, אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. בתום תקופת ההשכרה יהיו רשאיות אפריקה מגורים ואפי נכסים למכור את הדירות בשוק החופשי.

אפריקה מגורים מציגה את חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות בקשר עם הקרקע בהרצליה כפעילות משותפת בהתאם להוראות IFRS 11 "הסדרים משותפים".

בהתאם לתנאי המכרז יושכרו 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח לזכאים, והיתרה תושכר בשוק החופשי. שכר הדירה המפוקח מוגדר כ-80% מהערכת השמאי הממשלתי. דמי השכירות לזכאים יוצמדו למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו אחת ל-3 שנים בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. לגבי הדירות שיושכרו בשוק החופשי, קיימת אפשרות העלאת שכ"ד עד 5% בכל 5 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן.

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2025 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

ביום 15 בינואר 2015 התקשרו אפריקה מגורים ואפי נכסים (להלן, ביחד: "הלוות") בהסכם מימון עם גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין הצדדים למיזם המשותף ו/או לבעלת השליטה בהן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליוני ש"ח, לפי התקדמות הפרויקט (ליווי סגור).

ההלוואה הועמדה לתקופה של כ- 24.25 שנים, כאשר כ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה. שיעור ריבית ההלוואה בשנת 2024 הינה בטווח של 2.33%-3.73%.

ליום 31 בדצמבר 2025 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לעניין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים

הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים ; (ADSCR) ; יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט (LLCR) יחס כיסוי עתידי ; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין בהרצליה נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטוחות שיינתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דניה, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

ההתקשרות בהסכם המימון אושרה על ידי האורגנים של אפריקה מגורים ושל אפי נכסים, בהתאם לנדרש על פי דין.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 70 (מפוקח) לכ- 92 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 1%.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 66 (מפוקח) לכ- 87 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 1%.

באור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. ביום 7 בינואר 2018 אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות אפריקה מגורים בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

ביום 8 בינואר 2018, הגישו אפי נכסים ואפריקה מגורים את הצעתם לרכישת קרקע בשוהם.

ביום 21 בינואר 2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

אפריקה מגורים ואפי נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות.

בהתאם לתנאי ההצעה, השותפות רכשה את הקרקע ותפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

תמורת הקרקע, שילמה השותפות סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי אפריקה מגורים ואפי נכסים, על פי חלקם. נכון למועד הדוח שילמה השותפות את מלוא התמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת הפרויקט, התקבלו טופסי 4 ומיד בסמוך לכך החלה השכרת יחידות הדיור.

ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

ביום 4 בנובמבר 2021 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים (להלן: "המלווים"), לקבלת מימון לפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווים העמידו מימון עבור הפרויקט בסך 320 מיליון ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה ביום 31 בדצמבר 2029.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות לעניין יחסי כיסוי כדלקמן:

1. ה- DSCR (היחס בין סך תזרים המזומנים הזמין לבין הסך הנדרש לשירות החוב) כפי שנקבע במועד חישוב (ככלל, תום כל רבעון קלנדרי) - עבור 12 החודשים האחרונים קודם למועד החישוב (ה- DSCR ההיסטורי) - לא יפחת מ- 1.2;
2. ה- DSCR כפי שנקבע במועד חישוב עבור 12 החודשים הבאים ממועד החישוב ואילך (ה- DSCR החזוי) - לא יפחת מ- 1.2;
3. ה-DSCR הממוצע (ממוצע ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;
4. ה- DSCR המינימאלי (ה- DSCR הנמוך ביותר מבין ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;

כמו כן, נקבעו בהסכם ההלוואה עילות להעמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי הלוואה מסוג זה.

להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווים, בין היתר, כל זכויות השותפות במקרקעין נשוא הפרויקט, שעבוד קבוע על כלל נכסי השותפות, שעבודים קבועים על זכויות אפריקה מגורים וזכויות אפי נכסים בשותפות וכן ניתנה ערבות מאת השותפים (אפריקה מגורים ואפי נכסים) לפירעון ההלוואות.

ליום 31 בדצמבר 2025, אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

נכון למועד הדוחות הכספיים המאוחדים, הסתיימו עבודות ההקמה.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 57.6 (מפוקח) ל- 65.8 ש"ח למ"ר. עליית מחירי דירות שנתית 1%.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 54.3 (מפוקח) ל- 63.4 ש"ח למ"ר. עליית מחירי דירות שנתית 1%.

באור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. ביום 3 באוקטובר 2019 נתקבלה הודעה מטעם דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לפיה הצעתה של אפריקה מגורים (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.

בהתאם לתנאי ההצעה, רכשה אפריקה מגורים את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח). אפריקה מגורים תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

ביום 25 בדצמבר 2019 הושלמה התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם לרכישת המקרקעין. התמורה בגין המקרקעין שולמה ממקורותיה העצמאיים של אפריקה מגורים וכן מאשראי לא מהותי מתאגיד בנקאי, בהיקף כולל של כ- 64 מיליוני ש"ח (בנוסף למסגרת ערבויות שנתקבלה, בסך של כ- 17 מיליוני ש"ח), אשר ישמש גם לצורך הוצאות הפיתוח.
ביום 17 באוגוסט 2022, אושר התקשרותה של אפריקה מגורים באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט מורדות ארנונה, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין.

בחודש ספטמבר 2023 התקשרה אפריקה מגורים עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט בסכום כולל של 292 מיליון ש"ח למימון ההקמה (כולל הקרקע) של הפרויקט.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 30 בספטמבר 2025, בוצעה, עבור מרכיב המגורים להשכרה, לפי שיטת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי, ועבור מרכיב המסחר, לפי שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה. בנוסף, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 67 (מפוקח) ל- 78 ש"ח למ"ר.

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 5.9%.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6% ו-5%, בהתאמה, יתרת שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 11.8%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 56 (מפוקח) ל- 69 ש"ח למ"ר.

ו. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת אפריקה מגורים על ייעוד שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין להשכרה. לאור השינוי בשימוש בנכס, אפריקה מגורים סיווגה את עלויות הנכס מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף נדל"ן להשקעה. נכון למועד ההחלטה חלק משטחי המסחר מושכרים לצדדי ג'.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2025 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7%-8.5% בהתאמה (8.5% לחניון מזדמנים), שכ"ד ממוצע למ"ר הינו כ- 166 ש"ח למ"ר.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2024 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7%-8.5% בהתאמה (8.5% לחניון מזדמנים), שכ"ד ממוצע למ"ר הינו כ- 171 ש"ח למ"ר.

ז. ביום 26 במרץ 2025 נתקבלה הודעה מטעם רמ"י, לפיה הצעתה של קבוצת אפריקה מגורים במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב (להלן: "המכרז" ו- "הפרויקט", בהתאמה), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז, בכפוף לכניסתה של תכנית תא/4444/2 לתוקף אשר תסדיר את ייעוד המקרקעין מושא המכרז. בהתאם, לתנאי ההצעה, תרכוש אפריקה מגורים את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 281 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח; מתוכה סך של כ- 66 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה).

אפריקה מגורים תפעל להקמתן של כ- 390 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות), אשר מחציתן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפוקח, בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי.

בנוסף תפעל אפריקה מגורים להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ- 2,200 מ"ר ותעסוקה בהיקף של כ- 2,400 מ"ר. על פי תנאי המכרז, קרקע מושא הפרויקט תימסר לאפריקה מגורים בתוך 24 חודשים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית האמורה והכרזה סופית על הזוכים במכרז (להלן: "המועד הקובע"). כמו כן, על פי תנאי המכרז, הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט תיעשה בתוך 72 חודשים מהמועד הקובע.

באור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ז. (המשך)

בהתאם לתנאי המכרז, חתמה קבוצת אפריקה מגורים על הסכם פריסת תשלומים, בקשר עם הפרויקט והמקרקעין, וכן שילמה סך השווה לכ-132 מיליון ש"ח, המהווה 30% מעלות הקרקע והוצאות הפיתוח בגינה, בתוך כ- 90 יום מהמועד הקובע. אפריקה מגורים מימנה את מחיר הרכישה ממקורותיה העצמיים ובאמצעות אשראי מתאגיד בנקאי בהיקף של כ-107 מיליון ש"ח.

ביום 2 ביולי 2025, התקבלה הודעה מאת רמ"י, לפיה לאחר כניסתה לתוקף של תכנית תא/4444/2, השתכללה זכייתה של אפריקה מגורים ברכישת קרקע להקמת פרויקט דיור להשכרה בצפון רובע שדה דב בתל-אביב.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעה, עבור מרכיב המגורים להשכרה, לפי שיטת היוון הכנסות וגישת ההשוואה ועבור מרכיב המסחר והתעסוקה, לפי גישת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 6.25% ו-5.25%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו כ- 30%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 104.4 (מפוקח) ל- 127.8 ש"ח למ"ר. בשנת 2025 רשמה אפריקה מגורים בגין נכס זה רווח מהתאמת שווי הוגן בסך 47.7 מיליון ש"ח.

ח. ביום 6 בנובמבר 2025, נתקבלה הודעה מטעם רמ"י, לפיה הצעתה של קבוצת אפריקה מגורים במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.

בהתאם לתנאי ההצעה תרכוש אפריקה מגורים את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ-31.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח). אפריקה מגורים תפעל להקמתן של כ-170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות).

מתוך יחידות הדיור האמורות, 25% מהן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפוקח, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי המכרז. בנוסף תפעל אפריקה מגורים להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ- 1,850 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

על פי תנאי המכרז, הקרקע מושא הפרויקט תימסר לאפריקה מגורים במועד המוקדם מבין: (1) אישור אכלוס למתחם חדש, של מעונות סטודנטים בגבעת רם (לתאריך הדוח, הקרקע אינה פנויה ומשמשת למעונות סטודנטים, אשר יועברו למתחם החדש כאמור), (2) יום 31.8.2026, (3) 36 חודשים ממועד מתן היתר הבניה למתחם המעונות החדש כאמור.

הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט מיועדת להיות בתוך 60 חודשים ממועד ההכרזה על הצעת אפריקה מגורים כהצעה הזוכה. יצוין, כי לתאריך זה, התב"ע החלה על הקרקע הינה לשכירות לצמיתות. בכוונת אפריקה מגורים לפעול לשינוי התב"ע, כך שזו תהיה לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים (או יותר). בהתאם לתנאי המכרז, התקשרה אפריקה מגורים, בהסכם לפריסת תשלומים. בהתאם, התמורה תשולם לאורך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים, אשר לאחריה יתקשרו הצדדים בהסכם חכירה בגין הקרקע מושא הפרויקט. אפריקה מגורים מימנה את תמורת הרכישה ממקורותיה העצמיים.

ט. בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024, מקום מושבו של מטה החברה עבר ממשרדיה ברחוב ברודצקי, תל אביב אשר בבעלות החברה, למשרדים באור יהודה אותם שוכרת החברה מצד שלישי. כתוצאה ממעבר זה, בוצע סיווג מחדש מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה של החלק בו ישב מטה החברה ברח' ברודצקי בתל אביב טרם המעבר. לצורך שינוי הסיווג ביצעה החברה חישוב לשווי ההוגן של החלק שסווג מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה, והכירה ברווח כולל אחר בסך של 3.9 מיליוני ש"ח (נטו ממס).

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - הלוואות, השקעות ויתרות חובה לזמן ארוך

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת	0-6.25	33,110	31,524
אגרות חוב הנמדדות בעלות מופחתת	8.1	12,341	13,539
נכסי נפט (1)		5,802	6,963
מסים נדחים		37,179	26,398
נגזר פיננסי		228,088	-
יתרות חובה אחרות לזמן ארוך		10,475	10,805
		326,995	89,229

(1) להלן תמצית המידע בדבר נכס הנפט המוחזק על ידי שותפות הנפט לפידות חלץ שותפות מוגבלת-

ביום 22 באוקטובר 2017 העניק הממונה על ענייני הנפט במשרד האנרגיה (להלן- "הממונה") לשותפות את שטר החזקה /19/ I בשטח שדה חלץ (להלן – "החזקה").

ביום 19 בדצמבר 2017 אישר דירקטוריון השותף הכללי בשותפות את קבלת החזקה, וזאת לאחר הברה שהתקבלה מהממונה ולפיה שטר החזקה אינו מוסיף או גורע מכל חובה לניקוי נזקים סביבתיים היסטוריים שהייתה קיימת לפי דין קודם למתן החזקה.

להלן עיקרי תנאי החזקה:

א. בעלת החזקה תהא השותפות.

ב. שטח החזקה הינו 126.4 קמ"ר (126,400 דונם).

ג. תקופת החזקה היא 30 שנים, מיום 24 במרץ 2014, והיא ניתנת להארכה בהתאם ובכפוף להוראות חוק הנפט, תשי"ב-1952.

ד. השותפות תהא בעלת הזכות הבלעדית לחפש ולהפיק נפט בשטח החזקה בלבד, במשך כל תקופת החזקה, בכפוף ליתר הוראות שטר החזקה וכל דין.

ה. השותפות תכין ותגיש לאישור הממונה את תכנית הפיתוח עדכנית לשדה חלץ לא יאוחר מ-3 חודשים ממועד הענקת החזקה.

ו. הפקת נפט תתחיל אך ורק אחרי קבלת האישורים הנדרשים בהתאם לדיני התכנון והבניה.

ז. לצורך הבטחת מילוי הוראות שטר החזקה תמציא השותפות ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת בסך של 2 מיליוני דולר ארה"ב לטובת מדינת ישראל.

שטר החזקה כולל הוראות נוספות לרבות בנושאים הבאים: מרכיבי תכנית הפיתוח (לרבות מטרות, אמות מידה ולוחות זמנים); הסדרי בטיחות; טיפול בתקלות; בדיקות, דיווחים ופיקוח; הוראות לעניין הגנה על הסביבה, מגבלות על העברה או שעבוד של שטר החזקה ושל נכסי מערכת ההפקה; אחריות, שיפוי וביטוח.

באור 14 - השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. חברות מוחזקות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות מהותיות

1. <u>השקעות והלוואות בעסקאות משותפות וחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני</u>

<u>לקבוצה מספר פעילויות משותפות מהותיות כדלהלן:</u>

(א) "דניה סיבוס – ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ – עסקה משותפת" - הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רמ"י ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" ישראל. לדניה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 11ה'.

(ב) "דניה – אלקטרה", ביצוע בנק ישראל, הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 ביחד עם חברת אלקטרה בע"מ לביצוע עבודות שיפוץ ובינוי בבנק ישראל בירושלים. לדניה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.

(ג) דניה 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. לדניה זכות ל- 49% מנכסי והתחייבויות ההסדר.

(ד) "אלקטרה-דניה – ביצוע לנדמארק", הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2019 לביצוע פרויקט משרדים ומגורים בתל אביב. לדניה 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. לדניה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 23ג'(4)(ט).

(ו) "דניה סיבוס - אפקון התק"ש" - הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2023 ביחד עם חברת אפקון התקנות ושירותים בע"מ, לביצוע מערכות אינסטלציה בפרויקט ביג פאשן. לדניה 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.

<u>לקבוצה מספר עסקאות משותפות וחברות כלולות מהותיות כדלהלן:</u>

(ז) מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה מגורים בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. לפרטים נוספים ראה באור 8ג', 8ז'.

(ח) רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה מגורים בשיעור של 57.5%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. לפרטים נוספים ראה באור 8ג', 8ז'.

(ט) אפרירם בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של אפריקה מגורים הינו 40%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. לפרטים נוספים ראה באור 8ג', 8ז'.

(י) פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה מגורים בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. לפרטים נוספים ראה באור 8ח'.

(יא) אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה מוחזקת על ידי אפריקה מגורים ועל ידי אפי נכסים, חברה שהייתה בשליטתה של אפריקה השקעות, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. לפרטים נוספים ראה באור 12ב'.

(יב) אפריקה ישראל דיור להשכרה - שותפות אחזקה מוחזקת על ידי אפריקה מגורים ועל ידי אפי נכסים, חברה שהייתה בשליטתה של אפריקה השקעות, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%.

(יג) קדמת גונן - אפריקה התחדשות בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בירושלים. לפרטים נוספים ראה באור 11י'.

(יד) ביתא רוטשילד בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בחיפה.

(טו) מגדלי הרקפת בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בקרית אונו. לפרטים נוספים ראה באור 11יא'.

באור 14 - השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. חברות מוחזקות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות מהותיות (המשך)

2. חברות כלולות ועסקאות משותפות - ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות	374,872	268,489
עלות השקעה	111'249	110,599
רווחים שנצברו ממועד הרכישה בניכוי דיבידנדים	176,546	190,505
	681,027	569,593

א. ביום 24 בדצמבר 2024, ביצעה חברת Inraz Trade Ltd (להלן: "Inraz"), חברה כלולה שבה מחזיקה החברה 50% מהמניות, החזר חלקי של שטרי הון בסכום כולל של כ- 9 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 4.5 מיליוני ש"ח. ביום 30 בינואר 2025 ביצעה Inraz החזר של יתרת שטרי ההון בסך כ- 4.3 מיליוני ש"ח. כאשר חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 2.1 מיליוני ש"ח.

באור 15 - חברות בנות

לפירוט בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 32 להלן.

א. פרטים בדבר חברות מאוחדות מהותיות

(1) חברות בנות

להלן רשימה של החברות הבנות המהותיות של החברה:

שם החברה	מיקום עיקרי של פעילות החברה	זכויות בעלות של החברה בחברת הבת ליום 31 בדצמבר 2025	זכויות בעלות של החברה בחברת הבת ליום 31 בדצמבר 2024
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	ישראל, רומניה, פולין וארה"ב	100.00%	100.00%
סאני תקשורת סלולרית בע"מ	ישראל	52.64%	52.15%

לפירוט מלא בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 32 להלן.

באור 15 - חברות בנות (המשך)

א. פרטים בדבר חברות מאוחדות (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות מהותיות

הטבלה שלהלן מרכזת מידע בדבר החברות הבנות של החברה לרבות התאמות לשווי הוגן שנעשו במועד הרכישה, למעט מוניטין, אשר בהן קיימות זכויות שאינן מקנות שליטה שהינן מהותיות לחברה (לפני ביטול עסקאות בין חברתיות) באלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025	**אפריקה השקעות**	**סאני תקשורת**
שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות ע"י זכויות שאינן מקנות שליטה (1)	0.0%	47.36%
נכסים שוטפים	4,930,266	420,672
נכסים שאינם שוטפים	4,707,736	57,020
התחייבויות שוטפות	(3,736,795)	(177,621)
התחייבויות שאינן שוטפות	(1,459,034)	(31,071)
סה"כ נכסים, נטו	4,442,173	269,000
הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה (2)	1,389,451	119,715
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
הכנסות	7,173,814	999,794
רווח נקי	354,482	38,111
רווח נקי שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה	145,222	18,179
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (3)	(73,641)	(12,921)

(1) החל מרבעון 4 2022, החברה מחזיקה ב100% מהון המניות של אפריקה השקעות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אפריקה השקעות מחזיקה ב- 63.58% מדניה וב- 50.79% מאפריקה מגורים (שבגינן קיימות לחברה זכויות שאינן מקנות שליטה).

(2) היתרה כוללת את ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה בדניה ואפריקה מגורים בסך של כ- 302 מיליוני ש"ח וכ- 1,088 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

(3) סך הדיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה המיוחס לדניה ואפריקה מגורים מסתכם בכ- 39.2 מיליוני ש"ח וכ- 34.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ליום 31 בדצמבר 2024	**אפריקה השקעות**	**סאני תקשורת**
שיעור זכויות הבעלות שמוחזקות ע"י זכויות שאינן מקנות שליטה (1)	0.0%	47.85%
נכסים שוטפים	4,795,905	430,835
נכסים שאינם שוטפים	2,736,017	58,845
התחייבויות שוטפות	(3,268,686)	(105,303)
התחייבויות שאינן שוטפות	(1,035,120)	(128,192)
סה"כ נכסים, נטו	3,228,116	256,185
הערך בספרים של הזכויות שאינן מקנות שליטה (2)	1,199,712	115,691
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
הכנסות	6,309,119	1,057,419
רווח נקי	385,040	48,003
רווח נקי שמוקצה לזכויות שאינן מקנות שליטה	151,642	22,844
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (3)	(81,716)	(90,153)

(1) החל מרבעון 4 2022, החברה מחזיקה ב100% מהון המניות של אפריקה השקעות. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 אפריקה השקעות מחזיקה ב- 74.24% מדניה וב- 50.84% מאפריקה מגורים (שבגינן קיימות לחברה זכויות שאינן מקנות שליטה).

(2) היתרה כוללת את ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה בדניה ואפריקה מגורים בסך של כ- 186 מיליוני ש"ח וכ- 1,019 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

(3) סך הדיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה המיוחס לדניה ואפריקה מגורים מסתכם בכ- 40.9 מיליוני ש"ח וכ- 40.7 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות

1. <u>בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות</u>

א. <u>תשלום מבוסס מניות בדניה</u>

ביום 29 במרץ 2021, הקצתה דניה לאחר קבלת אישור דירקטוריון דניה, 916,294 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית התגמול ההוני של דניה.

על פי תכנית זו, לדניה מחסנית של 1,816,196 אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש לעד 1,816,196 מניות רגילות של דניה, מתוכן ביום 4 באפריל 2021 דניה 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 דניה 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 שוות, אחת לשנה כמפורט להלן:

(א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר שהמחיר הממוצע (כהגדרתו להלן) של מנית דניה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שניה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית דניה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית דניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מנית דניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן, באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית התגמול ההוני של דניה ובמשך 6 שנים ממועד הענקתן ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק בדניה 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 דניה הקצתה 154,879 מניות חסומות (אשר היוו במועד הקצאתן כ- 0.5% מהון המניות של דניה) למנכ"ל דניה ללא תשלום של תוספת מימוש, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, כמענק הנפקה, אשר הובשלו במלואן למועד הדוח.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל מונטה קרלו לתמחור אופציות.

במהלך השנה הבשילה המנה השלישית מתוך המניות החסומות של המנכ"ל, בסך של כ- 39 אלף מניות ובוטלו אופציות בסכום לא מהותי לאור עזיבת עובדים.

ביום 5 במרץ 2023 אישר דירקטוריון דניה הקצאה פרטית של כ- 27 אלף כתבי אופציה, ללא תמורה, ל-3 ניצעים שהינם עובדי דניה. שווי ההקצאה הינו בסכום שאינו מהותי.

[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%.

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות (המשך)

1. <u>בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות (המשך)</u>

א. <u>תשלום מבוסס מניות בדניה (המשך)</u>

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקה של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

	תוכנית כתבי אופציה למניות
שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	16.18
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (במועד ההענקה) (בש"ח)	58
מחיר מימוש (בש"ח)	58-64
תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)	31.9%-33.6%
משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)	4.75-6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.8%-6.7%
מח"מ תקופת חסימה (בשנים)	-

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס חברות השוואה הפועלות בענף. משך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בהן, בהתחשב בתפקידם בדניה ובניסיון העבר של דניה בדבר עזיבתם של עובדים. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על מטריצת מרווח הוגן שקלית לא צמודה.

ביום 12 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון דניה הקצאה של 350,114 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית המתאר של דניה. על פי תכנית זו דניה הקצתה 11 עובדים ו- 8 נושאי משרה, ללא תמורה, 350,114 אופציות (לא רשומות) אשר היוו במועד ההקצאה כ- 1.07% מהונה המונפק של דניה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה[2] 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 הענקה; (ב) מנה שניה בשיעור של 20% תבשיל בתום 3 שנים ממועד הענקה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 30% תבשיל בתום ארבע שנים ממועד הענקה; (ד) מנה רביעית בשיעור של 40% תבשיל בתום 5 שנים ממועד הענקה.

האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן. באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית המתאר של דניה ובמשך 7 שנים ממועד הענקתן ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק בדניה או בדניה 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 דניה הקצתה 50,838 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים ל-3 נושאי משרה של דניה (אשר היוו במועד הקצאתן כ- 0.16% מהון המניות של דניה) 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 הענקה; (ב) מנה שניה בשיעור של 20% לא לפני חלוף 3 שנים ממועד הענקה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 30% לא לפני חלוף ארבע שנים ממועד הענקה; (ד) מנה רביעית בשיעור של 40% לא לפני חלוף 5 שנים ממועד הענקה. 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 (31/12 30/9, 30/6, 31/3) 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 משי"ח.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה והמניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל בלק אנד שולס.

[2] 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%.

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות (המשך)

1. <u>בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות (המשך)</u>

א. <u>תשלום מבוסס מניות בדניה (המשך)</u>

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקה של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

	תוכנית כתבי אופציה למניות
שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	22.15
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (במועד ההענקה) (בש"ח)	137.6
מחיר מימוש (בש"ח)	130.8
תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)	32.129%
משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)	5
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.676%
מח"מ תקופת חסימה (בשנים)	-

סך ההוצאה שנזקפה כהוצאת שכר במהלך שנת 2025 ושנת 2024, הסתכמה לסך של כ- 2.15 מיליון ש"ח וסך של כ- 2.26 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ב. <u>תשלום מבוסס מניות באפריקה מגורים</u>

ביום 10 במרץ 2022, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, תכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות אפריקה מגורים לנושאי משרה ועובדים של אפריקה מגורים, התכנית חלה על הקצאתן של עד 505,740 אופציות סך הכל, הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה אחת של אפריקה מגורים בת 1 ש"ח ע.נ. (להלן: "מניה רגילה").

במועד אישור התכנית החליט דירקטוריון אפריקה מגורים להעניק מתוך המאגר, על פי התכנית, לנאמן 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות, מתוכן 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל אפריקה מגורים ו- 118,800 כתבי אופציה ל- 6 נושאי משרה כפופי מנכ"ל אפריקה מגורים. ביום 26 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים את הענקת האופציות למנכ"ל. האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 4 מנות שוות (להלן: "מנה/ מנות"), החל מהמועדים כלהלן (להלן: "מועד/י ההבשלה"): המנה הראשונה תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השנייה תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השלישית תבשיל בחלוף 48 חודשים ממועד ההקצאה; המנה האחרונה, תבשיל בחלוף 60 חודשים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחת מהמנות השונות ("מחיר המימוש") ייקבע על בסיס ממוצע שערי הנעילה של מניית אפריקה מגורים בבורסה, במהלך 30 יום שקדמו למועד ההחלטה על הענקת האופציות לניצע ("השער הממוצע"), כדלקמן: המנה הראשונה- השער הממוצע בתוספת 2.5%; המנה השנייה- השער הממוצע בתוספת 5%; המנה השלישית- השער הממוצע בתוספת 7.5%; המנה הרביעית- השער הממוצע בתוספת 10%. כל מנה תהיה ניתנת למימוש בהליך נטו, "נטול מזומן" (cashless) החל ממועד ההבשלה שלה ועד לתום 72 חודשים ממועד ההקצאה ("תקופת המימוש"), ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק עד מועד המימוש באפריקה מגורים או בחברה בת של אפריקה מגורים. במקרה של הפסקת העסקה בשל מכל סיבה שהיא - תישמר הזכות למימוש מנה שמועד ההבשלה שלה קדם למועד סיום ההעסקה, וזאת למשך עד 180 יום ממועד סיום ההעסקה או תום תקופת המימוש, לפי המוקדם. האופציות שלא ימומשו עד לתום תקופת המימוש יפקעו, לא יקנו עוד לניצע זכות כלשהי, ויחזרו למאגר. התכנית כוללת מנגנונים מקובלים להגנת זכויות הניצעים בשל אירועים הוניים שיחולו במהלך תקופת התכנית. התכנית תתנהל במסלול רווח הון באמצעות נאמן, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה והתקנות שנקבעו מכוחו.

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות (המשך)

1. <u>בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות (המשך)</u>

ב. <u>תשלום מבוסס מניות באפריקה מגורים (המשך)</u>

ביום 8 במאי 2022, הקצתה אפריקה מגורים 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של אפריקה מגורים, לעובדי אפריקה מגורים לרבות מנכ"ל ונושאי משרה של אפריקה מגורים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות אפריקה מגורים שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 18.8
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	212.1
מחיר מימוש	226-242
תנודתיות צפויה	32.6%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	1.54%

ביום 15 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים הענקה של 29,378 כתבי אופציה לשני נושאי משרה כפופי מנכ"ל אפריקה מגורים. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 29,378 מניות רגילות של אפריקה מגורים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות אפריקה מגורים שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 2
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	172.7
מחיר מימוש (בש"ח)	190-204
תנודתיות צפויה	38.5%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	3.93%

ביום 13 במרץ 2024, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים הענקה של 12,077 כתבי אופציה לנושאת משרה כפופת מנכ"ל. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 12,077 מניות רגילות של אפריקה מגורים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.2
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	226.2
מחיר מימוש	237.5-254.9
תנודתיות צפויה	39.95%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.03%

ביום 19 בנובמבר 2024, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים הענקה של 9,503 כתבי אופציה לנושא משרה כפוף מנכ"ל של אפריקה מגורים. כתבי האופציה האמורים הניתנים למימוש ל- 9,503 מניות רגילות של אפריקה מגורים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות.

באור 15 - חברות בנות (המשך)

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות (המשך)

1. **<u>בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות (המשך)</u>**

ב. <u>תשלום מבוסס מניות באפריקה מגורים (המשך)</u>

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.2
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	278
מחיר מימוש	284.95-305.8
תנודתיות צפויה	41.01%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.5%

ביום 11 במרץ 2025, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של אפריקה מגורים, הענקה של 22,018 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 22,018 מניות רגילות של החברה, לשני נושאי משרה באפריקה מגורים.

כתבי האופציה האמורים הוקצו ביום 31 במרץ 2025, לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישומן למסחר של המניות שתנבענה מכתבי האופציה האמור.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 2.3
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	250.4
מחיר מימוש	277.48-297.78
תנודתיות צפויה	41.05%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.26%

ביום 28 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של אפריקה מגורים, הענקה של 12,492 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 12,492 מניות רגילות של אפריקה מגורים, לנושא משרה בקבוצת אפריקה מגורים. הקצאת כתבי האופציה האמורים כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, ובכלל אלה אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות אשר תנבענה מכתבי האופציה האמורים.

ביום 8 בספטמבר 2025 הוקצו כתבי האופציה האמורים.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 1.3
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	242.1
מחיר מימוש	268.78 – 288.45
תנודתיות צפויה	42.55%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	4.03%

סך ההוצאה שהוכרה בגין האופציות בשנת 2025 הינה בסך של 1,021 אלפי ש"ח (בשנת 2024- 2,826 אלפי ש"ח ובשנת 2023- 4,081 אלפי ש"ח).

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות (המשך)

1. <u>בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות (המשך)</u>

ג. <u>חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ</u>

חברה בת בבעלות 80% של אפריקה מגורים, עוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 ובנוסף מרכזת אפריקה התחדשות עירונית את פעילותה של הקבוצה בפרויקטי "פינוי בינוי".

ביום 31 בדצמבר 2023, התקשרה אפריקה מגורים בשלוש עסקאות וכן בהסכמים נלווים עם כלל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים בשליטתה (להלן: "כלל" ו- "גופי כלל", בהתאמה), אשר עיקריהם כמפורט להלן:

<u>הסכם ההשקעה בחברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ("הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות")</u>

אפריקה מגורים, אפריקה התחדשות עירונית וכלל התקשרו בהסכם השקעה באפריקה התחדשות עירונית, מכוחו הקצתה אפריקה התחדשות עירונית לגופי כלל מניות המהוות 20% מהון המניות המונפק של אפריקה התחדשות עירונית. תמורת המניות הנרכשות, שילמה כלל לחברת ההתחדשות סך כולל של כ- 337.5 מיליון ש"ח (להלן: "תמורת המניות הנרכשות").

במסגרת זו הוסכם, כי במועד השלמת העסקה, תפרע חברת ההתחדשות הלוואות בעלים שהעמידה לה אפריקה מגורים (לרבות באמצעות חברה בת שלה), בסכום כולל של כ- 150 מיליון ש"ח.

בנוסף, כולל הסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות הוראות מקובלות בנוגע להתחייבות אפריקה מגורים לשפות את כלל עקב נזקים שייגרמו לה בקרות אירועים מסוימים, לרבות בשל אי נכונות או שלמות מצגים הכלולים בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, וכן בשל מס שיוטל על חברת ההתחדשות וחברות מוחזקות על ידה בגין התקופה שקדמה למועד השלמת העסקה. התחייבות אפריקה מגורים לשיפוי מוגבלת לסכום תמורת המניות הנרכשות.

בהמשך להתקשרות בהסכם ההשקעה בחברת ההתחדשות, התקשרו אפריקה מגורים וכלל בהסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות, זאת להסדרת יחסי אפריקה מגורים וכלל כבעלות מניות בחברת ההתחדשות. במסגרת הסכם בעלי המניות בחברת ההתחדשות נקבעו, בין היתר, מגבלות מקובלות על העברת מניות בחברת ההתחדשות וכן הוראות בקשר למינוי דירקטורים, קבלת החלטות בנושאים מסוימים שנקבעו בהסכם והוראות לעניין מימון הפעילות. הסכם בעלי המניות יעמוד בתוקפו כל עוד הצדדים (לרבות נעברים מותרים שלהם) מחזיקים במניות חברת ההתחדשות או שחברת ההתחדשות תהפוך לציבורית, שאז תעמוד לכלל רק זכות ההצטרפות במכירת השליטה בחברת ההתחדשות, למעט הוראות אשר תוקפן מותנה בהחזקה, על ידי כלל, של לפחות 10% מהון המניות המונפק של חברת ההתחדשות.

