



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



2025

שיכון ובינוי בע"מ

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

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

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

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

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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) זכינות. 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 בחו"ל (למעט ארה"ב)

מכירת הפעילות בניגריה - כחלק מאסטרטגיית היציאה מהפעילות באפריקה, ביום 10 בנובמבר 2025 נחתם הסכם מחייב למכירת מלוא החזקותיה, במישרין ובעקיפין (כ-97%), של חברת SBI International Holdings AG (חברה נכדה, המוחזקת במלואה בשרשור על-ידי החברה) בחברת RCC, לחברה קבלנית בניגריה, שהינה צד שלישי שאינו קשור לקבוצה; כאשר טרם ההתקשרות בהסכם RCC, הוסדר בהסכם בין RCC לבין SBI תשלום היתרה הבינחברתית ביניהן.

במסגרת הסכם המכירה, ישלם הרוכש ל-SBI סך של כ-42.3 מליון דולר ארה"ב, מתוכו סך של כ-6.5 מליון דולר ארה"ב כבר הופקד על ידי הרוכש בחשבון נאמנות בלונדון, סכום נוסף של כ-3.5 מליון דולר ארה"ב הופקד ביום 20 בנובמבר 2025 בחשבון הנאמנות בלונדון וסכום נוסף של כ-6.5 מליון דולר ארה"ב יופקד בחשבון הנאמנות תוך 35 ימים ממועד החתימה. במועד השלמת התנאים המתלים לעסקה יועברו כספי חשבון הנאמנות לרבות סך נוסף של כ-25.8 מליון דולר ארה"ב לחשבון SBI. המכירה הינה על בסיס "as is". הסכם המכירה כולל ויתור הדדי בין הצדדים על טענות ותביעות אחת כלפי השנייה וכן כלפי חברות קשורות, דירקטורים ונושאי משרה ועובדים שלהן, בגין התקופה שלפני השלמת ההסכם.

RCC תפרע ל-SBI סך של כ-41.2 מליון דולר ארה"ב במספר תשלומים: סך של 15 מליון דולר ארה"ב ישולם עד יום 29 בדצמבר 2025; סך של כ-11.2 מליון דולר ארה"ב ישולם עד יום 6 באפריל 2026; סך של 7.5 מליון דולר ארה"ב ישולם עד 6 באפריל 2027 וסך של 7.5 מליון דולר ארה"ב ישולם עד 6 באפריל 2028 כאשר התשלום האחרון מותנה בהשלמת מחויבויות של SBI לפי ההסכם. במסגרת המחויבויות, תישא SBI באחריות להשלמת תהליכים הכרוכים בסגירת פעילויות מסוימות של RCC, לרבות שחרור ערבויות בנקאיות שהועמדו על ידי RCC לטובת פעילויות אלו ותשפה את RCC בגין התחייבויות וחובות בקשר לסגירת הפעילויות האמורות.

להערכת הקבוצה, בכפוף להשלמת ההסכמים וביצועם, ובהתאם לאומדנים למועד דוח זה, תזרים המזומנים לאחר מס שצפוי להיווצר לקבוצה הינו בטווח של כ-67-77 מיליון דולר ארה"ב.

כמו כן, ככל שתושלם העסקה, הקבוצה צפויה לרשום בסעיף הפעילות המופסקת בדוחות הכספיים במועד שבו תושלם עסקת RCC, רווח הון לאחר מס בטווח של כ-37-47 מיליון דולר ארה"ב.

בנוסף, קרן מהפרשי תרגום למועד העסקה (ליום 30 בספטמבר 2025 עומדת יתרת הקרן על סך של כ-117 מיליון דולר ארה"ב) שנרשמה בעבר לרווח כולל אחר, תיזקף לשורת הפעילות המופסקת ברווח והפסד, ללא כל השפעה תזרימית. כתוצאה מכך, ההשפעה הכוללת הצפויה הינה הפסד במסגרת הפעילות המופסקת בטווח של כ-70-80 מיליון דולר ארה"ב. יודגש כי העברת הקרן מהפרשי תרגום דרך רווח והפסד לא תשפיע על סך ההון העצמי של הקבוצה מכיוון שכל ההשפעה של הקרן כאמור נרשמה כבר להון העצמי בעבר.

הפסקת הפעילות – הפעילות הקבלנית באפריקה, קולומביה וגוואטמלה סווגה בדוח רווח והפסד כפעילות מופסקת. לחברה פעילות באוגנדה בגין פרויקט שהשלמתו צפויה במהלך שנת 2026 אשר מוצגת בדוחות כספיים אלה 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 שהחברה המאוחדת הצליחה לגבות 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 נוספים 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. לאחר תאריך המאזן, התקבלה בקשה ממזמין העבודה להארכת מועד התשלום השני בעוד 90-120 יום. לפרטים נוספים ראו ביאור 1.4 לדוחות הכספיים.

2.2. 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 2.4 לדוחות הכספיים.

קבלת הודעות זכייה בקשר עם מספר פרויקטים קבלני בארה"ב – לאחר תאריך המאזן, חברה מאוחדת קיבלה הודעות מאת מזמיני עבודה שונים בארה"ב לפיה יש בכוונתם להתקדם עם הצעות החברה המאוחדת להתקשרויות במספר פרויקטים קבלניים שונים המסתכמים בהיקף של כ-150 מליון דולר ארה"ב. השלמת התקשרויות כאמור ותחילת ביצוע העבודות כפופה לחתימה על הסכם סופי ואישורים רגולטוריים שונים שלגבי חלקם נחתם חוזה מחייב, או צפוי להיחתם.

2.3. 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-29 מליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות עסקה של כ-1 מליון ש"ח). לפרטים ראו ביאור 2.4 לדוחות הכספיים.

הסכם פשרה בגין עבודות מוקדמות – במהלך שנת 2025 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לעבודות מוקדמות והחלה בביצוען. מזמין העבודה הודיע על ביטול ההתקשרות וביום 21 בספטמבר הצדדים חתמו על הסכם פשרה שבגינה רשמה החברה בדוחותיה רווח בסך של כ-33 מליון ש"ח. לפרטים ראו ביאור 2.4 לדוחות הכספיים.

2.4. במגזר יזמות נדל"ן בישראל

קרקע במתחם טיילור בירושלים - בתקופת הדוח, חתמה חברה מאוחדת על הסכם עם עיריית ירושלים על הפקעת קרקע במתחם טיילור בירושלים. להערכת החברה המאוחדת ההסכם יתממש במהלך שנת 2026. בכפוף למימוש ההסכם, החברה המאוחדת צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח (לאחר מס) בסכום של כ- 20 מליון ש"ח. לפרטים ראו ביאור n.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- 31 מליון ש"ח, אשר הוכרה כהוצאה בסעיף עלות המכר בדוח רווח והפסד. לפרטים ראו ביאור n.4 לדוחות הכספיים.

מעונות הסטודנטים בתל אביב - ביום 30 בספטמבר 2025 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם מפורט ומחייב עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לקבוצה למכירת 40% מהזכויות בשותפות מעונות הסטודנטים בתל אביב. התמורה הצפויה הינה בסך של כ- 85 מליון ש"ח והיא כפופה למנגנוני התאמת תמורה שהוגדרו בהסכם. בכפוף להשלמת העסקה, החברה המאוחדת צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח (לאחר מס) בסכום של כ- 135 מליון ש"ח, הרווח כאמור נובע ברובו משערוך יתרת ההשקעה (60%) לשווי הוגן, בשל איבוד שליטה חשבונאית וכן ממכירת 40% מהזכויות בשותפות. כמו כן יפחת החוב הפיננסי המאוחד של החברה בכ- 400 מליון ש"ח. השלמת העסקה כפופה להתקיימות של תנאים מתלים, קבלת אישורים רגולטוריים, אישורי צדדים שלישיים והשלמת ביצוע הגדלת מינוף בחוב הבכיר בפרויקט.

בטרם השלמת העסקה, השותפות צפויה לבצע חלוקת רווחים בסכום של כ- 165 מליון ש"ח, זאת באמצעות ביצוע הגדלת מינוף בחוב הבכיר בפרויקט. התזרים הנקי (לאחר מס) שצפוי להיווצר לחברה המאוחדת מהתמורה בגין הזכויות הנמכרות וחלוקת הרווחים כאמור, מוערך בכ- 230 מליון ש"ח. לפרטים ראו ביאור n.4 לדוחות הכספיים.

2.5. במגזר יזמות 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 לשעבוד 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.

ביום 29 בספטמבר 2025 בית המשפט המוסמך בוורשה הורה על מתן מספר סעדים זמניים בנוגע לשעבודים על מניותיהם של תאגידי המחזיקים בפרויקטים של הקבוצה בפולין (טוברובה וארקדיה) וכן על מניות בתאגיד המחזיק בחברת הניהול של הקבוצה בפולין וזאת עד להכרעה הסופית בתביעה שהוגשה לבטלות ההסכמים שמכוחם נרשמו השעבודים, כמפורט להלן –

(1) איסור על השותף בפולין לממש את הזכויות הנובעות מהסכמי השעבודים ובפרט להצהיר הצהרות בנוגע לבעלות על המניות המשועבדות.

(2) השעיה של ביצוע התחייבויות וכן של תוקף איסורים מסוימים בהסכמי השעבודים, כגון: לא לבצע דיספוזיציה במניות המשועבדות ולא לממש את זכויות ההצבעה הקשורות למניות המשועבדות.

(3) איסור על השותף בפולין להתקשר בהסכמים למכירת המניות המשועבדות או לשעבודן.

(4) איסור על השותף בפולין לממש זכויות תאגידיות הקשורות למניות המשועבדות. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.4 יא 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 מידי של חברה מיום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-035623), שהאמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה וכן ביאור 4.4 יב לדוחות הכספיים.

פרויקט Saticoy – בתקופת הדוח רשמה חברה מאוחדת הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 68 מליון 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. לפרטים נוספים ראו ביאור 4.4 יג לדוחות הכספיים.

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- 112 מגה וואט (DC) לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית צפויה (לא סופית) של כ- 784 מגה וואט שעה, אשר נמצא בשלב יזום ואשר הפעלתו צפויה להתרחש בשנת 2028.

בהתאם למסמך העקרונות, תהיה החברה זכאית לקבל החזר בשיעור של 50% מסך עלויות היזום 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 לקבוצת עזריאלי.

השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, לרבות השלמת בדיקת נאותות, קבלת אישורים גולטוריים (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 יד לדוחות הכספיים.

הסדר שומת מס הכנסה – בהמשך לאמור בביאור 11.ד.31 לדוחות השנתיים בנוגע לשומת מס הכנסה לשנים 2018-2021 בסך כולל של כ-74 מליון ש"ח. ביום 12 ביוני 2025 נחתם הסכם פשרה בין החברה המאוחדת ורשות המיסים, לפיו, בין היתר, חבות המס לשנים האמורות הופחתה על סך של 14 מיליוני ש"ח כולל ריבית והפרשי הצמדה וזאת לשם סילוק כלל הסוגיות שהועלו בשומה באופן סופי ומוחלט ומבלי שמי מהצדדים מודה בטענה כלשהי מטענות הצד שכנגד. לפרטים ראו ביאורים 4.טו לדוחות הכספיים.

2.7. במגזר זכיינות

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 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 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 מליון דולר ארה"ב. החלטת הבוררים בעניין הריבית כאמור, צפויה להתקבל ברבע הרביעי של שנת 2025. באפריל 2025 הגישה המזמינה בקשה לבית משפט בקולומביה לבטל את החלטת הבוררות. הצדדים הגישו את כתביהם לבית המשפט ומחכים להחלטת השופטים אשר צפויה להתקבל במחצית הראשונה לשנת 2026. להערכת היועצים המשפטיים של הזכיין הסיכוי כי תתקבל בקשת המזמינה לביטול החלטת הבוררות 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. המזמינה אישרה לוחות זמנים עם הזכיין והגישה את כתב ההגנה בהתאם. לפרטים ראו ביאור 4.ז לדוחות הכספיים.

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

הגופים המוסדיים העמידו את חלקם היחסי מהסכומים הנדרשים בערביות, 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 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. לפרטים ראו ביאור 4.טז לדוחות הכספיים.

2.8. הנפקות וגיוס אשראי –

שיפור דירוג החברה לאופק יציב - בפברואר 2025 אישררה 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 של כ- 298 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב סדרה 10 של החברה ראו בסעיף 8 לדוח.

הנפקת אגרות חוב שיכון ובינוי אנרגיה – ביום 15 בספטמבר 2025, הנפיקה שיכון ובינוי אנרגיה אגרות חוב סדרה ב' (סדרת חדשה) שאינה צמודה בריבית שנתית בשיעור של 5.66%. תמורת סך של כ-255 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

הנפקה של אגרות חוב – ביום 8 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה 11 (סדרה חדשה) שאינה צמודה בריבית שנתית בשיעור של 5.52% תמורת סך של כ-306 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה). לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה 11) של החברה ראו בסעיף 8 לדוח.

הקצאה פרטית של מניות - ביום 26 באוגוסט 2025, הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית 20,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת במחיר של 15 ש"ח, בתמורה לסך של כ-299 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

מימוש אופציות למניות – ביום 15 באוקטובר 2025, הנפיקה החברה 13,714,286 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג תמורת סך של כ-151 מליון ש"ח וזאת במסגרת מימוש אופציות על ידי גוף מוסדי. האופציות הוענקו לגוף המוסדי במסגרת מכירת מניות שיכון ובינוי נדל"ן ביום 18 באוקטובר 2023 במחיר מימוש של 11 ש"ח למניה.

2.9. אירועים נוספים

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

ביום 4 במאי 2025 מונה מר אברהם גולדה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה וביום 16 באוקטובר 2025 סיים את כהונתו.

ביום 16 באוקטובר 2025 מונה מר רן דוד קרקובסקי לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה.

מלחמת "חרבות ברזל" - בהמשך לביאור 1.ד, לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תשעת החודשים הראשונים 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", 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 המשיכה בפעילותה השוטפת בישראל לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות והנחיות פיקוד העורף. להערכת ההנהלה לא היתה למבצע השפעה מהותית על פעילות החברה.

אישור תנאי כהונה והעסקה למנכ"ל – ביום 22 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית, 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. לפרטים נוספים, ראו ביאור 4.4 כה לדוחות הכספיים וכן דוח מידי מיום 21 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062370), שהאמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.10. השפעות האינפלציה ועליית הריבית

א. מדד המחירים לצרכן בישראל עלה בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 בשיעור של 2.95%, לעומת עליה של 3.52% בתקופה המקבילה אשתקד.

על פי תחזית בנק ישראל אשר פורסמה בחודש ספטמבר 2025, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 3.0% ובמהלך שנת 2026 על 2.2%.

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 התחייבויות 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- 20 מליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

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 לדצמבר 2023. החל משנת 2024 ועד 30 בספטמבר 2025 חלה התמתנות כך שלמועד עריכת הדוח לא חל שינוי בשיעור הריבית. על פי תחזית בנק ישראל, הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של 2026 צפויה לעמוד על 3.75%.

