



שיכון ובינוי בע"מ
תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

2025

שיכון ובינוי בע"מ

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
תוכן עניינים

פרק א' דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרק ב' תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרק ג' תמצית מידע כספי נפרד ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרק ד' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג (א)

פרק ה' תמצית דוחות כספיים ביניים לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 של
BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC (חברה כלולה)

שיכון ובינוי בע"מ פרק א' -

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (החברה ביחד עם התאגידים בשליטתה להלן: "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "תקופת הדיווח").

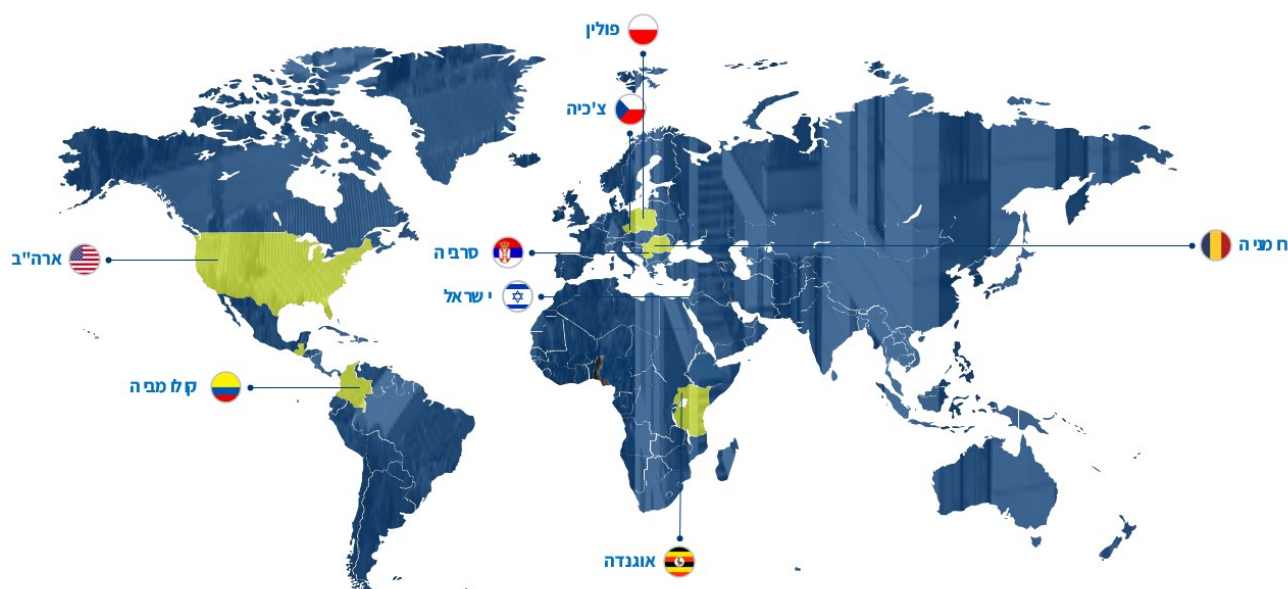
חלק א'

1. כללי

החברה פועלת במישרין באמצעות החברות המוחזקות על ידה (ביחד "קבוצת שיכון ובינוי" או "הקבוצה") בישראל ומחוץ לישראל בשבעה מגזרי פעילות: (1) קבלנות תשתית ובניה בישראל; (2) קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב); (3) קבלנות תשתית ובניה בארה"ב; (4) יזמות נדל"ן בישראל; (5) יזמות נדל"ן בחו"ל; (6) אנרגיה; ו- (7) זכיינות. בנוסף, קיימות לקבוצה פעילויות שאינן עולות לכדי מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים. ראו באור 35 לדוחות הכספים לשנת 2024.

החברה פועלת במספר מדינות ופעילותה כוללת בעיקר פרויקטים בהיקפים כספיים גבוהים וברמת מורכבות גבוהה הן למגזר הפרטי והן לציבורי.

פריסת אזורי פעילות עיקריים של הקבוצה בעולם



חלק ב' - גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדיווח

2.1. במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל

חניון בית חולים שניידר – ביום 18 במאי 2025, השלימה חברה מאוחדת מכירת 50% מהחזקותיה בשותפות חניון בית חולים שניידר לצד שלישי שאינו קשור לקבוצה בתמורה לסך של כ-30 מליון ש"ח. הקבוצה רשמה בסעיף הכנסות אחרות הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בגין נכס בלתי מוחשי בסך של כ-4 מליון ש"ח. לפרטים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים.

2.2. במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)

מכירת הפעילות בניגריה - כחלק מאסטרטגיית היציאה מהפעילות באפריקה ומרכז אמריקה, החברה נוקטת בפעולות ממשיות למכירת הפעילות בניגריה ומנהלת הליך סדור ומגעים עם רוכשים פוטנציאליים למכירת אחזקותיה בחברת RCC Nigeria. להערכת החברה חזוי שהעסקה תושלם עד סוף שנת 2025. לפיכך, סך הנכסים וההתחייבויות של חברת RCC Nigeria מוצגים בדוחות החברה המאוחדת ובדוחות כספיים אלה במסגרת הנכסים וההתחייבויות המוחזקים למכירה. נכון ליום 30 ביוני 2025, הצטברו בגין הפעילות בניגריה במסגרת הרווח הכולל אחר הוצאות בגין התאמות מתרגום דוחות בסך של כ-343 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים.

הפסקת הפעילות – הפעילות באפריקה ומרכז אמריקה סווגה במאזן כמוחזקת למכירה וברווח והפסד כפעילות מופסקת. לחברה פעילות באוגנדה בגין פרויקט שהשלמתו צפויה במהלך שנת 2026 אשר מוצגת במסגרת הפעילות הנמשכת. לפרטים נוספים ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים.

קניה – בתקופות קודמות הגישה חברה מאוחדת תביעות לגביית תשלומים המגיעים לה לפי פסק דין סופי של בית המשפט בקניה. יתרת החובות בגין התביעות הנ"ל הינה כ-18 מליון דולר, לאחר ששולמו לחברה המאוחדת עד לתאריך המאזן כ-9 מליון דולר. החברה המאוחדת ממשיכה לפעול לגביית החובות שנפסקו לטובתה. בתקופת הדוח החברה המאוחדת הגיעה להסדר תשלומים עם מזמין העבודה לגבי חובות בסך של כ-7 מליון דולר בגין שני פרויקטים ישנים. סך של כ-3 מליון דולר מהחוב התקבלו בסמוך לחתימת ההסכם והיתרה בסך של כ-4 מליון דולר תשולם בטווח של 90-120 יום מיום חתימת ההסכם. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים.

2.3. במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב

חתימה על הסכם בקשר עם פרויקט קבלני בארה"ב - בתקופת הדוח חתמה שותפות קבלנית שבה החברה מחזיקה בשיעור של 30% על הסכם עם רשות ממשלתית בארה"ב לביצוע פרויקט קבלני בהיקף של כ-695 מליון דולר ארה"ב כאשר חלק החברה כ-209 מליון דולר. לפרטים ראו ביאור 1.4 לדוחות הכספיים.

2.4. במגזר יזמות נדל"ן בישראל

השבחת מקרקעין בגבעת המטוס בירושלים - בתקופת הדוח, חתמה חברה מאוחדת על הסכם עם עיריית ירושלים על הפקעת קרקע במתחם טיילור בירושלים. להערכת החברה המאוחדת ההסכם יתממש במהלך שנת 2025. בכפוף למימוש ההסכם, החברה המאוחדת צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח (לאחר מס) בסכום של כ-20 מליון ש"ח. לפרטים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים.

קרקע בפרויקט בראשון לציון – בתקופה הדוח, חברה מאוחדת ביצעה בדיקה לשווי נטו בר-השגה של קרקע בפרויקט בראשון לציון המוחזק כמלאי מקרקעין בלתי שוטף. כתוצאה מהבדיקה, נרשמה הפרשה להפסד צפוי בסך של כ-30 מיליון ש"ח, אשר הוכרה כהוצאה בסעיף עלות המכר בדוח רווח והפסד. לפרטים ראו ביאור 4.4 כ. לדוחות הכספיים.

2.5. במגזר זמות נדל"ן בחו"ל

התנהלות מול השותף בפולין – החל מחודש דצמבר 2024 נודע לחברה כי שותפה העסקי בשיעור של 25% בחברה המחזיקה בחברות הפרויקט בפולין, רשם, לפי דעתם של היועצים המשפטיים של החברה, בניגוד לחוק, משכון לטובתו, בין היתר, על מניות של 3 חברות פרויקט וחברת ניהול והגיש בקשות לרישום משכנתאות על נכסי אותן חברות פרויקט. בנוסף, ניסה השותף לממש את השעבודים ולהעביר תחת בעלותו את מניות החברות האמורות. במקביל נודע לחברה כי השותף ביצע פעולות לשינוי תקנון של חברות פולניות מסוימות, לרבות חברות הפרויקט וחברת הניהול וכי פעל לרשום את עצמו כדירקטור יחיד בחברות אלו.

למועד הדוח, החברה פעלה ופועלת לסיום העסקתו של השותף, ההתקשרויות עמו ותפקידיו של השותף המקומי בחברות הפרויקטים בפולין.

היועצים המשפטיים של החברה נוקטים בכל האמצעים האפשריים כדי לבטל את הפעולות המתוארות לעיל או למנוע את השלמת ההליכים שבהם החל השותף וסבורים כי במועד זה הסבירות להצלחתן של הפעולות בהן נקט השותף נמוכה. נכון למועד הדוח, ברוב ההליכים המשפטיים שבהם ניתנה החלטה, זו ניתנה לטובת הקבוצה אשר ממשיכה לפעול על מנת להגן על זכויותיה ונכסיה. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.4 ח. לדוחות הכספיים.

2.6. במגזר האנרגיה

פרויקט אתגל – ביום 20 במאי 2025 קיבלה שותפות אתגל רישיון ייצור קבוע מרשות החשמל אשר אושר על ידי שר האנרגיה והחלה הפעלתו המסחרית של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של חברה מיום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-035623), שהאמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 4.4 ט. לדוחות הכספיים.

פרויקט Saticoy – בתקופת הדוח רשמה חברה מאוחדת הפרשה לירידת ערך בסך של כ-35 מיליון ש"ח בגין פרויקט Saticoy (המוחזק על ידי הקבוצה ב-49%) אשר מגלמת גם את הסיכון שנוצר לחברת הפרויקט אם לא יהיה באפשרותה לפרוע את ההלוואה הקיימת בחודש דצמבר 2025 ולא יתקבל אישור המממנים הנוכחיים לדחיית מועד הפירעון שלה.

הכנסת שותפים ברמת בקע – בתקופת הדוח חתמה חברה מאוחדת עם קבוצת עזריאלי על מסמך עקרונות למכירת 50% מזכויותיה להקמת מתקן סולארי בעל הספק משוער של כ-126 מגוואט (DC) לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית משוערת של כ-350 מגוואט שעה, אשר נמצא בשלב ייזום ואשר הפעלתו צפויה להתרחש בשנת 2028.

בהתאם למסמך העקרונות, תהיה החברה זכאית לקבל החזר בשיעור של 50% מסך עלויות הייזום שהוציאה בקשר עם הפרויקט עד כה וכן לקבל תמורה נוספת, בהתאם למנגנונים שסוכמו בין הצדדים, בכפוף לתנאים, לתקופות ולאבני דרך שנקבעו במסמך העקרונות ושייקבעו גם בהסכם המפורט. בנוסף, ייחתם הסכם לאספקת חשמל בין המספק לבין עזריאלי ו/או מי מטעמה, לפיו כל החשמל אשר ייוצר בפרויקט יירכש על ידי המספק ויימכר לעזריאלי.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות השלמת בדיקת נאותות, קבלת אישורים רגולטוריים (ככל שנדרש), קבלת כל האישורים הנדרשים מצדדים שלישיים.

להערכת החברה המאוחדת, השלמת העסקה, אם וככל שתושלם, צפויה להתרחש במהלך שנת 2026. החברה המאוחדת סיווגה בדוחותיה הכספיים את סך הנכסים כמוחזקים למכירה לאור איבוד השליטה והפסקת האיחוד עם השלמת העסקה. לפרטים ראו ביאורים 4.4 י. לדוחות הכספיים.

הסדר שומת מס הכנסה – בהמשך לאמור בביאור 11.ד.31 לדוחות השנתיים בנוגע לשומת מס הכנסה לשנים 2018-2021. ביום 12 ביוני 2025 נחתם הסכם פשרה בין החברה המאוחדת ורשות המיסים, לפיו, בין היתר, חבות המס לשנים האמורות תופחת ותעמוד על סך של 14 מיליוני ש"ח כולל ריבית והפרשי הצמדה. לפרטים ראו ביאורים 4.יא לדוחות הכספיים.

2.7. במגזר זכיינות

הכנסת שותפים בפרויקטים הביטחוניים – ביום 30 ביוני 2025, השלימה החברה את מכירת 50% מהלוואות הבעלים ומהחזקותיה בתאגידים המחזיקים בזכויות להקמת הפרויקטים הביטחוניים (ללא מכירת התאגידים המיועדים לבצע את התפעול בתום ההקמה), קריית התקשוב, קמפוס המודיעין ואופק רחב. במסגרת העסקה התקבל תזרים בסך של כ- 256 מיליון ש"ח. כמו כן, נרשמה הפרשה להבטחת תשואה בסך של כ-100 מיליון ש"ח בשל מנגנוני התחשבנות מול הרוכשים.

הגופים המוסדיים יעמידו את חלקם היחסי מהסכומים הנדרשים בערבויות, הבטוחות וכתבי השיפוי שהועמדו על ידי החברה וכן נטלו על עצמם חלק מהתחייבויות החברה להזרמות הון עתידיות נוספות (EBF) עבור או בקשר עם הפרויקטים הביטחוניים.

כתוצאה ממימוש ההשקעה ומשערוך יתרת ההשקעה החברה רשמה רווח (לפני מס) בסך של כ-10 מיליון ש"ח, בשל איבוד שליטה חשבונאית (בניכוי השפעת המס, הפסד בסך של כ-2 מיליון ש"ח). כמו כן, פחת החוב הפיננסי המאוחד של החברה בכ-3 מיליארד ש"ח. לפרטים ראו ביאור 4.יג לדוחות הכספיים.

החלטת הבוררים בפרויקט הכביש בקולומביה - בדצמבר 2024, התקבל פסק בוררות בינלאומית לפיו הוחלט על סיומו המוקדם של הסכם הזיכיון בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם הזיכיון והכירו בפיצוי לזכיין (המוחזק על-ידי הקבוצה ב-50%) בסכום של כ-302 מיליון דולר (הסכום בהחלטת הבוררים נקוב בפזו קולומביאני לפי שער החליפין ליום 31 בדצמבר 2024). בהחלטה זו הוטלה אחריות מלאה על המזמינה בגין הפרות של הסכם הזיכיון אשר בעטיין לא יכול היה הזכיין להשלים את בניית מקטעים 4 ו-5. הסכום שנפסק לזכות הזכיין הינו במונחי מועד הגשת התביעה (במונחי 2021) ואינו כולל תוספת ריבית. במסגרת הבוררות, בינואר 2025 הזכיין הגיש תביעה להכרה בתוספת הריבית, אשר להערכת הזכיין יכולה להגיע לסכום נוסף בסך של כ-100-150 מיליון דולר ארה"ב. החלטת הבוררים בעניין הריבית כאמור, צפויה להתקבל ברבע השלישי של שנת 2025.

באפריל 2025 הגישה המזמינה בקשה לבית משפט בקולומביה לבטל את החלטת הבוררות. בית המשפט קיבל את הבקשה לדון בנושא. להערכת היועצים המשפטיים של הזכיין הסיכוי כי בקשת המזמינה לבטל את החלטת הבוררות הינו נמוך.

בנוסף, באפריל 2025, הגיש הזכיין בקשה מבית משפט בארה"ב להכיר בהחלטת הבוררות נגד המזמינה על מנת להתחיל בתהליך מימוש נכסים של מדינת קולומביה במידה וזו לא תשלם את חובה לזכיין. לפרטים ראו ביאור 4.טו לדוחות הכספיים.

2.8. הנפקות וגיוס אשראי –

שיפור דירוג החברה לאופק יציב - בפברואר 2025 אישרה חברת הדירוג מעלות את הדירוג לזמן ארוך של החברה A ושינתה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

הרחבת אג"ח – באפריל 2025, ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה 10) תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 298 מיליון ש"ח. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה 10) של החברה ראו בסעיף 8 לדוח.

2.9. אירועים נוספים

בדיקות וחקירות של רשויות – לפרטים נוספים ולהתפתחויות בקשר עם בדיקות וחקירות של רשויות ראו באור 1.ג. לדוחות הכספיים.

מינוי בכירים בקבוצה – ביום 30 בינואר 2025 מונה מר אבישי קימלדורף לתפקיד מנכ"ל שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, ביום 27 באפריל 2025 מונה מר יובל סקורניק לתפקיד מנכ"ל שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ וביום 4 במאי 2025 מונה מר אברהם גולדה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה.

מלחמת "חברות ברזל" – בהמשך לביאור 1.ד, לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך החציון הראשון של שנת 2025 לא חל שינוי בהשפעת המלחמה על הקבוצה.

מבצע "עם כלביא" – בחודש יוני 2025, הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, עת פתחה מדינת ישראל באימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא" (להלן: "המבצע"), כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף וסגירת המרחב האווירי שלה. ביחס לפעילות הקבוצה, בשים לב לפעילותה בתחום חיוני למשק ולכך שהחברה רואה בהמשכיות הפעילות העסקית וברציפות התפקודית של המשק כמשימה לאומית, הקבוצה ממשיכה בפעילותה השוטפת בישראל לרבות המשך היזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות והנחיות פיקוד העורף. נכון למועד זה, להערכת ההנהלה אין למבצע השפעה מהותית על פעילות החברה.

אישור תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל – ביום 22 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית (להלן: "אסיפת יולי 2025"), לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל, מר עמית בירמן, הכוללים תגמול קבוע, תנאים נלווים, מנגנון אישור מענק שנתי ותגמול הוני. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 21 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054273) וכן דוח תוצאות אסיפה מיום 22 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054606), שהאמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 20 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 19 באוגוסט 2025, לאשר למנכ"ל החברה מענקים חד-פעמיים שאסיפת יולי 2025 לא אישרה, וזאת מכוח סמכותם לפי סעיפים 272(ג1)(1) ו-272(ג3) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החלטת ההתגברות"). לפרטים נוספים, ראו ביאור 4.יח לדוחות הכספיים וכן דוח מידיי בעניין החלטת ההתגברות שהחברה תפרסם בסמוך לפרסום דוח זה.

2.10. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

א. מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בששת החודשים הראשונים לשנת 2025 בשיעור של 1.6%, לעומת עליה של 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

על פי תחזית בנק ישראל אשר פורסמה בחודש יולי 2025, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.2%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.6% ובמהלך שנת 2026 על 2.0%.

ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה עודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים הצמודים למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 3.3 מיליארד ש"ח. ככל שעודף ההתחייבויות על נכסים הצמודים למדד המחירים לצרכן יישאר ללא שינוי מהותי ביחס לאמור לעיל, כל עליה של 1% במדד המחירים לצרכן תגרום לעליה בהוצאות המימון בטווח שנע בין 30 ל- 36 מליון ש"ח.

בתקופת הדו"ח חלה ירידה בהוצאות המימון, נטו, בגין הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 8 מליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

ב. לצד מגמת עליית המחירים העולמית במטרה לרסן את שיעור האינפלציה החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022, משיעור של 0.1% לשיעור של 4.5% ליום 31 בדצמבר 2023. החל משנת 2024 ועד 30 ביוני 2025 חלה התמתנות כך שלמועד עריכת הדוח לא חלה שינוי בשיעור הריבית. על פי תחזית בנק ישראל, הריבית הממוצעת ברבעון השני של 2026 צפויה לעמוד על 3.75%.

ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה עודף נכסים פיננסיים על התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה בסך של כ- 270 מליון ש"ח, בעיקר בגין חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון בניכוי הלוואות. ככל שעודף הנכסים הפיננסיים על ההתחייבויות הפיננסיות בריבית משתנה יישאר ללא שינוי מהותי ביחס לאמור לעיל, כל שינוי בריבית בנק ישראל בשיעור של כ- 0.5%, תגרום לשינוי בעלויות המימון, נטו של החברה בסך של כ- 1 מליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2024, לקבוצה עודף התחייבויות פיננסיות על נכסים פיננסיים בריבית קבועה בסך של כ- 5.7 מיליארד ש"ח, בעיקר בגין סדרות אגרות חוב אשר הנפיקה החברה והחברות המאוחדות שלה.

חלק ג' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3. תוצאות הפעילות העסקית

א. להלן תמצית נתונים אודות תוצאות הפעילות העסקית:

תוצאות הפעילות העסקית במליוני ש"ח				
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2025	2024	2025	
1,939	2,398	3,759	4,608	הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
(1,662)	(1,932)	(3,225)	(3,808)	עלות העבודות שבוצעו והמכירות
277	466	534	800	רווח גולמי
14.3%	19.4%	14.2%	17.4%	שיעור רווח גולמי
-	4	-	4	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
(6)	(15)	(22)	(26)	הוצאות מכירה ושיווק
(92)	(129)	(195)	(240)	הוצאות הנהלה וכלליות
94	28	209	87	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(34)	(90)	(114)	(133)	הוצאות אחרות, נטו
239	264	412	492	רווח מפעולות
12.3%	11.0%	11.0%	10.7%	שיעור רווח מפעולות
(76)	(100)	(104)	(121)	הוצאות מימון, נטו
163	164	308	371	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(49)	(78)	(106)	(140)	מיסים על ההכנסה
114	86	202	231	רווח מפעילות נמשכת
(330)	47	(425)	39	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
(216)	133	(223)	270	רווח (הפסד) לתקופה

א. להלן יפורטו ניתוחי השינויים העיקריים שחלו בששת החודשים הראשונים וברבע השני של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות של שנת 2024.

ב. החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, מוצגות במגזר יזמות נדל"ן בישראל מלוא תוצאות פעילויותיהן של חברות ושותפויות הפועלות בתחום דיור להשכרה, בעוד שבתקופות קודמות הוצגו מחצית מתוצאות פעילויותיהן במגזר יזמות נדל"ן בארץ ומחצית במגזר הזכיינות וזאת בהתאם למתכונת הדיווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה. מספרי השוואה סווגו מחדש בהתאם למתכונת ההצגה החדשה.

ג. החל מיום 1 בינואר 2025, מוצגים במגזר הזכיינות מלוא תוצאות פעילויותיהן של חברות ושותפויות של פרויקטי BOT בבעלות סולל בונה (בעוד שבתקופות קודמות הוצגו במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל). השינוי האמור הינו בשל מכירת חלק הקבוצה תוך איבוד שליטה חשבונאית והפסקת איחוד בארבעה פרויקטי BOT (ראו באור 29.ד.31 לדוחות הכספיים השנתיים) ובשל מכירתו של פרויקט נוסף לאחר תאריך המאזן (ראה באור 28.ד.31 לדוחות הכספיים השנתיים) כך שעם השלמת מכירת הפרויקטים הללו הם מנוהלים על ידי מגזר הזכיינות וזאת בהתאם למתכונת הדיווח למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה.

3.1. הכנסות מביצוע עבודות וממכירות

הכנסות מביצוע עבודות וממכירות במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			הסבר
	2025	2024	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	2,334	1,969	365	עיקר העלייה בסך של כ-221 מליון ש"ח נובעת מביצוע פרויקטים כגון קרית המודיעין, קרית התקשוב ומבנייה למגורים בישראל. בנוסף, עליה בסך של כ-41 מליון ש"ח מפרויקטים בחטיבת ה-EPC וכן עליה של כ-43 מליון ש"ח בהיקף הביצוע של פעילות התעשייה.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	142	112	30	עליה בסך של כ-9 מליון דולר באוגנדה עקב חידוש העבודה בפרויקט לבניית מסלול שדה תעופה הממומן על ידי UK Export Finance.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	891	666	225	עליה בסך של כ-39 מליון דולר בביצוע פרויקט להקמת גשרים בפנסילבניה ועליה בסך של כ-28 מליון דולר בביצוע פרויקטים על ידי FAY.
יזמות נדל"ן בישראל	536	991	(455)	עיקר השינוי נובע מירידה בכמות יחידות הדירור שנמכרו בתקופת הדוח.
יזמות נדל"ן בחו"ל	885	100	785	ההכנסות ממכירת דירות במגזר זה נרשמות במועד איכלוס הדירות. עליה בסך של כ-199 מליון אירו שנובעת מאכלוס 753 דירות בעיקר בוורשה פראג ובלגרד, בהשוואה לאיכלוס של 100 דירות בתקופה המקבילה אשתקד.
אנרגיה	102	68	34	עליה בהכנסות מייצור חשמל בתקופת ההרצה של פרויקט PV ברומניה, תחילת הפעלה של תחנת הכח אתגל ומפעילות אספקת חשמל.
זכיינות	978	703	275	עיקר העליה בסך של כ-187 מליון ש"ח נובע מהקמת קמפוס קריית המודיעין, קריית התקשוב ופרויקט אופק רחב. כמו כן, עליה של כ-50 מליון ש"ח מהקמת מעונות ספרא בירושלים ומהכנסותיה של חברת קבוצת דרייב.
אחרים	12	11	1	בגין פעילות אלקון.
התאמות כולל נטרול פעילות מופסקת	(1,272)	(861)	(411)	ההכנסות הבינחברתיות שבוטלו בתקופת הדוח גדולות בכ-411 מליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ונובעות בעיקר מהקמת קמפוס גבעת רם בירושלים וקריית מודיעין בנגב, וכן עליה בהיקפי הביצוע של פרויקטים לבניית דירות למגורים.
סך הכל הכנסות	4,608	3,759	849	



הכנסות מביצוע עבודות ומכירות | במליוני ש"ח

מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			הפרש	הסבר
	2025	2024			
קבלנות תשתית ובניה בישראל	1,176	977	199		עיקר העליה בסך של כ-67 מליון ש"ח נובעת מביצוע של חטיבת הכבישים, עליה בסך של כ-27 מליון ש"ח נובעת מביצוע פרויקטים כגון קרית המודיעין, קרית התקשוב ומבנייה למגורים בישראל. בנוסף, עליה בסך של כ-35 מליון ש"ח מפרויקטים בחטיבת ה-EPC וכך עליה של כ-25 מליון ש"ח בהיקף הביצוע של פעילות התעשייה.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	93	16	77		עליה בסך של כ-9 מליון דולר באוגנדה עקב חידוש העבודה בפרויקט לבניית מסלול שדה תעופה הממומן על ידי UK Export Finance ועליה בסך של כ-11 מליון דולר בניגריה עקב אישור התייקריות ומחירים שהביאו לעבודה מחודשת בפרויקטים.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	507	372	135		עליה בסך של כ-23 מליון דולר בביצוע פרויקט להקמת גשרים בפנסילבניה ועליה בסך של כ-18 מליון דולר בביצוע פרויקטים על ידי FAY.
זימות נדל"ן בישראל	218	530	(312)		עיקר השינוי נובע מירידה בכמות יחידות הדירור שנמכרו בתקופת הדוח.
זימות נדל"ן בחו"ל	624	21	603		ההכנסות ממכירת דירות במגזר זה נרשמות במועד איכלוס הדירות. עליה בסך של כ-151 מליון אירו שנובעת מאכלוס 504 דירות בעיקר בוורשה פראג ובלגרד, בהשוואה לאיכלוס של 11 דירות בתקופה המקבילה אשתקד.
אנרגיה	68	42	26		עליה בהכנסות מייצור חשמל בתקופת ההרצה של פרויקט PV ברומניה, תחילת הפעלה של תחנת הכח אתגל ומפעילות אספקת חשמל.
זכיינות	450	338	112		עיקר העליה בסך של כ-70 מליון ש"ח נובע מהקמת קמפוס קריית המודיעין, קריית התקשוב ופרויקט אופק רחב. כמו כן, עליה של כ-21 מליון ש"ח מהקמת מעונות ספרא בירושלים ומהכנסותיה של חברת קבוצת דרייב.
אחרים	5	5	-		בגין פעילות אלקון.
התאמות כולל נטרול פעילות מופסקת	(743)	(362)	(381)		ההכנסות הבינחברתיות שבוטלו בתקופת הדוח גדולות בכ-337 מליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ונובעות בעיקר מהקמת קמפוס גבעת רם בירושלים וקריית מודיעין בנגב, וכך עליה בהיקפי הביצוע של פרויקטים לבניית דירות למגורים. בנוסף, חלה עליה בסך של כ-44 מליון ש"ח בנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים).
סך הכל הכנסות	2,398	1,939	459		

3.2. רווח גולמי

רווח גולמי במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	2025	2024	הפרש	הסבר
קבלנות תשתית ובניה בישראל	118	122	(4)	-
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	34	(79)	113	עליה בסך של כ-10 מליון דולר באוגנדה עקב חידוש העבודה בפרויקט שדה התעופה. בנוסף, עלייה בסך של כ-8 מליון דולר בשל אישור התייקרויות בפרויקט בניגריה. בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד של כ-5 מליון דולר בפרויקט בקניה שהסתיים.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	66	61	5	-
יזמות נדל"ן בישראל	111	248	(137)	ירידה בהיקף ההכנסות ממכירת דירות.
יזמות נדל"ן בחו"ל	380	25	355	עליה בהיקף מסירות הדירות (ראו גם סעיף 6.2 לדוח).
אנרגיה	20	20	-	-
זכיינות	88	76	12	בעיקר כתוצאה מעליה ברווחיות של חברת קבוצת דרייב.
אחרים	(5)	(4)	(1)	בגין פעילות אלקון.
התאמות כולל נטרול פעילות מופסקת	(12)	65	(77)	עיקר השינויים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעים מנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים).
סך הכל רווח גולמי מפעילות נמשכת	800	534	266	
שיעור רווח גולמי	17.4%	14.2%		



רווח גולמי במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			הסבר
	2025	2024	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	71	64	7	העליה נובעת משיפור ברווחיות של פרויקטים בחטיבת הביסוס.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	32	(57)	89	עליה בסך של כ-10 מליון דולר באוגנדה עקב חידוש העבודה בפרויקט שדה התעופה. בנוסף, עלייה בסך של כ-9 מליון דולר בשל אישור התייקרויות בפרויקט בניגריה. בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד של כ-5 מליון דולר בפרויקט בקניה שהסתיים.
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	25	36	(11)	נובע מעדכון אומדנים בפרויקטים בביצוע.
יזמות נדל"ן בישראל	11	135	(124)	ירידה בהיקף ההכנסות ממכירת דירות.
יזמות נדל"ן בחו"ל	285	7	278	עליה בהיקף מסירות הדירות (ראו גם סעיף 6.2 לדוח).
אנרגיה	17	17	-	-
זכיינות	41	38	3	בעיקר מעליה ברווחיות של חברת קבוצת דרייב.
אחרים	(3)	(2)	(1)	בגין פעילות אלקון
התאמות כולל נטרול פעילות מופסקת	(13)	39	(52)	עיקר השינויים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעים מנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים).
סך הכל רווח גולמי מפעילות נמשכת	466	277	189	
שיעור רווח גולמי	19.4%	14.3%	-	

3.3. רווח ממימוש נדל"ן להשקעה

רווח ממימוש נדל"ן להשקעה במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	-	4	-	4
בתקופת הדוח כולל פיצוי בגין הפקעת זכויות מקרקעין בסמוך לקניון שער הצפון.				

3.4. הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
הוצאות מכירה ושיווק מפעילות נמשכת	6	15	22	26
הסעיף כולל בעיקר הוצאות פרסום וקידום מכירות.				

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	הפרש	2024	2025	
נרשמה עליה בהוצאות שכר בסך של כ-22 מליון ש"ח (מתוכם כ-10 מליון בגין הפעילות בארה"ב), עליה בסך של כ-15 מליון ש"ח בהוצאות משפטיות מרביתם בגין הפעילות בחו"ל.	41	216	257	הוצאות הנהלה וכלליות
ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.	4	(21)	(17)	נטרול פעילות מופסקת
	45	195	240	הוצאות הנהלה וכלליות מפעילות נמשכת

הוצאות הנהלה וכלליות במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	הפרש	2024	2025	
נרשמה עליה בהוצאות שכר בסך של כ-26 מליון ש"ח (מתוכם כ-9 מליון בגין הפעילות בארה"ב), עליה בסך של כ-7 מליון ש"ח בהוצאות משפטיות מרביתם בגין הפעילות בחו"ל.	35	101	136	הוצאות הנהלה וכלליות
ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.	2	(9)	(7)	נטרול פעילות מופסקת
	37	92	129	הוצאות הנהלה וכלליות מפעילות נמשכת

3.6. חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	הפרש	2024	2025	
ירידה בסך של כ-171 מליון ש"ח בעיקר בשל חלק החברה בתוצאותיהן של תחנות הכח חגית ורמת חובב. מנגד, עליה בסך של כ-41 מליון ש"ח בחלק החברה בפרויקט של הקמת גשרים בפנסילבניה במגזר הזכיינות.	(122)	209	87	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מפעילות נמשכת

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	הפרש	2024	2025	
ירידה בסך של כ-88 מליון ש"ח בעיקר בשל חלק החברה בתוצאותיהן של תחנות הכח חגית ורמת חובב. מנגד, עליה בסך של כ-15 מליון ש"ח בחלק החברה בפרויקט של הקמת גשרים בפנסילבניה במגזר הזכיינות.	(66)	94	28	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מפעילות נמשכת

3.7. הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו

להלן פרוט של ההכנסות וההוצאות העיקריות שנכללו בסעיף זה:

הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	הפרש	2024	2025	
רווח הון נוסף בגין מימוש השקעות בשנים קודמות	-	2	2	
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	-	7	10	
הפחתת התחייבות לשותף מס	בגין פעילות האנרגיה בארה"ב.	(1)	34	35
הכנסות ממתן שירותים לחברות ממוזקות	-	3	3	
רווח מביטול הסכמי זיכיון	בתקופת המקבילה התקבל פיצוי בגין ביטול שלב ב' של פרויקט להקמת גשרים בפנסילבניה במגזר הזכיינות.	(11)	11	-
פחת של נכסים בלתי מוחשיים	הפחתת עודף עלות המיוחס לרכישת חברות אשר מופחת לאורך החיים הכלכלי של הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה.	1	(19)	(18)
הפרשה לירידת ערך נכסים, נטו	עיקר השינוי נובע מהפרשה לירידת ערך בסך של כ-151 מליון ש"ח בגין פרויקט דיור להשכרה לעומת כ-90 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומהפרשה לירידת ערך בסך של כ-35 מליון ש"ח שנרשמה בגין פרויקט Saticoy - פרויקט אנרגיה בארה"ב. בנוסף, נרשמה בתקופה המקבילה אשתקד הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בסך של כ-9 מליון ש"ח בפרויקט בקולומביה. מנגד, נרשמה הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בסך של כ-15 מליון ש"ח בגין שני פרויקטים במגזר אנרגיה לעומת הפרשה לירידת ערך בסך של כ-19 מליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בגין שני פרויקטים אלו. כמו כן, נרשמה הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בסך של כ-4 מליון ש"ח בגין פרויקט חניון שניידר לעומת הפרשה לירידת ערך בסך של כ-20 מליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בגין פרויקט זה.	(49)	(120)	(169)
שינוי בהפרשות לתביעות משפטיות ולתביעות תלויות, ובגין יתרות שמימושן מוטל בספק, נטו	בתקופה המקבילה אשתקד נרשמה הוצאה בסך של כ-27 מליון ש"ח בגין הסדר פשרה וחילוט ערבות באוגנדה (ראו גם ביאור 16.ד.31 לדוחות הכספיים השנתיים). בנוסף, ירידה בסך של כ-15 מליון ש"ח בהוצאות בגין הפרשה לחובות מסופקים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).	42	(48)	(6)
מימוש קרן חילוט	חילוט כספים בגין הסדר טיעון בתקופה המקבילה אשתקד (ראו גם ביאור 20.ג.1 לדוחות הכספיים).	260	(260)	-
הכנסות מפעילות סחר בגז	-	4	-	4
רווח ממכירת חברות מוחזקות	רווח הון בתקופת הדוח ממכירת מחצית מהלוואות הבעלים ומחצית מהחזקות החברה בשלושת פרויקטי זכיינות להקמת פרויקטים המבוצעים למשרד הביטחון (קריית התקשוב בנגב, קריית המודיעין של צה"ל בנגב ומחנה צבאי רב זרועי ברמלה - אופק רחב) בניכוי הוצאות בגין יועצים בסך של כ-6 מליון ש"ח (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים).	2	-	2
רווח משערוך חברות מוחזקות	שערוך ההשקעה בשלושת פרויקטי זכיינות לשווי הוגן זאת עקב איבוד שליטה חשבונאית והפסקת איחוד בישויות אלו (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים).	8	-	8
אחרות, נטו	-	(3)	(1)	2
נטרול פעילות מופסקת	בעיקר בגין מימוש קרן חילוט בתקופה המקבילה אשתקד.	(275)	273	(2)
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו מפעילות נמשכת		(19)	(114)	(133)

הכנסות (הוצאות) תפעוליות אחרות, נטו | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	הפרש	2024	2025	
רווח הון נוסף בגין מימוש השקעות בשנים קודמות	-	1	1	
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	-	3	4	
הפחתת התחייבות לשותף מס	-	17	17	בגין פעילות האנרגיה בארה"ב.
הכנסות ממתן שירותים לחברות כלולות במגזר זכיינות.	-	1	1	
פחת של נכסים בלתי מוחשיים	1	(9)	(8)	הפחתת עודף עלות המיזוס לרכישת חברות אשר מופחת לאורך החיים הכלכלי של הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה.
הפרשה לירידת ערך נכסים, נטו	(67)	(46)	(113)	עיקר השינוי נובע מהפרשה לירידת ערך בסך של כ-90 מליון ש"ח בגין פרויקט דיור להשכרה לעומת כ-36 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומהפרשה לירידת ערך בסך של כ-35 מליון ש"ח שנרשמה בגין פרויקט Satcoy - פרויקט אנרגיה בארה"ב. בנוסף, נרשמה אשתקד הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בסך של כ-9 מליון ש"ח בפרויקט בקולומביה. מנגד, נרשמה הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בסך של כ-15 מליון ש"ח בגין שני פרויקטים במגזר אנרגיה לעומת הפרשה לירידת ערך בסך של כ-19 מליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בגין שני פרויקטים אלו.
שינוי בהפרשות לתביעות משפטיות ולתביעות תלויות, ובגין יתרות שמימושן מוטל בספק, נטו	5	(9)	(4)	השינוי נובע מירידה בהוצאות בגין הפרשה לחובות מסופקים במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב).
מימוש קרן חילוט	260	(260)	-	חילוט כספים בגין הסדר טיעון בתקופה המקבילה אשתקד (ראו גם ביאור 20.ג.1 לדוחות הכספיים).
הכנסות מפעילות סחר בגז	-	-	2	
רווח ממכירת חברות מוחזקות	2	-	2	רווח הון בתקופת הדוח ממכירת מחצית מהלוואות הבעלים ומחצית מהחזקות החברה בשלושת פרויקטי זכיינות להקמת פרויקטים המבוצעים למשרד הביטחון (קריית התקשוב בנגב, קריית המודיעין של צה"ל בנגב ומחנה צבאי רב זרועי ברמלה - אופק רחב) בניכוי הוצאות בגין יועצים בסך של כ-6 מליון ש"ח (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים).
רווח משערוך חברות מוחזקות	8	-	8	שערוך ההשקעה בשלושת פרויקטי זכיינות לשווי הוגן ואת עקב איבוד שליטה חשבונאית והפסקת איחוד ביטויים אלו (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים).
אחרות, נטו	(4)	3	(1)	
נטרול פעילות מופסקת	(264)	265	1	בעיקר בגין מימוש קרן חילוט בתקופה המקבילה אשתקד.
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו מפעילות נמשכת	(56)	(34)	(90)	