<u>עסקת האופציות:</u>

במסגרת זו, הקצתה אפריקה מגורים לגופי כלל 526,814 אופציות לא סחירות הנתינות למימוש למניות בכמות, שמהווה לתאריך הדוח כ- 4% מהון המניות המונפק של אפריקה מגורים לאחר ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחד מהאופציות נקבע על 240 ש"ח (בכפוף להתאמות מקובלות, כגון דיבידנדים, הצעת זכויות, איחוד וחלוקה של הון המניות). השווי ההוגן של האופציות הינו בסך של כ-25,466 אלפי ש"ח.

ביום 9 בינואר 2024, הושלמו העסקאות המפורטות לעיל.

<u>עסקת השותפות</u>

בנוסף, התקשרו אפריקה מגורים, חברה בשליטתה המלאה וכלל בהסכם שותפות, מכוחו הוקמה שותפות מוגבלת ייעודית, אשר עוסקת באיתור, קידום, פיתוח, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום היזמות של פרויקטים שעיקרם למגורים בישראל (למעט פרויקטים של התחדשות עירונית או של דיור להשכרה), בה תרוכז פעילות החברה העתידית לתקופה שנקבעה בהסכם ובהיקף שנקבע בהסכם (בהתאם למדיניות ההשקעות שנקבעה).

חברה בת ייעודית בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים תשמש כשותף הכללי של השותפות (להלן: "השותף הכללי"), ואילו אפריקה מגורים וכלל יהיו שותפים מוגבלים בשותפות: אפריקה מגורים בשיעור של 70% מהזכויות בשותפות (כולל חלק השותף הכללי) וכלל בשיעור של 30% מהזכויות בשותפות.

ב. אירועים נוספים בחברות מוחזקות (המשך)

1. <u>בחברות דניה ואפריקה מגורים חברות הבת של אפריקה השקעות (המשך)</u>

ג. <u>חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (המשך)</u>

ביום 1 ביולי 2024, התקשרו אפריקה מגורים, השותף הכללי וכלל, בתיקון להסכם השותפות, מכוחו יחזיקו אפריקה מגורים והשותף הכללי ב- 80% מהזכויות בשותפות (חלף זכויות בשיעור של 70%) ואילו גופי כלל ב- 20% מהזכויות בשותפות (חלף זכויות בשיעור של 30%). יצוין, כי השינוי בשיעור הזכויות נובע בשל מגבלות רגולטוריות.

סכום ההשקעה ההונית הכוללת בשותפות תעמוד על סך מצטבר של עד מיליארד ש"ח, וזאת לאורך תקופה שלא תעלה על 57 חודשים. תקופת השותפות תסתיים רק לאחר מכירת 95% מנכסי השותפות ומסירה של 90% לפחות מכלל יחידות הדיור בפרויקטים של השותפות. נקבעו הוראות לעניין חלוקת רווחי השותפות, כאשר השותף הכללי יהיה זכאי לדמי הצלחה בשיעור של 15% - 18% (תלוי ביצועים) מרווחי השותפות בגין כל פרויקט, בכפוף לכך שסכומי החלוקה המיוחסים לפרויקט, ישקפו לשותפים המוגבלים תשואה פנימית שנתית ממוצעת על השקעתם בשותפות המיוחסת לפרויקט בשיעור מינימלי מוסכם.

בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול השותפות. בהתאם להסכם ניהול השותפות, החברה מעניקה לשותף הכללי בשותפות (שהינו חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות של אפריקה מגורים) שירותים שונים הנדרשים לשותף הכללי לצורך ניהולה ופעילותה של השותפות, באמצעות נושאי משרה ועובדים של אפריקה מגורים (להלן: "השירותים לשותף הכללי").

בתמורה למתן השירותים לשותף הכללי אפריקה מגורים זכאית לדמי ניהול שנתיים בסך השווה לשיעור של 3.5% מהכנסות השותפות השנתית בגין כל פרויקט של השותפות, כפי שהתקבלו בפועל בכל פרויקט (כאשר נקבע מנגנון לתשלום מקדמות).

בנוסף, בגין ערבויות להתחייבויות השותפות שתעמיד אפריקה מגורים כלפי גורמים פיננסיים, תהיה אפריקה מגורים זכאית לעמלת ערבות בשיעור של 0.4% לשנה מסכום הערבות.

ד. ביום 23 ביוני 2025, מכרה אפריקה השקעות, בעצמה ובאמצעות חברה בשליטתה המלאה, לצד ג' 1,724,138 מניות דניה, המהוות כ- 5.46% מהונה המונפק והנפרע של דניה, בתמורה לסך של כ- 200 מיליוני ש"ח. כתוצאה מהאמור החברה הכירה בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 165 מיליוני ש"ח.

ה. ביום 28 באוגוסט 2025, השלימה דניה הקצאה פרטית של 1,216,546 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "המניות המוקצות"), למשקיעים מוסדיים בתמורה לסך של 150 מיליון ש"ח לפי מחיר של 123.3 ש"ח למניה. המניות המוקצות מהוות, לאחר הקצאתן, 3.71% מההון המונפק והנפרע של דניה ומזכויות ההצבעה בדניה (3.68% בדילול מלא). כתוצאה מהעסקה כאמור הכירה החברה בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 77 מיליוני ש"ח.

ו. ביום 16 בנובמבר 2025 מכרה אפריקה השקעות לגוף מוסדי מניות דניה בסך כולל של 95 מיליון ש"ח. כתוצאה מהמכירה הנ"ל ירד שיעור ההחזקה של אפריקה השקעות לכ- 63.85% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה. כתוצאה מהעסקה כאמור הכירה החברה בקרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 79 מיליוני ש"ח.

באור 16 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. למידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, בדבר מכשירים פיננסיים, ראה באור 30.

אשראי לזמן קצר:

	ריבית נקובה	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משיכות יתר	-	1,908	5,867
אשראי ללא הצמדה	4.45-7.7	953,491	738,851
חלויות שוטפות:			
חלויות שוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך	0.3-5.75	236,003	207,014
		1,191,402	951,732

אשראי לזמן ארוך:

	ריבית נקובה	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אשראי ללא הצמדה	0.3-6.8	721,454	463,684
אשראי צמוד למדד המחירים לצרכן	0.3-3.73	210,744	214,870
		932,198	678,554
בניכוי חלויות שוטפות		(236,003)	(207,014)
		696,195	471,540

1. למידע בדבר בטחונות ושעבודים, ראה באור 23ב'.

2. ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 מתוך הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 1,720,186 אלפי ש"ח ו-1,223,434 אלפי ש"ח, בהתאמה, הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

באור 16 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ב. בחברה

ביום 14 באוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לפיו יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואה בסך כולל של 80 מיליוני ש"ח ("ההלוואה"). להלן התנאים המרכזיים של ההלוואה:

1. ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.15%, המשולמת בתשלומי ריבית חצי שנתיים. 60% מקרן ההלוואה תפרע בעשרה תשלומים חציוניים שווים, ויתרת הקרן תפרע בתשלום אחד בחודש אוקטובר 2026.

2. במסגרת מסמכי ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלהלן:
   א. יחס כיסוי החוב לא יעלה על 4.6. יחס כיסוי החוב מוגדר כמנה המתקבלת מחלוקת – (א) הסכום המצטבר של יתרת ההתחייבויות החברה כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים (אך למעט אג"ח להמרה), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים של החברה ("חוב פיננסי נטו"), ב- (ב) הרווח התפעולי לשרות החוב בצירוף חלק החברה ברווחי חברות בנות (בניכוי שערוכי נדל"ן שטרם מומשו). למועד הדוח עומד יחס כיסוי החוב על 0.33.
   ב. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת, בכל עת, מסכום השווה ל- 50% מסך המאזן (סולו) של החברה. למועד הדוח שיעור ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה מתוך סך המאזן (סולו) של החברה עומד על 95.8%.

3. בהתאם להסכם ההלוואה, אי עמידה באלו מאמות המידה הפיננסיות ועילות נוספות הקבועות במסמכי ההלוואות (לרבות ירידה משליטה באחת מחברות הקבוצה ללא הסכמת התאגיד הבנקאי) תהווה עילה לפרעון מיידי של ההלוואה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ג. בסאני תקשורת

1. ביום 20 ביוני 2021 התקשרה סאני תקשורת בהסכמי הלוואות עם תאגיד בנקאי לפיהן העמיד התאגיד הבנקאי לסאני תקשורת שתי הלוואות בסך של 75 מיליוני ש"ח כ"א ("ההלוואות"). להלן התנאים המרכזיים של ההלוואות:
   א. הלוואה ראשונה בסך של 75 מיליוני ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור 0.3% וצמודה למדד המחירים לצרכן ("ההלוואה הצמודה"). 40% מקרן ההלוואה הצמודה תפרע בתשעה תשלומים חציוניים שווים החל מחודש דצמבר 2021, ויתרת הקרן תפרע בתשלום אחד בחודש יוני 2026.
   ב. הלוואה שניה בסך של 75 מיליוני ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 2.15% ואינה צמודה למדד המחירים לצרכן ("ההלוואה השקלית"). 40% מקרן ההלוואה השקלית תפרע בתשעה תשלומים חציוניים שווים החל מחודש דצמבר 2021, ויתרת הקרן תפרע בתשלום אחד בחודש יוני 2026.
   ג. להבטחת התחייבויותיה של סאני תקשורת כלפי התאגיד הבנקאי התחייבה סאני תקשורת לרשום לטובת התאגיד הבנקאי, בין היתר, שעבוד צף, מדרגה ראשונה, על כל הנכסים מכל סוג שהוא שיש לסאני תקשורת כעת ושיהיו לה בעתיד, ומשכון קבוע והמחאת זכויות על דרך השעבוד של זכויות סאני תקשורת מכוח הסכם לסליקת שוברי אשראי.
   ד. במסגרת מסמכי ההלוואות התחייבה סאני תקשורת לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלהלן, אשר יבחנו אחת לרבעון על בסיס דוחותיה הכספיים המעודכנים של סאני תקשורת:
      1. שיעור ההון העצמי ביחס לסך המאזן לא יפחת מ- 22%. נכון למועד הדוח עומד היחס האמור על 57%.
      2. סך ההון העצמי לא יפחת בכל עת מ- 160 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדוח עומד סך ההון העצמי של סאני תקשורת על 269 מיליוני ש"ח.
      3. היחס בין האשראי הפיננסי נטו (החוב הפיננסי, בניכוי מזומנים ופקדונות) לבין ההון החוזר לא יעלה על 80% מההון החוזר. נכון למועד הדוח עומד היחס האמור על 15%.
      4. היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-EBITDA לא יעלה בכל עת על 5.5. נכון למועד הדוח עומד היחס האמור על 0.65.

באור 16 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

ג. בסאני תקשורת (המשך)

ה. בהתאם להסכמי ההלוואות, אי עמידה באלו מאמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל, כמו גם ביטול הזיכיון שניתן לסאני תקשורת על ידי סמסונג ועילות נוספות הקבועות במסמכי ההלוואות לרבות Cross Default לחובות אחרים לתאגידים פיננסים, תהוונה עילה לפרעון מיידי של ההלוואות.

ו. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד פרסום הדוח, סאני תקשורת עומדת באמות המידה הפיננסיות.

2. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ונכון למועד פרסום הדוח, לסאני תקשורת מסגרות אשראי ללא התחייבות (UNCOMMITTED) משלושה בנקים מסגרת אשראי וערבויות למימון פעילותה השוטפת בהיקף כולל של 213 מיליוני ש"ח שטרם נוצלו.

א. האשראי ניתן לניצול בחלקו במתכונת של אשראי כספי ובחלקו במתכונת של אשראי דוקומנטרי וערבויות בנקאיות.

ב. בנוסף נקבע לסאני תקשורת בכל אחד מהבנקים מסגרת חשיפה לפעילות במכשירים פיננסים.

ג. להבטחת האשראי, נרשם שעבוד לטובת הבנקים על חשבונות הבנק של סאני תקשורת, יתרת חוב הלקוחות, על המלאי של סאני תקשורת, על זכויות סאני תקשורת לקבלת כספים בגין שוברי כרטיסי אשראי ושטרות לפירעון. בין הבנקים נחתם הסכם פארי פאסו המסדיר את מערכת היחסים ביניהם.

ד. סאני תקשורת התחייבה כלפי הבנקים המממנים לעמוד באותן ההתחייבויות הפיננסיות בהן התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי אשר העמיד לחברה הלוואה לזמן ארוך.

ד. בדניה

1. דניה הגיעה להסכמות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") על מתווה מימון ("מתווה המימון").

א. במסגרת מתווה המימון, מרבית האשראי יועמד לדניה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של מעל 1.7 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל והועמדו. עוד סוכם במסגרת מתווה המימון כי דניה תתחייב לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות להלן.

ב. להלן תמצית התחייבויות דניה לעמידה באמות מידה פיננסיות, על פי מתווה המימון:

(1) ההון העצמי המוחשי של דניה (סולו) על פי הדוח המאוחד, לא יפחת בכל עת מסך של 500 מיליוני ש"ח או משיעור של 18% מסך הנכסים.

(2) לדניה לא יהיה הפסד נקי (על פי הגדרתו בהסכמים מול הגופים המממנים) במהלך יותר מחמישה רבעונים עוקבים, וההפסד הנקי המצטבר של דניה במהלך חמישה רבעונים עוקבים (או חלק מהם) לא יעלה בכל עת על 75 מיליוני ש"ח.

(3) חוב פיננסי נטו, לא יהיה גבוה מסך ההון העצמי המוחשי מוכפלים ב- 4.

נכון למועד הדוח, דניה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ה. באפריקה מגורים

1. ביום 28 במרץ 2024, גייסה אפריקה מגורים חוב במסגרת של נע"מ ממשקיעים מסווגים, בסך של 100 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.1%.

ביום 27 באוקטובר 2025, גייסה אפריקה מגורים חוב נוסף בסך של 30 מיליון ש"ח, תוך שיפור שיעור הריבית השנתית, כך שהיקף החוב במסגרת של נע"מ ממשקיעים מסווגים, מסתכם לסך של 130 מיליון ש"ח הנושא ריבית שנתית בשיעור ריבית פריים פחות 1.3%.

באור 17 - אגרות חוב

א. הרכב

מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב	108,435	172,184

מוצג במסגרת התחייבויות שאינן שוטפות:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב	106,650	213,103

ב. פרטים בדבר תנאי ויתרות אגרות החוב:

זהות הלווה	תעודת התחייבות	מטבע ובסיס הצמדה	ריבית נקובה %	ריבית אפקטיבית %	פרטים נוספים	ליום 31 בדצמבר 2025 יתרות ע.נ. של אגרות חוב	ליום 31 בדצמבר 2025 יתרה בספרים (*) אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024 יתרות ע.נ. של אגרות חוב	ליום 31 בדצמבר 2024 יתרה בספרים (*) אלפי ש"ח
לפידות קפיטל	סדרה א'	ש"ח לא צמודה	3.5	3.75	19ג'	-	-	40,000,000	39,917
אפריקה מגורים	סדרה ד'	ש"ח לא צמודה	2.75	3.29	19ה'	-	-	89,215,000	90,186
אפריקה מגורים	סדרה ה'	ש"ח לא צמודה	2.4	2.71	19ו'	214,277,000	215,085	254,816,000	255,184
סה"כ							**215,085**		**385,287**

(*) נטו מניכיון

ג. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה א') בחברה

ביום 31 בדצמבר 2025 נפדתה יתרת קרן אגרות החוב במלואה.

ד. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ד') באפריקה מגורים

ליום 31 בדצמבר, 2025 נפרעו אגרות חוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

ה. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ה') באפריקה מגורים

ביום 9 בפברואר 2020, הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4 בפברואר 2020, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 20 באוגוסט 2019, 159,564,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כל אחת, עומדות לפירעון ב-7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא:

(א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 במרץ 2021 ו-31 במרץ 2022; (ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 במרץ 2023 ו-31 במרץ 2024; (ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 במרץ 2025; (ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026 ו- 31 למרץ 2027.

ה. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ה') באפריקה מגורים (המשך)

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן:
(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים לא יפחת מ- 620 מיליוני ש"ח;
(2) היחס בין החוב נטו[3] לבין סך ההון והחוב נטו[4] (CAP) לא יעלה על 75%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

אפריקה מגורים התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]:
(1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים מתחת ל- 730 מיליוני ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים הינו פחות מ- 730 מיליוני ש"ח
(2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, אפריקה מגורים תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 159,564 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 158,114 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 26 באוגוסט 2020, הקצתה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24 באוגוסט 2020, 130,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 996 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 129.4 מיליוני ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור שהונפקו על ידי אפריקה מגורים.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 128,296 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 אפריקה מגורים עומדת באמות המידה הפיננסיות.

למחזיקי אגרות החוב עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שהחברה תחדל להיות בעלת השליטה באפריקה מגורים.

ו. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ו') באפריקה מגורים

ביום 3 בפברואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה אפריקה מגורים לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 1 בפברואר 2026, על פי תשקיף מדף של אפריקה מגורים מיום 28 באוגוסט 2025, 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ו'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים לא שווים, שישולמו באופן הבא:

(א) 35% מקרן אגרות חוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2029;

(ב) 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2030;

(ג) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ו') תשולם ביום 30.9.2031.

---

[3] "**החוב נטו**" - סך התחייבויות אלה של אפריקה מגורים הכלולות במאזן אפריקה מגורים על פי דוחותיה הכספיים (סולו): (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל גוף אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה לאפריקה מגורים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה לחברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות [אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בשליטתה) והשקעות לזמן קצר כפי שיופיעו במאזן אפריקה מגורים).

[4] "**סך ההון והחוב נטו (CAP)**"- החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים כמפורט בדוח על המצב הכספי בדוחותיה הכספיים של אפריקה מגורים (סולו).

ו. מידע נוסף בדבר אגרות החוב (סדרה ו') באפריקה מגורים (המשך)

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה אפריקה מגורים לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינן כדלקמן: (1) ההון העצמי של אפריקה מגורים לא יפחת מ-1,000 מיליוני ש"ח[5]; (2) היחס בין החוב נטו[6] לבין סך ההון והחוב נטו[7] (CAP) לא יעלה על 75% (3) היחס שבין (א) ההון העצמי לבין (ב) סך המאזן של אפריקה מגורים בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה (כולל התחייבויות לתשלום שכר דירה בעסקאות התחדשות עירונית), עסקאות למתן שירותי בניה ועסקאות תמורות, הלוואות שהועמדו על ידי גופים פיננסים לפרויקטים של התחדשות עירונית, כחלק מההון העצמי הנדרש בקשר עם הפרויקטים ואשר הינן ללא זכות חזרה ומזומן ושווי מזומן וניירות ערך סחירים ומזומנים ופקדונות בחשבונות הליווי (NON-RECOURSE) לאפריקה מגורים כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים, מבוקרים או סקורים (לפי העניין) האחרונים שפורסמו - לא יפחת משיעור של 20%, למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

אפריקה מגורים התחייבה, כי לא תקבל החלטה על חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) במזומן, באם לאחריה (1) יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של אפריקה מגורים שפורסמו (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה והלוואות בעלים (קרן בלבד) הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') דהיינו שמועד פירעונן יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור לרבות במקרה של פירוק) מתחת ל - 1,100 מיליון ש"ח ו/או (2) יחס החוב ל-CAP כאמור לעיל יעלה על שיעור של 72% ; ו/או (3) יחס הון עצמי למאזן כאמור לעיל יפחת מ- 24% ;

וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במזומן במקרה בו מתקיים אחד מהבאים: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים הינו פחות מ- 1,100 מיליון ש"ח (לאחר תוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') דהיינו שמועד פירעונן יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור לרבות במקרה של פירוק) על פי הדוחות הכספיים שפורסמו עובר למועד החלטה כאמור ו/או (2) יחס החוב ל- CAP כאמור לעיל עולה על שיעור של 72% ; ו/או (3) יחס הון עצמי למאזן כאמור לעיל נמוך מ- 24%. להסרת ספק מובהר, כי חלוקה במזומן לא תיעשה מרווחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

מעבר לאמור לעיל, אפריקה מגורים תהיה רשאית לבצע כל חלוקה לבעלי מניותיה בכפוף לכך אפריקה מגורים עומדת בהתחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב ולכך שלא מתקיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ואין חשש לקיומה של עילה כאמור וכן אין בחלוקה כדי לפגוע ביכולת אפריקה מגורים לפרוע את אגרות החוב (סדרה ו').

למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ו') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שהחברה תחדל להיות בעלת השליטה באפריקה מגורים, אלא אם נתקבלה הסכמת מחזיקי אגרות החוב מראש.

---

[5] "**ההון העצמי**"- הינו ההון המיוחס לבעלי המניות של אפריקה מגורים בצירוף זכויות שאינן מקנות שליטה והכל על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים, בתוספת אותן יתרות הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד), אשר מועד פירעונן יחול רק לאחר סילוק סופי ומלא של אגרות החוב שבמחזור (לרבות במקרה של פירוק אפריקה מגורים).

[6] "**החוב נטו**" - סך התחייבויות אלה של אפריקה מגורים הכלולות במאזן אפריקה מגורים על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים: (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל תאגיד אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה ; (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור ; בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות [אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות לטובת צד ג'] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ וחברות בשליטתה) המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים, והשקעות לזמן קצר כפי שיופיעו במאזן אפריקה מגורים).

[7] "**סך ההון והחוב נטו (CAP)**"- החוב נטו בצירוף ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) כמפורט במאזן בדוחותיה הכספיים המאוחדים של אפריקה מגורים.

באור 18 - התחייבויות לספקים ונותני שירותים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
המחאות לפרעון	4,399	15,576
ספקים וקבלני משנה	1,023,260	1,009,998
הפרשה להשלמת עבודות	161,171	113,399
	1,188,830	1,138,973

באור 19 - התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות

א. התחייבויות למוכרי מקרקעין

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת עסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38		32,521	33,292
במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה		238,131	284,303
אחרות		9,500	9,500
אחרות - צמוד מדד	8	877	857
		281,029	327,952

1. הסכומים המוצגים לעיל הינם בגין התחייבויות חוזיות שהתגבשו מול מוכרי המקרקעין לתשלום שיעורים מסוימים מתקבולי מכירת יחידות ו/או להעברת שטחים בפרויקטים שיוקמו על המקרקעין.
2. למידע בדבר בטחונות ושעבודים, ראה באור 23ב'.

ב. מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה בתחום היזמות למגורים (ראה גם באור 7ב' לעיל)	429,647	567,698
מקדמות מלקוחות בתחומי פעילות אחרים	6,218	6,041
	435,865	573,739

באור 20 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר	128,921	105,966
הוצאות לשלם	60,096	49,803
צדדים קשורים (*)	25,927	20,993
חלויות שוטפות בגין חכירות	54,348	51,100
מוסדות ממשלתיים	60,213	70,733
התחייבות מיסים שוטפים	37,887	44,278
אחרים	39,208	24,066
	406,600	366,939

(*) למידע נוסף ראה באור 28, בדבר צדדים קשורים ובעלי עניין.

באור 21 - הפרשות והתחייבויות אחרות

א. הפרשות

	אחריות וגמר	תביעות משפטיות	אחרות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2025	166,766	124,533	3,873	295,172
הפרשות שנוצרו במהלך השנה	60,802	23,895	-	84,697
הפרשות שמומשו במהלך השנה	(46,370)	(6,370)	(91)	(52,831)
הפרשות שבוטלו במהלך השנה	(9,610)	(16,214)	-	(25,824)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	171,588	125,844	3,782	301,214

ב. התחייבויות אחרות - התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נגזר פיננסי	26,961	-

באור 22 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות אחרות	12,297	26,945
נגזר פיננסי	230,401	-
התחייבויות בגין הסדר פריסת תשלומים (*)	133,833	-
התחייבויות לעובדים לזמן ארוך	10,234	10,152
	386,765	37,097

(*) לפרטים ראה באור 23ג'(4)(כב).

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות

1. באפריקה השקעות

א. בתקופת הדוח חלה התקרבות משמעותית במו"מ לפשרה שמנהלת חברה בשליטה עקיפה מלאה של החברה בארה"ב ("אפריקה ארה"ב") עם נציגות הדיירים אשר הגישו כנגדה תביעה. בהתאם להתקדמות המו"מ ולסכומי הפשרה שנידונים בין הצדדים, ביצעה החברה הערכה מחדש של ההפרשה הראויה בגין התביעה אשר הוגשה כנגד אפריקה ארה"ב. בעקבות ההערכה כאמור הפחיתה החברה כ-14 מיליוני ש"ח מתוך ההפרשה.

ב. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026, התקשרה חברה בשליטת אפריקה ארה"ב (להלן: "חברת הבת") בהסכם שחרור מתביעות עם נציגות דיירים של בניין הנבנה על ידי חברת הבת. במסגרת ההסכם, כנגד הסכמת חברת הבת לשחרור סך של 750 אלפי דולר אשר הופקד בנאמנות להבטחת עמידת חברת הבת בהתחייבויותיה כלפי הדיירים, לרבות החובה להשיג תעודת אכלוס קבועה לנכס, לטובת הדיירים, ישחררו הצדדים אחד את משנהו מכל טענה ותביעה. בעקבות ההתקשרות בהסכם הנ"ל, תרשום החברה בדוחות הרבעון הראשון רווח ברוטו של כ- 7 מיליוני ש"ח.

2. בשותפות

<u>התראות מאת המשרד להגנת הסביבה</u>

בחודש ינואר 2012 התקבלה בשותפות, בלפידות ואצל יו"ר דירקטוריון לפידות והשותף הכללי ובעל השליטה בחרה, מר יעקב לוקסנבורג, התראה מאת המשרד להגנת הסביבה (להלן - המשרד) אשר כללה התייחסות להוראות תקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת חומרים מסוכנים), התשנ"א-1990 (להלן - ההתראה).
על פי ההתראה, דגימות שנלקחו במסגרת סיורים בשדה חלץ (בו נמצאת כיום חזקת חלץ), שהתקיימו בחודש אוגוסט 2011, העלו חשד לקיומו של זיהום מפסולת חומרים מסוכנים. כמו כן, המשרד ציין כי בכוונתו לנקוט בהליכים המשפטיים העומדים לרשותו להפסקת זיהום מקורות המים.
בעקבות קבלת ההתראה, התקיימה בינואר 2012 פגישה עם נציגי המשרד. במסגרת הפגישה, הוחלט כי תוגש תכנית לביצוע סקר קרקע וכן יוגש סקר היסטורי.
במהלך שנת 2012, הגישה השותפות את ממצאי הסקר ההיסטורי וסקר חלופות לשיקום הקרקע.
במהלך חודש יולי 2013, הוגש למשרד סקר הקרקע עם ההשלמות, כפי שסוכמו עימו, ובמהלך השנים שחלפו התקיימו מספר דיונים בנדון במטרה לגבש פתרון מוסכם בין השותפות למשרד, ובכלל זה השותפות החלה, בתיאום עם המשרד, בבחינת שיטת הטיפול בקרקע המזוהמת.
ביום 9 בנובמבר 2021 הגישה השותפות תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, ("התסקיר") ובמהלך חודש יולי 2022 הוגשו השלמות לתסקיר הנ"ל כפי שנתבקשו על ידי המשרד להגנת הסביבה וגורמים רלוונטיים נוספים. בחודש דצמבר 2022 נערכה ישיבה בלשכת התכנון בנושא חוות הדעת של המשרד להגנת הסביבה לתסקיר במסגרתה נקבע, בין היתר, כי מספר הקידוחים בשטח התוכנית יצומצם משמעותית, וכי לאחר סיור נוסף בשטח התוכנית תתקיים ישיבת עבודה נוספת בלשכת התכנון בה יוצגו ממצאי הבדיקה הפרטנית של הקידוחים ומיקומם.
במסגרת הדיונים על טיוטת שטר החזקה בשדה חלץ עלתה דרישה מצידו של משרד האנרגיה לתיקון מפגעי עבר סביבתיים בשדה חלץ. השותפות הבהירה את התנגדותה לדרישה זו, בין היתר מנימוקים שבתנאי רישיונות 343/אירוס ו-402/חלץ-כוכב חדש לא נכלל כל תנאי, ולא נכללה כל חובה לשיקום נזקים שנגרמו (ככל שנגרמו) מפעילות עבר בשטחי החזקה המיועדת, ולכן לא ניתן לכלול תנאי או חובה כאמור בשטר החזקה, וכן שרובו המכריע של הנזק הנטען ממילא לא נגרם על ידי השותפות. השותפות הודיעה לנציגי המשרד להגנת הסביבה כי מבלי שיהא בכך בכדי להוות לקיחת אחריות מכל סוג שהוא על זיהומי קרקעות בשדה חלץ או הודאה בדבר מחויבות השותפות ו/או כוונתה לטיפול בקרקע, היא תהא מוכנה לפעול לצורך קבלת ובחינת הצעות להשלמת סקר קרקע ולעריכת סקר סיכונים ביחס לאתרים אשר נכללו בסקר ההיסטורי שערכה השותפות בחודש מרץ 2013, בכפוף לכך שתקבל את החזקה המיועדת בשטח שדה חלץ.
השותפות פעלה מול משרד האנרגיה והמשרד להגנת הסביבה להשלמת המידע לגבי כל אחד מהאתרים שנכללו בסקר ההיסטורי ולא נכללו בסקר הקרקע שבוצע ובמסגרת התסקיר אף הגישה למשרד להגנת הסביבה תכנית לביצוע סקר קרקע משלים אשר אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה.
ביום 19 בדצמבר 2017 אישר דירקטוריון השותף הכללי בשותפות את קבלת חזקת חלץ, וזאת לאחר הבהרה שהתקבלה מהממונה ולפיה שטר חזקת חלץ אינו מוסיף או גורע מכל חובה לניקוי נזקים סביבתיים היסטוריים שהייתה קיימת לפי דין קודם למתן החזקה.
להערכת הנהלת השותפות, בהסתמך על יועציה המקצועיים, הדוחות הכספיים כוללים הפרשה מספקת בגין דרישות המשרד לטיפול בזיהומים בקרקע ובמים כאמור לעיל, לרבות הפרשה לכיסוי ההוצאות הכרוכות באיטום הבארות בשטח החזקה.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

3. בסאני אלקטרוניקה

ביום 11 בנובמבר 2019 נפתח כנגד סאני אלקטרוניקה וכנגד בעל השליטה בה, מר יעקב לוקסנבורג (להלן: "לוקסנבורג"). הליך אכיפה מנהלי על ידי יושב ראש רשות ניירות ערך (להלן: "הרשות"), אשר תלוי ועומד בפני מותב של ועדת האכיפה המינהלית של הרשות, וזאת מכוח סעיף 52מה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). ביום 11 במרץ 2021 ניתנה החלטת המותב של ועדת האכיפה המינהלית של הרשות לפיה הכלילה סאני אלקטרוניקה פרט מטעה בדוחותיה ליום 30 בספטמבר 2015 וליום 31 בדצמבר 2015 בקשר עם תשקיף הנפקת מניות שפרסמה סאני אלקטרוניקה בחודש ספטמבר 2015 ("ההנפקה").

לפי החלטת המותב, סאני אלקטרוניקה ויו"ר הדירקטוריון כללו בדיווחים אלו פרט מטעה בדבר מצבת האחזקות במניות סאני אלקטרוניקה לאחר ההנפקה, בכך שאותם דיווחים לא שיקפו רכישות שבוצעו על ידי קרוביו של יו"ר הדירקטוריון במסגרת ההנפקה. לאור האמור, נטען שסאני אלקטרוניקה ולוקסנבורג הפרו את סעיף 44א1 וס"ק (4) לחלק ג' לתוספת השביעית לחוק ניירות ערך.

על הרקע האמור, הטיל המותב על סאני אלקטרוניקה עיצום כספי על סך 1 מיליון ש"ח, על יו"ר דירקטוריון החברה עיצום כספי על סך 300 אלפי ש"ח ובנוסף הוטל על יו"ר הדירקטוריון אמצעי אכיפה של מניעת כהונה בפועל לתקופה של 9 חודשים במהלכה לא יוכל לכהן כנושא משרה בחברה בלבד, לצד מניעת כהונה על תנאי לתקופה נוספת של 9 חודשים. ביום 3 במאי 2021 הגישו סאני אלקטרוניקה, מר יעקב לוקסנבורג והחברה עתירה מנהלית על החלטת המוטב (להלן: "העתירה"), וכן בקשה למתן צו ביניים המורה על עיכוב ביצוע על החלטת המותב להטלת אמצעי אכיפה של מניעת כהונה בפועל על מר לוקסנבורג עד להכרעה בעתירה המנהלית. ביום 3 במאי 2021 התקבלה החלטת בית המשפט לעניינים כלכליים בתל אביב- יפו (כב' השופטת רות רונן) לפיה נעתר בית המשפט לבקשה למתן צו הביניים עד להחלטה אחרת. ביום 5 באוגוסט 2021 התקיים דיון בבקשה לצו הביניים וביום 8 באוגוסט 2021 התקבלה החלטת כב' השופטת רות רונן לפיה הסנקציה של מניעת הכהונה תעוכב עד להכרעה בעתירה.