ב. 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 התחייבויות 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	
2,226	2,365	5,984	6,973	הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
(1,949)	(1,973)	(5,173)	(5,781)	עלות העבודות שבוצעו והמכירות
277	392	811	1,192	רווח גולמי
12.4%	16.6%	13.6%	17.1%	שיעור רווח גולמי
-	-	-	4	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
(19)	(12)	(41)	(38)	הוצאות מכירה ושיווק
(117)	(119)	(311)	(359)	הוצאות הנהלה וכלליות
154	44	363	131	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(14)	(73)	(128)	(206)	הוצאות אחרות, נטו
281	232	694	724	רווח מפעולות
12.6%	9.8%	11.6%	10.4%	שיעור רווח מפעולות
(24)	(106)	(129)	(227)	הוצאות מימון, נטו
257	126	565	497	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(67)	(86)	(173)	(226)	מיסים על ההכנסה
190	40	392	271	רווח מפעילות נמשכת
(187)	15	(612)	54	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
3	55	(220)	325	רווח (הפסד) לתקופה

א. להלן יפורטו ניתוחי השינויים העיקריים שחלו בתשעת החודשים הראשונים וברבע השלישי 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 ההשוואה 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 ד.31.29 לדוחות הכספיים השנתיים) ובשל מכירתו של פרויקט נוסף ברבע השני של השנה (ראה באור ד.31.28 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				
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2024	2025	
עיקר העלייה בסך של כ-263 מליון ש"ח מביצוע הפרויקטים הביטחוניים ומבנייה למגורים בישראל וכן כ-84 מליון ש"ח מביצוע של חטיבת הכבישים.	582	3,055	3,637	קבלנות תשתית ובניה בישראל
עליה בסך של כ-10 מליון דולר באוגנדה עקב חידוש העבודה בפרויקט לבניית מסלול שדה תעופה הממומן על ידי UK Export Finance ועליה בסך של כ-16 מליון דולר בניגריה עקב אישור התייקרויות ומחירים שהביאו לעבודה מחודשת בפרויקטים.	118	80	198	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)
עליה בסך של כ-36 מליון דולר בביצוע פרויקט להקמת גשרים בפנסילבניה ועליה בסך של כ-32 מליון דולר בביצוע פרויקטים על ידי FAY. מנגד, נכללה ירידה בסך של כ-88 מליון ש"ח כתוצאה מכך ששער הדולר הממוצע ביחס לשקל בתקופה ירד בכ-5.5% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	173	1,294	1,467	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב
עיקר השינוי נובע מכמות יחידות הדירור שנמכרו בתקופת הדוח.	(601)	1,383	782	זימות נדל"ן בישראל
ההכנסות ממכירת דירות במגזר זה נרשמות במועד איכלוס הדירות. עליה בסך של כ-250 מליון אירו שנובעת מאכלוס 899 דירות בעיקר בוורשה פראג ובלגרד, בהשוואה לאיכלוס של 100 דירות בתקופה המקבילה אשתקד.	980	107	1,087	זימות נדל"ן בחו"ל
עליה בהכנסות עקב הפעלה של תחנת הכח אתגל, מפעילות אספקת חשמל ומייצור חשמל בתקופת ההרצה של פרויקטי PV ברומניה.	52	154	206	אנרגיה
ירידה בסך של כ-212 מליון ש"ח, נובעת מהפסקת איחוד חברות הזכיין בפרויקטים הביטחוניים עקב מכירת 50% מההחזקות בתאגידים אלו (לפרטים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים). מנגד נרשמה עליה של כ-43 מליון ש"ח מהקמת מעונות ספרא בירושלים ועליה בסך של כ-59 מליון ש"ח מהכנסות של דרייב ושל חברות המפעיל בפרויקטי זכינות.	(109)	1,270	1,161	זכינות
בגין פעילות אלקון.	-	17	17	אחרים
עליה בביטול הכנסות בינחברתיות בסך של כ-333 מליון ש"ח בעיקר בגין הקמת קמפוס גבעת רם בירושלים ובשל עליה בהיקפי הביצוע של פרויקטים לבניית דירות למגורים. בנוסף נרשמה עליה בסך של כ-85 מליון ש"ח מנטרול פעילות שהופסקה. מנגד, נרשמה ירידה בסך של כ-212 מליון ש"ח בגין ביטול הכנסות בינחברתיות בעיקר בגין הפסקת איחוד חברות הזכיין בפרויקטים הביטחוניים (לפרטים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים).	(206)	(1,376)	(1,582)	התאמות כולל נטרול פעילות מופסקת
	989	5,984	6,973	סך הכל הכנסות

הכנסות מביצוע עבודות ומכירות | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2024	2025	
עליה בסך של כ-34 מליון ש"ח נובעת מביצוע של חטיבת הכבישים, עליה בסך של כ-51 מליון ש"ח נובעת מביצוע של מנורה, עליה בסך של כ-43 מליון ש"ח נובעת מביצוע פרויקטים כגון קרית המודיעין, קרית התקשוב ומבנייה למגורים בישראל. בנוסף, עליה בסך של כ-22 מליון ש"ח מפרויקטים בחטיבת ה-EPC וכן עליה של כ-14 מליון ש"ח בהיקף הביצוע של פעילות התעשייה.	217	1,086	1,303	קבלנות תשתית ובניה בישראל
ההכנסות כוללת סך של כ-16 מליון דולר בניגריה עקב אישור התייקרויות ומחירים שהביאו לעבודה מחודשת בפרויקטים. אשתקד, נרשם עדכון בגין אומדנים בפרויקט בגואטמלה.	88	(32)	56	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)
השינוי נובע מכך ששער הדולר הממוצע ביחס לשקל בתקופה ירד בכ-9.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	(52)	628	576	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב
עיקר השינוי נובע מכמות יחידות הדיור שנמכרו בתקופת הדוח.	(146)	392	246	זימות נדל"ן בישראל
ההכנסות ממכירת דירות במגזר זה נרשמות במועד איכלוס הדירות. עליה בסך של כ-50 מליון אירו שנובעת מאכלוס 146 דירות בעיקר בוורשה ופראג.	195	7	202	זימות נדל"ן בחו"ל
עליה בהכנסות עקב ההפעלה של תחנת הכח אתגל, מפעילות אספקת חשמל ומייצור חשמל בתקופת ההרצה של פרויקטי PV ברומניה.	18	86	104	אנרגיה
ירידה בסך של כ-396 מליון ש"ח שנובעת מהפסקת איחוד חברות הזכיין בפרויקטים הבטחוניים עקב מכירת 50% מההחזקות בתאגידים אלו (לפרטים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים). מנגד נרשמה עליה בסך של כ-13 מליון ש"ח מהכנסות של דרייב ושל חברות המפעיל בפרויקטי זכינות.	(384)	567	183	זכינות
בגין פעילות אלקון.	(1)	6	5	אחרים
ירידה בביטול הכנסות בינחברתיות בסך של כ-396 מליון ש"ח בעיקר בגין הפסקת איחוד של חברות הזכיין בפרויקטים הבטחוניים (לפרטים ראו ביאור 4.4 לדוחות הכספיים). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-107 מליון ש"ח בביטול הכנסות בינחברתיות בגין הקמת קמפוס גבעת רם בירושלים ובשל עליה בהיקף הביצוע של פרויקטים לבניית דירות למגורים ועליה בסך של כ-85 מליון ש"ח מנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים).	204	(514)	(310)	התאמות כולל נטרול פעילות מופסקת
סך הכל הכנסות	139	2,226	2,365	

3.2. רווח גולמי

רווח גולמי במליוני ש"ח				
הסבר	הפרש	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		מגזר פעילות
		2024	2025	
-	9	172	181	קבלנות תשתית ובניה בישראל
בתקופה זו נרשם רווח גולמי בסך של כ-12 מליון דולר בעיקר עקב חידוש העבודות בפרויקט שדה התעופה באוגנדה וכן בשל אישור התייקרויות בפרויקט בניגריה.	203	(160)	43	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)
השינוי נובע מכך ששער הדולר הממוצע ביחס לשקל בתקופה ירד בכ-5.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	(12)	128	116	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב
עיקר השינוי נובע מירידה בכמות יחידות הדיור שנמכרו בתקופת הדוח ומתמהיל הדירות שבגינן הוכרה הכנסה.	(144)	356	212	זימות נדל"ן בישראל
עליה בהיקף מסירות הדירות (ראו גם סעיף 6.2 לדוח).	466	30	496	זימות נדל"ן בחו"ל
עליה מהפעלה של תחנת הכח אתגל ומייצור חשמל בתקופת ההרצה של פרויקט PV ברומניה.	17	22	39	אנרגיה
עיקר העלייה מפעילות קבוצת דרייב.	15	118	133	זכיינות
בגין פעילות אלקון.	(3)	(5)	(8)	אחרים
עיקר השינויים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעים מנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים).	(170)	150	(20)	התאמות כולל נטרול פעילות מופסקת
	381	811	1,192	סך הכל רווח גולמי מפעילות נמשכת
		13.6%	17.1%	שיעור רווח גולמי

רווח גולמי | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2024	2025	
-	13	50	63	קבלנות תשתית ובניה בישראל
בתקופה זו נרשם רווח גולמי בסך של כ-3 מליון דולר בעיקר עקב חידוש העבודות בפרויקט שדה התעופה באוגנדה ובניגריה.	90	(81)	9	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)
השינוי נובע מעדכון אומדנים בפרויקטים בביצוע וכן מכך ששער הדולר הממוצע ביחס לשקל בתקופה ירד בכ-9.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.	(17)	67	50	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב
עיקר השינוי נובע מירידה בכמות יחידות הדיור שנמכרו בתקופת הדוח ומתמהיל הדירות שבגינן הוכרה הכנסה.	(7)	108	101	יזמות נדל"ן בישראל
עליה בהיקף מסירות הדירות (ראו גם סעיף 6.2 לדוח).	111	5	116	יזמות נדל"ן בחו"ל
עליה מהפעלה של תחנת הכח אתגל ומייצור חשמל בתקופת ההרצה של פרויקטי PV ברומניה.	17	2	19	אנרגיה
עיקר העליה מפעילות קבוצת דרייב.	3	42	45	זכיינות
בגין פעילות אלקון	(2)	(1)	(3)	אחרים
עיקר השינויים בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעים מנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים).	(93)	85	(8)	התאמות כולל נטרול פעילות מופסקת
	115	277	392	סך הכל רווח גולמי מפעילות נמשכת
	-	12.4%	16.6%	שיעור רווח גולמי

3.3. רווח ממימוש נדל"ן להשקעה

רווח ממימוש נדל"ן להשקעה | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	-	-	-	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
הוצאות מכירה ושיווק	19	12	41	38	
הסעיף כולל בעיקר הוצאות פרסום וקידום מכירות.					

3.5. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
נרשמה עליה בהוצאות שכר בסך של כ-20 מליון ש"ח (מתוכם כ-8 מליון ש"ח בגין הפעילות בארה"ב), עליה בסך של כ-15 מליון ש"ח בהוצאות משפטיות מרבייתם בגין הפעילות בחו"ל.	39	342	381	הוצאות הנהלה וכלליות
ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.	9	(31)	(22)	נטרול פעילות מופסקת
	48	311	359	הוצאות הנהלה וכלליות מפעילות נמשכת

הוצאות הנהלה וכלליות במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
-	(2)	126	124	הוצאות הנהלה וכלליות
ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.	4	(9)	(5)	נטרול פעילות מופסקת
	2	117	119	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	הפרש	2024	2025	
<p>ירידה בסך של כ-284 מליון ש"ח בעיקר בשל חלק החברה בתוצאותיהן של תחנות הכח חגית ורמת חובב ובגין הפסד שנרשם בחברה שפועלת בארה"ב בפרויקט Saticoy (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים). מנגד, עליה בסך של כ-59 מליון ש"ח בחלק החברה בפרויקט של הקמת גשרים בפנסילבניה במגזר הזכיינות.</p>	(232)	363	131	

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
	הפרש	2024	2025	
<p>ירידה בסך של כ-113 מליון ש"ח בעיקר בשל חלק החברה בתוצאותיהן של תחנות הכח חגית ורמת חובב ובגין הפסד שנרשם בחברה שפועלת בארה"ב בפרויקט Saticoy (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים). מנגד, עליה בסך של כ-13 מליון ש"ח בחלק החברה בפרויקט של הקמת גשרים בפנסילבניה במגזר הזכיינות.</p>	(110)	154	44	

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
רווח הון נוסף בגין מימוש השקעות בשנים קודמות	-	3	3	
רווח הון ממכירת רכוש קבוע	-	13	13	
הפחתת התחייבות לשותף מס	בגין פעילות האנרגיה בארה"ב. (2)	51	49	
הכנסות ממתן שירותים לחברות כלולות במגזר זכיינות.	(1)	6	5	
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 המימוש לרכישת חברות אשר מופחת לאורך החיים הכלכלי של הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה. 1	(28)	(27)	
הפרשה לירידת ערך נכסים, נטו	בתקופת הדוח נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך של כ-198 מליון ש"ח בגין פרויקטי דיור להשכרה לעומת כ-118 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, נרשמה בתקופת הדוח הפרשה לירידת ערך בסך של כ-68 מליון ש"ח שנרשמה בגין פרויקט Saticoy - פרויקט אנרגיה בארה"ב לעומת הפרשה לירידת ערך בסך של כ-20 מליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בגין פרויקט חניון שניידר. (101)	(146)	(247)	
שינוי בהפרשות לתביעות משפטיות ולתביעות תלויות, ובגין יתרות שמימושן מוטל בספק, נטו	עיקר השינוי מהוצאה בסך של כ-107 מליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בגין הסדר פשרה בקולומביה (ראו גם ביאור 16.ד.31 לדוחות הכספיים השנתיים) ומהוצאה בסך של כ-27 מליון ש"ח שנרשמה אשתקד בגין הסדר פשרה וחילוט ערבות באוגנדה (ראו גם ביאור 16.ד.31 לדוחות הכספיים השנתיים). 148	(159)	(11)	
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	-	6	6	
רווח ממכירת חברות מוחזקות	רווח הון בתקופת הדוח ממכירת מחצית מהלוואות הבעלים ומחצית מהחזקות החברה בפרויקטים הביטחוניים בניכוי הוצאות (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים). 2	-	2	
רווח משערוך חברות מוחזקות	שערוך ההשקעה בפרויקטים הביטחוניים לשווי הוגן וזאת עקב איבוד שליטה חשבונאית והפסקת איחוד בישויות אלו (ראו גם ביאור 4.יב לדוחות הכספיים). 8	-	8	
אחרות, נטו	-	(4)	(3)	
נטרול פעילות מופסקת	בעיקר בגין מימוש קרן חילוט, הסדר פשרה בקולומביה וחילוט ערבות באוגנדה שנרשמו בתקופה המקבילה אשתקד. (384)	380	(4)	
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו מפעילות נמשכת	(78)	(128)	(206)	

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

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	הפרש	2024	2025
	-	-	1
רווח הון נוסף בגין מימוש השקעות בשנים קודמות		1	1
	-	(3)	6
רווח הון ממכירת רכוש קבוע		3	3
	בגין פעילות האנרגיה בארה"ב.	(1)	16
הפחתת התחייבות לשותף מס		15	15
	הכנסות ממתן שירותים לחברות כלולות במגזר זכיינות.	(1)	3
הכנסות ממתן שירותים לחברות מוחזקות		2	2
	הפחתת עודף עלות המימוש לרכישת חברות אשר מופחת לאורך החיים הכלכלי של הנכסים הבלתי מוחשיים שזוהו ברכישה.	-	(9)
פחת של נכסים בלתי מוחשיים		(9)	(9)
	עיקר השינוי נובע מהפרשה לירידת ערך בסך של כ-47 מליון ש"ח בגין פרויקט דיור להשכרה לעומת כ-28 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומהפרשה לירידת ערך בסך של כ-31 מליון ש"ח שנרשמה בגין פרויקט Saticoy - פרויקט אנרגיה בארה"ב.	(52)	(26)
הפרשה לירידת ערך נכסים, נטו		(78)	(78)
	עיקר השינוי מהוצאה בסך של כ-107 מליון ש"ח שנרשמה בתקופה המקבילה אשתקד בגין הסדר פשרה בקולומביה (ראו גם ביאור 16.ד.31 לדוחות הכספיים השנתיים).	106	(111)
שינוי בהפרשות לתביעות משפטיות ולתביעות תלויות, ובגין יתרות שמימושן מוטל בספק, נטו		(5)	(5)
		2	2
הכנסות מפעילות סחר בגז		2	2
		-	-
אחרות, נטו		(2)	(2)
	בעיקר בגין הסדר פשרה בקולומביה בתקופה המקבילה אשתקד.	(110)	108
נטרול פעילות מופסקת		(2)	(2)
		(59)	(14)
הוצאות תפעוליות אחרות, נטו מפעילות נמשכת		(73)	(73)

3.8. רווח (הפסד) מפעולות

רווח (הפסד) מפעולות במליוני ש"ח			
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	הפרש	2024	2025
מגזר פעילות			
קבלנות תשתית ובניה בישראל	16	57	73
קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)	622	(599)	23
קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	(18)	64	46
זימות נדל"ן בישראל	(221)	177	(44)
זימות נדל"ן בחו"ל	438	(1)	437
אנרגיה	(296)	246	(50)
זכיינות	43	174	217
אחרים	(1)	(9)	(10)
התאמות, הוצאות כלל מגזריות ונטרול פעילות מופסקת	(553)	585	32
סך הכל רווח מפעילות נמשכת	30	694	724