3.8. רווח (הפסד) מפעולות

רווח מפעולות במליוני ש"ח				
מגזר פעילות	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			הסבר
	2025	2024	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	47	42	5	בתקופה המקבילה נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 20 מליון ש"ח בגין נכסים של שותפות בפרויקט בית חולים שניידר. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-4 מליון ש"ח ברווח הגולמי ועליה בסך של כ-10 מליון ש"ח בגין הוצאות הנהלה וכלליות.
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	19	(401)	420	עליה בסך של כ-113 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). בנוסף, נרשמה בתקופה המקבילה אשתקד הוצאה בסך 260 מליון ש"ח בשל חילוט כספים בגין הסדר טיעון (ראו גם ביאור 20.ג.1 לדוחות הכספיים) והוצאה בסך של כ-27 מליון ש"ח בגין הסדר פשרה וחילוט ערבות באוגנדה (ראו גם ביאור 16.ד.31 לדוחות הכספיים השנתיים).
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	23	25	(2)	-
יזמות נדל"ן בישראל	(74)	123	(197)	ירידה בסך של כ-137 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח) ועליה בסך של כ-61 מליון ש"ח בהפסדים מירידת ערך של נדל"ן להשקעה בפרויקטי דיור להשכרה (ראו גם סעיף 3.6 לדו"ח).
יזמות נדל"ן בחו"ל	338	4	334	עליה בסך של כ-355 מליון ש"ח ברווח הגולמי בגין מסירות דירות בוורשה ובפראג (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-21 מליון ש"ח בהוצאות מכירה ושיווק ובהוצאות הנהלה וכלליות.
אנרגיה	(13)	160	(173)	עיקר השינוי נובע מירידה ברווחים מחברות כלולות בסך של כ-171 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.6 לדוח).
זכיינות	133	90	43	עליה בסך של כ-41 מליון ש"ח ברווחים מחברות כלולות (ראו גם סעיף 3.6 לדוח) עליה בסך של כ-12 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח), ועליה ברווח התפעולי בסך של כ-10 מליון ש"ח ממכירת מחצית מהחזקות החברה בשלושה פרויקטי זכיינות ומשערוך יתרת ההשקעה בשלושת פרויקטים אלו לשווי הוגן עקב איבוד שליטה חשבונאית (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים). מנגד, עליה בסך של כ-9 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות וירידה בהכנסות תפעוליות אחרות בסך של כ-9 מליון ש"ח בגין הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בפרויקט בקולומביה שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד.
אחרים	(5)	(6)	1	בגין פעילות אלקון-
התאמות, הוצאות כלל מגזריות ונטרול פעילות מופסקת	24	375	(351)	השינוי נובע בעיקר מירידה בסך של 362 מליון ש"ח בנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים). מנגד, נרשמה עליה בהתאמות ובהוצאות בינמגזריות בסך של כ-11 מליון ש"ח.
סך הכל רווח מפעילות נמשכת	492	412	80	

רווח מפעולות | במליוני ש"ח

מגזר פעילות	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			הסבר
	2025	2024	הפרש	
קבלנות תשתית ובניה בישראל	33	34	(1)	השינוי נובע בעיקר בשל עליה בסך של כ-6 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות ועליה בהוצאות תפעוליות אחרות בסך של כ-2 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה עליה בסך שך כ-7 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח).
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	22	(331)	353	עליה בסך של כ-89 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). בנוסף, נרשמה בתקופה המקבילה אשתקד הוצאה בסך 260 מליון ש"ח בשל חילוט כספים בגין הסדר טיעון (ראו גם ביאור 20.ג.1 לדוחות הכספיים).
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	5	14	(9)	השינוי נובע בעיקר בשל ירידה בסך של כ-11 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח).
יזמות נדל"ן בישראל	(96)	89	(185)	ירידה ברווח הגולמי בסך של כ-124 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח), עליה בסך של כ-54 מליון ש"ח בהפסדים מירידת ערך של נדל"ן להשקעה בפרויקט דיור להשכרה (ראו גם סעיף 3.7 לדו"ח) ועליה בסך של כ-5 מליון ש"ח בהוצאות מכירה ושיווק.
יזמות נדל"ן בחו"ל	263	(3)	266	עליה בסך של כ-278 מליון ש"ח ברווח הגולמי בגין מסירות דירות בוורשה ובפראג (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-13 מליון ש"ח בהוצאות מכירה ושיווק ובהוצאות הנהלה וכלליות.
אנרגיה	(36)	59	(95)	עיקר השינוי נובע מירידה ברווחים מחברות כלולות בסך של כ-88 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.6 לדוח) ועליה בסך של כ-6 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות.
זכיינות	73	59	14	עליה בסך של כ-15 מליון ש"ח ברווחים מחברות כלולות (ראו גם סעיף 3.6 לדוח) ועליה בסך של כ-3 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח), ועליה ברווח התפעולי בסך של כ-10 מליון ש"ח ממכירת מחצית מהחזקות החברה בשלושה פרויקטי זכיינות ומשערוך יתרת ההשקעה בשלושת פרויקטים אלו לשווי הוגן עקב איבוד שליטה חשבונאית (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים). מנגד, עליה בסך של כ-8 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות וירידה בהכנסות תפעוליות אחרות בסך של כ-9 מליון ש"ח בגין הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בפרויקט בקולומביה שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד.
אחרים	(3)	(3)	-	בגין פעילות אלקון
התאמות, הוצאות כלל מגזריות ונטרול פעילות מופסקת	3	321	(318)	השינוי נובע בעיקר מירידה בסך של 322 מליון ש"ח מנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים). מנגד, נרשמה עליה בהתאמות ובהוצאות בינמגזריות בסך של כ-4 מליון ש"ח.
סך הכל רווח מפעילות נמשכת	264	239	25	

3.9. עלויות מימון, נטו

עלויות, מימון, נטו במליוני ש"ח			
הסבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	הפרש	2024	2025
עלויות מימון בגין הלוואות ואג"ח	22	497	519
עליה בסך של כ- 49 מליון ש"ח בהוצאות הריבית בשל גידול בהיקף האשראי, ומנגד, קיטון בסך של כ- 27 מליון ש"ח בהוצאות הפרשי הצמדה בשל ירידה בשיעור עלית המדד בתקופה (1.57%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד (1.9%).			
הפסד (רווח), נטו משינוי בשערי חליפין לרבות עסקאות גידור	(110)	64	(46)
השינוי נובע מירידה בהפסד בסך של כ-82 מליון ש"ח, בשל ייסוף בשיעור של 1% בשער הניירה ביחס לדולר לעומת פחות בשיעור של 56% בתקופה מקבילה אשתקד, מירידה בהפסד בסך של כ-49 מליון ש"ח, בשל ייסוף בשיעור של כ-7.2% בשער הפזו הקולומביאני ביחס לדולר לעומת פחות בשיעור של כ-7.1% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, נרשמה ירידה ברווח בסך של כ-10 מליון ש"ח בגין השינוי בשער האירו והדולר ביחס לשקל, וירידה נוספת ברווח בסך של כ-10 מליון ש"ח בשל ייסוף בשיעור של 17.7% בשער השילינג ביחס לדולר בתקופה מקבילה אשתקד.			
הכנסות מחייבים בגין הסדרי זיכיון	(14)	(109)	(123)
עיקר השינוי נובע בעיקר מריבית על נכסים פיננסיים בפרויקטים במגזר הזכיינות שהיקפם עלה בשל התקדמות בהקמה (סך של כ- 26 מליון ש"ח), ומנגד ירידה בסך של כ- 12 מליון ש"ח בגין נכסים פיננסיים שיצאו מאיחוד (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים).			
הכנסות בגין הלוואות שניתנו לחברות כלולות	(1)	(50)	(51)
הסעיף משקף שינוי במדידת הלוואות שניתנו לחברות כלולות במגזר אנרגיה ובמגזר זכיינות בהתאם לשווי הוגן.			
הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים	26	(74)	(48)
השינוי נובע בעיקר מירידה בעודפי המזומנים בפקדונות בארה"ב.			
אחרות, נטו	16	(2)	14
השינוי נובע בעיקר מהכרה ברכיב מימון משמעותי בעיקר בשל תנאי התשלום במכירת דירות.			
בניכוי עלויות אשראי שהונו	(25)	(163)	(188)
עיקר העליה נובעת מהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה ולנכסים כשירים בגין פרויקטים של דיור להשכרה בישראל.			
נטרול פעילות מופסקת	103	(59)	44
השינוי נובע בעיקר משינויים בשערי חליפין כמפורט לעיל.			
עלויות מימון, נטו מפעילות נמשכת	17	104	121

עלויות, מימון, נטו | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
	הפרש	2024	2025	
עליה בסך של כ- 24 מליון ש"ח בהוצאות הריבית בשל גידול בהיקף האשראי, ומנגד, קיטון בסך של כ- 25 מליון ש"ח בהוצאות הפרשי הצמדה בשל ירידה בשיעור עלית המדד בתקופה (1.28%) לעומת התקופה המקבילה אשתקד (1.61%).	(1)	287	286	עלויות מימון בגין הלוואות ואג"ח
השינוי נובע מירידה בהפסד בסך של כ- 18 מליון ש"ח, בשל ייסוף בשיעור של 1% בשער הניירה ביחס לדולר לעומת פחות בשיעור של 56% בתקופה מקבילה אשתקד, מירידה בהפסד בסך של כ- 34 מליון ש"ח, בשל ייסוף בשיעור של כ- 7.2% בשער הפזו הקולומביאני ביחס לדולר לעומת פחות בשיעור של כ- 7.1% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, נרשמה ירידה ברווח בסך של כ- 22 מליון ש"ח בגין השינוי בשער האירו והדולר ביחס לשקל, וירידה נוספת בסך של כ- 5 מליון ש"ח בשל ייסוף בשיעור של 17.7% בשער השילינג ביחס לדולר בתקופה מקבילה אשתקד.	(35)	22	(13)	הפסד (רווח), נטו משינוי בשערי חליפין לרבות עסקאות גידור
עיקר השינוי נובע בעיקר מריבית על נכסים פיננסיים בפרויקטים במגזר הזכיינות שהיקפם עלה בשל התקדמות בהקמה (סך של כ- 13 מליון ש"ח), ומנגד, נרשמה ירידה בסך של כ- 9 מליון ש"ח בגין נכסים פיננסיים שיצאו מאיחוד (ראו גם ביאור 4.1 לדוחות הכספיים).	(4)	(67)	(71)	הכנסות מחייבים בגין הסדרי זיכיון
הסעיף משקף שינוי במדידת הלוואות שניתנו לחברות כלולות במגזר אנרגיה ובמגזר זכיינות בהתאם לשווי הוגן.	(11)	(26)	(37)	הכנסות בגין הלוואות שניתנו לחברות כלולות
השינוי נובע בעיקר מירידה בעודפי המזומנים בפקדונות בארה"ב.	14	(35)	(21)	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
השינוי נובע בעיקר מהכרה ברכיב מימון משמעותי בעיקר בשל תנאי התשלום במכירת דירות.	14	(6)	8	אחרות, נטו
עיקר העליה נובעת מהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה ולנכסים כשירים בגין פרויקטים של דיור להשכרה בישראל.	(9)	(85)	(94)	בניכוי עלויות אשראי שהוונו
השינוי נובע מירידה בהפסד בסך של כ- 18 מליון ש"ח, בשל פחות בשער הניירה בשיעור של 56% בתקופה מקבילה אשתקד. ירידה בהפסד בסך של כ- 6 מליון ש"ח, בשל ייסוף בשיעור של כ- 7.2% בשער הפזו הקולומביאני ביחס לדולר לעומת פחות בשיעור של כ- 7.1% בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מעליה ברווח בסך של כ- 36 מליון ש"ח בגין השינוי בשער האירו והדולר ביחס לשקל. מנגד, נרשמה ירידה ברווח בסך של כ- 5 מליון ש"ח בשל ייסוף בשיעור של 17.7% בשער השילינג ביחס לדולר בתקופה מקבילה אשתקד. (ראו גם ביאור 36 לדוחות הכספיים).	56	(14)	42	נטרול פעילות מופסקת
	24	76	100	עלויות מימון, נטו מפעילות נמשכת

3.10. מסים על הכנסה

מסים על הכנסה במליוני ש"ח			
הסבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	הפרש	2024	2025
הוצאות מיסים נרשמה עליה בסך של 97 מליון ש"ח שנובעת בגין העלייה ברווחים של מגזר יזמות נדל"ן בחו"ל וכן מגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב), ומנגד ירידה בסך של כ-62 מליון ש"ח במגזר אנרגיה וכן יזמות נדל"ן בישראל.	35	116	151
נטרול פעילות מופסקת	(1)	(10)	(11)
הוצאות מיסים מפעילות נמשכת	34	106	140

מסים על הכנסה במליוני ש"ח			
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	הפרש	2024	2025
הוצאות מיסים עיקר העליה בסך של כ-81 מליון ש"ח נובע בגין העלייה ברווחים של מגזר יזמות נדל"ן בחו"ל וכן מגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב), ומנגד ירידה בסך של כ-49 מליון ש"ח במגזר אנרגיה וכן יזמות נדל"ן בישראל.	32	56	88
נטרול פעילות מופסקת	(3)	(7)	(10)
הוצאות מיסים מפעילות נמשכת	29	49	78

3.11. רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) לתקופה במליוני ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2025	2024	2025
114	86	202	231
(330)	47	(425)	39
(216)	133	(223)	270

4. המצב הכספי
4.1. הון

הון במליוני ש"ח			
הסבר	ליום 31.12.2024	ליום 30.06.2025	המצב הכספי
עליה בסך של כ-32 מליון ש"ח בהון נובעת בעיקר מרווח שנרשם בששת החודשים הראשונים של השנה בסך של כ-270 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה ירידה ברווח כולל אחר בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים בסך של כ-101 מליון ש"ח, ירידה ברווח כולל אחר בגין התאמות מתרגום של הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות בחו"ל הערוכים בעיקר בדולר וביורו, בסך של כ-102 מליון ש"ח ומדיבדנד בסך של כ-35 מליון ש"ח שחילקו חברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.	5,061	5,093	הון

4.2. נכסים שוטפים

נכסים שוטפים במליוני ש"ח				
הסבר	הפרש	ליום 31.12.2024	ליום 30.06.2025	נכסים שוטפים
לעיקרי השינויים ראו סעיף 5 לדוח.	(1,054)	2,744	1,690	מזומנים ושווי מזומנים
נרשמה ירידה בסך של כ-91 מליון ש"ח במגזר יזמות נדל"ן בישראל בגין כספים שהשתחררו בפרויקטים שהגיעו לסיום (בעיקר חדרה בגבעת שמואל ובצוקי השמורה). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-86 מליון ש"ח במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל שנובעת בעיקר מגביית כספים מרוכשי דירות.	(12)	808	796	פקדונות בתאגידיים בנקאיים
עליה בחלויות שוטפות של נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון בפרויקט להקמת מעונות בגבעת רם בירושלים.	22	104	126	הלוואות והשקעות לזמן קצר
עליה בחלויות שוטפות בהלוואות בעלים לחברה מוחזקת שהיא הזכיון בפרויקט אשלים במגזר אנרגיה.	45	59	104	הלוואות לחברות מוחזקות לזמן קצר
עליה בסך של כ-411 מליון ש"ח בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל, עליה בסך של כ-41 מליון ש"ח בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב ועליה בסך של כ-45 מליון ש"ח בגין נגה-מנהל המערכת. מנגד, ירידה בסך של כ-122 מליון ש"ח במגזר יזמות נדל"ן בישראל בעיקר בשל תנאי התשלום במכירת דירות כגון מבצעי 20/80 וירידה בסך של כ-35 מליון ש"ח בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל למעט ארה"ב.	328	2,907	3,235	לקוחות – הכנסות לקבל
עליה בסך של כ-387 מליון ש"ח במלאי בניינים למכירה בישראל. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-235 מליון ש"ח במלאי בניינים למכירה בחו"ל בעיקר בגין דירות שנמסרו במהלך תקופת הדיווח בוורשה, פראג ובלגרד.	152	2,194	2,346	מלאי בניינים למכירה
בעיקר בשל עליה בסך של כ-190 מליון ש"ח בגין עיכוב בהעברת חלק מהכספים בגין העסקה למכירת מחצית מהזכויות בפורטפוליו הבטחוני (מרבית הכספים הועברו ביום למחרת ב-1.7.25).	241	500	741	חייבים ואחרים
ירידה בסך של כ-3 מליון ש"ח בשווים ההוגן של נגזרים שמשמשים לגידור.	(3)	69	66	השקעות אחרות לרבות נגזרים
בעיקר בשל ירידה בסך של כ-36 מליון ש"ח בגין עדכון הפרשה למס במגזר יזמות נדל"ן בישראל וירידה נוספת בסך של כ-5 מליון ש"ח בעיקר בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית בישראל.	(42)	123	81	נכסי מס שוטפים
-	(1)	93	92	מלאי
בעיקר בשל ירידה בסך של כ-2,709 עקב מכירת מחצית מהזכויות בשלושה פרויקטים בטחוניים והפסקת האיחוד עקב איבוד שליטה חשבונאית (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים) וכן ירידה בסך של כ-184 מליון ש"ח עקב מכירת מחצית מהזכויות בפרויקט חניון שניידר והפסקת האיחוד עקב איבוד שליטה חשבונאית (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים) וירידה בסך של כ-29 מליון ש"ח בנכסים בגין הפעילות בניגריה (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-65 מליון ש"ח בגין סיווג פרויקט רמת בקע במגזר האנרגיה המיועד למימוש (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים)	(2,854)	3,788	934	נכסים מוחזקים למכירה
סה"כ נכסים שוטפים				
	(3,178)	13,389	10,211	

4.3. נכסים בלתי שוטפים

נכסים בלתי שוטפים במליוני ש"ח				
הסבר	הפרש	ליום 31.12.2024	ליום 30.06.2025	נכסים בלתי שוטפים
ירידה בסך של כ- 49 מליון ש"ח נובעת מסיווגם של חלויות שוטפות של נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון בפרויקט להקמת מעונות בגבעת רם בירושלים לנכסים השוטפים. בנוסף, ירידה בסך של כ-14 מליון ש"ח שנובעת בעיקר מפרעון של נכסי זיכיון בפרויקט אשלים במגזר אנרגיה ובפרויקט מעונות הסטודנטים בתל אביב במגזר יזמות נדל"ן בישראל.	(63)	779	716	חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
עיקר השינוי נובע מסיווג קרקע לסעיף מלאי בניינים למכירה בשל הפעלת פרויקט בקרית אונו.	(337)	2,287	1,950	מלאי קרקעות
עיקר השינוי נובע מהתקדמות הבניה בפרויקטי דיור להשכרה, בפרויקט מעונות לסטודנטים ברחובות, במבנה להשכרה בצומת סביון, במקרקעין ברעננה ובתחנה המרכזית בתל אביב.	187	4,004	4,191	נדל"ן להשקעה, נטו
דירות במגזר יזמות נדל"ן בישראל שיועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט – 1959, לתקופה של 5 שנים. בכונת החברה למכור את יחידות הדיור שיועדו להשכרה כאמור לאחר תקופה זו.	-	33	33	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
הסעיף כולל הלוואות לרוכשי קרקע במגזר יזמות נדל"ן בישראל ופקדונות מוגבלים במגזר האנרגיה. הירידה נובעת בעיקר מירידה בפקדונות במגזר אנרגיה.	(17)	210	193	חייבים, הלוואות ופקדונות
הסעיף כולל השקעות והלוואות בחברות במגזר הזכינות והאנרגיה. עיקר השינוי נובע מסיווג סך של כ-187 מליון ש"ח שמהווה מחצית מהלוואה שניתנה בעבר לפרוייקטים הבטחוניים כהשקעה בחברה כלולה עקב הפסקת האיחוד. בנוסף, נרשמו רווחים בסך של כ-87 מליון בעיקר בגין חלקנו בתוצאותיהן של חברות מוחזקות (ראו גם סעיף 3.5 לדוח). מנגד, חלה ירידה בשווי ההווגן של נגזרים בשותפות רמת חובב ובשותפות חגית בסך של כ-70 מליון ש"ח עקב שינויים בשערי החליפין של האירו, ירידה בסך של כ-63 מליון ש"ח בגין קרן התאמות מתרגום, דיבידנד ששולם בסך של כ-52 מליון ש"ח ופירעון הלוואות שניתנו למוחזקות בסך של 43 מליון ש"ח.	41	2,434	2,475	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
עיקר הירידה הינה בגין הפעילות בחו"ל ובשל עסקת מכירת הפרוטפוליו הביטחוני.	(32)	205	173	נכסי מס נדחים
נרשמו השקעות בעיקר בציוד הנדסי, בפרויקט PV ברומניה ובתחנת הכח באתגל בסך של כ-177 מליון ש"ח, בנכוי פחת בסך של כ-127 מליון ש"ח, מסיווג רמת בקע לסעיף נכסים מוחזקים למכירה (בסך של כ-69 מליון ש"ח) ובנכוי התאמות תרגום בסך של כ-32 מליון ש"ח שנובעות משינויים בשערי החליפין.	(41)	3,488	3,447	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
נובע מהשקעות בסך של כ-91 מליון ש"ח בהקמת מעונות בגבעת רם בירושלים. מנגד, נרשמו הפחתות בסך של כ-18 מליון ש"ח.	66	664	730	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
	(196)	14,104	13,908	סה"כ נכסים בלתי שוטפים

4.4. התחייבויות שוטפות

התחייבויות שוטפות במליוני ש"ח				
התחייבות	ליום 30.06.2025	ליום 31.12.2024	הפרש	הסבר
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	5,937	5,356	581	עיקר הגידול נובע מניצול מסגרות בניכוי פירעון בסך של כ- 344 מליון ש"ח, עליה בהיקפים של חלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-228 מליון ש"ח ועליה בסך של כ-6 מליון ש"ח בריבית ששולמה בניכוי ריבית והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות לזמן קצר.
קבלני משנה, ספקים ונותני שרות אחרים	1,571	1,693	(122)	חלה ירידה בסך של כ-111 מליון ש"ח בגין הפעילות בארץ בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל ובמגזר אנרגיה וירידה נוספת בסך של כ-11 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל.
הטבות לעובדים לזמן קצר	192	222	(30)	חלה ירידה בסך של כ-11 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל בעיקר בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב וירידה נוספת בסך של כ-19 מליון ש"ח בעיקר בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל.
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	883	977	(94)	נרשמה ירידה בסך של כ-70 מליון ש"ח בגין הפעילות בישראל בעיקר בגין תשלומים לבעלי קרקע, תשלומי מע"מ, וקיטון בהפרשה לגמר בגין פרויקטים שהסתיימו במגזר ימות נדל"ן בישראל. בנוסף, נרשמה ירידה בסך של כ-24 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל בעיקר במגזר ימות נדל"ן בחו"ל.
התחייבויות מס שוטפות	310	258	52	עיקר העליה הינה במגזר ימות נדל"ן בחו"ל עקב עליה ברווחים ממכירת דירות למגורים.
הפרשות	104	118	(14)	חלה ירידה בסך של כ-12 מליון ש"ח בגין הפעילות בישראל (בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל) ומירידה נוספת ירידה בסך של כ-2 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט בארה"ב).
זכאים – מזמיני עבודה	764	1,019	(255)	ירידה בסך של כ-117 מליון ש"ח במקדמות שהתקבלו במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל. בנוסף, נרשמה ירידה בסך של כ-138 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב.
מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות	634	1,108	(474)	עיקר הירידה בסך של כ-436 מליון ש"ח נובעת מהפעילות במגזר ימות נדל"ן בחו"ל עקב מסירת דירות לרוכשי דירות בפולין ובפראג וירידה נוספת בסך של כ-38 מליון ש"ח מהפעילות במגזר ימות נדל"ן בישראל.
התחייבויות המוחזקות למכירה	542	2,941	(2,399)	ירידה בסך של כ-2,234 עקב מכירת מחצית מהזכויות בשלושה פרויקטים בטחוניים והפסקת האיחוד עקב איבוד שליטה חשבונאית (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים), ירידה בסך של כ-123 מליון ש"ח עקב מכירת מחצית מהזכויות בפרויקט חניון שניידר והפסקת האיחוד עקב איבוד שליטה חשבונאית (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים) וירידה בסך של כ-35 מליון ש"ח בנכסים בגין הפעילות בניגריה (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים).
סה"כ התחייבויות שוטפות	10,937	13,692	(2,755)	

4.5. התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות | במליוני ש"ח

התחייבויות	ליום 30.06.2025	ליום 31.12.2024	הפרש	הסבר
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	3,926	4,086	(160)	הירידה נובעת מפירעון הלוואות בסך של כ-324 מליון ש"ח, מעליה בהיקף החלויות השוטפות בסך של כ-224 מליון ש"ח וירידה בסך של כ-58 מליון ש"ח בשל הפרשי תרגום. מנגד, עליה בשל גיוס הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-360 מליון ש"ח (לא כולל סך של כ-834 מליון ש"ח בגין חברות מאוחדות בפרויקטים ביטחוניים המסווגים כמוחזקים למכירה) וכן עליה בסך של כ-86 מליון ש"ח בשל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לזמן ארוך.
אגרות חוב	3,354	3,833	(479)	פירעון אגרות חוב בסך של כ-822 מליון ש"ח ועליה בהיקף החלויות השוטפות בסך של כ-4 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה עליה כתוצאה מגיוס בסך של כ-298 מליון ש"ח בשל הרחבת סדרה 10 ועליה בסך של כ-49 מליון ש"ח בשל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו.
הטבות לעובדים	33	35	(2)	-
התחייבויות מסים נדחים	350	408	(58)	ירידה בסך של כ-67 מליון ש"ח בגין הפעילות בישראל בעיקר במגזר אנרגיה ובמגזר יזמות נדל"ן בישראל. מנגד, עליה בסך של כ-9 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל בעיקר במגזר זכיינות.
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	227	167	60	בעיקר בגין מנגנון ההתחשבנות שנקבע מול הרוכשים במכירת מחצית מהזכויות בפרויקטים הבטחוניים (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים). מנגד, נרשמה הפחתת התחייבות לשותף מס בגין פעילות האנרגיה בארה"ב.
הפרשות	118	132	(14)	-
עודף הפסדים שנצברו על עלות ההשקעה ויתרת זכות נדחית בחברות מוחזקות	81	79	2	-
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	8,089	8,740	(651)	

5. נזילות ומקורות המימון

תזרים מזומנים

נזילות ומקורות המימון במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			נזילות
	הפרש	2024	2025	
תזרים המזומנים השלילי נובע מעיכוב בגביית חובות מלקוחות ממשלתיים בעיקר מול רכבת ישראל.	114	(558)	(444)	תזרים מפעילות שוטפת
עיקר השינוי נובע מהשקעה בפקדונות בששת החודשים הראשונים של השנה בהשוואה למשיכות מפקדונות בתקופה המקבילה אשתקד.	(636)	11	(625)	תזרים לפעילות השקעה
השינוי נובע בעיקר מעליה בסך של כ-436 מליון ש"ח בגיוס הלוואות לזמן ארוך בעיקר במגזר זכיינות ובמגזר יזמות נדל"ן בישראל ובשל עליה ניצול מסגרות של אשראי לזמן קצר בסך כ-426 מליון ש"ח.	883	(756)	127	תזרים מפעילות מימון
-	(87)	4	(83)	השפעת תנודות בשער חליפין
בעיקר בגין נכסיה של הפעילות בניגריה (ראו גם סעיף 2.6 לדוח)	(30)	1	(29)	התאמות מזומנים בגין נכסים המוחזקים למכירה
	244	(1,298)	(1,054)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
	145	(530)	(385)	תזרים מפעילות שוטפת בנטרול השקעות במלאי קרקעות

נזילות ומקורות המימון | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			נזילות
	הפרש	2024	2025	
העליה במזומנים מפעילות שוטפת נובעת מכך שבתקופת הדוח נרשמה עלייה בסך של כ-372 מליון ש"ח ממזומנים שנבעו מרווח לתקופה.	383	(176)	207	תזרים מפעילות שוטפת
הירידה במזומנים מפעילות השקעה נובעת בעיקר משינוי בסך של 153 מליון ש"ח בהשקעה בפיקדונות.	(136)	(136)	(272)	תזרים לפעילות השקעה
השינוי נובע מעיקר מהנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של כ-298 מליון ש"ח (הרחבת סדרה 10).	349	(172)	177	תזרים מפעילות מימון
-	(137)	27	(110)	השפעת תנודות בשער חליפין
בעיקר בגין נכסיה של הפעילות בניגריה (ראו גם סעיף 2.6 לדוח)	(20)	3	(17)	התאמות מזומנים בגין נכסים המוחזקים למכירה
	439	(454)	(15)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
	337	(156)	181	תזרים מפעילות שוטפת בנטרול השקעות במלאי קרקעות

5.1. הון חוזר

ההון החוזר בדוחות הנפרדים הסתכם ביום 30 ביוני 2025 בכ- 60 מליון ש"ח לעומת 528 מליון ש"ח בסוף שנת 2024.

ההון החוזר בדוחות המאוחדים

ההון החוזר בדוחות המאוחדים הינו שלילי. לאור כך, בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הפיננסי של הקבוצה, ובכלל כך את יתרות נכסיה הנזילים וכן את תזרים המזומנים הצפוי שינבע לה תחת תרחישים וניתוחי רגישות שונים. בשל כך הגיע דירקטוריון החברה למסקנה כי אין בהון החוזר השלילי בדוחות המאוחדים כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות. בבחינתו הסתמך דירקטוריון החברה על המקורות הכספיים הקיימים והצפויים של הקבוצה. הערכת דירקטוריון החברה לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, המתבסס בין היתר, על ניתוח נתוני תזרים המזומנים בפועל ותזרים המזומנים העתידי, היקפי מסגרות האשראי, התחייבויותיה הקיימות והצפויות כלפי צדדים שלישיים (ביניהם בנקים ובעלי אגרות חוב), נכסיה הקיימים, ציפיות הקבוצה באשר לתזרימי המזומנים העתידיים ועוד. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה (ואף שונה באופן מהותי) מכפי שנצפה, בין היתר בעקבות פעולות ועסקאות שתבצע הקבוצה או צדדים שהתקשרו או יתקשרו בעסקאות עמה, שינויים בשווקים בהם פועלת הקבוצה, בצרכי השקעותיה, בתנאי השוק, בין היתר לאור שינויים מקרו-כלכליים, מדיניים, פוליטיים ורגולטוריים, אשר עשויים להשפיע על פעילויות החברה והחברות המוחזקות שלה.

מסגרות אשראי כספיות

בנוסף, לקבוצה מסגרות אשראי כספיות בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 532 מליון ש"ח מתוכם סך של כ- 194 מליון ש"ח בחברה.

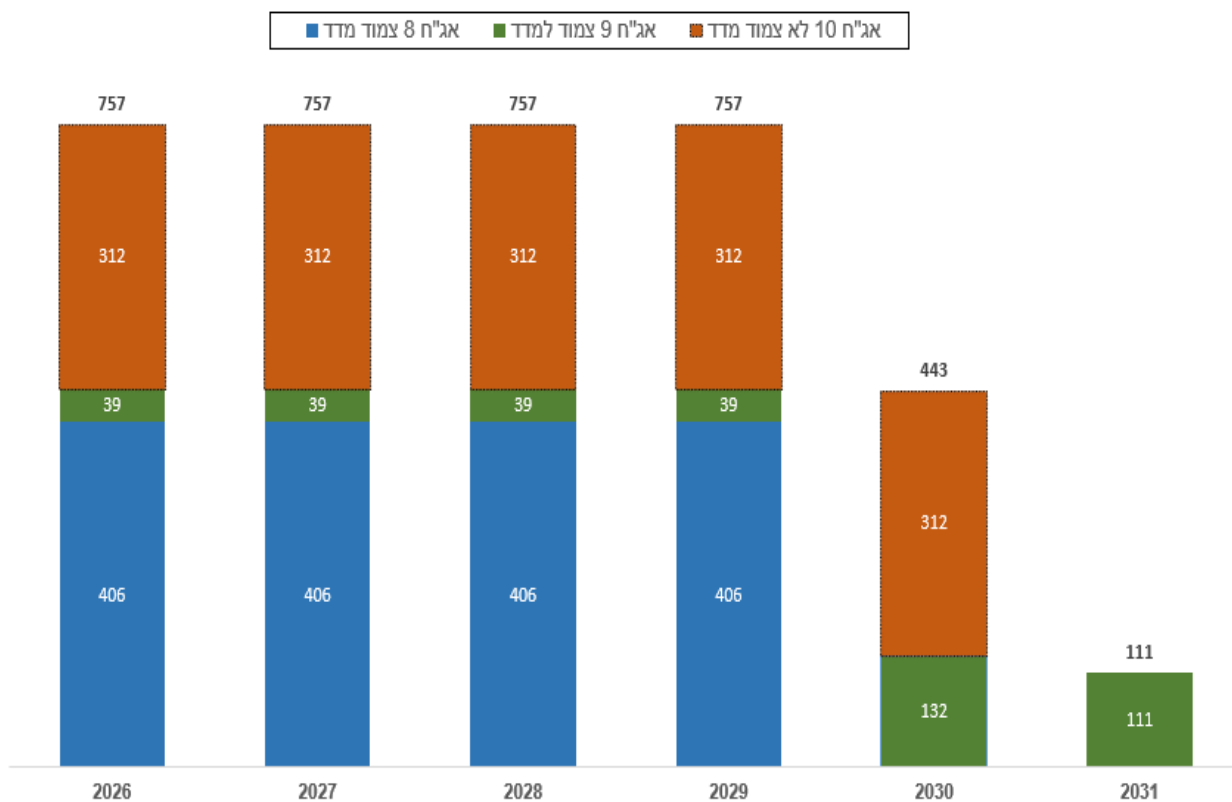
5.2. חוב פיננסי נטו

חוב פיננסי נטו במליוני ש"ח							
ליום 30 ביוני 2025							
חוב	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)	מזומנים ושווי מזומנים	פקדונות והלוואות קצר וארוך (3)	נטו	התחייבות בגין חכירה	אשראי פרויקטאלי ואשראי Non-Recourse	אשראי נטו שאינו פרויקטלי (4)
קבלנות תשתית ובניה בישראל	(173)	178	-	5	(87)	-	92
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	-	146	63	209	-	-	209
תשתית ובניה בארה"ב	(74)	474	173	573	(46)	-	619
זמנות נדל"ן בישראל	(6,412)	219	360	(5,833)	(4)	(5,493)	(336)
זמנות נדל"ן בחו"ל	(59)	233	369	543	-	-	543
אנרגיה	(2,838)	72	114	(2,652)	(236)	(1,932)	(484)
זכיינות	(350)	165	6	(179)	(12)	(289)	122
אחרים	(1)	16	-	15	(1)	-	16
שיכון ובינוי מטה	(3,716)	187	-	(3,529)	(59)	-	(3,470)
סך הכל	(13,623)	1,690	1,085	(10,848)	(445)	(7,714)	(2,689)

אג"ח זמן ארוך	(3,354)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	(3,926)
חלויות שוטפות ואשראי קצר	(5,135)
חלויות שוטפות אג"ח	(802)
התחייבויות המוחזקות למכירה	(406)
סך הכל	(13,623)

- (1) כולל אגרות חוב בסך של כ- 4,257 מיליוני ש"ח ללא הפחתת עלויות נדחות.
- (2) במגורים בהם המחזור התפעולי עולה על שנה (ראו באור 2.ד. לדוחות הכספיים), התחייבויות שניטלו ספציפית למימון פעילויות במגורים אלו המיועדות והצפויות להתממש במהלך המחזור התפעולי, מסווגות כהתחייבויות שוטפות. יתר ההתחייבויות (לרבות התחייבויות מטה החברה) מיוחסות לפעילות בהן המחזור התפעולי הינו שנה.
- (3) אינו כולל נכסים אחרים בסך של כ-103 מיליוני ש"ח (בגין נכסים אחרים הכלולים במסגרת חייבים הלוואות ופקדונות) וכולל כ-76 מיליוני בעיקר ממגור הזכיינות במסגרת נכסים המוחזקים למכירה.
- (4) אשראי נטו שאינו פרויקטלי- ללא חוב המשוועד בנכסים ספציפיים וללא התחייבויות בגין חכירה.

פריסת תשלומי קרן בגין אגרות חוב שהנפיקה החברה לשנים 2026 - 2031 (מליוני ש"ח)



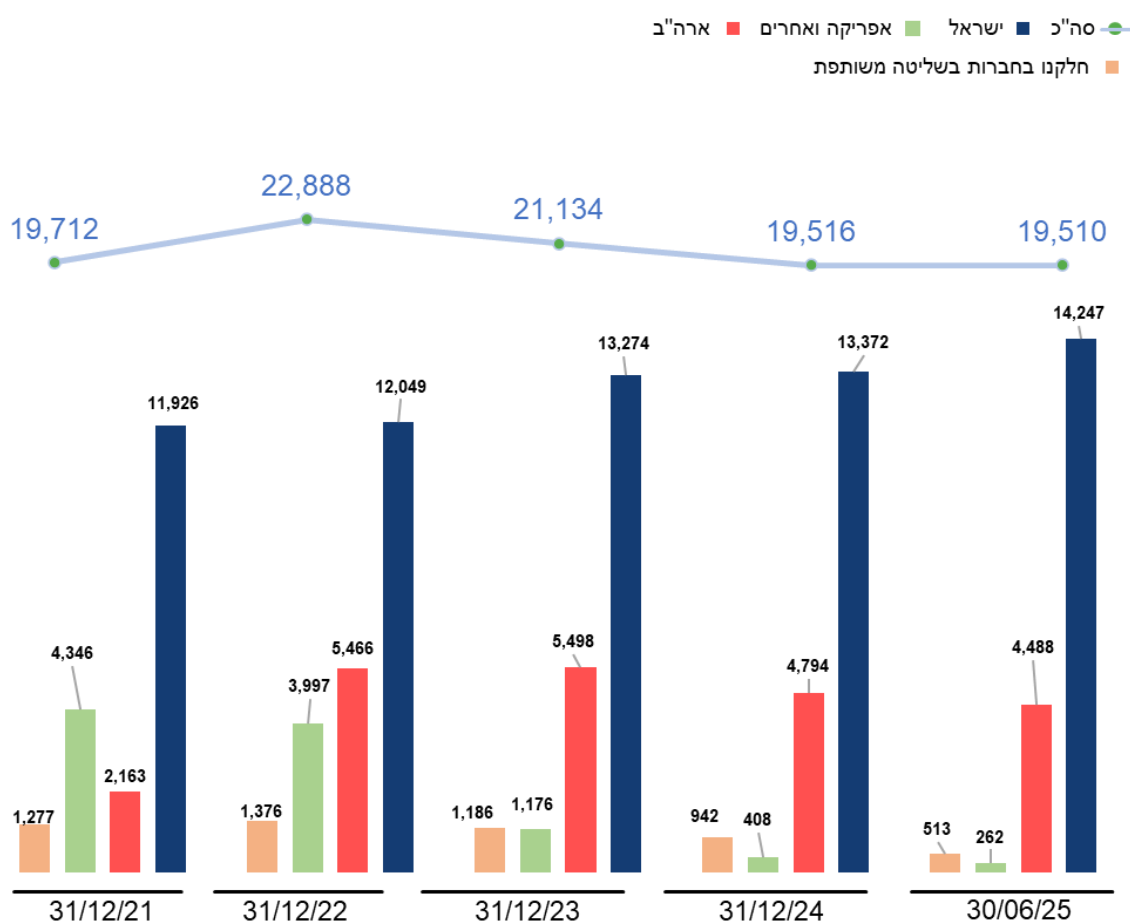
6. צבר הזמנות ומכירת דירות

6.1 צבר הזמנות

צבר ההזמנות של החברה בתחום קבלנות תשתית ובניה ליום 30.06.2025 הסתכם בסך של כ- 19.5 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 5 מיליארד ש"ח (כ- 1.4 מיליארד דולר) בגין הפעילות בחו"ל.