ביום 18 באוגוסט 2025, ניתן על ידי המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי פסק הדין בעתירה ("פסק הדין"). פסק הדין מקבל את העתירה ומבטל במלואה את החלטת המותב לרבות אמצעי האכיפה שהוטלו במסגרתה. ביום 17 בנובמבר 2025 הומצא לחברה ערעור שהוגש על ידי רשות ניירות ערך על פסק הדין.

4. בסאני תקשורת

א. ביום 24 בספטמבר 2020, הומצאו לסאני תקשורת תובענה ייצוגית ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סאני תקשורת וכנגד סמסונג (להלן ביחד: "המשיבות") אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב (להלן: "הבקשה"). בבקשה נטען על ידי המבקשים, בקליפת האגוז, כי מכשירי הטלפון החכם של סמסונג סובלים מתקלות מסך אפידמיות המוסתרות מהלקוחות, וכי המשיבות לא מציעות לאותם לקוחות תיקון לתקלות הנ"ל המצוי ברשותן. קבוצת התובעים על פי לשון הבקשה הינה כל מי שרכש/החזיק/השתמש בטלפון חכם אשר יוצר על ידי סמסונג ויובא על ידי סאני תקשורת או על ידי יבואנים מקבילים אחרים, ושיש במסך המכשיר תקלת צריבה, בשבע השנים שלפני הגשת הבקשה. במקרה שהתביעה תאושר כתובענה ייצוגית, מוערך סכום התביעה הכולל כנגד המשיבות על ידי המבקשים בכ- 500,000 אלפי ש"ח.
ביום 5 בספטמבר 2021 הגישה סאני תקשורת תשובה לבקשה, במסגרתה דחתה את טענות המבקשים. במסגרת זו, סאני תקשורת עמדה על כך שהבקשה עוסקת בתופעה נקודתית, ספוראדית ומינורית, אשר מתרחקת לעיתים רחוקות בלבד בחלק זניח מהמכשירים הסלולאריים מתוצרת סמסונג; על כך שממילא כל מי שרוכש את המכשירים מסאני תקשורת זוכה לקבל תעודת אחריות של חברת סמסונג ישראל בע"מ, שהיא זו שאחראית כלפי הלקוח על תקינות המכשיר (כך שממילא האחריות על המוצרים המשווקים איננה אחריות של סאני תקשורת); על כך שכל מכשיר שתופעה זו מתרחשת בו בתוך תקופת האחריות מתוקן בחינם; ועוד.
בחודש ינואר 2025, התקיים דיון קדם משפט שלאחריו התיק נקבע לסיכומים. בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין מלהעריך את סיכויי הבקשה להתקבל.
ביום 6 בנובמבר 2025, ניתן על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב- יפו פסק דין הדוחה את הבקשה והשית הוצאות על המבקש לטובת סאני תקשורת וסמסונג. ביום 5 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הגישו המבקשים ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין הנ"ל. על דעת יועציה המשפטיים של סאני תקשורת, בשלב זה של הדברים סיכויי הערעור כנגד סאני תקשורת להתקבל נמוכים מסיכויו להידחות.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

4. בסאני תקשורת (המשך)

ב. ביום 27 באוקטובר 2021, התקבל בסאני תקשורת כתב בקשה לאישור תביעה כתובענה ייצוגית אשר עניינה של התובענה במסרונים אשר שוגרו על ידי סאני תקשורת בניגוד לכאורה להוראות חוק התקשורת, תשמ"ב-1982, מבלי שתינתן לנמענים אפשרות הסרה ומבלי שאותם מסרונים כללו דרכי יצירת קשר לצורך מתן הודעת סירוב (בס"ק זה: "התובענה"). התובע מעריך את הנזק המצרפי לכל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של 10 מיליוני ש"ח. ביום 28 בפברואר 2023, ניתן פסק דין על-ידי בית המשפט במסגרתו נדחתה התובענה ונפסקו הוצאות לטובת סאני תקשורת. ביום 2 במאי 2023, הגיש התובע ערעור על דחיית הבקשה לבית המשפט העליון. ביום 20 בינואר 2025, במסגרת דיון שהתקיים בערעור בבית המשפט העליון, הסכימו הצדדים על דחיית הערעור תוך ביטול ההוצאות שנפסקו לטובת סאני תקשורת ופסיקת הוצאות בסכומים זניחים לטובת המבקש. הסכמת הצדדים קיבלה תוקף של פסק דין.

ג. בחודש אפריל 2023 הומצאו לסאני תקשורת כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סאני תקשורת, Samsung Electronics Co. Ltd (להלן: "סמסונג") וסמסונג אלקטרוניקס ישראל בע"מ (להלן: "המשיבות") אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז (להלן: "הבקשה"). בבקשה התבקש בית המשפט, בין היתר, להצהיר כי מכשירי הפולד והפליפ אשר יוצרו על ידי סמסונג סובלים מפגם ייצור ו/או תכנון סדרתי בעטיו תוך תקופה קצרה מגן המסך נפרד מהמסך ויוצר כיסי אוויר, וכן המסך נסדק/ נשבר בציר נקודת הקיפול, וכי המשיבות הפרו את חובותיהן בכך שייצרו ו/או יבאו ו/או שיווקו ו/או מכרו מכשירים אלו מבלי ליידע את רוכשי המכשירים ובמקרים מסוימים אף דרשו תשלום בגין תיקון הפגם במסך אף במהלך תקופת אחריות היצרן. קבוצת התובעים הינה כל לקוח אשר רכש ו/או החזיק ו/או מחזיק טלפון סלולרי מסדרות הפולד או הפליפ, והנזק הנטען בבקשה אינו ניתן להערכה על ידי התובעים אולם עולה, בהתאם לבקשה, על 2.5 מיליוני ש"ח. לאחר מו"מ שניהלו ביניהם, הגישו הצדדים ביום 12 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, בקשת הסתלקות מוסכמת, לפיה הבקשה תימחק כנגד תשלום סכומים שאינם מהותיים למבקש ובא כוחו. ביום 17 בינואר 2026 ניתן פסק דין המאשר את הסדר ההסתלקות.

ד. ביום 3 ביולי 2024, הומצאה לסאני תקשורת בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגדה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הבקשה עוסקת בגבייה שלא כדין, לכאורה, של תשלום בגין מכשיר חלופי ו/או בגין תיקון מהיר, מלקוחות שירות התיקונים של סאני תקשורת, מבלי שעוגנה דרישת תשלום כאמור בהסכם שירות התיקונים או בפרסומים אודותיו. המבקש טוען שנגרם לו נזק ממוני – בדמות הסכום שנגבה ממנו ללא הסכמתו; וכן נזק שאינו ממוני הבא לידי ביטוי בשלילת זכותו לבחור אם להמשיך ולהתקשר עם סאני תקשורת או להימנע מכך, תוך גרימת עוגמת נפש ופגיעה באוטונומיה. לדידו של המבקש, הנזק האישי שנגרם לו מוערך על ידו בסכום של 550 ש"ח (מהם 50 ש"ח נזק ממוני; וסך של 500 ש"ח בגין נזק בלתי ממוני). הנזק לקבוצה הנטען בבקשה הינו מעל 2.5 מיליון ש"ח. סאני תקשורת לומדת את הבקשה.
לאחר משא ומתן ביניהם הגיעו סאני תקשורת והמבקש לפשרה שתייתר את הצורך בניהול ההליך. במסגרת זו, הגישו הצדדים לבית המשפט ביום 28 ביולי 2025 בקשה להסתלקות מתוגמלת, במסגרתה, בין היתר, התחייבה סאני תקשורת לפצות את חברי הקבוצה שניזוקו בסכומים לא מהותיים, לתקן את הסכם השירות למניעת הישנות מקרים דומים; וכן לשאת בתשלום גמול למבקש ולבא כוחו בסכומים לא מהותיים. ביום 28 ביולי 2025 ניתן פסק דינו של בית המשפט, במסגרתו אישר בית המשפט את ההסתלקות.

ה. ביום 29 באוקטובר 2024, הומצא לסאני תקשורת כתב אישום שהוגש על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח- תקווה כנגד סאני תקשורת, כנגד החברה המשכירה לסאני תקשורת את החנות אשר מפעילה סאני תקשורת במרכז הקניות B סנטר בפתח תקווה ("המשכירה" ו- "החנות", בהתאמה), כנגד מנהל המשכירה וכנגד אחד מבעלי המקרקעין בה נמצאת החנות ("המקרקעין") בבית המשפט לעניינים מקומיים בפתח תקווה ("כתב האישום"). לפי כתב האישום, על המקרקעין חלה תוכנית המייעדת את המקרקעין לתעשייה, והיתרים זמניים לשימוש חורג במקרקעין ובמבנה החנות למסחר פקעו באופן שהחל מיום 27 בנובמבר 2023 מבצעים הנאשמים שימוש אסור בחנות ללא קבלת היתר כדין ובניגוד לתוכנית החלה על המקרקעין. סאני תקשורת לומדת את כתב האישום. בשלב זה של הדברים, מוקדם עדיין להעריך את סיכויי כתב האישום להתקבל ואת חשיפת סאני תקשורת בגינו.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

4. בסאני תקשורת (המשך)

ו. בחודש דצמבר 2024 הומצאו לסאני תקשורת כתב תביעה ובקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד סאני תקשורת וכנגד סמסונג אלקטרוניקס ישראל בע"מ (להלן: "המשיבות") אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז (להלן: "הבקשה"). הבקשה עוסקת בהפרות לכאוריות של המשיבות אגב הפעלת אתרי המכירות המקוונים שלהן, ובכלל זה תיאור מוצרים כנמכרים במבצע כאשר מדובר במחירן הרגיל, אי מתן אפשרות פשוטה לביטול עסקה והגבלת זכות החזרת מוצרים. קבוצת התובעים הינה כל לקוחות האתרים המקוונים של המשיבות אשר ביקשו לבטל עסקה או רכשו מוצר במבצע בשבע השנים האחרונות, והנזק הנטען בבקשה מוערך, בהתאם לבקשה, על 2.5 מיליוני ש"ח.
לאחר מו"מ שניהלו ביניהם, הגישו הצדדים ביום 21 בספטמבר 2025 בקשת הסתלקות מוסכמת, לפיה הבקשה תימחק וזאת כנגד התחייבות של סאני תקשורת וסמסונג לבצע שינויים כאלה ואחרים באתר האינטרנט שלהן וכן כנגד תשלום סכומים שאינם מהותיים למבקש ובא כוחו. ביום 3 בנובמבר 2025, ניתן פסק דין המאשר את הסדר ההסתלקות בין הצדדים, תוך הפחתה מהסכומים עליהם הסכימו הצדדים.

ז. ביום 9 במרץ 2025 הוגשה כנגד סאני תקשורת וכנגד Samsung Electronics Co Ltd בקשה לאישור תובענה ייצוגית בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הקבוצה שבשמה הוגשה בקשת האישור והתובענה הוגדרה כך: "כל מי שרכש מכשיר מסדרות מכשירי הסלולר המתקפלים ו/או S23 ULTRA ו/או S24 ULTRA, אשר עודכן בעדכון OneUI 6.1.1 אשר שולל את אפשרות התרגום לעברית בעזרת ה-SPEN".
לדידו של המבקש, המשיבות הציגו ושיווקו את המוצרים, המאפשרים שימוש עם עט חכם (SPEN) לצורך תרגום מיידי של מילים לעברית, ואולם תכונה זו נשללה ללא כל התראה עם ביצוע עדכון 6.1.1 OneUI. המבקש העמיד את הנזק הנטען שנגרם לחברי הקבוצה הנטענת על סכום של 8 מיליוני ש"ח (כלפי סאני תקשורת וסמסונג, יחד ולחוד). ביום 21 בדצמבר 2025, הוגשה בקשה משותפת מטעם הצדדים להסתלקות המבקש מבקשת האישור. במסגרתה הוסכם, בין היתר, על מחיקת בקשת האישור ועל תשלום גמול למבקש ולבא-כוח המבקש בסכומים שאינם מהותיים. ביום 23 במרץ 2026, ניתן פסק דין המאשר את הסדר ההסתלקות בין הצדדים, תוך הפחתה מהסכומים עליהם הסכימו הצדדים.

ח. ביום 26 במרץ 2025 הוגשה כנגד סאני תקשורת בקשה לאישור תובענה ייצוגית שהוגשה כנגדה בבית המשפט המחוזי במחוז מרכז (להלן: "הבקשה"). הבקשה עוסקת בהפרות, לכאורה, של הוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח- 1988 והתקנות לפיו בסניפי סאני תקשורת בהם גובהן של עמדות השירות לא הונגש כדין, לשון הבקשה. לדידו של המבקש, הנזק האישי שנגרם לו מוערך על ידו בסכום של 5,000 ש"ח, ואילו הפיצוי הקבוצתי המבוקש נאמד על ידיו במעל 2.5 מיליון ש"ח.
לאחר תקופת הדוח הגיעו הצדדים להסכמות אשר הוגשו לאישור בית המשפט הנכבד במסגרת בקשה לאישור הסדר הסתלקות, לפיהן התחייבה סאני תקשורת להנגיש את עמדות השירות בסניפיה, באמצעות התקנת דלפקים נשלפים וכן להעניק פיצוי בגין העבר ולשלם גמול והחזר הוצאות למבקש ושכ"ט לב"כ המבקש, בסכומים שאינם מהותיים.
בקשה לאישור הסדר ההסתלקות ומתן תוקף של פסק דין הוגשה לבית המשפט ביום 4 בנובמבר 2025. למועד פרסום דוח זה טרם ניתנה החלטה.

ט. 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 סאני תקשורת 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 סאני תקשורת בשנים הרלוונטיות למכירת מלוא החזקותיה באפריקה ישראל למגורים בע"מ.
בהתאם לשומת המס, סכום המס המקסימלי שתידרש סאני תקשורת לשלם, ככל שיידחו כל טענותיה, עומד נכון למועד דוח זה על סך של כ- 45 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה.
סאני תקשורת 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, סאני תקשורת הגישה השגה על שומת המס. להערכת הנהלת סאני תקשורת, בהתבסס בין היתר על חו"ד יועציה המקצועיים, הסיכויים שטענות סאני תקשורת תתקבלנה עולים על הסיכויים שתדחנה.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

5. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים

א. כנגד דניה וחברות מאוחדות שלה הוגשו, נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 275 מיליוני ש"ח הקשורות בעיקר לעסקאות בניה אשר בגין תנאי ביצוען, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. הנהלת דניה וחברות מאוחדות שלה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלו מיועציה המשפטיים, ערכו בגינן הפרשות בסך של כ- 46 מיליוני ש"ח (מתוכם סך ההפרשות בגין ליקויי בניה, מסתכמות בסך של כ- 43 מיליוני ש"ח). לדעת הנהלת דניה והחברות המאוחדות שלה סכום ההפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל. לדניה 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 דניה הפרשות מתאימות וזקפה שיפוי בגין ההפרשות כאמור בסך של כ- 67 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 5 בספטמבר 2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "החניון") ברמת החייל, תל-אביב, עבור אפי נכסים (להלן "הזכיין"), קרסו חלקים מהחניון ("האירוע"). בעקבות הסכמות במהלך שנת 2017 בין הזכיין, דניה ועיריית תל- אביב- יפו חודשו עבודות הקמת החניון ובסוף חודש אוקטובר 2020 נמסר הפרויקט לזכיין לאחר שהתקבל אשור אכלוס ולמיטב ידיעת דניה, הפעלתו של החניון החלה בסמוך לאחר מכן.

דניה הגיעה להסכמה עם חברת הביטוח על גובה השיפוי בקשר לנזק הרכוש, שנבע כתוצאה מהאירוע, סכום השיפוי התקבל בידי הבנק המממן מטעם המזמין ושימש את דניה בהמשך עבודת ההקמה מחדש. חקירות שהתנהלו על ידי משטרת ישראל כנגד דניה ומנכ"ל דניה בקשר לאירוע הסתיימו, לאחר קיומו של שימוע, בסגירת התיקים הפליליים כנגדם.

יצוין, שהתביעות והחשיפות בקשר עם פגיעות נפש ונזקי גוף, ועלויות נלוות נוספות, מתנהלות מול חברות הביטוח באופן שוטף.

במהלך חודש נובמבר 2021 התקשרה דניה עם הזכיין בתוספת להסכם הקבלנות בקשר עם החניון, במסגרתה הוסכם בין הצדדים מנגנון הפיצוי בגין אירוע קריסת החניון והאיחור בהשלמת החניון, אשר יקבע, בין היתר בהתבסס על רווחי הזכיין מהחניון בתקופה של שנה קלנדארית (להלן: "התוספת"). במהלך שנת 2022 סוכם ושולם לזכיין סכום הפיצוי המוסכם, על סך 23 מיליוני 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 הזכיין ודניה במשותף, כנגד עיריית תל אביב, בין היתר, בגין נזקים שנגרמו להם בקשר עם האירוע.

ג. בקשר לפרוייקט הקמת נמל שדה התעופה רמון בתמנע ואשר בגינו זקפה דניה הפסד מצטבר של כ- 94 מיליוני ש"ח, נכללו הכנסות לקבל ממזמין העבודה, רשות שדות התעופה (להלן: "רש"ת" או "הרשות"), אשר הסתמכו על הסכמות שהגיעה דניה עם נציגי רש"ת. לאחר מכן, נודע לדניה כי ההסכמות כאמור לא אושרו על ידי הגורמים הנדרשים ברש"ת.
בעקבות מגעים שונים שהתנהלו בין דניה לרש"ת, החליטו הצדדים לפנות להליך גישור משותף וזאת על מנת לנסות ליישב את המחלוקת ביניהם, ולייתר בכך את הצורך בהליכים משפטיים נוספים. יחד עם זאת, דניה נערכת לפעול במישורים הנדרשים על מנת לעמוד על קבלת מלוא זכויותיה בפרוייקט, לרבות בדרך של פנייה להליכים משפטיים. להערכת דניה אומדן ההכנסות כפי שנזקף בפרוייקט ואשר תואם את אותן הסכמות הינו אומדן מהימן גם בנסיבות הנוכחיות. הערכת דניה מסתמכת, בין היתר, על יועציה המשפטיים, חו"ד מומחה וכן ממצאי אנשי מקצוע וגורמים הנדסיים.

ביום 18 בפברואר 2021 הגיש קבלן משנה של דניה תביעה כנגד דניה והרשות בה נטען כי על דניה והרשות לשפות את קבלן המשנה בגין נזקים שונים שנגרמו לו במסגרת עבודות שביצע בפרוייקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרויקט ואשר לטענתו התמורה בגינן טרם שולמה לו, בסך של כ-97 מיליוני ש"ח. דניה הגישה כתב הגנה תביעה שכנגד כנגד הקבלן בסכום של 60 מיליוני ש"ח וכן הודעת צד ג' כנגד הרשות על מלוא סכום התביעה. רש"ת הגישה גם כן הודעת צד ג' כנגד דניה על מלוא סכום התביעה. יחד עם זאת, להערכת הנהלת דניה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא, כי דניה לא תידרש לתשומות כלכליות בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה וזאת מעבר לסכומים שיפסקו לטובתה – בין אם במסגרת תביעה שכנגד ו/או הודעת צד ג' ו/או כל הליך מתאים אחר ככל שיינקט, בין אם במישור היחסים מול התובעת ובין אם במישור היחסים מול הרשות. לפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות והפרשות לתביעות (המשך)

5. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

ד. בחודש דצמבר 2018, נודע לדניה על תביעה של נציגות דיירים בפרוייקט שרונה בתל אביב כנגד מזמין העבודה בהיקף של כ- 59 מיליוני ש"ח. דניה ביצעה הערכה להיקף השפעת ליקויי הבנייה שעשויים להיות מיוחסים לתחום אחריותה ובהתאם בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה. יצוין, כי בית המשפט מינה מומחים מטעמו לבדיקת הטענות בכתב התביעה ונקבעו דיוני הוכחות.

ה. בחודש ינואר 2019 הוגשה תביעה כנגד היזם וחברת בת של דניה (להלן: "דניה ארה"ב") על ידי חברה אשר רכשה בניין מהיזם, ואשר דניה ארה"ב שימשה הקבלן המבצע של אותו בניין. טענות התובעת כנגד דניה ארה"ב ואחרים הינן: (1) fraudulent inducement; (2) הסתרה במרמה; (3) מצג שווא ברשלנות; (4) הפרת חוזה; (5) הפרת אחריות (6) רשלנות. התובעת דורשת נזק בסכום של בין כ- 34-31 מיליון דולר.
דניה ארה"ב הגישה דרישות לשיפוי לקבלני משנה ולחברות הביטוח שלהם וכן הוגשו הודעות צד ג', כנגד קבלני משנה רלוונטיים.
בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגד דניה ארה"ב הובילה לסילוק על הסף של עילת התביעה של הפרת אחריות, תוך דחיית הבקשה בכל הנוגע ליתר עילות התביעה. בהליך ערעור אשר הוגש על ידי דניה ארה"ב, בית המשפט אישר את פסיקת בית המשפט בערכאה הנמוכה ביחס לדניה ארה"ב וההחלטה נותרה על כנה.
ביולי 2021 שני נתבעים בתיק מטעם היזם, הגישו תביעה שכנגד נגד דניה ארה"ב בטענת שיפוי מכח החוק, שיפוי מכח חוזה, והפרת חוזה בגין אי רכישת ביטוח לטובת הנתבעים. בספטמבר 2021, דניה ארה"ב הגישה כתב הגנה ותביעה נגדית כנגד הנתבעים הנ"ל.
במקביל לניהול ההליך בבית המשפט התקיימו מגעים ארוכים בין הצדדים הרבים בתיק בניסיון להגיע לפשרה באמצעות מגשר שזהותו הוסכמה בין הצדדים. במהלך חודש דצמבר 2024, הגיעו דניה ארה"ב, היזם ומבטחיהם להסכמות עם התובעים בתיק ביחס ליישוב המחלוקות ביניהם, באופן שהמבטחים כאמור יישאו בעיקר התשלום, בעוד דניה ארה"ב תישא בסכומים זניחים התואמים את ההפרשה שבוצעה בגין תביעה זו. הצדדים פועלים על מנת למסמך הסכמות אלו מול בית המשפט וביניהם. נכון למועד זה, המבטחים הנ"ל ימשיכו לנהל את ההליך מול קבלני המשנה ומבטחיהם.

ו. ביום 28 בפברואר 2023, הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר בפרויקט הנתיבים המהירים (להלן: "הזכיין") ונתבעים נוספים יחדיו, בסכום של כ- 79 מיליוני ש"ח. התובעים טוענים לנזקים שנגרמו כתוצאה מפעולות והשקעת משאבים שביצעו על בסיס מזכר ההבנות שנחתם ולאחריו הודיע הזכיין לתובע כי מדינת ישראל, מזמינת הפרויקט, מסרבת לאשר את התובע כקבלן משנה של הזכיין בפרויקט. להערכת דניה, הסיכוי שהתביעה תידחה גבוה מהסיכוי שהתביעה תתקבל.

ז. בחודש ינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקבל חיוב ע"ס 97 מיליוני ש"ח לזכיין ממועצה מקומית חוף השרון, בקשר להיטלי פיתוח בגין מתח"ם שפיים (מתח"ם בביצוע קבלני של דניה). להערכת דניה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של דניה, קיים סיכוי סביר באופן משמעותי, כך שהזכיין ו/או דניה לא יידרשו לתשומות כלכליות מהותיות.

ח. כנגד אפריקה מגורים הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 59 מיליוני ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

הנהלת אפריקה מגורים, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת אפריקה מגורים סכום ההפרשות הכולל והיתרות לגמר שנרשמו בגין הפרויקטים מספיקות לכיסוי עלויות אפשריות בקשר לתביעות הנ"ל.

ט. לפרטים בדבר תביעה בקשר עם מתחם סמל דרום, ראה באור 8ג' לעיל.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. שעבודים וערבויות

1. בחברה

א. החברה העמידה מספר ערבויות לטובת מקורות חברת המים בקשר לפרוייקטים ומכרזים לביצוע קידוחים, לפי דרישתה, בסך כולל של כ- 13,212 אלפי ש"ח.

ב. החברה העמידה ערבות חברת אם עבור נותני ערבות שנתנו ערבויות לחברות בקבוצה כמתואר בסעיף 2 ו-3 להלן.

2. באפריקה השקעות

א. אפריקה השקעות העמידה מספר ערבויות ביום 29 בינואר 2024, לטובת רמ"י, לפי דרישתה, בעבור דמי ההיתר בגין מגרשים 302 ו- 325 לפי תמל/1041 ביהוד, בסך כולל של כ- 35,217 אלפי ש"ח. לצורך הערבות העמידה החברה ערבות כלפי נותן הערבות. ראו גם באור 11טו' לעיל.

ב. אפריקה השקעות העמידה ערבות ביצוע לטובת עיריית יהוד מונוסון, לפי דרישתה, בעבור ביצוע חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות, בסך 1,271 אלפי ש"ח, עד ליום 31 בדצמבר 2026.

3. בשותפות

ביום 31 בדצמבר 2017, העמידה השותפות ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת לתקופה של שנתיים בסך של 2 מיליון דולר לטובת מדינת ישראל לצורך הבטחת מילוי הוראות שטר החזקה I/19 בשטח שדה חלץ, ראה באור 13(1)(ז). במהלך השנים הערבות הוארכה מספר פעמים בהם האחרונה עד ליום 31 בדצמבר 2027. לצורך מתן הערבות למשרד האנרגיה הועמדה על ידי החברה ערבות כלפי נותן הערבות.

4. בסאני תקשורת

להלן פירוט בדבר ערבויות ובטחונות אותם העמידה סאני תקשורת נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

א. ערבויות בנקאיות בסך של 3,667 אלפי ש"ח, לטובת אגף המכס להבטחת תשלומי מיסי יבוא.
ב. ערבויות בנקאיות בסך של 3,026 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות סאני תקשורת בהסכמי שכירות של החנויות אותן מפעילה סאני תקשורת.
ג. ערבויות בנקאיות בסך של 445 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות סאני תקשורת בהסכם שכירות של משרדי סאני תקשורת בפתח תקווה.
ד. ערבות בנקאית בסך של 139 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויות סאני תקשורת במכרז החשכ"ל ורשות שדות התעופה.
ה. בטוחות להבטחת פרעון אשראי דוקומנטרי- ראו באור 16ג'(2) לעיל.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ב. שעבודים וערבויות (המשך)

5. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים

א. במסגרת פעילותה כקבלן מבצע נדרשת דניה לעיתים 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 דניה במכרזים מסוימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.

1. ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, סך הערבויות ממוסדות פיננסיים (לא כולל ערבויות על פי חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה- 1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") שהועמדו על ידי דניה וחברות המוחזקות על ידה לצדדים שלישיים, עומד על כ- 2,279 מיליוני ש"ח וכ- 1,742 מיליוני ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *	2,265.6	1,742
ערבויות אפריקה השקעות **	1.27	1.27
ערבויות עצמיות של דניה, שטרי חוב ובטחונות אחרים	12.4	1.9
סה"כ ערבויות	**2,279.3**	**1,745.2**

* לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם דניה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ושל כ- 1 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של דניה הסתכם בכ- 0.2 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ובכ- 0.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

** ראה באור 25ב'(2) לעיל

2. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת דניה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. כמו כן, דניה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 עומדת על סך של כ- 500 מיליון ש"ח.

3. כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלה דניה מבנקים, שועבדו זכויותיה של דניה 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.

4. במסגרת מתווה המימון שגובש עם הגופים המממנים שיעבדה דניה מזומנים לגופים המממנים בשווי של כ- 114 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 18ד'(1) לעיל.

5. דניה ערבה למחצית מסך האשראי שניתן לחברה כלולה שלה, ועד לסך של 10 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024, חלקה של דניה בערבות כאמור עומד על סך כ- 4.7 מיליוני ש"ח וכ- 5.3 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

6. להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת אפריקה מגורים ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. אפריקה מגורים מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת אפריקה מגורים, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, אפריקה מגורים מקבלת ערבויות מדניה. לתום תקופת הדיווח, אפריקה מגורים נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך כ- 3,260 מיליוני ש"ח.

7. כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלו אפריקה מגורים וחברות המוחזקות על ידה מבנקים, שועבדו זכויותיה של אפריקה מגורים 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. בחלק מהפרויקטים שיעבדה אפריקה מגורים בנוסף גם כספים, שטרות וניירות ערך המופקדים בבנק, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות

1. בחברה

א. ביום 10 בינואר 2022, התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") על בחירת הצעתה של דניה, הכוללת גם את החברה, כקבלן משנה מהותי מטעמה של דניה (להלן: "הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "המכרז" ו- "המציעות הזוכות" בהתאמה).

בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לחברה חבילת קידוחים הכוללת, נכון למועד הדוח, 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 הקבוצה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים עומד על כ- 300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.

בהתאם להסכמות בין דניה לחברה, העבודות נשוא המכרז מבוצעות על ידי דניה באמצעות החברה, כקבלן משנה מהותי, בעבור התמורה שתתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי דניה.

בחודש אוגוסט 2025, התקבלה הודעה ממקורות לפיה הקצתה מקורות 12 קידוחים נוספים לעומקים שונים ("הקידוחים הנוספים") שיצטרפו לחבילת הקידוחים שכבר הוקצו לדניה 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.

2. בשותפות

<u>הסכם השותפות המוגבלת</u>:

השותפות הוקמה ביום 15 ביוני 2004 על פי הסכם השותפות המוגבלת, כפי שעודכן מעת לעת, בין השותף הכללי לשותף המוגבל (להלן - הסכם השותפות המוגבלת). להלן עיקרי הסכם השותפות המוגבלת:

א. על פי הסכם השותפות המוגבלת, יהיה השותף הכללי זכאי ל-0.01% מההכנסות וישא ב-0.01% מההוצאות וההפסדים של השותפות, וכן בהוצאות והפסדים של השותפות, אשר עקב ההגבלה על אחריות השותף המוגבל לא ישא בהן השותף המוגבל. בנוסף, יהיה השותף הכללי זכאי לתשלומים וישא בהוצאות, כדלקמן:

1. השליטה המלאה על ניהולה של השותפות ועסקיה תהיה בידי השותף הכללי. השותף הכללי יהיה זכאי לקבל מהשותפות דמי ניהול בסך של 140 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל חודש. סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן ויישא הפרשי הצמדה בין המדד הידוע במועד התשלום לבין מדד הבסיס, דהיינו, מדד פברואר 2010. בהקשר זה יצוין כי ביום 16 באוגוסט 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי, וביום 17 באוקטובר 2021 אישרה אסיפת בעלי יחידות השתתפות, כי דמי הניהול ימשיכו לחול לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 23 באפריל 2021, ואולם עד למועד בו תחודש הפקת הנפט מחזקת חלץ יופחתו דמי הניהול החודשיים בשיעור של 5%.

   בנוסף לתשלום דמי הניהול תהא לשותפות הוצאה הנובעת מאחריותה לביטוח השותף הכללי, נושאי המשרה והעובדים בו. השותף הכללי ישא מתוך ועד גובה דמי הניהול שיקבל, כאמור לעיל, בהוצאות שכרם של מנהלי השותף הכללי והוצאות אחזקת משרדי השותף הכללי. כמו כן, עבור כל תשקיף שתפרסם השותפות, יהיה השותף הכללי זכאי לשכר בגינו בסך של 50 אלפי דולר (בתוספת מע"מ).

   ביום 23 באפריל 2024 פקע הסדר דמי הניהול בין השותפות לשותף הכללי הקבוע בהסכם השותפות המוגבלת. ביום 3 ביוני 2024 אישרו מחדש ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי, וביום 25 ביולי 2024 אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות, את חידוש הסכם דמי הניהול המשולמים מהשותפות לשותף הכללי, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 23 באפריל 2024, ללא שינוי בתנאי ההתקשרות.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

2. בשותפות (המשך)

הסכם השותפות המוגבלת (המשך)

2. השותפות תשלם לשותף הכללי תמלוגים מכל חלקה של השותפות בנפט ו/או גז ו/או חומרים בעלי ערך אחרים, שיופקו וינוצלו מנכסי הנפט, בהם יש או יהיה בעתיד לשותפות המוגבלת אינטרס (לפני ניכוי תמלוגים מכל סוג, אך לאחר הפחתת הנפט אשר ישמש לצורכי ההפקה עצמה), בשיעורים המפורטים להלן:

   1. עד מועד החזר ההשקעה: 5%.
   2. לאחר מועד החזר ההשקעה: 10%.

"מועד החזר ההשקעה" - המועד לאחר חתימת הסכם השותפות המוגבלת, אשר בו התקבולים, אשר השותפות קיבלה או זכאית לקבל בגין נפט ו/או גז ו/או חומרים בעלי ערך אחרים שהופקו ונוצלו מנכס הנפט (דהיינו - רישיון או חזקה) בו נמצאה התגלית, יגיעו לסכום השווה לכל הוצאות השותפות באותו נכס הנפט לאחר ניכוי תמלוגים ששולמו על פי חוק הנפט. התקבולים והוצאות השותפות כאמור יחושבו בדולר ארה"ב (לפי השער היציג המתפרסם על ידי בנק ישראל) ויאושרו בכתב על ידי רואי החשבון של השותפות.