רווח (הפסד) מפעולות | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			מגזר פעילות
	הפרש	2024	2025	
השינוי נובע בעיקר בשל עליה בסך של כ-13 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח).	11	15	26	קבלנות תשתית ובניה בישראל
עליה של כ-90 מליון ש"ח ברווח הגולמי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). בנוסף, נרשמה בתקופה המקבילה אשתקד הוצאה של כ-107 מליון ש"ח בגין הסדר פשרה בקולומביה (ראו גם ביאור 16.ד.31 לדוחות הכספיים השנתיים).	202	(198)	4	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)
השינוי נובע בעיקר בשל ירידה בסך של כ-17 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח).	(16)	39	23	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב
ירידה ברווח הגולמי בסך של כ-7 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח), עליה בסך של כ-19 מליון ש"ח בהפסדים מירידת ערך של נדל"ן להשקעה בפרויקטי דיור להשכרה ביחס לתקופה המקבילה (ראו גם סעיף 3.7 לדו"ח).	(24)	54	30	זימות נדל"ן בישראל
עליה של כ-111 מליון ש"ח ברווח הגולמי בגין מסירות דירות בוורשה ובפראג (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-7 מליון ש"ח בהוצאות מכירה ושיווק ובהוצאות הנהלה וכלליות.	104	(5)	99	זימות נדל"ן בחו"ל
ירידה ברווחים מחברות כלולות בסך של כ-113 מליון ש"ח (ראו גם סעיף 3.6 לדוח) ועליה בסך של כ-31 בהפסדים מירידת ערך (ראו גם סעיף 3.7 לדוח). מנגד, נרשמה עליה בסך של כ-17 מליון ש"ח ברווח הגולמי (ראו גם סעיף 3.2 לדו"ח) וירידה בסך של כ-3 מליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות.	(123)	86	(37)	אנרגיה
-	-	84	84	זכיינות
בגין פעילות אלקון	(2)	(3)	(5)	אחרים
השינוי נובע בעיקר מירידה בסך של 201 מליון ש"ח מנטרול פעילות שהופסקה (ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים).	(201)	209	8	התאמות, הוצאות כלל מגזריות ונטרול פעילות מופסקת
	(49)	281	232	סך הכל רווח מפעילות נמשכת

3.9. עלויות מימון, נטו

עלויות, מימון, נטו במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
שינוי בסך של כ-28 מליון ש"ח נובע מהפסקת איחודם של הפרויקטים הבטחוניים ושל פרויקטי זכיינות במגזר קבלנות תשתית ובניה בשל הכנסת שותפים לפרויקטים אלו (ראו גם ביאור 4.טז לדוחות הכספיים וביאור 31.ד.29 לדוחות הכספיים השנתיים). בנוסף, נרשם קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה עקב ירידה בשיעור עלית המדד (2.95%) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (3.52%).	(33)	792	759	עלויות מימון בגין הלוואות ואג"ח
שינוי בסך של כ-103 מליון ש"ח, נובע מייסוף בשיעור של 3% בשער הניירה ביחס לדולר לעומת פיחות בשיעור של 90% בתקופה מקבילה אשתקד. בנוסף, נרשם שינוי בסך של כ-62 מליון ש"ח הנובע מייסוף בשיעור של כ-12% בשער הפזו הקולומביאני ביחס לדולר לעומת פיחות בשיעור של כ-9% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, נרשמה ירידה ברווח בסך של כ-30 מליון ש"ח בגין השינוי בשער האירו והדולר ביחס לשקל וכן ירידה ברווח בסך של כ-11 מליון ש"ח בגין השינוי בשער השילינג ביחס לדולר.	(124)	61	(63)	הפסד (רווח), נטו משינוי בשערי חליפין לרבות עסקאות גידור
שינוי בסך של כ-15 מליון ש"ח נובע מהפסקת איחודם של הפרויקטים הבטחוניים ושל פרויקטי זכיינות במגזר קבלנות תשתית ובניה בשל הכנסת שותפים לפרויקטים אלו (ראו גם ביאור 4.טז לדוחות הכספיים וביאור 31.ד.29 לדוחות הכספיים השנתיים).	24	(179)	(155)	הכנסות מחייבים בגין הסדרי זיכיון
השינוי נובע בעיקר ממדידת הלוואות שניתנו לחברות כלולות במגזר אנרגיה ובמגזר זכיינות בהתאם לשווי הוגן.	71	(127)	(56)	הכנסות בגין הלוואות שניתנו לחברות כלולות
השינוי נובע בעיקר מירידה בעודפי המזומנים בפקדונות בארה"ב ומהכנסות ריבית שנרשמו אשתקד על הפקדון החלוט (ראה גם ביאור 1.ג.20 לדוחות הכספיים).	53	(115)	(62)	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
השינוי נובע בעיקר מהוצאות ריבית שנרשמו בגין שומת מס הכנסה במגזר אנרגיה (ראו גם סעיף 2.6 סעיף לדו"ח), מירידה בהכרה ברכיב מימון משמעותי בעיקר בשל תנאי התשלום במכירת דירות וכן בשל ירידה בהכנסות מהלוואות שניתנו לזמן ארוך.	23	1	24	אחרות, נטו
עיקר העליה נובעת מהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה ולנכסים כשירים בגין פרויקטים של דיור להשכרה בישראל.	(35)	(247)	(282)	בניכוי עלויות אשראי שהונו
השינוי נובע בעיקר משינויים בשערי חליפין כמפורט לעיל.	119	(57)	62	נטרול פעילות מופסקת
	98	129	227	עלויות מימון, נטו מפעילות נמשכת

עלויות, מימון, נטו | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	הפרש	2024	2025
שינוי בסך של כ-44 מליון ש"ח נובע מהפסקת איחודם של הפרויקטים הבטחוניים ושל פרויקטי זכיינות במגזר קבלנות תשתית ובניה בשל הכנסת שותפים לפרוייקטים אלו (ראו גם ביאור טז.4 לדוחות הכספיים). בנוסף, נרשם קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בשל ירידה בשיעור עלית המדד בתקופה (1.36%) בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (1.59%).	(54)	294	240
שינוי בסך של כ-21 מליון ש"ח, נובע מייסוף בשיעור של 3% בשער הניירה ביחס לדולר לעומת פיחות בשיעור של 10% בתקופה מקבילה אשתקד, בנוסף, נרשם שינוי בסך של כ-13 מליון ש"ח הנובע מייסוף בשיעור של כ-4% בשער הפזו הקולומביאני ביחס לדולר לעומת פיחות בשיעור של כ-1% בתקופה המקבילה אשתקד. מנגד, נרשמה ירידה ברווח בסך של כ-21 מליון ש"ח בגין השינוי בשער האירו והדולר ביחס לשקל.	(12)	(4)	(16)
שינוי בסך של כ-37 מליון ש"ח נובע מהפסקת איחודם של הפרויקטים הבטחוניים ושל פרויקטי זכיינות במגזר קבלנות תשתית ובניה בשל הכנסת שותפים לפרוייקטים אלו (ראו גם ביאור טז.4 לדוחות הכספיים וביאור ד.29.31 לדוחות הכספיים השנתיים).	38	(70)	(32)
השינוי נובע בעיקר ממדידת הלוואות שניתנו לחברות כלולות במגזר אנרגיה ובמגזר זכיינות בהתאם לשווי הוגן.	73	(77)	(4)
השינוי נובע בעיקר מהכנסות ריבית שנרשמו אשתקד על הפקדון החלוט (ראה גם ביאור ג.20.1 לדוחות הכספיים). וכן, מירידה בעודפי המזומנים בפקדונות בארה"ב.	26	(41)	(15)
השינוי נובע בעיקר מירידה בהכרה ברכיב מימון משמעותי בעיקר בשל תנאי התשלום במכירת דירות וכן בשל ירידה בהכנסות מהלוואות שניתנו לזמן ארוך.	5	5	10
עיקר העליה נובעת מהיוון עלויות אשראי לנדל"ן להשקעה ולנכסים כשירים בגין פרויקטים של דיור להשכרה בישראל.	(12)	(83)	(95)
השינוי נובע בעיקר משינויים בשערי חליפין כמפורט לעיל.	18	-	18
	82	24	106

**עלויות מימון,
נטו מפעילות
נמשכת**

3.10. **מיסים על הכנסה**

מיסים על הכנסה במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
נרשמה עליה בסך של 132 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 79 מליון ש"ח במגזר אנרגיה וכן יזמות נדל"ן בישראל.	71	169	240	הוצאות מיסים
ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.	(18)	4	(14)	נטרול פעילות מופסקת
	53	173	226	הוצאות מיסים מפעילות נמשכת

מיסים על הכנסה במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
	הפרש	2024	2025	
עיקר העליה בסך של כ-53 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-21 מליון ש"ח במגזר אנרגיה וכן יזמות נדל"ן בישראל.	35	54	89	הוצאות מיסים
ראו גם ביאור 5 לדוחות הכספיים.	(16)	13	(3)	נטרול פעילות מופסקת
	19	67	86	הוצאות מיסים מפעילות נמשכת

3.11. **רווח (הפסד) לתקופה**

רווח (הפסד) לתקופה במליוני ש"ח				
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2025	2024	2025	
190	40	392	271	רווח מפעילות נמשכת
(187)	15	(612)	54	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
3	55	(220)	325	רווח (הפסד) לתקופה

.4 המצב הכספי

.4.1 הון

הון | במיליוני ש"ח

הסבר	ליום 31.12.2024	ליום 30.09.2025	המצב הכספי
<p>העלייה בהון נובעת בעיקרה מרווח בסך של כ-325 מליון ש"ח בתשעת החודשים הראשונים של השנה, מהנפקת הון בסך של 299 מליון ש"ח ומזקיפת הטבה לנושאי משרה בחברה בסך של כ-3 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה ירידה ברווח כולל אחר בגין עסקאות גידור תזרים מזומנים בסך של כ-88 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-176 מליון ש"ח ומדיבידנד בסך של כ-36 מליון ש"ח שחילקו חברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.</p>	5,061	5,389	הון

4.2. נכסים שוטפים

נכסים שוטפים במליוני ש"ח				
הסבר	הפרש	ליום 31.12.2024	ליום 30.09.2025	נכסים שוטפים
לעיקרי השינויים ראו סעיף 5 לדוח.	(794)	2,744	1,950	מזומנים ושווי מזומנים
ירידה בסך של כ-184 מליון ש"ח במגזר יזמות נדל"ן בישראל בגין כספים שהשתחררו בפרויקטים שהגיעו לסיום. מנגד, עליה של כ-59 מליון ש"ח במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל שנובעת בעיקר מגביית כספים מרוכשי דירות.	(139)	808	669	פקדונות בתאגידים בנקאיים
עליה בחלויות שוטפות של נכס חוזה בגין הסדרי זיכיון בפרויקט להקמת מעונות בגבעת רם בירושלים.	20	104	124	הלוואות והשקעות לזמן קצר
ירידה בחלויות שוטפות בהלוואות בעלים לחברה מוחזקת שהיא הזכיון בפרויקט אשלים במגזר אנרגיה.	(11)	59	48	הלוואות לחברות מוחזקות לזמן קצר
עליה בסך של כ-568 מליון ש"ח הינה בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל ונובעת בעיקר מחובות של לקוחות ממשלתיים כמו רכבת ישראל ומשרד הביטחון. מנגד, ירידה בסך של כ-296 מליון ש"ח במגזר יזמות נדל"ן בישראל בעיקר בשל תנאי התשלום במכירת דירות כגון מבצעי 20/80 עקב תשלומים בסמוך למועד המסירה של הדירות.	364	2,907	3,271	לקוחות – הכנסות לקבל
עליה בסך של כ-456 מליון ש"ח במלאי בניינים למכירה בישראל למול ירידה בסך של כ-254 מליון ש"ח במלאי בניינים למכירה בחו"ל בעיקר בגין דירות שנמסרו במהלך תקופת הדיווח בוורשה, פראג ובלגרד.	202	2,194	2,396	מלאי בניינים למכירה
עליה בסך של כ-44 מליון ש"ח הינה בגין החזרי מע"מ צפויים אשר התקבלו לאחר תאריך המאזן ועליה בסך של כ-39 מליון ש"ח הינה בגין הפעילות במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל.	139	500	639	חייבים ואחרים
ירידה בסך של כ-16 מליון ש"ח הינה בשוויים ההוגן של נגזרים שמשמשים לגידור.	(18)	69	51	השקעות אחרות לרבות נגזרים
בעיקר בשל ירידה בסך של כ-8 מליון ש"ח בגין עדכון הפרשה למס במגזר יזמות נדל"ן בישראל.	(13)	123	110	נכסי מס שוטפים
חלה ירידה בסך של כ-8 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל בעיקר בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בחו"ל למעט ארה"ב ובמגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב וירידה נוספת בסך של כ-5 מליון ש"ח בעיקר בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל.	(13)	93	80	מלאי
עיקר הירידה בסך של כ-2,709 מליון ש"ח נובעת ממכירת מחצית מתאגידי הזכיון של הפרויקטים הבטחוניים והפסקת איחודם בשל 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).	(2,839)	3,788	949	נכסים מוחזקים למכירה
	(3,102)	13,389	10,287	סה"כ נכסים שוטפים

4.3. נכסים בלתי שוטפים

נכסים בלתי שוטפים | במליוני ש"ח

הסבר	הפרש	ליום 31.12.2024	ליום 30.09.2025	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-16 מליון ש"ח שנובעת בעיקר מפרעון של נכסי זכיון בפרויקט אשלים במגזר אנרגיה ובפרויקט מעונות הסטודנטים בתל אביב במגזר יזמות נדל"ן בישראל.	(65)	779	714	חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון
עיקר השינוי נובע מרכישת קרקעות לבנייה מגורים למכירה בשוק חופשי בסך של כ-505 מליון ש"ח בראשון לציון ובמתחם שדה דב בתל אביב ומנגד נרשם סיווג בסך של כ-437 מליון ש"ח של קרקע לסעיף מלאי בניינים למכירה שוטף בשל הפעלת פרויקטים בקרית אונו ובהוד השרון.	49	2,287	2,336	מלאי קרקעות
עיקר השינוי נובע מהתקדמות הבניה בפרויקטי דיור להשכרה.	288	4,004	4,292	נדל"ן להשקעה, נטו
דירות במגזר יזמות נדל"ן בישראל שיועדו להשכרה במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט – 1959, לתקופה של 5 שנים. הדירות סווגו למלאי בניינים במסגרת הרכוש השוטף עקב כוונת החברה למכור אותן שכן החל מחודש יולי 2026 הינן זמינות למכירה.	(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.	(23)	210	187	חייבים, הלוואות ופקדונות
הסעיף כולל השקעות והלוואות בחברות במגזר הזכינות והאנרגיה. עיקר השינוי נובע מרווחים בסך של כ-131 מליון בגין חלקנו בתוצאותיהן של חברות מוחזקות (ראו גם סעיף 3.6 לדוח). מנגד, נרשמה הפרשה לירידת ערך בסך של כ-68 מליון ש"ח ב-Saticoy (ראו גם סעיף 2.6 לדוח).	92	2,434	2,526	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, בפרויקטי PV ברומניה ובתחנת הכח באתגל בסך של כ-542 מליון ש"ח בניכוי פחת של כ-201 מליון ש"ח, מסיווג רמת בקע לסעיף נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-65 מליון ש"ח וכן בניכוי התאמות תרגום של כ-103 מליון ש"ח שנובעות משינויים בשערי החליפין.	191	3,488	3,679	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו
עיקר העלייה בשל השקעות של כ-128 מליון ש"ח בעיקר בגין הקמת מעונות בגבעת רם בירושלים. מנגד, נרשמו הפחתות בסך של כ-40 מליון ש"ח.	88	664	752	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
	555	14,104	14,659	סה"כ נכסים בלתי שוטפים