צבר ההזמנות של החברה בתחום קבלנות תשתית ובניה ליום 31.12.2024 הסתכם בסך של כ- 19.5 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 5 מיליארד ש"ח (כ- 1.4 מיליארד דולר) בגין הפעילות בחו"ל.

התפתחות צבר קבלנות 2021-2025 לרבות חברות בשליטה משותפת¹ (מליוני ש"ח)



1. צבר ההזמנות כולל הכנסות צפויות אשר טרם הוכרזו כהכנסות בדוחות הכספיים. הנתונים בדבר צבר ההזמנות מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות ותכניות החברה ואין כל ודאות בהתממשות. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו. הצבר לא כולל צבר תקבולים הצפויים להתקבל מפרויקטי אנרגיה או מפרויקטי זכיינות.

2. בצבר ליום 30/06/2025 נכללו פרויקטים קבליים באפריקה מפעילות מופסקת על סך כ- 191 מליוני ש"ח (עיקר הפרויקטים הינם בנג'רה).

6.2 מכירת דירות

הקבוצה התקשרה בעסקאות למכירת דירות בישראל ובחו"ל כמפורט להלן (חלק החברות המאוחדות - ללא חלקם של שותפים בפרויקטים משותפים).

להלן פרוט העסקאות של החברות המאוחדות (ללא מע"מ) שנחתמו בתקופות האחרונות:

עסקאות שנחתמו בישראל במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		עסקאות בישראל	
2024	2025	2024	2025		
444	104	825	176	היקף עסקאות – במליוני ש"ח (ללא מע"מ)	
164	31	321	56	מס' חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו	
2.71	3.35	2.57	3.13	מחיר ממוצע לדירה -במליוני ש"ח (ללא מע"מ) (1)	

עסקאות שנחתמו בחו"ל במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		עסקאות בחו"ל	
2024	2025	2024	2025		
83	128	172	287	היקף עסקאות – במליוני ש"ח	
65	74	131	193	מס' חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו	
1.28	1.72	1.31	1.49	מחיר ממוצע לדירה -במליוני ש"ח (1)	

יצוין כי ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בחו"ל היא בעת המסירה ללקוח ולא בעת ביצוע עסקת המכירה. בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הבניה. להלן פרוט המכירות (ללא מע"מ) של דירות שאוכלסו:

דירות שנמסרו בחו"ל במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		עסקאות בחו"ל	
2024	2025	2024	2025		
9	619	82	874	הכנסות ממכירות במליוני ש"ח	
11	504	100	753	מס' יחידות דיור שנמסרו	
0.80	1.23	0.82	1.16	מחיר ממוצע לדירה -במליוני ש"ח	

(1) השניו במחיר הממוצע מקורו בתמהיל שונה של הדירות שנמכרו.

(*) בתקופת של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 כולל 7 יחידות מסחריות.

לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 7 ו- 8 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024.

חלק ד' - חשיפה לסיכוני שוק, דרכי ניהולם ומבחני רגישות

לפרטים בדבר גורמי סיכון אחרים שאינם סיכוני שוק ראו סעיף 26 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024.

7. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי לניהול סיכוני שוק בחברה הינו מר אברהם (אבי) גולדה, מנהל כספים, נושא משרה בכירה בתאגיד. החברה מנהלת בקרה בנושא החשיפה לסיכוני שוק.

חלק ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אג"ח

8. פרטים בדבר תעודות התחייבות (אג"ח) ליום 30 ביוני 2025

אג"ח – סדרה 9	אג"ח – סדרה 8	
מועד הנפקה	24.6.2015	12.7.2020
הורחבה ביום 21 בינואר 2017 וביום 5 ביוני 2018	הורחבה ביום 12 באפריל 2022	
נאמן	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ	רזניק פז נבו נאמניות בע"מ
ע.נ. במועד ההנפקה במיליוני ש"ח	יד חרוצים 14 ת"א	יד חרוצים 14 ת"א
יתרת ע.נ. במחזור נכון ליום 30.06.2025 במיליוני ש"ח	358	222
יתרת הערך הנקוב שבמחזור במיליוני ש"ח מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)	1,380	341
שיעור הריבית הנקובה	צמוד למדד המחירים לצרכן בגין מאי 2015	צמוד למדד המחירים לצרכן בגין מאי 2020
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2025 במיליוני ש"ח	1,656	395
שווי שוק של 1 ש"ח ע.נ. ליום 30.06.2025	3.9%	3.25%
שווי הוגן ליום 30.06.2025 במיליוני ש"ח	צמודה	צמודה
ריבית שווי הוגן 30.06.2025	11	3
	1.203	1.187
	1,661	406
	3.17%	3.13%
פרעון קרן	14 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2016 עד 2019 (כולל) יהיה בשיעור של 7% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, (סדרה 8), כל אחד מ-6 התשלומים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל) יהיה בשיעור של 2% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה 8), וכל אחד מ-4 התשלומים האחרונים אשר ישולמו ביום 1 במאי של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל) יהיה בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.	10 תשלומים לא שווים באופן שכל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל) יהיה בשיעור של 6% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, (סדרה 9), כל אחד מ-4 התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל) יהיה בשיעור של 7.5% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב (סדרה 9), תשלום אחד אשר ישולמו ביום 31 במרץ 2031 יהיה בשיעור של 25% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב והתשלום האחרון אשר ישולמו ביום 31 במרץ 2031 יהיה בשיעור של 21% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
פרעון ריבית	הריבית תשולם ביום 1 בנובמבר 2015, וכן ביום 1 במאי וביום 1 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2028 (כולל) ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 1 במאי 2029.	הריבית תשולם ביום 30 בספטמבר 2020, וכן ביום 30 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2030 (כולל). מועד הפרעון סופי (קרן וריבית) 31 במרץ 2031.
פדיון מוקדם	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 8 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 9.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 8) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 22.6.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-053178)	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 9 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 9) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 12.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-066877)
אמות מידה פיננסיות מדידות ליום 30.06.2025		
התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%	היחס הינו 45%	היחס הינו 48%
דיבידנד עד 60% מהרווחים הראויים לחלוקה	היחס הינו 0%	ל.ר.
ההון של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח	ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 4,157 מליוני ש"ח	ל.ר.
ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח	ל.ר.	ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 4,157 מליוני ש"ח
יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%	ל.ר.	היחס הינו 46%
פרטים נוספים בדוחות הכספיים	באור 27.4 לדוחות הכספיים לשנת 2024	באור 27.4 לדוחות הכספיים לשנת 2024
דרוג מעלות מיום 24.02.2025	ilA באופק יציב	ilA באופק יציב
מהותית הסדרה	מהותית	מהותית

אג"ח – סדרה 10	
מועד הנפקה	28.4.2021 הורחבה ביום 12 באפריל 2022 וביום 3 באפריל 2025. רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ יד חרוצים 14 ת"א
נאמן	514
ע.ג. במועד ההנפקה במיליוני ש"ח	1,558
יתרת ע.ג. במחזור נכון ליום 30.06.2025 במיליוני ש"ח	
יתרת הערך הנקוב שבמחזור במיליוני ש"ח מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)	ללא הצמדה
שיעור הריבית הנקובה	2.8%
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2025 במיליוני ש"ח	7
שווי שוק של 1 ש"ח ע.ג. ליום 30.06.2025	0.945
שווי הוגן ליום 30.06.2025 במיליוני ש"ח	1,473
ריבית שווי הוגן 30.06.2025	5.19%
פרעון קרן	5 תשלומים שנתיים שווים כשכל תשלום הינו בשיעור 20% מקרן אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).
פרעון ריבית	הריבית תשולם ביום 31 באוקטובר 2021 ובימים 30 באפריל ו- 31 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל) וכן ביום 30 באפריל 2030.
פדיון מוקדם	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 10 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 10) ולתיקון ולתוספת לו, אשר צורפו לדוח הצעת המדף שפורסם על ידי החברה ביום 4.4.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-055146)
אמות מידה פיננסיות מדידות ליום 30.06.2025	
התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%	היחס הינו 48%
דיבידנד עד 60% מהרווחים הראויים לחלוקה	ל.ר.
ההון של החברה לא יפחת מ- 550 מליון ש"ח	ל.ר.
ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח	ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 4,157 מליוני ש"ח
יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%	היחס הינו 46%
פרטים נוספים בדוחות הכספיים	באור 27.4 לדוחות הכספיים לשנת 2024
דרוג מעלות מיום 24.02.2025	ilA באופק יציב
מהותית הסדרה	מהותית

חלק ו' – ממשל תאגידי

9. מעורבות חברתית ותרומה לקהילה

לקבוצת שיכון ובינוי יש מדיניות תמיכה בקהילה שמגדירה שלושה קהלי יעד עיקריים לפעילות חברתית והתנדבותית: ילדים ונוער, קשישים וזקנים. במחצית הראשונה של שנת 2025 השקיעה הקבוצה בתרומות סך של כ- 293 אלפי ש"ח שכללו בעיקר סיוע לכוחות הבטחון בעקבות מלחמת חרבות ברזל. מעבר להשקעה הכספית נתרמו שעות ייעוץ והדרכה.

10. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

הדירקטוריון החליט כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יהיה שלושה דירקטורים.

לדעת הדירקטוריון, בהתחשב בהיותה של החברה מחזיקה בחברות הפועלות ברובן באותו ענף, מספר זה של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו, ובמיוחד בהתייחס לבדיקת המצב הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם. להלן רשימת הדירקטורים בעלי המיומנות החשבונאית והפיננסית ליום 30 ביוני 2025: אורלי זילברמן, תומר יעקב, שרון אבן חיים ושגיא בלשה.

לפרטים אודות הדירקטורים האמורים ראו תקנה 26 בדוח "פרטים נוספים על התאגיד".

עמית בירמן
מנהל כללי

נתנאל ח. סיידוף
יו"ר הדירקטוריון

20 באוגוסט, 2025

שיכון ובינוי בע"מ פרק ב' -

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון
3	מכתב הסכמה להכללה של דוח רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף
תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים	
4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים המאוחדים
5	תמצית דוחות רווח והפסד ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות על הרווח הפסד הכולל ביניים מאוחדים
7-8	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
9-10	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים המאוחדים
11-37	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של שיכון ובינוי בערבון מוגבל

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של שיכון ובינוי בערבון מוגבל וחברות בנות שלה (להלן – הקבוצה), הכולל את הדוח על המצב הכספי התמציתי המאוחד ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 5.56% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3.31% וכ- 3.98% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 100,644 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- (1,487) אלפי ש"ח וכ- (1,558) אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בנוסף מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

1. לאמור בביאור 11 בדבר חוסר יכולת החברה להעריך את החשיפות הפוטנציאליות וההשפעות שיכול שיהיו על כלל היקף פעילותה בשל הסדר הטיעון והרשעת חברת הבת אס. בי. איי תשתיות במסגרתו, הקנס ששולם, חילוט הרכוש שבהליך אזרחי, הליכי ביקורת של הבנק העולמי, הפנייה לתביעה הכללית בשווייץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל, הסדרי הטיעון והרשעותיהם של נושאי משרה ועובדים לשעבר, וכן הליכים אחרים אשר עשויים להתפתח בארץ ובעולם, אם וככל שיהיו.

2. לביאור 6 בדבר תביעות שהוגשו כנגד החברה ואשר בשלב זה לא ניתן להעריך או לחשב את החשיפה בגינן.

סומך חייקין
רואי חשבון

20 באוגוסט 2025



סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

תאריך: 20 באוגוסט 2025
לכבוד
הדירקטוריון של
שיכון ובינוי בע"מ ("החברה")

הירדן 1
קריית שדה התעופה

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של שיכון ובינוי בע"מ מחודש מאי 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2024:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

דוחות על המצב הכספי מאוחדים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
5,356	4,617	5,937
1,693	1,564	1,571
222	190	192
977	922	883
258	259	310
118	407	104
1,019	1,191	764
1,108	969	634
2,941	2,750	542
13,692	12,869	10,937
4,086	4,837	3,926
3,833	3,388	3,354
35	35	33
408	394	350
167	186	227
132	165	118
79	43	81
8,740	9,048	8,089
22,432	21,917	19,026
4,071	4,881	4,139
990	1,023	954
5,061	5,904	5,093
27,493	27,821	24,119

התחייבויות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים
קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים
הטבות לעובדים לזמן קצר
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים
התחייבויות מס שוטפות
הפרשות
זכאים – מזמיני עבודה
מקדמות מלקוחות
התחייבויות המוחזקות למכירה
סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים
הפרשות
עודף הפסדים שנצברו על עלות ההשקעה
ויתרת זכות נדחית בחברות מוחזקות
סך הכל התחייבויות בלתי שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל הון

סך הכל התחייבויות והון

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,744	1,976	1,690
808	1,239	796
104	107	126
59	101	104
2,907	3,497	3,235
2,194	2,014	2,346
500	685	741
69	59	66
123	178	81
93	121	92
3,788	3,580	934
13,389	13,557	10,211
779	814	716
2,287	2,303	1,950
33	86	33
4,004	4,669	4,191
210	260	193
1,360	1,019	1,273
1,074	1,026	1,202
205	231	173
3,488	3,330	3,447
664	526	730
14,104	14,264	13,908
27,493	27,821	24,119

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות בתאגידים בנקאיים
הלוואות והשקעות לזמן קצר
הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות
לקוחות - הכנסות לקבל
מלאי בניינים למכירה
חייבים ואחרים
השקעות אחרות לרבות נגזרים
נכסי מס שוטפים
מלאי
נכסים המוחזקים למכירה
סך הכל נכסים שוטפים

חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
מלאי קרקעות
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
נדל"ן להשקעה, נטו
חייבים, הלוואות ופקדונות
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני
הלוואות לחברות מוחזקות
נכסי מס נדחים
רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
סך הכל נכסים בלתי שוטפים

סך הכל נכסים

באזורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

20 באוגוסט, 2025

תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתנאל ח. סיידוף
יו"ר הדירקטוריוןעמית בירמן
מנהל כלליאברהם (אבי) גולדה
סמנכ"ל כספים

דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024 (*)	2025	2024 (*)	2025
מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
8,496	1,939	2,398	3,759	4,608
(7,368)	(1,662)	(1,932)	(3,225)	(3,808)
1,128	277	466	534	800
-	-	4	-	4
(52)	(6)	(15)	(22)	(26)
(442)	(92)	(129)	(195)	(240)
441	94	28	209	87
255	31	45	63	73
(1,244)	(65)	(135)	(177)	(206)
86	239	264	412	492
516	151	118	268	275
(794)	(227)	(218)	(372)	(396)
(278)	(76)	(100)	(104)	(121)
(192)	163	164	308	371
(212)	(49)	(78)	(106)	(140)
(404)	114	86	202	231
(597)	(330)	47	(425)	39
(1,001)	(216)	133	(223)	270
(1,019)	(256)	122	(297)	237
18	40	11	74	33
(1,001)	(216)	133	(223)	270
(1.86)	(0.47)	0.26	(0.54)	0.43
(1.86)	(0.47)	0.25	(0.54)	0.43

הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
עלות העבודות שבוצעו והמכירות

רווח גולמי

רווח ממימוש נדל"ן להשקעה

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני (נטו ממס)

הכנסות תפעוליות אחרות

הוצאות תפעוליות אחרות

רווח תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות נמשכת

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)

רווח (הפסד) לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח (הפסד) בסיסי למניה – בש"ח

רווח (הפסד) מדולל למניה – בש"ח

פעילות נמשכת

רווח (הפסד) בסיסי למניה – בש"ח

רווח (הפסד) מדולל למניה – בש"ח

פעילות מופסקת

רווח (הפסד) בסיסי למניה – בש"ח

רווח (הפסד) מדולל למניה – בש"ח

(*) הוצג מחדש – ראו באור 5 בדבר פעילות מופסקת.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח והפסד הכולל המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
(1,001)	(216)	133	(223)	270
(60)	72	(22)	73	(102)
3	(20)	5	2	-
97	(2)	(242)	29	(102)
1	-	-	-	-
41	50	(259)	104	(204)
(960)	(166)	(126)	(119)	66
(1,009)	(198)	(126)	(199)	67
49	32	-	80	(1)
(960)	(166)	(126)	(119)	66

רווח (הפסד) לתקופה
מרכיבים אחרים של רווח (הפסד) כולל אחר
פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר
ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל
הועברו או יועברו לרווח והפסד
החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי מזומנים
שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
פרטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו ממס
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל מיוחס ל:
בעלים של החברה -
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מלינוי ש"ח											
662	1,490	63	26	15	(402)	51	2,185	(19)	4,071	990	5,061
-	-	-	-	-	-	-	237	-	237	33	270
-	-	-	(79)	-	(91)	-	-	-	(170)	(34)	(204)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35)	(35)
1	2	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	1
663	1,492	63	(53)	15	(493)	49	2,422	(19)	4,139	954	5,093

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

רווח לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים
ולנושאי משרה

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מלינוי ש"ח											
661	1,475	63	(33)	2	(340)	63	3,204	(19)	5,076	976	6,052
-	-	-	-	-	-	-	(297)	-	(297)	74	(223)
-	-	-	26	2	70	-	-	-	98	6	104
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
1	15	-	-	-	-	(16)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	4	-	-	4	2	6
662	1,490	63	(7)	4	(270)	51	2,907	(19)	4,881	1,023	5,904

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
רכישה של זכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים
ולנושאי משרה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מליוני ש"ח											
662	1,491	63	(30)	11	(264)	50	2,300	(19)	4,264	953	5,217
-	-	-	-	-	-	-	122	-	122	11	133
-	-	-	(23)	4	(229)	-	-	-	(248)	(11)	(259)
1	1	-	-	-	-	(2)	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	1	2
663	1,492	63	(53)	15	(493)	49	2,422	(19)	4,139	954	5,093

יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה
זקיפת הטבה בגין מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מליוני ש"ח											
661	1,475	63	(8)	19	(342)	65	3,163	(19)	5,077	983	6,060
-	-	-	-	-	-	-	(256)	-	(256)	40	(216)
-	-	-	1	(15)	72	-	-	-	58	(8)	50
1	15	-	-	-	-	(16)	-	-	-	6	6
-	-	-	-	-	-	2	-	-	2	2	4
662	1,490	63	(7)	4	(270)	51	2,907	(19)	4,881	1,023	5,904

יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)

רווח (הפסד) לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
רכישה של זכויות שאינן מקנות שליטה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה
זקיפת הטבה בגין מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

דוחות על השינויים בהון מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
מיליוני ש"ח											
661	1,475	63	(33)	2	(340)	63	3,204	(19)	5,076	976	6,052
-	-	-	-	-	-	-	(1,019)	-	(1,019)	18	(1,001)
-	-	-	59	13	(62)	-	-	-	10	31	41
-	-	-	-	-	-	4	-	-	4	2	6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(43)	(43)
1	15	-	-	-	-	(16)	-	-	-	-	-
662	1,490	63	26	15	(402)	51	2,185	(19)	4,071	990	5,061

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח (הפסד) לתקופה
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
 זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה
 ומניות לעובדים ולנושאי משרה
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן
 מקנות שליטה
 מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		פעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה
	2024	2025	2024	2025	
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
(1,001)	(216)	133	(223)	270	התאמות בגין:
265	59	63	121	127	פחת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
55	14	6	30	18	פחת של נכסים בלתי מוחשיים
1,179	46	113	120	169	הפסד, נטו, מירידת ערך נכסים
-	260	-	260	-	מחיקת קרן חילוט
(19)	(4)	(4)	(7)	(10)	רווח מממוש רכוש קבוע
(8)	(2)	(4)	(4)	(5)	רווחי יזום בפרויקט זכינות ואנרגיה
(73)	(17)	(17)	(35)	(34)	הכנסות אחרות
(79)	-	(8)	-	(8)	רווח משערך השקעה בחברות מוחזקות
(76)	-	(2)	-	(2)	רווח מממוש השקעות בחברות מוחזקות
(444)	(94)	(28)	(210)	(88)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
210	56	88	116	151	הוצאות מסים על ההכנסה
311	90	58	163	77	עלויות מימון, נטו
6	4	2	6	(1)	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות
326	196	400	337	664	
(289)	(398)	(283)	(612)	(320)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(3)	(20)	223	(94)	(61)	שינוי בלקוחות ומזמיני עבודה, נטו
83	66	229	141	388	שינוי בחיובים ואחרים
42	31	-	30	(4)	שינוי במלאי בניינים למכירה
(34)	(20)	26	(28)	(59)	שינוי במלאי קרקעות
29	113	163	(29)	(58)	שינוי בקבלני משנה, ספקים ונותני שירותים
207	16	63	(76)	(107)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
37	(22)	(40)	1	(54)	שינוי בהטבות לעובדים
(84)	(22)	(15)	(46)	(23)	שינוי בהפרשות
(67)	(77)	(127)	(86)	(245)	שינוי במקדמות ממזמיני עבודה
176	10	(413)	(12)	(524)	שינוי במקדמות מלקוחות
97	(323)	(174)	(811)	(1,067)	
(15)	(15)	5	(22)	-	תמורה מנגזרים, נטו
(132)	(34)	(24)	(62)	(41)	מס הכנסה ששולם, נטו
276	(176)	207	(558)	(444)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששמשו לפעילות) שוטפת

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		פעילות השקעה
	2024	2025	2024	2025	
	מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
(545)	(154)	(94)	(292)	(145)	השקעה ברכוש קבוע
(402)	(71)	(111)	(181)	(231)	השקעה בנדל"ן להשקעה
26	6	14	10	28	תמורה מממשות רכוש קבוע, נטו
845	149	(4)	523	(230)	שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
(699)	(134)	(304)	(253)	(315)	השקעה בחיבים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון, נטו
4	-	29	-	35	פרעון הלוואות לזמן קצר, נטו
(169)	(13)	(40)	(68)	(63)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
279	50	45	119	91	ריבית שהתקבלה
277	65	44	162	52	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
26	-	10	25	17	פרעון הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
(21)	-	(9)	-	(8)	השקעה בחברות מוחזקות
67	1	112	1	112	תמורה מממשות השקעה בחברות מוחזקות בניכוי עלויות עיסקה
(49)	(36)	-	(36)	-	מזומנים נטו מחברות שאוחדו לראשונה
(6)	1	41	1	43	השקעה בהלוואות ופקדונות לזמן ארוך
42	-	(5)	-	(11)	פרעון הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(325)	(136)	(272)	11	(625)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
1,783	308	569	758	1,194	פעילות מימון
(505)	(86)	(267)	(148)	(324)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
397	-	298	-	298	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(727)	(52)	(129)	(727)	(822)	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(193)	20	0	20	7	פרעון אגרות חוב
(203)	(79)	(31)	(168)	258	תמורה (סילוק) מנגזרים, נטו
(897)	(283)	(263)	(450)	(449)	שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
(43)	-	-	(41)	(35)	ריבית ששולמה
(388)	(172)	177	(756)	127	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(67)	27	(110)	4	(83)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(26)	3	(17)	1	(29)	מזומנים בגין נכסים המוחזקים למכירה
(530)	(454)	(15)	(1,298)	(1,054)	קיטון במזומנים ושווי מזומנים
3,274	2,430	1,705	3,274	2,744	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,744	1,976	1,690	1,976	1,690	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באורים לדוחות הכספיים**באור 1 - הישות המדווחת****א. הישות המדווחת**

שיכון ובינו בע"מ ("להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רחוב הירדן 1א' איירפורט סיטי. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים.

למועד אישור הדוח חברת OS ISRAEL INVESTMENTS COMPANY Ltd (להלן: "OSIIC") מחזיקה בכ- 37.03% מהון המניות בחברה; ואילו זכויות ההצבעה מכוח מניות אלו מוחזקות בידי, מר נתנאל ח. סיידוף שהינו בעל השליטה בחברה מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן לו על ידי OSIIC לתקופה של 10 שנים החל מיום 29 בדצמבר 2020.

כפי שנמסר לחברה - למועד אישור הדוח OSIIC מוחזקת (100%) בידי נאמנות זרה (irrevocable discretionary trust) שהנהנה הסופי בה הינו מר עופר סיידוף, אחיו של מר נתנאל ח. סיידוף. מר עופר סיידוף אינו מכהן כדירקטור ב- OSIIC; לאור כך שהנאמנות הינה irrevocable discretionary trust הנהנה בנאמנות לא מעורב בקבלת ההחלטות ב- OSIIC; ובהתאם למסמכי הנאמנות למועד דוח זה, אין לו (או למי טעמו) זכות להחליף את חברת הנאמנות המחזיקה במניות OSIIC.

לעניין אחריות בעל השליטה, ייראו גם ב- OSIIC כאחראית על פי סעיפים 34-31, 38, 52(ב) ו-52(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").

יצוין כי ביום 5 באפריל 2020, דיווחה החברה כי קיבלה הודעה כי מר תמיר כהן, אשר שימש עד ליום 30 ביוני 2024 כדירקטור ומנכ"ל החברה (להלן: "כהן"), ו-The Cohen Family Trust שלמיטב ידיעת החברה הינה נאמנות בשליטת כהן ורעייתו ואשר הנהנים בה הינם ילדיהם (להלן: "נאמנות כהן"), התקשרו במערך הסכמים שחתימתם הושלמה ביום 5 באפריל 2020, במסגרתם הוסכם כי נאמנות כהן תרכוש מ-OSIIC 16,388,904 מניות החברה בתמורה כוללת של כ-55,950,870 דולר ארה"ב. כניסתו לתוקף של ההסכם הותנתה במספר תנאים שהעיקריים בהם הינם קבלת כל האישורים הנדרשים לעסקה מצד OSIIC ו/או החברה, ככל שנדרשים, חתימת הצדדים על הסכם בעלי מניות והשלמת הסכם הלוואה (לפיו OSIIC תעמיד הלוואה לנאמנות כהן בגובה מלוא תמורת רכישת המניות הנ"ל). בנוסף, OSIIC העניקה לנאמנות כהן אופציה לרכוש 28,680,585 מניות נוספות של החברה, בתמורה כוללת של 97,914,033 דולר ארה"ב.

ביום 11 באוגוסט 2021, דיווחה החברה כי OSIIC ומר נתנאל ח. סיידוף (להלן: "קבוצת סיידוף") התקשרו עם נאמנות כהן בהסכם בעלי מניות, שבו נקבע, בין היתר, כי נאמנות כהן תצביע באסיפות בעלי מניות של החברה בהתאם להודעת קבוצת סיידוף על אופן הצבעתה וכי הצדדים יצביעו יחדיו באותו אופן כיחידה אחת. עוד כולל ההסכם הסכמות בדבר הזכות הבלעדית של קבוצת סיידוף להמליץ על מועמדים לכהונת דירקטורים בחברה, כאשר המלצה זו תכלול גם את מר תמיר כהן, וכן הסכמה בדבר השימוש בזכויות ההצבעה של הצדדים בעד מינוי הדירקטורים שיומלצו על ידי קבוצת סיידוף. ההסכם כולל גם התחייבות של נאמנות כהן למתן זכות סירוב ראשונה ל-OSIIC וזכות של OSIIC לחייב את נאמנות כהן להצטרף למכירת מניותיה בחברה (Bring Along). הזכות לסיים את ההסכם הינה במספר מקרים וביניהם במקרה בו הצדדים יפסיקו להיות בעלי השליטה בחברה, קבוצת סיידוף תחזיק פחות מ-25% מזכויות ההצבעה בחברה ונאמנות כהן תחזיק פחות מ-2% מזכויות ההצבעה.

ביום 24 ביולי 2024 דיווחה החברה כי בהמשך לדיווחים הקודמים ביחס למערכת ההסכמים האמורה, ביום 23 ביולי 2024 התקבל מכתב מ-OSIIC, לפיו OSIIC הודיעה לנאמנות כהן על כך שההסכמים האמורים בטלים ו/או פקעו ו/או חסרי תוקף. בנוסף, ביום 29 ביולי 2024 דיווחה החברה כי ביום 28 ביולי 2024 התקבל בחברה מכתב מטעם מר כהן ונאמנות כהן, לפיו, בין היתר, לטענת מר כהן ונאמנות כהן אין ל-OSIIC עילה לביטול ההסכמים האמורים, וכי OSIIC נדרשת לחזור בה מהודעת הביטול.

בנוסף, במסגרת המכתב מטעם מר כהן ונאמנות כהן, נטען, בין היתר, כי לאחרונה אישר מר סיידוף הסכם עקרונות בין OSIIC לבין קבוצת משקיעים בהובלת מר כהן בו הוסכמו עקרונות מנחים לעסקה במסגרתה תמכור OSIIC את מלוא אחזקותיה בחברה לקבוצת המשקיעים כאמור, כאשר הסכם העקרונות היה כפוף לחתימה על הסכם מפורט, שההגעה אליו נמנעה ומר כהן ונאמנות כהן שומרים על זכויותיהם לרבות האפשרות לחייב את OSIIC להתקשר בהסכם מחייב על בסיס מסמך העקרונות האמור.

לחברה נמסר כי בתחילת אוגוסט 2024, OSIIC דחתה את הטענות והדרישות במכתב האמור. למיטב ידיעת החברה, מאותו מועד לא נערכה פניה נוספת מטעם מר כהן ונאמנות כהן.

ביום 27 במרץ 2025 התקשרו OSIIC ו-Tropicana Development LLC 165 (להלן: "הרוכש"), חברה בשליטתו של מר שרון אבן חיים, דירקטור בחברה, בהסכם למכירת 22,554,800 מניות של החברה לרוכש (להלן: "המניות הנמכרות"). נכון למועד אישור הדוח, הושלמה עסקת הרכישה והועברו המניות מ-OSIIC לרוכש.

בהמשך לעסקה כאמור, סוכם כי לא יתקיים שיתוף פעולה בין OSIIC לבין הרוכש בקשר עם ההצבעה באסיפת הכלליות של החברה מכוח המניות המוחזקות על ידי הצדדים, ובהתאם החברה לא תסווג את הרוכש ואת OSIIC ו/או מר נתנאל ח. סיידוף כ-"מחזיקים ביד" במניות החברה (בהתאם להגדרת "החזקת ניירות ערך או רכישתם ביחד עם אחרים" בחוק ניירות ערך).

מבלי לגרוע מהאמור, באופן וולונטרי יחולו אך ורק המגבלות הבאות: (א) הרוכש לא ייכלל במניין קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה או שאינם בעלי עניין אישי בהצבעה באסיפה הכללית לאישור מינוי או סיום כהונה של דירקטורים חיצוניים בחברה; (ב) לעניין הצעת רכש מיוחדת או מלאה, ייחשבו מניות העסקה שיוחזקו בידי הרוכש כמוחזקות ביד עם OSIIC, באופן שלא תבוצע רכישה של מניות החברה אשר כתוצאה ממנה יעלה שיעור אחזקותיהם המצטבר של OSIIC ביד עם הרוכש על 45% או 90% (לפי העניין) מזכויות ההצבעה בחברה, אלא באמצעות הצעת רכש מיוחדת או מלאה.

בהסכם כאמור נקבעו מגבלות על העברת מניות, הכוללות זכות הצטרפות (Tag Along) של הרוכש למכירת מניות שתבוצע על ידי OSIIC; זכות של OSIIC לצירוף המניות של הרוכש למכירת מניות שתבוצע על ידו (Drag Along), אשר תחול גם ביחס למניות שיימכרו לצד ג'; זכות סירוב ראשונה (Right of First Refusal) של OSIIC במכירת מניות הרוכש; זכות הצעה ראשונה (Right of First Offer) לרוכש במכירת מניות עתידית על ידי OSIIC; וכן תקופת חסימה למשך שנתיים ממועד השלמת העסקה ביחס למניות הנמכרות.

הקבוצה עוסקת במספר תחומים ביניהם תשתיות ובניה בארץ ובח"ל, יזמות נדל"ן בארץ ובח"ל, זכינות ואנרגיה. לפרטים נוספים ראו באור 35 לדוחות הכספיים השנתיים בדבר מגזרי פעילות.

ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

שיכון ובינו בע"מ • 30 ביוני 2025

באור 1 - הישות המדווחת (המשך)

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה –

- (1) **החברה** – שיכון ובינוי בע"מ.
- (2) **הקבוצה** – שיכון ובינוי בע"מ והחברות המוחזקות על ידה.
- (3) **חברות מאוחדות/חברות בנות** – חברות, לרבות שותפויות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (4) **חברות מוחזקות** – חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפויות או עסקאות משותפות, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
- (5) **הסדרים משותפים** – הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוץ הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמספיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (6) **צד קשור** – כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24 (2009) בדבר צדדים קשורים.
- (7) **בעלי עניין** – כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

ג. בדיקות וחקירות של רשויות

הליכים בחו"ל:

1. בספטמבר 2017 פנתה חברת SBI International Holdings AG (חברה שוויצרית שהיא חברה נכדה של החברה, להלן: "SBI AG") ביזמתה, באמצעות יועציה המשפטיים בשווייץ, לרשויות התביעה הכללית בברן בשווייץ והודיעה להן אודות טענות להתנהלות לא תקינה בחברת SBI AG עד כדי טענות לתשלומי שוחד לעובדי ציבור זרים) שהעלה עובד לשעבר של SBI AG במסגרת הליך שנסגר, ואודות הצעדים שבדעת SBI AG לנקוט לבדיקת הטענות, שעיקרם קיום בדיקה פנימית בלתי-תלויה. מאז עודכנו רשויות התביעה השוויצריות הנ"ל בקשר לחקירת משטרת ישראל (אשר במסגרתה תושאלו ו/או נחקרו גם עובדים בחברה הנכדה הזרה הנ"ל), ובכך שלנוכח החקירה המשטרתית כמפורט בסעיף 10 להלן (תחת "הליכי חקירה בישראל"), לא הושלמה הבדיקה הפנימית הבלתי תלויה ולכן לא ניתן היה להפיק ממנה ממצאים או תוצאות. לא ידוע ל-SBI AG האם יינקטו צעדים חקירתיים או אחרים על ידי הרשויות השוויצריות ומה התוצאות הצפויות מכך.
2. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי התקבלה ב-SBI AG פנייה ממחלקת INT בבנק העולמי (המחלקה הבוחנת טענות לגבי חוסר יושרה - Integrity Vice Presidency) לפיה כוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת (Audit) בקשר עם מספר פרויקטים של SBI AG בקניה. SBI AG שיתפה פעולה עם פעולות החקירה והעבירה חומרים בהתאם לדרישת הבנק העולמי. עוד יצוין כי במהלך השנים 2014 ו-2015 התקבלו פניות ממחלקת INT הנ"ל בבנק העולמי למסירת חומרים ולשיתוף פעולה עם הליך בדיקה, ובחודש ינואר 2016 התקבל מכתב פנייה המודיע על כוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת בקשר עם פרויקטים של SBI AG בגוואטמלה. SBI AG שיתפה פעולה בזמנו עם דרישת הבנק העולמי והעבירה אליו חומרים. עד למועד דוח זה לא נתקבלה פניה נוספת מהבנק העולמי בעניין גוואטמלה ובעניין קניה.
3. בחודש אוגוסט 2018 נערך חיפוש על ידי חוקרי רשויות חקירה מקומיים, לצורך איסוף חומר בנוגע לחקירה מקומית, בסניף של החברה הנכדה, SBI AG בגוואטמלה. המידע שנאסף הינו ביחס לפעילות עבר, מפרסומים פומביים באתר גוף המעורב בחקירה (CICIG) עולה לכאורה כי הוצאו במדינה צווי מעצר כנגד מספר עובדים לשעבר בסניף בקשר עם חשדות למתן שוחד. הסניף המקומי ממשיך בפעילותו הרגילה ואין כל מגבלות על פעילותו.
4. ביום 27 ביוני 2025 הוזמנו מנהל סניף גוואטמלה של חברת הנכדה SBI AG ושני Legal representative המספקים שירותים לסניף, למסור הצהרה בפני משרד התובע לענייני חילוט בגוואטמלה סיטי (Fiscalia De Extinction De Dominio). למיטב הבנת החברה, הנושא הינו קשור לחקירה המקומית בגוואטמלה הנזכרת בסעיף 3 לעיל. לפי שעה טרם נקבעו מועדים לראיונות.
5. עוד יצוין כי בחודש אוגוסט 2018 התקבל בידי מנכ"ל סניף קניה של SBI AG זימון לראיון ולמסירת הצהרה ("Interview and Statement Recording") של ארבעה עובדים בעבר ובהווה בפני מחלקת האתיקה ומניעת שחיתות בקניה, בקשר עם טענות למתן שוחד בקשר עם פרויקט שבוצע על ידי הסניף בקניה. הראיון התקיים בחודש ספטמבר 2018.
6. בחודש ינואר 2019, נעצר בבולגריה עובד לשעבר של חברת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת בסעיף 3 לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. ביום 22 לפברואר 2019, שוחרר העובד לשעבר ממעצר. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה הוחזק העובד לשעבר במעצר בבולגריה, לא נמסרו לרשויות בבולגריה מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.
7. בסוף חודש מאי 2022, עוכב במדינת צרפת עובד לשעבר של קבוצת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. העובד לשעבר שוחרר מהעוכב בחלוף 30 ימים. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה עוכב העובד לשעבר במדינת צרפת, לא נמסרו לרשויות בצרפת מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.

באורים לדוחות הכספיים**באור 1 – כללי (המשך)****ג. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)**

8. ביום 5 בנובמבר 2022 נעצר שוב בצ'כיה, העובד לשעבר, אשר נעצר ושוחרר בבולגריה בינואר 2019, כאמור בסעיף 5 לעיל. לפי שנמסר לחברה, מדובר במעצר בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לאותה חקירה המפורטת לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. לפי שנמסר לחברה, ביום 14 בדצמבר 2022 הוגשה לרשויות בצ'כיה על ידי הרשויות בגוואטמלה בקשת הסגרה של העובד לשעבר, בחשד לעבירות הלבנת הון, שוחד ומימון בחירות לא חוקי בגוואטמלה שבוצעו לכאורה במהלך עבודתו; העובד לשעבר עוכב בצ'כיה, והוא התנגד לבקשת ההסגרה וניהל הליכים בעניין זה.

בחודש ינואר 2024, דחה בית המשפט בצ'כיה את בקשת ההסגרה שהגישו הרשויות בגוואטמלה, ובהמשך לכך הוסרו כל המגבלות שהוטלו על העובד לשעבר, דרכו הוחזר לו והוא שב לישראל.

9. בין היתר, לאור חלוף הזמן ולאור העובדה שלא היו התפתחויות נוספות ביחס לאירועים המתוארים בסעיפים 3-1 ו-8 לעיל, וכאמור לאור השלב המקדמי שבו מצוי ההליך המתואר בסעיף 4, וכאמור בסעיף 25 להלן, אין בידי החברה להעריך בשלב זה את התוצאות האפשריות של האירועים המתוארים בסעיפים 8-1 בפרק משנה זה לעיל ואת החשיפות בגין.