במהלך חודש נובמבר 2013 חל מועד החזר ההשקעה ברישיון חלץ כוכב. החל ממועד זה, זכאי השותף הכללי לתמלוגים בשיעור של 10% בגין נפט שהופק ונוצל מנכס הנפט, כאמור לעיל, ברישיון חלץ כוכב. נכון למועד דוח זה הוחזרה ההשקעה ביחס לרישיון 402/חלץ-כוכב חדש ("רישיון כוכב"), וטרם הוחזרה ההשקעה ביחס לרישיון 343/אירוס ("רישיון אירוס"). כאמור לעיל, רישיון כוכב ורישיון אירוס אוחדו לנכס נפט אחד- חזקת חלץ. לפיכך התמלוגים בגין נפט שיופק וינוצל משטחי רישיון כוכב הינם בשיעור של 10%, והתמלוגים בגין נפט שיופק וינוצל משטחי רישיון אירוס הינם בשיעור של 5%.

ב. השותפות תפורק בקרות אחד המקרים הבאים:

1. בתום תשעה חודשים מהמועד האחרון בו היה לשותפות המוגבלת, במישרין או בעקיפין, נכס נפט בר תוקף או זכויות בו או בנפט שיופק.
2. אם השותף הכללי יחדל מתפקידו ולא מונה תוך 6 חודשים אחר במקומו.
3. אם השותפים יסכימו לפרק את השותפות.
4. אם חלפו תשעה חודשים מיום שהשותפות חדלה להשתתף בחיפושי נפט ו/או גז או הפקתם.

ג. <u>הסכם הנאמנות</u>:

ביום 15 ביוני 2004 נחתם הסכם הנאמנות, שעודכן מעת לעת, בין השותף המוגבל (הנאמן) לבין המפקח (להלן - הסכם הנאמנות). להלן עיקרי הסכם הנאמנות:

על פי הסכם הנאמנות, על תיקוניו, המפקח זכאי לקבל מאת הנאמן, מתאריך חתימת הסכם הנאמנות ועד תום פירוק השותפות, שכר חודשי בסכום השווה ל-7,250 ש"ח בתוספת מע"מ (עד יום 1 באוקטובר 2016 השכר היה בסך של 9,000 ש"ח בחודש בתוספת מע"מ) סכום זה צמוד למדד המחירים לצרכן ונושא הפרשי הצמדה בין המדד הידוע במועד התשלום לבין מדד הבסיס, דהיינו, מדד יולי 2017. כמו כן, המפקח זכאי לקבל מתוך נכסי הנאמנות את כל ההוצאות, שהוציא כדין למטרות תפקידו על פי הסכם הנאמנות והסכם השותפות המוגבלת ואשר אושרו על ידי האסיפה הכללית. בנוסף זכאי המפקח לשכר נוסף בגין עבודתו בקשר עם הנפקות נוספות, בדרך של פרסום תשקיף, בסכום של 26 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) צמוד למדד המחירים לצרכן ואשר יישא הפרשי הצמדה בין המדד הידוע במועד התשלום לבין מדד יולי 2017 בגין כל הנפקה, או סכום גבוה יותר, אם יאושר על ידי האסיפה הכללית.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

3. בסאני תקשורת

א. סאני תקשורת קשורה בהסכם (על תיקוניו) עם סמסונג מכוחו מפיצה סאני תקשורת בישראל מוצרי קצה סלולריים, אביזרים וחלקי חילוף מתוצרת סמסונג ("**ההסכם**"). ביום 5 בדצמבר 2024, התקשרו סאני תקשורת וסמסונג בתיקון להסכם ("**תיקון מס' 9**") אשר בהתאם לו הוארך תוקפו של ההסכם בשלוש שנים עד ליום 31 בדצמבר 2027 ("**תקופת ההסכם**"). בתום כל שנה קלנדרית במהלך תקופת ההסכם יהא כל צד לו רשאי להביאו לכדי סיום בהודעה מראש של 90 יום לפחות. בנוסף כולל תיקון מס' 9, בין היתר, מספר תנאים מסחריים בין הצדדים, בדומה להסכם, בין השאר: יעדי רכישות מסמסונג לשנת 2025 ואופן קביעת יעדי הרכישות להמשך תקופת ההסכם.

ב. ביום 30 ביוני 2020 התקשרו סאני תקשורת וסמסונג (באמצעות סמסונג אלקטרוניקס ישראל בע"מ) בהסכם, המבוסס על ההסכם שנחתם בין הצדדים ביום 16 במרץ 2015, בדבר מינוי סאני תקשורת למרכז שירות מורשה מטעם סמסונג, לצורך מתן שירותי תיקון למכשירי טלפון ניידים ולטאבלטים מבית סמסונג ("המוצרים" ו-"ההסכם"). ההסכם מתווה הוראות וכולל תמורות בדבר שירות שינתן במסגרת אחריות היצרן ("שירות/י אחריות") וכן הוראות בדבר שירות שאינו נכלל במסגרת אחריות תוקף ההסכם הינו לשנה אחת והוא יתחדש באופן אוטומטי לתקופות נוספות בנות שנה אחת כ"א. למועד דוח זה תוקפו של ההסכם הינו עד ליום 31 בדצמבר 2025. כל צד רשאי לבטל את ההסכם בהודעה מראש של 3 חודשים. בנוסף קובע ההסכם תנאים לביטול ההסכם מצד סמסונג ומצד סאני תקשורת.

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים

א.

(1) להלן צבר ההזמנות של דניה (במסגרת פעילותה כקבלן מבצע) שהינו הזמנות מחייבות אשר טרם הוכרו כהכנסות (במיליוני ש"ח):

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

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

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

(2) בשנת 2025 מכרה אפריקה מגורים (כולל חלקם של השותפים) 215 יחידות דיור בהיקף של כ- 561 מיליוני ש"ח (חלקה של אפריקה מגורים כ- 439 מיליוני ש"ח), לעומת 535 יחידות דיור בשנת 2024 בהיקף של כ- 1,505 מיליוני ש"ח (חלקה של אפריקה מגורים כ- 1,093 מיליוני ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 1,753 מיליוני ש"ח (בשנת 2024- 2,197 מיליוני ש"ח).
עד לתום תקופת הדיווח התקשרה אפריקה מגורים במצטבר ב- 1,428 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק אפריקה מגורים בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 3,473 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 25 ביוני 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 דניה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ ("סולל בונה") כקבלן הקמה מטעם הזכיין. בהתאם לכך, ביום 7 ביוני 2018 נחתם הסכם הקמה בין קבלן ההקמה לבין הזכיין, כמקובל בפרויקטים מעין אלה.
בהמשך להתקדמות הליך המכרז ואבני הדרך, ביום 4 בנובמבר 2018 הזכיין התקשר בהסכם הזיכיון עם מזמינת העבודות במכרז.
דניה וסולל בונה התאגדו כשותפות רשומה, בשם קדמת הנגב תקשוב ("קבלן ההקמה")
בחודש אפריל 2023 נחתם הסכם בין דניה לבין סולל בונה וחברה קשורה נוספת (אשר מהווה ביחד עם סולל בונה את: "הרוכשת") לבין קבלן ההקמה, לפיו תמכור דניה לרוכשת את מלוא זכויותיה (50%) בקבלן ההקמה בתמורה לסך של 7.5 מיליוני 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 מיליוני ש"ח שהעמידה דניה 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.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

ב. (המשך)

בנוסף, הרוכשת תעמיד את ערבות הביצוע שהועמדה על ידי דניה לזכיין הפרויקט, בכובעה כשותפה בשותפות, והערבות כאמור אכן הוחזרה לדניה ואף הושלם פרעון ההלוואה.
ביום 22 ביוני 2023, הושלמה העסקה, לאחר שהתמלאו התנאים המתלים להשלמתה. התמורה על סך כ- 7.5 מיליוני ש"ח, שנבעה מחלקה של דניה ברווח הפרויקטלי בשותפות הכלולה, נזקף לסעיף הכנסות אחרות והכנסות מימון ולמועד הדוח טרם התקבלה התמורה.

ג. ביום 29 במרץ 2021, התקשרה דניה עם אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ ("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 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ- 5 שנים. בהמשך לאמור, בחודש מרץ 2022 נחתם הסכם ביצוע מלא בין דניה לבין אאורה.

ד. ביום 24 במאי 2021, התקשרה דניה עם אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובבניין בע"מ ("אזורים") לביצוע פרויקט פינוי 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 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.

ה. ביום 10 ביוני 2021, קיבלה דניה 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 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.

ו. ביום 28 ביולי 2021, התקשרה דניה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות לפיו תבצע דניה את שלב ב' בפרויקט פינוי 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 דניה מבצעת היום את שלב א' בפרויקט רמת השרון.

התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט רמת השרון צפויה לעמוד על כ- 446 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים. בהמשך לאמור בחודש מרץ 2023 נחתם הסכם ביצוע בקשר לפרויקט.

ז. ביום 14 במרס 2022, קיבלה דניה הודעה לפיה דניה 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, בצומת הרחובות יגאל אלון ותוצרת הארץ בתל אביב, הידוע כ- TOHA 2 ("הפרויקט"), עבור חברת גב ים לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-530 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ- 51 חודשים מצו התחלת עבודה, וצפויות להסתיים בסוף שנת 2026.

ח. ביום 17 במאי 2022, חתמה דניה על הסכם מחייב עם חברת גינדי ישראל ייזום ופיתוח בע"מ (להלן: "גינדי"), לפיו תבצע דניה עבור גינדי פרויקט מגורים בקרית מלאכי, הכולל הקמת 17 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 816 יח"ד (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). ביצוע הפרויקט יחולק לשני שלבים. כאשר, שלב א' כולל הקמת 7 בנייני מגורים הכוללים 336 יח"ד ב-3 מגרשים ושלב ב' כולל הקמת 10 בניינים הכוללים 480 יח"ד ב-4 מגרשים (להלן: "שלב ב'").
התמורה בגין ביצוע שלבים א' וב' בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 490 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך 27 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ביחס לכל מגרש.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

ט. ביום 9 ביוני 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון דניה את התקשרות דניה ביחד עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "אלקטרה") בהסכם עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה מגורים, חברה בבעלות אפריקה השקעות (להלן: "אפריקה מגורים ו/או "היזם") לפיו יבצעו דניה 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 כדין) (להלן: "התמורה"), מתוכם, חלקה של דניה צפוי לעמוד על מחצית הסכום. התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לדניה 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.

י. ביום 6 ביולי 2022, קיבלה דניה 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 לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מצו התחלת עבודה.
בתקופת הדוח, קיבלה דניה ממזמין העבודה תוספות לתחולת העבודות המקורית בהיקף של כ- 100 מיליוני ש"ח נוספים.

יא. ביום 9 למרץ 2023, קיבלה דניה 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 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 52 חודשים מצו התחלת עבודה.

יב. ביום 10 במאי 2023 הגיעה דניה להסכמות עם תאגידים מקבוצת גינדי החזקות ("**היזמיות**") לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמיות, בפרויקט "גינדי רמת אפעל" בשכונת רמת אפעל, הממוקמת במזרח רמת גן במסגרתו תקים דניה 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 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בכל אחד מחלקי הפרויקט צפויות להימשך כ- 3 שנים ממועד צו התחלת עבודה ודניה העמידה בטוחות במקביל, בפרויקטים מסוג זה.

יג. ביום 17 במאי 2023, קיבלה דניה הודעה כי נבחרה כהצעה הזוכה, לביצוע פרויקט במתחם ה- 1000, בראשון לציון ("הפרויקט") עבור בסר הנדסה ופיתוח בע"מ ומזמינים נוספים ("המזמין"). 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 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להמשך כ-3 שנים מצו להתחלת העבודה עד למסירת הפרויקט.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

יד. ביום 1 ביוני 2023 קיבלה דניה הודעה מאת רכבת ישראל בע"מ, 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.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, צפויה לעמוד על כ- 490 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), תהא צמודה לסל מדדים כפי שנקבע במסמכי המכרז, ותשולם לדניה 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 דניה בדיונים עם נציגי מזמינת העבודה בכדי להסדיר את האופן שבו יימשך הפרויקט והמשאבים שיידרשו לכך.

טו. ביום 21 למרץ 2024, קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברות פרטיות מקבוצת רמי לוי: רמי לוי שיווק השקמה בע"מ וש.ב.ח שער ירושלים בע"מ (להלן יחד: "רמי לוי נדל"ן"), לשמש כקבלן ראשי בפרויקט בדרך חברון פינת אשר וינר בירושלים (להלן: "הפרויקט").
הפרויקט, 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 בפרויקט צפויה לעמוד על כ-465 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ-47 חודשים.

טז. ביום 6 באוגוסט 2024, אישר דירקטוריון דניה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת) את התקשרות דניה בהסכם עם אפריקה מגורים חברה בבעלות אפריקה השקעות, לפיו תבצע דניה את עבודות הקבלנות בפרויקט 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 יינתן בתוך תקופה של שלוש שנים מיום 6 באוגוסט 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 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) והתמורה בגין שלב ג' ו-ד' ככל ויבוצע על ידי דניה, צפויה לעמוד על כ- 292.1 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), הכל צמוד למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט.

בנוסף לאמור, דניה 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 לדניה 30% בנטרול המע"מ, מההפרש בין מחיר המכירה הממוצע למ"ר לבין מחיר הבסיס הנ"ל. ההפרש יחושב וישולם לדניה בסוף הפרויקט. 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 על ידי דניה.

יז. ביום 8 בספטמבר 2024 קיבלה דניה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי רשת דיור מוגן יעד 120' (להלן: "המזמין"), לשמש כקבלן ראשי להקמת פרויקט לדיור מוגן בקרית מוצקין (להלן: "הפרויקט").
הפרויקט, 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 הפרויקט שטחים ציבוריים, בית כנסת, ברכת שחיה, אודיטוריום, אולם קולנוע, מסעדה, מטבח, שטחי מסחר ומחלקה סיעודית.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 470 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים בהתאם למנגנון שנקבע על ידי הצדדים. התמורה כאמור תשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט על בסיס מדידת כמויות. העבודות צפויות להמשך כ- 42 חודשים.

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

יח. 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 דניה 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 דניה את רכישת מלוא זכויות החברה (25%) בזכיין ובקבלן ההקמה של הפרוייקט (EPC), בתמורה לסך של 9 מיליוני ש"ח בגין החזר ההוצאות והתחשבנות נוספת. לאחר השלמת העסקה כאמור, שיעור האחזקה של דניה בחברת הפרויקט (הזכיין) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. דניה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרויקט.

ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט ובמסגרתה התקשר הזכיין בפרויקט, חברת נתיב לעיר בע"מ, בה מחזיקה דניה 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 לפרויקט (להלן: "הסכמי המימון"), שעיקריהם מפורטים להלן וכן בהסכמים נוספים הדרושים לצורך הפרויקט, 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 הפרויקט, 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 תשאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית פריים, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.

(4) בנוסף כחלק מהסכמי המימון, הזכיין התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מימון לפרויקט בהיקף של כ- 0.3 מיליארד ש"ח אשר ישמש לגישור על ההון העצמי שנדרשים בעלי המניות בזכיין להעמיד לזכיין (חלקה של דניה כ- 80 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח, דניה העמידה בטוחה בדרך של פקדון משועבד לגופים המממנים. הזכיין 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 בפרויקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיין 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 הזכיין על פי הסכמי המימון והתחייבויות בעלי המניות בזכיין, תינתנה בטוחות שונות וכן יירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים, לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיין, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיין.

כמו כן, כבטוחה למימון ההלוואה שתילקח כגישור בגין ההון העצמי, התחייבו בעלי המניות בזכיין, 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.

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

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

יח. (המשך)

בחודש ינואר 2026, המדינה והזכיין הגיעו להסכמות במסגרת תיקון להסכם הזיכיון, לצורך יישוב המחלוקות וסיום טענות הזכיין כנגד המזמינה. במסגרת ההסכמות ויתר הזכיין 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 הזכיין 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 הזכיין 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 לזכיין בגין תיקון ההסכם עומד על סך של כ- 299.5 מיליוני ש"ח, מתוכם:

- סך של 30 מיליוני 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 מיליוני ש"ח הועבר לזכיין כמקדמה לפני חתימת ההסכם והוא הועבר לאחר תאריך המאזן לקבלן ההקמה.
- סכום של כ-43 מיליוני ש"ח יקוזז בגין מענק ההקמה השלילי שעל הזכיין לשלם למדינה.

בנוסף, הוסכם על הארכת תקופת הזיכיון ב-8 חודשים, ביחס למודל הסגירה הפיננסית המקורי אשר הניח תקופת הנבה ותפעול של 11 שנים.

יצוין שמימוש ההבנות בין הזכיין לקבלן ההקמה בהתאם להבנות בין הזכיין למזמינה, נמצא בעיצומו.

ביום 28 בפברואר 2023, הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר, לפרטים נוספים ראה באור 23א'(5)(ו').

יט. ביום 21 בספטמבר 2023, התקבלה אצל דניה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "הפרויקט" או "המכרז"), אליו ניגשה דניה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לדניה).

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 ג'ייטריין בע"מ ("הזכיין"), חברה בבעלות דניה, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ וחברה נוספת (שאינה קשורה לדניה) לבין מדינת ישראל ("הסכם הזיכיון"). חלקה של דניה בזכיין הינו 50% ובנוסף עתידה דניה להחזיק 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 דניה 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 דניה) ערבויות בנקאיות ובטוחות להבטחת התחייבויותיו של הזכיין בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

יט. (המשך)

ביום 15 לאפריל 2025 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט, במסגרתה התקשרה חברת ג'יי טריין בע"מ, המוחזקת על ידי דניה 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 ביולי 2025.

<u>מסגרות המימון ותנאיהן</u>

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 שיילקחו 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.

5. ההון העצמי בפרויקט נאמד בסך של כ- 650 מיליון ש"ח, מתוכו חלקה של דניה עומד על סך של כ- 325 מיליון ש"ח. דניה תעמיד את חלקה בהון העצמי ממקורותיה העצמיים באמצעות הלוואת בעלים לזכיין.

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 הזכיין 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 הזיכיון.

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.

<u>הסכמים נוספים</u>

8. בנוסף התקשר הזכיין בהסכמים נוספים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט, ביניהם, הסכם תכנון והקמה עם קבלן ההקמה של הפרויקט (אשר מוחזק 75% על ידי דניה) 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 מוחזק במלואו על ידי צדדים שלישיים) למתן מלוא שירותי התפעול והתחזוקה בפרויקט.

<u>שעבודים ובטוחות</u>

9. בהתאם להסכמי המימון, לטובת הגורמים המממנים ירשמו שעבודים שונים לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיין ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיין, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

10. מכוח הסכם ההקמה והתחייבות קבלן ההקמה על פיו, יעמיד הקבלן (באמצעות בעלי מניותיו) לזכיין בטוחות שונות, לרבות ערבות ביצוע, ערבות בדק ועיכבון, כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

11. להבטחת קיום התחייבויות הזכיין כלפי המזמינה על פי הסכם הזיכיון יעמיד הזכיין ערבויות ביצוע לתקופת ההקמה וכן לתקופת התפעול והתחזוקה וכן ערבויות נוספות כמקובל בפרויקטים מסוג זה.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

כ. ביום 4 בפברואר 2025 הגיעה דניה להסכמות עם חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן דניה 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 לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 47 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.

כא. ביום 20 בפברואר 2025 הגיעה דניה להסכמות עם תאגיד מקבוצת גינדי החזקות ("היזמית") לפיהן דניה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמית, בשני מתחמים בהם זכתה היזמית בפרויקט "שדה דב" הממוקם ברובע שדה דב שבתל-אביב, במסגרתו תקים דניה 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 לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. בנוסף לתמורה הנזכרת לעיל, דניה 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.

כב. ביום 30 במרץ 2025 קיבלה דניה 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 דניה 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 דניה עם המזמינה לתקופה של כ- 22 שנים, במהלכה תבצע דניה את עבודות התחזוקה של משרדי הממשלה ובית המשפט והפעלה ותחזוקה של החניון ("תקופת ההפעלה והתחזוקה"). בתום תקופת ההפעלה והתחזוקה המתחם יימסר למזמינה.

להערכת דניה, היקף הפרויקט מוערך במועד זה בסך של כ- 500 מיליוני ש"ח.

כג. ביום 28 באפריל 2025, אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של דניה את התקשרות דניה עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("אפריקה מגורים" וביחד עם יתר היזמים ("המזמין"), לפיה דניה 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 דניה ("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 לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בפרויקט (ללא עבודות גאודניה) צפויות להימשך כ- 50 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה.

כד. בתקופת הדוח, הגיעה דניה להסכמות עם חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("המזמין"), לפיהן דניה 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 דיור 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 לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 38 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

כה. בתקופת הדוח, הגיעה דניה להסכמות עקרוניות עם חברת אאורה השקעות בע"מ ("המזמין"), לפיהן דניה 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 כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לדניה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות להקמת הפרויקט כולו צפויות להימשך כ- 5 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.

כו. בתקופת הדוח חברת פורמה פרויקטים בע"מ שהינה בבעלותה המלאה של דניה ("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 כדין), 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.

כז. ביום 6 בנובמבר 2025, נתקבלה הודעה מטעם רמ"י, לפיה הצעתה של קבוצת אפריקה מגורים במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה במתחם ברונפמן בהר הצופים, ירושלים, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז. בהתאם לתנאי ההצעה תרכוש אפריקה מגורים את הקרקע מושא הפרויקט תמורת סך של כ- 31.6 מיליוני ש"ח (כולל מע"מ והוצאות פיתוח).

אפריקה מגורים תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה מכוח הקלות תכנוניות מסוימות). מתוך יחידות הדיור האמורות, 25% מהן תושכרנה במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" בשכר דירה מפוקח, במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, והיתרה תושכרנה בשוק החופשי, והכל בהתאם לתנאי המכרז. בנוסף תפעל אפריקה מגורים להקמת שטחים על קרקע מושא המכרז ביעוד למסחר בהיקף של כ- 1,850 מ"ר (שטח עיקרי ושירות).

על פי תנאי המכרז, הקרקע מושא הפרויקט תימסר לאפריקה מגורים במועד המוקדם מבין: (1) אישור אכלוס למתחם חדש, של מעונות סטודנטים בגבעת רם (לתאריך הדוח, הקרקע אינה פנויה ומשמשת למעונות סטודנטים, אשר יועברו למתחם החדש כאמור), (2) יום 31.8.2026, (3) 36 חודשים ממועד מתן היתר הבניה למתחם המעונות החדש כאמור.

הוצאת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט מיועדת להיות בתוך 60 חודשים ממועד ההכרזה על הצעת אפריקה מגורים כהצעה הזוכה. יצוין, כי לתאריך זה, התב"ע החלה על הקרקע הינה לשכירות לצמיתות. בכוונת אפריקה מגורים לפעול לשינוי התב"ע, כך שזו תהיה לשכירות ארוכת טווח לתקופה של 20 שנים (או יותר). בהתאם לתנאי המכרז, התקשרה אפריקה מגורים, בהסכם לפריסת תשלומים. בהתאם, התמורה תשולם לאורך תקופה שלא תעלה על 24 חודשים, אשר לאחריה יתקשרו הצדדים בהסכם חכירה בגין הקרקע מושא הפרויקט. אפריקה מגורים מימנה את תמורת הרכישה ממקורותיה עצמיים.

כח. ביום 7 בדצמבר 2025 קיבלה דניה 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'").

באור 23 - התחייבויות תלויות, הפרשות לתביעות, ערבויות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

4. בדניה סיבוס ואפריקה מגורים (המשך)

כח. (המשך)

התמורה בגין ביצוע עבודות הפרויקט בגין שלב א' צפויה לעמוד על כ- 258 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמוד למדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים בהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים, והתשלום לדניה יבוצע בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 31 חודשים מקבלת צו התחלת עבודה.

בהתאם לתנאי המכרז, למזמינה ניתנה אופציה להתקשר עם דניה לביצוע שלב ב'. באם תמומש האופציה כאמור, ביצועה יהיה בתוך תקופת הביצוע של הפרויקט. התמורה בגין שלב ב' צפויה לעמוד על כ- 164 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה בהתאם להסכמות והמנגנונים כפי שנקבעו ביחס לשלב א'.

בהנחת ביצוע שלב א' ושלב ב', תעמוד התמורה הכוללת מהפרויקט על כ- 422 מיליוני ש"ח.

כט. ביום 15 בדצמבר קיבלה דניה הודעה, כי נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברת דרך ארץ הייווייז (1997) בע"מ, דניה 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 מיליוני 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 לדניה יתבצע בהתאם לכמויות שיבוצעו בפועל ולמחירי כתבי הכמויות שסוכמו בין הצדדים. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מקבלת צו התחלת עבודה.

באור 24 - הון החברה

א. הרכב הון המניות

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א (*)	85,000,000	59,889,530	85,000,000	61,724,158

(*) לא כולל מניות אשר בהחזקה עצמית של החברה.

ב. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ג. דיבידנדים שהוכרזו וחולקו בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח על ידי החברה

1. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.
2. ביום 25 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 60 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 ביוני 2025.
3. ביום 31 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 100 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 בספטמבר 2025.
4. ביום 27 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 בדצמבר 2025.
5. ביום 29 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 10 מיליוני ש"ח.

ה. מניות באוצר

במהלך שנת 2024 ו-2025, ביצעה החברה רכישה עצמית של 139,673 ממניות החברה (כ- 0.22% מהון המניות המונפק של החברה) בסכום כולל של כ- 7,104 אלפי ש"ח ו- 1,836,628 ממניות החברה (כ- 2.86% מהון המניות המונפק של החברה) בסכום כולל של כ- 132,107 אלפי ש"ח.

באור 25 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין (1)	1,028,433	1,020,976	1,020,976
הכנסות מעבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים ותשתית	5,991,002	5,592,402	5,592,402
	7,019,435	6,613,378	6,613,378

(1) הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר	895,210	931,828	1,051,124
מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות	104,858	57,237	89,948
מהשכרת נכסים ואחרים	28,365	31,911	41,980
	1,028,433	1,020,976	1,183,052

ב. הכנסות ממכירת סחורות ושירותים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכירת מוצרים	969,999	1,025,231	822,369
מתן שירותים	29,795	32,188	31,332
	999,794	1,057,419	853,701

ג. רווח מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה והכנסות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עליית ערך נדל"ן להשקעה (ראה גם באור 12ו')	103,315	68,218	37,958
אחרות	15,904	6,978	24,249
	119,219	75,196	62,207

באור 25 - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ד. עלות עסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה והוצאות נלוות	736,018	728,713	625,445
הוצאות אגרות, היטלים, אחזקה, יזום ואחרות	957,635	919,922	779,167
חומרי בניה	1,260,020	1,150,805	1,389,298
קבלני משנה	3,377,542	3,183,826	2,535,092
פחת והפחתות	109,046	86,505	74,169
קרקע	8,748	3,114	237,958
עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות	97,322	55,464	89,947
הפחתת עודפי עלות	12,383	13,555	3,738
	6,558,714	6,141,904	5,734,814

ה. עלות מכירת סחורות ושירותים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קניות ושינויים במלאי	855,098	918,920	739,975
שכר ונלוות	9,768	9,448	9,140
פחת והפחתות	1,117	3,804	3,921
אחזקת מבנה, מחסן ומעבדה	1,240	836	729
הוצאות אחרות, נטו	4,829	3,722	2,934
	872,052	936,730	756,699

ו. הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משכורות והוצאות נלוות	73,314	71,983	71,327
אחזקת משרדים וציוד	16,985	15,605	16,626
פחת והפחתות	3,789	3,542	3,146
הוצאות אחרות	40,439	39,676	33,231
	134,527	130,806	124,330

ז. הוצאות מכירה ושיווק

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכירה ושיווק	50,465	48,384	45,109
משכורות והוצאות נלוות	31,498	28,272	26,078
	81,963	76,656	71,187

ח. הכנסות והוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נזקפו לדוח רווח או הפסד			
הכנסות מימון			
הפרשי שער	-	9,184	149
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים	47,530	65,276	59,355
הכנסות ריבית בגין מרכיב מימון משמעותי בעסקאות בניה ומקרקעין כולל התחייבויות למוכרי מקרקעין	10,249	3,942	2,723
שינוי בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד	26,363	39,069	21,361
הכנסות ריבית מצדדים קשורים	17,641	12,961	6,593
הכנסות ריבית ומימון אחרות	15,243	11,178	9,658
סה"כ הכנסות	117,026	141,610	99,839
הוצאות מימון			
הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין	16,383	10,062	3,593
הוצאות ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים ולצדדים קשורים	212	218	99
הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך	99,593	98,745	89,972
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים שנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד	7,497	-	14,623
הפרשי שער	18,471	733	5,813
הוצאות ריבית בגין חכירה	8,192	6,796	3,725
אחר	4,982	20,503	4,346
סה"כ הוצאות מימון	155,330	137,057	122,171
בניכוי - סכומים שהוונו לעלויות נכסים כשירים	39,183	27,926	26,029
סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד	116,147	109,131	96,142
סה"כ הכנסות (הוצאות) מימון נטו שנזקפו לרווח או הפסד	**879**	**32,479**	**3,697**

באור 26 - מסים על ההכנסה

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

1. <u>שיעור מס חברות</u>

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

חברות הקבוצה בחו"ל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות.

2. <u>הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה (מסים)</u>

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

3. <u>פטורים והקלות במיסים</u>

תכנית להקמת פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה ומימוש של בניין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. בנוסף, אושרה תוכנית כאמור גם לגבי 50 יחידות דיור בפרויקט "חלומות וסביונים", קריית ביאליק וכן עבור פרויקט דיור להשכרה בשוהם.

ב. שומות מס סופיות

1. <u>בחברה</u>

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

2. <u>בסאני תקשורת</u>

לסאני שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

4. <u>באפריקה השקעות</u>

לאפריקה השקעות שומות סופיות משלטונות מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2019.

5. <u>דניה סיבוס</u>

לדניה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2019, ולחברות מאוחדות שומות מס סופיות בישראל (לרבות שומות שנחשבות כסופיות על פי דין), עד וכולל שנת המס 2020.

6. <u>באפריקה מגורים</u>
לאפריקה מגורים שומה סופית בהסכם עד וכולל שנת המס 2019.

7. <u>בלפידות חלץ שותפות מוגבלת</u>

א. לשותפות שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2021.

ב. בחודש ספטמבר 2021 פורסמו ברשומות תקנות מס הכנסה (כללים לחישוב המס בשל החזקה ומכירה של יחידות השתתפות בשותפות לחיפושי נפט) (תיקון), התשפ"ב- 2021. בהתאם לתקנות החדשות נקבע כי יחול שינוי בשיטת המיסוי של שותפויות הגז והנפט. נקבע, כי בשלב החיפוש בו שותפויות הגז והנפט נושאות בעיקר הוצאותיהן, הן ימוסו על פי השיטה המעורבת כפי שמוסו עד כה (להלן: "שותפות פתוחה"). לעומת זאת, בשלב ההפקה - כאשר שותפויות הגז והנפט מפיקות הכנסות ורווחים – שיטת המיסוי תהא בשיטה הדו-שלבית כלומר השותפות תהא "סגורה" ותחדל מלהיות שקופה, כך שרווחיה ימוסו בשיעור מס חברות ובעת חלוקת רווחים תחול עליה חובת ניכוי מס במקור לבעלי יחידת ההשתתפות (להלן: "שותפות סגורה").

בהתאם לתקנות כאמור ולשלב ההפקה בו נמצאת השותפות, החל משנת המס 2022, השותפות נחשבת כשותפות סגורה וממוסה כחברה (דהיינו בשיטה הדו-שלבית).

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שומות מס סופיות (המשך)

7. בלפידות חלץ שותפות מוגבלת (המשך)

א. ביום 30 בינואר 2022 נחתם הסכם שומות מס סופיות לשנות המס 2018 ו- 2019. שומות המס שנקבעו מבוססות בעיקרן על טענות פקיד השומה לפיהן "הוצאות ההנהלה וכלליות" ו"עלויות הפקה" אותן דרשה השותפות בניכוי בדוחותיה בשנות השומות אינן מותרות לניכוי. בהתאם להסכם השומות, הוצאות אלו אינן הותרו בניכוי בשנות השומות ואילו יותרו בניכוי בעתיד בהתאם למנגנון שנקבע. בהתאם לאמור לעיל, שילמה השותפות במהלך חודש פברואר 2022 סכום של כ- 1.7 מיליוני ש"ח.

ב. ביום 19 בינואר 2025 נחתם הסכם שומות מס סופיות לשנות המס 2020 ו- 2021. שומות המס שנקבעו מבוססות בעיקרן על טענות פקיד השומה לפיהן "הוצאות ההנהלה וכלליות" ו"עלויות הפקה" אותן דרשה השותפות בניכוי בדוחותיה בשנות השומות אינן מותרות לניכוי. בהתאם להסכם השומות, הוצאות אלו לא הותרו בניכוי בשנות השומות ואילו יותרו בניכוי בעתיד בהתאם למנגנון שנקבע. בהתאם לאמור לעיל, שילמה השותפות בשנת 2025 סכום כולל של כ- 810 אלפי ש"ח. השותפות הכירה בהתחייבות לתשלום המס בשנת 2024 שכן ההסכמות בפועל התקבלו עוד במהלך חודש דצמבר 2024 והחתימה על ההסכם בינואר 2025 הינה אירוע פורמלי בלבד.