4.4. התחייבויות שוטפות

התחייבויות שוטפות במליוני ש"ח				
התחייבות	ליום 30.09.2025	ליום 31.12.2024	הפרש	הסבר
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	5,275	5,356	(81)	עיקר הירידה נובעת מפרעון נטו בסך של כ-144 מליון ש"ח ומריבית ששולמה בניכוי ריבית והפרשי הצמדה שנצברו על הלוואות לזמן קצר בסך של כ-12 מליון ש"ח. מנגד, נרשמה עליה בהיקפים של חלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-75 מליון ש"ח.
קבלני משנה, ספקים ונותני שרות אחרים	1,813	1,693	120	עליה בסך של כ-95 מליון ש"ח בגין הפעילות בארץ בעיקר במגזר אנרגיה ועליה נוספת בסך של כ-25 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל.
הטבות לעובדים לזמן קצר	197	222	(25)	ירידה בסך של כ-5 מליון ש"ח בגין הפעילות בחו"ל בעיקר בגין הפעילות במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב וירידה נוספת בסך של כ-20 מליון ש"ח בעיקר בגין הפעילות בישראל.
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	758	977	(219)	נרשמה ירידה בסך של כ-205 מליון ש"ח בגין הפעילות בישראל בעיקר בגין קיטון בהפרשה לגמר בגין פרויקטים שהסתיימו ובגין תשלומים לבעלי קרקע במגזר יזמות נדל"ן בישראל.
התחייבויות מס שוטפות	333	258	75	עיקר העליה הינה במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל עקב עליה ברווחים ממכירת דירות למגורים.
הפרשות	111	118	(7)	חלה ירידה בסך של כ-8 מליון ש"ח בגין הפעילות בישראל (בעיקר במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל).
זכאים – מזמיני עבודה	766	1,019	(253)	ירידה בסך של כ-135 מליון ש"ח וכ-118 מליון ש"ח במקדמות שהתקבלו במגזר קבלנות תשתית ובניה בישראל וכן במגזר קבלנות תשתית ובניה בארה"ב, בהתאמה.
מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות	518	1,108	(590)	עיקר הירידה בסך של כ-531 מליון ש"ח נובעת מהפעילות במגזר יזמות נדל"ן בחו"ל עקב מסירת דירות לרוכשי דירות בוורשה ובפראג וירידה נוספת בסך של כ-59 מליון ש"ח מהפעילות במגזר יזמות נדל"ן בישראל.
התחייבויות המוחזקות למכירה	549	2,941	(2,392)	ירידה בסך של כ-2,234 ש"ח, עקב מכירת מחצית מהזכויות בפרויקטים הבטחוניים והפסקת האיחוד עקב איבוד שליטה חשבונאית (ראו גם ביאור 4.4 לדוחות הכספיים) וכן 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).
סה"כ התחייבויות שוטפות	10,320	13,692	(3,372)	

4.5. התחייבויות בלתי שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות | במליוני ש"ח

התחייבויות	ליום 30.09.2025	ליום 31.12.2024	הפרש	הסבר
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	4,473	4,086	387	עליה בשל גיוס הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-760 מליון ש"ח (לא כולל סך של כ-838 מליון ש"ח בגין חברות מאוחדות בפרויקטים ביטחוניים אשר סווגו כמוחזקים למכירה). בנוסף, נרשמה עליה בסך של כ-88 מליון ש"ח בשל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגין הלוואות לזמן ארוך ועליה בסך של כ-38 מליון ש"ח בשל הפרשי תרגום. מנגד, בוצע פירעון הלוואות בסך של כ-461 מליון ש"ח ונרשמה עליה בהיקף החלויות השוטפות בסך של כ-38 מליון ש"ח.
אגרות חוב	3,936	3,833	103	גיוס בסך של כ-859 מליון ש"ח בשל הרחבת סדרה 10, גיוס אג"ח סדרה 11 וגיוס אג"ח בחברת האנרגיה. בנוסף, נרשמה עליה בסך של כ-104 מליון ש"ח בשל ריבית והפרשי הצמדה שנצברו. מנגד, בוצע פירעון אגרות חוב בסך של כ-821 מליון ש"ח ונרשמה עליה בהיקף החלויות השוטפות בסך של כ-37 מליון ש"ח.
הטבות לעובדים	33	35	(2)	-
התחייבויות מסים נדחים	397	408	(11)	-
זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	208	167	41	בעיקר בגין מנגנון ההתחשבנות שנקבע מול הרוכשים במכירת מחצית מהזכויות בפרויקטים הבטחוניים (ראו גם ביאור 4.4 טז לדוחות הכספיים). מנגד, נרשמה הפחתת התחייבות לשותף מס בגין פעילות האנרגיה בארה"ב.
הפרשות	116	132	(16)	-
עודף הפסדים שנצברו על עלות ההשקעה ויתרת זכות נדחית בחברות מוחזקות	74	79	(5)	-
סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות	9,237	8,740	497	

5. נזילות ומקורות המימון

תזרים מזומנים

נזילות ומקורות המימון במליוני ש"ח				
הסבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			נזילות
	הפרש	2024	2025	
עיכוב בגביית חובות מלקוחות ממשלתיים בעיקר מול רכבת ישראל ומשרד וכן מעליה בתשלומים בגין רכישת קרקעות.	(616)	(167)	(783)	תזרים מפעילות שוטפת
ירידה בסך של 468 מליון ש"ח בהשקעה בפיקדונות. מנגד, התקבלה תמורה בסך של כ-279 ש"ח בשל הכנסת שותפים בפרויקטים הבטחוניים ובגין חניון שניידר. נרשמה ירידה בסך של 150 מליון ש"ח בהשקעה בנכסי חוזה והסכמי זיכיון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בשל הכנסת שותפים בפרויקטים הבטחוניים והפסקת איחודם של פרויקטים אלו (ראו גם ביאור טז.4 לדוחות הכספיים).	(35)	(476)	(511)	תזרים לפעילות השקעה
עליה בסך של כ-170 מליון ש"ח בגיוס נטו של הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר ובשל הנפקת מניות בסך של כ-299 מליון ש"ח. בנוסף, התקבל סך של כ-859 מליון ש"ח בשל הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה (בגין הרחבת סדרה 10, הנפקת סדרה חדשה 11 והנפקת אגרות חוב בחברת הבת אנרגיה) בהשוואה להנפקה אגרות חוב בסך של כ-462 אשתקד.	864	(260)	604	תזרים מפעילות מימון
-	(78)	(16)	(94)	השפעת תנודות בשער חליפין
בעיקר בגין נכסיה של הפעילות בניגריה (ראו גם סעיף 2.6 לדוח)	22	(32)	(10)	התאמות מזומנים בגין המוחזקים למכירה
	157	(951)	(794)	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
	(206)	(134)	(340)	תזרים מפעילות שוטפת בנטרול השקעות במלאי קרקעות

ניזלות ומקורות המימון | במליוני ש"ח

הסבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			ניזלות
	הפרש	2024	2025	
השינוי בתזרים המזומנים נובע מעיכוב בגביית חובות מלקוחות ממשלתיים בעיקר מול משרד הבטחון ומול רכבת ישראל ומעליה בתשלומים בגין רכישת קרקעות.	(730)	391	(339)	תזרים מפעילות שוטפת
העליה במזומנים מפעילות השקעה נובעת בעיקר משינוי בסך של 285 מליון ש"ח בהשקעה בפיקדונות. בנוסף, התקבלה השלמת תמורה בסך של כ-167 ש"ח בשל הכנסת שותפים בפרויקטים הבטחוניים ונרשמה ירידה בסך של 211 מליון ש"ח בהשקעה בנכסי חוזה והסכמי זיכיון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בשל הכנסת שותפים בפרויקטים הבטחוניים והפסקת איחודם של פרויקטים אלו (ראו גם ביאור 4.טו לדוחות הכספיים).	601	(487)	114	תזרים לפעילות השקעה
השינוי נובע בעיקר מירידה בסך של כ-516 מליון ש"ח בגיוס נטו של הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר. מנגד בוצעה הנפקת מניות בסך של כ-299 מליון ש"ח וגיוס אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה) בסך של כ-561 מליון ש"ח (סדרה חדשה 11 והנפקת אגרות חוב בחברת הבת אנרגיה) בהשוואה להנפקה בסך של כ-397 אשתקד.	(19)	496	477	תזרים מפעילות מימון
-	9	(20)	(11)	השפעת תנודות בשער חליפין
בעיקר בגין נכסיה של הפעילות בניגריה (ראו גם סעיף 2.6 לדוח)	52	(33)	19	התאמות מזומנים בגין נכסים המוחזקים למכירה
	(87)	347	260	שינוי במזומנים ושווי מזומנים
	(351)	396	45	תזרים מפעילות שוטפת בנטרול השקעות במלאי קרקעות

5.1. הון חוזר

ההון החוזר בדוחות הנפרדים הסתכם ביום 30 בספטמבר 2025 בכ-353 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 זילות.

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-920 מליון ש"ח מתוכם סך של כ-478 מליון ש"ח בחברה.

5.2. חוב פיננסי נטו

חוב פיננסי נטו | במליוני ש"ח

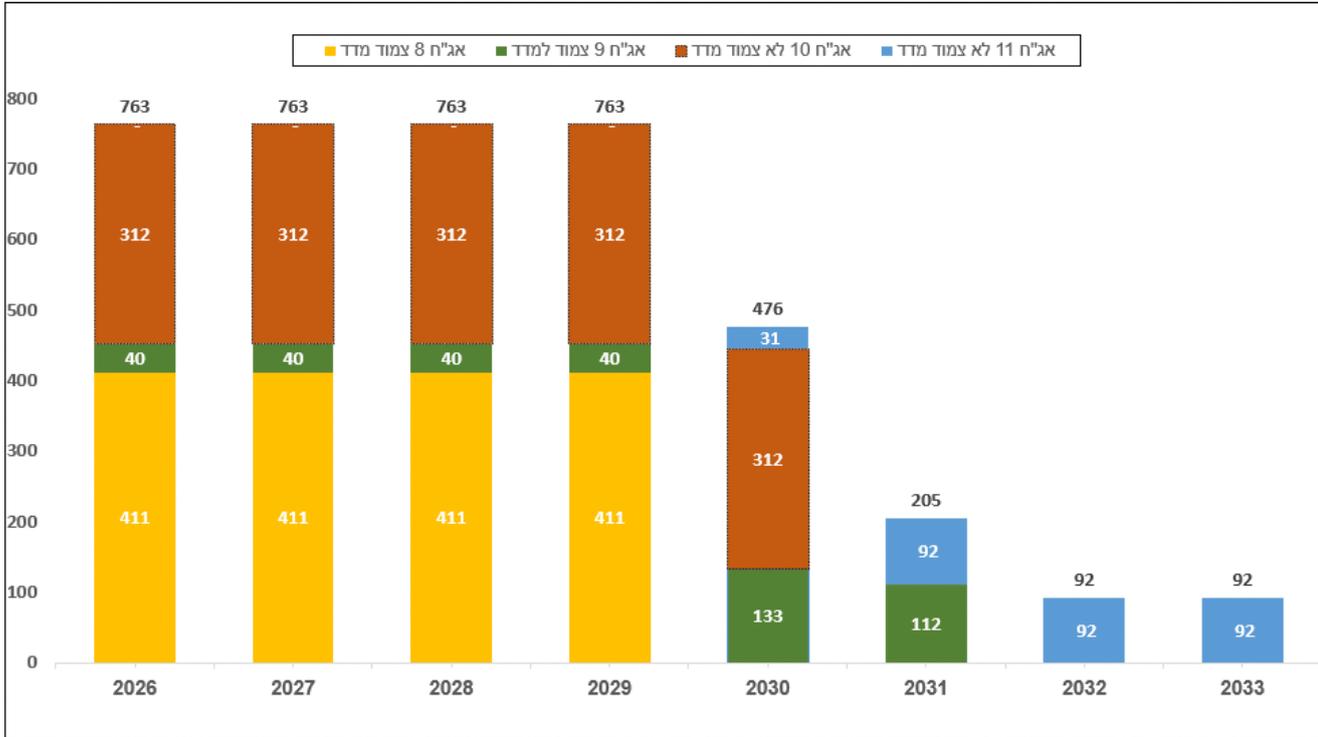
ליום 30 בספטמבר 2025

אשראי נטו שאינו פרויקטלי (4)	אשראי פרויקטלי ואשראי Non-Recourse	התחייבות בגין חכירה	נטו	פקדונות והלוואות לזמן קצר וארוך (3)	מזומנים ושוי מזומנים	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (1) (2)	חוב
(11)	-	(81)	(92)	-	257	(349)	קבלנות תשתית ובניה בישראל
141	-	-	141	37	104	-	קבלנות תשתית ובניה בחו"ל (למעט ארה"ב)
548	-	(49)	499	170	420	(91)	תשתית ובנייה בארה"ב
(288)	(5,447)	(4)	(5,739)	265	71	(6,075)	זימות נדל"ן בישראל
524	-	-	524	342	256	(74)	זימות נדל"ן בחו"ל
(561)	(1,926)	(287)	(2,774)	112	267	(3,153)	אנרגיה
211	(283)	(16)	(88)	4	327	(419)	זכיינות
16	-	(1)	15	-	16	(1)	אחרים
(3,642)	-	(57)	(3,699)	-	232	(3,931)	שיכון ובינוי מטה
(3,062)	(7,656)	(495)	(11,213)	930	1,950	(14,093)	סך הכל

(3,936)	אג"ח זמן ארוך
(4,473)	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים
(4,457)	חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר
(818)	חלויות שוטפות אג"ח
(409)	התחייבויות המוחזקות למכירה
(14,093)	סך הכל

- (1) כולל אגרות חוב בסך של כ- 4,850 מיליוני ש"ח ללא הפחתת עלויות נדרות.
- (2) במגזרים בהם המחזור התפעולי עולה על שנה (ראו באור ד.2. לדוחות הכספיים), התחייבויות שניטלו ספציפית למימון פעילויות במגזרים אלו המיועדות והצפויות להתמשש 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-64 מיליוני בעיקר ממגזר הזכיינות במסגרת נכסים המוחזקים למכירה.
- (4) אשראי נטו שאינו פרויקטלי- ללא חוב המשועבד בנכסים ספציפיים וללא התחייבויות בגין חכירה.

פריסת תשלומי קרן בגין אגרות חוב שהנפיקה החברה לשנים 2026 - 2033 (מליוני ש"ח)





6. צבר הזמנות ומכירת דירות .6

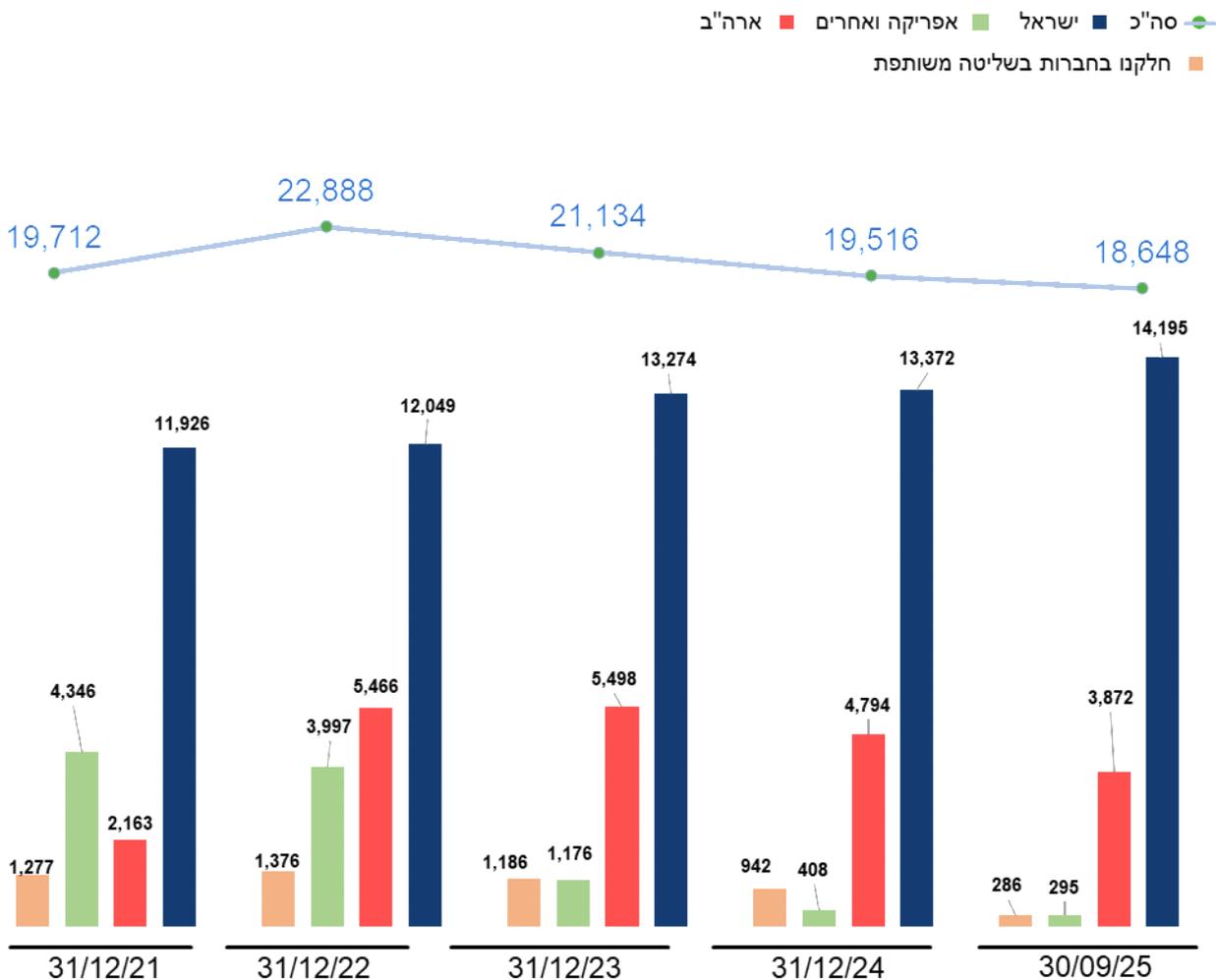
6.1 צבר הזמנות

צבר הזמנות של החברה בתחום קבלנות תשתית ובניה ליום 30.09.2025 הסתכם בסך של כ- 18.6 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 3.9 מיליארד ש"ח (כ- 1.2 מיליארד דולר לפי שער חליפין 3.306 ש"ח לדולר) בגין הפעילות בארה"ב.