10. בשנת 2018 החברה הנכדה הזרה, SBI AG, הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ על כוונתה לבצע גילוי מרצון בקשר עם תשלומי רכיבי שכר לשנים 2008-2017 אשר ייתכן ולא טופלו כהלכה אל מול הרשויות לגבי עובדים המועסקים או הועסקו על ידי חברה זו. SBI AG, העריכה כי היקף החשיפה הכולל הוא עד 12 מיליון פרנק שווייצרי (כ-52 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח ההליך נמצא בשלבי סיום וזאת לאחר שהחברה שילמה את מרבית חובותיה בגין אותם שנים. להערכת SBI AG, בדוחות הכספיים נכללת הפרשה נאותה בגין יתרות התשלומים ככל וידרשו. נגד החברה ונגד SBI AG הוגשה בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת בהקשר זה. הבקשה נמחקה בהסכמה ביום 31 ביולי 2019.

הליכים בישראל:

11. ביום 20 בפברואר 2018 החלה משטרת ישראל בחקירה גלויה (לעיל ולהלן: "חקירת משטרת ישראל"). מאותו מועד עוכבו לחקירה ו/או נקראו למתן עדות במשטרת ישראל וכן רשות ניירות ערך עובדים ונושאי משרה בהווה ובעבר בחברה, ב-SBI AG ובחברת הבת המחזיקה במניות SBI AG (אס בי איי תשתיות בע"מ). כן נחקרה הנהנית הסופית לשעבר בחברה. כמו כן הוקפאו חשבונות בנק ורכוש נוסף של שיכון ובינו בע"מ וחברות נוספות בקבוצה, נערכו חיפושים ונתפסו מסמכים במשרדי החברה וחברות נוספות בקבוצה בארץ ובסניפיהן בחו"ל.

12. ביום 21 בפברואר 2018, הגיעו החברה וחברות נוספות בקבוצה (להלן: "החברות") להסדר ביניים עם משטרת ישראל להפקדת סכום בדולרים השווה ל-250 מיליון ש"ח בקרן החילוט בניהול האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים כסכום תפוס (להלן: "הסכום התפוס") ו-"ההסדר ההפקדה", בהתאמה. בסמוך למועד זה הופקד הסכום האמור וכנגד הפקדתו ביום 22 בפברואר 2018 על ידי SBI AG11, שוחררו ההקפאות על חשבונות הבנק ורכוש נוסף של החברות שנתפסו כאמור לעיל, בהתאם להסדר ההפקדה האמור אשר אושר על ידי בית משפט השלום בראשון לציון. במסגרת ההסדר צוין כי אין בו כדי להוות הודאה כלשהי בכל חבות או אחריות מטעם החברות. הסכום התפוס הועבר ישירות מחשבונה של SBI AG לחשבון המתנהל על שם האפוטרופוס הכללי במשרד המשפטים של מדינת ישראל.

13. ביום 26 במאי 2019 משטרת ישראל הודיעה שהתיק הועבר לפרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) (להלן: "הפרקליטות") לעיון והחלטה. ממכתבי יידוע שהתקבלו בחברה וכן בחברות שיכון ובינו אס.בי.איי תשתיות בע"מ ו-SBI AG עלה, כי החשדות נשוא החקירה סבבו בעבירות של שוחד לעובד ציבור זר, קבלת דבר במרמה, רישום כוזב במסמכי תאגיד, שיבוש מהלכי משפט, איסור הלבנת הון, עבירות מס הכנסה, עבירות מע"מ ועבירות דיווח מטעה במטרה להטעות משקיע סביר לפי חוק ניירות ערך.

14. ביום 15 בפברואר 2021 התקבלה בחברה הודעת הפרקליטות (להלן: "ההודעה"), לפיה לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות, על דעת היועץ המשפטי לממשלה, להעמיד את החברה לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות של מתן שוחד לעובד ציבור זר – עבירות לפי סעיף 291א לחוק העונשין, התשל"ז-1977; רישום כוזב במסמכי תאגיד – עבירות לפי סעיף 423 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; איסור הלבנת הון – עבירות לפי סעיף 3(א) לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; עבירות דיווח – עבירות לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

15. מההודעה עלה כי הפרקליטות שוקלת להעמיד לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות המפורטות בסעיף 13 לעיל או חלקן, גם ובין היתר נושאי משרה לשעבר בחברה. יצוין עוד, כי נשלחו לחברה העתקים מהודעות דומות אשר מוענו לחברת בת של החברה, אס.בי.איי תשתיות בע"מ, וכן SBI AG, לפיהן לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות להעמיד גם אותן לדין בכפוף לשימוע בגין העבירות המפורטות בסעיף 13 לעיל.

16. במהלך חודש ספטמבר 2022 התקיימו ישיבות שימוע בעל פה בעניינין של החברות בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) ובהמשך לכך הגישו החברות השלמות טיעון בכתב.

17. במהלך חודש דצמבר 2023 הגישה פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו כתב אישום מתוקן כנגד שישה נושאי משרה לשעבר בחברה ובחברות בקבוצה אשר הוגש במסגרת הסדרי טיעון.

18. ביום 4 ביולי 2024, הוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב הסדר טיעון אשר יש בו כדי למצות את ההליכים (הפליליים) כלפי חברות קבוצת שיכון ובינו בגין אירועי העבר שעמדו ביסוד חקירת משטרת ישראל שנפתחה כנגד החברה וחברות נוספות בקבוצה.

באורים לדוחות הכספיים**באור 1 – כללי (המשך)****ג. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)**

19. על פי הסדר הטיעון, שאושר במסגרת דיון שנערך ביום 14 באוקטובר 2024 בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופט ד"ר מיכל אגמון-גונן): חברת הבת אס.בי.איי תשתיות הורשעה בעבירה של קשירת קשר לביצוע פשע לפי סעיף 499(א) לחוק העונשין, התשל"ז-1988 וזאת בשל אי הפסקת ביצוע תשלומים ללא קבלות, שחלקם היו בלתי נאותים, ואשר חלק מהחברות הבנות בקבוצת שיכון ובינוי וחלק מאורגניהן השונים נהגו לבצע טרם תיקון מס' 99 לחוק העונשין, לגורמים שונים בארצות הפעילות בהן פעלה קבוצת שיכון ובינוי, חלקם שלא כדין, וזאת בעיקר עד לשנת 2012; וכן הורשעה בעבירה של אי קיום הוראת סעיף 36 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לפי סעיף 53(ב) (א5) לחוק וזאת על רקע הכללת אותם תשלומים ששולמו ללא קבלות או מסמכים, חלקם שלא כדין, כחלק מסעיף עלות העבודות אשר בפרק ההוצאות בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של אס.בי.איי תשתיות וכן בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה. כפי שצוין בכתב האישום, בביאורים שהופיעו בדוחות הכספיים השנתיים של שתי החברות צוין כי להערכת ההנהלה תשלום הוצאות במתכונת הנ"ל אינו מהווה חשיפה מהותית לחברות הקבוצה, כאשר אס.בי.איי תשתיות הייתה מודעת להשלכות האפשריות של התשלומים שלא כדין על עסקיה ועסקי חברות הקבוצה, כי אותה הצהרה כפי שנרשמה בביאורים היתה הצהרה שמתעלמת מהשלכות אפשריות על עסקי החברות, ולכך שדוחותיה הכספיים יאוחדו בדוחות החברה ויפורסמו לציבור במתכונת זו.
20. כפי שהתבקש במסגרת הסדר הטיעון, בית המשפט הטיל על חברת הבת אס.בי.איי תשתיות קנס בגובה של 10 מיליון ש"ח אשר שולם מתוך הסכום התפוס (כהגדרתו לעיל). כן הורה בית המשפט על מתן תוקף של פסק דין לבקשה מוסכמת בין הפרקליטות לבין החברה הנכדה SBI AG לחילוט רכוש בהליך אזרחי ששולם אף הוא מכספי הסכום התפוס בסך 250 מיליון ש"ח. ביום 27 בדצמבר 2024 הושבה לחברת SBI AG יתרת הסכום התפוס בקרן החילוט בסכום של כ-27 מיליון ש"ח, וזאת לאחר שחולט מהסכום התפוס סך של 250 מיליון ש"ח כאמור לעיל, ושולם הקנס בגובה 10 מיליון ש"ח.
21. בית המשפט קבע, בין היתר, כי מדובר בהסדר טיעון ראוי שיש מקום לכבדו, והתייחס לכך שלאור ראשונות ההליך קיימת מורכבות ראייתית ומשפטית משמעותית במקרה זה. בית המשפט עמד עוד במסגרת יתר שיקוליו בפסק הדין לאישור ההסדר כאמור על העובדה כי האורגנים שביצעו בפועל את העבירות הודו והורשעו באותן עבירות במסגרת הסדרי טיעון נפרדים, וכי אותם האורגנים מקרב החברות שביצעו את העבירות אינם עוד נושאי משרה בקבוצה. בית המשפט קבע עוד כי החלטת האורגנים כאמור מהווה למעשה סוג של חברה חדשה ועל כן יש לאפשר לה להמשיך בעסקים תחת ניהול חלופי. כן קבע בית המשפט כי אומצה תכנית אכיפה וציות מעודכנת על ידי החברה וכי חברה גדולה, ובעיקר קבוצת חברות, אינה יכולה למנוע באופן הרמטי ביצוע עבירה כלשהי על ידי מי מנושאי המשרה.
22. בהתאם להודעת חברת הבת אס.בי.איי תשתיות והפרקליטות מיום 4 ביולי 2024, תיק החקירה שנפתח כנגד החברה וכנגד SBI AG - נסגר. יובהר, כי בניגוד לחשדות, חברת הבת אס.בי.איי תשתיות (וכך גם החברות מקבוצת שיכון ובינוי) לא הורשעה בעבירות של שוחד לעובדי ציבור וזרים ולא הורשעה בעבירות הלבנת הון. בזאת הסתיים ההליך הפלילי המתואר.
23. להשלמת התמונה, יצוין, כי ביום 8 בינואר 2024 וביום 31 בינואר 2024, התקיימו דיונים בעניינם של חמישה מנושאי המשרה לשעבר בחברה ובחברות בקבוצה. בית המשפט הרשיע את נושאי המשרה לשעבר בעבירות שונות ובהן קשירת קשר לביצוע פשע לפי סעיף 499(א) לחוק העונשין, התשל"ז-1977; עבירות דיווח לפי סעיף 53(ב) (א5) יחד עם סעיף 53(ה) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968; עבירות איסור עשיית פעולה ברכוש אסור לפי סעיף 4 לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; ועבירות סיוע לרישום כוזב במסמכי תאגיד ועבירת מנהל בתאגיד לפי סעיפים 423 יחד עם סעיף 31 ו-424(2) לחוק העונשין, בהתאם להסדרי הטיעון שנחתמו עימם. בנוסף, באותו מועד התקיים דיון בעניינו של נושא משרה לשעבר נוסף אשר הוגש נגדו כתב אישום במסגרת הסדר טיעון, והוא הורשע בעבירה על פי סעיף 53(ב) (א5) לחוק ניירות ערך ביחד עם סעיף 53(ה) (א2), ודינו נגזר בהתאם להסדר האמור. בימים 4 ו-11 באפריל 2024 אימץ בית המשפט את העונשים שנכללו בהסדרי הטיעון וגזר את דינם של חמשת הנאשמים הנותרים.
24. עוד יצוין, כי כנגד החברה ונושאי משרה הוגשו שתי בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (אחת מהן נמחקה ביום 29 ביולי 2018, ערעור על המחיקה נדחה ביום 25 באוגוסט 2020) וכן הוגשו שלוש בקשות לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת (אחת מהן גם כנגד חברת בת וכנגד SBI AG אשר נמחקה ביום 14 במאי 2018).
25. גם בשלב זה אין החברה יודעת להעריך את החשיפות הפוטנציאליות לחברה וההשפעות שיכול שיהיו על כלל היקף פעילותה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה בעתיד הנובעות מהסדר הטיעון והרשעת חברת הבת אס.בי.איי תשתיות במסגרתו, הקנס ששולם, חילוט הרכוש בהליך אזרחי, הליכי הביקורות של הבנק העולמי, הפנייה לתביעה הכללית בשווייץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל, הסדרי הטיעון והרשעותיהם של נושאי משרה ועובדים לשעבר, וכן הליכים אחרים אשר עשויים להתפתח בארץ ובעולם, אם וככל שיהיו (הגם שלאור האירועים, ישנם קשיים בתהליכי מימון ושיתופי פעולה מסוימים אשר אינם משפיעים מהותית לרעה על החברה). האירועים הנ"ל ו/או חלקם עלולים להיות בעלי השפעות לרעה על קבוצת שיכון ובינוי ופעילותה, וכן לפגוע במוניטין החברה ובכך להקשות על החברה ותאגידים בשליטתה במספר מישורים ובין היתר בהשגת מימון לפרויקטים או בהקשחת התנאים לקבלת מימון, בחבירה לשותפים עסקיים לשם התקשרות בעסקאות משותפות או לצורך הגשת מכרזים משותפים, במכרזים ובמכירת שירותים. יודגש, כי ההשלכות האמורות הן פוטנציאליות בלבד, ואין ביכולתה של החברה לצפות האם, איך ומתי יתממשו, בין היתר, משום שמדובר בנושאים שאינם בשליטת החברה שעשויים להיות בשיקול דעת, עסקי או מנהלי, לפי המקרה, של צדדים שלישיים.

ד. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לביאור 1.ד, לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך החציון הראשון של שנת 2025 לא חל שינוי בהשפעת המלחמה על הקבוצה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 1 – כללי (המשך)

ה. מבצע "עם כלביא"

בחודש יוני 2025, הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, עת פתחה מדינת ישראל באימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא" (להלן: "המבצע"), כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף וסגירת המרחב האווירי שלה. ביחס לפעילות הקבוצה, בשם לב לפעילותה בתחום חיוני למשק ולכך שהחברה רואה בהמשכיות הפעילות העסקית וברציפות התפקודית של המשק כמשימה לאומית, הקבוצה ממשיכה בפעילותה השוטפת בישראל לרבות המשך הייצום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות והנחיות פיקוד העורף.

נכון למועד זה, להערכת ההנהלה אין למבצע השפעה מהותית על פעילות החברה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים, יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון הקבוצה ביום 20 באוגוסט 2025.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים למליון הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה, למעט חברות מוחזקות הפועלות בחו"ל שמטבעות הפעילות שלהן הם דולר של ארה"ב או אירו ובחלקן מטבעות מקומיים של מדינות אפריקה, מזרח אירופה ודרום אמריקה.

ג. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, לצורך ביצוע הערכות, אומדנים והנחת הנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

למעט המפורט להלן ולאמור בביאור 3א, שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

השלכות אפשריות	הנחות עיקריות	אומדן
גידול או קיטון בסכומי ההכנסות שיוכרו לאורך תקופת החוזה.	לצורך קביעת מחיר העסקה, הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה ומכירה בהכנסות בגין הסכום אשר לגביו צפוי ברמה גבוהה כי ביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן.	מדידת תמורה משתנה

באורים לדוחות הכספיים**באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

למעט המפורט בסעיף א' להלן, המדיניות החשבונאית של הקבוצה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024. להלן תיאור השינויים העיקריים במדיניות החשבונאית בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה והשפעתם:

א. מדיניות חשבונאית עבור עסקאות או אירועים חדשים**צירופי עסקים**

הרוכשת מכירה במועד הרכישה בהתחייבות תלויה שניתלה בצירוף עסקים אם קיימת מחויבות בהווה שנובעת מאירועי העבר ושוויה ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של הנכסים שהועברו לבעלים הקודמים של הנרכשת, התחייבויות שהתהוו לרוכש מול הבעלים הקודמים של הנרכשת וזכויות הונות שהונפקו על ידי הקבוצה. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההונות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות. כמו כן, התמורה שהועברה כוללת את השווי ההוגן של תמורה מותנית. לאחר מועד הרכישה, הקבוצה מכירה בשינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית המסווגת כהתחייבות פינוסית בדוח רווח והפסד, ואילו תמורה מותנית המסווגת כמכשיר הוני אינה נמדדת מחדש. אם צירוף העסקים מסלק יחסים קודמים בין הרוכשת לבין הנרכשת, אזי הקבוצה מנכה/מוסיפה לתמורה שהועברה בצירוף העסקים את הנמוך מבין הסכום של הוראות סילוק כלשהן הנקובות בחוזה, לבין הסכום שבו החוזה עדיף או נחות מנקודת המבט של הרוכשת, בהשוואה לתנאים של עסקאות שוטפות בשוק בחוזים זהים או דומים, ומכירה בסכום זה ברווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות.

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 שווי ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושווי 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.

ב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

תקן	דרישות הפרסום	תחילה והוראת מעבר	השלכות
תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 – "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד. התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. כחלק מדרשות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריית תפעולית, קטגוריית מהשקעות, וקטגוריית מימון. בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי (MPM).	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם. בהתאם להחלטת מליאת רשות ניירות ערך, תאגידים מדווחים רשאים לאמץ מוקדם את התקן רק החל מתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2025.	הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.
תיקונים ל-IFRS 9, מכשירים פינוסיים ו-IFRS 7: חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע	התיקונים מאפשרים לחברה להחיל את הפטור מתחולת IFRS 9 של חוזים המוחזקים "לשימוש עצמי" ("own use exemption") על חוזים מסוימים לרכישה של חשמל, עבורם כמות החשמל תלויה בתנאי טבע בלתי ניתנים לשליטה (כמו מזג אוויר) ("חשמל התלוי בטבע"). הפטור יחול, אם החברה הייתה, ומצפה להיות, "רוכשת נטו" של חשמל למשך תקופת החוזה. חברה היא "רוכשת נטו" של חשמל אם היא קונה כמות מספקת של חשמל אשר מקזת את כל מכירות החשמל אשר לא נעשה בו שימוש באותו שוק בו מכרה החברה את החשמל. בנוסף, בכפוף לתנאים מסוימים, התיקונים מאפשרים לחברה ליישם חשבונאות גידור על חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע המטופלים כנגזרים. זאת, על ידי ייעוד של כמות נומינאלית משתנה צפויה של מכירות או רכישות של חשמל כפריט המגודר. התיקונים גם כוללים דרישות גילוי חדשות עבור חוזים המתייחסים לחשמל התלוי בטבע.	התיקונים ייושמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. התיקונים ל-IFRS 9 יישמו למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה, למעט התיקונים המתייחסים לחשבונאות גידור אשר יש ליישם באופן פרוספקטיבי על יחסי גידור חדשים שהחברה נכנסה אליהם במועד היישום לראשונה של התיקונים או לאחר מכן. התיקונים ל-IFRS 7 יישומו באותה תקופה בה מיישמים התיקונים ל-IFRS 9. כמו כן, אם החברה אינה מציגה מחדש מספרי השוואה במסגרת יישום התיקונים ל-IFRS 9, היא לא תספק מידע השוואתי עבור הגילויים הנדרשים במסגרת התיקונים ל-IFRS 7.	הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

באורים לדוחות הכספיים**באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח****א. חניון בית חולים שניידר**

ביום 18 במאי 2025, השלימה חברה מאוחדת מכירת 50% מהחזקותיה בשותפות חניון בית חולים שניידר לצד שלישי שאינו קשור לקבוצה בתמורה לסך של כ-30 מליון ש"ח. הקבוצה רשמה בסעיף הכנסות אחרות הכנסה מביטול הפרשה לירידת ערך בגין נכס בלתי מוחשי בסך של כ-4 מליון ש"ח.

ב. הליכים מול מזמיני עבודה

במספר פרויקטים מנהלת חברת בת משא ומתן עם מזמיני עבודה לקבלת פיצוי בגין שינויים בתכולת העבודה והוצאות נוספות שנגרמו לה עקב כך וכן פיצוי בגין הארכת לוחות זמנים והעלויות הנובעות מכך אשר נגרמו כתוצאה מהשינויים הנ"ל ומגורמים שונים המצויים באחריות מזמיני העבודה. יובהר כי חברת הבת קיימה התחייבויותיה על פי ההסכמים שנחתמו עם מזמיני העבודה ובצעה את העבודות המוטלות עליה בהתאם להסכמים אלו.

להערכת חברת הבת בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים קיים סיכוי גבוה (highly probable) לקבלת תשלומים בגין הליכים אלו.

ג. מכירת הפעילות בניגריה

כחלק מאסטרטגיית היציאה מהפעילות באפריקה ומרכז אמריקה, החברה נוקטת בפעולות ממשיות למכירת הפעילות בניגריה ומנהלת הליך סדור ומגעים עם רוכשים פוטנציאליים למכירת אחזקותיה בחברת RCC Nigeria. להערכת החברה חזוי שהעסקה תושלם עד סוף שנת 2025. לפיכך, סך הנכסים וההתחייבויות של חברת RCC Nigeria מוצגים בדוחות החברה המאוחדת ובדוחות כספיים אלה במסגרת הנכסים וההתחייבויות המוחזקים למכירה. נכון ליום 30 ביוני 2025, הצטברו בגין הפעילות בניגריה במסגרת הרווח הכולל אחר הוצאות בגין התאמות מתרגום דוחות בסך של כ-343 מליון ש"ח.

ד. הפסקת הפעילות

הפעילות באפריקה ומרכז אמריקה סווגה במאזן כמוחזקת למכירה וברווח והפסד כפעילות מופסקת. לחברה פעילות באוגנדה בגין פרויקט שהשלמתו צפויה במהלך שנת 2026 אשר מוצגת במסגרת הפעילות הנמשכת.

ה. קניה

בתקופות קודמות הגישה חברה מאוחדת תביעות לגביית תשלומים המגיעים לה לפי פסק דין סופי של בית המשפט בקניה. יתרת החובות בגין התביעות הנ"ל הינה כ-18 מליון דולר, לאחר ששולמו לחברה המאוחדת עד לתאריך המאזן כ-9 מליון דולר. החברה המאוחדת ממשיכה לפעול לגביית החובות שנפסקו לטובתה. בתקופת הדוח החברה המאוחדת הגיעה להסדר תשלומים עם מזמין העבודה לגבי חובות בסך של כ-7 מליון דולר בגין שני פרויקטים ישנים. סך של כ-3 מליון דולר מהחוב התקבלו בסמוך לחתימת ההסכם והיתרה בסך של כ-4 מליון דולר תשולם בטווח של 90-120 יום מיום חתימת ההסכם.

ו. חתימה על הסכם בקשר עם פרויקט קבלני בארה"ב

בתקופת הדוח חתמה שותפות קבלנית שבה החברה מחזיקה בשיעור של 30% על הסכם עם רשות ממשלתית בארה"ב לביצוע פרויקט קבלני בהיקף של כ-695 מליון דולר ארה"ב כאשר חלק החברה כ-209 מליון דולר.

ז. השבחת מקרקעין בגבעת המטוס בירושלים

בתקופת הדוח, חתמה חברה מאוחדת על הסכם עם עיריית ירושלים על הפקעת קרקע במתחם טיילור בירושלים. להערכת החברה המאוחדת ההסכם יתממש במהלך שנת 2025. בכפוף למימוש ההסכם, החברה המאוחדת צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח (לאחר מס) בסכום של כ-20 מליון ש"ח.

ח. התנהלות מול השותף בפולין

במהלך חודש דצמבר 2024, לחברה נודע כי השותף המקומי בפולין, אשר למעלה מ-10 שנים ניהל בפועל את הפעילות בפולין, נקט בפעולות תאגידיות, שלא על דעת הקבוצה ולמיטב הבנתה של החברה בניגוד להסכמים בין הצדדים ובניגוד לדיון, ובין היתר: השותף רשם באופן לא חוקי (כך למיטב הבנתה של החברה ולאחר היוועצות עם יועציה המשפטיים) שעבוד לטובת חברה של השותף על מניותיו של התאגיד המחזיק בפרויקט טוברובה בפולין, להבטחת התחייבות לתשלום דיבידנד עתידי (אשר טרם הוכרז) או החזר הלוואות שכביכול ניתנו על ידו לתאגיד הפרויקט (וככל שקיימות - ניתנו ללא ידיעת והסכמת הקבוצה), וכי החל בפעולות למימוש השעבוד, כך שמניות התאגיד האמור עלולות להיות מועברות לידיה; וכן רשם שעבדים נוספים לטובתו גם על מניותיהם של שלושה תאגידים עיקריים נוספים - התאגיד המחזיק בפרויקט ארקדיה בפולין והתאגיד המחזיק בחברת הניהול בפולין וכן על מניות התאגיד המחזיק בפרויקט פראגה בפולין. השותף המקומי החל בהליכים לצורך מימוש השעבדים בחברות אלו.

בנוסף, הגיש השותף בקשות לרישום שעבדים של המקרקעין של התאגידים המחזיקים בפרויקטים טוברובה וארקדיה (המשועבדים בשעבדים ראשונים לטובת תאגיד בנקאי), וכן שעבוד מדרגה שניה על הקרקע של פרויקט פראגה (כאשר השעבוד מדרגה ראשונה רשום על שם הבנק המלווה, כאשר למיטב ידיעת החברה ההלוואה מהבנק נפרעה והשותף החל בניסיונות להסרת השעבוד, להם מתנגדת החברה). כמו-כן, השותף פעל להחלפת תקנונים בתאגיד פרויקט, ארקדיה ופראגה בפולין וכן בחברת הניהול, וכן רשם את עצמו כדירקטור יחיד (חלף הדירקטור שניהל באותו מועד) בתאגיד פרויקטים אלו.

יודגש, כי הפעולות האמורות של השותף (לרבות רישום השעבדים על מניות החברות והמקרקעין, שינוי מסמכי ההתאגדות והמינוי של עצמו לדירקטור יחיד), בוצעו באמצעות ייפוי כח אשר לטענת החברה אינם חוקיים ואינו תקפים, וללא ידיעת החברה. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, בית המשפט לרישומים בפולין דחה את בקשת השותף המקומי להירשם כדירקטור יחיד בתאגיד המחזיק בפרויקט טוברובה וכן את בקשתו לתיקון התקנון של אותו תאגיד וקבע כי ייפוי הכוח בו השתמש השותף המקומי לביצוע פעולותיו אינו תקף. השותף המקומי הגיש ערעור על החלטה זו, שעודנו תלוי ועומד.

בנוסף, לאור דרישתה של הקבוצה מהבנקים בהם מתנהלים חשבונות החברה המחזיקה בפרויקט טוברובה שלא לאפשר הוצאת כספים מחשבונות אלה, נחסמה הגישה לשותף ולקבוצה לביצוע תשלומים ולקבלת מידע בחלק מהחשבונות, עד לקבלת החלטה של בית המשפט בעניין, בעוד שבחלק מהחשבונות קיבלה הקבוצה הרשאות חתימה בלעדיות. אף על פי כן, למיטב ידיעת הקבוצה, חלק מהבנקים הודיעו שיאפשרו ביצוע תשלומים נדרשים לשם המשך תפעול של הפרויקט. נכון להיום, לחברה אפשרות צפייה בכלל חשבונות הבנק של פרויקט טוברובה, שם מצויים מרבית כספי הפעילות בפולין ואישור תשלומים נעשה לאחר חתימת שני הצדדים. יצוין כי הגישה לצפייה ולפעולות בחשבונות הבנק של פרויקט ארקדיה, פראגה וחברת הניהול חסומה גם היא עבור הקבוצה. כמו כן, יצוין כי במהלך שנת 2025 העביר השותף לחברה מידע הכולל בין היתר תנועות בנקים מפורטות הנוגעות לחברות הפרויקט ולחברת הניהול.

ביום 2 במרץ 2025 נודע לחברה כי השותף החל בפעולות למימוש השעבוד שנרשם לטובתו על מניותיה של חברה המחזיקה בכ-67% ממניות חברת הניהול בפולין, ככל הנראה תוך שימוש במהלכים של הקצאת מניות שביצע השותף, שלא כדין, שבמהלכם עלה שיעור ההחזקה האפקטיבי (בשרשור) של הקבוצה בחברה הניהול משיעור של כ-66.66% לשיעור של כ-72.3%.

באורים לדוחות הכספיים**באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)
ח. התנהלות מול השותף בפולין (המשך)**

ביום 11 במרץ 2025 נודע לחברה כי בית משפט בפולין נעתר באופן חלקי ובהליך מקדמי במעמד צד אחד, לבקשה חברה המוחזקת במלואה על ידי השותף ביחס להחלטות תאגידיות שנקטה לצורך מינוי דירקטור מטעם החברה ולפיתורי השותף מדיקטוריון תאגיד פרויקט פראגה וכן הוחלט על השהיית יכולת אכיפת ההחלטות האמורות. במסגרת החלטת בית המשפט הוכרה לראשונה זכות העמידה של חברה בבעלותו המלאה של השותף בהליך משפטי (חברה אשר לטובתה רשם השותף שעבוד על מניות תאגיד פראגה, זאת תוך הצגת מצג שואו לפיו כביכול החברה האמורה הינה בעלת מניות בתאגיד פראגה).

כאמור לעמדת הקבוצה ולעמדת יועציה המשפטית, בעלת המניות היחידה בתאגיד פרויקט פראגה הינה חברה המוחזקת בשיעור של 75% על ידי הקבוצה (בשרשור) ו-25% על ידי חברה של השותף. יחד עם זאת, יובהר כי בית המשפט לא הכיר במסגרת ההליך המקדמי בחברה של השותף כבעלת המניות בתאגיד פרויקט פראגה או בעלת המניות בכל תאגיד פרויקט אחר (ולא היתה לו סמכות לעשות שכן), אלא בזכות עמידתה בהליך בלבד. בתוך כך, השותף עשוי להשתמש בעותק החלטה מקדמית זו בהליך אחר כדי לשכנע כי החברה המוחזקת על ידו הוכרה כביכול כבעלת מניות בתאגיד פרויקט פראגה על ידי בית משפט אחר. עוד יודגש, כי לעמדת יועציה המשפטית של הקבוצה, המסמכים אותם הגיש השותף במסגרת ההליך אינם חוקיים ואינם תקפים משפטיים.

יצוין כי בהליך מקדמי מסוג זה המתואר לעיל, בתי המשפט אינם מאמתים את הצהרות המבקש (לגופו של עניין) ואינם מאמתים את המסמכים המוגשים על ידו. להערכת יועציה המשפטית של החברה בפולין, נכון למועד ושלכך, הסיכויים לכך שהחברה בבעלותו של השותף תוכר כבעלת מניות בתאגיד פרויקט פראגה נמוכים. כמו כן, למיטב ידיעת הקבוצה, יתר הבקשות לגבי יתר התאגידים תלויות ועומדות.

למועד הדוח, החברה פעלה ופועלת לסיום העסקתו של השותף, ההתקשרויות עמו ותפקידיו של השותף המקומי בחברות הפרויקטים בפולין. ביום 26 במרץ 2025, נודע לחברה כי בהמשך להליכים אשר נפתחו על ידי חברת השותף, התקבלו על ידי בית המשפט לרישומים בפולין ("רשם החברות" הפולני) שתי החלטות שאינן בהלימה האחת עם השנייה, כדלקמן:

- (1) בית המשפט לרישומים החליט על רישום חברת השותף כבעלת המניות היחידה של תאגיד פרויקט פראגה (להלן: "תאגיד הפרויקט"). על פי עמדת יועציה המשפטית של החברה בפולין, רישום חברת השותף כבעלת המניות בתאגיד הפרויקט לא מקנה לה זכויות קנייניות במניות תאגיד הפרויקט (מאחר שמדובר בחברה פרטית), ונודעת לה משמעות הצהרתית בלבד. יודגש כי ההחלטה התקבלה על ידי פקיד בית המשפט לרישומים ולא על ידי שופט. על אף האמור, השותף עלול להשתמש בהחלטה זו בהליכים אחרים כדי לשכנע כי חברת השותף הוכרה כביכול כבעלת מניות בתאגיד הפרויקט. לעמדת החברה, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטית, בעלת המניות היחידה בתאגיד הפרויקט הינה חברה המוחזקת בשיעור של 75% על ידי החברה (בשרשור) ו-25% על ידי חברת השותף. בנוסף, יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2024 סך המאזן של תאגיד הפרויקט הסתכם בכ- 81 מיליון יורו; וכי הלוואות הבעלים לתאגיד הפרויקט הסתכמו לסך של כ- 79 מיליון יורו.
- (2) בית המשפט לרישומים החליט על דחיית בקשתה של חברת השותף להירשם כבעלת המניות היחידה בחברה המחזיקה ב- 67% ממניות חברת הניהול בפולין.

היועצים המשפטיים של החברה נוקטים בכל האמצעים האפשריים כדי לבטל את הפעולות המתוארות לעיל או למנוע את השלמת ההליכים שבהם החל השותף, וסבורים כי במועד זה הסבירות להצלחתן של הפעולות בהן נקט השותף נמוכה. בנוסף, עמדת ההנהלה בהתבסס על עמדת יועציה המשפטית של חברת שיכון ובינוי אירופה בי וי, למרות הפעולות שביצע השותף, חברת שיכון ובינוי אירופה בי וי, שולטת בחברות הפעילות בפולין, באמצעות חברת NPD. הקבוצה ממשיכה לפעול על מנת להגן על זכויותיה ונכסיה.

ט. פרויקט אתגל

ביום 20 במאי 2025 קיבלה שותפות אתגל רישיון ייצור קבוע מרשות החשמל אשר אושר על ידי שר האנרגיה והחלה הפעלתו המסחרית של הפרויקט. ביום 7 באוגוסט 2025 מידרוג הוציאה את דירוג הפרויקט מבחינה (credit review), מותירה את הדירוג A1.il ומשנה את האופק הדירוג לציב.

י. הכנסת שותפים ברמת בקע

בתקופת הדוח חתמה חברת מאוחדת עם קבוצת עזריאלי על מסמך עקרונות למכירת 50% מזכויותיה להקמת מתקן סולארי בעל הספק משוער של כ- 126 מגוואט (DC) לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית משוערת של כ- 350 מגוואט שעה, אשר נמצא בשלב ייזום ואשר הפעלתו צפויה להתרחש בשנת 2028.

בהתאם למסמך העקרונות, תהיה החברה זכאית לקבל החזר בשיעור של 50% מסך עלויות הייזום שהוציאה בקשר עם הפרויקט עד כה וכן לקבל תמורה נוספת, בהתאם למנגנונים שסוכמו בין הצדדים, בכפוף לתנאים, לתקופות ולאבני דרך שנקבעו במסמך העקרונות ושייקבעו גם בהסכם המפורט. בנוסף, ייחתם הסכם לאספקת חשמל בין המספק לבין עזריאלי/ואו מי מטעמה, לפיו כל החשמל אשר ייוצר בפרויקט יירכש על ידי המספק ויימכר לעזריאלי.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות השלמת בדיקת נאותות, קבלת אישורים רגולטוריים (ככל שנדרש), קבלת כל האישורים הנדרשים מצדדים שלישיים.

להערכת החברה המאוחדת, השלמת העסקה, אם וככל שתושלם, צפויה להתרחש במהלך שנת 2026. החברה המאוחדת סיווגה בדוחותיה הכספיים את סך הנכסים כמוחזקים למכירה לאור איבוד השליטה והפסקת האיחוד עם השלמת העסקה.

יא. הסדר שומת מס הכנסה שיכון ובינוי אנרגיה

בהמשך לאמור בביאור 11.ד.31 לדוחות השנתיים בנוגע לשומת מס הכנסה לפי מיטב שפיטה לשנים 2021-2018 בסך כולל של כ- 74 מיליוני ש"ח אשר קיבלה החברה מאת רשות המיסים, ביום 12 ביוני 2025 נחתם הסכם פשרה בין החברה ורשות המיסים, לפיו, בין היתר, חבות המס לשנים האמורות תופחת ותעמוד על סך של 14 מיליוני ש"ח, כולל ריבית והצמדה, וזאת לשם סילוק כלל הסוגיות שהועלו בשומה באופן סופי ומוחלט ומבלי שמי מהצדדים מודה בטענה כלשהי מטענות הצד שכנגד. התשלום בוצע לאחר תאריך הדוח.

יב. פרויקט Saticoy

בתקופת הדוח רשמה חברה מאוחדת הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 35 מיליון ש"ח בגין פרויקט Saticoy (המוחזק על ידי הקבוצה ב-49%) אשר מגלמת גם את הסיכון שנוצר לחברת הפרויקט אם לא יהיה באפשרותה לפרוע את ההלוואה הקיימת בחודש דצמבר 2025 ולא יתקבל אישור המממנים הנוכחיים לדחיית מועד הפירעון שלה.

יג. הכנסת שותפים בפרויקטים הביטחוניים

ביום 30 ביוני 2025, השלימה החברה את מכירת 50% מהלוואות הבעלים ומהחזקותיה בתאגידים המחזיקים בזכויות להקמת הפרויקטים הביטחוניים (ללא מכירת התאגידים המיועדים לבצע את התפעול בתום ההקמה), קריית התקשוב, קמפוס המודיעין ואופק רחב. במסגרת העסקה התקבל תזרים בסך של כ- 256 מיליון ש"ח. כמו כן, נרשמה הפרשה להבטחת תשואה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח בשל מנגנוני התחשבות מול הרוכשים.

הגופים המוסדיים יעמידו את חלקם היחסי מהסכומים הנדרשים בערבויות, הבטחות וכתבי השיפוי שהועמדו על ידי החברה וכן נטלו על עצמם חלק מהתחייבויות החברה להזרמות הון עתידיות נוספות (EBF) עבור או בקשר עם הפרויקטים הביטחוניים.

באורים לדוחות הכספיים**באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)****יג. הכנסת שותפים בפרויקטים הביטחוניים (המשך)**

כתוצאה מהמכירה, ירד שיעור ההחזקה של הקבוצה בשותפות מ- 100% ל- 50% ועל כן ההשקעה מטופלת ממועד זה לפי שיטת השווי המאזני. כתוצאה ממימוש ההשקעה ומשערוך יתרת ההשקעה החברה רשמה רווח (לפני מס) בסך של כ-10 מליון ש"ח, בשל איבוד שליטה חשבונאית (בניכוי השפעת המס, הפסד בסך של כ-2 מליון ש"ח). כמו כן, פחת החוב הפיננסי המאוחד של החברה בכ-3 מיליארד ש"ח.

נכסים והתחייבויות מזהים שנגרעו:

מליוני ש"ח	
(401)	פיקדונות בתאגידים בנקאיים
(260)	חייבים ואחרים
(2,781)	חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
(116)	חייבים, הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(127)	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
(31)	נכסי מס נדחים
196	זכאים ויתרות זכות לזמן קצר
314	זכאים מזמיני עבודה
10	זכאים ויתרות זכות לזמן ארוך
29	התחייבויות מסים נדחים
2,865	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(302)	נכסים מזהים, נטו

נכסים והתחייבויות מזהים שהוכרו כתוצאה מעסקת המכירה:

מליוני ש"ח	
156	הלוואה והשקעה לחברה כלולה
168	חייבים ואחרים(*)
(100)	התחייבות בגין הבטחת תשואה
224	נכסים מזהים, נטו

תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת המכירה:

מליוני ש"ח	
88	מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלו(*)
-	מזומנים ושווי מזומנים בחברות שנמכרו
88	

*במועד העסקה התקבלו כ-88 מליון ש"ח והיתרה בסך של כ-168 מליון ש"ח מוצגת בסעיף חייבים ויתרות חובה. כספים אלו הועברו ביום 1 ביולי 2025.