ג. מסים נדחים

1. ההרכב:

	רכוש קבוע	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	רווחים והוצאות בגין עבודות בניה	נכסים בלתי מוחשיים	הפסדים צבורים לצרכי מס	אחרות	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(1,991)	(52,946)	(47,879)	(15,025)	8,393	(14,267)	(123,715)
שינויים שנזקפו לרווח או הפסד	(304)	(6,066)	(15,740)	1,939	(2,033)	(432)	(22,636)
מיון לנכסים המסווגים כפעילות מופסקת	-	-	-	-	-	362	362
סיווג מחדש*	-	-	-	-	-	33,831	33,831
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(2,295)	(59,012)	(63,619)	(13,086)	6,360	19,494	(112,158)
שינויים שנזקפו לרווח או הפסד	918	(3,662)	(15,334)	948	(73)	(3,631)	(20,834)
שינויים שנזקפו מול רווח כולל אחר	(1,161)	-	-	-	-	-	(1,161)
מיון לנכסים המסווגים כפעילות מופסקת	-	-	-	-	-	(2,781)	(2,781)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(2,538)	(62,674)	(78,953)	(12,138)	6,287	13,082	(136,934)
שינויים שנזקפו לרווח או הפסד	(157)	(11,513)	(12,186)	240	5,640	5,597	(12,379)
שינויים שנזקפו מול רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	733	733
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	(2,695)	(74,187)	(91,139)	(11,898)	11,927	19,412	(148,580)

(*) יתרות שסווגו מחדש לסעיף התחייבויות אחרות לזמן ארוך בסכום של 23,081 אלפי ש"ח ו- 10,750 אלפי ש"ח הוכרו בהכנסות אחרות בשל שינוי הסיווג.

באור 26 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מסים נדחים (המשך)

2. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים:

(א) נכסי והתחייבויות מיסים נדחים שהוכרו:
המיסים הנדחים בגין חברות בישראל ובחו"ל מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך שלהם. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים שהוכרו נזקפו כולם לדוח רווח והפסד. פרט למסים נדחים בגין שערוך רכוש קבוע שנרשם כנגד קרן הון, כמפורט לעיל.

(ב) נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו:
עיקר נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו הינם בגין הפסדים לצרכי מס:

1. להערכת סאני אלקטרוניקה, ישנם הפסדי הון לצורכי מס מועברים לשנה הבאה בסך של כ- 630 מיליוני ש"ח וכן הפסדים עסקיים לצורכי מס מועברים לשנה הבאה בסך של כ- 83 מיליוני ש"ח. נכון לשנים 2020 ועד 2025 לא הוכרו הוצאות מסים שוטפים בישראל לאור קיומם של ההפסדים המועברים.

2. להערכת סאני תקשורת, קיימים הפסדי הון להעברה ליום 31 בדצמבר 2025 המסתכמים בכ- 2,273 מיליוני ש"ח.

3. להערכת אפריקה השקעות, ישנם הפסדי הון לצורכי מס מועברים לשנה הבאה בסך של כ- 1,390 מיליוני ש"ח וכן הפסדים עסקיים לצורכי מס מועברים לשנה הבאה בסך של כ- 884 מיליוני ש"ח.

4. חברות הקבוצה המוחזקות על ידי דניה בחו"ל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות ובהתאם לכך חושבו ההפרשות למסים, המסים הנדחים וההפסדים להעברה לשנים הבאות.
הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 265,169 אלפי ש"ח. דניה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים כאמור, בשל העובדה כי דניה שולטת בעיתוי ההיפוך של ההפרש הזמני וכן צפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין.

לפי חוקי המס הקיימים, אין הגבלת זמן על ניצול הפסדים לצורכי מס ועל ניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי. עיקר נכסי המיסים הנדחים לא הוכרו בשל העדר וודאות לקיום הכנסות חייבות במס שכנגדן ניתן יהיה לנצל את הטבות המס בטווח הנראה לעין.

ד. מסים על הכנסה הכלולים בדוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר

1. מסים על הכנסה הכלולים בדוח רווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מסים שוטפים	80,369	79,943	83,129
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים (ראה סעיף ג' לעיל)	12,379	20,834	22,636
הוצאות (הכנסות) מסים בגין שנים קודמות	75	299	(1,185)
	92,823	101,076	104,580

2. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	(1,161)	-

ה. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף לרווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על ההכנסה	518,339	556,554	491,250
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	119,218	128,007	112,988
עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:			
השפעת מסים בגין שנים קודמות	75	299	(1,185)
סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים	655	(5,145)	2,252
השפעת יצירת מסים נדחים בשיעור מס שונה מהמס העיקרי	-	-	(363)
הבדלים בשיעור מס של חברות מוחזקות	(19,730)	(12,891)	(6,028)
חלקי ברווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(2,606)	(5,180)	-
ניצול הפסדים משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים	(2,328)	(2,895)	(1,718)
הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות פטורות, נטו	3,296	4,144	4,682
אחרים	(5,757)	(5,263)	(6,048)
מסים על ההכנסה	92,823	101,076	104,580

באור 27 - מגזרי פעילות

א. כללי

החברה מציגה מידע מגזרי לפי IFRS 8 מידע זה מבוסס על המבנה הארגוני של החברה, דיווח פנימי, הקצאת משאבים וקבלת החלטות ,כפי שנסקרו על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי (CODM).
החל ממועד השלמת הסדר החוב באפריקה השקעות הציגה החברה את מגזרי הפעילות כדלקמן: קבלנות בניה ותשתיות, יזום למגורים וטלפונים ואביזרים סלולריים. החל מהדוחות השנתיים לשנת 2023, לאור בחינה מחודשת שביצע החברה מציגה החברה שלוש מגזרים בני דיווח המבוססים על תוצאות החברות המוחזקות על ידה, כדלקמן: דניה, אפריקה מגורים וסאני תקשורת. תוצאת המגזרים כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי (CODM) כוללות את הרווח מפעולות רגילות לפני מס, וללא הפחתות של עודפי עלות אם לא נכללו בדוחות של החברות.

להלן תיאור תמציתי של הפעילות העסקית בכל אחד ממגזרי הפעילות של הקבוצה:

דניה	-	ביצוע עבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים והקמת תשתיות. בין היתר פעילות הקמה והפעלה כזכיין או הקמה כקבלן מבצע של תשתיות מים ונתיבי תחבורה כגון: כבישים, מסילות רכבת וגשרים. הפעילות בתחום התשתיות נעשית בעיקר עבור הסקטור הממשלתי. וכן יזום של פרוייקטים המיועדים למגורים בחו"ל.
אפריקה מגורים	-	ייזום של פרוייקטים המיועדים למגורים בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, הקמת מבנים ומכירת דירות ופעילות נדל"ן להשקעה.
סאני תקשורת	-	פעילותה של הקבוצה בתחום הטלפונים והאביזרים הסלולריים מתבצעת על ידי חברת הבת סאני תקשורת.
פעילויות אחרות	-	פעילותה של הקבוצה בתחומי פעילות אחרות מיוחסת בעיקר לייזום הקרקעות בחברת אפריקה השקעות, לפעילות החברה בתחום קידוחי המים וההשקעות הפיננסיות וחיפוש והפקת נפט בו פועלת החברה באמצעות לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מחיצוניים	6,060,905	925,379	999,794	49,055	133,000	8,168,133
הכנסות בין-מגזריות	449,510	-	-	-	(449,510)	-
סה"כ הכנסות	6,510,415	925,379	999,794	49,055	(316,510)	8,168,133
סה"כ עלויות	6,312,674	676,763	947,758	33,710	(320,232)	7,650,673
רווח (הפסד) תפעולי	197,741	248,616	52,036	15,345	3,722	517,460
הכנסות מימון	30,541	46,562	5,141	34,782	-	117,026
הוצאות מימון	15,068	84,471	7,533	10,549	(1,474)	116,147
שערוך נדל"ן להשקעה	-	103,315	-	-	(103,315)	-
פחת והפחתות	110,756	4,400	13,044	3,163	-	131,363
חלק החברה ברווחי חברות כלולות	2,920	26,764	-	1	(29,685)	-
רווח מגזרי לפני מס	**216,134**	**237,471**	**49,644**	**39,579**	**(24,488)**	**518,339**
סך הנכסים	**3,270,935**	**5,019,181**	**477,692**	**723,644**	**109,159**	**9,600,611**
סך ההתחייבויות	**2,363,760**	**2,943,798**	**208,692**	**34,703**	**(79,812)**	**5,471,141**

* בין חברות הקבוצה לבין סאני תקשורת קיימים עסקאות בסכומים זניחים שלא קיבלו ביטוי בביאור זה.

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מחיצוניים	5,610,390	966,476	1,057,419	43,490	134,607	7,812,382
הכנסות בין-מגזריות	415,203	-	-	-	(415,203)	-
סה"כ הכנסות	6,025,593	966,476	1,057,419	43,490	(280,596)	7,812,382
סה"כ עלויות	5,835,497	731,701	1,004,913	56,925	(340,729)	7,288,307
רווח (הפסד) תפעולי	190,096	234,775	52,506	(13,435)	60,133	524,075
הכנסות מימון	33,608	55,103	13,727	39,172	-	141,610
הוצאות מימון	5,808	82,343	6,025	18,295	(3,340)	109,131
שערוך נדל"ן להשקעה	-	67,011	-	1,207	(68,218)	-
פחת והפחתות	88,128	4,989	14,211	4,385	-	111,713
חלק החברה ברווחי חברות כלולות	5,624	54,294	-	6,471	(66,389)	-
רווח מגזרי לפני מס	**223,520**	**261,829**	**60,208**	**13,913**	**(2,916)**	**556,554**
סך הנכסים	**2,739,106**	**4,576,774**	**489,680**	**596,139**	**124,837**	**8,526,536**
סך ההתחייבויות	**1,972,120**	**2,632,552**	**233,495**	**43,128**	**(45,144)**	**4,836,151**

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.
* בין חברות הקבוצה לבין סאני תקשורת קיימים עסקאות בסכומים זניחים שלא קיבלו ביטוי בביאור זה.

באור 27 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	דניה	אפריקה מגורים	סאני תקשורת	פעילויות אחרות	התאמות ונכסים לא מיוחסים*	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מחיצוניים	5,128,328	1,079,199	853,701	158,390	58,878	7,278,496
הכנסות בין-מגזריות	287,138	-	-	9,621	(296,759)	-
סה"כ הכנסות	**5,415,466**	**1,079,199**	**853,701**	**168,011**	**(237,881)**	**7,278,496**
סה"כ עלויות	5,193,170	858,062	822,531	200,369	(278,741)	6,795,391
רווח (הפסד) תפעולי	**222,296**	**221,137**	**31,170**	**(32,358)**	**40,860**	**483,105**
הכנסות מימון	35,472	41,944	7,408	14,386	-	99,210
הוצאות מימון	9,176	61,930	11,226	20,302	(5,898)	96,736
שערוך נדל"ן להשקעה	-	37,158	-	800	(37,958)	-
פחת והפחתות	75,753	4,702	14,148	6,359	-	100,962
חלק החברה ברווחי חברות כלולות	6,471	17,575	-	(3,126)	(20,920)	-
רווח מגזרי לפני מס	**255,063**	**218,726**	**27,352**	**(41,400)**	**25,838**	**485,579**
סך הנכסים	**2,487,007**	**3,775,096**	**439,610**	**656,870**	**276,904**	**7,635,487**
סך ההתחייבויות	**1,727,797**	**2,309,394**	**212,341**	**280,692**	**39,302**	**4,569,526**

* הנתונים כוללים את תוצאות הפעילות המופסקת.
* בין חברות הקבוצה לבין סאני תקשורת קיימים עסקאות בסכומים זניחים שלא קיבלו ביטוי בביאור זה.

ג. מידע גאוגרפי

	לשנה שהסתיימה ביום					
	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	נכסים לא שוטפים	הכנסות	נכסים לא שוטפים	הכנסות	נכסים לא שוטפים	הכנסות
ישראל	3,769,416	8,012,165	2,940,840	7,600,317	2,783,387	7,005,002
רומניה	22,778	60,514	54,601	60,162	64,189	74,229
ארה"ב	9,088	61,326	11,531	144,041	8,265	91,117
פולין	129	34,128	156	-	117	2,488
אירופה אחר (*)	13,629	-	-	7,862	3,427	3,596
	3,815,040	8,168,133	3,007,128	7,812,382	2,859,385	7,176,432

(*) מסווג כפעילות מופסקת

באור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

בעל שליטה

החברה נשלטת על ידי מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק באמצעות חברות פרטיות בשליטתו.

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לקוחות ונכסי חוזה	166,011	178,858
חייבים ויתרות חובה אחרים	21,859	35,610
זכאים ויתרות זכות	(5,446)	(5,248)
התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו	(484)	(493)
הלוואות והשקעות לצדדים קשורים (לרבות חלויות שוטפות)	419,424	310,835

ב.

(1) עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים: *

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון, נטו - מקבוצת "אפריקה ישראל" **	16,913	13,180	6,692
דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים	2,717	2,761	2,803
הטבות לבעלי עניין המועסקים בתאגיד או מטעמו	17,631	18,596	19,278
דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו	2,687	2,752	2,728

(*) כל העסקות עם בעלי העניין והצדדים הקשורים נערכו בתנאים מסחריים רגילים.

(**) חברות מוחזקות ושותפויות בקבוצת אפריקה ישראל השקעות בהן לא מתקיימת שליטה של אפריקה ישראל השקעות או של החברה.

(2) ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות לזמן ארוך		
יתרת החוב	179,296	175,043
סכום הערבות	179,296	175,043
חובות שוטפים		
יתרת החוב	602,069	559,083
סכום הערבות	602,069	559,083

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות מאוחדות:

חברת הבת, אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,297 מיליוני ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 954 מיליוני ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מיליוני ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 651 מיליוני ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבות מוגבלת לסכום של 400 מיליוני ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 381 מיליוני ש"ח.

אפריקה מגורים ערבה בערבות מוגבלת לסכום של 650 מיליוני ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 352 מיליוני ש"ח.

באור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. <u>הסכם ניהול בין החברה וסאני תקשורת</u>

ביום 26 באוקטובר 2021 אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת את התקשרותה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה ("ההסכם שירותי הניהול"), לתקופה של שלוש שנים, מיום 1 ביולי 2021. ביום 31 ביולי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת, לאחר אישורים מוקדמים מצד ועדת הביקורת והדירקטוריון, את הארכת ועדכון התקשרות סאני תקשורת בהסכם שירותי הניהול לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 1 ביולי 2024.

בהתאם להסכם שירותי הניהול, מעמידה החברה לסאני תקשורת שירותי ניהול, לרבות שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, באמצעות נושאי משרה בכירים בחברה. שירותי הניהול יכללו את השירותים הבאים:

א. שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של שליש משרה ("שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל"). שירותי יו"ר הדירקטוריון הפעיל כוללים, בין היתר, ניהול ישיבות דירקטוריון סאני תקשורת וקביעת סדר יומן, אחריות לתיאום בין מנכ"ל החברה לדירקטוריון, פיקוח מטעם הדירקטוריון על ניהול סאני תקשורת, פיתוח ושימור הקשר של החברה עם סמסונג וביצוע מטלות מיוחדות שיוטלו עליו על ידי דירקטוריון סאני תקשורת;

ב. שירותי ייעוץ נוספים בהיקף של חצי משרה- החברה, באמצעות נושאי משרה בכירה מטעמה, אשר מעניקים את מירב שירותי הייעוץ הנוספים, ונושאי משרה בכירה במחלקת הכספים של החברה, מעמידה לסאני תקשורת שירותי ייעוץ נוספים בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של סאני תקשורת ולתפעול עסקיה, בהיקף משרה כולל של חצי משרה ("שירותי ייעוץ נוספים"). שירותי הייעוץ הנוספים כוללים, בין היתר, שירותי פיתוח עסקי, ליווי שוטף של הנהלת סאני תקשורת בתחום העסקי והפיננסי, ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של סאני תקשורת, קשר עם מוסדות פיננסיים שיעמידו אשראי לסאני תקשורת, סיוע ביצירת קשרים עם משקיעים ועם שוק ההון ושירותים נוספים אשר ידרשו על ידי סאני תקשורת.

בתמורה לשירותי הניהול משלמת סאני תקשורת לחברה את התשלומים המפורטים להלן:

א. בגין שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל החברה זכאית לסך חודשי של 30 אלפי ש"ח, בתוספת סך שנתי של 50 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות רכב חברה. בנוסף, החברה זכאית למענק בשיעור של 0.8% בצירוף מע"מ כדין מהרווח הנקי של סאני תקשורת (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים אשר להערכת ועדת התגמול אינם קשורים בביצועי סאני תקשורת לשנה שחלפה), ובלבד שהרווח הנקי הנ"ל יהא גבוה מ-40 מיליון ש"ח. המענק השנתי הנ"ל לא יעלה על 400 אלפי ש"ח;

ב. בגין שירותי הייעוץ הנוספים החברה זכאית לסך חודשי של 45 אלפי ש"ח;

ג. סאני תקשורת תשא בהוצאות החברה בקשר עם העמדת שירותי הניהול, בהיקף כמקובל בסאני תקשורת, כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות הנ"ל קשורות במישרין למתן שירותי הניהול;

ד. לכל התשלומים לחברה בהתאם להסכם שירותי הניהול יצורף מע"מ כדין, והם יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2021.

סך ההכנסות שהכירה החברה מסאני תקשורת בהתאם להסכם שירותי הניהול בשנת 2025 עמד על 1,094 אלפי ש"ח.

ד. <u>הסכם ניהול בין החברה ודניה</u>

ביום 21 בינואר 2021 התקשרו החברה ודניה בהסכם למתן שירותי ניהול (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק החברה, 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 בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ופקע ביום 31 בדצמבר 2025. הצדדים פועלים להארכת ההסכם ועדכון תנאיו.

ה. <u>התקשרות גאודניה בהסכם ניהול עם החברה</u>

ביום 21 בינואר 2021, התקשרה החברה עם גאודניה בע"מ, חברה כלולה של דניה, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, פריקת והעמסת משאיות עם מלגזה, שימוש בבית מלאכה וייעוץ בנושא לוגים ופיצוצים ובנושאי קידוחי מים ומילוטים, בתמורה חודשית בסך של כ- 94,750 אלפי ש"ח. ההסכם היה בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021.
ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבלו לכך אישורים מהאורגנים הרלבנטיים בדניה ובגאו דניה, את התקשרות החברה בהסכם מתן שירותים חדש עם גאו דניה. בהתאם להסכם מתן השירותים החדש, תעניק החברה לגאו דניה שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, שימוש בבית מלאכה, תיקוני ציוד וייעוץ בנושא קידוחי מים בתמורה חודשית בסך של כ-160 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד פברואר 2024 כפי שפורסם בחודש מרץ 2024. ההסכם הינו בתוקף לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2024, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת חלק מהשירותים או להביא את ההסכם לסיומו במלואו בהודעה מראש של 30 יום.

באור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. <u>הסכם מתן שירותים לאפריקה מגורים</u>

ביום 17 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם אפריקה מגורים, זאת לאחר אישור ההסכם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון אפריקה מגורים וביום 11 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים את ההסכם.

בהתאם להסכם השירותים, החברה מתחייבת להעניק לאפריקה מגורים, לרבות באמצעות נושאי משרה בה: (א) שירותי דירקטורים כמפורט להלן (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותים נוספים הכוללים ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של אפריקה מגורים ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי אפריקה מגורים (להלן, ביחד: "קבוצת אפריקה מגורים"); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת אפריקה מגורים ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת אפריקה מגורים; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת אפריקה מגורים (להלן: "השירותים הנוספים").

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם אפריקה מגורים לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן באפריקה מגורים מטעם החברה, למעט דירקטורים המעניקים לאפריקה מגורים שירותים מכוח הסכם שירותים אישי (אך לא יותר מעבור ארבעה דירקטורים מכהנים), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של אפריקה מגורים על פי תקנות הגמול.

בתמורה למתן השירותים הנוספים תשלם אפריקה מגורים לחברה סכום כולל של 65 אלפי ש"ח לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.

ההסכם בתוקף לשלוש שנים שתחילתן ביום 1 ביולי 2023.

ז. <u>תנאי הכהונה של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה</u>

ביום 31 באוקטובר 2024, אישרו ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון, וביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את הארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם חברה בשליטתו המלאה של יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בחברה, מר יעקב לוקסנבורג (להלן - "חברת הניהול"), לפיו תעניק חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ וניהול הכוללים, בין היתר, העמדת שירותיו של מר יעקב לוקסנבורג אשר יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף של משרה מלאה, וכן שירותי יעוץ בתחום הניהול, השיווק והפיתוח העסקי (להלן – "הסכם הניהול"), לתקופה בת שלוש שנים נוספות שתסתיים ביום 18 בנובמבר 2027. תמורת השירותים האמורים, משלמת החברה לחברת הניהול סך חודשי של 160 אלפי ש"ח. סכום זה יעודכן מדי חודש לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אוקטובר 2021. נכון למועד דוח זה עומדים דמי הניהול החודשיים על סך של כ- 185 אלפי ש"ח.

באור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ח. <u>תנאי הכהונה של סגן יו"ר דירקטוריון החברה</u>

ביום 29 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול, ביום 31 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה וביום 1 ביוני 2021 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את התקשרות החברה בהסכם מתן שירותים עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, מר אריאל שפיר, בתוקף מיום 1 באוקטובר 2020 (בס"ק זה: "ההסכם"), אשר להלן עיקריו:

1. בגין כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון בהיקף של 60% משרה יהא מר שפיר זכאי לתמורה חודשית בסך של 100 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.
2. מר שפיר יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידתו ביעדים שייקבעו כאמור. הבונוס השנתי לא יעלה על סך של עד 12 פעמים התמורה החודשית.
3. בנוסף לבונוס השנתי, במידה והחברה תשיג תשואה על ההון העצמי בשיעור ממוצע של 15% לפחות בשלוש שנים רצופות, יהיה המנהל זכאי למענק נוסף בסך של 3 משכורות ברוטו.
4. מר שפיר יהא זכאי למענק חתימה חד פעמי בסך של 400 אלפי ש"ח.
5. הצדדים יהיו רשאים להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום.
6. עוד כולל ההסכם סעיפי אי תחרות ואי פנייה ללקוחות במשך תקופת ההסכם, לרבות תקופת ההודעה המוקדמת, ובמשך 6 חודשים מיום סיום כהונת מר שפיר.

ביום 22 באפריל 2021, לאחר שהתקבלו לכך אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה ("ההסכם") עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, מר אריאל שפיר, לפיו העמידה החברה למר שפיר הלוואה על סך 9.1 מיליון ש"ח ("ההלוואה"). ההלוואה הועמדה לבקשתו של מר שפיר לטובת רכישתן של מניות ואגרות חוב המירות למניות של החברה על ידי מר שפיר ("ניירות הערך הנרכשים"). בהתאם להוראות ההסכם, ההלוואה נשאה ריבית בשיעור שנתי של 4.1% בתוספת מע"מ.

ההלוואה, אשר הועמדה במקור לתקופה של חצי שנה, הוארכה ביום 14 באוקטובר 2021 לתקופה של שנה.

בחודש נובמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 22 באוקטובר 2023, וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה ל- 5% (בתוספת מע"מ).

בחודש 30 נובמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 22 באוקטובר 2024, וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה ל- 6.4% (בתוספת מע"מ).

ביום 18 בנובמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת, וביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת עד ליום 22 באוקטובר 2025 וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה לפריים+0.45% (בתוספת מע"מ).

ביום 20 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת וביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה בשנה ועדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה החל מיום 22 באוקטובר 2025 לריבית משתנה בשיעור של פריים+0.25% בתוספת מע"מ כחוק.

ביום 1 ביוני 2021, מר שפיר פרע סכום של 1.1 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם. ביום 22 במרץ 2022, פרע מר שפיר סכום של 400 אלפי ש"ח בפרעון מוקדם. ביום 17 בפברואר 2025, פרע מר שפיר סכום של 3 מיליוני ש"ח וביום 2 בנובמבר 2025, מר שפיר פרע סכום נוסף של 2 מיליוני ש"ח.

יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 4.9 מיליוני ש"ח.

ההלוואה מובטחת במשכון, ראשון בדרגה, על כלל מניות החברה אשר בבעלותו של מר שפיר נכון למועד דוח זה (91,030 מניות), וכן על 107,874 מניות רגילות של סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בשווי כולל (סמוך למועד דוח זה) של כ- 9 מיליוני ש"ח. בנוסף, תהא החברה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה ממר שפיר בגין ההלוואה כנגד כל תשלום המגיע למר שפיר (לרבות חברה בבעלותו) מהחברה. ההלוואה אינה בתנאי NON-RECOURSE, ולפיכך מר שפיר מחויב בפירעונה, ללא קשר לשינויים אפשריים בשווי ניירות הערך הממושכנים. ההחלטות בנוגע להארכות תקופת ההלוואה, בדומה להחלטה על ההתקשרות בהסכם, נתקבלו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר שבפניהם עמדו, בין היתר, חוות דעת משפטית של משרד חיצוני, לפיה הלוואה הניתנת לנושא משרה בריבית, שהינה בתנאי שוק (ולפיכך אינה מייצרת לו הטבה כלכלית), אינה בגדר תנאי כהונה והעסקה של נושא המשרה, לצד ציטוטים מתאגידים בנקאיים מובילים בנוגע לריבית הנדרשת על ידם להלוואות לתקופות דומות ועם יחס כיסוי בטחונות ראשוני דומה. בהתאם לאותם ציטוטים נקבעו שיעורי הריבית של ההלוואה.

בשים לב לתנאי ההלוואה, ובפרט לשיעור הריבית בגינה התואם לציטוטים שהתקבלו בידי החברה, אשר עולה על הריבית המזערית על פי תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985, יחס ה- LTV בפועל ותקופת ההלוואה (אשר לא עלתה על שנה בכל אחת מתקופותיה המתחדשות), סברו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון, כי תנאי ההלוואה אינם מייצרים הטבה למר שפיר, ולפיכך החברה לא רושמת בגינה בספריה כל עלות ואף רושמת הכנסות מימון בעטיה. יתר על כן, שיעור הריבית בגין ההלוואה, לכל אורך חיי ההלוואה, היה גבוה מעלות המימון הממוצעת של החברה ומשיעור הריבית אשר מקבלת החברה על פיקדונותיה במוסדות פיננסים וגם משום כך הינה לטובת החברה.

באור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ט. <u>הסכם לקבלת ומתן שירותים בין דניה סיבוס לאפריקה מגורים</u>

ביום 30 ביולי 2020, אישר דירקטוריון דניה, את התקשרותה בהסכם חדש לקבלת ומתן שירותי ניהול עם אפריקה מגורים (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), בתוקף לשלוש שנים החל מיום 1 ביולי 2020, הכל כמפורט להלן:

השירותים: דניה תעניק לאפריקה מגורים, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה ועובדים במי מהן, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים), שירותי חשבות שכר ושירותי כוח אדם בהיקף כולל של 1.2 משרות חודשיות, וכן, שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים. השירותים שתעניק אפריקה מגורים יכללו שירותי שיווק בקשר לפרויקט 'מחיר למשתכן' של דניה באשקלון.

בתמורה למתן בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם אפריקה מגורים לדניה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם דניה או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, אך לא כולל דירקטורים חיצוניים) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים.

בתמורה למתן השירותים הנוספים (דהיינו, שירותי חשבות שכר וכוח אדם), תשלם אפריקה מגורים לדניה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 84,375 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020.

בתמורה למתן שירותי השיווק, תשלם דניה לאפריקה מגורים את התמורה המפורטת בנספח ב' להסכם השירותים בגין כל יחידת דיור שתימכר בפרויקט (דהיינו, סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור "מחיר למשתכן", סך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור "שוק חופשי", ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרויקט), כשהסכומים המפורטים יהיו צמודים לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת שירותי השיווק").

ביום 21 בפברואר 2021, הודיעה דניה לאפריקה מגורים, כי המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה השקעות. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם השלמת העברת מניות אפריקה מגורים לידי אפריקה השקעות. ביום 30 ביוני 2023 הגיעה תקופת הסכם השירותים הקיים לסיומה, לפיכך ביום 23 בינואר 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישור דירקטוריון אפריקה מגורים וועדת הביקורת, את התקשרותה של אפריקה מגורים בהסכם שירותים חדש עם דניה. ביום 14 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של דניה, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של דניה, את חידוש התקשרות דניה בהסכם שירותים חדש למתן שירותי כוח אדם וחשבות שכר לאפריקה מגורים. יצוין, כי שירותי השיווק לפרויקט מחיר למשתכן באשקלון הגיעו לסיומם עם השלמת שיווק הפרויקט ועל כן לא היוו חלק מחידוש ההסכם.

בהתאם להסכם השירותים, בתוקף החל מיום 1 ביולי 2023 מעניקה ותעניק דניה לאפריקה מגורים שירותי חשבת שכר ושירותי כח אדם ובתמורה תשלם אפריקה מגורים לדניה 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 דניה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק והתמורה תעודכן בהתאם.

י. <u>התקשרות החברה בהסכם שירותים עם דניה בקשר עם מכרז מקורות</u>

ראה באור 25ג'(1)(א) להלן.

יא. <u>רכישת מלוא זכויות לפידות בזכיין ובקבלן ההקמה של פרויקט הנתיבים המהירים על ידי דניה</u>

ראה הסכם בין החברה לדניה, בבאור 23א'(5)(ו') לעיל.

יב. <u>הסכם לתיחום פעילות בין דניה סיבוס לאפריקה מגורים</u>

<u>הוראות בדבר תיחום פעילות</u>

(1) עובר למועד ההנפקה לציבור, עיקר עיסוקה של דניה בתחום הייזום למגורים היה באמצעות חברת הבת אפריקה מגורים, ודניה נטלה על עצמה מגבלות מסוימות בקשר עם פעילותה בתחום זה. בין דניה לבין אפריקה מגורים הסדר לתיחום פעילות, אשר נכנס לתוקף במועד הרישום למסחר של מניות דניה, לפיו התחייבה דניה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים 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 דניה 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 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יב. <u>הסכם לתיחום פעילות בין דניה סיבוס לאפריקה מגורים (המשך)</u>

(2) על אף האמור לעיל, דניה 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, שדניה 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 בדניה (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לדניה לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שדניה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרוייקט שהציע היזם לדניה (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 דניה ביחס לזכויות הייזום בפרוייקט, לא תהיה דניה מחויבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרוייקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו דניה החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם, שאז 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" (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 דניה 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 דניה לפנות בהצעה לאפריקה מגורים להשתתף בפרוייקט כאמור בסעיפים א'-ג' לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

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

(2) אפריקה מגורים תודיע לדניה 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, ודניה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.

ה. אם דניה תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל, תפנה דניה 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, שיווק יחידות הדיור בשני הפרויקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.

(3) להסרת ספק מובהר, כי אין בהסדר כדי להגביל את דניה מלעסוק בפעילות יזמית בתחום של נכסים מניבים ו/או תשתיות (מנהרות, כבישים, תחנות כוח וכיו"ב) ו/או פרוייקטי 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 דניה 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 דניה בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר.

(4) ההסדר יחול על פעילות דניה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

(5) ההסדר יסתיים מאליו במצב בו אפריקה מגורים ו/או דניה תחדלנה מלהיות חברה בת של החברה ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

באור 28 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יג. <u>הסכם שירותים בין דניה ארה"ב לחברת בת של אפריקה השקעות</u>

הסכם שירותים ביום 27 במרץ 2023 התקשרה חברת בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות ("חברת הבת") בהסכם שירותים עם דניה ארה"ב, חברה בת בבעלות מלאה של דניה, בקשר עם פעילות של חברת בת הפועלת בארה"ב ונמצאת בשלבים מתקדמים של סגירת פעילותה).

במסגרת ההתקשרות, דניה ארה"ב תעמיד שירותי משרד והנהלת חשבונות וכן סיוע בפיקוח עד השלמת סגירת פעילות חברת הבת בהיקף של כ- 20 שעות חודשיות, בתמורה לתשלום חודשי בסך של 1,500 דולר. תוקפו של ההסכם למשך שלוש שנים החל מיום 1 במרץ 2023. נכון למועד פרסום הדוח פקע תוקפו של הסכם זה.

יד. <u>העמדת הלוואה למנכ"ל החברה</u>

ביום 29 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור קודם מועדת הביקורת של החברה, העמדת הלוואה בסך של 500 אלפי ש"ח למנכ"ל החברה, מר אמיר תירוש, לתקופה של שנה, בשיעור הריבית המזערי הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985 (לשנת 2026- 6.53%). כנגד ההלוואה שעבד מנכ"ל החברה לטובת החברה את רכבו בשווי של כ- 200 אלפי ש"ח.