צבר הזמנות של החברה בתחום קבלנות תשתית ובניה ליום 31.12.2024 הסתכם בסך של כ- 19.5 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 4.8 מיליארד ש"ח (כ- 1.3 מיליארד דולר לפי שער חליפין 3.647 ש"ח לדולר) בגין הפעילות בארה"ב.

בצבר לא נכללו פרויקטים קבלניים בהם זכתה החברה לאחר תאריך המאזן בסך של 0.6 מיליארד ש"ח בגין פרויקטים בארה"ב.

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 הזמנות מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכת 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 זכינות.

2. בצבר ליום 30/09/2025 נכללו פרויקטים קבלניים באפריקה מפעילות מופסקת על סך כ- 238 מיליוני ש"ח (עיקר הפרויקטים הינם בניגריה).

6.2 מכירת דירות

הקבוצה התקשרה בעסקאות למכירת דירות בישראל ובח"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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2024	2025	2024	2025	עסקאות בישראל	
199	93	1,024	273	היקף עסקאות - במליוני ש"ח (ללא מע"מ)	
68	29	389	90	מס' חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו	
2.93	3.24	2.63	3.04	מחיר ממוצע לדירה - במליוני ש"ח (ללא מע"מ (1))	

עסקאות שנחתמו בחו"ל במליוני ש"ח					
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2024	2025	2024	2025	עסקאות בחו"ל	
136	131	308	418	היקף עסקאות - במליוני ש"ח	
113	110	244	303	מס' חוזים למכירת יחידות דיור שנחתמו	
1.21	1.19	1.26	1.38	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
2024	2025	2024	2025	עסקאות בחו"ל	
-	198	82	1,073	הכנסות ממכירות במליוני ש"ח	
-	146	100	899	מס' יחידות דיור שנמסרו	
-	1.36	0.82	1.19	מחיר ממוצע לדירה - במליוני ש"ח	

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

(*) בתקופת של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 כולל 11 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 רן דוד קרקובסקי, 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 בספטמבר 2025

אג"ח – סדרה 9	אג"ח – סדרה 8	
מועד הנפקה	24.6.2015	24.6.2015
הורחבה ביום 21 בינואר 2017 וביום 5 ביוני 2018	הורחבה ביום 12 באפריל 2022	הורחבה ביום 12 באפריל 2022
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
יד חרוצים 14 ת"א	יד חרוצים 14 ת"א	יד חרוצים 14 ת"א
נאמן		
ע.ג. במועד ההנפקה במיליוני ש"ח	358	222
יתרת ע.ג. במחזור נכון ליום 30.09.2025 במיליוני ש"ח	1,380	341
יתרת הערך הנקוב שבמחזור במיליוני ש"ח מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)	צמוד למדד המחירים לצרכן בגין מאי 2015	צמוד למדד המחירים לצרכן בגין מאי 2020
שיעור הריבית הנקובה	3.9%	3.25%
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2025 במיליוני ש"ח	27	7
שווי שוק של 1 ש"ח ע.ג. ליום 30.09.2025	1.229	1.192
שווי הוגן ליום 30.09.2025 במיליוני ש"ח	1,696	406
ריבית שווי הוגן 30.09.2025	3.19%	3.18%
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: 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 30.09.2025		
התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%	היחס הינו 45%	היחס הינו 47%
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 4,447 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 4,447 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 11	אג"ח – סדרה 10	
מועד הנפקה	28.4.2021 הורחבה ביום 12 באפריל 2022 וביום 3 באפריל 2025.	
נאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ יד הרוצים 14 ת"א	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ יד הרוצים 14 ת"א
ע.ג. במועד ההנפקה במיליוני ש"ח	514	308
יתרת ע.ג. במחזור נכון ליום 30.09.2025 במיליוני ש"ח	1,558	308
יתרת הערך הנקוב שבמחזור במיליוני ש"ח מוערך מחדש לפי תנאי הצמדה (לפי חודשים)	ללא הצמדה	ללא הצמדה
שיעור הריבית הנקובה	2.8%	5.52%
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2025 במיליוני ש"ח	19	1
שווי שוק של 1 ש"ח ע.ג. ליום 30.09.2025	0.957	1.005
שווי הוגן ליום 30.09.2025 במיליוני ש"ח	1,492	310
ריבית שווי הוגן 30.09.2025	5.19%	5.56%
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).	4 תשלומים שנתיים לא שווים באופן שהתשלום הראשוני אשר ישולם ביום 31 במרץ 2030 יהיה בשיעור של 10% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, ויתר התשלומים אשר ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2031 עד 2033 (כולל) יהיו בשיעור של 30% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב.
פרעון ריבית	הריבית תשולם ביום 31 באוקטובר 2021 ובימים 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל) וכן ביום 30 באפריל 2030.	הריבית תשולם ביום 31 במרץ וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2032 (כולל) וכן ביום 31 במרץ 2033.
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)	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב סדרה 11 לפדיון מוקדם, מלא או חלקי של אגרות החוב. לפרטים ראה סעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 11), כפי שפורסם על ידי החברה ביום 10.9.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-068206)
אמות מידה פיננסיות מדידות ליום 30.09.2025		
התחייבויות פיננסיות נטו ביחס לסך הדוח על המצב הכספי מתחת ל- 70%	היחס הינו 47%	היחס הינו 45%
ההון של החברה לא יפחת מ- 1,150 מליון ש"ח	ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 4,447 מליון ש"ח.	ל.ר.
ההון של החברה לא יפחת מ- 1,450 מליון ש"ח	ל.ר.	ההון למעט זכויות שאינן מקנות שליטה הינו 4,447 מליון ש"ח.
יחס הון עצמי (סולו) למאזן לא יפחת מ- 15%	היחס הינו 46%	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

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. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 השקיעה הקבוצה בתרומות סך של כ- 307 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 בספטמבר 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

26 בנובמבר, 2025

שיכון ובינוי בע"מ

פרק ב' -

תמצית דוחות כספיים מאוחדים ביניים
לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
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
7-9	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
10-11	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים המאוחדים
12-38	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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה 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- 5.23% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3.13% וכ- 2.80% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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- 97,662 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 9,032 אלפי ש"ח וכ- 4,109 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה 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 מבידור, 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 בשוויץ, הליכי חקירה ואיסוף חומרים מוחץ 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

26 בנובמבר 2025



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

תאריך: 26 בנובמבר 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 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 בנובמבר 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה 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

ליום 30 בספטמבר			ליום 31 בדצמבר			ליום 30 בספטמבר			ליום 31 בדצמבר		
2025	2024	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2024	2025	2024	2024
מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)			מיליוני ש"ח (מבוקר)			מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)			מיליוני ש"ח (מבוקר)		
נכסים											
מזומנים ושווי מזומנים											
1,950	2,323	2,744	1,950	2,323	2,744	פיקדונות בתאגידים בנקאיים					
669	1,317	808	669	1,317	808	הלוואות והשקעות לזמן קצר					
124	109	104	124	109	104	הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות					
48	66	59	48	66	59	לקוחות - הכנסות לקבל					
3,271	2,960	2,907	3,271	2,960	2,907	מלאי בניינים למכירה					
2,396	2,194	2,194	2,396	2,194	2,194	חייבים ואחרים					
639	616	500	639	616	500	השקעות אחרות לרבות נגזרים					
51	64	69	51	64	69	נכסי מס שוטפים					
110	166	123	110	166	123	מלאי					
80	102	93	80	102	93	נכסים המוחזקים למכירה					
949	4,224	3,788	949	4,224	3,788	סך הכל נכסים שוטפים					
10,287	14,141	13,389	10,287	14,141	13,389	חייבים ונכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון					
714	793	779	714	793	779	מלאי קרקעות					
2,336	2,334	2,287	2,336	2,334	2,287	מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך					
-	33	33	-	33	33	נדל"ן להשקעה, נטו					
4,292	4,792	4,004	4,292	4,792	4,004	חייבים, הלוואות ופקדונות					
187	222	210	187	222	210	השקעות בחברות מוחזקות המטופלות					
1,318	1,048	1,360	1,318	1,048	1,360	לפי שיטת השווי המאזני					
1,208	1,080	1,074	1,208	1,080	1,074	הלוואות לחברות מוחזקות					
173	224	205	173	224	205	נכסי מס נדחים					
3,679	3,403	3,488	3,679	3,403	3,488	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש, נטו					
752	588	664	752	588	664	נכסים בלתי מוחשיים, נטו					
14,659	14,517	14,104	14,659	14,517	14,104	סך הכל נכסים בלתי שוטפים					
24,946	28,658	27,493	24,946	28,658	27,493	סך הכל נכסים					
תנו											
סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה											
956	1,038	990	956	1,038	990	זכויות שאינן מקנות שליטה					
סך הכל הון											
5,389	5,844	5,061	5,389	5,844	5,061	סך הכל התחייבויות והון					
24,946	28,658	27,493	24,946	28,658	27,493						

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

רן דוד קרקובסקי
סמנכ"ל כספים

עמית בירמן
מנהל כללי

נתנאל ח. סיידוף
יו"ר הדירקטוריון

26 בנובמבר, 2025
תאריך אישור הדוחות הכספיים

דוחות רווח והפסד מאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
8,496	2,226	2,365	5,984	6,973	הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
(7,368)	(1,949)	(1,973)	(5,173)	(5,781)	עלות העבודות שבוצעו והמכירות
1,128	277	392	811	1,192	רווח גולמי
-	-	-	-	4	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
(52)	(19)	(12)	(41)	(38)	הוצאות מכירה ושיווק
(442)	(117)	(119)	(311)	(359)	הוצאות הנהלה וכלליות
441	154	44	363	131	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת
255	22	8	87	81	השווי המאזני (נטו ממס)
(1,244)	(36)	(81)	(215)	(287)	הכנסות תפעוליות אחרות
86	281	232	694	724	הוצאות תפעוליות אחרות
					רווח תפעולי
516	186	79	453	354	הכנסות מימון
(794)	(210)	(185)	(582)	(581)	הוצאות מימון
(278)	(24)	(106)	(129)	(227)	הוצאות מימון, נטו
(192)	257	126	565	497	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(212)	(67)	(86)	(173)	(226)	מסים על ההכנסה
(404)	190	40	392	271	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
(597)	(187)	15	(612)	54	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
(1,001)	3	55	(220)	325	רווח (הפסד) לתקופה
					מיוחס ל:
(1,019)	(35)	57	(332)	294	בעלים של החברה
18	38	(2)	112	31	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,001)	3	55	(220)	325	
(1.86)	(0.06)	0.10	(0.61)	0.53	רווח (הפסד) בסיסי למניה – בש"ח
(1.86)	(0.06)	0.10	(0.61)	0.53	רווח (הפסד) מדולל למניה – בש"ח
					פעילות נמשכת
(0.77)	0.28	0.07	0.51	0.43	רווח (הפסד) בסיסי למניה – בש"ח
(0.77)	0.28	0.07	0.51	0.43	רווח (הפסד) מדולל למניה – בש"ח
					פעילות מופסקת
(1.09)	(0.34)	0.03	(1.12)	0.10	רווח (הפסד) בסיסי למניה – בש"ח
(1.09)	(0.34)	0.03	(1.12)	0.10	רווח (הפסד) מדולל למניה – בש"ח

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

דוחות על הרווח והפסד הכולל המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
(1,001)	3	55	(220)	325
97	(97)	14	(69)	(88)
3	8	-	11	-
(60)	26	(74)	99	(176)
1	-	-	-	-
41	(63)	(60)	41	(264)
(960)	(60)	(5)	(179)	61
(1,009)	(76)	(6)	(275)	61
49	16	1	96	-
(960)	(60)	(5)	(179)	61

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.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
662	1,541	63	26	15	(402)	2,185	(19)	4,071	990	5,061
-	-	-	-	-	-	294	-	294	31	325
-	-	-	(72)	-	(161)	-	-	(233)	(31)	(264)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(36)	(36)
20	279	-	-	-	-	-	-	299	-	299
-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
-	2	-	-	-	-	-	-	2	1	3
1	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
683	1,821	63	(46)	15	(563)	2,479	(19)	4,433	956	5,389

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
 רווח לתקופה
 הפסד כולל אחר לתקופה
 דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 הנפקת מניות
 רכישה של זכויות שאינן מקנות שליטה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
 מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
661	1,538	63	(33)	2	(340)	3,204	(19)	5,076	976	6,052
-	-	-	-	-	-	(332)	-	(332)	112	(220)
-	-	-	(49)	9	97	-	-	57	(16)	41
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	(41)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6
1	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	5	-	-	-	-	-	-	5	1	6
662	1,542	63	(82)	11	(243)	2,872	(19)	4,806	1,038	5,844

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי 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

(*) משקולי מהותיות הוחלט להציג את קרנות הון בגין כתבי אופציה למניות יחד עם רכיב הפרמיה. הבאורים המוצגים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
663	1,541	63	(53)	15	(493)	2,422	(19)	4,139	954	5,093
-	-	-	-	-	-	57	-	57	(2)	55
-	-	-	7	-	(70)	-	-	(63)	3	(60)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
20	279	-	-	-	-	-	-	299	-	299
-	1	-	-	-	-	-	-	1	1	1
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
683	1,821	63	(46)	15	(563)	2,479	(19)	4,433	956	5,389

יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)
 רווח לתקופה
 הפסד כולל אחר לתקופה
 דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 הנפקת מניות
 רכישה של זכויות שאינן מקנות שליטה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
 מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה

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

הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר	התאמות מתרגום דוחות	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה מאוחדת	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
662	1,541	63	(7)	4	(270)	2,907	(19)	4,881	1,023	5,904
-	-	-	-	-	-	(35)	-	(35)	38	3
-	-	-	(75)	7	27	-	-	(41)	(22)	(63)
-	1	-	-	-	-	-	-	1	(1)	-
662	1,542	63	(82)	11	(243)	2,872	(19)	4,806	1,038	5,844

יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)
 רווח (הפסד) לתקופה
 רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
 זקיפת הטבה בגין מניות לעובדים ונושאי משרה

(*) משקולי מהותיות הוחלט להציג את קרנות הון בגין כתבי אופציה למניות יחד עם רכיב הפרמיה.

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

דוחות על השינויים בהון מאוחדים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון המיוחס לבעלים של החברה	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	יתרת עודפים	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן לחלוקת מניות הטבה	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	הון מניות	
6,052	976	5,076	(19)	3,204	(340)	2	(33)	63	1,538	661	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(1,001)	18	(1,019)	-	(1,019)	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) לתקופה
41	31	10	-	-	(62)	13	59	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
6	2	4	-	-	-	-	-	-	4	-	זקיפת הטבה בגין הנפקת כתבי אופציה ומניות לעובדים ולנושאי משרה
6	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(43)	(43)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד מחברה מאוחדת לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1)	1	מימוש מניות לעובדים ונושאי משרה
<u>5,061</u>	<u>990</u>	<u>4,071</u>	<u>(19)</u>	<u>2,185</u>	<u>(402)</u>	<u>15</u>	<u>26</u>	<u>63</u>	<u>1,541</u>	<u>662</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) משקולי מהותיות מוחלט להציג את קרנות הון בגין כתבי אופציה למניות יחד עם רכיב הפרמיה.