יד. שיפור דירוג החברה לאופק יציב

בפברואר 2025 אישרה חברת הדירוג מעלות את הדירוג לזמן ארוך של החברה A ושינתה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

טו. החלטת הבוררים בפרויקט הכביש בקולומביה

בדצמבר 2024, התקבל פסק בוררות בינלאומית לפיו הוחלט על סיומו המוקדם של הסכם הזיכיון בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם הזיכיון והכירו בפיצוי לזכיון (המוחזק על-ידי הקבוצה ב-50%) בסכום של כ-302 מליון דולר (הסכום בהחלטת הבוררים נקוב בפזו קולומביאני לפי שער החליפין ליום 31 בדצמבר 2024). בהחלטה זו הוטלה אחריות מלאה על המזמינה בגין הפרות של הסכם הזיכיון אשר בעטיין לא יכול היה הזכיון להשלים את בניית מקטעים 4 ו-5. הסכום שנפסק לזכות הזכיון הינו במונחי מועד הגשת התביעה (במונחי 2021) ואינו כולל תוספת ריבית. במסגרת הבוררות, בינואר 2025 הזכיון הגיש תביעה להכרה בתוספת הריבית, אשר להערכת הזכיון יכולה להגיע לסכום נוסף בסך של כ-100 מליון דולר ארה"ב. החלטת הבוררים בעניין הריבית כאמור, צפויה להתקבל ברבע השלישי של שנת 2025. באפריל 2025 הגישה המזמינה בקשה לבית משפט בקולומביה לבטל את החלטת הבוררות. בית המשפט קיבל את הבקשה לדון בנושא. להערכת היועצים המשפטיים של הזכיון הסיכוי כי בקשת המזמינה לבטל את החלטת הבוררות הינו נמוך. בנוסף, באפריל 2025, הגיש הזכיון בקשה מבית משפט בארה"ב להכיר בהחלטת הבוררות נגד המזמינה על מנת להתחיל בתהליך מימוש נכסים של מדינת קולומביה במידה וזו לא תשלם את חובה לזכיון.

טז. הרחבת אג"ח

באפריל 2025, ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה 10) תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-298 מליון ש"ח. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה 10) של החברה.

יז. מינוי בכירים בקבוצה

ביום 30 בינואר 2025 מונה מר אבישי קימלדורף לתפקיד מנכ"ל שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, ביום 27 באפריל 2025 מונה מר יובל סקורניק לתפקיד מנכ"ל שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ וביום 4 במאי 2025 מונה מר אברהם גולדה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)
יח. אישור תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל

ביום 22 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית ("אסיפת יולי 2025"), לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל, מר עמית בירמן, ובכלל זה: משכורת חודשית בסך של 214,700 ש"ח (ברוטו), צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן; תנאים נלווים כמקובל בחברה (כולל רכב צמוד, כאשר החברה תישא בגילום המס); הודעה מוקדמת בת 6 חודשים; דמי הסתגלות בגובה 6 משכורות חודשיות; מענק שנתי שלא יעלה על 1.7 מיליון ש"ח, כאשר 75% ממנו ייקבע כשיעור של 1.3% מהרווח המתואם העולה על 100 מיליון ש"ח, ו-25% לפי שיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון; ותגמול הוני בדרך של הענקת 587,277 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים הניתנות למימוש בפריסה לינארית ב-3 מנות שנתיות.

כמו כן, באסיפת יולי 2025 הוחלט לא לאשר למנכ"ל החברה שני מענקים חד פעמיים: מענק חתימה בסך של כ-1.29 מיליון ש"ח (שווה ערך ל-6 משכורות חודשיות), ומענק חד-פעמי בסך של כ-3.88 מיליון ש"ח ("המענק המיוחד המופחת").

ביום 20 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 19 באוגוסט 2025, לאשר את המענקים החד-פעמיים כאמור שאסיפת יולי 2025 לא אישרה, וזאת מכוח סמכותם לפי סעיפים 272(ג1), 272(ג2) ו-272(ג3) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החלטת ההתגברות"). החלטת ההתגברות התקבלה על יסוד נימוקים מפורטים, לאחר שוועדת התגמול ולאחריה הדירקטוריון דנו מחדש בנושא ולאחר שבחנו, בין השאר, את התנגדות אסיפת יולי 2025 ומצאו כי מדובר במקרה מיוחד ובנסיבות מיוחדות וכי החלטה היא לטובת החברה והיא הוגנת וראויה בנסיבות העניין.

ועדת התגמול והדירקטוריון התחשבו בהחלטתם גם בהתחייבות חד צדדית ובלתי חוזרת להשבה, שניתנה לחברה על ידי המנכ"ל בסמוך להחלטת ההתגברות, בקשר למענק המיוחד המופחת, לפיה ככל שהחברה תשלם למנכ"ל את המענק המיוחד המופחת והוא יודיע על סיום כהונתו (למעט בנסיבות מיוחדות של סיום כהונה בשל מוות, נכות, סיבות רפואיות או שינוי שליטה, שפורטו בהתחייבות) לפני יום 6 במאי 2026 (קרי, לפני חלוף שנה ממועד ישיבת הדירקטוריון שבה זומנה אסיפת יולי 2025), הוא ישיב לחברה 2/3 (שני שלישים) מסכום המענק המיוחד המופחת שיקבל (נטו, ללא מיסים שנוכו); ואם יודיע על סיום כהונתו לאחר המועד האמור ולפני 6 במאי 2027 (קרי, לפני חלוף שנתיים ממועד ישיבת הדירקטוריון שבה זומנה אסיפת יולי 2025), ישיב לחברה 1/3 (שליש) מסכום המענק המיוחד המופחת שיקבל (נטו, ללא מיסים שנוכו).

יט. קרקע בפרויקט בראשון לציון

בתקופה הדוח, חברה מאוחדת ביצעה בדיקה לשווי נטו בר-השגה של קרקע בפרויקט בראשון לציון המוחזק כמלאי מקרקעין בלתי שוטף. כתוצאה מהבדיקה, נרשמה הפרשה להפסד צפוי בסך של כ-30 מיליון ש"ח, אשר הוכרה כהוצאה בסעיף עלות המכר בדוח רווח והפסד.

באורים לדוחות הכספיים
באור 5 - פעילות מופסקת

בהמשך לבאור 4.4 ו-4.1 בדבר המגעים המתנהלים למכירת הפעילות בניגריה, ולאור העובדה שלחברה תוכנית סדורה ליציאה מכלל הפעילות הקבלנית באפריקה ובמרכז אמריקה. בהתאם החברה הציגה את כלל הפעילות האמורה כפעילות מופסקת. הפעילויות בשאר המדינות למעט באוגנדה הופסקה או הופסקה למעשה.

עוד יצוין כי לחברה המאוחדת פרויקט שאינו זניח באוגנדה שהשלמתו צפויה במהלך שנת 2025, על כן הפעילות באוגנדה מוצגת במסגרת הפעילות הנמשכת.

מספרי ההשוואה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 הוצגו מחדש בדוח רווח והפסד המאוחד, על מנת להציג בנפרד את הפעילות המופסקת מהפעילות הנמשכת.

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2024	2024	2025	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
מליוני ש"ח			

תוצאות הפעילות המופסקת

הכנסות מביצוע עבודות וממכירות

עלות העבודות שבוצעו והמכירות

רווח (הפסד) גולמי

הוצאות הנהלה וכלליות

חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (נטו ממס)

הכנסות תפעוליות אחרות

הוצאות תפעוליות אחרות

רווח (הפסד) תפעולי

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
רווח למניה

הפסד בסיסי למניה (בש"ח)

הפסד מדולל למניה (בש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2024	2025	2024	2024
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
מליוני ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

מזומנים בגין נכסים מוחזקים למכירה

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מופסקת

(389)	(80)	36	(193)	35
316	9	5	15	11
(1)	-	11	(1)	11
(24)	-	(15)	-	(26)
(55)	13	(13)	21	(11)
(153)	(58)	24	(158)	20

באור 6 - התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים

בהמשך לבאור 31. א. לדוחות הכספיים לשנת 2024, להלן פרטים לגבי תביעות ויצוגיות ונגזרות מהותיות כנגד הקבוצה:

1. ביום 22 בפברואר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אמוץ חורב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, בעלת השליטה בחברה לשעבר (אריסון השקעות בע"מ) ומנהלים ודירקטורים בה בהווה ובעבר ("בקשת חורב"). לטענת המבקש החברה הפרה את הוראות חוק ניירות ערך, ובכלל זה חובות הגילוי והאיסור על הכללת פרטים מטעים, בקשר עם טענות שהופנו כלפי החברה בדבר התנהלות בלתי תקינה ומתן שוחד בקשר עם פעילותה של חברה נכדה בחו"ל וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור 1.ג. הבקשה הוגשה על סך 92 מיליון ש"ח וביים 19 במרץ 2018 הגיש המבקש בקשה בה ביקש בין השאר להגדיל את סכום התביעה ללמעלה מ-500 מיליון ש"ח ולהוסיף נתבעים נוספים. ביום 1 במאי 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אילן ורדניקוב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, חברי דירקטוריון ומנהלים בה בעבר ובהווה, בעלת השליטה בה ונתבעים נוספים ("בקשת ורדניקוב"). טענתו העיקרית של המבקש היא כי החברה הפרה הוראות דין בקשר עם חובות גילוי, דיווח ופיקוח, בנוגע לעבירות מתחום טוהר המידות בפעילות של חברה נכדה זרה באפריקה וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בבאור 1.ג. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019. סכום התביעה הייצוגית המוערך על ידי המבקש כנגד החברה עומד על סך של 565 מיליון ש"ח. ביום 29 ביולי 2018, לבקשת המבקש בבקשת ורדניקוב, מחק בית המשפט את בקשת חורב. המבקש בבקשת חורב הגיש ערעור על החלטת המחיקה, והערעור נדחה ביום 25 באוגוסט 2020. המבקש פונה לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את הגשת התשובה לבקשת ורדניקוב נוכח ההליך הפלילי ומחשש לשיבוש, ובית המשפט קובע מועדים להגשת הודעות עדכון ביחס לסטטוס ההליך הפלילי. ביום 19 בספטמבר 2023 ניתן פסק דין ביזומת בית המשפט המורה על מחיקת התביעה, מהטעם שההליך מעוכב כבר למעלה מחמש שנים, זאת מבלי לגרום להתיישנות העילות שבבסיסה. ביום 21 בספטמבר 2023 הגיש המבקש ורדניקוב בקשה לביטול פסק הדין, ובהתאם להחלטת בית המשפט הגיש ביום 30 באוקטובר 2023 בקשה בצירוף עמדת פרקליטות המדינה מחו"ל אביב (אורחי) לפיה טרם עלה בידה להשלים את שלב השימועים ועל כן יש להמשיך ולעכב את ההליך עד ליום 1 במרץ 2024, ובית המשפט הורה על עדכון במועד המבוקש. ביום 1 במרץ 2024 ביקש המבקש להורות על הגשת תשובות לבקשת האישור שעה שלדבריו לא התקבלה פניה מהפרקליטות המבקשת את המשך עיכוב ההליך. ביום 14 במרץ 2024 הודיעה הפרקליטות כי לא אירע דבר מה במסגרת ההליך הפלילי המצדיק שינוי בהתייחסות לצורך וכי שלב ההכרעה בשימועים טרם הסתיים, ועל כן יש מקום להאריך את עיכוב ההליך עד לראשית חודש יוני. בית המשפט הורה על הגשת עדכון נוספת עד ליום 1 ביולי 2024, ובימים 17-20 במרץ 2024 פנה המבקש בשנית וחזר על טענותיו באשר להגשת תשובות לבקשת האישור ולחלופין ביקש כי תוגש הודעת עדכון עד ליום 1 במאי 2024. ביום 21 במרץ 2024 חזרה הפרקליטות על עמדתה כי ההליך המשפטי (הפלילי) בעניינה של החברה טרם הסתיים וההכרעה בשימועים שנערך בעניינה טרם ניתנה. ביום 27 במרץ 2024 פנה המבקש פעם נוספת לבית המשפט, ובהמשך לבקשת החברה מיום 1 באפריל 2024, ביום 3 באפריל 2024 הורה בית המשפט כי יש להמתין להודעת עדכון מטעם הפרקליטות אשר תוגש עד ל-1 ביולי 2024, כפי שנקבע בעבר. בהמשך לבקשה נוספת של המבקש מיום 4 באפריל 2024 לקיים דיון בפני בית המשפט בנוגע להמשך ההליכים, בית המשפט הורה על קיום דיון ביום 10 ביולי 2024. ביום 1 ביולי 2024 הגיש המבקש הודעה, במסגרתה עדכן את בית המשפט כי על אף שניסה לפנות מספר פעמים לפרקליטות, לא נמסר לו עדכון כלשהו, ובית המשפט הורה באותו היום כי על הפרקליטות למסור עמדתה עד ליום 4 ביולי 2024. למחרת מסרה הפרקליטות את עמדתה וביקשה להמשיך לעכב את ההליך עד חודש אוגוסט. כמו כן, הציעה, כי ככל שבית המשפט ימצא לנכון, ימסר לו עדכון במעמד צד אחד בדבר סטטוס ההליך הפלילי בדיון הקבוע. בית המשפט קבע כי הצדדים יגישו רשימת מועדים חלופיים לקיום הדיון בחודשים ספטמבר או אוקטובר. ביום 9 ביולי 2024 הודיע המבקש לבית המשפט כי השימועים שנערך לחברה הוכרע, ומכאן שאין טעם להמשיך עיכוב ההליך. ביום 10 ביולי 2024 בית המשפט הורה לפרקליטות למסור עמדתה בנושא, וביים 17 ביולי 2024 הודיעה הפרקליטות כי אומנם הוכרע השימוע, אך לא מדובר במעשה מוגמר שכן דרוש אישור של בית המשפט להסדר הטיעון. לפיכך, ביקשה הפרקליטות לשוב ולעדכן מייד לאחר הדיון בהסדר הטיעון.

בית המשפט הורה על עדכון עד ליום 1 בנובמבר 2024. ביום 15 באוקטובר 2024, הגיש המבקש בקשה להסרת עיכוב ההליכים בתיק ומתן הוראות בדבר המשך ניהול, זאת בעקבות דיווח מידי שפרסמה החברה אודות אישור הסדר הטיעון בקשר עם חברות בקבוצתה. בהמשך להחלטת בית המשפט, ביום 28 באוקטובר 2024 מסרה הפרקליטות את עמדתה לפיה הוסרה המניעה מקידום ההליך. בהתאם, באותו היום הורה בית המשפט כי עד ליום 12 בנובמבר 2024 יודיעו הצדדים בדבר הסכמתם להעברת המחלוקת לגישור קצוב מועד בפני מגשר מוסכם. לאחר שהוגשו הודעות המבקש והמשיבים לבקשת האישור, בהם החברה, על הסכמתם להפנות את ההליך לגישור בפני מגשר המוסכם עליהם, ביום 26 בנובמבר 2024 הורה בית המשפט כי בהמשך להסכמת כלל הצדדים יש לפנות למגשר בתוך 7 ימים, ולפי שעה יוקפאו כלל המועדים החלים על ההליך עד להחלטה אחרת. ביום 9 בפברואר 2025 התקיימה ישיבת גישור ראשונית עם המבקש ובא כוחו ועם ב"כ המשיבים לבקשת האישור. בעקבותיה, נשלחה הצעת מגשר למתווה ניהול הגישור. לבקשת המגשר, החברה הגישה נייר עמדה בשאלות שהגדיר המגשר, בין היתר, ביחס להליך המתאים (ייצוגי ו/או נגזר), ביחס להגדרת הקבוצה וביחס להסדרי הביטוח ותחולתם. ביום 22 באפריל 2025 התקיימה ישיבת גישור בהשתתפות נציגי חברת הביטוח. לאחר מועד הדוח, ביום 15 ביולי 2025, הגיש המבקש הודעת עדכון מטעמו לפיה לא הושגה התקדמות בגישור המצדיקה את המשך הקפאת ההליכים ובצידה בקשה להורות על המשך ניהול ההליך. לאחר הגשת עדמות הצדדים בדבר המועד להגשת התשובות לבקשת האישור, ביום 5 באוגוסט 2025 הורה בית המשפט על הגשת התשובות לבקשת האישור עד ליום 1 בדצמבר 2025. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

2. ביום 14 בפברואר 2022 הוגשה נגד החברה וכנגד חברת כנגד שבעלולתה, בקשה לתובענה ובקשה להכיר בתובענה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן: "התביעה"), לבית המשפט המחוזי בירושלים. התביעה הוגשה כנגד 17 משיבות שונות ביניהן החברה והחברה הבת (להלן: "המשיבות"). בתביעה שהוגשה על-ידי מר חצי פנטון ומר בן ציון בן שוהם (להלן: "המבקשים"), הועלו טענות כי המשיבות אחראיות, לכאורה, לגרימת זיהום אוויר חמור ואי-נקיטת האמצעים הנדרשים לשמירה על איכות הסביבה וכן למפגעים סביבתיים חמורים, מטרד ונזקים בריאותיים בעקבות הפרות חוק באופן המונע מחזור מוכר של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני ופסולת סוללות ומצברים. לטענת המבקשים, התנהלות המשיבות עולה, בין היתר, כדי הפרות חובת מחזור והתקשרות עם גוף יישום מוכר, דיווח ורישום לפי סעיפים 5, 6(א), 3(א) ו-8(א) לחוק טיפול סביבתי בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; גרימת מפגע סביבתי לפי סעיפים 1-2 לחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; גרימת זיהום אוויר לפי סעיף 3 לחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008; גרימת זיהום מים לפי סעיפים 20א-20 לחוק המים, התש"ט-1959 הפרת איסור לכלוך והשלכת פסולת לפי סעיף 2 לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984; פגיעה בזכות לחיים בתנאים סביבתיים ראויים לפי חוק-סידור: כבוד האדם וחירותו; רשלנות לפי סעיף 35-36 והפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הניקיון [נוסח חדש]. הקבוצה שבשמה הוגשה התביעה כוללת את כל בתי האב במדינת ישראל בשבע השנים האחרונות. התביעה כוללת סכום תביעה אישי של מאות שקלים ואינה כוללת סכום תביעה קבוצתית (לצרכי סמכות עניינית צוין כי סכום התביעה הקבוצתית לא ניתן להערכה בשל זה - ויהא בסמכות בית המשפט המחוזי, קרי על דרך האומדנה עולה על 2.5 מיליון ש"ח). המבקשים ציינו כי להערכתם הנזק הסביבתי לחברי הקבוצה הוא בגובה של למעלה מ-40 מיליון ש"ח וסך הנזק הלא ממוני לחברי הקבוצה עולה על 2.5 מיליון ש"ח. ביום 12 בספטמבר 2022 החברה וחברת הבת הגישו תשובה לבקשת האישור שבה דחו את טענות המבקשים. ביום 10 בנובמבר 2022 הגישו המבקשים תגובה מטעמם לתשובות לבקשת האישור. דיון קדם משפט בבקשת האישור התקיים ביום 17 באפריל 2023, ובהתאם להחלטה בדיון הגישו המשיבות עמדתן לאפשרות לפנות למשרד להגנת הסביבה שיחווה עמדתו בסוגיות העולות מבקשת האישור. ביום 12 ביולי 2023 ניתנה החלטה לפיה מבלי לגרוע ממלוא טענות החברה ויתר המשיבות או לחוות דעה ביחס לבקשת האישור, מתבקשת עמדת המשרד להגנת הסביבה בשאלה "האם פאנלים סולאריים באים בגדר 'ציוד חשמלי ואלקטרוני' כהגדרתו בסעיף 2 לחוק טיפול סביבתי, בצידוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012, שחלה לגבי חובת מיחזור בהתאם לחוק".

באור 6 - התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

ביום 31 בדצמבר 2023 הגיש המשרד להגנת הסביבה עמדה שבה הבהיר בין היתר כי השאלה טרם הוכרעה ונמצאת בבחינה, וכי לקביעה בעניין תחולת החוק על פאנלים סולאריים עשויות להיות השלכות רחבות על היבטים משפטיים, כלכליים וסביבתיים החורגים מגדרה של השאלה המשפטית לעניין תחולת החוק (להלן: "עמדת המדינה"). ביום 18 בינואר 2024 הגישו המבקשים תגובה לעמדת המדינה, שבה הבהירו כי הם עומדים על בקשת האישור נגד המשיבות חרף האמור בעמדה. ביום 4 בפברואר 2024 הגישו החברה והחברה הבת בקשה לסילוק על הסף של בקשת האישור, בין היתר לאור עמדת המדינה. בקשות סילוק דומות הוגשו מטעם משיבות נוספות. ביום 14 בפברואר 2024 ניתנה החלטה לפיה לאחר שהתקבלה עמדת המדינה נקבע דיון קדם משפט ליום 23 במאי 2024, לשם ליבון נקודות שונות עם הצדדים ומתן הוראות ככל שידרש. ביום 23 למאי 2024 התקיים דיון קדם המשפט השני בתיק אשר במהלכו ציין בית המשפט הנכבד, בין היתר, כי נכון להיום קיים ערפל בשאלת הפרשנות של הוראות החוק הרלוונטיות, מה שעשוי להשפיע על קביעת קיומה של חובה, על הפרתה ועל נזקים נטענים כתוצאה מכך. יחד עם זאת, ובין היתר לאור עמדת המבקשים אשר הבהירו כי הם עומדים על בקשת האישור ומבקשים כי ייקבעו מועדים לשמיעת ראיות והגשת סיכומים בתיק שבדיון, קבע בית המשפט כי על המבקשים להגיש את תשובתם בכתב לבקשות הסילוק, ביום 15 ביולי 2024 הגישו המבקשים תשובה לבקשות הסילוק, באותו יום הורה בית המשפט למבקשים להגיש עמדתם בעניין הפסקת תובענה לפי תקנה 44 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, וזו הוגשה ביום 9 בספטמבר 2024. בשל חופשת מחלה ארוכה של המותב הדן בתיק, טרם ניתנה החלטה בבקשות הסילוק, בשלב זה, לאחר שהתקיימו שתי ישיבות קדם משפט ולאור עמדת המדינה, החברה מעריכה כי הסיכוי שבקשת האישור תתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

3.

בימים 25-26 בפברואר 2018 הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (המחלקה הכלכלית) שלוש בקשות נגד החברה לגילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשות לאישור תביעות נגזרות (אחת מהבקשות הוגשה גם כנגד שיכון ובנין אס.בי.איי תשתיות בע"מ וכנגד SBI AG). המידע והמסמכים מבוקשים במסגרת הבקשות קשורים לעניינים המתוארים בבאור 1.ג. ביום 14 למאי 2018 נמחקה אחת הבקשות, וביום 30 ביוני 2019 הגישו המבקשים בשתי הבקשות האחרות בקשה מתוקנת ומאוחדת. ההליך עוכב מעת לעת באישור בית המשפט, וזאת נוכח ההליך הפלילי ומחשש לשיבוש, עד ליום 14 בנובמבר 2024. ביום 28 באוקטובר 2024 הגישה פרקליטות המדינה את עמדתה לבית המשפט לפיה הוסרה המניעה מקידום ההליך מחמת החשש לפגיעה בהליך הפלילי המקביל. בעקבות זאת, ביום 3 בנובמבר 2024 הורה בית המשפט על הסרת עיכוב ההליכים וקבע כי על החברה להגיש תשובה מטעמה לבקשה המאוחדת והמתוקנת לגילוי מסמכים בתוך 90 ימים, וכן קבע מועד לדיון בהליך ליום 16 במרץ 2025, אשר בהחלטה מאוחרת יותר נדחה ליום 15.6.2025. בשלב זה, אין בידי החברה להעריך אם יוגשו בקשות לאישור תביעות נגזרות ובמקרה שיוגשו - את סיכויי קבלתן. ביום 17 בנובמבר 2024 הגישו המבקשים בקשה להגשת בקשת גילוי מתוקנת, והחברה התנגדה לבקשה כאמור. בית המשפט קיבל את בקשת התיקון בכפוף לכך שהתיקון יוגבל לאירועים שאירעו לאחר מועד הגשת בקשת הגילוי המאוחדת והעילות הנובעות מהם ובהיקף שנקבע אחרי בית המשפט. על המבקשים להגיש את בקשת הגילוי המתוקנת בתוך 60 ימים ואת תשובת החברה לבקשה יש להגיש בתוך 90 ימים לאחר מכן. ביום 2 במרץ 2025 הוגשה בקשת גילוי מתוקנת. לבקשת הגילוי המתוקנת צורפו כמשיבים נושאי משרה לשעבר בחברה ו/או חברות בנות ונכדות, וצורפה לה חוות דעת שאומדת את הנזק שהתגבש ושהוא בר כימות על בסיס המידע הפומבי הקיים, שנגרם לחברה עד ליום 31.12.2024, בכ- 470,204 אלפי ש"ח. החברה תגיש את תשובתה לבית המשפט בהתאם למועדים שנקבעו בהחלטת בית המשפט. בהמשך להחלטת בית המשפט שדרשה הבהרה בעניין צירוף המשיבים, המבקשים הגישו בקשה נפרדת לצירוף המשיבים 21-2, ביום 31 במרץ 2025 הוגשה התנגדות החברה לבקשה לצירוף המשיבים 2-21 כצד לבקשת הגילוי המתוקנת. ביום 27 במאי 2025 דחה בית המשפט את הבקשה וקבע כי המבקשים יגישו בקשת גילוי מתוקנת בתוך 7 ימים, תשובת המשיבה תוגש בתוך 90 יום לאחר מכן, והתגובה לתשובה תוגש בתוך 30 יום לאחר הגשת התשובה. ביום 27 במאי 2025 נדחה מועד הדיון המקדמי ליום 30 בנובמבר 2025. ביום 30 במאי 2025 הוגשה בקשת האישור המתוקנת. מכל מקום, להערכת החברה המתבססת על עמדת יועצים משפטיים, אין בבקשת גילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות כדי ליצור חשיפה כספית ישירה לחברה עצמה. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

4.

ביום 26 בנובמבר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי מגל קפיטל בע"מ (המבקשת) תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה ונגד Dune International S.A.R.L. טענתה העיקרית של המבקשת היא כי החברה הפרה, לכאורה, הוראות דין בקשר עם החובה לבצע הצעת רכש בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בחברת אי.די.או. גרופ בע"מ. באשר לסכום התביעה נכתב כי הוא מעל 2.5 מיליון ש"ח (לצרכי סמכות עניינית). לאור הודעה שפרסמה אי.די.או בדבר עסקת מיזוג משולש הופכי עם חברת ADLER Real Estate AG שעתידיה לצאת בפועל תוך רכישת מלוא מניותיה, הגיש המבקשת בקשה לתיקון הבקשה לאישור תביעה ייצוגית ובמסגרתה התבקש, בין היתר, לצמצם את הקבוצה המיוצגת, ולהחליף את המבקשת, שכבר לא היוותה חלק מהקבוצה המיוצגת. לתקן את הסעדים המבוקשים ולצרף חוות דעת מומחה המעריכה את הנזק המצטרי בכ- 16.5 מיליון ש"ח. בית המשפט דחה ביום 6 ביולי 2020 את בקשת התיקון וקבע כי על המבקשת להודיע האם היא עומדת על דיון בבקשת האישור המקורית.

ביום 4 באוגוסט 2024, התקבלה החלטת בית המשפט הדוחה את הבקשה השנייה לתיקון בקשת האישור, המורה למחוק את התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית, והקובעת כי המבקשת תישא בהוצאותיהן של כל אחת מהמשיבות בסך 7,500 ש"ח. במסגרת החלטה נקבע כי המבקשת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ובשל העובדה כי עמותת נציגי הציבור אינה מתאימה לשמש תובעת ייצוגית חלופית, אין מקום לברר את בקשת התיקון לגופה, ולא ניתן להמשיך עוד בהליך הייצוגי. ביום 13 בנובמבר 2024 הגישה המבקשת ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט הנ"ל. ביום 9 באפריל 2025 הגישה החברה תשובה לערעור, ודיון בערעור קבוע ליום 29 ביוני 2026. להערכת החברה המתבססת על עמדת יועצים משפטיים, הערעור עודנו מצוי בשלבים ראשוניים ולפיכך קיים קושי לאמוד את סיכויי וסיכוניו. יחד עם זאת, בשים לב לנימוקי פסק הדין ומכלול הנסיבות, הסיכויים שהערעור יידחה גדולים מהסיכויים שיתקבל, ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

5.

ביום 16 ביולי 2019 עמותת אזרחים למען הסביבה הגישה לבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, נגד 30 משיבות ובהן החברה המאוחדת. בתביעה ובבקשה נטען כי המשיבות אחראיות לזיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, אשר גרם לתחלואה עודפת במספר מחלות לתושבי האזור. התביעה והבקשה אינן כוללות סכום פיצוי נדרש. ביום 23 בדצמבר 2019 הועבר הדיון לבית המשפט המחוזי בחיפה. בקשות לסילוק בקשת האישור על הסף שהגישה החברה לבדה ועם משיבות נוספות נדחתה בהחלטה מיום 4 בפברואר 2021, ללא צו להוצאות. בקשה לקביעת סדרי דיון שהגישו החברה ומשיבות נוספות, נדונה בדיון שהתקיים ביום 19 ביולי 2021, ונדחתה. ביום 10 בינואר 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה מטעמה לבקשת האישור, ועם משיבות נוספות הגישה בקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'. ביום 20 בפברואר 2022 התקיים דיון קדם משפט בבקשת האישור, במסגרתו נקבע, בין היתר, מועדים להגשת תשובה לבקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'; להגשת תגובה לתשובות לבקשת האישור; להשלמת הליכי גילוי ועיון במסמכים; ולהגשת בקשות מקדמיות שונות. ביום 10 במאי 2022 הגישה המבקשת בקשה בעניין גילוי מסמכים ("בקשת הגילוי"), וביום 29 ביוני 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה לבקשת הגילוי. ביום 29 ביוני 2022 הגישה המבקשת תגובה מטעמה לתשובות לבקשת האישור ("התגובה לתשובה"). ביום 10 ביולי 2022 התקיים דיון קדם משפט נוסף, שבו נדונו, בין היתר, הרחבות חזית בתגובה לתשובה, אפשרויות לדרך שמיעת ההליך ולצמצום הפלוגות בהליכי גילוי המסמכים, ונקבעו מועדים. ביום 24 באוקטובר 2022 התקיים קדם משפט נוסף שבו נדונו, בין היתר, בקשות לגילוי מסמכים לגביהן נקבע כי החברה המאוחדת והמבקשת תבאנה ביניהן בדברים בעניין גילוי המסמכים, ורק אם תישאנה מחלוקות יפנו הצדדים לבית המשפט; בקשות מחיקת החברות חזית בתגובה לתשובה, לגביהן נקבע כי המשיבות רשאיות להגיש תגובה משלימה מטעמן; ולגבי המדינה נקבע כי זו תיחשב צד בלי שתצורף רשמית להליך, וככל שתחפץ להגיש מסמך בהליך עליה להודיע על כך ליתר הצדדים 60 יום מראש. בנוסף, נקבעו כ-50 מועדים לשמיעת ראיות מרוכזות החל מפברואר 2023 ועד יולי 2023. המשיבות הגישו חוות דעת משלימות מטעמן, וביום 12 בפברואר 2023 החלה שמיעת ראיות מרוכזת בתיק, וזו הסתיימה ביום 17 ביולי 2023.

באור 6 - התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

המבקשת הגישה סיכומים ביום 21 בדצמבר 2023, והמשיבות ובכללן החברה המאוחדת הגישו סיכומים מטעמן ביום 30 ביוני 2024, למדינה ניתנה האפשרות להגיש סיכומים מטעמה עד יום 20 ביולי 2024, שעד למועד זה לא הוגשו ולכל הצדדים אפשרות להתייחס לסיכומי המדינה או לסיכומים אחרים כלשהם עד יום 20 באוגוסט 2024. ביום 3 בנובמבר 2024 ניתנה החלטה, לפיה על המדינה להודיע עד יום 10 בנובמבר 2024 האם בכוונתה להגיש סיכומים מטעמה. ביום 6 בנובמבר 2024 הגישה המדינה הודעה, במסגרתה טענה כי אין לאשר את התובענה כייצוגית, אך הודיעה כי אין לה להוסיף על טענות המשיבות בעניין זה, ומשכך לא תגיש סיכומים מטעמה. ביום 12 בדצמבר 2024 הגישו המשיבות השלמת טיעון קצרה בכתב (נוכח פסק דינו של בית המשפט העליון שניתן ביום 3 בנובמבר 2024 ברע"א 3397/23). ביום 13 בינואר 2025 הגישה המבקשת סיכומי תשובה מטעמה. בשלב זה, עם סיום שמיעת הראיות והגשת הסיכומים, על בסיס הדיונים שהתקיימו ושמיעת העדים, ומשבית המשפט בדיוני קדם המשפט שהתקיימו התייחס בעיקר לאופן ניהול הדיון ולא לטענות הצדדים, נראה כי סיכוי בקשת האישור נגד החברה המאוחדת להתקבל נמוכים מסיכוי להידחות ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

התרשמות זו עלולה להשתנות בהתאם להתפתחויות בתיק, ובתוך כך לאמירות של בית המשפט, שטרם הביע דעתו לגופו של עניין, בתום שמיעת הראיות. כמו כן, ביום 14 באוקטובר 2020 התקבלה אצל החברה המאוחדת הודעה מטעם משיבות בתביעה ייצוגית אחרת, שהחברה המאוחדת אינה צד לה, שעניינה בטענות לעודף תחלואה במחלות עקב זיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, שבגינה נתבע פיצוי עתק לחברי הקבוצה הנטענת שם. המשיבות בתביעה מכחישות את הטענות, אך הן הודיעו כי בכוונתן להגיש בקשה להתיר להן להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת וחברות נוספות.

החברה המאוחדת והמשיבות הסכימו כי בשלב זה לא תוגש בקשה למתן רשות להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת, וכי המועד להגשת בקשה כאמור יידחה עד לא יאוחר מ-30 יום ממועד מתן החלטה המקבלת את בקשת האישור האמורה, ככל שתניתן (ואם תוגש בקשת רשות ערעור - עד 30 יום לאחר ההכרעה בה), תוך שכל טענותיה של החברה המאוחדת שמורות לה.

6.

ביום 13 בנובמבר 2024 התקבלו בידי חברה מאוחדת כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד מממשלת חוף השנהב, אשר במסגרתם כופרת ממשלת חוף השנהב בכלל טענות החברה המאוחדת בנוגע לתביעה שהוגשה במסגרת בוררות בינלאומית (ICC) בצרפת בקשר עם פרויקט לבניית כביש באורך של כ-65 ק"מ אותו ביצעה החברה המאוחדת עבור ממשלת חוף השנהב. במסגרת התביעה האמורה, תבעה החברה המאוחדת, בין היתר, בגין חובות בגין ביצוע הפרויקט, התארכות משך ביצוע הפרויקט ואובדן הכנסות. ממשלת חוף השנהב תובעת מהחברה המאוחדת במסגרת התביעה שכנגד סך של כ-19 מיליארד CFA (כ-115.5 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-34.1 מיליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 ביוני 2025) כפיצוי, בין היתר, בגין הנזקים שנגרמו לה עקב החלפת הקבלן לביצוע הפרויקט וכן החזר כלל ההוצאות שהוציאה בגין הבוררות כאמור. ביום 26 במרץ 2025 הגישה החברה את תגובתה וכתב הגנה לתביעה שכנגד עם תיקון הסכום הנתבע על ידה ל-14 מיליארד CFA (בסך הכל כ-84.6 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-25 מיליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 ביוני 2025). נכון לשלב מקדמי זה של ההליך ועל בסיס המידע שברשותה למועד זה, החברה מעריכה, כי הסיכויים לדחיית כל אחד מרכיבי התביעה שכנגד גוברים על הסיכויים לקבלתה, ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

7.

ביום 5 בפברואר 2025 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (המחלקה הכלכלית) בקשה לאישור תובענה כייצוגית (להלן: "בקשת האישור") כנגד החברה, מנכ"ל החברה וחברי הדירקטוריון בתקופה שבין יום 9 באוקטובר 2024 ליום 29 בינואר 2025 (להלן יחדיו, לרבות החברה: "המשיבים"). בקשת האישור הוגשה על ידי מר מתן פרג', שנטען שרכש 91 מניות החברה ביום 27 בינואר 2025 (להלן: "המבקש"). בתמצית, טענת המבקש בבקשת האישור היא שהחברה "הסתירה" (כביכול) מציבור המשקיעים מידע מהותי בדבר פעולות שביצע השותף הפולני של החברה, אשר מחזיק (באמצעות חברה שבבעלותו) ב-25% מחברת האחזקות New Project Development S.R.O שנמצאת בעקיפין בשליטת החברה (75% הנותרים), ואשר משמש גם כמנהל הפעילות בפולין (להלן: "חברת האחזקות" ו-"השותף הפולני", בהתאמה). בבקשת האישור נטען כי בין החברה לשותף הפולני נתגלעה מחלוקת ביחס למהלך שבחנה החברה למכירת פעילותה בפולין (המבוצעת בעיקרה באמצעות חברת האחזקות המחזיקה בחברות נכס שונות בפולין), ושבעקבותיה החל השותף הפולני, לכל המאוחר ביום 7 באוקטובר 2024, בין היתר, "לפעול לרישום שעבודים - באמצעות חברת האחזקות - על המניות של חברות הנכס המחזיקות בנכסי הנדל"ן בפולין, ושעבודים כאמור אכן נרשמו, ואף החל במימוש השעבודים". כן נטען כי השותף הפולני "נקט בפעולות נוספות אשר נועדו למנוע את מכירת פעילות החברה בפולין" שבכללן "ביקש השותף הפולני לשנות את תקנון חברות הנכס ולהעניק לעצמו זכות סירוב ראשונה". על פי הנטען בבקשת האישור "המשיבים ידעו (בפועל, ולמצער בעצימת עיניים) על אירועים מהותיים אלה" אך לטענת המבקש "הסתירו את המידע ולא דיווחו על כך". נטען כי בעלי מניות החברה למדו לראשונה על הפעולות שנקט השותף הפולני מדיווח מיידי שפרסמה החברה באיחור רב ביום 29 בינואר 2025, וכי גם דיווח מיידי זה היה לטענת המבקש "חלקי, עמום ולא ברור" (להלן: "הדיווח המיידי"). עילות התביעה הנטענות כוללות, בין היתר, הפרת חובות גילוי וייחוס אחריות נושאי משרה מכוח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו, כמו גם עילות מכוח פקודת הנימקין [נוסח חדש]. הנזק הנטען בבקשת האישור מבוסס על השינוי השלילי במחיר המניה של החברה ביום הדיווח המיידי וביום שלאחריו, ומוערך בבקשת האישור "לכל הפחות בעשרות מיליוני ש"ח". בהתאם להחלטת בית המשפט שניתנה לאחר מועד הדוח, ביום 21 ביולי 2025, תשובת המשיבים לבקשת האישור תוגש עד ליום 18 בספטמבר 2025. כמו כן, נקבעה ישיבת קדם משפט ליום 16 בדצמבר 2025. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינו.

8.

ביום 3 בדצמבר 2012 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כספית בסך של 100 מיליון ש"ח כנגד שותפות המוחזקת בשיעור של 50% על ידי חברה מאוחדת ויתרת מוחזקת על ידי צד שלישי שאינו קשור לקבוצה (להלן: "השותפות"). התובע הינו קבלן כריית המנהרות של השותפות ("התובע"), במסגרת פרויקט מנהרות הכרמל תביעה. לטענת התובע הוא זכאי לתשלום על פי מנגנון התמורה ההסכמי בין הצדדים. ביום 30 באפריל 2013 הגישה השותפות כתב הגנה וכן כתב תביעה שכנגד, במסגרתו היא כופרת על טענותיו של התובע ועתרה לחייבו בסכום של כ-61 מיליון ש"ח בין היתר בגין פיצוי עקב איחור בהשלמת העבודות. הצדדים הגישו כתבי הגנה לתביעות ההדדיות וכן תצהירי עדות ראשית. בימים 23-24 בפברואר 2025 התקיימו דיוני הוכחות בהם נחקרו עדי הצדדים. ביום 9 ביולי 2025 הגיש התובע את סיכומיו והשותפות נדרשת להגיש סיכומיה עד ליום 5 באוקטובר 2025. בדוחותיה הכספיים של השותפות נכללה הפרשה מתאימה.