באור 29 - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח (ההפסד) ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל			
רווח נקי מפעילות נמשכת	262,109	279,880	243,747
הפסד מפעילות מופסקת	(1,698)	(7,862)	(3,596)
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה לצורך חישוב הרווח הנקי הבסיסי למניה (באלפי ש"ח)	260,411	272,018	240,151
כמות מניות משוקללת ששימשה בחישוב הרווח הנקי הבסיסי למניה (באלפים)	60,778	61,866	61,901
רווח נקי מפעילות נמשכת	4.31	4.47	3.90
הפסד מפעילות מופסקת	(0.03)	(0.13)	(0.06)
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה, בסיסי ומדולל (בש"ח)	4.28	4.34	3.84

באור 30 - 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, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. 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, להרכיב תיק ההשקעות.

(1) הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית. החשיפה המירבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, הייתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שאינם שוטפים		
הלוואות לחברות מוחזקות	379,779	380,310
חוב לזמן ארוך	98,907	89,229
נגזר פיננסי	228,088	-
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	706,774	469,539
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	1,007,404	1,151,913
פקדונות מוגבלים	361,315	514,535
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	111,466	266,638
לקוחות	2,219,870	1,788,578
חייבים ויתרות חובה	360,112	296,472
נגזר פיננסי	25,957	-
סה"כ נכסים שוטפים	4,086,124	4,018,136
סה"כ נכסים	4,792,898	4,487,675

(2) החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים הייתה כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ישראל	2,529,791	2,033,704
רומניה ומזרח אירופה	61,415	34,157
ארה"ב	2,401	12,931
פולין	12,332	4,258
	2,605,939	2,085,050

באור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(3) <u>גיול חובות</u>

להלן גיול חובות של לקוחות:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אינם בפיגור	645,358	602,426
פיגור של 30-1 יום	357	4,515
פיגור של 60-31 יום	-	-
פיגור של 60 יום ומעלה	2,657	1,071
	648,372	608,012

* בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין ראה באור 28 בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין.

** ההפרשה להפסדי אשראי הינה בסכומים לא מהותיים.

(4) <u>ממוצע של האשראי מספקים וקבלני משנה והאשראי ללקוחות</u>

תנאי התשלום של הקבוצה 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 למעט בתחום היזום למגורים.

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.

(5) <u>מגבלות אשראי ושעבודים</u>

במסגרת הסכמי ההלוואות שנטלו חברות הקבוצה, הוטלו עליהם המגבלות הבאות:

א. כתנאי להעמדת מסגרות אשראי וערבויות לחברות בקבוצה על ידי גורמים מממנים, התחייבו חברות הקבוצה כי לא יצרו כל שעבוד שוטף על נכסים, כולם או חלקם, ללא הסכמתם מראש ובכתב, בכפוף לחריגים שנקבעו. הפרת התחייבותה של חברות הקבוצה כלפי גורמים אלו עלולה לגרור, בין היתר, העמדה לפירעון מיידי של חובותיהם כלפי הגורמים המממנים.

ב. ניצול מסגרות האשראי שניתנו לדניה כפוף למגבלות קבוצת לווים (לרבות ניצול מסגרות בכלל קבוצת אפריקה ישראל) ו/או למצב עסקיהם של דניה. בנוסף, ההלוואות שניתנו לדניה כוללות סעיפי פירעון מיידי ובכללם כאלו הקשורים למצב עסקיה של דניה.

ג. לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה אפריקה מגורים, מתקשרת אפריקה מגורים, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"). הסכמי הליווי מחייבים את אפריקה מגורים, 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 במועדם 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 תקבולים המכירות לכשיתקבלו.

לתאריך הדוח, קיימים על נכסי חברות הקבוצה מספר שעבודים קבועים, משכונים והמחאות על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, שניתנו לטובת בנקים המעמידים אשראי וערבויות לחברות הקבוצה.

באור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכוני 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 לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

	31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)					
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
התחייבויות לזמן ארוך						
אגרות חוב	221,074	219,413	110,992	108,421	-	-
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	879,817	1,027,130	272,263	536,478	10,254	208,135
התחייבויות למוכרי מקרקעין	210,884	272,955	200,163	1,754	1,754	69,284
התחייבויות בגין חכירה	198,193	203,782	55,917	103,623	44,242	-
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**1,509,968**	**1,723,280**	**639,335**	**750,276**	**56,250**	**277,419**

	31 בדצמבר 2024 (אלפי ש"ח)					
	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
התחייבויות לזמן ארוך						
אגרות חוב	345,670	397,418	178,005	110,992	108,421	-
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	615,554	752,579	213,907	320,951	28,887	188,834
התחייבויות בגין חכירה	173,306	179,164	53,464	83,661	34,135	7,904
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**1,134,530**	**1,329,161**	**445,376**	**515,604**	**171,443**	**196,738**

ד. 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 הוניים, 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.

הקבוצה עורכת לעיתים עסקאות הגנה לרבות בדרך של רכישת אופציות ו/או חוזים עתידיים על מחירי סחורות ו/או שערי חליפין. בנוסף, נוהגת הקבוצה לעיתים לשלם מקדמות לספקים ו/או מקצרת את ימי האשראי לשם הבטחת מחירי הסחורות.

שינויים בשער חליפין של מט"ח - חלק מהתשלומים בהם מחויבת הקבוצה, 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 הקבוצה 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 הקבוצה ועל תוצאותיה. בנוסף, הכנסות הקבוצה בארצות הברית הינן בדולר והכנסות הקבוצה 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 לקבוצה.

באור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(1) כללי (המשך)

שינויים בשערי מטבע

- רוב ההתקשרויות והתשלומים שמבצעת הקבוצה בישראל הינם בשקלים. עם זאת לקבוצה תשלומים הצמודים לשערי מט"ח והקשורים בעיקר לעובדים זרים, חומרי חיפוי ולייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה.
- מרבית הכנסות חברת הבת ברומניה, פולין, בולגריה וארה"ב הינן במטבע מקומי.
- לקבוצה 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

- חלק ניכר מהכנסות הקבוצה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבניה או הסלילה לפי תחום הפעילות. לפיכך, ירידה במדדים, עלולה לגרום לחשיפה לקבוצה.
- הכנסות חברות הבת מחוץ לישראל אינן צמודות לאינפלציה במדינות אלו.
- חלק מאשראי הלקוחות והספקים בקבוצה הינו בשקלים לא צמודים.
- לקבוצה פיקדונות ו/או ניירות ערך ו/או הלוואות שקליות לזמן קצר אשר נושאים ריבית לא צמודה.
- שינויים במדד המחירים לצרכן - לקבוצה הלוואות צמודה למדד בסך כ- 211 מיליוני ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

שינויים בשיעור הריבית

הקבוצה 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 בטוחות סחירות

לקבוצה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 409 מיליוני ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

שינויים במחירי דירות

הקבוצה חשופה לשינוי במחירי דירות, אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיה למוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים. עלייה במחירי דירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

שינויים בעלות תשומות הבניה

הקבוצה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה.

על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה הקבוצה את התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

באור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ:

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח): ליום 31 בדצמבר 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	פריט פיננסי אחר	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	822,239	72,505	74,488	29,345	8,827	-	1,007,404
נכסים פיננסים בשווי הוגן	30,197	-	-	39,539	3,916	1,135	-	-	36,678	111,466
מזומנים מוגבלים בשימוש ופקדונות משועבדים	161	-	-	357,125	4,029	-	-	-	-	361,315
לקוחות	26,752	1,404,623	132,806	561,118	77,244	6,491	-	10,836	-	2,219,870
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	346,611	1,667	-	11,834	-	-	360,112
נגזר פיננסי	-	-	-	-	-	25,957	-	-	-	25,957
סה"כ רכוש שוטף	**57,110**	**1,404,623**	**132,806**	**2,126,632**	**159,361**	**108,071**	**41,179**	**19,663**	**36,678**	**4,086,124**
חוב לזמן ארוך	16,443	-	-	74,093	8,371	-	-	-	-	98,907
הלוואות לחברות כלולות	-	-	-	374,872	-	-	-	-	-	374,872
הלוואות לצדדים קשורים	-	-	-	4,907	-	-	-	-	-	4,907
נגזר פיננסי	-	-	-	-	-	228,088	-	-	-	228,088
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	**16,443**	**-**	**-**	**453,872**	**8,371**	**228,088**	**-**	**-**	**-**	**706,774**
אשראי מתאגידים בנקאיים	(55,818)	-	-	(1,244,019)	-	-	-	-	-	(1,299,837)
ספקים וקבלני משנה	-	(529,816)	(22,983)	(565,842)	(46,567)	(7,675)	(10,210)	(5,737)	-	(1,188,830)
זכאים ויתרות זכות	(45,142)	-	-	(359,328)	(546)	(1,512)	-	(72)	-	(406,600)
התחייבויות למוכרי מקרקעין	(877)	-	-	(8,623)	-	-	-	-	-	(9,500)
נגזר פיננסי	-	-	-	-	-	(26,961)	-	-	-	(26,961)
סה"כ התחייבויות שוטפות	**(101,837)**	**(529,816)**	**(22,983)**	**(2,177,812)**	**(47,113)**	**(36,148)**	**(10,210)**	**(5,809)**	**-**	**(2,931,728)**
הלוואה לז"א	(151,703)	-	-	(544,492)	-	-	-	-	-	(696,195)
התחייבויות בגין חכירה	(153,214)	-	-	(21,743)	-	-	-	-	-	(174,957)
אגרות חוב	-	-	-	(106,650)	-	-	-	-	-	(106,650)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(123,495)	-	-	(135,009)	-	-	-	-	(467)	(258,971)
נגזר פיננסי	-	-	-	-	-	(230,401)	-	-	-	(230,401)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	**(428,412)**	**-**	**-**	**(807,894)**	**-**	**(230,401)**	**-**	**-**	**(467)**	**(1,467,174)**
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	**(456,696)**	**874,807**	**109,823**	**(405,202)**	**120,619**	**69,610**	**30,969**	**13,854**	**36,211**	**393,996**

באור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך):

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח): ליום 31 בדצמבר 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	פריט פיננסי אחר	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	808,178	135,047	104,501	46,183	58,004	-	1,151,913
נכסים פיננסים בשווי הוגן	60,795	-	-	133,832	4,279	1,150	-	-	66,583	266,638
מזומנים מוגבלים בשימוש ופקדונות משועבדים	-	-	-	459,196	36,211	19,128	-	-	-	514,535
לקוחות	19,360	695,636	21,689	996,741	43,426	9,403	-	2,323	-	1,788,578
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	283,614	2,102	864	9,892	-	-	296,472
סה"כ רכוש שוטף	**80,155**	**695,636**	**21,689**	**2,681,561**	**221,065**	**135,046**	**56,075**	**60,327**	**66,583**	**4,018,136**
חוב לזמן ארוך	15,446	-	-	64,214	9,569	-	-	-	-	89,229
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	**15,446**	**-**	**-**	**64,214**	**9,569**	**-**	**-**	**-**	**-**	**89,229**
אשראי מתאגידים בנקאיים	(10,855)	-	-	(1,113,061)	-	-	-	-	-	(1,123,916)
ספקים וקבלני משנה	-	(465,348)	(17,412)	(543,255)	(81,110)	(2,253)	(24,043)	(5,552)	-	(1,138,973)
זכאים ויתרות זכות	(41,406)	-	-	(323,102)	(617)	(1,754)	-	(60)	-	(366,939)
התחייבויות למוכרי מקרקעין	(857)	-	-	(33,292)	-	-	-	-	-	(34,149)
סה"כ התחייבויות שוטפות	**(53,118)**	**(465,348)**	**(17,412)**	**(2,012,710)**	**(81,727)**	**(4,007)**	**(24,043)**	**(5,612)**	**-**	**(2,663,977)**
הלוואה לז"א	(199,526)	-	-	(272,014)	-	-	-	-	-	(471,540)
התחייבויות בגין חכירה	(120,568)	-	-	(22,028)	-	-	-	-	-	(142,596)
אגרות חוב	-	-	-	(213,103)	-	-	-	-	-	(213,103)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(89,443)	-	-	(2,448)	-	-	-	-	(467)	(92,358)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	**(409,537)**	**-**	**-**	**(509,593)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(467)**	**(919,597)**
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	**(367,054)**	**230,288**	**4,277**	**223,472**	**148,907**	**131,039**	**32,032**	**54,715**	**66,116**	**523,791**

ב. ניתוחי רגישות

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

	רווח (הפסד) מהשינוי באלפי ש"ח				
	עליית שע"ח של 10%	עליית שע"ח של 5%	שווי הוגן	ירידת שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 10%
2025	12,062	6,031	120,619	(6,031)	(12,062)
2024	14,891	7,445	148,907	(7,445)	(14,891)

מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו

	רווח (הפסד) מהשינוי באלפי ש"ח				
	עליית שע"ח של 10%	עליית שע"ח של 5%	שווי הוגן	ירידת שע"ח של 5%	ירידת שע"ח של 10%
2025	6,961	3,480	69,610	(3,480)	(6,961)
2024	13,104	6,552	131,039	(6,552)	(13,104)

באור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. שווי הוגן

(1) שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות לרבות מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, פקדונות, הלוואות לצדדים קשורים, הלוואות לחברות מוחזקות, חייבים לז"א, אשראי מתאגידים בנקאיים, הלוואות מתאגידים בנקאיים, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם, פרט למפורט בטבלה הבאה:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות והתחייבויות אחרות	155,172	141,499	151,664	136,650
אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)	215,085	212,349	385,287	374,948
הלוואה צמודה	52,349	51,348	58,717	56,021
הלוואה לא צמודה	86,841	83,034	103,341	97,699

(2) היררכיית שווי הוגן

ניתוח של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן מבוצעות לפי שיטות הערכה הבאות:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ניירות ערך סחירים ומכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים על ידי החברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד וזאת על פי רמה 1.

	ליום 31 בדצמבר 2025		
	רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
ניירות ערך סחירים	111,466	-	-
הלוואות לחברות כלולות	-	-	258,872

	ליום 31 בדצמבר 2024		
	רמה 1	רמה 2	רמה 3
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:			
ניירות ערך סחירים	266,638	-	-
הלוואות לחברות כלולות	-	-	266,363

באור 31 - פעילות מופסקת

פעילות הסחר הבינלאומי מוצגת כקבוצת מימוש המסווגת כפעילות מופסקת ותוצאותיה מוצגות כפעילות מופסקת.
בכוונת החברה להעביר במהלך החציון הראשון של שנת 2026 נכס נדל"ן בבולגריה בשווי של כמיליון אירו, אשר הינו בבעלות חברות הסחר ושימש כמשרדי חברות הסחר, לחברה חדשה שהוקמה בבעלות החברה (66.67%) והשותף בחברות הסחר (33.33%). לאחר השלמת העברת הנדל"ן כאמור, יחלקו חברות הסחר את מלוא עודפיהן כדיבידנד לבעלי מניותיהן והחברה תעביר את אחזקותיה בחברות הסחר לשותף. החברה החדשה תמשיך להיות מסווגת כפעילות מופסקת לאור כוונת החברה למכור את נכס הנדל"ן במהלך 12 החודשים הקרובים.

א. להלן התוצאות המיוחסות לקבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה:

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תוצאות הפעילות המופסקת			
הכנסות ממכירת סחורות	10,877	49,562	104,440
הוצאות	(12,415)	(58,595)	(110,111)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	**(1,538)**	**(9,033)**	**(5,671)**
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(976)	(2,762)	277
הפסד מפעילות מופסקת לשנה	**(2,514)**	**(11,795)**	**(5,394)**
מיוחס ל:			
בעלים של החברה	**(2,514)**	**(11,795)**	**(5,394)**

ב. נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמחוזקות לחלוקה:

	ליום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	
מזומנים ושווי מזומנים	8,642
שווי הוגן נדל"ן להשקעה	4,042
מלאי	398
סך נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת לחלוקה	**13,082**

באור 32 - ישויות הקבוצה

חברות מוחזקות	חברה מחזיקה	שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי לשנה שנסתיימה ביום			
		2025 בעלות	2025 שליטה	2024 בעלות	2024 שליטה
		%	%	%	%
חברות בישראל					
סאני תקשורת סלולרית בע"מ	החברה	52.64	52.64	52.15	52.15
סאני אלקטרוניקה בע"מ	החברה	100	100	100	100
השותף הכללי- לפידות חלץ ניהול בע"מ	החברה	100	100	100	100
השותף המוגבל- בלפידות חלץ ניהול בע"מ	החברה	100	100	100	100
לפידות חלץ שותפות מוגבלת	החברה	76.63	76.63	76.36	76.36
לפידות קידוחי נפט (2002) בע"מ	החברה	100	100	100	100
אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	החברה	100	100	100	100
דניה סיבוס בע"מ	אפריקה ישראל השקעות	63.85	63.85	74.24	74.24
אפריקה ישראל מגורים בע"מ	אפריקה ישראל השקעות	50.79	50.79	50.84	50.84
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
פורמה פרויקטים בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
גאו דניה בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
אלום דניה בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
יובלים כח אדם בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
דניה סיבוס החזקות בינ"ל בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	100	100	100	100
דניה סלע בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	50	50	50	50
אירייה פתרונות אקלים (ד.נ.) בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	50	50	50	50
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן שותפות רשומה	דניס סיבוס בע"מ (מחצית מוחזקת על ידי אפריקה מגורים בע"מ)	100	100	100	100
מחוברים לעיר שותפות רשומה	דניה סיבוס בע"מ	50	50	50	50
ג'יי טריין בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	50	50	50	50
בלו ליין קונסטרקשיין בלק בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	75	75	75	75
נתיבי היובל בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	25	25	25	25
נתיב לעיר בע"מ	דניה סיבוס בע"מ	25	25	25	25
קליה להשקעות ופיתוח צפון ים המלח	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	33.3	33.3	33.3	33.3
משתלות סביון בע"מ	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	100	100	100	100
שרונה שירותי מלונות בע"מ	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	50	50	50	50
אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	100	100	100	100
צבי יעבץ ושות' בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	100	100	100	100
מדן כרמל בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	100	100	100	100
רמ-נח בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	57.5	57.5	57.5	57.5
מגדלי סומייל בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	50	50	50	50
פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	50	50	50	50
גבעת שמואל חדשה בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	100	100	100	100
אפרירם בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	40	40	40	40
אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	50	50	50	50
א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	100	100	100	100
א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	100	100	100	100
ביתא רוטשילד בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	50	50	50	50
קדמת גונן – אפריקה התחדשות בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	50	50	50	50

באור 32 - ישויות הקבוצה (המשך)

חברות מוחזקות	חברה מחזיקה	שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי לשנה שנסתיימה ביום			
		2025 בעלות	2025 שליטה	2024 בעלות	2024 שליטה
		%	%	%	%
חברות בישראל					
מגדלי הרקפת בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	50	50	50	50
אפריקה התחדשות – פרויקט שניאור בע"מ	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ	100	100	100	100
אפריקה ישראל השקעות בינלאומיות בע"מ	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ	100	100	100	100

חברות מוחזקות	חברה מחזיקה	שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי לשנה שנסתיימה ביום			
		2025 בעלות	2025 שליטה	2024 בעלות	2024 שליטה
		%	%	%	%
חברות בחו"ל					
Gamenal Trading Limited	החברה	66.67	66.67	66.67	66.67
Inraz Trade Ltd.	החברה	50	50	50	50
Danya Dutch B.V	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	100	100	100	100
Danya Cebus Cyprus Limited	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	100	100	100	100
Rumbrol Trading Limited	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	97.6	97.6	97.6	97.6
Danya Cebus Holdings Inc	דניה החזקות בינ"ל בע"מ	100	100	100	100
Danya Cebus Development LLC	Danya Cebus Holdings Inc	100	100	100	100
Danya Cebus Construction LLC	Danya Cebus Holdings Inc	100	100	100	100
Danya Cebus Kennedy LLC	Danya Cebus Holdings Inc	100	100	100	100
Danya Cebus Bayonne LLC	Danya Cebus Holdings Inc	100	100	100	100
Danya Cebus Rom S.R.L	Danya Cebus Cyprus Limited	100	100	100	100
Danya Cebus Rom Deveselu S.R.L	Danya Cebus Rom S.R.L	100	100	100	100
Danya Cebus Properties S.R.L	Danya Cebus Rom S.R.L	100	100	100	100
Danya Cebus Poland Sp .Z o.o	Danya Cebus Cyprus Limited	100	100	100	100
TMDC Construction Company Limited	Danya Cebus Cyprus Limited	45	45	45	45
Idodo Investment Ltd	Danya Cebus Cyprus Limited	100	100	100	100
Idodo Corbeance S.R.L	Idodo Investment Limited	100	100	100	100
Idodo Saftica S.R.L	Idodo Investment Limited	95	95	95	95
Idodo Brasov S.R.L	Idodo Investment Limited	95	95	95	95
AI HOLDINGS Corp.	אפריקה ישראל השקעות בינלאומיות בע"מ	100	100	100	100

לפידות קפיטל בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

עמוד

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי 3

נתונים על המצב הכספי 5

נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר 7

נתונים על תזרימי המזומנים 8

מידע נוסף למידע כספי נפרד 10

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס+972-3-5622555
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של לפידות קפיטל בע"מ

א.נ.,

<u>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</u>

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. (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 ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

Building a better working world

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס+972-3-5622555
ey.com

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 בדוח 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.

- 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 המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד 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 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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.

תל-אביב,
29 במרץ, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

נתונים על המצב הכספי

	מידע נוסף	31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	33,223	12,363
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		188	52,164
לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בביצוע		10,316	5,669
חייבים ויתרות חובה		9,415	14,757
מלאי		9,491	9,121
נכסים המיוחסים לפעילות מופסקת, נטו		8,723	13,598
סה"כ נכסים שוטפים		71,356	107,672
נכסים לא שוטפים			
השקעות בחברות ושותפות מוחזקות ואחרות		2,462,119	2,216,262
הלוואות לחברות מוחזקות		113,000	113,000
רכוש קבוע, נטו		6,993	6,869
מסים נדחים	5	3,053	-
סה"כ נכסים לא שוטפים		2,585,165	2,336,131
סה"כ נכסים		2,656,521	2,443,803

נתונים על המצב הכספי (המשך)

	מידע נוסף	31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 (מבוקר) אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות			
הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	4ג'	41,825	9,877
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		7,285	2,933
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין אגרות חוב	4ב'	-	39,917
זכאים ויתרות זכות	4א'	8,176	6,401
סה"כ התחייבויות שוטפות		57,286	59,128
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	4ג'	-	41,600
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו		591	467
התחייבויות אחרות לזמן ארוך		93	189
עתודה למסים נדחים	5	-	1,502
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		684	43,758
סה"כ התחייבויות		57,970	102,886
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
הון מניות		64,305	64,305
פרמיה על מניות		1,029,620	1,029,620
מניות אוצר		(172,383)	(40,276)
קרנות		365,605	58,275
יתרת עודפים		1,311,404	1,228,993
סה"כ הון המיוחס לבעלי מניות החברה		2,598,551	2,340,917
סה"כ התחייבויות והון		2,656,521	2,443,803

יעקב לוקסנבורג **יו"ר הדירקטוריון**	**אמיר תירוש** **מנכ"ל**	**יגאל שטיינברג** **חשב**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 29 במרץ, 2026

נתונים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2025	2024	2023
	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות			
הכנסות ממכירות וביצוע עבודות	35,166	38,467	23,942
הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות	6,949	7,794	5,428
חלק החברה ברווחי חברות ושותפות מוחזקות ואחרות, נטו	249,332	268,899	260,249
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	1,207	800
הכנסות אחרות	249	1,129	783
	291,696	317,496	291,202
הוצאות ועלויות			
עלות המכירות והעבודות שבוצעו	28,622	32,724	23,660
הוצאות הנהלה וכלליות	11,929	13,162	10,869
	40,551	45,886	34,529
רווח לפני מימון	251,145	271,610	256,673
הוצאות מימון	(4,065)	(4,319)	(20,718)
הכנסות מימון	15,333	14,533	3,889
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	11,268	10,214	(16,829)
רווח לפני מסים על ההכנסה	262,413	281,824	239,844
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(304)	(1,944)	3,903
רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה מפעילות נמשכת לשנה	262,109	279,880	243,747
הפסד מפעילות מופסקת לשנה	(1,698)	(7,862)	(3,596)
רווח נקי המיוחס לחברה	260,411	272,018	240,151
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>			
רווח בגין מדידה מחדש של תוכניות להטבה מוגדרת	31	48	86
רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות	747	1,411	534
רווח בגין הערכה מחדש של רכוש קבוע	-	3,888	-
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>:			
הפרשי תרגום בגין הפעילות המופסקת	(39)	(935)	1,932
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות	(12,965)	(7,798)	10,305
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה, נטו ממס	(12,226)	(3,386)	12,857
סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה	248,185	268,632	253,008

נתונים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2025	2024	2023
	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
רווח נקי המיוחס לחברה	260,411	272,018	240,151
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:			
עליית ערך נדל"ן להשקעה	-	(1,206)	(800)
(הכנסות) הוצאות מימון, נטו	(11,268)	(10,214)	16,829
הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה	4,868	943	(840)
מסים נדחים, נטו	(4,564)	1,001	(3,063)
חלק החברה ברווחי חברות ושותפות, מוחזקות ואחרות, נטו, לרבות פעילות מופסקת	(247,634)	(261,037)	(256,653)
פחת והפחתות	1,009	1,000	727
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	(23)	-	(485)
	(257,612)	(269,513)	(244,285)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל	(4,647)	6,964	(9,706)
עלייה בחייבים ויתרות חובה	(2,760)	(1,498)	(953)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	155	(278)	113
ירידה (עלייה) במלאי	(370)	283	(2,747)
עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	4,352	1,414	646
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות לזמן ארוך	1,778	3,139	(576)
	(1,492)	10,024	(13,223)
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:			
ריבית שהתקבלה	2,380	1,029	3,296
ריבית ששולמה	(2,661)	(4,184)	(5,898)
דיבידנדים שהתקבלו	318,366	70,899	55,626
מסים (ששולמו) שהתקבלו, נטו	(1,350)	(201)	252
	316,735	67,543	53,276
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה	318,042	80,072	35,919

נתונים על תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

	2025	2024	2023
	(מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
רכישת רכוש קבוע	(1,133)	(930)	(3,582)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	23	-	485
פרעון הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות ואחרות, נטו	2,126	4,505	-
השקעה בחברות מוחזקות	(3,682)	(4,838)	(500)
החזר הלוואות שניתנו לצדדים קשורים	5,000	-	-
רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	-	-	(33,429)
תמורה ממימוש ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	61,652	34,713	1,553
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	63,986	33,450	(35,473)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(9,600)	(9,600)	(9,600)
פרעון הלוואות לזמן קצר שהתקבלו מצדדים קשורים ואחרים	(99)	(100)	(42,936)
רכישת מניות באוצר	(132,107)	(7,104)	(3,004)
פרעון אגרות חוב של החברה	(40,000)	(40,000)	(40,000)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(178,000)	(51,000)	(50,000)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות של החברה	(359,806)	(107,804)	(145,540)
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(1,362)	(1)	128
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	20,860	5,717	(144,966)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	12,363	6,646	151,612
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	33,223	12,363	6,646

מידע כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2025

מידע נוסף

1. כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג (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:

החברה - לפידות קפיטל בע"מ.

הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה.

השותפות - לפידות - חלץ שותפות מוגבלת.

סאני תקשורת - סאני תקשורת סלולרית בע"מ.

אפריקה השקעות - אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.

אפריקה מגורים - אפריקה ישראל למגורים בע"מ.

דניה - דניה סיבוס בע"מ.

חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.

צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

בעלי עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

מידע נוסף (המשך)

2. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

למעט המפורט בסעיף ג' להלן, 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 או הפסד 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.

(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 המתייחסת, בהתאם למהות העסקה.

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.

מידע נוסף (המשך)

3. מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר המיוחסים לחברה

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים למשיכה מיידית	2,205	5,499
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר	31,018	6,864
	33,223	12,363

תנאי ההצמדה של יתרות המזומנים ושווי המזומנים המיוחסים לחברה הינו כדלקמן:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים נקובים בשקל חדש	22,605	6,948
מזומנים ושווי מזומנים נקובים במטבע חוץ	10,618	5,415
	33,223	12,363

4. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

א. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עובדים ומוסדות בגין שכר (1)	1,427	1,598
הוצאות לשלם	1,102	3,693
צדדים קשורים וחברות מוחזקות (2)	113	520
מס הכנסה לשלם	4,853	265
אחרים	681	325
	8,176	6,401

(1) הסכום כולל הפרשות בגין חופשה והבראה בסך 414 אלפי ש"ח בשנת 2025, ובסך 432 אלפי ש"ח בשנת 2024.
(2) ראה גם באור 6א' להלן.

ב. אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה:

1. ההרכב:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוצג במסגרת התחייבויות שוטפות:		
חלויות שוטפות של אגרות חוב (כולל ריבית שנצברה)	-	39,917
סה"כ התחייבויות בגין אגרות חוב	-	39,917

מידע נוסף (המשך)

4. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ב. אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה (המשך) :

2. פרטים בדבר תנאי ויתרות אגרות החוב (*):

תעודת התחייבות	מטבע ובסיס הצמדה	ריבית נקובה	ריבית אפקטיבית	ליום 31 בדצמבר 2025 ע.נ. של אגרות חוב	ליום 31 בדצמבר 2025 יתרה בספרים (*)	ליום 31 בדצמבר 2024 ע.נ. של אגרות חוב	ליום 31 בדצמבר 2024 יתרה בספרים (*)
		%	%		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
סדרה א'	ש"ח לא צמודה	3.5	3.75	-	-	40,000,000	39,917

(*) אגרות החוב של החברה נפדו במלואן ביום 31 בדצמבר 2025.

ג. הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות לזמן קצר	41,825	9,877
יתרות לזמן ארוך	-	41,600

1. ביום 14 באוקטובר 2021, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לפיהן יעמיד התאגיד הבנקאי לחברה הלוואות בסך כולל של 80 מיליוני ש"ח ("**ההלוואה**"). להלן התנאים המרכזיים של ההלוואה:

א. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של 2.15%, המשולמת בתשלומי ריבית חצי שנתיים. 60% מקרן ההלוואה תפרע בעשרה תשלומים חציוניים שווים, ויתרת הקרן תפרע בתשלום אחד בחודש אוקטובר 2026.

ב. במסגרת מסמכי ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, כדלהלן:

1. יחס כיסוי החוב לא יעלה על 4.6. יחס כיסוי החוב מוגדר כמנה המתקבלת מחלוקת – (א) הסכום המצטבר של יתרת ההתחייבויות החברה כלפי בנקים, מוסדות פיננסיים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים (אך למעט אג"ח להמרה), בניכוי מזומנים ושווי מזומנים של החברה ("חוב פיננסי נטו"), ב- (ב) הרווח התפעולי לשרות החוב בצירוף חלק החברה ברווחי חברות בנות (בניכוי שערוכי נדל"ן שטרם מומשו).

2. ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת, בכל עת, מסכום השווה ל- 50% מסך המאזן (סולו) של החברה.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות בהתאם להסכם ההלוואה.

3. בהתאם להסכם ההלוואה, אי עמידה באלו מאמות המידה הפיננסיות ועילות נוספות הקבועות במסמכי ההלוואה (לרבות ירידה משליטה באחת מחברות הקבוצה ללא הסכמת התאגיד הבנקאי) תהוונה עילה לפרעון מיידי של ההלוואה.

מידע נוסף (המשך)

4. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

ד. סיכוני נזילות

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר 2025

	ערך בספרים	עד שנה	מעל שנה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לזמן ארוך	42,443	42,443	-
התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת	15,554	15,461	93
	57,997	57,904	93

31 בדצמבר 2024

	ערך בספרים	עד שנה	מעל שנה
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב	41,400	41,400	-
הלוואות לזמן ארוך	53,092	10,649	42,443
התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת	9,523	9,334	189
	104,015	61,383	42,632

5. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה

1. מסים נדחים המיוחסים לחברה

ההרכב:

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסי (התחייבויות) מסים נדחים, נטו		
השקעה בנכסים פיננסים	269	(4,323)
הפרשות סוציאליות	231	206
הפסדים שטרם נוצלו	2,888	2,875
הפרשות אחרות	1	1
רכוש קבוע	(336)	(261)
נכסי (התחייבות) מסים נדחים, נטו	3,053	(1,502)

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

מידע נוסף (המשך)

5. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

2. מסים על ההכנסה (הטבת מס) המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מסים שוטפים	(6,148)	(325)	(166)
מסים נדחים	4,564	(1,001)	3,063
מסים בגין שנים קודמות	1,280	(618)	1,006
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	(304)	(1,944)	3,903

3. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע	-	(1,161)	-
הערכה מחדש בגין עדכון אקטוארי	(9)	(14)	(27)
	(9)	(1,175)	(27)

6. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במסגרת לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בביצוע (1)	10,377	5,565
במסגרת חייבים ויתרות חובה (2)	6,498	13,065
במסגרת זכאים ויתרות זכות	113	520

(1) למידע נוסף ראה באור 8ב'

(2) למידע נוסף ראה באור 8א'

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות משירותי ייעוץ, תיקונים והעמדת ציוד (1)	2,016	1,955	1,137
הכנסות דמי ניהול מחברות מוחזקות (2)	6,949	7,794	5,428
הכנסות משירותי קבלנות בתחום הקידוחים (3)	32,873	36,117	19,297

(1) ראה באור 6ד'(3) להלן.