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
(1,001)	3	55	(220)	325	פעילות שוטפת רווח (הפסד) לתקופה
					התאמות בגין:
265	70	81	191	208	פחת רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
55	12	9	42	27	פחת של נכסים בלתי מוחשיים
1,179	26	78	146	247	הפסד, נטו, מירידת ערך נכסים
-	-	-	260	-	מחיקת קרן חילוט
(19)	(6)	(3)	(13)	(13)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(8)	(1)	3	(5)	(2)	רווחי יזום בפרויקטי זכינות ואנרגיה
(73)	(16)	(14)	(51)	(48)	הכנסות אחרות
(79)	-	-	-	(8)	רווח משערור השקעה בחברות מוחזקות
(76)	-	-	-	(2)	רווח ממימוש השקעות בחברות מוחזקות
(444)	(155)	(44)	(365)	(132)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
210	53	89	169	240	הוצאות מסים על ההכנסה
311	24	88	187	165	עלויות מימון, נטו
6	-	2	6	3	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה ומניות
326	10	344	347	1,010	
					שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(289)	400	(53)	(212)	(373)	שינוי בלקוחות ומזמיני עבודה, נטו
(3)	106	(66)	12	(127)	שינוי בחייבים ואחרים
83	19	(24)	160	364	שינוי במלאי בניינים למכירה
42	1	13	31	9	שינוי במלאי
(34)	(5)	(384)	(33)	(443)	שינוי במלאי קרקעות
29	66	124	37	66	שינוי בקבלני משנה, ספקים ונותני שרותים
207	(124)	(173)	(200)	(282)	שינוי בזכאים ויתרות זכות
37	21	31	22	(23)	שינוי בהטבות לעובדים
(84)	(32)	(9)	(78)	(32)	שינוי בהפרשות
(67)	(173)	11	(259)	(234)	שינוי במקדמות ממזמיני עבודה
176	129	(109)	117	(633)	שינוי במקדמות מלקוחות
97	408	(639)	(403)	(1,708)	
(15)	(2)	2	(24)	2	תמורה מנגזרים, נטו
(132)	(25)	(46)	(87)	(87)	מס הכנסה ששולם, נטו
276	391	(339)	(167)	(783)	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
(545)	(145)	(113)	(437)	(258)	פעילות השקעה
(402)	(96)	(89)	(277)	(320)	השקעה ברכוש קבוע
26	6	8	16	36	השקעה בנדל"ן להשקעה
845	(176)	109	347	(121)	תמורה ממימוש רכוש קבוע, נטו
(699)	(198)	13	(451)	(302)	שינוי בפקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
4	1	-	1	35	השקעה בחיבים ונכסי חוזה בגין הסכמי זיכיון, נטו
(169)	(39)	(46)	(107)	(109)	פרעון הלוואות לזמן קצר, נטו
279	111	39	230	130	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
277	23	17	185	69	ריבית שהתקבלה
26	-	7	25	24	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
(21)	-	(3)	-	(11)	פרעון הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
67	2	167	3	279	השקעה בחברות מוחזקות
(49)	(7)	-	(43)	-	תמורה ממימוש השקעה בחברות מוחזקות בניכוי עלויות עסקה
(6)	-	5	-	48	מזומנים נטו מחברות שאוחדו לראשונה
42	31	-	32	(11)	השקעה בהלוואות ופקדונות לזמן ארוך
(325)	(487)	114	(476)	(511)	פרעון הלוואות ופקדונות לזמן ארוך
					מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					פעילות מימון
1,783	583	404	1,341	1,598	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(505)	(308)	(137)	(456)	(461)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
397	397	561	397	859	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
(727)	-	-	(727)	(822)	פרעון אגרות חוב
-	-	299	-	299	הנפקת מניות
(193)	-	19	20	26	תמורה (סילוק) מנגזרים, נטו
(203)	(12)	(520)	(180)	(262)	שינוי באשראי לזמן קצר, נטו
(897)	(164)	(148)	(614)	(597)	ריבית ששולמה
(43)	-	(1)	(41)	(36)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
(388)	496	477	(260)	604	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(67)	(20)	(11)	(16)	(94)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(26)	(33)	19	(32)	(10)	מזומנים בגין נכסים המוחזקים למכירה
(530)	347	260	(951)	(794)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
3,274	1,976	1,690	3,274	2,744	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
2,744	2,323	1,950	2,323	1,950	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באור 1 - הישות המדווחת**א. הישות המדווחת**

שיכון ובינוי 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 בספטמבר 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- 34.87% 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, יירא גם ב- OSIIC כאחראית על פי סעיפים 31-34, 38, 52(א) ו-52(ב) 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 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 ביחד" 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 יכלול 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 ביחד עם OSIIC, באופן שלא תבוצע רכישה של מניות החברה אשר כתוצאה ממנה יעלה שיעור אחזקותיהם המצטבר של OSIIC ביחד 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.

באור 1 - הישות המדווחת (המשך)**ב. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה –

- (1) **החברה** – שיתוף ובינה בע"מ.
- (2) **הקבוצה** – שיתוף ובינה 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 חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות 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 שיוצרת שהיא חברה נכדה של החברה, להלן: "SBI AG") ביוזמתה, באמצעות יועצה המשפטיים בשוויץ, לרשויות התביעה הכללית בברן שבשוויץ 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 המכרת 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 1-3 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 1-8 בפרק משנה זה לעיל ואת החשיפות בגינן.
10. בשנת 2018 החברה הנכדה הזרה, SBI AG, הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשוויץ 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 שוויצרי (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 ש"כ ב"מ 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 האפטרופוס 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 האפטרופוס 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 ש"כ ב"מ ובינוי 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) 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 ש"כ ב"מ ובינוי בגין אירועי העבר שעמדו ביסוד חקירת משטרת ישראל שנופתחה 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)(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, זאת בעיקר עד לשנת 2012; וכן הורשעה בעבירה של אי קיום הוראת סעיף 36 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לפי סעיף 53(ב)(א) לחוק זאת על רקע הכללת אותם תשלומים ששלמו 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 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 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 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) לחוק העונשין, התשל"ז-1977; עבירות דיווח לפי סעיף 53(ב)(א) יחד עם סעיף 53(ה) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968; עבירות איסור 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 בענייניו של נושא משרה לשעבר נוסף אשר הוגש נגדו כתב אישום במסגרת הסדר טיעון, והוא הורשע בעבירה על פי סעיף 53(ב)(א) לחוק ניירות ערך ביחד 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 בשוויץ, 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 יתמשו, 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 תשעת החודשים הראשונים 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", 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 בהמשכות הפעילות העסקית וברציפות התפקודית של המשק כמשימה לאומית, הקבוצה המשיכה בפעילותה השוטפת בישראל לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות והנחיות פיקוד העורף. נכון למועד זה, להערכת ההנהלה לא היתה 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 26 בנובמבר 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.

<u>השלכות אפשריות</u>	<u>הנחות עיקריות</u>	<u>אומדן</u>
גידול או קיטון בסכומי ההכנסות אחרות 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 שניטלה 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 הוניות שהונפקו על ידי הקבוצה. בצירוף עסקים שהושג בשלבים, ההפרש בין השווי ההוגן למועד הרכישה של הזכויות ההוניות בנרכשת שהוחזקו קודם לכן על ידי הקבוצה לבין הערך הפנקסני לאותו מועד, נזקף 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 פיננסית בדוח רווח והפסד, ואילו תמורה מותנית המסווגת כמכשיר הוני אינה נמדדת מחדש.

אובדן שליטה

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

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 מדרישות 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).

כמו כן, במסגרת התיקון, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.

תיקונים ל-IFRS 9, מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7: חוזים המתחייבים 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 מקוזת 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 המתחייבים 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 המתחייבים לחשמל התלוי בטבע.

מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, עם אפשרות ליישום מוקדם.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

התיקונים יישמו החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

התיקונים ל-IFRS 9 יישמו למפרע ללא חובת הצגה מחדש של מספרי השוואה, למעט התיקונים המתחייבים 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 מיושמים 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.

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-29 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי עלויות עסקה של כ-1 מיליון ש"ח). הקבוצה רשמה בסעיף הכנסות אחרות הכנסה מביטול הפרשה ליירידת ערך בגין נכס בלתי מוחשי בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

ב. הסכם פשרה בגין עבודות מוקדמות

במהלך שנת 2025 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם לעבודות מוקדמות והחלה בביצוען. מזמין העבודה הודיע על ביטול ההתקשרות, וביום 21 בספטמבר 2025 הצדדים חתמו על הסכם פשרה שבגינו רשמה החברה בדוחותיה רווח בסך של כ-33 מיליון ש"ח.

ג. 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.

ד. מכירת הפעילות בניגריה

כחלק מאסטרטגיית היציאה מהפעילות באפריקה, ביום 10 בנובמבר 2025 נחתם הסכם מחייב למכירת מלוא החזקותיה, במישרין ובעקיפין (כ-97%), של חברת SBI International Holdings AG (חברה נכדה, המוחזקת במלואה בשרשור על-ידי החברה) בחברת RCC, לחברה קבלנית בניגריה, שהינה צד שלישי שאינו קשור לקבוצה; כאשר טרם ההתקשרות בהסכם RCC, הוסדר בהסכם בין RCC לבין SBI תשלום היתרה הבינחברתית ביניהן.

במסגרת הסכם המכירה, ישלם הרוכש ל-SBI סך של כ-42.3 מיליון דולר ארה"ב, מתוכו סך של כ-6.5 מיליון דולר ארה"ב כבר הופקד על ידי הרוכש בחשבון נאמנות בלונדון, סכום נוסף של 3.5 מיליון דולר ארה"ב הופקד ביום 20 בנובמבר 2025 על ידי הרוכש בחשבון הנאמנות בלונדון וסכום נוסף של 6.5 מיליון דולר ארה"ב יופקד בחשבון הנאמנות תוך 35 ימים ממועד החתימה. במועד השלמת התנאים המתלים לעסקה יועברו כספי חשבון הנאמנות לרבות סך נוסף של כ-25.8 מיליון דולר ארה"ב לחשבון SBI. המכירה הינה על בסיס "as is". הסכם המכירה כולל ויתור הדדי, בין הצדדים על טענות ותביעות אחת כלפי השנייה וכן כלפי חברות קשורות, דירקטורים ונושאי משרה ועובדים שלהן, בגין התקופה שלפני השלמת ההסכם.

RCC תפרע ל-SBI יתרה בינחברתית בסך של כ-41.2 מיליון דולר ארה"ב במספר תשלומים: סך של 15 מיליון דולר ארה"ב ישולם עד יום 29 בדצמבר 2025; סך של כ-11.2 מיליון דולר ארה"ב ישולם עד יום 6 באפריל 2026; סך של כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב ישולם עד 6 באפריל 2027 וסך של כ-7.5 מיליון דולר ארה"ב ישולם עד 6 באפריל 2028 כאשר התשלום האחרון מותנה בהשלמת מחויבויות של SBI לפי ההסכם. במסגרת המחויבויות, תישא SBI באחריות להשלמת תהליכים הכרוכים בסגירת פעילויות מסוימות של RCC, לרבות שחרור ערבויות בנקאיות שהועמדו על ידי RCC לטובת פעילויות אלו ותשפה את RCC בגין התחייבויות וחובות בקשר לסגירת הפעילויות האמורות.

להערכת הקבוצה, בכפוף להשלמת ההסכמים וביצועם, ובהתאם לאומדנים למועד דוח זה, תזרים המזומנים לאחר מס שצפוי להיווצר לקבוצה הינו בטוח של כ-67-77 מיליון דולר ארה"ב.

כמו כן, ככל שתושלם העסקה, הקבוצה צפויה לרשום בסעיף הפעילות המופסקת בדוחות הכספיים במועד שבו תושלם עסקת RCC, רווח הון לאחר מס בטוח של 37-47 מיליון דולר ארה"ב.

בנוסף, קרן מהפרשי תרגום למועד העסקה (ליום 30 בספטמבר 2025 עומדת יתרת הקרן על סך של כ-117 מיליון דולר ארה"ב) שנרשמה בעבר לרווח כולל אחר, תיקף לשורת הפעילות המופסקת ברווח והפסד, ללא כל השפעה תזרימית. כתוצאה מכך, ההשפעה הכוללת הצפויה הינה הפסד במסגרת הפעילות המופסקת בטוח של 70-80 מיליון דולר ארה"ב. יודגש כי העברת הקרן מהפרשי תרגום דרך רווח והפסד לא תשפיע על סך ההון העצמי של הקבוצה מכיוון שכל ההשפעה של הקרן כאמור נרשמה כבר להון העצמי בעבר.

ה. הפסקת הפעילות

הפעילות הקבלנית באפריקה, קולומביה וגוואטמלה סווגה בדוח רווח והפסד כפעילות מופסקת. לחברה פעילות באוגנדה בגין פרויקט שהשלמתו צפויה במהלך שנת 2026 אשר מוצגת בדוחות כספיים אלה במסגרת הפעילות הנמשכת (לקראת סיומו של הפרויקט האמור, הפעילות בגינו צפויה להיות מוצגת אף היא כפעילות מופסקת).

ו. 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 מיליון דולר, לאחר שהחברה המאוחדת הצליחה לגבות עד לתאריך המאזן כ-9 מיליון דולר. החברה המאוחדת ממשיכה לפעול לגביית החובות שנפסקו לטובתה.

בתקופת הדוח החברה המאוחדת הגיעה להסדר תשלומים עם מזמין העבודה לגבי חובות נוספים בסך של כ-7 מיליון דולר בגין שני פרויקטים ישנים. סך של כ-3 מיליון דולר מהחוב התקבלו בסמוך לחתימת ההסכם והיתרה בסך של כ-4 מיליון דולר תשולם בטווח של 90-120 יום מיום חתימת ההסכם. לאחר תאריך המאזן, התקבלה בקשה ממזמין העבודה להארכת מועד התשלום השני בעוד 90-120 יום.

ז. 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 מיליון דולר ארה"ב כאשר חלק החברה כ-209 מיליון דולר.

ח. קרקע במתחם טיילור בירושלים

בתקופת הדוח, חתמה חברה מאוחדת על הסכם עם עיריית ירושלים על הפקעת קרקע במתחם טיילור בירושלים. להערכת החברה המאוחדת ההסכם יתממש במהלך שנת 2026. בכפוף למימוש ההסכם, החברה המאוחדת צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח (לאחר מס) בסכום של כ-20 מיליון ש"ח.

ט. קרקע בפרויקט בראשון לציון

בתקופה הדוח, חברה מאוחדת ביצעה בדיקה לסכום בר ההשבה של קרקע בפרויקט בראשון לציון המוחזק כמלאי מקרקעין בלתי שוטף. כתוצאה מהבדיקה, נרשמה הפרשה להפסד צפוי בסך של כ-31 מיליון ש"ח, אשר הוכרה כהוצאה בסעיף עלות המכר בדוח רווח והפסד.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשר)**י. מעונות הסטודנטים בתל אביב**

ביום 30 בספטמבר 2025 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם מפורט ומחייב עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לקבוצה למכירת 40% מהזכויות בשותפות מעונות הסטודנטים בתל אביב. התמורה הצפויה הינה בסך של כ-85 מיליון ש"ח והיא כפופה למנגנוני התאמת תמורה שהוגדרו בהסכם. בכפוף להשלמת העסקה, החברה המאוחדת צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים רווח (לאחר מס) בסכום של כ-135 מיליון ש"ח, הנובע ממכירה 40% בשותפות ומשערך יתרת ההשקעה (60%) בשל איבוד שליטה חשבונאית. כמו כן יפחת החוב הפיננסי המאוחד של החברה בכ-400 מיליון ש"ח. השלמת העסקה כפופה להתקיימות של תנאים מתלים, קבלת אישורים רגולטוריים, אישורי צדדים שלישיים והשלמת ביצוע הגדלת מינוף בחוב הבכיר בפרייקט.

בטרם השלמת העסקה, השותפות צפויה לבצע חלוקת רווחים בסכום של כ-165 מיליון ש"ח, זאת באמצעות ביצוע הגדלת מינוף בחוב הבכיר בפרייקט. התורים הנקי (לאחר מס) שצפוי להיווצר לחברה המאוחדת מהתמורה בגין הזכויות הנמכרות וחלוקת הרווחים כאמור, מוערך בכ-230 מיליון ש"ח.

יא. 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 לדין, 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 בפרייקט טוברובה בפולין, להבטחת התחייבות לתשלום דיבידנד עתידי (אשר טרם הוכרז) או החזר הלוואות שכביכול ניתנו על ידו לתאגיד המחזיק בפרייקט (וככל שקיימות - ניתנו ללא ידיעת והסכמת הקבוצה), וכי החל בפעולות למימוש השעבוד, כך שמניות התאגיד האמור עלולות להיות מועברות לידי; וכן רשם שעבודים נוספים לטובתו גם על מניותיהם של שלושה תאגידים עיקריים נוספים - התאגיד המחזיק בפרייקט ארקדיה בפולין

והתאגיד המחזיק בחברת הניהול בפולין וכן על מניות התאגיד המחזיק בפרייקט פראגה בפולין. השותף המקומי החל בהליכים לצורך מימוש השעבודים בחברות אלו.