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות אחרות לזמן קצר, נגזרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, נכסים והתחייבויות בריבית משתנה, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025		התחייבויות פיננסיות
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	
(מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,790	3,275	3,363	3,895	2,898	3,368	הלוואות מבנקים לזמן ארוך (1)
4,772	3,937	4,149	4,216	4,266	3,450	אגרות חוב סחירות (2)

- (1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.
- (2) השווי ההוגן של אגרות חוב סחירות בבורסה נקבע לפי שער אגרת החוב בבורסה ליום 30 ביוני 2025.

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן

1. הטבלה להלן מציגה ניתוח של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן בהיררכיה. הרמות השונות הוגדרו כדלקמן:
- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
 - רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
 - רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.
2. להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

30 ביוני 2025				
מליוני ש"ח				
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
(בלתי מבוקר)				
10	-	10	-	נגזרים המשמשים לגידור
485	485	-	-	חייבים בגין הסדרי זיכיון המוחזקים למכירה
1,024	1,024	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
105	105	-	-	הלוואות לזמן ארוך
48	-	48	-	נגזרים אחרים
(105)	(105)	-	-	התחייבות בגין תמורות מותנות
10	-	-	10	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
1,577	1,509	58	10	

30 ביוני 2024				
מליוני ש"ח				
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
(בלתי מבוקר)				
(158)	-	(158)	-	נגזרים המשמשים לגידור
-	-	-	-	חייבים בגין הסדרי זיכיון המוחזקים למכירה
2,300	2,300	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
1,031	1,031	-	-	הלוואות לזמן ארוך
97	97	-	-	נגזרים אחרים
43	-	43	-	התחייבות בגין תמורות מותנות
(1)	(1)	-	-	
3,312	3,427	(115)	-	

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)**ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)**

31 בדצמבר 2024				
מליוני ש"ח				
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
(מבוקר)				
8	-	8	-	נגזרים המשמשים לגידור
-	-	-	-	חייבים בגין הסדרי זיכיון
				חייבים בגין הסדרי זיכיון המוחזקים
2,803	2,803	-	-	למכירה
1,019	1,019	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
101	101	-	-	הלוואות לזמן ארוך
71	-	71	-	נגזרים אחרים
2	2	-	-	חייבים בגין תמורות מותנות
				ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
10	-	-	10	רווח והפסד
4,014	3,925	79	10	

.3

נתונים בדבר מדידות שווי הוגן ברמה 2**נגזרים שאינם משמשים לגידור, נטו**חזוה אקדמה (Forward) ונגזרים משוכרים

השווי ההוגן של חזוה אקדמה (Forward) ונגזרים משוכרים נאמדים על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחזוה לבין מחיר ה-Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החזוה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית הרלוונטיים בשוק.

עסקאות מדד

השווי ההוגן של עסקאות מדד נאמד על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחזוה לבין מחיר ה-Forward הנוכחי, בגין יתרת התקופה של החזוה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית מתאימים המשמשים לתמחור נגזרים והמתבססים על תשואות נומינליות וריאליות של אגרות חוב ממשלתיות.

נגזרים המשמשים לגידור, נטוחזוה אקדמה (Forward) ונגזרים משוכרים

השווי ההוגן של חזוה אקדמה (Forward) ונגזרים משוכרים נאמדים על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה-Forward הנקוב בחזוה לבין מחיר ה-Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החזוה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית הרלוונטיים בשוק.

אופציות רכש על מטח

שווי הוגן של אופציות מט"ח מחושב על פי מודל בלק אנד שולס לחישוב שווי של אופציות בהינתן מחיר עתידי של נכס הבסיס, מחיר המימוש של האופציה, הזמן עד פקיעת האופציה וסטיית התקן הגלומה.

חזוה החלפת ריבית (IRS)

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון תזרימי מזומנים עתידיים, לאורך תקופת החזוה ותוך שימוש בריביות שוק מתאימות למכשירים דומים.

.4

נתונים בדבר מדידות בשווי הוגן ברמה 3הלוואות לזמן ארוך

השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון תזרימי המזומנים של הנכס הפיננסי, המבוססת על הערכת יכולתו של הנכס להפיק מזומנים. בהתאם לכך, מוערך שווי הנכס באמצעות היוון תזרימי המזומנים, אשר צפוי כי יפיק בעתיד. תזרימי המזומנים העתידיים מהווים במחיר הון המשקף את הסיכון הגלום בפרויקט, ומבטא את התשואה אשר משקיע היה מצפה לקבל מהנכס בעל סיכון דומה.

הלוואות לחברות מוחזקות

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפיה לצורך קביעת השווי ההוגן של הלוואות לחברות מוחזקות הינם, בין השאר, לוחות הסילוקין אשר נגזרו מהמודל הפיננסי המעודכן, הנחות לגבי תרחישים של אירועי אשראי חוזיים וההסתברות להתרחשותם.

התחייבויות בגין תמורות מותנות

הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפיה לצורך קביעת השווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות הינם, בין השאר, התוחלות להתקיימות אבני דרך ותנאים מסויימים לתשלומם.

חייבים בגין הסדרי זיכיון

השווי ההוגן נאמד על בסיס היוון תזרימי המזומנים של הנכס הפיננסי, תוך שימוש בעקומי ריבית אשר מחושבים בהתאם לשיעור חוב אינדיקטיבי בתור בסיס לגזירת טווח דירוג אשראי.

באורים לדוחות הכספיים
באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

5. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 הטבלה להלן מציגה התאמה בין יתרת הפתיחה לבין יתרת הסגירה בהתייחס למכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

נכסים פיננסיים					
סך הכל	חייבים בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה	חייבים בגין הסדרי זיכיון	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך
מליוני ש"ח					
3,925	2	2,803	-	1,019	101
593	1	-	591	-	1
(24)	(105)	-	20	58	3
(36)	-	-	(1)	(35)	-
-	-	590	(590)	-	-
(41)	(3)	-	(20)	(18)	-
(2,908)	-	(2,908)	-	-	-
1,509	(105)	485	-	1,024	105

יתרה ליום 1 בינואר 2025	
תוספות	
סך רווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון	
סך הפסדים שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר	
מיון מוחזק למכירה	
סילוקים	
יציאה מאיחוד	
יתרה ליום 30 ביוני 2025	

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

נכסים פיננסיים						
סך הכל	חייבים בגין תמורה מותנית (*)	חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה (*)	חייבים בגין הסדרי זיכיון מליוני ש"ח	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
2,944	-	1,294	519	1,040	91	יתרה ליום 1 בינואר 2024
483	2	-	479	-	2	תוספות
71	-	-	52	15	4	סך רווחים (הפסדים) שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
(8)	-	-	(24)	16	-	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
-	-	1,006	(1,006)	-	-	מיון מוחזק למכירה
(63)	(3)	-	(20)	(40)	-	סילוקים
3,427	(1)	2,300	-	1,031	97	יתרה ליום 30 ביוני 2024

באורים לדוחות הכספיים
באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)
5. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

נכסים פיננסיים						יתרה ליום 1 באפריל 2025
סך הכל	חייבים בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה	חייבים בגין הסדרי זיכיון	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
מליוני ש"ח						
4,246	-	3,112	-	1,031	103	תוספות
273	-	-	273	-	-	סך רווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
(54)	(105)	-	12	37	2	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
(38)	-	-	6	(44)	-	מיון מוחזק למכירה
-	-	281	(281)	-	-	סילוקים
(10)	-	-	(10)	-	-	יציאה מאיחוד
(2,908)		(2,908)	-	-	-	יתרה ליום 30 ביוני 2025
1,509	(105)	485	-	1,024	105	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל	התחייבויות פיננסיות	נכסים פיננסיים				
	התחייבויות בגין תמורה מותנית (*)	חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה (*)	חייבים בגין הסדרי זיכיון	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
		מיליוני ש"ח				
3,254	1	2,036	57	1,066	94	יתרה ליום 1 באפריל 2024
229	1	-	227	-	1	תוספות
11	-	-	15	(6)	2	סך רווחים (הפסדים) שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
(14)	-	-	(24)	10	-	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
-	-	264	(264)	-	-	מיון מוחזק למכירה
(53)	(3)	-	(11)	(39)	-	סילוקים
3,427	(1)	2,300	-	1,031	97	יתרה ליום 30 ביוני 2024

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

5. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

נכסים פיננסיים						
סך הכל	חייבים בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה	חייבים בגין הסדרי זיכיון (*)	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
מליוני ש"ח						
2,944	-	1,294	519	1,040	91	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,028	3	-	1,023	-	2	תוספות
						סך רווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד בסעיף הכנסות מימון
125	2	-	45	70	8	
13	-	-	22	(9)	-	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
-	-	1,509	(1,509)	-	-	מיון מוחזק למכירה
(126)	(3)	-	(41)	(82)	-	סילוקים
(59)	-	-	(59)	-	-	יציאה מהאיחוד
3,925	2	2,803	-	1,019	101	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

באורים לדוחות הכספיים**באור 8 - מגזרי פעילות**

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעילות זהה לזו המוצגת בביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח	זימות נדל"ן בחו"ל	זימות נדל"ן בישראל	קבלנות תשתית ובניה ארה"ב	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
4,608	(113)	12	102	978	885	536	891	142	1,175	הכנסות מחיצוניים
-	(1,159)	-	-	-	-	-	-	-	1,159	הכנסות בין מגזרים
4,608	(1,272)	12	102	978	885	536	891	142	2,334	סה"כ הכנסות
371	(43)	(15)	(37)	144	341	(130)	27	65	19	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות(**)	אחרים	אנרגיה	זכיינות(*) מליוני ש"ח	זימות נדל"ן בחו"ל	זימות נדל"ן בישראל(*)	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
3,759	(194)	11	68	703	100	991	666	112	1,302	הכנסות מחיצוניים
-	(667)	-	-	-	-	-	-	-	667	הכנסות בין מגזרים
3,759	(861)	11	68	703	100	991	666	112	1,969	סה"כ הכנסות
308	373	(15)	184	71	6	81	36	(455)	27	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

(*) סווג מחדש - ראו באור 31.א(1) לדוחות השנתיים.
 (**) הוצג מחדש - ראו באור 5, בדבר פעילות מופסקת.

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח	יזמות נדל"ן בחו"ל	יזמות נדל"ן בישראל	קבלנות תשתית ובניה ארה"ב	קבלנות תשתית ובניה (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
2,398	(76)	5	68	450	624	218	507	93	509	הכנסות מחיצוניים
-	(667)	-	-	-	-	-	-	-	667	הכנסות בין מגזרים
2,398	(743)	5	68	450	624	218	507	93	1,176	סה"כ הכנסות
164	(45)	(8)	(72)	82	264	(142)	6	66	13	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות(**)	אחרים	אנרגיה	זכיינות(*) מליוני ש"ח	יזמות נדל"ן בחו"ל(*)	יזמות נדל"ן בישראל(*)	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	קבלנות תשתית ובניה (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
1,939	(30)	5	42	338	21	530	372	16	645	הכנסות מחיצוניים
-	(332)	-	-	-	-	-	-	-	332	הכנסות בין מגזרים
1,939	(362)	5	42	338	21	530	372	16	977	סה"כ הכנסות
163	296	(8)	84	35	(3)	59	20	(344)	24	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

(*) סווג מחדש - ראו באור 31.א(1) לדוחות השנתיים.
 (**) הוצג מחדש - ראו באור 5, בדבר פעילות מופסקת.

תשלום פחיתות מלאה ביום 91 וב-92 במרץ 2024 (מבוקש)										
	קבלנות תשתית בניה בישראל	קבלנות תשתית ו בניה בחור"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בארצות הברית	יזמות נדל"ן בישראל	יזמות נדל"ן בחור"ל	זכינות מליוני ש"ח	אנרגיה	אחרים	התאמות	מאוחד
2,487	111	1,879	1,741	389	1,769	193	23	(96)	8,496	
1,755	-	-	-	-	-	-	-	(1,755)	-	
4,242	111	1,879	1,741	389	1,769	193	23	(1,851)	8,496	
98	(635)	141	(773)	91	145	237	(32)	536	(192)	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (מבוקר)
429	(50)	217
(15)	(15)	(8)
(43)	373	(45)
371	308	164
		163
		(192)
		536
		(32)
		(696)

שיכון ובינוי בע"מ • 30 ביוני 2025

באור 9 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מידע תמציתי בדבר חברות מוחזקות מהותיות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, ללא התאמה לשיעור הבעלות המוחזקים בידי הקבוצה.

א. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

עסקאות משותפות					
נכסים שוטפים	נכסים שאינם שוטפים	התחייבויות שוטפות	התחייבויות שאינן שוטפות	סך נכסים (התחייבויות), נטו	שיעור בעלות %
מליוני ש"ח					
ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)					
218	1,712	1,436	250	242	25.5
331	2,943	162	3,465	(353)	50
319	3,886	396	3,042	767	50
178	1,554	115	1,460	157	50
1,384	842	802	1,500	(76)	50
1,908	2,080	299	3,530	159	42.5
1,776	4,599	91	6,011	273	40
ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)					
179	1,760	1,467	226	246	25.5
338	3,109	162	3,613	(328)	50
273	4,035	417	3,377	514	50
250	1,631	167	1,544	170	50
907	995	616	1,391	(105)	50
257	3,029	112	2,978	196	42.5
2,167	4,876	247	6,704	93	40
ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)					
203	1,732	1,448	239	249	25.5
351	3,023	156	3,537	(319)	50
351	3,975	413	3,088	824	50
263	1,621	186	1,445	252	50
1,107	803	608	1,370	(68)	50
1,324	2,626	88	3,672	191	42.5
1,775	4,952	70	6,503	154	40

באור 9 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)
א. מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי (המשך)

להלן מידע נוסף עבור החברות הכלולות והעסקאות המשותפות

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני		
	2024	2025	
מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
1,375	1,400	1,349	פי.אס.פי התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
239	226	250	
140	143	136	נגב אנרגיה אשלים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
3,589	3,613	3,465	
240	106	123	רמת חובב מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
281	295	295	
3,088	3,377	3,042	
191	120	117	חגית מזרח מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
101	77	86	
1,445	1,544	1,460	
237	274	276	POB-Cundinmarca מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
344	362	316	
1,370	1,391	801	
8	4	3	פארגו מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
1	1	1	
3,672	2,978	3,530	
2	2	2	גשרים בפנסילבניה מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
61	56	83	
6,503	6,704	6,011	

באור 9 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

עסקאות משותפות			
סה"כ רווח (הפסד) כולל	רווח (הפסד)	הכנסות	שיעור בעלות
	מיליוני ש"ח		%

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

				פי.אס.פי
(7)	(7)	171	25.5	נגב אנרגיה אשלים
(33)	(33)	41	50	רמת חובב
(58)	54	488	50	חגית מזרח
(49)	(21)	227	50	POB-Cundinmarca
(9)	(9)	43	50	פארגו
(18)	6	383	42.5	גשרים בפנסילבניה
186	186	792	40	

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

				פי.אס.פי
(4)	(4)	178	25.5	נגב אנרגיה אשלים
(16)	(16)	51	50	רמת חובב
225	244	727	50	חגית מזרח
99	98	408	50	POB-Cundinmarca
(20)	(20)	45	50	פארגו
11	17	249	42.5	גשרים בפנסילבניה
72	72	427	40	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

				עסקאות משותפות
				פי אס פי
(7)	(7)	82	25.5	נגב אנרגיה אשלים
(20)	(20)	24	50	רמת חובב
64	4	216	50	חגית מזרח
(14)	(28)	66	50	POB-Cundinmarca
(6)	(6)	10	50	פארגו
(5)	6	224	42.5	גשרים בפנסילבניה
103	103	423	40	

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

				עסקאות משותפות
				פי אס פי
(11)	(11)	88	25.5	נגב אנרגיה אשלים
(9)	(9)	24	50	רמת חובב
229	248	710	50	חגית מזרח
69	93	215	50	POB-Cundinmarca
(202)	(179)	(327)	50	פארגו
(45)	(31)	58	42.5	גשרים בפנסילבניה
51	51	264	40	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

				פי.אס.פי
-	-	374	25.5	נגב אנרגיה אשלים
(8)	(8)	133	50	רמת חובב
535	366	1,432	50	חגית מזרח
212	165	846	50	Cundinmarca - POB
18	18	387	50	פארגו
42	58	1,240	42.5	גשרים בפנסילבניה
308	308	1,432	40	

באור 9 - חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות (המשך)
להלן מידע נוסף עבור החברות הכלולות והעסקאות המשותפות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
	55	12	14	25	פי.אס.פי
	1	8	-	16	פחת והפחתות
	(139)	(53)	(41)	(91)	הכנסות מימון
	-	3	2	1	הוצאות מימון
				2	הוצאות מסים על ההכנסה
	226	59	46	117	נגב אנרגיה אשלים
	(276)	(67)	(63)	(140)	הכנסות מימון
		-		(128)	הוצאות מימון
	249	64	57	134	רמת חובב
	10	3	5	4	פחת והפחתות
	(129)	(36)	(28)	(71)	הכנסות מימון
				(58)	הוצאות מימון
	122	38	27	66	חגית מזרח
	12	4	2	7	פחת והפחתות
	(85)	(27)	(23)	(45)	הכנסות מימון
				(42)	הוצאות מימון
	153	35	10	70	POB-Cundinmarca
	(190)	(55)	(39)	(100)	הכנסות מימון
	(16)	-	22	-	הוצאות מימון
				21	הוצאות מסים על ההכנסה
	1	1	-	1	פארגו
	157	14	47	41	פחת והפחתות
	(157)	(5)	(54)	(36)	הכנסות מימון
				(107)	הוצאות מימון
	317	81	79	157	גשרים בפנסילבניה
	(367)	(94)	(89)	(185)	הכנסות מימון
				(179)	הוצאות מימון

שיכון ובינוי בע"מ פרק ג' -

תמצית מידע כספי נפרד ביניים לתקופה
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
4	תמצית נתוני רווח והפסד ביניים
5	תמצית נתונים על הרווח והפסד הכולל ביניים
6-8	תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים
9-10	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
11-18	מידע נוסף

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
בעלי המניות של שיכון ובינוי בערבון מוגבל

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של שיכון ובינוי בערבון מוגבל (להלן – החברה), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 936,098 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 46,407 אלפי ש"ח וכ- 52,337 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בנוסף מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב:

1. לאמור בביאור 1 בדבר חוסר יכולת החברה להעריך את החשיפות הפוטנציאליות וההשפעות שיכול שיהיו על כלל היקף פעילותה בשל הסדר הטיעון והרשעת חברת הבת אס. בי. איי. תשתיות במסגרתו, הקנס ששולם, חילוט הרכוש שבהליך אזרחי, הליכי ביקורת של הבנק העולמי, הפנייה לתביעה הכללית בשווייץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל, הסדרי הטיעון והרשעותיהם של נושאי משרה ועובדים לשעבר, וכן הליכים אחרים אשר עשויים להתפתח בארץ ובעולם, אם וככל שיהיו.
2. לביאור 1ג בדבר תביעות שהוגשו כנגד החברה ואשר בשלב זה לא ניתן להעריך או לחשב את החשיפה בגינן.

סומך חייקין
רואי חשבון

20 באוגוסט 2025



תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
128	149	187
189	84	168
441	267	572
629	617	416
179	176	-
1,566	1,293	1,343

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות לחברות מוחזקות
חייבים והשקעות לרבות נגזרים
חייבים חברות הקבוצה
נכסים מוחזקים למכירה

השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך

6,413	6,571	6,587
41	48	185
891	1,248	604
12	12	-
7,357	7,879	7,376
239	202	262
55	56	51
8	8	7
9,225	9,438	9,039

נדל"ן להשקעה

רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
נכסים בלתי מוחשיים

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
888	763	1,035
16	12	8
26	16	20
18	13	43
64	113	177
26	20	-
1,038	937	1,283
52	178	48
312	346	321
-	-	104
3,162	2,718	2,758
2	2	2
11	10	12
3,539	3,254	3,245
577	366	372
4,071	4,881	4,139
9,225	9,438	9,039

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
ספקים ונותני שירותים
הטבות לעובדים לזמן קצר
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים
זכאים חברות הקבוצה
התחייבויות המוחזקות למכירה

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מחברות בנות
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים
אגרות חוב
הטבות לעובדים
הפרשות לזמן ארוך

עודף הפסדים שנצברו על עלות
ההשקעה בחברות מוחזקות
סך הכל- הון המיוחס לבעלים של החברה

20 באוגוסט, 2025

תאריך אישור המידע הכספי

נתנאל ח. סידוף
יו"ר הדירקטוריון

עמית בירמן
מנהל כללי

אברהם (אבי) גולדה
סמנכ"ל כספים

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(מבוקר)	175	43	84	91	הכנסות מדמי ניהול ושירותים מקצועיים
(117)	(23)	(33)	(53)	(60)	הוצאות הנהלה וכלליות
3	0	12	1	13	הכנסות תפעוליות אחרות, נטו
(386)	(*) 87	98	(*) 148	220	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות, נטו
(325)	107	125	180	264	רווח (הפסד) מפעילות
186	43	33	88	77	הכנסות מימון
(282)	(76)	(71)	(140)	(131)	הוצאות מימון
(96)	(33)	(38)	(52)	(54)	הוצאות מימון, נטו
(421)	74	87	128	210	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1)	-	(12)	-	(12)	מיסים על הכנסה
(422)	74	75	128	198	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה מפעילות נמשכת
(597)	(*) (330)	47	(*) (425)	39	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
(1,019)	(256)	122	(297)	237	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

* הוצג מחדש – ראה באור 3.2, בדבר פעילות מופסקת.

תמצית על הרווח והפסד הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(1,019)	(256)	122	(297)	237	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
59	1	(23)	26	(79)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי המזומנים
13	(15)	4	2	-	רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
(62)	72	(229)	70	(91)	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בחברות מוחזקות
10	58	(248)	98	(170)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
(1,009)	(198)	(126)	(199)	67	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
מיליוני ש"ח									
662	1,490	63	26	15	(402)	51	2,185	(19)	4,071
-	-	-	-	-	-	-	237	-	237
-	-	-	(79)	-	(91)	-	-	-	(170)
-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
1	2	-	-	-	-	(3)	-	-	-
663	1,492	63	(53)	15	(493)	49	2,422	(19)	4,139

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
מיליוני ש"ח									
661	1,475	63	(33)	2	(340)	63	3,204	(19)	5,076
-	-	-	-	-	-	-	(297)	-	(297)
-	-	-	26	2	70	-	-	-	98
-	-	-	-	-	-	4	-	-	4
1	15	-	-	-	-	(16)	-	-	-
662	1,490	63	(7)	4	(270)	51	2,907	(19)	4,881

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
מיליוני ש"ח									
662	1,491	63	(30)	11	(264)	50	2,300	(19)	4,264
-	-	-	-	-	-	-	122	-	122
-	-	-	(23)	4	(229)	-	-	-	(248)
-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
1	1	-	-	-	-	(2)	-	-	-
663	1,492	63	(53)	15	(493)	49	2,422	(19)	4,139

יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)

רווח לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין מניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
מיליוני ש"ח									
661	1,475	63	(8)	19	(342)	65	3,163	(19)	5,077
-	-	-	-	-	-	-	(256)	-	(256)
-	-	-	1	(15)	72	-	-	-	58
-	-	-	-	-	-	2	-	-	2
1	15	-	-	-	-	(16)	-	-	-
662	1,490	63	(7)	4	(270)	51	2,907	(19)	4,881

יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)

הפסד לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוון דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ונושאי משרה	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
מיליוני ש"ח									
661	1,475	63	(33)	2	(340)	63	3,204	(19)	5,076
-	-	-	-	-	-	-	(1,019)	-	(1,019)
-	-	-	59	13	(62)	-	-	-	10
-	-	-	-	-	-	4	-	-	4
1	15	-	-	-	-	(16)	-	-	-
662	1,490	63	26	15	(402)	51	2,185	(19)	4,071

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)

הפסד לתקופה
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
 זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
 מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
(1,019)	(256)	122	(297)	237
16	4	5	8	9
96	33	38	52	54
1	-	12	-	12
983	243	(145)	277	(259)
4	2	1	4	1
-	-	(2)	-	(2)
-	-	(8)	-	(8)
81	26	23	44	44
(43)	13	(27)	(1)	(29)
(27)	(38)	(39)	(56)	(32)
4	-	(7)	-	(8)
4	(8)	(4)	(6)	(6)
1	-	1	1	1
(1)	(3)	32	(7)	25
(62)	(36)	(44)	(69)	(49)
19	(10)	(21)	(25)	(5)

פעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים על החברה

התאמות בגין:
 פחת והפחתות של רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
 עלויות מימון, נטו
 מיסים על ההכנסה
 חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
 רווח הון מממוש השקעה בחברה מוחזקת
 רווח הון משערוך השקעה בחברה מוחזקת

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

שינוי בחייבים ואחרים
 שינוי בחייבים וזכאים חברות הקבוצה, נטו
 שינוי בספקים ונותני שירותים
 שינוי בהטבות לעובדים
 שינוי בהפרשות
 שינוי בזכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים

מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
(3)	(1)	(1)	(2)	(2)
(63)	(13)	(9)	(28)	(18)
7	2	1	3	2
184	150	-	185	362
18	1	3	13	12
478	61	-	478	-
6	72	(303)	172	(303)
-	-	82	-	82
(388)	(213)	(239)	(309)	(125)
(145)	-	303	(40)	448
93	58	(164)	471	457
(11)	(3)	(3)	(6)	(8)
397	-	298	-	298
(727)	(52)	(54)	(727)	(746)
1	-	-	1	7
-	-	-	(249)	-
(165)	(47)	(57)	(88)	(85)
(249)	-	-	-	150
(754)	(102)	184	(1,069)	(384)
(3)	-	-	(1)	(9)
(645)	(54)	(1)	(624)	59
773	203	188	773	128
128	149	187	149	187

פעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
השקעה בנדל"ן להשקעה
דיבידנד שהתקבל מחברות כלולות
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
ריבית שהתקבלה
שינוי בפקדונות בנקאיים לזמן קצר, נטו
רכישת אשראי לקוחות מחברה בת (פקטורינג)
תמורה מממש השקעה בחברה מוחזקת
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לחברות בנות, נטו
שינוי בהלוואות לזמן קצר לחברות בנות, נטו
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

פעילות מימון

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ואחרים
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
תמורה מסילוק נגזרים, נטו
פירעון ניירות ערך מסחריים (בניכוי הוצאות
הנפקה), נטו
ריבית ששולמה
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים
ושווי מזומנים

גידול (קיטון) ביתרת מזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף

(1) כללי

א. הלק תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 (להלן: דוחות מאוחדים) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן תמצית מידע הכספי הנפרד ביניים) אשר מוצגים בהתאם לתקנה 38' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא את תמצית מידע כספי נפרד ביניים זה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד ביניים זה:

- (1) החברה – שיכון ובינוי בע"מ.
- (2) חברות בנות – חברות, לרבות שותפות, הנשלטות, במישרין או בעקיפין, על ידי החברה.
- (3) חברות מוחזקות – חברות בנות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ב. בדיקות וחקירות של רשויות

הליכים בחו"ל:

1. בספטמבר 2017 פנתה חברת SBI International Holdings AG (חברה שוויצרית שהיא חברה נכדה של החברה, להלן: "SBI AG") ביוזמתה, באמצעות יועציה המשפטיים בשווייץ, לרשויות התביעה הכללית בברן שבשווייץ והודיעה להן אודות טענות להתנהלות לא תקינה בחברת SBI AG עד כדי טענות לתשלומי שוחד לעובדי ציבור זרים) שהעלה עובד לשעבר של SBI AG במסגרת הליך שנסגר, ואודות הצעדים שבדעת SBI AG לנקוט לבדיקת הטענות, שעיקרם קיום בדיקה פנימית בלתי-תלויה. מאז עודכנו רשויות התביעה השוויצריות ה"ל" בקשר לחקירת משטרת ישראל (אשר במסגרתה תושאלו ו/או נחקרו גם עובדים בחברה הנכדה הזרה ה"ל"), ובכך שלנוכח החקירה המשטרתית כמפורט בסעיף 10 להלן (תחת "הליכי חקירה בישראל"), לא הושלמה הבדיקה הפנימית הבלתי תלויה ולכן לא ניתן היה להפיק ממנה ממצאים או תוצאות. לא ידוע ל-SBI AG האם יינקטו צעדים חקירתיים או אחרים על ידי הרשויות השוויצריות ומה התוצאות הצפויות מכך.
2. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי התקבלה ב-SBI AG פנייה ממחלקת INT בבנק העולמי (המחלקה הבוחנת טענות לגבי חוסר יושרה - Integrity Vice Presidency) לפיה בכוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת (Audit) בקשר עם מספר פרויקטים של SBI AG בקניה. SBI AG שיתפה פעולה עם פעולות החקירה והעבירה חומרים בהתאם לדרישת הבנק העולמי. עוד יצוין כי במהלך השנים 2014 ו-2015 התקבלו פניות ממחלקת INT ה"ל" בבנק העולמי למסירת חומרים ולשיתוף פעולה עם הליך בדיקה, ובחודש ינואר 2016 התקבל מכתב פנייה המודיע על כוונת הבנק העולמי לבצע הליך ביקורת בקשר עם פרויקטים של SBI AG בגוואטמלה. SBI AG שיתפה פעולה בזמנו עם דרישת הבנק העולמי והעבירה אליו חומרים. עד למועד דוח זה לא נתקבלה פניה נוספת מהבנק העולמי בעניין גוואטמלה ובעניין קניה.
3. בחודש אוגוסט 2018 נערך חיפוש על ידי חוקרי רשויות חקירה מקומיים, לצורך איסוף חומר בנוגע לחקירה מקומית, בסניף של החברה הנכדה, SBI AG בגוואטמלה. המידע שנאסף הינו ביחס לפעילות עבר, מפרסומים פומביים באתר גוף המעורב בחקירה (CICIG) עולה לכאורה כי הוצאו במדינה צווי מעצר כנגד מספר עובדים לשעבר בסניף בקשר עם חשדות למתן שוחד. הסניף המקומי ממשיך בפעילותו הרגילה ואין כל מגבלות על פעילותו.
4. ביום 27 ביוני 2025 הוזמנו מנהל סניף גוואטמלה של חברת הנכדה SBI AG ושני Legal representative המספקים שירותים לסניף, למסור הצהרה בפני משרד התובע לענייני חילוט בגוואטמלה סיי (Fiscalia De Extinction De Dominio). למיטב הבנת החברה, הנושא הינו קשור לחקירה המקומית בגוואטמלה הנמכת בסעיף 3 לעיל. לפי שעה טרם נקבעו מועדים לראיונות.
5. עוד יצוין כי בחודש אוגוסט 2018 התקבל בידי מנכ"ל סניף קניה של SBI AG זימון לראיון ולמסירת הצהרה ("Interview and Statement Recording") של ארבעה עובדים בעבר ובהווה בפני מחלקת האתיקה ומניעת שחיתות בקניה, בקשר עם טענות למתן שוחד בקשר עם פרויקט שבוצע על ידי הסניף בקניה. הראיון התקיים בחודש ספטמבר 2018.
6. בחודש ינואר 2019, נעצר בבולגריה עובד לשעבר של חברת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת בסעיף 3 לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. ביום 22 לפברואר 2019, שוחרר העובד לשעבר ממעצר. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה הוחזק העובד לשעבר במעצר בבולגריה, לא נמסרו לרשויות בבולגריה מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.
7. בסוף חודש מאי 2022, עוכב במדינת צרפת עובד לשעבר של קבוצת SBI AG בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לחקירה המפורטת לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. העובד לשעבר שוחרר מהעוכב בחלוף 30 ימים. לפי שנמסר לחברה, העובד לשעבר שוחרר ללא תנאים ומבלי שנפתחו כנגדו הליכי הסגרה כלשהם. למיטב ידיעת החברה ולפי שנמסר לה, בכל התקופה בה עוכב העובד לשעבר במדינת צרפת, לא נמסרו לרשויות בצרפת מאת הרשויות בגוואטמלה מסמכים כלשהם שמטרתם לבסס בקשה להסגיר את העובד לשעבר.

(1) כללי (המשך)

ב. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

8. ביום 5 בנובמבר 2022 נעצר שוב בצ'כיה, העובד לשעבר, אשר נעצר ושוחרר בבולגריה בינואר 2019, כאמור בסעיף 5 לעיל. לפי שנמסר לחברה, מדובר במעצר בשל צו מעצר בינלאומי שהוצא כנגדו ככל הנראה בקשר לאותה חקירה המפורטת לעיל על ידי הרשויות בגוואטמלה. לפי שנמסר לחברה, ביום 14 בדצמבר 2022 הוגשה לרשויות בצ'כיה על ידי הרשויות בגוואטמלה בקשת הסגרה של העובד לשעבר, בחשד לעבירות הלבנת הון, שוחד ומימון בחירות לא חוקי בגוואטמלה שבוצעו לכאורה במהלך עבודתו; העובד לשעבר עוכב בצ'כיה, והוא התנגד לבקשת ההסגרה וניהל הליכים בעניין זה.

בחודש ינואר 2024, דחה בית המשפט בצ'כיה את בקשת ההסגרה שהגישו הרשויות בגוואטמלה, ובהמשך לכך הוסרו כל המגבלות שהוטלו על העובד לשעבר, דרכו הוחזר לו והוא שב לישראל.

9. בין היתר, לאור חלוף הזמן ולאור העובדה שלא היו התפתחויות נוספות ביחס לאירועים המתוארים בסעיפים 3-1 ו-5-8 לעיל, וכאמור לאור השלב המקדמי שבו מצוי ההליך המתואר בסעיף 4, וכאמור בסעיף 25 להלן, אין בידי החברה להעריך בשלב זה את התוצאות האפשריות של האירועים המתוארים בסעיפים 8-1 בפרק משנה זה לעיל ואת החשיפות בגין.

10. בשנת 2018 החברה הנכדה הזרה, SBI AG, הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשווייץ על כוונתה לבצע גילוי מראון בקשר עם תשלומי רכיבי שכר לשנים 2008-2017 אשר ייתכן ולא טופלו כהלכה אל מול הרשויות לגבי עובדים המועסקים או הועסקו על ידי חברה זו. SBI AG, העריכה כי היקף החשיפה הכולל הוא עד 12 מיליון פרנק שווייצרי (כ-52 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח ההליך נמצא בשלבי סיום וזאת לאחר שהחברה שילמה את מרבית חובותיה בגין אותם שנים. להערכת SBI AG, בדוחות הכספיים נכללת הפרשה נאותה בגין יתרות התשלומים ככל וידרשו. נגד החברה ונגד SBI AG הוגשה בקשה לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת בהקשר זה. הבקשה נמחקה בהסכמה ביום 31 ביולי 2019.

הליכים בישראל:

11. ביום 20 בפברואר 2018 החלה משטרת ישראל בחקירה גלויה (לעיל ולהלן: "חקירת משטרת ישראל"). מאותו מועד עוכבו לחקירה ו/או נקראו למתן עדות במשטרת ישראל וכן רשות ניירות ערך עובדים ונושאי משרה בהווה ובעבר בחברה, ב-SBI AG ובחברת הבת המחזיקה במניות SBI AG (אס בי איי תשתיות בע"מ). כן נחקרה הנהנית הסופית לשעבר בחברה. כמו כן הוקפאו חשבונות בנק ורכוש נוסף של שיכון ובינוי בע"מ וחברות נוספות בקבוצה, נערכו חיפושים ונתפסו מסמכים במשרדי החברה וחברות נוספות בקבוצה בארץ ובסניפיהן בחו"ל.

12. ביום 21 בפברואר 2018, הגיעו החברה וחברות נוספות בקבוצה (להלן: "החברות") להסדר ביניים עם משטרת ישראל להפקדת סכום בדולרים השווה ל-250 מיליון ש"ח בקרן החילוט בניהול האפוסטרופוס הכללי במשרד המשפטים כסכום תפוס (להלן: "הסכום התפוס" ו-"ההסדר ההפקדה", בהתאמה). בסמוך למועד זה הופקד הסכום האמור וכנגד הפקדתו ביום 22 בפברואר 2018 על ידי SBI AG11, שוחררו ההקפאות על חשבונות הבנק ורכוש נוסף של החברות שנתפסו כאמור לעיל, בהתאם להסדר ההפקדה האמור אשר אושר על ידי בית משפט השלום בראשון לציון. במסגרת ההסדר צוין כי אין בו כדי להוות הודאה כלשהי בכל חבות או אחריות מטעם החברות. הסכום התפוס הועבר ישירות מחשבונה של SBI AG לחשבון המתנהל על שם האפוסטרופוס הכללי במשרד המשפטים של מדינת ישראל.

13. ביום 26 במאי 2019 משטרת ישראל הודיעה שהתיק הועבר לפרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) (להלן: "הפרקליטות") לעיון והחלטה. ממכתבי יידוע שהתקבלו בחברה וכן בחברות שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ ו-SBI AG עלה, כי החשדות נשאו החקירה סבבו בעבירות של שוחד לעובד ציבורי, קבלת דבר במרמה, רישום כוזב במסמכי תאגיד, שיבוש מהלכי משפט, איסור הלבנת הון, עבירות מס הכנסה, עבירות מע"מ ועבירות דיווח מטעה במטרה להטעות משקיע סביר לפי חוק ניירות ערך.

14. ביום 15 בפברואר 2021 התקבלה בחברה הודעת הפרקליטות (להלן: "ההודעה"), לפיה לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות, על דעת היועץ המשפטי לממשלה, להעמיד את החברה לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות של מתן שוחד לעובד ציבורי – עבירות לפי סעיף 291א לחוק העונשין, התשל"ז-1977; רישום כוזב במסמכי תאגיד – עבירות לפי סעיף 423 לחוק העונשין, התשל"ז-1977; איסור הלבנת הון – עבירות לפי סעיף 3(א) לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; עבירות דיווח – עבירות לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

15. מההודעה עלה כי הפרקליטות שוקלת להעמיד לדין בכפוף לשימוע בגין עבירות המפורטות בסעיף 13 לעיל או חלקן, גם ובין היתר נושאי משרה לשעבר בחברה. יצוין עוד, כי נשלחו לחברה העתקים מהודעות דומות אשר מוענו לחברת בת של החברה, אס.בי.איי תשתיות בע"מ, וכן SBI AG, לפיהן לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, שוקלת הפרקליטות להעמיד גם אותן לדין בכפוף לשימוע בגין העבירות המפורטות בסעיף 13 לעיל.

16. במהלך חודש ספטמבר 2022 התקיימו ישיבות שימוע בעל פה בעניינין של החברות בפני פרקליט מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) ובהמשך לכך הגישו החברות השלמות טיעון בכתב.

17. במהלך חודש דצמבר 2023 הגישה פרקליטות מחוז תל אביב (מיסוי וכלכלה) לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו כתב אישום מתוקן כנגד שישה נושאי משרה לשעבר בחברה ובחברות בקבוצה אשר הוגש במסגרת הסדרי טיעון.

18. ביום 4 ביולי 2024, הוגש לבית המשפט המחוזי בתל אביב הסדר טיעון אשר יש בו כדי למצות את ההליכים (הפלייליים) כלפי חברות קבוצת שיכון ובינוי בגין אירועי העבר שעמדו ביסוד חקירת משטרת ישראל שנפתחה כנגד החברה וחברות נוספות בקבוצה.