(2) לגבי דמי ניהול המתקבלים מחברות מוחזקות, ראה באור 30 בדוחות הכספיים המאוחדים ובאור 6ד' להלן.

(3) ראה באור 8ב'

מידע נוסף (המשך)

6. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ג. דיבידנדים שהוכרזו וחולקו בתקופת הדוח ולאחר מועד המאזן על ידי חברות מוחזקות

במהלך תקופת הדוח הכריזו חברות הקבוצה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 268 מיליוני ש"ח. חלק החברה (לרבות חלק אפריקה השקעות בדיבידנדים) הסתכם לסך של כ-166 מיליוני ש"ח. סך הדיבידנדים שחולקו לחברה ב- 2025 הסתכם לסך כ- 316 מיליוני ש"ח. לרבות דיבידנדים שמקורם במכירת מניות שביצעה אפריקה השקעות בשנת 2025.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים, הכריזו חברות הקבוצה דיבידנדים בסכום כולל של כ- 69 מיליוני ש"ח, כאשר חלק החברה בדיבידנדים (לרבות חלק החברה באפריקה השקעות) מסתכם לסך של כ- 41 מיליוני ש"ח.

לפרטים נוספים ראה באור 26ד' בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. התקשרויות עם חברות מוחזקות

1. <u>הסכם מתן שירותים לסאני תקשורת</u>

ביום 26 באוקטובר 2021 אישרו הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת את התקשרותה בהסכם לקבלת שירותי ניהול מהחברה ("הסכם שירותי הניהול"), לתקופה של שלוש שנים, מיום 1 ביולי 2021. ביום 31 ביולי 2024, אישרה אסיפת בעלי המניות של סאני תקשורת, לאחר אישורים מוקדמים מצד ועדת הביקורת והדירקטוריון, את הארכת ועדכון התקשרות סאני תקשורת בהסכם שירותי הניהול לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 1 ביולי 2024.

בהתאם להסכם שירותי הניהול, מעמידה החברה לסאני תקשורת שירותי ניהול, לרבות שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל, באמצעות נושאי משרה בכירים בחברה. שירותי הניהול יכללו את השירותים הבאים:

א. שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף של שליש משרה ("שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל"). שירותי יו"ר הדירקטוריון הפעיל כוללים, בין היתר, ניהול ישיבות דירקטוריון סאני תקשורת וקביעת סדר יומן, אחריות לתיאום בין מנכ"ל החברה לדירקטוריון, פיקוח מטעם הדירקטוריון על ניהול סאני תקשורת, פיתוח ושימור הקשר של החברה עם סמסונג וביצוע מטלות מיוחדות שיוטלו עליו על ידי דירקטוריון סאני תקשורת;

ב. שירותי ייעוץ נוספים בהיקף של חצי משרה- החברה, באמצעות נושאי משרה בכירה מטעמה, אשר מעניקים את מירב שירותי הייעוץ הנוספים, ונושאי משרה בכירה במחלקת הכספים של החברה, מעמידה לסאני תקשורת שירותי ייעוץ נוספים בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של סאני תקשורת ולתפעול עסקיה, בהיקף משרה כולל של חצי משרה ("שירותי ייעוץ נוספים"). שירותי הייעוץ הנוספים כוללים, בין היתר, שירותי פיתוח עסקי, ליווי שוטף של הנהלת סאני תקשורת בתחום העסקי והפיננסי, ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של סאני תקשורת, קשר עם מוסדות פיננסיים שיעמידו אשראי לסאני תקשורת, סיוע ביצירת קשרים עם משקיעים ועם שוק ההון ושירותים נוספים אשר ידרשו על ידי סאני תקשורת.

בתמורה לשירותי הניהול משלמת סאני תקשורת לחברה את התשלומים המפורטים להלן:

א. בגין שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל החברה זכאית לסך חודשי של 30 אלפי ש"ח, בתוספת סך שנתי של 50 אלפי ש"ח בגין החזר הוצאות רכב חברה. בנוסף, החברה זכאית למענק בשיעור של 0.8% בצירוף מע"מ כדין מהרווח הנקי של סאני תקשורת (בנטרול אירועים חד פעמיים כתוצאה משינויים רגולטורים ואחרים אשר להערכת ועדת התגמול אינם קשורים בביצועי סאני תקשורת לשנה שחלפה), ובלבד שהרווח הנקי הנ"ל יהא גבוה מ-40 מיליון ש"ח. המענק השנתי הנ"ל לא יעלה על 400 אלפי ש"ח;
החברה אינה זכאית למענק הנוסף בגין שנת 2025.

ב. בגין שירותי הייעוץ הנוספים החברה זכאית לסך חודשי של 45 אלפי ש"ח;

ג. סאני תקשורת תשא בהוצאות החברה בקשר עם העמדת שירותי הניהול, בהיקף כמקובל בסאני תקשורת, כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות הנ"ל קשורות במישרין למתן שירותי הניהול;

ד. לכל התשלומים לחברה בהתאם להסכם שירותי הניהול יצורף מע"מ כדין, והם יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2021.

מידע נוסף (המשך)

6. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ד. התקשרויות עם חברות מוחזקות (המשך)

2. <u>הסכם מתן שירותים לדניה:</u>

ביום 21 בינואר 2021 התקשרו החברה ודניה בהסכם למתן שירותי ניהול (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק החברה, 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 בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ופקע ביום 31 בדצמבר 2025. הצדדים פועלים להארכת ההסכם ועדכון תנאיו.

3. <u>הסכם מתן שירותים לגאו דניה בע"מ:</u>

ביום 21 בינואר 2021, התקשרה החברה עם גאו דניה בע"מ (להלן: "גאו דניה"), חברת בת של דניה, בהסכם למתן שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד. ההסכם היה בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2021. ביום 19 במרץ 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבלו לכך אישורים מהאורגנים הרלבנטיים בדניה ובגאודניה, את התקשרות החברה בהסכם מתן שירותים חדש עם גאו דניה. בהתאם להסכם מתן השירותים החדש, מעניקה החברה לגאודניה שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, שימוש בבית מלאכה, תיקוני ציוד וייעוץ בנושא קידוחי מים בתמורה חודשית בסך של כ-160 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד פברואר 2024. ההסכם הינו בתוקף לתקופה של שלוש שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2024, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת חלק מהשירותים או להביא את ההסכם לסיומו במלואו בהודעה מראש של 30 יום.

4. <u>דמי ניהול מהשותפות:</u>

ביום 16 באוגוסט 2021 אישרו מחדש ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי בשותפות, וביום 17 באוקטובר 2021 אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות, את דמי הניהול המשולמים מהשותפות לשותף הכללי בשותפות, העומדים על סך חודשי של 140,000 ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש פברואר 2010, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 23 באפריל 2021. על אף האמור, בתקופה שמיום 23 באפריל 2021 ועד למועד בו תחודש הפקת הנפט מחזקת חלץ/19/ I יופחתו דמי הניהול בשיעור של 5%.

ביום 3 ביוני 2024 אישרו מחדש ועדת הביקורת ודירקטוריון השותף הכללי, וביום 25 ביולי 2024 אישרה אסיפת בעלי יחידות ההשתתפות, את דמי הניהול המשולמים מהשותפות לשותף הכללי, לתקופה של שלוש שנים נוספות שתחילתה ביום 23 באפריל 2024, ללא שינוי בתנאי ההתקשרות.

5. <u>הסכם מתן שירותים לאפריקה מגורים</u>

ביום 17 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם אפריקה מגורים, זאת לאחר אישור ההסכם בוועדת הביקורת ובדירקטוריון אפריקה מגורים וביום 23 בינואר 2024, אישרה האסיפה הכללית של אפריקה מגורים את ההסכם.

בהתאם להסכם השירותים, שהינו בתוקף מיום 1.7.2023, החברה מתחייבת להעניק לאפריקה מגורים, לרבות באמצעות נושאי משרה בה: (א) שירותי דירקטורים כמפורט להלן (להלן: "שירותי הדירקטורים"); וכן (ב) שירותים נוספים הכוללים ייעוץ בנוגע לפיתוח עסקי של אפריקה מגורים ו/או של תאגידים המוחזקים ו/או שיוחזקו על ידי אפריקה מגורים (להלן, ביחד: "קבוצת אפריקה מגורים"); ייעוץ בנוגע לפעילות העסקית השוטפת של קבוצת אפריקה מגורים ולתפעול עסקיה; ליווי מהלכים אסטרטגיים ועסקיים מרכזיים של קבוצת אפריקה מגורים; ליווי וייעוץ בנוגע למגעים מול מוסדות פיננסיים, מול משקיעים, מול גורמים בשוק ההון ועוד, תוך סיוע ביצירת קשרים מול מוסדות וגורמים כאמור; וכן שירותים נוספים אשר ידרשו מעת לעת על ידי קבוצת אפריקה מגורים (להלן: "השירותים הנוספים").

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים משלמת אפריקה מגורים לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן באפריקה מגורים מטעם החברה, למעט דירקטורים המעניקים לאפריקה מגורים שירותים מכוח הסכם שירותים אישי (אך לא יותר מעבור ארבעה דירקטורים מכהנים), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של אפריקה מגורים על פי תקנות הגמול.

בתמורה למתן השירותים הנוספים משלמת אפריקה מגורים לחברה סכום כולל של 65 אלפי ש"ח לחודש, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023.

מידע נוסף (המשך)

6. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ה. שינויים בשיעורי ההחזקה בחברות המוחזקות ישירות על ידי החברה:

1. במהלך שנת 2024, רכשה החברה 5,352,475 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 2.46% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 4,838 אלפי ש"ח.

2. ביום 7 בספטמבר 2025 רכשה החברה 2,251,121 מניות סאני תקשורת, המהוות כ- 1.02% מהון המניות המונפק והנפרע של סאני תקשורת, בתמורה לסך של כ- 3,432 אלפי ש"ח. נכון למועד דוח זה, מחזיקה החברה בכ-115,544,183 מהמניות המהוות כ- 52.64% מסך מניות סאני תקשורת.

3. ביום 30 בנובמבר 2025 רכשה החברה 188,377 יחידות השתתפות של השותפות בתמורה לסך של כ- 250 אלפי ש"ח. נכון למועד דוח זה, מחזיקה החברה בכ-53,728,788 מיחידות ההשתתפות המהוות כ- 76.63% מסך יחידות ההשתתפות בשותפות.

7. דיבידנדים שהוכרזו על ידי החברה ורכישה עצמית של ניירות ערך בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח

א. ביום 19 במרץ 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 23 באפריל 2025.

ב. ביום 25 במאי 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 60 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 25 ביוני 2025.

ג. ביום 31 באוגוסט 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 100 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 בספטמבר 2025.

ד. ביום 27 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 29 בדצמבר 2025.

ה. ביום 29 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח.

ו. בשנת 2025, רכשה החברה 1,836,628 ממניות החברה והכירה בגידול בקרן מניות באוצר בסך של כ- 132,107 אלפי ש"ח.

8. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח

א. ביום 22 באפריל 2021, לאחר שהתקבלו לכך אישורי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, התקשרה החברה בהסכם הלוואה ("ההסכם" ו- "ההלוואה", בהתאמה) עם סגן יו"ר דירקטוריון החברה, מר אריאל שפיר. למידע נוסף ראה באור 32ח' לדוחות הכספיים המאוחדים. ביום 1 ביוני 2021, מר שפיר פרע סכום של 1.1 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם. ביום 22 במרץ 2022, פרע מר שפיר סכום נוסף של 400 אלפי ש"ח בפרעון מוקדם.

בחודש נובמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 22 באוקטובר 2023, וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה ל- 5%.

בחודש 30 נובמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההלוואה עד ליום 22 באוקטובר 2024, וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה ל- 6.4%.

ביום 18 בנובמבר 2024 אישרה ועדת הביקורת, וביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה את הארכת תקופת ההלוואה בשנה נוספת עד ליום 22 באוקטובר 2025 וכן את עדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה לפריים + 0.45% (בתוספת מע"מ).

ביום 17 בפברואר 2025, מר שפיר פרע סכום של 3 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם.

ביום 2 בנובמבר 2025, מר שפיר פרע סכום נוסף של 2 מיליוני ש"ח בפרעון מוקדם.

מידע נוסף (המשך)

8. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

א. (המשך)

ביום 20 בנובמבר 2025, אישרה ועדת הביקורת וביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, את הארכת תקופת ההלוואה בשנה ועדכון שיעור הריבית בגין ההלוואה החל מיום 22 באוקטובר 2025 לריבית משתנה בשיעור של פריים+0.25% בתוספת מע"מ כחוק.

יתרת קרן ההלוואה לרבות הריבית הצבורה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ- 4.9 מיליוני ש"ח.

ההלוואה מובטחת במשכון, ראשון בדרגה, על כלל מניות החברה אשר בבעלותו של מר שפיר נכון למועד דוח זה 91,030 מניות, וכן על 107,874 מניות רגילות של סאני תקשורת סלולרית בע"מ, בשווי כולל (סמוך למועד דוח זה) של כ- 8.3 מיליון ש"ח. בנוסף, תהא החברה רשאית לקזז כל סכום המגיע לה ממר שפיר בגין ההלוואה כנגד כל תשלום המגיע למר שפיר (לרבות חברה בבעלותו) מהחברה. ההלוואה אינה בתנאי non-recourse, ולפיכך מר שפיר מחויב בפירעונה, ללא קשר לשינויים אפשריים בשווי ניירות הערך הממושכנים.

ההחלטות בנוגע להארכות תקופת ההלוואה, בדומה להחלטה על ההתקשרות בהסכם, נתקבלו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר שבפניהן עמדו, בין היתר, ציטוטים מתאגידים בנקאיים מובילים בנוגע לריבית הנדרשת על ידם להלוואות לתקופות דומות ועם יחס כיסוי בטחונות ראשוני דומה. בהתאם לאותם ציטוטים נקבעו שיעורי הריבית של ההלוואה.

בשים לב לתנאי ההלוואה, ובפרט לשיעור הריבית בגינה התואם לציטוטים שהתקבלו בידי החברה, אשר עולה על הריבית המזערית על פי תקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985, יחס ה- LTV בפועל ותקופת ההלוואה (אשר לא עלתה על שנה בכל אחת מתקופותיה המתחדשות), סברו חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון, כי תנאי ההלוואה אינם מגלמים הטבה למר שפיר. החברה לא זוקפת בגינה בספריה כל הטבה לזכות מר שפיר ואף רושמת הכנסות מימון בעטיה. יתר על כן, שיעור הריבית בגין ההלוואה, לכל אורך חיי ההלוואה, היה גבוה מעלות המימון הממוצעת של החברה ומשיעור הריבית אשר מקבלת החברה על פיקדונותיה במוסדות פיננסים.

ב. ביום 10 בינואר 2022, התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") על בחירת הצעתה של חברת הבת דניה, אשר במסגרתה משמשת החברה, כקבלן משנה מהותי מטעמה של דניה (להלן: "הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "המכרז" ו-"המציעות הזוכות" בהתאמה).

בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לחברה חבילת קידוחים הכוללת, נכון למועד הדוח, 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 מהעבודות עומד על כ- 300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.

בהתאם להסכמות בין החברה לדניה, העבודות נשוא המכרז יבוצעו על ידי דניה באמצעות החברה, כקבלן משנה מהותי, בעבור התמורה שתתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי דניה.

בנוסף, 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 לדניה ולחברה. להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהאתרים הנוספים עומד על כ- 150 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופה של כ- 3 שנים בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.

ג. ביום 24 בדצמבר 2024, ביצעה חברת Inraz Trade Ltd (להלן: "Inraz"), חברה כלולה שבה מחזיקה החברה 50% מהמניות, החזר חלקי של שטרי הון בסכום כולל של כ- 9 מיליוני ש"ח. חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 4.5 מיליוני ש"ח. ביום 30 בינואר 2025 ביצעה Inraz החזר של יתרת שטרי ההון בסך כ- 4.3 מיליוני ש"ח. כאשר חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 2.1 מיליוני ש"ח.

ד. ביום 29 בינואר 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,245 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,496 אלפי ש"ח).

מידע נוסף (המשך)

8. אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)

ה. ביום 11 בפברואר 2025, הכריזה חברת Inraz Trade Ltd על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 1,850 אלפי דולר (כ- 6,580 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 18 בפברואר 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 925 אלפי דולר (כ- 3,290 אלפי ש"ח).

ו. ביום 10 במרץ 2025, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 9 באפריל 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 6.3 מיליוני ש"ח.

ז. ביום 25 באפריל 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת Gamenal Trading Limited דיבידנד בסך של כ- 600 אלפי אירו (כ- 2,463 אלפי ש"ח), כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 400 אלפי אירו (כ- 1,641 אלפי ש"ח).

ח. ביום 15 במאי 2025, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 8 ביוני 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח.

ט. ביום 22 ביוני 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, דיבידנד בסך של כ- 210 מיליוני ש"ח.

י. ביום 28 באוגוסט 2025, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח. הדיבידנד חולק ביום 18 בספטמבר 2025, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 2.6 מיליוני ש"ח.

יא. ביום 15 באוקטובר 2025, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה מחדש הענקת כתב שיפוי ליו"ר הדירקטוריון, מר יעקב לוקסנבורג, וכן תשלום מענק נוסף בגובה 110 אלפי ש"ח ברוטו למר אמיר תירוש, מנכ"ל החברה.

יב. ביום 25 בספטמבר 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, דיבידנד בסך של כ- 75 מיליוני ש"ח.

יג. ביום 27 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות של החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה.

יד. ביום 29 בדצמבר 2025, הכריזה וחילקה חברת הבת בבעלות מלאה, אפריקה השקעות, דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח.

טו. ביום 28 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הכריזה חברת Inraz Trade Ltd על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 500 אלפי דולר (כ- 1,558 אלפי ש"ח). הדיבידנד חולק ביום 5 בפברואר 2026, כאשר חלק החברה בדיבידנד הסתכם לסך של כ- 250 אלפי דולר (כ- 779 אלפי ש"ח).

טז. ביום 11 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, הכריזה חברת הבת סאני תקשורת על חלוקת דיבידנד בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח. הדיבידנד יחולק ביום 29 במרץ 2026, כאשר חלק החברה בדיבידנד יסתכם לסך של כ- 5.2 מיליוני ש"ח.

יז. ביום 29 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור קודם מועדת הביקורת של החברה, העמדת הלוואה בסך של 500 אלפי ש"ח למנכ"ל החברה, מר אמיר תירוש, לתקופה של שנה, בשיעור הריבית המזערי הקבוע בתקנות מס הכנסה (קביעת שיעור ריבית), התשמ"ה-1985 (לשנת 2026- 6.53%). כנגד ההלוואה שעבד מנכ"ל החברה לטובת החברה את רכבו בשווי של כ- 200 אלפי ש"ח.

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה	-	לפידות קפיטל בע"מ ("**החברה**")
מס' התאגיד ברשם החברות	-	52-002297-1
מס' התאגיד בבורסה	-	642
כתובת	-	יוני נתניהו 4, אור יהודה, 6037600 (תקנה 25א')
אתר אינטרנט	-	www.lapidoth.co.il
כתובת דואר אלקטרוני		lapidoth@lapidoth.co.il (תקנה 25א')
טלפון	-	03-6417241 (תקנה 25 א')
פקסימיליה	-	03-6417246 (תקנה 25 א')
תאריך הדוח על המצב הכספי	-	31 בדצמבר 2025 (תקנה 9)
תאריך הדוח	-	29 במרץ 2026

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים מאוחדים (אלפי ש"ח) (תקנה 10 א)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות					
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין וביצוע עבודות	1,777,266	1,828,014	1,738,216	1,675,939	7,019,435
הכנסות ממכירת סחורות ושירותים	282,277	228,732	249,826	238,959	999,794
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	7,111	4,831	1,745	15,998	29,685
הכנסות אחרות	1,552	14,118	49,405	54,144	119,219
	2,068,206	2,075,695	2,039,192	1,985,040	8,168,133
עלויות והוצאות					
עלות עסקאות בניה מקרקעין וביצוע עבודות	1,659,014	1,717,094	1,621,820	1,560,786	6,558,714
עלות מכירת סחורות ושירותים	247,391	200,629	217,653	206,379	872,052
הוצאות הנהלה וכלליות	32,456	33,768	33,341	34,962	134,527
הוצאות מכירה ושיווק	17,918	20,176	21,690	22,179	81,963
הפחתת נכסים בלתי מוחשיים, נטו והוצאות אחרות	1,132	1,219	611	455	3,417
	1,957,911	1,972,886	1,895,115	1,824,761	7,650,673
רווח לפני מימון	110,295	102,809	144,077	160,279	517,460
הוצאות מימון	(23,926)	(34,220)	(24,841)	(33,159)	(116,146)
הכנסות מימון	35,339	26,775	25,532	29,380	117,026
הוצאות מימון, נטו	11,413	(7,445)	691	(3,779)	880
מסים על ההכנסה	(24,873)	(16,357)	(27,544)	(24,050)	(92,824)
רווח מפעילות נמשכת לשנה	96,835	79,007	117,224	132,450	425,516
הפסד מפעילות מופסקת	(832)	(515)	(735)	(432)	(2,514)
רווח נקי	96,003	78,492	116,489	132,018	423,002
רווח (הפסד) מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה	61,327	54,457	68,666	75,961	260,411
זכויות שאינן מקנות שליטה	34,676	24,035	47,823	56,057	162,591
רווח נקי (הפסד) למניה בסיסי ומדולל המיוחס לבעלי מניות החברה:					
רווח נקי מפעילות נמשכת בסיסי	0.99	0.87	1.18	1.27	4.31
הפסד מפעילות מופסקת בסיסי	(0.01)	(0.01)	(0.00)	(0.01)	(0.03)
רווח נקי למניה בסיסי ומדולל	0.98	0.86	1.18	1.26	4.28

2. **<u>שימוש בתמורת ניירות ערך (תקנה 10 ג)</u>**

ביום 24 באוקטובר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") של 2,938,940 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה ("**המניות**") ושל 2,938,940 כתבי אופציה (סדרה 2) ("**כתבי האופציה (סדרה 2)**"), הניתנים למימוש ל- 2,938,940 מניות, מכח תשקיף המדף של החברה אשר פורסם מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 27 באוקטובר 2016. תמורת המניות וכתבי אופציה (סדרה 2) שהונפקו קיבלה החברה סך כולל של כ- 48,000 אלפי ש"ח נטו.

ביום 28 בנובמבר 2019 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של 200 מיליון ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה א') של החברה ("**אגרות החוב (סדרה א')**"), מכח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 15 בנובמבר 2019. תמורת אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו קיבלה החברה סך כולל של כ- 198,000 אלפי ש"ח נטו.

ביום 16 בינואר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה ולרישום למסחר בבורסה של 110 מיליון ש"ח ע"נ אגרות חוב (סדרה 1) של החברה הניתנות להמרה למניות החברה ("**אגרות החוב (סדרה 1)**"), מכח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 15 בנובמבר 2019. תמורת אגרות החוב (סדרה 1) שהונפקו קיבלה החברה סך כולל של כ- 114,000 אלפי ש"ח נטו.

התמורות בגין המניות, אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה 1) שימשו את החברה למימון התמורה למחזיקי אגרות החוב והנושים האחרים של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("**אפריקה השקעות**") בהתאם להסדר החוב לפי סעיף 320 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, תשע"ח – 2018, שבין החברה לבין אפריקה השקעות ולבין מחזיקי אגרות החוב והנושים האחרים של אפריקה השקעות.

השקעות בחברות-בת וחברות קשורות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11)

שם החברה	סוג נייר הערך	ערך נקוב (ש"ח)	מספר ניירות הערך המוחזקים על ידי החברה	עלות מותאמת לתאריך המאזן (אלפי ש"ח)	ערך מאזני מותאם (אלפי ש"ח)	שער בורסה בתאריך המאזן (ש"ח למניה)	שיעור אחזקה (ב-%) בהון המניות המונפק	שיעור אחזקה (ב-%) בכוח ההצבעה	שיעור אחזקה (ב-%) בסמכות למנות דירקטורים
השותף הכללי	מ"ר	100	100	*	28		100%	100%	100%
השותפות המוגבלת	יחידות השתתפות	537,288	53,728,788	18,507	100,768	1.407	76.63%	76.63%	76.63%
לפידות קידוחי נפט (2002) בע"מ	מ"ר	100	100	*	1,184		100%	100%	100%
אינרז	מ"ר	1,000	500	[1]783	783		50%	50%	50%
גמנל [2]	מ"ר	1 (יורו)	1,600	1,237	8,723		66.67%	66.67%	66.67%
סאני תקשורת	מ"ר	ללא ערך נקוב	115,544,183	[3]77,208	151,379	1.634	52.64%	52.64%	52.64%
סאני אלקטרוניקה	מ"ר	ללא ערך נקוב	10,920,412	[4]36,002	45,912		100%	100%	100%
אפריקה השקעות	מ"ר	ללא ערך נקוב	10,041	1,051,241	2,275,065		100%	100%	100%

[1] לרבות שטרי הון שלא נושאים ריבית ושהועמדו לתקופה שלא פוחתת מ-5 שנים. ביום 24 בדצמבר 2024 בוצע החזר חלקי של שטרי הון בסך כולל של כ- 9 מיליוני ש"ח (חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 4.5 מיליוני ש"ח). ביום 30 בינואר 2025 בוצע החזר של יתרת שטרי הון בסך כולל של כ- 4.2 מיליוני ש"ח (חלקה של החברה בהחזר הסתכם לכ- 2.1 מיליוני ש"ח). למידע נוסף ראו באור 8יד' בדוח הכספי הנפרד.

[2] הערך המאזני המותאם של ההשקעה בגאמנל, כולל בשרשור דרך גאמנל גם את ההשקעה באלפרוס, ויסטה ובלפיטרייד. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, מוצג כפעילות מופסקת.

[3] ההשקעה נרכשה במסגרת המרת אגרות חוב ישנות בהסדר חוב וכן במסגרת רכישת מניות בבורסה ובהנפקה לציבור. בתקופת הדוח רכשה החברה 2,251,121 מניות נוספות של סאני תקשורת במסגרת המסחר בבורסה.

[4] ההשקעה הראשונית נרכשה במסגרת המרת אגרות חוב ישנות בהסדר חוב. העלות בטבלה הנ"ל כוללת רק מניות נוספות שנרכשו לאחר ההסדר. במהלך שנת 2020 רכשה החברה את מלוא מניות סאני אלקטרוניקה באמצעות הצעת רכש למניות החברה.

שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות קשורות בתקופת הדוח (תקנה 12)

בתקופת הדוח לא היו שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות למעט:

1. רכישת 2,251,121 מניות נוספות בסאני תקשורת בהיקף של כ- 3,432 אלפי ש"ח.
2. רכישת 188,377 יחידות השתתפות נוספות בשותפות המוגבלת בהיקף של כ- 750 אלפי ש"ח.

הכנסות של חברות-בת וחברות כלולות והכנסות מהן לתאריך הדוח (תקנה 13) (באלפי ש"ח)

	רווח (הפסד) לפני מיסים	רווח (הפסד) אחרי מיסים[5]	הכנסות החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.25 דיבידנד	הכנסות החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.25 ריבית	הכנסות החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.25 דמי ניהול
השותף הכללי	1	1	-	-	1,974
השותפות המוגבלת	8,026	4,727	-	-	-
לפידות קידוחי נפט (2002)	(96)	(79)	-	-	767
אינרז	-	-	3,290	-	-
גמנל	(2,518)	(1,321)	3,138	-	-
אפריקה השקעות	462,159	226,862	295,000	-	2,763
סאני תקשורת	49,644	19,993	14,079	-	1,094
סאני אלקטרוניקה	(1,122)	(1,122)	-	-	-

(*) לא כולל ביטול עסקאות בינחברתיות.

רשימת הלוואות (תקנה 14)

מתן הלוואות אינו מעיסוקיה העיקריים של החברה בתקופת הדוח ועד לתאריך הדוח.

מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר או שהופסק המסחר בהם (תקנה 20)

בתקופת הדוח לא נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך שהנפיקה החברה. ביום 31.12.2025 נפדתה במלואה יתרת קרן אגרות החוב (סדרה א') של החברה ואגרות החוב הנ"ל נמחקו ממסחר.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)

להלן פרוט התגמולים שניתנו בשנת 2025 (באלפי ש"ח במונחי עלות מעביד), כפי שהוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, לחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה ולשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה:

[5] לפי חלק בעלי המניות

פרטי מקבל התגמולים שם	פרטי מקבל התגמולים תפקיד	פרטי מקבל התגמולים היקף משרה	פרטי מקבל התגמולים שיעור החזקה בהון התאגיד	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח שכר	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח מענק	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח תשלום מבוסס מניות	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח דמי ניהול	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח דמי ייעוץ	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח עמלה	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח אחר	תגמולים אחרים נתונים באלפי ש"ח ריבית	תגמולים אחרים נתונים באלפי ש"ח דמי שכירות	תגמולים אחרים נתונים באלפי ש"ח אחר	סה"כ
יעקב לוקסנבורג	יו"ר דירקטוריון החברה, דניה, אפריקה מגורים, אפריקה השקעות, השותף הכללי וסאני תקשורת.	100%	65.68%	-	-	-	2,189	-	-	-	-	-	-	2,189
אריאל שפיר	סגן יו"ר דירקטוריון החברה, אפריקה מגורים, ואפריקה השקעות. דירקטור בדניה	100%	0.15%	-	-	-	1,764	-	-	52[6]	-	-	-	1,816
אמיר תירוש	מנכ"ל החברה והשותף הכללי, דירקטור בסאני	100%	-	1,653	710[7]	-	-	-	-	51[8]	-	-	-	2,414

[6] גמול דירקטורים מסאני תקשורת.
[7] מתוך הסך האמור, סך של 360 אלפי ש"ח כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה.
[8] גמול דירקטורים מסאני תקשורת.

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר	מענק	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח תשלום מבוסס מניות	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח דמי ניהול	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח דמי ייעוץ	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח עמלה	תגמולים בעבור שירותים נתונים באלפי ש"ח אחר	תגמולים אחרים נתונים באלפי ש"ח ריבית	תגמולים אחרים נתונים באלפי ש"ח דמי שכירות	תגמולים אחרים נתונים באלפי ש"ח אחר	סה"כ
	תקשורת, באפריקה מגורים, בדניה ובאפריקה השקעות													
רונן גינזבורג	מנכ"ל דניה סיבוס	100%	-	2,386	3,500	958	-	-	-	-	-	-	-	6,844
אלי לביא	מנכ"ל סאני תקשורת	100%	-	1,691	[9]861	518	-	-	-	-	-	-	-	3,070
רן פרידמן	משנה למנכ"ל, תחום הבניה בדניה סיבוס	100%	-	1,496	498	327	-	-	-	-	-	-	-	2,321
דוד שרקא	משנה למנכ"ל, תחום התפעול בדניה סיבוס	100%	-	1,435	498	323	-	-	-	-	-	-	-	2,256
רונית אשד לוי	מנכ"לית אפריקה מגורים	100%	-	1,570	[10]220	361	-	-	-	-	-	-	-	2,151

[9] מתוך המענק האמור, סך של 100 אלפי ש"ח כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של סאני תקשורת.

[10] ביום 24 במרץ 2026 אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של אפריקה מגורים, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של אפריקה מגורים, מענק מיוחד בשיקול דעת, בסך השווה לכ- 3 משכורות. במסגרת זו צוין, כי הגב' אשד לוי הגדילה את צבר הפרויקטים והובילה את אפריקה מגורים לזכייה במכרזים לרכישת קרקעות ל- 2 פרויקטים בחום הדיור להשכרה ופרויקט יזמי בהרצליה, במחירים אטרקטיביים; קידום והשלמה בהצלחה של פרויקטים של קבוצת אפריקה מגורים בתקופה מורכבת; ניהול בחירת תאגידים בנקאיים מלווים וסיכום תנאי ליווי לפרויקטים של קבוצת אפריקה מגורים; פתיחת אתרים חדשים לשיווק קידום והשלמה של תכניות להשבחת מקרקעין במספר קרקעות של אפריקה מגורים; שיפור תהליכים פנימיים והתאמת מבנה הארגון לחיזוק המותג ושיפור חוויית לקוח.

יעקב לוקסנבורג- לפירוט אודות הסכם הניהול בין החברה לחברה בשליטתו של מר לוקסנבורג ראה תקנה 22 להלן.