בנוסף, הגיש השותף בקשות לרישום שעבודים של המקרקעין של התאגידים המחזיקים בפרייקטים טוברובה וארקדיה (המשועבדים בשעבודים ראשונים לטובת תאגיד בנקאי), וכן שעבוד מדרגה שניה על הקרקע של פרייקט 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 פרייקט, ארקדיה ופראגה בפולין וכן בחברת הניהול, וכן רשם את עצמו כדירקטור יחיד (חלף הדירקטור שכהן באותו מועד) בתאגיד פרייקטים אלו.

יודגש, כי הפעולות האמורות של השותף (לרבות רישום השעבודים 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 בפרייקט 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 בפרייקט 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 הפרייקט. נכון להיום, לחברה אפשרות צפייה בכלל חשבונות הבנק של פרייקט טוברובה, שם מצויים מרבית כספי הפעילות בפולין ואישור תשלומים נעשה לאחר חתימת שני הצדדים. יצוין כי הגישה לצפייה ולפעולות בחשבונות הבנק של פרייקט ארקדיה, פראגה וחברת הניהול חסומה גם היא עבור הקבוצה. כמו כן, יצוין כי במהלך שנת 2025 העביר השותף לחברה מידע הכולל בין היתר תנועות מפורטות ונוגעות לחברות הפרייקט 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%.

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 ולפיטורי השותף מדירקטוריון תאגיד פרייקט פראגה וכן הוחלט על השהיית יכולת אכיפת החלטות 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 המשפטיים, בעלת המניות היחידה בתאגיד פרייקט 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 פרייקט פראגה או בעלת המניות בכל תאגיד פרייקט 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 פרייקט פראגה על ידי בית משפט אחר. עוד יודגש, כי לעמדת יועציה המשפטיים 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 המשפטיים של החברה בפולין, נכון למועד ושלב זה, הסיכויים לכך שהחברה בבעלותו של השותף תוכר כבעלת מניות בתאגיד פרייקט פראגה נמוכים. כמו כן, למיטב ידיעת הקבוצה, יתר הבקשות לגבי יתר התאגידים תלויות ועומדות.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך) יא. התנהלות מול השותף 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.

ביום 29 בספטמבר 2025 בית המשפט המוסמך בוורשה הורה על מתן מספר סעדים זמניים בנוגע לשעבודים על מניותיהם של תאגידים המחזיקים בפרויקטים של הקבוצה בפולין (טוברובה וארקדיה) וכן על מניות בתאגיד המחזיק בחברת הניהול של הקבוצה בפולין וזאת עד להכרעה הסופית בתביעה שהוגשה לבטלות ההסכמים שמכוחם נרשמו השעבודים, כמפורט להלן –

(1) איסור על השותף בפולין לממש את הזכויות הנובעות מהסכמי השעבודים ובפרט להצהיר הצהרות בנוגע לבעלות על המניות המשועבדות.

(2) השעיה של ביצוע התחייבויות וכן של תוקף איסורים מסוימים בהסכמי השעבודים, כגון: לא לבצע דיספוזיציה במניות המשועבדות ולא לממש את זכויות ההצבעה הקשורות למניות המשועבדות.

(3) איסור על השותף בפולין להתקשר בהסכמים למכירת המניות המשועבדות או לשעבודן.

(4) איסור על השותף בפולין לממש זכויות תאגידיות הקשורות למניות המשועבדות.

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. 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.

יב. פרויקט אתגל

ביום 20 במאי 2025 קיבלה שותפות תגל רישיון ייצור קבוע מרשות החשמל אשר אשר 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 אופק הדירוג לציב.

יג. פרויקט Saticoy

ביום 30 בספטמבר 2025 העריכה חברה מאוחדת את סכום בר השבה של השקעתה בחברת הפרויקט (המוחזק על ידי הקבוצה ב-49%). סכום בר השבה של ההשקעה נאמד לפי גישת DCF, על פי שיטה זו השווי הנוכחי של החברה המאוחדת נקבע לפי תזרים המזומנים העתידיים על פני התקופה מהוון במקדם היוון. על מנת לגלם 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, סכום בר השבה נקבע על ידי הערכת הסיכויים לכל אחד מתזרימי המזומנים העתידיים האפשריים. בהתאם להערכת השווי, בתקופת הדוח רשמה חברה מאוחדת הפרשה לירידת ערך בסך של כ-68 מיליון ש"ח בגין פרויקט Saticoy (המוחזק על ידי הקבוצה ב-49%).

בנוסף, רשמה החברה המאוחדת, במסגרת רווחי/הפסדי חברות מוחזקות המטופל לפי שיטת השווי המאזני, הפסד בסך של כ-11.75 מיליון דולר (כ-38 מיליון ש"ח) בגין חלקה בירידת ערך שנרשמה בספרי החברה הכלולה.

למועד הדוח, סך ההשקעה של החברה המאוחדת בחברת הפרויקט מסתכמת לסך של 21.9 מיליון דולר (72.4 מיליון ש"ח) (לאחר ירידת הערך שנרשמה בדוחות הביניים כמפורט להלן).

יד. 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-112 מגה וואט (DC) לרבות שילוב רכיבי אגירת אנרגיה בקיבולת אפקטיבית צפויה (לא סופית) של כ-784 מגה וואט 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 לקבוצת עזריאלי.

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 הצפי לאיבוד השליטה והפסקת האיחוד עם השלמת העסקה.

טו. 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 הופחתה לסך של 14 מיליוני ש"ח, כולל ריבית והפרשי הצמדה וזאת לשם סילוק כלל הסוגיות שהועלו בשומה באופן סופי ומוחלט ומבלי שמי מהצדדים מודה בטענה כלשהי מטענות הצד שכנגד. התשלום בוצע בתקופת הדוח.

באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)**טז. הכנסת שותפים בפרויקטים הביטחוניים**

ביום 30 ביוני 2025, השלימה החברה את מכירת 50% מהלוואות הבעלים ומהחזקותיה בתאגידי המחזיקים בזיכיונות להקמת הפרויקטים הביטחוניים (ללא מכירת התאגידי המיועדים לבצע את התפעול בתום ההקמה), קריית התקשוב, קמפוס המודיעין ואופק רחב. במסגרת העסקה התקבל תזרים בסך של כ-256 מליון ש"ח. כמו כן, נרשמה הפרשה להבטחת תשואה 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 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 מזוהים 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 מזוהים, נטו
	נכסים והתחייבויות מזוהים שהוכרו כתוצאה מעסקת המכירה:
	הלוואה והשקעה לחברה כלולה
	התחייבות בגין הבטחת תשואה
	נכסים מזוהים, נטו
	תזרימי המזומנים המצרפיים אשר נבעו לקבוצה כתוצאה מעסקת המכירה:
	מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלו (*)
	מזומנים ושווי מזומנים בחברות שנמכרו

*בניכוי עלויות עסקה של כ-6 מליון ש"ח.

יז. 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 הרביעי של שנת 2025. באפריל 2025 הגישה המזמינה בקשה לבית משפט בקולומביה לבטל את החלטת הבוררות. הצדדים הגישו את כתביהם לבית המשפט ומחכים להחלטת השופטים אשר צפויה להתקבל במחצית הראשונה לשנת 2026. להערכת היועצים המשפטיים של הזכיון הסיכוי כי תתקבל בקשת המזמינה לביטול החלטת הבוררות 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. המזמינה אישרה לוחות זמנים עם הזכיון והגישה את כתב ההגנה בהתאם.

יח. שיפור דירוג החברה לאופק יציב

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

יט. 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.

כ. הנפקת אגרות חוב שיכון ובינוי אנרגיה

ביום 15 בספטמבר 2025, הנפיקה שיכון ובינוי אנרגיה אגרות חוב סדרה ב' (סדרת חדשה) שאינה צמודה בריבית שנתית בשיעור של 5.66%. תמורת סך של כ-255 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

כא. הנפקת אגרות

ביום 8 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה 11 (סדרה חדשה) שאינה צמודה בריבית שנתית בשיעור של 5.52% תמורת סך של כ-306 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

כב. הקצאה פרטית של מניות

ביום 26 באוגוסט 2025, הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית 20,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר של 15 ש"ח, בתמורה לסך של כ-299 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).

כג. מימוש אופציות למניות

לאחר תאריך הדוח, ביום 15 באוקטובר 2025, הנפיקה החברה 13,714,286 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. תמורת סך של כ-151 מליון ש"ח וזאת במסגרת מימוש אופציות על ידי גוף מוסדי. האופציות הוענקו לגוף המוסדי במסגרת מכירת מניות שיכון ובינוי נדל"ן ביום 18 באוקטובר 2023 במחיר מימוש של 11 ש"ח למניה.

באורים לדוחות הכספיים**באור 4 - אירועים בתקופת הדוח ולאחר מועד הדיווח (המשך)****כד. 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.
ביום 4 במאי 2025 מונה מר אברהם גולדה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה וביום 16 באוקטובר 2025 סיים את כהונתו.
ביום 16 באוקטובר 2025 מונה מר רן דוד קרקובסקי לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה.

כה. 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 הסומות 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) ו-272(ג3) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("החלטת ההתגברות"). החלטת ההתגברות התקבלה על יסוד נימוקים מפורטים, לאחר שועדת התגמול ולאחריה הדירקטוריון דנו מחדש בנושא ולאחר שבחנו, בין השאר, את התנגדות אסיפת יולי 2025 ומצאו כי מדובר במקרה מיוחד ובנסיבות מיוחדות וכי החלטתה 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).

כו. קבלת הודעות זכייה בקשר עם מספר פרויקטים קבלני בארה"ב

לאחר תאריך המאזן, חברה מאוחדת קיבלה הודעות מאת מזמיני עבודה שונים בארה"ב לפיה יש כוונתם להתקדם עם הצעות החברה המאוחדת להתקשרויות במספר פרויקטים קבלניים שונים המסתכמים בהיקף של כ-150 מיליון דולר ארה"ב. השלמת התקשרויות כאמור ותחילת ביצוע העבודות כפופה לחתימה על הסכם סופי ואישורים רגולטוריים שונים שלגבי חלקם נחתם חוזה מחייב, או צפוי להיחתם.

כח. פסק בוררות בגין פרויקט בארה"ב

לאחר מועד הדיווח, ביום 21 בנובמבר 2025 התקבל בידי Almeda-Genoa Constructors ("AGC"), שותפות המוחזקת בידי חברה מאוחדת בשיעור של 50%, פסק בוררות במסגרתו חויבה AGC בתשלום של כ-0.6 מיליון דולר ארה"ב, וכן נדחתה תביעה שכנגד בסך של כ-19 מיליון דולר ארה"ב שהגישה AGC. כתוצאה מפסק הבוררות נרשם הפסד לאחר מס בסך של כ-5 מיליון דולר ארה"ב.

באורים לדוחות הכספיים**באור 5 - פעילות מופסקת**

בהמשך לבאור ד.4 ו-ה.4 בדבר הסכם 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 אוגנדה הופסקה או הופסקה למעשה.

עוד יצוין כי לחברה המאוחדת פרויקט שאינו זניח באוגנדה שהשלמתו צפויה במהלך שנת 2026, על כן הפעילות באוגנדה מוצגת במסגרת הפעילות הנמשכת.

להלן התוצאות המיוחסות לפעילות המופסקת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
מליוני ש"ח					
96	(41)	44	71	156	הכנסות מביצוע עבודות וממכירות
(250)	(44)	(41)	(220)	(133)	עלות העבודות שבוצעו והמכירות
(154)	(85)	3	(149)	23	רווח (הפסד) גולמי
(38)	(9)	(5)	(31)	(22)	הוצאות הנהלה וכלליות
3	1	-	2	1	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (נטו ממס)
28	10	2	23	20	הכנסות תפעוליות אחרות
(405)	(118)	-	(403)	(16)	הוצאות תפעוליות אחרות
(566)	(201)	-	(558)	6	רווח (הפסד) תפעולי
76	22	18	60	71	הכנסות מימון
(109)	(21)	-	(118)	(9)	הוצאות מימון
(33)	1	18	(58)	62	הוצאות מימון, נטו
(599)	(200)	18	(616)	68	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
2	13	(3)	4	(14)	מסים על ההכנסה
(597)	(187)	15	(612)	54	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
(1.09)	(0.34)	0.03	(1.12)	0.10	רווח למניה
(1.09)	(0.34)	0.03	(1.12)	0.10	הפסד בסיסי למניה (בש"ח) הפסד מדולל למניה (בש"ח)

תוצאות הפעילות המופסקת**רווח (הפסד) גולמי****רווח (הפסד) תפעולי****רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה****רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)****רווח למניה**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
מליוני ש"ח					
(389)	95	(7)	(98)	28	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת
316	18	(47)	33	(36)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות השקעה
(1)	(8)	(10)	(9)	-	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(24)	(32)	25	(32)	-	מזומנים בגין נכסים מוחזקים למכירה
(55)	(74)	(2)	(52)	(13)	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(153)	(1)	(41)	(158)	(21)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מופסקת

תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת**מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות מופסקת**

בהמשך לבאור 31.א לדוחות הכספיים לשנת 2024, להלן פרטים לגבי תביעות ייצוגיות ונגזרות ותביעות 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 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 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 ביוזמת 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 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 בהמסגרת 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 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 להתנין 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, 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 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 ניהולו, 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 נגזרת), 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 וביציה 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. ביום 18 בספטמבר 2025 החליטו הצדדים לשוב אל שולחן הגישור בניהול המגשר ד"ר עמוס גבריאל. לאור זאת, הצדדים הגישו בקשת הסדר דיוני לדחיית המועדים לדחיית מועד הגשת התשובה לבקשת האישור. לאחר מועד הדוח, ביום 11 בנובמבר 2025 החליט בית המשפט לנתב את התיק לכבוד השופט אריאל צימרמן, אשר אישר את ההסדר הדיוני ודחה את מועד הגשת התשובה לבקשת האישור ליום 8 במרץ 2026. נוכח השלב המוקדם בו נמצא ההליך אין בידי החברה הערער את סיכויי קבלת הבקשה ואת מידת החשיפה בינה, לפיכך לא נכללה הפרשה בדוחות הכספיים.

2. ביום 14 בפברואר 2022 הוגשה נגד החברה ונגד חברת בת שבבעלותה, בקשה לתובענה ובקשה להכיר בתובענה כייצוגית בהתאם לחוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 (להלן ביחד: "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 לשמירה על איכות הסביבה וכן למפגעים סביבתיים חמורים, מטרד וזנקים 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, (א)6, (א)3 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 20א-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]. 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 מסמכות 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 בבית המשפט 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 לטיפול סביבתי, בציוד 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 הסיבה עמדה שבה בהירי בין היתר כי השאלה טרם הוכרעה ונמצאת בבחינה, וכי לקביעה בעניין תחולת החוק על פאגלים סולאריים עשויות להיות השלכות רחבות על היבטים משפטיים, ככלליים 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 ליבוך נקודות שונות עם הצדדים ומתן הוראות ככל שידרש. ביום 23 במאי 2024 התקיים דיון קדם המשפט השני בתיק בין המשיב לבין 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 שבנדון, 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 הדיון האזרחי, התשע"ט-2018, וזו הוגשה ביום 9 בספטמבר 2024. בשל חופשת מחלה ארוכה של המותב הודן 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 נגרות (אחת מהבקשות הוגשה גם כנגד שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ וכנגד SBI AG). המידע והמסמכים המבוקשים במסגרת הבקשות קשורים לעניינים המתוארים בבאור 1.ג. ביום 14 במאי 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 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 נגרות 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 יגישו 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, בכך - 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 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. לאחר מועד הדוח, הגישה החברה בקשות בהסכמת המבקשים לדחיית מועדים. ביום 19 בנובמבר 2025 אישר בית המשפט את הסכמת הצדדים וקבע כי תשובה החברה לבקשת הגילוי תוגש עד ליום 12 בינואר 2026, תגובת המבקשים לתשובה עד ליום 15 במרץ 2026, וכן הורה על קיום מקדמי ביום 30 באפריל 2026. 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, שחברת 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 סקת מיוג משולש הופכי עם חברת ADLER Real Estate AG שעתידה 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 היותה חלק מהקבוצה המיוצגת. לתקן את הסעדים המבוקשים ולצרף חוות דעת מומחה המעריכה את הנזק המצרפי בכך-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 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 הסיבה 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 להיתר משלוח הודעת צד ג'. ביום 20 בפברואר 2022 התקיים דיון קדם משפט בבקשת האישור, במסגרתו נקבע, בין היתר, מועדים להגשת תשובה לבקשה להיתר משלוח הודעת צד ג'; להגשת תגובה לתשובות לבקשת האישור; להשלמת תשובה לגילוי ועיון במסמכים; ולהגשת תשובות לבקשות 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 תבואנה ביניהן בדברים בעניין גילוי המסמכים, ורק אם תישאנה מחלוקות 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

באור 6 - התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

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 כוונתה 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, ומשביט 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, שבגינו נתבע פיצוי עתק לחברי הקבוצה הנטענת שם. משיבות בתביעה מכחישות את הטענות, אך הן הודיעו כי כוונתן להגיש בקשה להתיר להן להגיש הודעת צד ג' נגד החברה המאוחדת וחברות נוספות.