(1) כללי (המשך)

ב. בדיקות וחקירות של רשויות (המשך)

19. על פי הסדר הטיעון, שאושר במסגרת דיון שנערך ביום 14 באוקטובר 2024 בפני בית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו (כב' השופטת ד"ר מיכל אגמון-גונן): חברת הבת אס.בי.איי תשתיות הורשעה בעבירה של קשירת קשר לביצוע פשע לפי סעיף 499(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1988 וזאת בשל אי הפסקת ביצוע תשלומים ללא קבלות, שחלקם היו בלתי נאותים, ואשר חלק מהחברות הבנות בקבוצת שיכון ובינוי וחלק מאורגניהן השונים נהגו לבצע טרם תיקון מס' 99 לחוק העונשין, לגורמים שונים בארצות הפעילות בהן פעלה קבוצת שיכון ובינוי, חלקם שלא כדין, וזאת בעיקר עד לשנת 2012; וכן הורשעה בעבירה של אי קיום הוראת סעיף 36 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לפי סעיף 53(ב)(5) לחוק וזאת על רקע הכללת אותם תשלומים ששולמו ללא קבלות או מסמכים, חלקם שלא כדין, כחלק מסעיף עלות העבודות אשר בפרק ההוצאות בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של אס.בי.איי תשתיות וכן בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה. כפי שצוין בכתב האישום, בביאורים שהופיעו בדוחות הכספיים השנתיים של שתי החברות צוין כי להערכת ההנהלה תשלום הוצאות במתכונת הנ"ל אינו מהווה חשיפה מהותית לחברות הקבוצה, כאשר אס.בי.איי תשתיות הייתה מודעת להשלכות האפשריות של התשלומים שלא כדין על עסקיה ועסקי חברות הקבוצה, כי אותה הצהרה כפי שנרשמה בביאורים היתה הצהרה שמתעלמת מהשלכות אפשריות על עסקי החברות, ולכן שדוחותיה הכספיים יאוחדו בדוחות החברה ויפורסמו לציבור במתכונת זו.
20. כפי שהתבקש במסגרת הסדר הטיעון, בית המשפט הטיל על חברת הבת אס.בי.איי תשתיות קנס בגובה של 10 מיליון ש"ח אשר שולם מתוך הסכום התפוס (כהגדרתו לעיל). כן הורה בית המשפט על מתן תוקף של פסק דין לבקשה מוסכמת בין הפרקליטות לבין החברה הנכדה SBI AG לחילוט רכוש בהליך אזרחי ששולם אף הוא מכספי הסכום התפוס בסך 250 מיליון ש"ח. ביום 27 בדצמבר 2024 הושבה לחברת SBI AG יתרת הסכום התפוס בקרן החילוט בסכום של כ-27 מיליון ש"ח, וזאת לאחר שחולט מהסכום התפוס סך של 250 מיליון ש"ח כאמור לעיל, ושולם הקנס בגובה 10 מיליון ש"ח.
21. בית המשפט קבע, בין היתר, כי מדובר בהסדר טיעון ראוי שיש מקום לכבדו, והתייחס לכך שלאור ראשוניות ההליך קיימת מורכבות ראייתית ומשפטית משמעותית במקרה זה. בית המשפט עמד עוד במסגרת יתר שיקוליו בפסק הדין לאישור ההסדר כאמור על העובדה כי האורגנים שביצעו בפועל את העבירות הודו והורשעו באותן עבירות במסגרת הסדרי טיעון נפרדים, וכי אותם האורגנים מקרב החברות שביצעו את העבירות אינם עוד נושאי משרה בקבוצה. בית המשפט קבע עוד כי החלפת האורגנים כאמור מהווה למעשה סוג של חברה חדשה ועל כן יש לאפשר לה להמשיך בעסקים תחת ניהול חלופי. כן קבע בית המשפט כי אומצה תכנית אכיפה וציוד מעודכנת על ידי החברה וכי חברה גדולה, ובעיקר קבוצת חברות, אינה יכולה למנוע באופן הרמטי ביצוע עבירה כלשהי על ידי מי מנושאי המשרה.
22. בהתאם להודעת חברת הבת אס.בי.איי תשתיות והפרקליטות מיום 4 ביולי 2024, תיק החקירה שנפתח כנגד החברה וכנגד SBI AG - נסגר. יובהר, כי בניגוד לחשדות, חברת הבת אס.בי.איי תשתיות (וכך גם החברות מקבוצת שיכון ובינוי) לא הורשעה בעבירות של שוחד לעובדי ציבור זרים ולא הורשעה בעבירות הלבנת הון. בזאת הסתיים ההליך הפלילי המתואר.
23. להשלמת התמונה, יצוין, כי ביום 8 בינואר 2024 וביום 31 בינואר 2024, התקיימו דיונים בעניינם של חמישה מנושאי המשרה לשעבר בחברה ובחברות בקבוצה. בית המשפט הרשיע את נושאי המשרה לשעבר בעבירות שונות ובהן קשירת קשר לביצוע פשע לפי סעיף 499(א)(1) לחוק העונשין, התשל"ז-1977; עבירות דיווח לפי סעיף 53(ב)(5) יחד עם סעיף 53(ה) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968; עבירות איסור עשיית פעולה ברכוש אסור לפי סעיף 4 לחוק איסור הלבנת הון, התש"ס-2000; ועבירות סיוע לרישום כוזב במסמכי תאגיד ועבירות מנהל בתאגיד לפי סעיפים 423 יחד עם סעיף 31 ו-424(2) לחוק העונשין, בהתאם להסדרי הטיעון שנחתמו עימם. בנוסף, באותו מועד התקיים דיון בעניינו של נושא משרה לשעבר נוסף אשר הוגש נגדו כתב אישום במסגרת הסדר טיעון, והוא הורשע בעבירה על פי סעיף 53(ב)(5) יחד עם סעיף 53(ה)(2), ודינו נגזר בהתאם להסדר האמור. בימים 4 ו-11 באפריל 2024 אימץ בית המשפט את העונשים שנכללו בהסדרי הטיעון וגזר את דינם של חמשת הנאשמים הנותרים.
24. עוד יצוין, כי כנגד החברה ונושאי משרה הוגשו שתי בקשות לאישור תובענות ייצוגיות (אחת מהן נמחקה ביום 29 ביולי 2018, ערעור על המחיקה נדחה ביום 25 באוגוסט 2020) וכן הוגשו שלוש בקשות לגילוי מסמכים במסגרת הליכים מקדמיים של תובענה נגזרת (אחת מהן גם כנגד חברת בת וכנגד SBI AG אשר נמחקה ביום 14 במאי 2018).
25. גם בשלב זה אין החברה יודעת להעריך את החשיפות הפוטנציאליות לחברה וההשפעות שיכול שיהיו על כלל היקף פעילותה, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים שלה בעתיד הנובעות מהסדר הטיעון והרשעת חברת הבת אס.בי.איי תשתיות במסגרתו, הקנס ששולם, חילוט הרכוש בהליך אזרחי, הליכי הביקורות של הבנק העולמי, הפנייה לתביעה הכללית בשווייץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מחוץ לישראל, הסדרי הטיעון והרשעותיהם של נושאי משרה ועובדים לשעבר, וכן הליכים אחרים אשר עשויים להתפתח בארץ ובעולם, אם וככל שיהיו (הגם שלאור האירועים, ישנם קשיים בתהליכי מימון ושיתופי פעולה מסוימים אשר אינם משפיעים מהותית לרעה על החברה). האירועים הנ"ל ואו חלקם עלולים להיות בעלי השפעות לרעה על קבוצת שיכון ובינוי ופעילותה, וכן לפגוע במוניטין החברה ובכך להקשות על החברה ותאגידים בשליטתה במספר מישורים ובין היתר בהשגת מימון לפרויקטים או בהקשחת התנאים לקבלת מימון, בחבירה לשותפים עסקיים לשם התקשרות בעסקאות משותפות או לצורך הגשת מכרזים משותפים, במכרזים ובמכירת שירותים. יודגש, כי ההשלכות האמורות הן פוטנציאליות בלבד, ואין ביכולתה של החברה לצפות האם, איך ומתי יתממשו, בין היתר, משום שמדובר בנושאים שאינם בשליטת החברה שעשויים להיות בשיקול דעת, עסקי או מנהלי, לפי המקרה, של צדדים שלישיים.

(1) כללי (המשך)

ג. התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים

בהמשך לביאור ג' לדוחות הכספיים הנפרדים לשנת 2024, להלן פרטים לגבי תביעות ויצוגיות ונגזרות ותביעה מהותית כנגד החברה:

1. ביום 22 בפברואר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אמוץ חורב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, בעלת השליטה בחברה לשעבר (אריסון השקעות בע"מ) ומנהלים ודירקטורים בה בהווה ובעבר ("בקשת חורב"). לטענת המבקש החברה הפרה את הוראות חוק ניירות ערך, ובכלל זה חובות הגילוי והאיסור על הכללת פרטים מטעים, בקשר עם טענות שהופנו כלפי החברה בדבר התנהלות בלתי תקינה ומתן שוחד בקשר עם פעילותה של חברה נכדה בחו"ל וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בביאור ג.1. הבקשה הוגשה על סך 92 מיליון ש"ח וביום 19 במרץ 2018 הגיש המבקש בקשה בה ביקש בין השאר להגדיל את סכום התביעה ללמעלה מ-500 מיליון ש"ח ולהוסיף נתבעים נוספים. ביום 1 במאי 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בת"א על ידי מר אילן ורדניקוב תביעה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה, חברי דירקטוריון ומנהלים בה בעבר ובהווה, בעלת השליטה בה ונתבעים נוספים ("בקשת ורדניקוב"). טענתו העיקרית של המבקש היא כי החברה הפרה הוראות דין בקשר עם חובות גילוי, דיווח ופיקוח, בנוגע לעבירות מתחום טוהר המידות בפעילות של חברה נכדה זרה באפריקה וסיכונים שנוצרו לחברה עקב כך, בין השאר בקשר עם העניינים המתוארים בביאור ג.1. לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2019. סכום התביעה הייצוגית המוערך על ידי המבקש כנגד החברה עומד על סך של 565 מיליון ש"ח. ביום 29 ביולי 2018, לבקשת המבקש בבקשת ורדניקוב, מחק בית המשפט את בקשת חורב. המבקש בבקשת חורב הגיש ערעור על החלטת המחיקה, והערעור נדחה ביום 25 באוגוסט 2020. המבקש פונה לבית המשפט מעת לעת על מנת לעכב את הגשת התשובה לבקשת ורדניקוב נוכח ההליך הפלילי ומחשש לשיבוש, ובית המשפט קובע מועדים להגשת הודעות עדכון ביחס לסטטוס ההליך הפלילי. ביום 19 בספטמבר 2023 ניתן פסק דין ביוזמת בית המשפט המורה על מחיקת התביעה, מהטעם שההליך מעוכב כבר למעלה מחמש שנים, וזאת מבלי לגרור להתיישנות העילות שבבסיסה. ביום 21 בספטמבר 2023 הגיש המבקש ורדניקוב בקשה לביטול פסק הדין, ובהתאם להחלטת בית המשפט הגיש ביום 30 באוקטובר 2023 בקשה בצירוף עמדת פרקליטות המדינה מחוז תל אביב (אזרחי) לפיה טרם עלה בידה להשלים את שלב השימועים ועל כן יש להמשיך ולעכב את ההליך עד ליום 1 במרץ 2024, ובית המשפט הורה על עדכון במועד המבוקש. ביום 1 במרץ 2024 ביקש המבקש להורות על הגשת תשובות לבקשת האישור שעה שלדבריו לא התקבלה פניה מהפרקליטות המבקשת את המשך עיכוב ההליך. ביום 14 במרץ 2024 הודיעה הפרקליטות כי לא אירע דבר מה במסגרת ההליך הפלילי המצדיק שינוי בהתייחסות לצורך וכי שלב ההכרעה בשימועים טרם הסתיים, ועל כן יש מקום להאריך את עיכוב ההליך עד לראשית חודש יוני. בית המשפט הורה על הגשת עדכון נוספת עד ליום 1 ביולי 2024, ובימים 17 ו-20 במרץ 2024 פנה המבקש בשנית וחזר על טענותיו באשר להגשת תשובות לבקשת האישור ולחלופין ביקש כי תוגש הודעת עדכון עד ליום 1 במאי 2024. ביום 21 במרץ 2024 חזרה הפרקליטות על עמדתה כי ההליך המשפטי (הפלילי) בעניינה של החברה טרם הסתיים וההכרעה בשימוע שנערך בעניינה טרם ניתנה. ביום 27 במרץ 2024 פנה המבקש פעם נוספת לבית המשפט, ובהמשך לבקשת החברה מיום 1 באפריל 2024, ביום 3 באפריל 2024 הורה בית המשפט כי יש להמתין להודעת עדכון מטעם הפרקליטות אשר תוגש עד ל-1 ביולי 2024, כפי שנקבע בעבר. בהמשך לבקשה נוספת של המבקש מיום 4 באפריל 2024 לקיים דיון בפני בית המשפט בנוגע להמשך ההליכים, בית המשפט הורה על קיום דיון ביום 10 ביולי 2024. ביום 1 ביולי 2024 הגיש המבקש הודעה, במסגרתה עדכן את בית המשפט כי על אף שניסה לפנות מספר פעמים לפרקליטות, לא נמסר לו עדכון כלשהו, ובית המשפט הורה באותו היום כי על הפרקליטות למסור עמדתה עד ליום 4 ביולי 2024. למחרת מסרה הפרקליטות את עמדתה וביקשה להמשיך לעכב את ההליך עד חודש אוגוסט. כמו כן, הציעה, כי ככל שבית המשפט ימצא לנכון, ימסר לו עדכון במעמד צד אחד בדבר סטטוס ההליך הפלילי בדיון הקבוע. בית המשפט קבע כי הצדדים יגישו רשימת מועדים חלופיים לקיום הדיון בחודשים ספטמבר או אוקטובר. ביום 9 ביולי 2024 הודיע המבקש לבית המשפט כי השימוע שנערך לחברה הוכרע, ומכאן שאין טעם להמשיך עיכוב ההליך. ביום 10 ביולי 2024 בית המשפט הורה לפרקליטות למסור עמדתה בנושא, וביום 17 ביולי 2024 הודיעה הפרקליטות כי אומנם הוכרע השימוע, אך לא מדובר במעשה מוגמר שכן דרוש אישור של בית המשפט להסדר הטיעון. לפיכך, ביקשה הפרקליטות לשוב ולעדכן מיד לאחר הדיון בהסדר הטיעון.

בית המשפט הורה על עדכון עד ליום 1 בנובמבר 2024. ביום 15 באוקטובר 2024 הגיש המבקש בקשה להסרת עיכוב ההליכים בתיק ומתן הוראות בדבר המשך ניהולו, זאת בעקבות דיווח מיידי שפרסמה החברה אודות אישור הסדר הטיעון בקשר עם חברות בקבוצתה. בהמשך להחלטת בית המשפט, ביום 28 באוקטובר 2024 מסרה הפרקליטות את עמדתה לפיה הוסרה המניעה מקידום ההליך. בהתאם, באותו היום הורה בית המשפט כי עד ליום 12 בנובמבר 2024 יודיעו הצדדים בדבר הסכמתם להעברת המחלוקת לגישור קצוב מוגדר בפני מגשר מוסכם. לאחר שהוגשו הודעות המבקש והמשיבים לבקשת האישור, בהם החברה, על הסכמתם להפנות את ההליך לגישור בפני מגשר המוסכם עליהם, ביום 26 בנובמבר 2024 הורה בית המשפט כי בהמשך להסכמת כלל הצדדים יש לפנות למגשר בתוך 7 ימים, ולפי שעה יוקפאו כלל המועדים החלים על ההליך עד להחלטה אחרת. ביום 9 בפברואר 2025 התקיימה ישיבת גישור ראשונית עם המבקש ובא כוחו ועם ב"כ המשיבים לבקשת האישור. בעקבותיה, נשלחה הצעת מגשר למתווה ניהול הגישור. לבקשת המגשר, החברה הגישה נייר עמדה בשאלות שהגדיר המגשר, בין היתר, ביחס להליך המתאים ("ייצוגיות ו/או נגזרות), ביחס להגדרת הקבוצה וביחס להסדרי הביטוח ותחולתם. ביום 22 באפריל 2025 התקיימה ישיבת גישור בהשתתפות נציגי חברת הביטוח. לאחר מועד הדוח, ביום 15 ביולי 2025, הגיש המבקש הודעת עדכון מטעמו לפיה לא הושגה התקדמות בגישור המצדיקה את המשך הקפאת ההליכים ובצידה בקשה להורות על המשך ניהול ההליך. לאחר הגשת עמדות הצדדים בדבר המועד להגשת התשובות לבקשת האישור, ביום 5 באוגוסט 2025 הורה בית המשפט על הגשת התשובות לבקשת האישור עד ליום 1 בדצמבר 2025. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

2. ביום 14 בפברואר 2022 הוגשה נגד החברה וכנגד חברת בת שבבעלותה, בקשה לתובענה ובקשה להכיר בתובענה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן "התביעה"), לבית המשפט המחוזי בירושלים. התביעה הוגשה כנגד 17 משיבות שונות ביניהן החברה והחברה הבת (להלן: "המשיבות"). בתביעה שהוגשה על-ידי מר צחי פנטון ומר בן ציון בן שוהם (להלן: "המבקשים"), הועלו טענות כי המשיבות אחראיות, לכאורה, לגרימת זיהום אוויר חמור ואי-נקיטת האמצעים הנדרשים למימיה על איכות הסביבה וכן למפגעים סביבתיים חמורים, מטריד ומקיים בריאותיים בעקבות הפרות חוק באופן המונע מחזור מוכר של פסולת ציוד חשמלי ואלקטרוני ופסולת סוללות ומצברים. לטענת המבקשים, התנהלות המשיבות עולה, בין היתר, כדי הפרות חובות מחזור והתקשרות עם גוף יישום מוכר, דיווח ורישום לפי סעיפים 5, 6(א), 3(א) ו-8(א) לחוק לטיפול סביבתי בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012; גרימת מפגע סביבתי לפי סעיפים 1-2 לחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; גרימת זיהום אוויר לפי סעיף 3 לחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008; גרימת זיהום מים לפי סעיפים 20-20 לחוק המים, התשי"ט-1959 הפרת איסור לכלוך והשלכת פסולת לפי סעיף 2 לחוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984; פגיעה בזכות לחיים בתנאים סביבתיים ראויים לפי חוק-יסוד: כבוד האדם וחירותו; רשלנות לפי סעיף 35-36 והפרת חובה חקוקה לפי סעיף 63 לפקודת הניקיון [נוסח חדש].

(1) כללי (המשך)

ג. התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

הקבוצה שבשמה הוגשה התביעה כוללת את כל בתי האב במדינת ישראל בשבע השנים האחרונות. התביעה כוללת סכום תביעה אישי של מאות שקלים ואינה כוללת סכום תביעה קבוצתית (לצרכי סמכות עניינית צוין כי סכום התביעה הקבוצתית לא ניתן להערכה בשלב זה - ויהא בסמכות בית המשפט המחוזי, קרי על דרך האומדנה עולה על 2.5 מיליון ש"ח). המבקשים ציינו כי להערכתם הנזק הסביבתי לחברי הקבוצה הוא בגובה של למעלה מ-40 מיליון ש"ח וסך הנזק הלא ממוני לחברי הקבוצה עולה על 2.5 מיליון ש"ח. ביום 12 בספטמבר 2022 החברה וחברת הבת הגישו תשובה לבקשת האישור שבה דחו את טענות המבקשים. ביום 10 בנובמבר 2022 הגישו המבקשים תגובה מטעמם לתשובות לבקשת האישור. דיון קדם משפט בבקשת האישור התקיים ביום 17 באפריל 2023, ובהתאם להחלטה בדיון הגישו המשיבות עמדתן לאפשרות לפנות למשרד להגנת הסביבה שיחווה עמדתו בסוגיות העולות מבקשת האישור. ביום 12 ביוני 2023 ניתנה החלטה לפיה מבלי לגרוע ממלוא טענות החברה ויתר המשיבות או לחוות דעה ביחס לבקשת האישור, מתבקשת עמדת המשרד להגנת הסביבה בשאלה "האם פאנלים סולאריים באים בגדר 'ציוד חשמלי ואלקטרוני' כהגדרתו בסעיף 2 לחוק טיפול סביבתי, בציוד חשמלי ואלקטרוני ובסוללות, התשע"ב-2012, שחלה לגבי חובת מיחזור בהתאם לחוק". ביום 31 בדצמבר 2023 הגיש המשרד להגנת הסביבה עמדה שבה הבהיר בין היתר כי השאלה טרם הוכרעה ונמצאת בבחינה, וכי לקביעה בעניין תחולת החוק על פאנלים סולאריים עשויות להיות השלכות רחבות על היבטים משפטיים, כלכליים וסביבתיים החורגים מגדרה של השאלה המשפטית לעניין תחולת החוק (להלן: "עמדת המדינה"). ביום 18 בינואר 2024 הגישו המבקשים תגובה לעמדת המדינה, שבה הבהירו כי הם עומדים על בקשת האישור נגד המשיבות חרף האמור בעמדה. ביום 4 בפברואר 2024 הגישו החברה והחברה הבת בקשה לסילוק על הסף של בקשת האישור, בין היתר לאור עמדת המדינה. בקשות סילוק דומות הוגשו מטעם משיבות נוספות. ביום 14 בפברואר 2024 ניתנה החלטה לפיה לאחר ההתקבלה עמדת המדינה נקבע דיון קדם משפט ליום 23 במאי 2024, לשם ליבון נקודות שונות עם הצדדים ומתן הוראות ככל שידרש. ביום 23 למאי 2024 התקיים דיון קדם המשפט השני בתיק אשר במהלכו צוין בית המשפט הנכבד, בין היתר, כי נכון להיום קיים ערפל בשאלת הפרשנות של הוראות החוק הרלוונטיות, מה שעשוי להשפיע על קביעת קיומה של חובה, על הפרתה ועל נזקים נטענים כתוצאה מכך. יחד עם זאת, ובין היתר לאור עמדת המבקשים אשר הבהירו כי הם עומדים על בקשת האישור ומבקשים כי ייקבעו מועדים לשמיעת ראיות והגשת סיכומים בתיק שבדיון, קבע בית המשפט כי על המבקשים להגיש את תשובתם בכתב לבקשות הסילוק, ביום 15 ביולי 2024. הגישו המבקשים תשובה לבקשות הסילוק, באותו יום הורה בית המשפט למבקשים להגיש עמדתם בעניין הפסקת תובענה לפי תקנה 44 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, זו הוגשה ביום 9 בספטמבר 2024. בשל חופשת מחלה ארוכה של המותב הדין בתיק, טרם ניתנה החלטה בבקשות הסילוק. בשלב זה, לאחר שהתקיימו שתי ישיבות קדם משפט ולאור עמדת המדינה, החברה מעריכה כי הסיכוי שבקשת האישור תתקבל נמוכים מסיכוייה להידחות. לפיכך, לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

3.

בימים 25-26 בפברואר 2018 הוגשו לבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו (המחלקה הכלכלית) שלוש בקשות נגד החברה לגילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות לשם בחינת הגשת בקשות לאישור תביעות נגזרות (אחת מהבקשות הוגשה גם כנגד שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ וסג'ג SBI AG). המידע והמסמכים המבוקשים במסגרת הבקשות קשורים לעניינים המתוארים בבאור ג.1. ביום 14 למאי 2018 נמחקה אחת הבקשות, וביום 30 ביוני 2019 הגישו המבקשים בשתי הבקשות האחרות בקשה מתוקנת ומאוחדת. ההליך עוכב מעת לעת באישור בית המשפט, וזאת נוכח ההליך הפלילי ומחשש לשיבוש, עד ליום 14 בנובמבר 2024. ביום 28 באוקטובר 2024 הגישה פרקליטות המדינה את עמדתה לבית המשפט לפיה הוסרה המניעה מקידום ההליך מחמת החשש לפגיעה בהליך הפלילי המקביל. בעקבות זאת, ביום 3 בנובמבר 2024 הורה בית המשפט על הסרת עיכוב ההליכים וקבע כי על החברה להגיש תשובה מטעמה לבקשה המאוחדת והמתוקנת לגילוי מסמכים בתוך 90 ימים, וכן קבע מועד לדיון בהליך ליום 16 במרץ 2025, אשר בהחלטה מאוחרת יותר נדחה ליום 15.6.2025. בשלב זה, אין בידי החברה להעריך אם יוגשו בקשות לאישור תביעות נגזרות ובמקרה שיוגשו - את סיכויי קבלתן. ביום 17 בנובמבר 2024 הגישו המבקשים בקשה להגשת בקשת גילוי מתוקנת, והחברה התנגדה לבקשה כאמור. בית המשפט קיבל את בקשת התיקון בכפוף לכך שהתיקון יוגבל לאירועים שאירעו לאחר מועד הגשת בקשת הגילוי המאוחדת והעילות הנובעות מהם ובהיקף שנקבע אחרי בית המשפט. על המבקשים להגיש את בקשת הגילוי המתוקנת בתוך 60 ימים ואת תשובת החברה לבקשה יש להגיש בתוך 90 ימים לאחר מכן. ביום 2 במרץ 2025 הוגשה בקשת גילוי מתוקנת. לבקשת הגילוי המתוקנת צורפו כמשיבים נושאי משרה לשעבר בחברה ו/או בחברות בנות ונכדות, וצורפה לה חוות דעת שאומדת את הנזק שהתגבש ושהוא בר כימות על בסיס המידע הפומבי הקיים, שנגרם לחברה עד ליום 31.12.2024, בכ- 470,204 אלפי ש"ח. החברה הגיש את תשובתה לבית המשפט בהתאם למועדים שנקבעו בהחלטת בית המשפט. בהמשך להחלטת בית המשפט שדרשה החברה בעניין צירוף המשיבים, המבקשים הגישו בקשה נפרדת לצירוף המשיבים 2-21, ביום 31 במרץ 2025 הוגשה התנגדות החברה לבקשה לצירוף המשיבים 2-21 כצד לבקשת הגילוי המתוקנת. ביום 27 במאי 2025 דחה בית המשפט את הבקשה וקבע כי המבקשים יגישו בקשת גילוי מתוקנת בתוך 7 ימים, תשובת המשיבה תוגש בתוך 90 יום לאחר מכן, והתגובה לתשובה תוגש בתוך 30 יום לאחר הגשת התשובה. ביום 27 במאי 2025 נדחה מועד הדיון המקדמי ליום 30 בנובמבר 2025. ביום 30 במאי 2025 הוגשה בקשת האישור המתוקנת. מכל מקום, להערכת החברה המתבססת על עמדת יועצים משפטיים, אין בבקשת גילוי מסמכים בהתאם לסעיף 198א' לחוק החברות כדי ליצור חשיפה כספית ישירה לחברה עצמה. לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

4.

ביום 26 בנובמבר 2018 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי מגל קפיטל בע"מ (המבקשת) תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית נגד החברה ונגד Dune International S.A.R.L. טענתה העיקרית של המבקשת היא כי החברה הפרה, לכאורה, הוראות דין בקשר עם החובה לבצע הצעת רכש בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בחברת אי.די.או. גרופ בע"מ. באשר לסכום התביעה נכתב כי הוא מעל 2.5 מיליון ש"ח (לצרכי סמכות עניינית). לאור הודעה שפרסמה אי.די.או. בדבר עסקת מיזוג משולש הופכי עם חברת ADLER Real Estate AG שעתידיה לצאת בפועל תוך רכישת מלוא מניותיה, הגיש המבקשת בקשה לתיקון הבקשה לאישור תביעה ייצוגית ובמסגרתה התבקש, בין היתר, לצמצם את הקבוצה המיוצגת, ולהחליף את המבקשת, שכבר לא היוותה חלק מהקבוצה המיוצגת. לתקן את הסעדים המבוקשים ולצרף חוות דעת מומחה המעריכה את הנזק המצרפי בכ-16.5 מיליון ש"ח. בית המשפט דחה ביום 6 ביולי 2020 את בקשת התיקון וקבע כי על המבקשת להודיע האם היא עומדת על דיון בבקשת האישור המקורית.

ביום 4 באוגוסט 2024, התקבלה החלטת בית המשפט הדוחה את הבקשה השנייה לתיקון בקשת האישור, המורה למחוק את התביעה והבקשה לאישורה כייצוגית, והקובעת כי המבקשת תישא בהוצאותיהן של כל אחת מהמשיבות בסך 7,500 ש"ח. במסגרת ההחלטה נקבע כי המבקשת לא עמדה בנטל המוטל עליה, ובשל העובדה כי עמותת נציגי הציבור אינה מתאימה לשמש תובעת ייצוגית חלופית, אין מקום לברר את בקשת התיקון לגופה, ולא ניתן להמשיך עוד בהליך הייצוגי. ביום 13 בנובמבר 2024 הגישה המבקשת ערעור לבית המשפט העליון על החלטת בית המשפט הנ"ל. ביום 9 באפריל 2025 הגישה החברה תשובה לערעור, ודיון בערעור קבוע ליום 29 ביוני 2026. להערכת החברה המתבססת על עמדת יועצים משפטיים, הערעור עודנו מצוי בשלבים ראשוניים ולפיכך קיים קושי לאמוד את סיכויי וסיכוייו. יחד עם זאת, בשום לב לנימוקי פסק הדין ומכלול הנסיבות, הסיכויים שהערעור יידחה גדולים מהסיכויים שיתקבל, ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

(1) כללי (המשך)

ג. התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

5. ביום 16 ביולי 2019 עמותת אורחים למען הסביבה הגישה לבית המשפט המחוזי בירושלים תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, נגד 30 משיבות ובהן החברה המאוחדת. בתביעה ובבקשה נטען כי המשיבות אחראיות לזיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, אשר גרם לתחלואה עודפת במספר מחלות לתושבי האזור. התביעה ובבקשה אינן כוללות סכום פיצוי נדרש. ביום 23 בדצמבר 2019 הועבר הדיון לבית המשפט המחוזי בחיפה. בקשות לסילוק בקשת האישור על הסף שהגישה החברה לבדה ועם משיבות נוספות נדחתה בהחלטה מיום 4 בפברואר 2021, ללא צו להוצאות. בקשה לקביעת סדרי דיון שהגישו החברה ומשיבות נוספות, נדונה בדיון שהתקיים ביום 19 ביולי 2021, ונדחתה. ביום 10 בינואר 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה מטעמה לבקשת האישור, ועם משיבות נוספות נוספה הגישה בקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'. ביום 20 בפברואר 2022 התקיים דיון קדם משפט בבקשת האישור, במסגרתו נקבע, בין היתר, מועדים להגשת תשובה לבקשה להתיר משלוח הודעת צד ג'; להגשת תגובה לתשובות לבקשת האישור; להשלמת הליכי גילוי ועיון במסמכים; ולהגשת בקשות מקדמיות שונות. ביום 10 במאי 2022 הגישה המבקשת בקשה בעניין גילוי מסמכים ("בקשת הגילוי"), וביום 29 ביוני 2022 הגישה החברה המאוחדת תשובה לבקשת הגילוי. ביום 29 ביוני 2022 הגישה המבקשת תגובה מטעמה לתשובות לבקשת האישור ("התגובה לתשובה"). ביום 10 ביולי 2022 התקיים דיון קדם משפט נוסף, שבו נדונו, בין היתר, הרחבות חזית בתגובה לתשובה, אפשרויות לדרך שמיעת ההליך ולצמצום הפלוגות בהליכי גילוי המסמכים, ונקבעו מועדים. ביום 24 באוקטובר 2022 התקיים קדם משפט נוסף שבו נדונו, בין היתר, בקשות לגילוי מסמכים לגביהן נקבע כי החברה המאוחדת והמבקשת תבאנה ביניהן בדברים בעניין גילוי המסמכים, ורק אם תישארה מחלוקת יפנו הצדדים לבית המשפט; בקשות למחיקת הרחבות חזית בתגובה לתשובה, לגביהן נקבע כי המשיבות רשאיות להגיש תגובה משלימה מטעמן; ולגבי המדינה נקבע כי זו תיחשב צד בלי שתצורף רשמית להליך, וככל שתחפוץ להגיש מסמך בהליך עליה להודיע על כך ליתר הצדדים 60 יום מראש. בנוסף, נקבעו כ-50 מועדים לשמיעת ראיות מרוכזות החל מפברואר 2023 ועד יולי 2023. המשיבות הגישו חוות דעת משלימות מטעמן, וביום 12 בפברואר 2023 החלה שמיעת ראיות מרוכזות בתיק, וזו הסתיימה ביום 17 ביולי 2023. המבקשת הגישה סיכומים ביום 21 בדצמבר 2023, והמשיבות ובכללן החברה המאוחדת הגישו סיכומים מטעמן ביום 30 ביוני 2024, למדינה ניתנה האפשרות להגיש סיכומים מטעמה עד יום 20 ביולי 2024, שעד למועד זה לא הוגשו ולכל הצדדים אפשרות להתייחס לסיכומי המדינה או לסיכומים אחרים כלשהם עד יום 20 באוגוסט 2024. ביום 3 בנובמבר 2024 ניתנה החלטה, לפיה על המדינה להודיע עד יום 10 בנובמבר 2024 האם בכוונתה להגיש סיכומים מטעמה. ביום 6 בנובמבר 2024 הגישה המדינה הודעה, במסגרתה טענה כי אין לאשר את התובענה כייצוגית, אך הודיעה כי אין לה להוסיף על טענות המשיבות בעניין זה, ומשכך לא תגיש סיכומים מטעמה. ביום 12 בדצמבר 2024 הגישו המשיבות השלמת טיעון קצרה בכתב (נוכח פסק דינו של בית המשפט העליון שניתן ביום 3 בנובמבר 2024 ברע"א 3397/23). ביום 13 בינואר 2025 הגישה המבקשת סיכומי תשובה מטעמה. בשלב זה, עם סיום שמיעת הראיות והגשת הסיכומים, על בסיס הדיונים שהתקיימו ושמיעת העדים, ומשבית המשפט בדיוני קדם המשפט שהתקיימו התייחס בעיקר לאופן ניהול הדיון ולא לטענות הצדדים, נראה כי סיכויי בקשת האישור נגד החברה המאוחדת להתקבל נמוכים מסיכויי להידחות ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

התרשמות זו עלולה להשתנות בהתאם להתפתחויות בתיק, ובתוך כך לאמירות של בית המשפט, שטרם הביע דעתו לגופו של עניין, בתום שמיעת הראיות. כמו כן, ביום 14 באוקטובר 2020 התקבלה אצל החברה המאוחדת הודעה מטעם משיבות בתביעה ייצוגית אחרת, שהחברה המאוחדת אינה צד לה, שעניינה בטענות לעודף תחלואה במחלות עקב זיהום אוויר באזור מפרץ חיפה, שבגינה נתבע פיצוי עתק לחברי הקבוצה הנתבעת שם. המשיבות בתביעה מכחישות את הטענות, אך הן הודיעו כי בכוונתן להגיש בקשה להתיר להן להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת וחברות נוספות.

החברה המאוחדת והמשיבות הסכימו כי בשלב זה לא תוגש בקשה למתן רשות להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת, וכי המועד להגשת בקשה כאמור יידחה עד לא יאוחר מ-30 יום ממועד מתן החלטה המקבלת את בקשת האישור האמורה, ככל שניתן (ואם תוגש בקשת רשות ערעור - עד 30 יום לאחר ההכרעה בה), תוך שכל טענותיה של החברה המאוחדת שמורות לה.

6. ביום 13 בנובמבר 2024 התקבלו בידי חברה מאוחדת כתב הגנה וכתב תביעה שכנגד מממשלת חוף השנהב, אשר במסגרתם כופרת ממשלת חוף השנהב בכלל טענות החברה המאוחדת בנוגע לתביעה שהוגשה במסגרת בוררות בינלאומית (ICC) בצרפת בקשר עם פרויקט לבניית כביש באורך של כ-65 ק"מ אותו ביצעה החברה המאוחדת עבור ממשלת חוף השנהב. במסגרת התביעה האמורה, תבעה החברה המאוחדת, בין היתר, בגין חובות בגין ביצוע הפרויקט, התארכות משך ביצוע הפרויקט ואובדן הכנסות. ממשלת חוף השנהב תובעת מהחברה המאוחדת במסגרת התביעה שכנגד סך של כ-19 מיליארד CFA (כ-115.5 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-34.1 מיליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 ביוני 2025) כפיצוי, בין היתר, בגין הנזקים שנגרמו לה עקב החלפת הקבלן לביצוע הפרויקט וכן החזר כלל ההוצאות שהוציאה בגין הבוררות כאמור. ביום 26 במרץ 2025 הגישה החברה את תגובתה וכתב הגנה לתביעה שכנגד עם תיקון הסכום הנתבע על ידה ל-14 מיליארד CFA (בסך הכל כ-84.6 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-25 מיליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 ביוני 2025). נכון לשלב מקדמי זה של ההליך ועל בסיס המידע שברשותה למועד זה, החברה מעריכה, כי הסיכויים לדחיית כל אחד מרכיבי התביעה שכנגד גוברים על הסיכויים לקבלתם, ולפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

7. ביום 5 בפברואר 2025 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב יפו (המחלקה הכלכלית) בקשה לאישור תובענה כייצוגית (להלן: "בקשת האישור") כנגד החברה, מנכ"ל החברה וחברי הדירקטוריון בתקופה שבין יום 9 באוקטובר 2024 ליום 29 בינואר 2025 (להלן יחדיו, לרבות החברה: "המשיבים"). בקשת האישור הוגשה על ידי מר מתן פרג, שנטען שרכש 91 מניות החברה ביום 27 בינואר 2025 (להלן: "המבקש"). בתמצית, טענת המבקש בבקשת האישור היא שהחברה "הסתירה" (כביכול) מציבור המשקיעים מידע מהותי בדבר פעולות שביצע השותף הפולני של החברה, אשר מחזיק (באמצעות חברה שבבעלותו) ב-25% מחברת האחזקות New Project Development S.R.O שנמצאת בעקיפין בשליטת החברה (75% הנותרים), ואשר משמש גם כמנהל הפעילות בפולין (להלן: "חברת האחזקות" ו-"השותף הפולני", בהתאמה). בבקשת האישור נטען כי בין החברה לשותף הפולני נתגלעה מחלוקת ביחס למהלך שבחנה החברה למכירת פעילותה בפולין (המבוצעת בעיקרה באמצעות חברת האחזקות המחזיקה בחברות נכס שונות בפולין), ושבבעקבותיה החל השותף הפולני, לכל המאוחר ביום 7 באוקטובר 2024, בין היתר, "לפעול לרישום שעבודים - באמצעות חברת האחזקות - על המניות של חברות הנכס המחזיקות בנכסי הנדל"ן בפולין, ושיעבודים כאמור אכן נרשמו, ואף החל במימוש השעבודים". כן נטען כי השותף הפולני "נקט בפעולות נוספות אשר נועדו למנוע את מכירת פעילות החברה בפולין" שבכללן "ביקש השותף הפולני לשנות את תקנון חברות הנכס ולהעניק לעצמו זכות סירוב ראשונה". על פי הנטען בבקשת האישור "המשיבים ידעו (בפועל, ולמצער בעצימת עיניים) על אירועים מהותיים אלה" אך לטענת המבקש "הסתירו את המידע ולא דיווחו על כך". נטען כי בעלי מניות החברה למדו לראשונה על הפעולות שנקט השותף הפולני מדיווח מידי שפורסמה החברה באיחור רב ביום 29 בינואר 2025, וכי גם דיווח מידי זה היה לטענת המבקש "חלקי, עמום ולא ברור" (להלן: "הדיווח המידי"). עילות התביעה הנטענות כוללות, בין היתר, הפרת חובות גילוי וייחוס אחריות נשאי משרה מכוח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו, כמו גם עילות מכוח פקודת הנזיקין [נוסח חדש]. הנזק הנטען בבקשת האישור מבוסס על השינוי השלילי במחיר המניה של החברה ביום הדיווח המידי וביום שלאחריו, ומוערך בבקשת האישור "לכל הפחות בעשרות מיליוני ש"ח". בהתאם להחלטת בית המשפט שניתנה לאחר מועד הדוח, ביום 21 ביולי 2025, תשובת המשיבים לבקשת האישור תוגש עד ליום 18 בספטמבר 2025. כמו כן, נקבעה ישיבת קדם משפט ליום 16 בדצמבר 2025. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה להעריך את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בגינה.