אריאל שפיר- בהתאם להסכם שירותי סגן יו"ר דירקטוריון בו התקשרה החברה עם מר אריאל שפיר ואשר תוקפו מיום 1.10.2020, בגין כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון החברה בהיקף של 60% משרה זכאי מר שפיר זכאי לתמורה חודשית בסך של 100 אלפי ש"ח ("**התמורה החודשית**"), בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, זכאי מר שפיר לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שיקבעו על ידי דירקטוריון החברה ויאושרו ככל הנדרש על ידי האסיפה הכללית לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידתו ביעדים שייקבעו כאמור, למענק נוסף בסך של 3 פעמים התמורה החודשית במידה והחברה תשיג תשואה על ההון העצמי בשיעור ממוצע של 15% לפחות בשלוש שנים רצופות ("**מענק ארוך טווח**") ולהחזר/מימון הוצאות שהוציא במישרין במסגרת עבודתו. בגין כהונתו של מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של אפריקה מגורים בהיקף של 40% משרה זכאי מר שפיר לתמורה חודשית של 45 אלפי ש"ח, החזר הוצאות רכב חודשי בסך של 2,000 ש"ח, מענק שנתי בסך של עד 540 אלפי ש"ח והחזר הוצאות. בנוסף, זכאי מר שפיר בגין כהונתו כסגן יו"ר דירקטוריון סאני תקשורת לגמול דירקטורים בהתאם לסכום הגמול השנתי המזערי ולסכום הגמול המזערי להשתתפות המצוינים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**").

אמיר תירוש- ביום 23 במרץ 2016 מונה מר תירוש לכהן כמנכ"ל החברה, וזאת בנוסף לכהונתו כמנכ"ל השותף הכללי וכדירקטור בחברות הקבוצה. ההסכם עם מר תירוש הינו לתקופה לא קצובה. שכרו החודשי (ברוטו) של מר תירוש עומד על 81 אלפי ש"ח. תקופת ההודעה המוקדמת בה כל צד יהיה רשאי להביא את יחסי העבודה לסיומם עומדת על 3 חודשים וההפרשות הפנסיוניות ולקרן ההשתלמות מטעם החברה יהיו עד לגובה התקרה הפטורה ממס. בנוסף, זכאי מר תירוש בגין כהונתו כדירקטור בסאני תקשורת לגמול דירקטורים בהתאם לסכום הגמול השנתי המזערי ולסכום הגמול המזערי להשתתפות המצוינים בתקנות הגמול. בגין שנת 2025 הוענק למר תירוש מענק בסך של 710 אלפי ש"ח בשיקול דעת.

רונן גינזבורג- בגין כהונתו כמנכ"ל דניה סיבוס זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 128 אלפי ש"ח הצמוד לעליית מדד המחירים לצרכן החל מחודש דצמבר 2000, לרכב מנהלים ולתנאים סוציאליים ונלווים נוספים המקובלים ביחס לנושא משרה במעמדו. בנוסף, זכאי מר גינזבורג לקבלת למענק שנתי, ככל והרווח המתואם[11] עלה על 65 מיליון

[11] לעניין זה, "**הרווח המתואם**" הרווח השנתי המאוחד של דניה סיבוס (אחרי מס), המיוחס לבעלי המניות של דניה סיבוס כפי שיקבע על בסיס הדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים של דניה סיבוס, בניכוי רווחי/הפסדי שערוך, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

ש״ח, 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 מר גינזבורג בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק. כן עשוי מנכ״ל דניה 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 בדניה סיבוס בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין.

מר גינזבורג זכאי בנוסף 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 דניה סיבוס במועד רישומה למסחר (בסעיף זה, ״**האופציות**״). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שנקבע בהנפקת דניה סיבוס, קרי 58 ש״ח. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה, כאשר נכון למועד דוח זה הבשילו 3 מנות אופציות. מנה רביעית ואחרונה תבשיל בתום 5 שנים מועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה. (2) מענק הנפקה: הקצאה של 154,879 יחידות מניה חסומות, השוות לכ-0.5% הון המניות של המונפק והנפרע של דניה סיבוס במועד הרישום למסחר, ללא תשלום של תוספת מימוש, אשר הובשלו במלואן למועד הדוח.

ביום 19 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, אישרה האסיפה הכללית של דניה סיבוס 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״ח ע.נ. של דניה, אשר תהוונה כ- 0.45% מהון המניות המונפק והנפרע של דניה (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 ההענקה**״); (ב) מנה שניה בשיעור של 20% תבשיל בתום 3 שנים ממועד הענקה; (ג) מנה שלישית בשיעור של 30% תבשיל בתום 4 שנים ממועד הענקה; (ד) מנה רביעית בשיעור של 40% תבשיל בתום 5 שנים ממועד הענקה.

ביום 1 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון דניה, 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 פרויקטי PPP משמעותיים. מתוך המענק המיוחד תשלום סך של 560 אלפי ש״ח כפופים לאישור האסיפה הכללית של דניה, אשר דניה תפעל לזמנה.

בנוסף לתגמול ההוני שאושר באסיפה ביום 19.1.2026, באותו המועד אישרה האסיפה הכללית של דניה, גם עדכון לזכאותו של מר גינזבורג למענק שנתי, כך שהחל משנת 2026 , ככל שהרווח המתואם (כהגדרתו במדיניות התגמול של דניה) עלה על 100 מיליון ש״ח, מר גינזבורג יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 5% מסכום הרווח המתואם של דניה 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.

<u>רונית אשד לוי</u>- גב׳ אשד לוי מכהנת כמנכ״לית אפריקה מגורים החל מיום 14.3.2025, כאשר לפני כן כיהנה כמנכ״לית חברת הבת של אפריקה מגורים, אפריקה התחדשות עירונית (להלן: ״אפריקה התחדשות״). לתאריך הדוח עומד שכרה החודשי של גב׳ אשד לוי על סך של כ- 75 אלפי ש״ח ברוטו. הסכם העסקתה של גב׳ אשד לוי אינו מוגבל בזמן.

במסגרת תנאי העסקתה זכאית גב׳ אשד לוי לתנאים סוציאליים ולהוצאות נלוות כמקובל באפריקה מגורים. כמו כן, אפריקה מגורים מעמידה ל גב׳ אשד לוי רכב וטלפון סלולארי לצורך מילוי תפקידה וכן נושאת בגילום 90% מהמס בגין שווי השימוש ברכב. בהסכם ההעסקה של גב׳ אשד לוי נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של 3 חודשים. בנוסף, זכאית גב׳ אשד לוי למענק שנתי בסכום שלא יעלה על 12 פעמים השכר החודשי (ברוטו), בהתאם ליעדים שיקבעו ע״י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ולעמידת מנכ״לית החברה ביעדים שייקבעו כאמור

ביום 31 באוגוסט 2023 (להלן: ״יום ההקצאה״), לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, הקצתה אפריקה מגורים לגב׳ אשד לוי הענקת 18,948 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 18,948 מניות רגילות של אפריקה מגורים. כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 4 מנות שוות, המנה הראשונה בחלוף 24 חודשים מיום ההקצאה והאחרונה בחלוף 60 חודשים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש ממועד הבשלתם ועד לתום 72 חודשים מיום ההקצאה, בתמורה לתוספת מימוש שנעה בין 190.24 ש״ח ל- 204.16 ש״ח.

ביום 24 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון אפריקה מגורים, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ובכפוף לקבלת אישורה על אסיפת בעלי המניות של אפריקה מגורים, עדכון לתנאי כהונתה של הגב׳ אשד לוי, כך שהחל מיום 1 במרץ 2026, יעמוד שכרה החודשי של הגב׳ אשד לוי על סך של 110 אלפי ש״ח ברוטו. בנוסף, תהא זכאית למענק שנתי בסכום שלא יעלה על 12 פעמים השכר החודשי (ברוטו) בגין עמידה ביעד רווח וביעד מכירות (כמות יח״ד). כמו כן, תקצה אפריקה מגורים לגב׳ אשד לוי כתבי אופציה המירים למניה של אפריקה מגורים, בשווי של 1,500 ש״ח.

<u>אלי לביא</u>- בגין כהונתו כמנכ"ל סאני תקשורת זכאי מר לביא לשכר חודשי בסך של 100 אלפי ש"ח. כמו כן, סאני תקשורת מעמידה למר לביא רכב לצורך מילוי תפקידו וכן נושאת בגילום שווי השימוש ברכב ולטלפון הנייד. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר לביא ל- 23 ימי חופשה בשנה. בהסכם ההעסקה של מר לביא נקבע כי כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים מראש. מר לביא זכאי לקבלת מענק בגין עמידה ביעדי הרווח הנקי (בניכוי רווחים והוצאות בגין פעילות נ"ע) שיקבעו על ידי דירקטוריון סאני תקשורת וועדת התגמול במהלך הרבעון הראשון של כל שנה, בהתאם לאמור להלן: עמידה ביעד הרווח בשיעור של 100% - 1.5% מהרווח הנקי; עמידה ביעד הרווח בשיעור של 110% - 1.7% מהרווח הנקי; עמידה ביעד הרווח בשיעור של 120% - 2% מהרווח הנקי; עמידה ביעד הרווח בשיעור של 130% - 2.3% מהרווח הנקי ולא יותר מ- 12 משכורות ברוטו. עמידה ביעד בין הרפים הכמותיים תזכה במענק פרו ראטה לאחוז העמידה ביעד. ועדת התגמול ודירקטוריון סאני תקשורת יהיו רשאים לאשר מענק שנתי למנכ"ל בגין עמידה של 90-99.99% מהיעד, בגובה 1-1.5% מהרווח הנקי, בכפוף לדין. בנוסף לוועדת התגמול ולדירקטוריון סאני תקשורת אפשרות להעניק עד 3 משכורות נוספות כמענק שנתי בשיקול דעת, בכפוף לדין. בגין שנת 2025, נקבע יעד הרווח הנקי (בניכוי רווחים והוצאות בגין פעילות נ"ע) על 40 מיליון ש"ח, וועדת התגמול ודירקטוריון סאני עשו שימוש בסמכותם לאשר למר לביא מענק בגין עמידה של מעל ל- 90% ביעד הנ"ל. למר לביא הוקצו אופציות לרכישת 7,878,922 מניות רגילות של סאני תקשורת במחיר מימוש של 1.2 ש"ח למניה. לאחר מימוש 2,251,121 אופציות לרכישת מספר זהה של מניות סאני תקשורת (המהוות כ-1.02% מהון המניות של סאני תקשורת) בחודש ספטמבר 2025, נותרו למר לביא 5,627,801 כתבי אופציה, אשר תנאי ההבשלה והמימוש שלהם עודכנו בחודש ספטמבר 2025 לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של סאני תקשורת. בכפוף לכך שמר לביא יועסק בסאני תקשורת במועד ההבשלה של כל מנה, כתבי האופציה ניתנים למימוש ב- 3 מנות, כדלקמן: א. אופציות לרכישת 1,688,340 מניות תבשלנה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים: 1. חלוף 63 חודשי עבודה החל ממועד תחילת הכהונה; 2. ממוצע מחיר הסגירה של מניית סאני תקשורת יעלה על 2.81 ש"ח (בניכוי דיבידנדים שחולקו) במשך 15 יום רצופים לפחות; ב. אופציות לרכישת 1,688,340 מניות תבשלנה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים: 1. חלוף 93 חודשי עבודה החל ממועד תחילת הכהונה; 2. ממוצע מחיר הסגירה של מניית סאני תקשורת יעלה על 3.27 ש"ח (בניכוי דיבידנדים שחולקו) במשך 15 יום רצופים לפחות; ג. אופציות לרכישת 2,251,121 מניות תבשלנה בהתקיים התנאים המצטברים הבאים: 1. חלוף 96 חודשי עבודה החל ממועד תחילת הכהונה; 2. ממוצע מחיר הסגירה של מניית סאני תקשורת יעלה על 3.73 ש"ח (בניכוי דיבידנדים שחולקו) במשך 15 יום רצופים לפחות.

<u>רן פרידמן</u>- במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פרידמן למשכורת חודשית בסך 75,000 ש"ח 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 בדניה סיבוס. בנוסף, מעמידה דניה סיבוס לשימושו של מר פרידמן רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקתו 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. בנוסף, הוקצו למר פרידמן ללא תמורה 58,854 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-58,854 מניות רגילות של דניה סיבוס (בסעיף זה "**האופציות**"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שנקבע בהנפקה, קרי 58 ש"ח. תנאי האופציות, לרבות

תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג (תכנית תגמול הוני משנת 2021). בנוסף לכך, בהתאם להחלטת דירקטוריון דניה מיום 12 בנובמבר 2025, הוקצו למר פרידמן ללא תמורה 35,564 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-35,564 מניות רגילות של דניה סיבוס (בסעיף זה "**האופציות שהוענקו**"). מחיר המימוש של האופציות שהוענקו הינו 130.8 ש"ח. תנאי האופציות שהוענקו, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג באותו מועד.

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 שניה 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) לדניה (או לחברה בשליטתה של דניה). 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 לא ישלם מר פרידמן לדניה כל סכום שהוא בגין המימוש.

<u>דוד שרקא</u>- במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר שרקא למשכורת חודשית בסך 86,522 ש"ח (ברוטו) 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 בדניה סיבוס. בנוסף, מעמידה דניה סיבוס 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 להחלטת דירקטוריון דניה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות דניה, הוקצו למר שרקא אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה 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 דניה 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 ש"ח (להלן: "**מחיר המימוש**"), אשר הינו המחיר הממוצע של מניית דניה

בתקופה של 30 ימי מסחר קודם למועד אישור ההענקה בידי דירקטוריון דניה. תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג באותו מועד.

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 לעיל ביחס ליחידות המניה החסומות שהוקצו למר פרידמן.

<u>שכר וטובות הנאה</u>

לעניין ביטוח, פטור ושיפוי נושא משרה ומתן שכר דירקטורים ראה תקנה 22 להלן. כמו כן:

(א) ראה באור 28 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 - פעילויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

(ב) גמול הדירקטורים ששילמה החברה לדירקטורים של החברה הסתכם בשנת 2025 לסך של כ- 575 אלפי ש"ח, לא כולל דמי הניהול של יעקב לוקסנבורג כיו"ר הדירקטוריון ושל אריאל שפיר כסגן יו"ר הדירקטוריון.

(ג) עלות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה לשנת 2025 הסתכמה לסך של כ- 349 אלפי ש"ח.

<u>השליטה בתאגיד (תקנה 21א)</u>

בעל השליטה בחברה הינו יו"ר הדירקטוריון, מר יעקב לוקסנבורג, המחזיק, באמצעות חברות בשליטתו המלאה, בכ- 65.68% מזכויות ההצבעה בה.

<u>עסקאות עם בעל שליטה (תקנה 22)</u>

<u>ביטוח דירקטורים ונושאי משרה</u>

א. החברה התקשרה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בשותפות ובחברות פרטיות נוספות בשליטת החברה, לרבות מר יעקב לוקסנבורג המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, אשר הינה בתוקף החל מיום 1 בדצמבר 2024 ועד ליום 30 באפריל 2026 ("**הפוליסה**"). גבולות האחריות של הפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר.

בנוסף, התקשרו החברה, דניה סיבוס, אפריקה מגורים וסאני תקשורת, לרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות יכונו ביחד: "**חברות הקבוצה**") בפוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה") אשר אף היא בתוקף החל מיום 1 בדצמבר 2024 ועד ליום 30 באפריל 2026 ("**הפוליסה הקבוצתית**"). גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 25 מיליון דולר.

חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה 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, 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. הפרמיה ל-17 חודשים אותה תשלם החברה עבור פוליסות הביטוח המתוארות לעיל עומדת על סך של כ-126 אלפי דולר (89 אלפי דולר לשנה).

שיפוי לבעל השליטה

ביום 15 באוקטובר 2025 אישרה מחדש האסיפה הכללית של בעלי המניות את הענקת כתב השיפוי אשר הוענק למר יעקב לוקסנבורג, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, ביום 24 באוקטובר 2011. כתב השיפוי אשר אושר למר יעקב לוקסנבורג הינו בגין כהונתו כנושא משרה מכל סוג שהיא בחברה ובתאגידים קשורים, בנוסח זהה לזה המוענק לכל הדירקטורים בחברה והמותאם להוראות סעיף 56ח' לחוק ניירות ערך באופן שכולל התחייבויות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית. לפרטים נוספים אודות כתב השיפוי ראו דוח מיידי בדבר כינוס אסיפה כללית מיום 6 בינואר 2015 (אסמכתא 2015-01-004954) המצורף לדוח זה בדרך של הפנייה.

הסכם ניהול עם חברה בשליטתו של בעל השליטה

כללי

ביום 18 בנובמבר 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה, ביום 21 בנובמבר 2024 אישר הדירקטוריון, וביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, את הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה בשליטתו המלאה של בעל השליטה בחברה, מר יעקב לוקסנבורג, ("**חברת הניהול**") לפיו מעניקה חברת הניהול לחברה שירותי ייעוץ וניהול הכוללים, בין היתר, העמדת שירותיו של מר לוקסנבורג אשר יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בהיקף של משרה מלאה, וכן שירותי ייעוץ בתחום הניהול, השיווק והפיתוח העסקי ("**הסכם הניהול**") לתקופה בת שלוש שנים נוספות, ללא שינוי בתנאי הסכם הניהול.

במסגרת תפקידו כיו"ר דירקטוריון, אחראי מר לוקסנבורג לקבוע את סדרי היום של דירקטוריון החברה, לפקח מטעם הדירקטוריון על ניהול החברה, לסייע בקביעת אסטרטגיית הניהול וההשקעות של החברה ולעסוק בכל נושא אחר שמקובל שיו"ר דירקטוריון מטפל בו, הכל על פי החלטות הדירקטוריון כפי שתהיינה מעת לעת.

רכיבי התמורה

משכורת חודשית- בתמורה לשירותי חברת הניהול, תשלם החברה לחברת הניהול דמי ניהול חודשיים בגובה של 160,000 ש"ח. סכום זה יעודכן מדי חודש לפי שיעור עליית מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש אוקטובר 2021. מובהר, כי דמי הניהול לא יפחתו בכל חודש מתחת ל-160,000 ש"ח וכן לא יפחתו עקב הצמדתם למדד המחירים לצרכן. נכון למועד דוח זה עומדים דמי הניהול החודשיים על סך של כ- 185 אלפי ש"ח.

אש"ל והשתתפות בהוצאות- חברת הניהול תהיה זכאית במסגרת תפקידה, להחזר הוצאות מלא של אש"ל בארץ ובחו"ל או לקצובת כלכלה כמתחייב מאופי תפקידו של מר לוקסנבורג, כנגד הצגת קבלות ודו"ח בכתב על כל נסיעה והכול בגילום מלא של החברה. מובהר, כי במידה ובשנה קלנדרית

יעלו הוצאותיה של חברת הניהול בגינן תהיה זכאית להחזר מהחברה על סך של 60,000 ש"ח, יותנה כל החזר הוצאות נוסף באישור ועדת התגמול של החברה.

<u>נלוות</u>- החברה תשא בכל הוצאות ההחזקה והשימוש של הטלפון שבביתו של מר לוקסנבורג, וכן תעמיד לרשותו טלפון נייד ותישא בכל הוצאות המכשיר. מס הכנסה שיחול בגין שווי השימוש בטלפון ובטלפון הנייד יגולם על ידי החברה.

<u>תקופת הסכם הניהול וסיומו</u>

תקופת הסכם הניהול עומדת על 3 שנים שיסתיימו ביום 18 בנובמבר 2027.

בתקופת הסכם הניהול כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם הניהול לכלל סיום במתן הודעה מוקדמת בת: 3 חודשים (במידה וחברת הניהול מבקשת להביא תקופת הסכם הניהול לקיצה) או 6 חודשים (במידה והחברה היא המבקשת לסיים את הסכם הניהול). על אף האמור, החברה תהיה רשאית להפסיק את ההתקשרות בהסכם הניהול ללא תקופת הודעה מוקדמת במידה ומר לוקסנבורג הפר את חובת האמונים בה הוא חב כלפי החברה. יצוין, כי במידה והחלטת המותב של ועדת האכיפה המינהלית של רשות ניירות ערך לפיה הוטל על מר לוקסנבורג אמצעי אכיפה של מניעת כהונה כנושא משרה בחברה כאמור בדוח מיידי של החברה מיום 31 במרץ 2021 (אסמכתא 2021-01-053382) הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה תיוותר בעינה לאחר הערעור שהגישה רשות ניירות ערך על פסק הדין בעתירה המנהלית שהגישו מר לוקסנבורג, סאני אלקטרוניקה בע"מ והחברה, תוקפא ההתקשרות בהסכם הניהול ותחודש מייד לאחר פקיעת תקופת איסור הכהונה עד ליום 18 בנובמבר 2027.

<u>מניות וני"ע המירים המוחזקים על ידי בעלי עניין בתאגיד בסמוך לתאריך הדוח (תקנה 24)</u>

לפירוט בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בחברה במניות ראו דוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2026 (אסמכתא 2026-01-003045) המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

<u>הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א)</u>

ההון הרשום של החברה הוא 85,000,000 (שמונים וחמישה מיליון) ש"ח מחולק ל- 85,000,000 (שמונים וחמישה מיליון) מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת ("**מניות רגילות**").

ההון המונפק של החברה הוא 64,304,043 מניות רגילות, מתוכן 4,414,503 בבעלות החברה והינן מניות רדומות, כהגדרת המונח בחוק החברות.

<u>מרשם בעלי מניות (תקנה 24ב)</u>

לפרטים בדבר מרשם בעלי מניות ראה דוח מיידי בטופס ת087 מיום 1 בינואר 2026 (אסמכתא 2026-01-000281) המצורף לדוח זה בדרך של הפניה.

הדירקטורים של החברה (תקנה 26)

להלן פרטים בדבר חברי דירקטוריון החברה[12]:

שם:	**יעקב לוקסנבורג**
תאריך לידה:	09/08/1956
מספר תעודת זהות:	54500764
מען להמצאת כתבי בי-דין:	יוני נתניהו 4, אור יהודה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר דירקטוריון החברה, דניה, אפריקה מגורים, השותף הכללי, סאני תקשורת, אפריקה השקעות, חברות פרטיות מקבוצת לפידות, לוקסנבורג חיתום בע"מ ולוקסנבורג השקעות בע"מ.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	19 בנובמבר 2009
השכלה:	אקדמאית- בוגר כלכלה ומינהל עסקים, אונ' תל-אביב
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	כמפורט בטבלה זו לעיל
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא

שם:	**אריאל שפיר**
תאריך לידה:	26/06/1969
מספר תעודת זהות:	024426231
מען להמצאת כתבי בי-דין:	החוחית 36, רעננה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	סגן יו"ר דירקטוריון החברה, סאני תקשורת ואפריקה מגורים. דירקטור בדניה. דירקטור באפריקה השקעות ובחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	25 ביוני 2020
השכלה:	אקדמאית- בוגר חשבונאות וכלכלה, אונ' תל-אביב
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא

שם:	**אליהו קמר**
תאריך לידה:	25/09/1955
מספר תעודת זהות:	069464329
מען להמצאת כתבי בי-דין:	נאמן יובל פרופ' 10/19, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת מאזן, ועדת בקורת, ועדת תגמול
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	1 בספטמבר 2019
השכלה:	בוגר בכלכלה ומוסמך במינהל עסקים, אונ' תל אביב
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן

[12] מר עמוס מר חיים סיים את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 31.12.2025.

עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מנכ"ל ג.ט.י הגן הטכנולוגי ירושלים בע"מ, דח"צ בפטרוטקס שותפות מוגבלת.
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין
דירקטור בלתי תלוי:	כן

שם:	**שלומית פן**
תאריך לידה:	06/03/1969
מספר תעודת זהות:	024310732
מען להמצאת כתבי בי-דין:	השפלה 14, רמת השרון
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטורית
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	3 בנובמבר 2016
השכלה:	בוגרת כלכלה ומדעי המדינה, אוני' תל-אביב; מוסמכת במנהל עסקים- Bradford University
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מנכ"לית משותפת ב Fundem Capital, מנהלת פיתוח עסקי של יחידת החדשנות בחברת Amdocs, יעוץ, פיתוח עסקי ומכירות לשוק האמריקאי סמנכ"לית ערוצי שיווק והפצה אסטרטגיים ב- Radware.
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין
דירקטור בלתי תלוי:	לא

שם:	**רון וייסברג**
תאריך לידה:	17/09/1957
מספר תעודת זהות:	054122148
מען להמצאת כתבי בי-דין:	המתנחלים 7 סביון 56905
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת תגמול, ועדת ביקורת ועדת מאזן
דח"צ:	כן
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	3.11.2019
השכלה:	BSc- הנדסת תעשייה וניהול, הטכניון; MBA- מוסמך מנהל עסקים, אוניברסיטת ניו יורק.
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	איש עסקים פרטי, יו"ר דירקטוריון בחברה לניהול קופות גמל הנדסאים וטכנאים, סגן יו"ר דירקטוריון בקבוצת הכשרת היישוב, דירקטור במדרוג סוכנות דירוג, בחברה לניהול קרן השתלמות הנדסאים וטכנאים ובפייר פיננשיאל בע"מ.
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	לא
דירקטור בלתי תלוי:	לא

שם:	**פרופ׳ אלון דומניס**
תאריך לידה:	19/05/1950
מספר תעודת זהות:	050001619
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אביטל 80, ת.ד 1130, רעות 71908
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
דח״צ:	כן
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	28 בינואר 2020
השכלה:	BSc- הנדסה אווירונאוטית, הטכניון; MSc- הנדסה אווירונאוטית, הטכניון; דוקטור להנדסה אווירונאוטית, אוניברסיטת פרדו
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	איש עסקים פרטי, יו״ר דירקטוריון באפוסנס בע״מ, ב- iGEO AI ב- Aerospace Industrial Scan Ltd ובאינקובטור היזמות של חיל האוויר, דירקטור ב- SirVir, יו״ר הועד המנהל של ארגון איל״ן, ראש התוכנית ליזמות טכנולוגית וחבר פקולטה במחלקה להנדסה תעשייתית וניהול בעזריאלי מכללה להנדסה, חבר בוועדה המייעצת בעמותת ״לב אל לב״, חבר בוועד המנהל של מוזיאון בלומפילד למדע.
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין
דירקטור בלתי תלוי:	לא

נושאי משרה בכירה של החברה (תקנה 26 א)

להלן פרטים אודות נושאי משרה בכירה של החברה המכהנים בחברה נכון לתאריך פרסום הדוח[13]:

שם:	**אמיר תירוש**
מספר תעודת זהות:	025457466
תאריך לידה:	03/05/1973
תאריך תחילת כהונה:	23/03/2016
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מנכ"ל החברה והשותף הכללי, דירקטור בחברות דניה, אפריקה מגורים, סאני תקשורת, אפריקה השקעות וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות.
השכלה:	בוגר משפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב. מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	ראה טבלה זו לעיל.
מורשה חתימה עצמאי	לא
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין

שם:	**רחמים מטמון**
מספר תעודת זהות:	53927323
תאריך לידה:	20/12/1955
תאריך תחילת כהונה:	18/02/2015
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מנהל תפעול בחברה.
השכלה:	בוגר מנהל עסקים, מכללת יוזמות.
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם	מנהל תפעול בחברה
משמש כדירקטור:	לא
מורשה חתימה עצמאי:	
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין

שם:	**אייל פלטי**
מספר תעודת זהות:	042257451
תאריך לידה:	05/06/1981
תאריך תחילת כהונה:	01/07/2015
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יועץ משפטי ומזכיר החברה, השותף הכללי, סאני תקשורת וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות. דירקטור באפריקה מגורים.
השכלה:	בוגר משפטים וכלכלה באוניברסיטת תל אביב. תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם	ראה טבלה זו לעיל.
משמש כדירקטור:	לא
מורשה חתימה עצמאי:	לא
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין

[13] מר עמית וסאל סיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה ביום 1.9.2025.

שם:	**יגאל שטיינברג**
מספר תעודת זהות:	312945157
תאריך לידה:	17/06/1992
תאריך תחילת כהונה:	01/09/2022
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	חשב החברה וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות. מנהל הכספים של השותף הכללי. דירקטור באפריקה מגורים.
השכלה:	בוגר כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטה העברית בירושלים, MSC במנהל עסקים עם התמחות בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	רואה חשבון במשרד סומך חייקין.
מורשה חתימה עצמאי:	לא
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין

שם:	**הגר יוספוב**
מספר תעודת זהות:	043044353
תאריך לידה:	18/06/1981
תאריך תחילת כהונה:	21/11/2024
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מבקרת פנימית בחברה, בשותפות, בדניה, באפריקה מגורים ובסאני תקשורת.
השכלה:	בוגרת מדעי החיים, האוניברסיטה העברית
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מבקרת פנימית במגוון חברות; מובילת פרקטיקת ביקורת פנימית, דלויט ישראל
מורשה חתימה עצמאי:	לא
קירבה משפחתית לבעל ענין אחר בחברה:	אין

<u>מורשה חתימה של התאגיד (תקנה 26ב)</u>

לחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

<u>רואי החשבון של החברה (תקנה 27)</u>

רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר-EY מרחוב דרך מנחם בגין 144א', תל אביב.

למיטב ידיעת החברה, רואה החשבון או שותפו אינו בעל עניין או בן משפחה של בעל עניין או של נושא משרה בכירה בחברה.

<u>שינוי בתקנון החברה (תקנה 28)</u>

לא חל כל שינוי בתקנון החברה בשנת הדיווח.

<u>החלטות והמלצות הדירקטוריון (תקנה 29)</u>

המלצות הדירקטוריון בפני האסיפה הכללית והחלטות הדירקטוריון שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

1. ביום 21 בנובמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות ואגרות חוב (סדרה א') של החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח, לתוקף של שנה. בהתאם לתוכנית הרכישה רכשה החברה מניות בסך כולל של כ- 7.3 מיליון ש"ח.

2. ביום 19 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 8 מיליון ש״ח לבעלי מניות החברה.

3. ביום 25 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 60 מיליון ש״ח לבעלי מניות החברה.

4. ביום 31 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 100 מיליון ש״ח לבעלי מניות החברה.

5. ביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש״ח לבעלי מניות החברה.

6. ביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות של החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש״ח, לתוקף של שנה. נכון למועד דוח זה, טרם ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות החברה.

7. ביום 29 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 10 מיליון ש״ח לבעלי מניות החברה.

<u>החלטות אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29)</u>

ביום 15 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של מר רון וייסברג כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית, תשלום מענק חד פעמי בגובה 110 אלפי ש״ח ברוטו למנכ״ל החברה, מר אמיר תירוש וכן הענקת כתב שיפוי ליו״ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה בה, מר יעקב לוקסנבורג. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה כללית של החברה מיום 10 בספטמבר 2025 (אסמכתא 2025-01-068629) הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

ביום 19 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויו של פרופ׳ אלון דומניס כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה שלישית.

<u>החלטות החברה (תקנה 29 א)</u>

ביום 24 באוקטובר 2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את החלפת נוסח כתב הפטור והשיפוי אשר העניקה החברה לדירקטורים ולנושאי המשרה, לכתב פטור ושיפוי חדש אשר יותאם להוראות סעיף 56 ח׳ לחוק ניירות ערך באופן שיכלול התחייבויות לשיפוי בגין תשלומים לנפגעי הפרה והוצאות בקשר עם הליכי אכיפה מנהלית.

לפרטים אודות ביטוח לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח והתחייבות לשיפוי למר יעקב לוקסנבורג, ראה תקנה 22 לעיל.

יעקב לוקסנבורג, יו״ר הדירקטוריון	אמיר תירוש, מנכ״ל

29 במרץ, 2026

לפידות קפיטל בע"מ

חלק ה' - דוח שנתי בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אמיר תירוש, מנכ"ל;
2. יגאל שטיינברג, חשב הקבוצה;

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

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

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

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:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה.
2. בחינת תכנון הבקרות הקיימות, על הדיווח הכספי ועל הגילוי וביצוע התאמות ככל שנדרשו.
3. הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית אשר התבססה על הערכת הסיכונים של התאגיד הנוגעים לדיווח הכספי והגילוי ועל מתודולוגיית דגימה מקובלת.

לשם כך הנהלת התאגיד בפיקוח הדירקטוריון בחנה את הסיכונים הפוטנציאליים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על היכרותה את התאגיד, פעילותו, מבנהו הארגוני והתהליכים השונים בו.

הערכת הסיכונים אשר ביצעה החברה מתבססת על היתרות והגילויים שבדוחות הכספיים של התאגיד בהתבסס על קריטריונים כמותיים ואיכותיים כגון מהותיות היתרה מבחינה כמותית; היקף הפעילות; מורכבות הכללים החשבונאיים החלים על היתרה או על הגילוי; היקף שיקול הדעת הנדרש; מורכבות התהליך העסקי; איכות מערכות המידע המשפיעות על היתרה; כישורים מקצועיים נדרשים בקביעת היתרה או מתן הגילוי; חשיפה להונאות ומעילות והיסטוריה של טעויות.

מודל הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית על ידי החברה הושתת על ארבעת הרכיבים הבאים:

1. בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls);
2. בקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכת והכנת הדוחות הכספיים והגילויים;
3. בקרות כלליות על מערכות מידע (ITGC);
4. בקרות בתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי.

בהתבסס על הקריטריונים שנקבעו התהליכים שזוהו על ידי הנהלת החברה כמהותיים מאד לדיווח הכספי הינם ההכנסות ממכירת מוצרים בתחום התקשורת, ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן וניהול 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 2025 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אמיר תירוש, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של לפידות קפיטל 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי 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.

29 במרץ 2026

אמיר תירוש

מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יגאל שטיינברג, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של לפידות קפיטל בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2025 (להלן - הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול 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 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), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת 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.

29 במרץ 2026

יגאל שטיינברג

חשב הקבוצה