(1) כללי (המשך)

התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

8. ביום 3 בדצמבר 2012 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב תביעה כספית בסך של 100 מיליון ש"ח כנגד שותפות המוחזקת בשיעור של 50% על ידי חברה מאוחדת ויתרת מוחזקת על ידי צד שלישי שאינו קשור לקבוצה (להלן: "השותפות"). התובע הינו קבלן כריית המנהרות של השותפות ("התובע"), במסגרת פרויקט מנהרות הכרמל בחיפה. לטענת התובע הוא זכאי לתשלום על פי מנגנון התמורה ההסכמי בין הצדדים. ביום 30 באפריל 2013 הגישה השותפות כתב הגנה וכן כתב תביעה שכנגד, במסגרתו היא כופרת על טענותיו של התובע ועתרה לחייבו בסכום של כ-61 מיליון ש"ח בין היתר בגין פיצוי עקב איחור בהשלמת העבודות. הצדדים הגישו כתבי הגנה לתביעות ההדדיות וכן תצהירי עדות ראשית. בימים 23-24 בפברואר 2025 התקיימו דיוני הוכחות בהם נחקרו עדי הצדדים. ביום 9 ביולי 2025 הגיש התובע את סיכומיו והשותפות נדרשת להגיש סיכומיה עד ליום 5 באוקטובר 2025. בדוחותיה הכספיים של השותפות נכללה הפרשה מתאימה.

(2) עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.

(3) אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו

- א. **שיפור דירוג החברה לאופק יציב**
בפברואר 2025 אישרה חברת הדירוג מעלות את הדירוג לזמן ארוך של החברה A ושינתה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
- ב. **מינוי אברהם גולדה לסמנכ"ל כספים**
ביום 4 במאי 2025 מונה מר אברהם גולדה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה.
- ג. **רכישת חובות מחברה בת**
בחודש יוני 2025, התקשרה החברה עם חברה בת, בעסקה לרכישת חובות אשר במסגרתה רכשה החברה יתרות בגין מספר לקוחות ספציפיים של חברת הבת בסכום כולל של כ-304 מיליון ש"ח.
- ד. **הכנסת שותפים בפרויקטים הביטחוניים**
ביום 30 ביוני 2025, השלימה החברה את מכירת 50% מהלוואות הבעלים ומהחזקותיה בתאגידים המחזיקים בזיכיונות להקמת הפרויקטים הביטחוניים (ללא מכירת התאגידים המיועדים לבצע את התפעול בתום ההקמה), קריית התקשוב, קמפוס המודיעין ואופק רחב. במסגרת העסקה התקבל תזרים בסך של כ-256 מיליון ש"ח. כמו כן, נרשמה הפרשה להבטחת תשואה בסך של כ-100 מיליון ש"ח בשל מנגנוני התחשבנות מול הרוכשים.
הגופים המוסדיים יעמידו את חלקם היחסי מהסכומים הנדרשים בערבויות, הבטחות וכתבי השיפוי שהועמדו על ידי החברה וכן נטלו על עצמם חלק מהתחייבויות החברה להזרמות הון עתידיות נוספות (EBF) עבור או בקשר עם הפרויקטים הביטחוניים.
כתוצאה מהמכירה, ירד שיעור ההחזקה של הקבוצה בשותפות מ-100% ל-50% ועל כן ההשקעה מטופלת ממועד זה לפי שיטת השווי המאזני.
כתוצאה כתוצאה ממימוש ההשקעה ומשערוך יתרת ההשקעה החברה רשמה רווח (לפני מס) בסך של כ-10 מיליון ש"ח, בשל איבוד שליטה חשבונאית (בניכוי השפעת המס, הפסד בסך של כ-2 מיליון ש"ח). כמו כן, פחת החוב הפיננסי המאוחד של החברה בכ-3 מיליארד ש"ח.
- ה. **הרחבת אג"ח**
באפריל 2025, ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב (סדרה 10) תמורת סך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ-298 מיליון ש"ח.

(3) אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ו. אישור תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל

ביום 22 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית ("אסיפת יולי 2025"), לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל, מר עמית בירמן, ובכלל זה: משכורת חודשית בסך של 214,700 ש"ח (ברוטו), צמודה לעלייה במדד המחירים לצרכן; תנאים נלווים כמקובל בחברה (כולל רכב צמוד, כאשר החברה תישא בגילום המס); הודעה מוקדמת בת 6 חודשים; דמי הסתגלות בגובה 6 משכורות חודשיות; מענק שנתי שלא יעלה על 1.7 מיליון ש"ח, כאשר 75% ממנו ייקבע כשיעור של 1.3% מהרווח המתואם העולה על 100 מיליון ש"ח, ו-25% לפי שיקול דעת ועדת התגמול והדירקטוריון; ותגמול הוני בדרך של הענקת 587,277 יחידות מניה חסומות מותנות ביצועים הניתנות למימוש בפריסה לינארית ב-3 מנות שנתיים.

כמו כן, באסיפת יולי 2025 הוחלט לא לאשר למנכ"ל החברה שני מענקים חד פעמיים: מענק חתימה בסך של כ-1.29 מיליון ש"ח (שווה ערך ל-6 משכורות חודשיות), ומענק חד-פעמי בסך של כ-3.88 מיליון ש"ח ("המענק המיוחד המופחת").

ביום 20 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 19 באוגוסט 2025, לאשר את המענקים החד-פעמיים כאמור שאסיפת יולי 2025 לא אישרה, וזאת מכוח סמכותם לפי סעיפים 272(ג)(1) ו-272(ג)(3) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החלטת ההתגברות"). החלטת ההתגברות התקבלה על יסוד נימוקים מפורטים, לאחר שוועדת התגמול ולאחר הדירקטוריון דנו מחדש בנושא ולאחר שבחנו, בין השאר, את התנגדות אסיפת יולי 2025 ומצאו כי מדובר במקרה מיוחד ובנסיבות מיוחדות וכי ההחלטה היא לטובת החברה והיא הוגנת וראויה בנסיבות העניין.

ועדת התגמול והדירקטוריון התחשבו בהחלטתם גם בהתחייבות חד צדדית ובלתי חוזרת להשבה, שניתנה לחברה על ידי המנכ"ל בסמוך להחלטת ההתגברות, בקשר למענק המיוחד המופחת, לפיה ככל שהחברה תשלם למנכ"ל את המענק המיוחד המופחת והוא יודיע על סיום כהונתו (למעט בנסיבות מיוחדות של סיום כהונה בשל מוות, נכות, סיבות רפואיות או שינוי שליטה, שפורטו בהתחייבות) לפני יום 6 במאי 2026 (קרי, לפני חלוף שנה ממועד ישיבת הדירקטוריון שבה זומנה אסיפת יולי 2025), הוא ישיב לחברה 2/3 (שני שלישים) מסכום המענק המיוחד המופחת שיקבל (נטו, ללא מיסים שנוכו); ואם יודיע על סיום כהונתו לאחר המועד האמור ולפני יום 6 במאי 2027 (קרי, לפני חלוף שנתיים ממועד ישיבת הדירקטוריון שבה זומנה אסיפת יולי 2025), ישיב לחברה 1/3 (שליש) מסכום המענק המיוחד המופחת שיקבל (נטו, ללא מיסים שנוכו).

ז. פעילות מופסקת

כחלק מאסטרטגיית היציאה מהפעילות באפריקה ומרכז אמריקה, החברה נוקטת בפעולות ממשיות למכירת הפעילות בניגריה ומנהלת הליך סדור ומגעים עם רוכשים פוטנציאליים למכירת אחזקותיה בחברת RCC Nigeria. להערכת החברה חזוי שהעסקה תושלם עד סוף שנת 2025. לפיכך, סך הנכסים וההתחייבויות של חברת RCC Nigeria מוצגים בדוחות החברה המאוחדת ובדוחות כספיים אלה במסגרת הנכסים וההתחייבויות המוחזקים למכירה. נכון ליום 30 ביוני 2025, הצטברו בגין הפעילות בניגריה במסגרת הרווח הכולל אחר הוצאות בגין התאמות מתרגום דוחות בסך של כ-343 מיליון ש"ח.

הפעילות באפריקה ומרכז אמריקה סווגה במאזן כמוחזקת למכירה וברווח והפסד כפעילות מופסקת. לחברה פעילות באוגנדה בגין פרויקט שהשלמתו צפויה במהלך שנת 2026 אשר מוצגת במסגרת הפעילות הנמשכת.

תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
2024	2	1	5	3
2025	-	-	-	-
2	2	1	5	3

תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת

2	2	1	5	3	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-	-	-	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
-	-	-	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
2	2	1	5	3	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

שיכון ובינוי בע"מ פרק ד' -

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג (א)

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג (א)

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עמית בירמן, מנכ"ל שיכון ובינוי בע"מ.
2. אברהם (אבי) גולדה, סמנכ"ל כספים שיכון ובינוי בע"מ (להלן: "נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים").
3. גבי דוד, מנכ"ל חטיבת הזכיינות שיכון ובינוי בע"מ
4. הילה תירוש, סמנכ"ל ויועץ משפטי שיכון ובינוי בע"מ
5. רונית רוזנצביג, ראש מערך הדיווח הכספי וסגנית מנהל כספים ראשי שיכון ובינוי בע"מ
6. אבישי קימלדורף, מנכ"ל שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
7. אסף ענבר, מנכ"ל שיכון ובינוי - סולל בונה - תשתיות - בע"מ
8. יובל סקורניק, מנכ"ל שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ
9. אמיר ציון, ממלא מקום מנהל כספים America Binui & Shikun
10. אסי כהן, מנהל כספים שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ
11. שלומי חכים, מנהל כספים Shikun & Binui Europe B.V.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות 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 לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) הצהרת מנהל כללי

אני עמית בירמן מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של שיכון ובינוי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 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, לוועדת הביקורת ולועדת הכספים ובחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 31 במרץ 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 20 באוגוסט, 2025

עמית בירמן
מנכ"ל ומנהל כספים ראשי

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני עמית בירמן מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של שיכון ובינו בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – הדוחות או הדוחות לתקופת הביניים).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולועדת הכספים ובחינת הדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה 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 ביחד 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 ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, 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. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 31 במרץ 2025 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 20 באוגוסט, 2025

אברהם (אבי) גולדה
סמנכ"ל כספים

שיכון ובינוי בע"מ פרק ה' -

תמצית דוחות כספיים ביניים לתקופה
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 של

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC
(חברה כלולה)



KPMG LLP
Suite 1000
30 North Third Street
Harrisburg, PA 17101

Consent of Independent Auditors

To: The Board of Managers of Bridging Pennsylvania Developer I, LLC (the Partnership)

Subject: Letter of Consent Regarding the May 2024 Shelf Prospectus of Shikun & Binui Ltd.

We hereby inform you that we consent to the inclusion (including by way of reference) of our report listed below in connection with the above shelf prospectus:

Review report by the independent auditor dated August 20, 2025, on the condensed financial information of Bridging Pennsylvania Developer I, LLC as of June 30, 2025 and 2024, and for the six-month and three-month periods ended on those dates.

/s/ KPMG LLP

Harrisburg, Pennsylvania
August 20, 2025

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Condensed Interim Financial Statements

As of June 30, 2025 and 2024

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Table of Contents

	Page(s)
Condensed Interim Financial Statements:	
Independent Auditors' Review Report	1
Balance Sheets	2
Statements of Profit and Comprehensive Income	3
Statements of Changes in Members' Equity	4
Statements of Cash Flows	5
Notes to the Condensed Interim Financial Statements	6–15



KPMG LLP
Suite 1000
30 North Third Street
Harrisburg, PA 17101

Independent Auditors' Review Report

The Board of Managers
Bridging Pennsylvania Developer I, LLC:

Results of Review of Condensed Interim Financial Information

We have reviewed the accompanying condensed balance sheets of Bridging Pennsylvania Developer I, LLC (the Company) as of June 30, 2025 and 2024, the related condensed statements of profit and comprehensive income, changes in members' equity, and cash flows for the six-month and three-month periods ended June 30, 2025 and 2024, and the related notes (collectively referred to as the condensed interim financial information).

Based on our reviews, we are not aware of any material modifications that should be made to the accompanying condensed interim financial information for it to be in accordance with IAS 34, *Interim Financial Reporting*.

Basis for Review Results

We conducted our reviews in accordance with auditing standards generally accepted in the United States of America (GAAS) applicable to reviews of interim financial information. A review of condensed interim financial information consists principally of applying analytical procedures and making inquiries of persons responsible for financial and accounting matters. A review of condensed interim financial information is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with GAAS, the objective of which is an expression of an opinion regarding the financial information as a whole and accordingly, we do not express such an opinion. We are required to be independent of the Company and to meet our other ethical responsibilities in accordance with the relevant ethical requirements relating to our reviews. We believe that the results of the review procedures provide a reasonable basis for our conclusion.

Responsibilities of Management for the Condensed Interim Financial Information

Management is responsible for the preparation and fair presentation of the condensed interim financial information in accordance with IAS 34, *Interim Financial Reporting* and for the design, implementation, and maintenance of internal control relevant to the preparation and fair presentation of condensed interim financial information that is free from material misstatement, whether due to fraud or error.

/s/ KPMG LLP

Harrisburg, Pennsylvania
August 20, 2025

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Balance Sheets
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

	June 30, 2025 Unaudited	June 30, 2024 Unaudited	December 31, 2024 Audited
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	\$ 554	\$ 505	\$ 514
Restricted money market funds	70,856	111,532	23,449
Restricted investment	397,816	406,047	401,334
Prepaid expenses	56,211	57,688	54,870
Other current assets	1,275	698	6,436
Total current assets	526,712	576,470	486,603
Non-current assets			
Contract asset	688,414	177,383	456,697
Restricted investment	575,945	973,761	777,640
Prepaid expenses	97,468	144,522	121,432
Other non-current assets	2,068	1,583	2,066
Total non-current assets	1,363,895	1,297,249	1,357,835
Total assets	\$ 1,890,607	\$ 1,873,719	\$ 1,844,438
Liabilities and Members' Equity			
Current liabilities			
Accounts payable and accrued liabilities	\$ 2,311	\$ 50,604	\$ 2,283
Payable to related parties	24,492	14,964	16,862
Other current liabilities	70	64	67
Total current liabilities	26,873	65,632	19,212
Long-term liabilities			
Long-term debt	1,782,456	1,783,150	1,782,807
Other non-current liabilities	154	222	189
Total long-term liabilities	1,782,610	1,783,372	1,782,996
Total liabilities	1,809,483	1,849,004	1,802,208
Members' equity	81,124	24,715	42,230
Total liabilities and members' equity	\$ 1,890,607	\$ 1,873,719	\$ 1,844,438

See accompanying notes to the condensed interim financial statements

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Statements of Profit and Comprehensive Income

Six-months and three-months ended June 30, 2025 and 2024 and year ended December 31, 2024

(In thousands)

	Six month ended June 30, 2025 Unaudited	Six month ended June 30, 2024 Unaudited	Three month ended June 30, 2025 Unaudited	Three month ended June 30, 2024 Unaudited	For the year ended December 31, 2024 Audited
Contract revenue	\$ 219,915	\$ 114,378	\$ 118,030	\$ 70,006	\$ 392,782
Contract costs	(155,825)	(81,404)	(84,064)	(49,955)	(282,801)
General and administrative expenses	(5,881)	(5,880)	(2,951)	(2,931)	(11,932)
Total operating expenses	<u>(161,706)</u>	<u>(87,284)</u>	<u>(87,015)</u>	<u>(52,886)</u>	<u>(294,733)</u>
Operating profit	58,209	27,094	31,015	17,120	98,049
Finance expenses	(49,613)	(49,637)	(24,811)	(24,818)	(99,287)
Finance income	<u>43,008</u>	<u>41,968</u>	<u>21,920</u>	<u>21,259</u>	<u>85,649</u>
Total finance expenses, net	(6,605)	(7,669)	(2,891)	(3,559)	(13,638)
Net profit and comprehensive income	<u>\$ 51,604</u>	<u>\$ 19,425</u>	<u>\$ 28,124</u>	<u>\$ 13,561</u>	<u>\$ 84,411</u>

See accompanying notes to the condensed interim financial statements

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Statements of Changes in Members' Equity

Six-months and three-months ended June 30, 2025 and 2024 and year ended December 31, 2024
(In thousands)

For the six-months ended June 30, 2025 and 2024 (unaudited)

Balance at December 31, 2024	\$	42,230
Profit and comprehensive income		51,604
Distribution to members		<u>(12,710)</u>
Balance at June 30, 2025	\$	<u>81,124</u>

Balance at December 31, 2023	\$	5,290
Profit and comprehensive income		<u>19,425</u>
Balance at June 30, 2024	\$	<u>24,715</u>

For the three-months ended June 30, 2025 and 2024 (unaudited)

Balance at March 31, 2025	\$	61,920
Profit and comprehensive income		28,124
Distribution to members		<u>(8,920)</u>
Balance at June 30, 2025	\$	<u>81,124</u>

Balance at March 31, 2024	\$	11,154
Profit and comprehensive income		<u>13,561</u>
Balance at June 30, 2024	\$	<u>24,715</u>

For the year ended December 31, 2024 (audited)

Balance at December 31, 2023	\$	5,290
Profit and comprehensive income		84,411
Distribution to members		<u>(47,471)</u>
Balance at December 31, 2024	\$	<u>42,230</u>

See accompanying notes to the condensed interim financial statements

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Statements of Cash Flows Six-months and three-months ended June 30, 2025 and 2024 and year ended December 31, 2024 (In thousands)

	Six month ended June 30, 2025 Unaudited	Six month ended June 30, 2024 Unaudited	Three month ended June 30, 2025 Unaudited	Three month ended June 30, 2024 Unaudited	For the year ended December 31, 2024 Audited
Cash flows from operating activities:					
Net profit	\$ 51,604	\$ 19,425	\$ 28,124	\$ 13,561	\$ 84,411
Adjustments to reconcile net profit to net cash used in operating activities:					
Total finance expenses, net	6,605	7,669	2,891	3,559	13,638
Depreciation and amortization	34	34	17	17	67
	<u>58,243</u>	<u>27,128</u>	<u>31,032</u>	<u>17,137</u>	<u>98,116</u>
Changes in operating assets and liabilities:					
Changes in prepaid expenses	22,623	9,601	12,175	4,938	35,509
Change in other current assets	5,160	-	(797)	-	(6,190)
Changes in accounts payable and accrued liabilities	28	669	278	128	346
Changes in related party payable	7,630	7,250	3,397	4,265	9,148
Changes in other non-current liabilities	-	-	(67)	-	-
Changes in contract asset	(218,650)	(114,378)	(117,001)	(70,006)	(386,592)
Change in other non-current assets	(4)	-	(4)	-	(530)
Net cash used in operating activities	<u>(124,970)</u>	<u>(69,730)</u>	<u>(70,987)</u>	<u>(43,538)</u>	<u>(250,193)</u>
Cash flows from investing activities:					
Withdrawals from restricted investment	205,213	93,215	124,110	77,061	294,049
Deposits into restricted money market funds	(241,545)	(132,737)	(138,939)	(96,741)	(370,593)
Withdrawals from restricted money market funds	194,138	119,852	129,206	44,577	445,791
Interest income received	29,910	39,526	14,603	19,684	76,575
Net cash provided by investing activities	<u>187,716</u>	<u>119,856</u>	<u>128,980</u>	<u>44,581</u>	<u>445,822</u>
Cash flows from financing activities:					
Interest expense paid	(48,005)	(48,006)	(48,002)	(7)	(144,011)
Payment of letter of credit fees	(1,959)	(1,965)	(985)	(983)	(3,951)
Distribution to members	(12,710)	-	(8,920)	-	(47,471)
Payment of other non-current liabilities	(32)	(30)	(16)	(12)	(62)
Net cash used in financing activities	<u>(62,706)</u>	<u>(50,001)</u>	<u>(57,923)</u>	<u>(1,002)</u>	<u>(195,495)</u>
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	40	125	70	41	134
Cash and cash equivalents:					
Beginning of the period	514	380	-	464	380
End of the period	<u>\$ 554</u>	<u>\$ 505</u>	<u>\$ 70</u>	<u>\$ 505</u>	<u>\$ 514</u>

See accompanying notes to the condensed interim financial statements

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

1. Reporting Entity

Bridging Pennsylvania Developer I, LLC, (the “Company”) is a limited liability company formed under the laws of Delaware on October 13, 2022 for the purpose of the design, construction, financing, and routine and life cycle maintenance of certain bridges and all associated assets, work products and activities related. The Company is domiciled in the United States of America. These condensed interim financial statements as of and for the six-months and three-months ended June 30, 2025 and 2024 comprise the Company as an individual entity.

2. Summary of Material Accounting Policies

The principal accounting policies applied in the preparation of these financial statements are set out below. The policies have been consistently applied to the periods presented, unless otherwise stated.

(a) Reporting Entity

Bridging Pennsylvania Developer I, LLC is domiciled in the United States of America. The Company's registered office is at 2601 Market Place Unit 100, Harrisburg, Pennsylvania, 17110. These financial statements comprise the Company as an individual entity.

(b) Functional and Presentation Currency

These financial statements are presented in thousands of United States Dollars (“USD”), which is the Company's functional currency. All amounts have been rounded to the nearest thousand, unless otherwise indicated.

(c) Basis of Presentation

The interim financial statements of the Company have been prepared in accordance with IAS 34 *Interim Financial Reporting* and should be read in conjunction with the Company's last annual financial statements as of and for the year ended December 31, 2024 (“last annual financial statements”). They do not include all of the information required for a complete set of financial statements prepared in accordance with IFRS Accounting Standards as issued by the International Accounting Standards Board (IASB). However, the material accounting policies have been described and selected explanatory notes are included to explain events and transactions that are significant to the understanding of the changes in the Company's financial position and performance since the last annual set of financial statements. These interim financial statements were authorized for issuance by the Board of Managers on August 20, 2025.

(d) Use of Judgements and Estimates

In preparing these financial statements, management has made judgements and estimates about the application of the Company's accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates.

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis, revisions to estimates are recognized prospectively.

(i) *Judgements*

Information about judgements made in applying accounting policies that have the most significant effects on the amounts recognized in the financial statements is included in the following notes:

- Note 2(g) revenue recognition and contract revenue: Determining whether the Company is the principal or agent and the identification of the performance obligations in the year of contract initiation.
- Note 2(p) payments to members pursuant to the professional services agreement: Accounting for additional service fees in excess of contractually specified fees as equity distributions.
- Note 2(q) members tax allowance reimbursement: Accounting for the tax allowance reimbursement to the members and whether there is a contractual obligation to make tax allowance distributions.

(ii) *Assumptions and estimation uncertainties*

Information about assumptions and estimation uncertainties at the reporting date that have a significant risk of resulting in material adjustment to the carrying amounts of assets and liabilities within the next financial year is included in the following notes:

- Note 2(g) revenue recognition and contract revenue: determining the transaction price (including an estimate of the variable consideration), selecting the interest rate used to estimate the financing component of the transaction price and allocating the transaction price to the performance obligations in the year of contract initiation.

(e) **Cash, Cash Equivalents and Restricted Money Market Funds**

Cash and cash equivalents include cash on hand and other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less when purchased. Restricted money market funds consist of proceeds held by the Company's Collateral Agent and include holdings of money market funds that do not qualify as cash equivalents and are measured at amortized cost. The money market funds are considered restricted as the Company is required to obtain approval from a third party prior to disbursement and the approval is not considered perfunctory.

(f) **Restricted Investments**

The Company's restricted investment consists of funds invested in a guaranteed investment contract (GIC). The investments are considered restricted as the Company is required to obtain approval from a third party prior to disbursement and the approval is not considered perfunctory. Funds that are projected to be withdrawn from the investment in the next 12-month period are presented as a current asset.

(g) **Revenue Recognition**

The Company accounts for revenue in accordance with IFRS 15 *Revenue from Contracts with Customers*. The Company applied a five-step model that includes 1) identifying the contract(s) with

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

a customer, 2) identifying the performance obligations in the contract, 3) determining the transaction price, 4) allocating the transaction price to the performance obligations in the contract, and 5) recognizing revenue when (or as) the performance obligations are satisfied. The Company has a single contract with the Department to design, build, finance and maintain six bridges. The Company identified the two performance obligations as the design/construction of the Project, which will be fully satisfied at the substantial completion date, and the ongoing maintenance of the Project during the construction and maintenance periods, including major maintenance and hand back requirements during the maintenance period.

The estimated transaction price has been allocated to the identified performance obligations based on estimates of their relative standalone selling prices, which represents an estimate of the amount the Company would sell the services to a customer on a standalone basis (i.e., not bundled with any other products or services). Due to the customized nature of its services, the Company determined the standalone selling prices based on estimated costs plus a reasonable profit margin.

The transaction price allocated to the construction performance obligation will be recognized over time using an input method – total cost incurred in relation to the total estimated cost to satisfy the performance obligation (cost-to-cost method), as costs incurred best depicts the extent of performance of the obligation. For the ongoing maintenance performance obligation, the Company stands ready to provide services continuously to the customer over the maintenance period of the Project. Accordingly, the transaction price allocated to this performance obligation will be recognized over time using the cost-to-cost method.

The nature of the Company's contract includes variable consideration, which requires significant judgement and is estimated at the most likely amount that is expected to be earned based on review of the contract. Estimated amounts are included in the transaction price to the extent it is probable that a significant reversal of cumulative revenue recognized will not occur when the uncertainty associated with the variable consideration is resolved.

To estimate the transaction price in a contract, the Company adjusts the promised amount of consideration for the time value of money if the contract contains a significant financing component. The Company's contract includes a significant financing component, as payments will be received for several years after satisfaction of the initial performance obligation. Accordingly, the effects of the significant financing component are reflected in the estimated transaction price using a discount rate of 4.8%. The income attributed to the significant financing component is recognized in finance income on the statement of profit and comprehensive income over the contract period.

The nature of the Company's contract allows for contract modifications. A contract modification is a change in the scope or price (or both) of a contract that was approved by the parties to the contract via the signing of change order by all parties. When a contract modification has not yet been approved by the parties, the Company continues to recognize revenues according to the existing contract, until the date the change order is approved, or the contract modification is legally enforceable.

The Company accounts for a contract modification as an adjustment of the existing contract since the remaining goods or services after the contract modification are not distinct and, therefore, constitute a part of one performance obligation that is partially satisfied on the date of the contract modification. The effect of the modification on the transaction price and on the rate of progress

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

towards full satisfaction of the performance obligation is recognized as an adjustment to revenue (increase or decrease) on the date of the contract modification, meaning on a catch-up basis.

When a contract modification increases the scope of the contract as a result of adding distinct goods or services and the contract price increases by an amount reflecting the stand-alone selling prices of the additional goods or services, the Company accounts for the contract modification as a separate contract.

Contract costs include all direct construction costs and allocations of indirect costs and overhead. Revisions in cost and profit estimates are reflected in the accounting period when the facts that require the revision become known. Because of inherent uncertainties in estimating, the Company's estimates of costs and revenue may be revised prior to contract completion.

(h) Financial Assets and Liabilities

Financial assets and financial liabilities are recognized in the balance sheet when the Company becomes party to the contractual provisions of a financial instrument. Financial assets and financial liabilities are measured at fair value on initial recognition and are subsequently measured at amortized cost. Financial assets and financial liabilities are considered non-current if they are expected to be realized more than 12 months after the reporting period.

The premium and deferred financing costs are amortized using the effective interest method.

IFRS 9 *Financial Instruments* uses an expected credit loss (ECL) model. The impairment model applies to financial assets measured at amortized cost, contract assets, and debt investments at FVOCI, but not to investments in equity instruments.

The maximum period considered when estimating ECLs is the maximum contractual period over which the Company is exposed to credit risk. ECLs are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of the difference between the cash flows due to the Company under the contract and the cash flows that the Company expects to receive.

Loss allowances are deducted from the gross carrying amount of the corresponding assets. The gross carrying amount is written off when the Company has no reasonable expectations of recovering an asset in its entirety or a portion thereof. The Company makes an assessment with respect to the timing and amount of write-off for individual balances.

The Company accounts for its credit risk by appropriately providing for expected credit losses on a timely basis. In calculating the expected credit loss rates, the Company considers historical loss rates for each category of financial asset and contract asset and adjusts for forward looking macroeconomic data. No impairment provision was recognized for financial assets as the expected credit loss was not material during the period.

(i) Contract Assets and Liabilities

Contract asset consists of the Company's right to consideration in exchange for services that have transferred to the customer, when that right is conditioned on something other than the passage of time, such as a performance obligation. The Company does not have impairment losses associated with its contract with the Department for the six-months ended June 30, 2025 and 2024 or for the year ended December 31, 2024.

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

Contract liabilities consist of fees invoiced or paid by the Company's customer for which the associated performance obligations have not been satisfied and revenue has not been recognized based on the Company's revenue recognition criteria described above.

Contract assets and contract liabilities are reported in a net position on an individual contract basis at the end of each reporting period. Contract assets are classified as current in the consolidated balance sheet when payment is due from the customer within one year of the balance sheet date based on a payment schedule or when the Company expects to complete the related performance obligations and invoice the customer within one year of the balance sheet date. Contract assets are classified as non-current when the Company expects to complete the related performance obligations and invoice the customer more than one year out from the balance sheet date and no payments are due from the customer within one year. Contract liabilities are classified as current in the consolidated balance sheet when the revenue recognition associated with the related customer payments and invoicing is expected to occur within one year of the balance sheet date and as non-current when the revenue recognition associated with the related customer payments and invoicing is expected to occur in more than one year from the balance sheet date.

In accordance with IFRS 15, an impairment of a contract asset is measured, presented and disclosed on the same basis as a financial asset that is within the scope of IFRS 9. The Company accounts for its credit risk by appropriately providing for expected credit losses on a timely basis. In calculating the expected credit loss rates, the Company considers historical loss rates for each category of financial asset and contract asset and adjusts for forward looking macroeconomic data. No impairment provision was recognized for contract assets as the expected credit loss was not material during the period.

(j) Accounts Receivable

Accounts receivables (billed and unbilled) are unconditional rights to consideration related to reimbursable construction costs for contract modifications that are accounted for as separate contracts which are carried at face value, net of allowances for expected credit losses and reflected within other current assets. Recoveries of receivables previously charged off are recorded when received. The Company accounts for its credit risk by appropriately providing for expected credit losses on a timely basis. In calculating the expected credit loss rates, the Company considers historical loss rates for each category of financial asset and contract asset and adjusts for forward looking macroeconomic data. No impairment provision was recognized for receivable as the expected credit loss was not material during the period.

(k) Maintenance Costs

Costs incurred for bridge maintenance are expensed as incurred.

(l) Accounts Payable

Accounts payable are obligations to pay for goods or services that have been acquired in the ordinary course of business from suppliers. Accounts payable are classified as current liabilities if payment is due within one year or less. If not, they are presented as non-current liabilities.

(m) Long-Term Debt

Long-term debt is initially recognized at fair value, net of transaction costs incurred. Long-term debt is subsequently measured at amortized cost. Any difference between the proceeds (net of

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

transaction costs) and the redemption value is recognized in the statement of profit and comprehensive income using the effective interest method.

The portion of long-term debt payable within the next 12 months is classified as a current liability unless the Company has a substantive right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the balance sheet date. Debt is also classified as current if a covenant is breached by the balance sheet date or before the end of the reporting period, making the liability due and payable to the creditor.

(n) *Income Taxes*

The Company is a pass-through entity and, therefore, treated as a partnership for tax purposes. Taxable income or loss of the Company is reported on the income tax returns of the Company's members in accordance with the terms of the limited liability company agreement, and accordingly, no provision for state, federal or local taxes has been made in the accompanying financial statements.

(o) *Fair Value Measurements*

The Company's financial instruments consist primarily of cash and cash equivalents, receivables (reflected in other current assets), restricted money market funds, restricted investment, long-term debt, and accounts payables. Management considers the carrying values of cash and cash equivalents, receivables, restricted money market funds, and accounts payables to be representative of their respective fair values because of their short-term maturities or expected settlement dates. Management considers the restricted investments carrying value to be a reasonable approximation of its fair value based on the analysis of observable interest rates for similar instruments with similar durations.

The following describes the hierarchy of inputs used to measure fair value and the primary valuation methodologies used by the Company for amounts measured at fair value. The three levels of inputs are as follows:

Level 1: Quoted prices in active markets for identical assets or liabilities.

Level 2: Inputs other than Level 1 that are observable, either directly or indirectly, such as quoted prices for similar assets or liabilities; quoted prices in markets that are not active; or other inputs that are observable or can be corroborated by observable market data for substantially the same term of the assets or liabilities.

Level 3: Unobservable inputs that are supported by little or no market activity and that are significant to the fair value of the assets or liabilities.

A financial instrument's categorization within the valuation hierarchy is based upon the lowest level of input that is significant to the fair value measurement.

(p) *Payments to Members Pursuant to the Professional Services Agreement*

In accordance with a Professional Services Agreement (PSA) dated December 22, 2022, S&B USA Concessions – Pathways LLC and Bridging Pennsylvania HoldCo LLC are responsible for providing services, such as governance, project management and monitoring, and other professional services on behalf of the Company through the construction phase. In consideration for the provision of their

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

services, they receive professional service fees which are determined based on certain pre-established thresholds. Subject to approval by the Board of Managers, the Company is free to pay to its members additional fees in accordance with the agreement, after the achievement of minimum thresholds related to gross investment income, as defined in the PSA. When such service fee is above a market fee service arrangement, the Company accounts for such excess fee payment as a capital transaction with members.

(q) Members Tax Allowance Reimbursement

Pursuant to the financing documents and LLC Agreement, on a quarterly basis the Board of Managers shall determine the members' tax allowance amount and distribute to the members, subject to the Board of Manager's approval. The Company evaluated the mechanism of such tax allowance determination and the recurring nature of the approval process by the Board of Managers in the ordinary course of business, and concluded that the Board of Managers has discretion to avoid making such payments acting as part of the Company, and therefore this provision is not a contractual obligation and is not a financial liability pursuant to IAS 32, *Financial Instruments: Presentation*.

(r) Commitments and Contingencies

Liabilities for loss contingencies arising from claims, assessments, litigation, fines, and penalties and other sources are recorded when it is probable that a liability has been incurred and the amount can be reasonably estimated. Legal costs incurred in connection with loss contingencies are expensed as incurred.

3. Contract Asset

Changes in the contract asset consist of the following:

	June 30, 2025 Unaudited	June 30, 2024 Unaudited	December 31, 2024 Audited
Opening balance	\$ 456,697	\$ 60,588	\$ 60,588
Contract revenue	218,650	114,378	386,592
Interest income – financing component of contract	13,067	2,417	9,517
Closing balance	<u>\$ 688,414</u>	<u>\$ 177,383</u>	<u>\$ 456,697</u>

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

4. Related Party Transactions

Related party activity consists of the following:

	For the six months ended June 30, 2025 (unaudited)				
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 288	\$ 1,000	\$ 160	\$ 1,448
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	1,500	-	1,500
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	1,799	1,799
Bridging Pennsylvania Constructors	126,881	-	-	-	126,881
	<u>\$ 126,881</u>	<u>\$ 288</u>	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 1,959</u>	<u>\$ 131,628</u>

	For the six months ended June 30, 2024 (unaudited)				
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 281	\$ 1,000	\$ 160	\$ 1,441
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	1,500	-	1,500
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	1,805	1,805
Bridging Pennsylvania Constructors	65,014	-	-	-	65,014
	<u>\$ 65,014</u>	<u>\$ 281</u>	<u>\$ 2,500</u>	<u>\$ 1,965</u>	<u>\$ 69,760</u>

	For the year ended December 31, 2024 (audited)				
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 563	\$ 2,000	\$ 323	\$ 2,886
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	3,000	-	3,000
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	3,628	3,628
Bridging Pennsylvania Constructors	231,196	-	-	-	231,196
	<u>\$ 231,196</u>	<u>\$ 563</u>	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 3,951</u>	<u>\$ 240,710</u>

	For the three months ended June 30, 2025 (unaudited)				
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 144	\$ 500	\$ 80	\$ 724
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	750	-	750
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	905	905
Bridging Pennsylvania Constructors	68,797	-	-	-	68,797
	<u>\$ 68,797</u>	<u>\$ 144</u>	<u>\$ 1,250</u>	<u>\$ 985</u>	<u>\$ 71,176</u>

	For the three months ended June 30, 2024 (unaudited)				
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 140	\$ 500	\$ 80	\$ 720
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	750	-	750
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	903	903
Bridging Pennsylvania Constructors	40,152	-	-	-	40,152
	<u>\$ 40,152</u>	<u>\$ 140</u>	<u>\$ 1,250</u>	<u>\$ 983</u>	<u>\$ 42,525</u>

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

Payables to Related Parties

The Company has the following payables to related parties:

	June 30, 2025 Unaudited	June 30, 2024 Unaudited	December 31, 2024 Audited
Bridging Pennsylvania Constructors (1)	\$ 24,492	\$ 14,964	\$ 16,862
	<u>\$ 24,492</u>	<u>\$ 14,964</u>	<u>\$ 16,862</u>

(1) Payable relates to construction of the Project.

Other Transactions with Equity Members

During 2025 and 2024, the Company made the following distributions to its equity members, no distributions were made for the six- or three-months period ending June 30, 2024:

	For the six months ended June 30, 2025 (unaudited)		
	Distributions: Professional services (a)	Distributions: Tax Allowance (b)	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ 2,880	\$ 2,204	\$ 5,084
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	4,320	3,306	7,626
	<u>\$ 7,200</u>	<u>\$ 5,510</u>	<u>\$ 12,710</u>

	For the three months ended June 30, 2025 (unaudited)		
	Distributions: Professional services (a)	Distributions: Tax Allowance (b)	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ 1,364	\$ 2,204	\$ 3,568
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	2,046	3,306	5,352
	<u>\$ 3,410</u>	<u>\$ 5,510</u>	<u>\$ 8,920</u>

	For the year ended December 31, 2024 (audited)		
	Distributions: Professional services (a)	Distributions: Tax Allowance (b)	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ 17,156	\$ 1,832	\$ 18,988
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC (1)	25,735	2,748	28,483
	<u>\$ 42,891</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 47,471</u>

(1) Of the full tax allowance distribution (b) distributed to HoldCo, \$2,156 was delivered to PennBridges TransportCo LLC at the direction of HoldCo. PennBridges TransportCo LLC owns 100% of the equity interests of HoldCo.

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
June 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

- a. Pursuant to the terms of the Professional Services Agreement and the achievement of minimum thresholds related to gross investment income, the Company distributed cash to its members.
- b. Pursuant to the financing documents and the Company LLC Agreement, the Company reimbursed its members for federal and state income taxes incurred by the members attributed to their ownership interest in the Company. The reimbursement was approved by the Board of Managers.

5. Subsequent Events

The Company performed an evaluation of subsequent events through August 20, 2025, which is the date that the interim financial statements were authorized for issuance. There have been no other events subsequent to June 30, 2025, that would require adjustment to or disclosure in the Company's interim financial statements.