החברה המאוחדת והמשיבות הסיכמו 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 ממשלת 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 CFAF XOF (כ-112.6 מליון ש"ח המהווים סך של כ-34.2 מליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2025) כפיצוי, בין היתר, בגין הנזקים שנגרמו לה עקב החלטת 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 הסיכום הנתבע על ידה ל-14 מיליארד CFAF XOF (בסך הכל כ-82.5 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-25 מליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2025). ביום 11 בספטמבר 2025, חוף השנהב הגישה במקביל תשובה נוספת ותגובה לתביעה שכנגד מטעם החברה המאוחדת בה עדכנה החברה המאוחדת את הנזקים הנטענים ל-16 מיליארד CFAF XOF (94.4 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-28.6 מליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2025). לאחר מועד הדוח, ביום 23 באוקטובר 2025, הגישה החברה המאוחדת את תגובתה הנוספת בתגובה לתביעה שכנגד מטעם חוף השנהב, אשר הוגבלה למענה לתביעה שכנגד מטעם חוף השנהב. הצדדים הסיכמו כעת להקפיד את הליך הבוררות לפרק זמן מוגבל, וזאת לצורך ניהול משא ומתן לפשרה מוסכמת. בסוף נובמבר 2025 הגיעו הצדדים להסדר פשרה עקרוני. הסדר זה טרם עוגן בהסכם מחייב. 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 S.R.O New Project Development שנמצאת בעקפיין 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 ביימוש 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 הנתען 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 מייד שפרסמה החברה באיחור רב ביום 29 בינואר 2025, וכי גם דיווח מייד זה היה לטענת המבקש "חלקי, עמום ולא ברור" (להלן: "הדיווח המייד"). 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 הניקיון [נוסח חדש]. הנזק הנטען בבקשת האישור מבוסס על השינוי השלילי במחיר המניה של החברה ביום הדיווח המייד וביום שלאחריו, ומוערך בבקשת האישור "לכל הפחות בעשרות מיליוני ש"ח". לאחר מועד הדוח, הורה בית המשפט ביום 30 באוקטובר 2025 כי על המשיבים להגיש את תשובתם לבקשת האישור עד ליום 30 בנובמבר 2025. כמו כן, ישיבת קדם משפט נקבעה ליום 10 בפברואר 2026. 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 המניות 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 24 ו-25 בפברואר 2025 התקיימו דיוני הוכחות בהם נחקרו עדי הצדדים. סיכומי התובע וסיכומי השותפות הוגשו, טרם הוגשו סיכומי תשובה מטעם התובע. בדוחותיה הכספיים של השותפות נכללה הפרשה מתאימה.

9. בהמשך לאמור בביאור 18(5)ד. לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בדבר הליך בוררות המתנהל בבית הדין הבינלאומי לבוררות של לשכת המסחר הבינלאומית (ICC) בעקבות בקשה שהגיש המפעיל במתקן כנגד חברת פי אס פי השקעות בע"מ, חברה ש-25.5% מהון המניות שלה מוחזק על ידי שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ, חברת בת של החברה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "פי אס פי" ו-"חברת הבת") הסך של כ-24.3 מיליון אירו (נכון למועד הגשת הבקשה), לאחר מועד הדוח, ביום 27 באוקטובר 2025 התקבל פסק בוררות במסגרתו התקבלו חלק מטענותיו של המפעיל כנגד פי אס פי לצד דחיה של טענותיו האחרות. מבחינה ראשונה של פסק הבוררות עולה כי בקשר לטענות המפעיל שהתקבלו חויבה פי אס פי לשלם למפעיל סך מצטבר כולל של כ-56 מיליון ש"ח בגין התקופה שחלה ממועד הפעלת המתקן ועד ליום 31 בדצמבר 2024 בתוספת מע"מ וריבית כדין שתחושב מיום היווצרות החיובים ועד למועד תשלומם בפועל. בנוסף, התקבלו טענות המפעיל ביחס להוראות הסכם התפעול שלפיהן יש לחשב את זכאותו של המפעיל לקבלת תשלומים נוספים שוטפים החל מיום 1 בינואר 2025, כאשר פי אס פי פועלת לחישוב סכום הזכאות כאמור. מנגד, נדחו טענות של המפעיל בסך מצטבר כולל של כ-38.6 מיליון ש"ח וכ-4.8 מיליון אירו בתוספת מע"מ. עוד נקבע בפסק הבוררות כי כל צד יישא בעלויות הבוררות בחלקים שווים (עלויות שכר שולמו על ידי הצדדים וקיבלו ביטוי במסגרת הדוחות הכספיים של פי אס פי) וכי כל צד יישא בהוצאותיו. בעקבות פסק הבוררות, ביצעה הנהלת פי אס פי חישוב ראשוני של השפעות פסק הבוררות, בהתאם נרשמה הפרשה נוספת בספריה של פי אס פי בסך של כ-46 מיליון ש"ח כולל ריבית (חלקה של חברת הבת כ-12 מיליון ש"ח). ביום 5 בנובמבר 2025 התקבלה דרישת תשלום מהמפעיל בגין הסכומים שנפסקו לטובתו במסגרת פסק



באורים לדוחות הכספיים

באור 6 - התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

הבוררות כאמור, במסגרתו פי אס פי התבקשה לשלם את הסכומים האמורים עד ליום 30 בנובמבר 2025. פי אס פי בוחנת את האפשרויות העומדות לרשותה בקשר לפסק הבוררות האמור, והיא במגע עם המפעיל בנוגע, בין היתר, לאפשרות פריסת תשלומים של הסכומים שנפסקו.

10. בהמשך לאמור בסעיף 13 (יג) לדוחותיה השנתיים של החברה ביחס לפרויקט קרית המודיעין בנגב, בחודש פברואר 2023 הגיש הזכיין תביעה כנגד המזמין בסך של כ- 380 מיליון ש"ח, לקבלת הפרשי התייקרויות בגין העבר מכח סעיף חוץ בהסכם הזכיין. לאחר ישיבת ההוכחות שהתקיימה ברבעון השלישי של שנת 2025, החלו הצדדים במו"מ בקשר עם הפרשי התייקרות והעלויות הנוספות בהן נשא הזכיין בפרויקט בעקבות מלחמת חרבות ברזל.

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 והתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2025		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
מליוני ש"ח (מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
2,790	3,275	3,268	3,892	3,090	3,536	התחייבויות פיננסיות
4,772	3,937	4,624	3,950	4,895	4,069	הלוואות מבנקים לזמן ארוך (1)
						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 בספטמבר 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 בספטמבר 2025				
מליוני ש"ח				
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
(בלתי מבוקר)				
6	-	6	-	נגזרים המשמשים לגידור
				חייבים בגין הסדרי זיכיון המוחזקים
488	488	-	-	למכירה
1,163	1,163	-	-	הלוואות לחברות מוחזקות
108	108	-	-	הלוואות לזמן ארוך
31	-	31	-	נגזרים אחרים
(109)	(109)	-	-	התחייבות בגין תמורות מותנות
10	-	-	10	ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך
				רווח והפסד
1,697	1,650	37	10	

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. היררכיית שווי הוגן של מכשירים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

30 בספטמבר 2024			
מליוני ש"ח			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	(בלתי מבוקר)		
(182)	-	(182)	-
-	-	-	-
2,592	2,592	-	-
1,045	1,045	-	-
99	99	-	-
50	-	50	-
(3)	(3)	-	-
3,601	3,733	(132)	-

31 בדצמבר 2024			
מליוני ש"ח			
סך הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
	(מבוקר)		
8	-	8	-
-	-	-	-
2,803	2,803	-	-
1,019	1,019	-	-
101	101	-	-
71	-	71	-
(2)	(2)	-	-
10	-	-	10
4,010	3,921	79	10

3. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן ברמה 2

נגזרים שאינם משמשים לגידור, נטו

חווה אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים

השווי ההוגן של חווה אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים נאמדים על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחווה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החווה 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 בחווה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי, בגין יתרת התקופה של החווה עד לפידיון, תוך שימוש בעקומי ריבית מתאימים המשמשים לתמחור נגזרים והמתבססים על תשואות נומינליות וריאליזציה של אגרות חוב ממשלתיות.

נגזרים המשמשים לגידור, נטו

חווה אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים

השווי ההוגן של חווה אקדמה (Forward) ונגזרים משובצים נאמדים על בסיס היוון ההפרש בין מחיר ה- Forward הנקוב בחווה לבין מחיר ה- Forward הנוכחי בגין יתרת התקופה של החווה 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.

חווה החלפת ריבית (IRS)

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

4. נתונים בדבר מדידות בשווי הוגן ברמה 3

הלוואות 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 לצפייה 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.

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

התחייבויות בגין תמורות מותנות

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

חייבים בגין הסדרי זיכיון

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

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3

.5

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

סך הכל	נכסים פיננסיים					יתרה ליום 1 בינואר 2025
	התחייבויות בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה	חייבים בגין הסדרי זיכיון	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך מליוני ש"ח	
3,921	(2)	2,803	-	1,019	101	תוספות
627	(110)	-	591	144	2	סך רווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד
109	3	-	32	69	5	סך הפסדים שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
(44)	-	-	-	(44)	-	מיון מוחזק למכירה
-	-	593	(593)	-	-	סילוקים
(55)	-	-	(30)	(25)	-	יצאה מאיחוד
<u>(2,908)</u>	-	<u>(2,908)</u>	-	-	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
<u>1,650</u>	<u>(109)</u>	<u>488</u>	<u>-</u>	<u>1,163</u>	<u>108</u>	

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל	נכסים פיננסיים					יתרה ליום 1 בינואר 2024
	התחייבויות בגין תמורה מותנית (*)	חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה (*)	חייבים בגין הסדרי זיכיון (*)	הלוואות לחברות מוחזקות	הלוואות לזמן ארוך	
2,944	-	1,294	519	1,040	91	תוספות
753	(5)	-	757	-	1	סך רווחים (הפסדים) שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד
154	2	-	68	77	7	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
(5)	-	-	(15)	10	-	מיון מוחזק למכירה
-	-	1,298	(1,298)	-	-	סילוקים
(113)	-	-	(31)	(82)	-	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024
<u>3,733</u>	<u>(3)</u>	<u>2,592</u>	<u>-</u>	<u>1,045</u>	<u>99</u>	

(*) הוצג מחדש

באורים לדוחות הכספיים

באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

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

סך הכל	נכסים פיננסיים				הלוואות לזמן ארוך	
	התחייבויות בגין תמורה מותנית	חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה	חייבים בגין הסדרי זיכיון	הלוואות לחברות מוחזקות		
1,504	(110)	485	-	1,024	105	יתרה ליום 1 ביולי 2025
145	-	-	-	144	1	תוספות
26	1	-	12	11	2	סך רווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד
(8)	-	-	1	(9)	-	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
-	-	3	(3)	-	-	מיון מוחזק למכירה
(17)	-	-	(10)	(7)	-	סילוקים
-	-	-	-	-	-	יצאה מאיחוד
<u>1,650</u>	<u>(109)</u>	<u>488</u>	<u>-</u>	<u>1,163</u>	<u>108</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

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

סך הכל	התחייבויות פיננסיות בגין תמורה מותנית (*)	נכסים פיננסיים			הלוואות לזמן ארוך	
		חייבים בגין הסדרי זיכיון מוחזקים למכירה (*)	חייבים בגין הסדרי זיכיון (*)	הלוואות לחברות מוחזקות		
3,426	(2)	2,300	-	1,031	97	יתרה ליום 1 יולי 2024
276	(2)	-	278	-	-	תוספות
80	1	-	15	62	2	סך רווחים (הפסדים) שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד
3	-	-	9	(6)	-	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
-	-	292	(292)	-	-	מיון מוחזק למכירה
(52)	-	-	(10)	(42)	-	סילוקים
<u>3,733</u>	<u>(3)</u>	<u>2,592</u>	<u>-</u>	<u>1,045</u>	<u>99</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

(*) הוצג מחדש

באורים לדוחות הכספיים
באור 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)
5. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

סך הכל	נכסים פיננסיים					יתרה ליום 1 בינואר 2024
	התחייבויות 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	סך רווחים שטרם מומשו והוכרו ברווח והפסד
1,020	(5)	-	1,023	-	2	סך רווחים (הפסדים) שהוכרו ברווח והפסד כולל אחר
126	3	-	45	70	8	מיון מוחזק למכירה
13	-	-	22	(9)	-	סילוקים
-	-	1,509	(1,509)	-	-	יציאה מהאיחוד
(123)	-	-	(41)	(82)	-	
(59)	-	-	(59)	-	-	
<u>3,921</u>	<u>(2)</u>	<u>2,803</u>	<u>-</u>	<u>1,019</u>	<u>101</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) הוצג מחדש

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח	זמנות נדל"ן בחו"ל	זמנות נדל"ן בישראל	קבלנות תשתית ובניה ארה"ב	קבלנות תשתית ובניה (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
6,973	(156)	17	206	1,161	1,087	782	1,467	198	2,211	הכנסות מחיצוניים
-	(1,426)	-	-	-	-	-	-	-	1,426	הכנסות בין מגזרים
6,973	(1,582)	17	206	1,161	1,087	782	1,467	198	3,637	סה"כ הכנסות
497	(75)	(25)	(119)	239	441	(140)	53	87	36	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח (*)	זמנות נדל"ן בחו"ל	זמנות נדל"ן בישראל (*)	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	קבלנות תשתית ובניה (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
5,984	(71)	17	154	1,270	107	1,383	1,294	80	1,750	הכנסות מחיצוניים
-	(1,305)	-	-	-	-	-	-	-	1,305	הכנסות בין מגזרים
5,984	(1,376)	17	154	1,270	107	1,383	1,294	80	3,055	סה"כ הכנסות
565	552	(23)	300	175	4	99	80	(648)	26	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

(*) סווג מחדש - ראו באור 1.א.35 לדוחות השנתיים.

באורים לדוחות הכספיים
באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

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

מאחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח	זימות נדל"ן בחול"ל	זימות נדל"ן בישראל	קבלנות תשתית ובניה ארה"ב	קבלנות תשתית ובניה (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
2,365	(44)	5	104	183	202	246	576	56	1,037	הכנסות מחיצוניים
-	(266)	-	-	-	-	-	-	-	266	הכנסות בין מגזרים
<u>2,365</u>	<u>(310)</u>	<u>5</u>	<u>104</u>	<u>183</u>	<u>202</u>	<u>246</u>	<u>576</u>	<u>56</u>	<u>1,303</u>	סה"כ הכנסות
126	(32)	(10)	(82)	95	100	(10)	26	22	17	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

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

מאחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח (*)	זימות נדל"ן בחול"ל	זימות נדל"ן בישראל (*)	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	קבלנות תשתית ובניה (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
2,226	41	6	86	567	7	392	628	(32)	531	הכנסות מחיצוניים
-	(555)	-	-	-	-	-	-	-	555	הכנסות בין מגזרים
<u>2,226</u>	<u>(514)</u>	<u>6</u>	<u>86</u>	<u>567</u>	<u>7</u>	<u>392</u>	<u>628</u>	<u>(32)</u>	<u>1,086</u>	סה"כ הכנסות
257	179	(8)	116	104	(2)	18	44	(193)	(1)	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

(*) סוג מחדש - ראו באור 1.א.35 לדוחות השנתיים.

באורים לדוחות הכספיים

באור 8 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

מאחד	התאמות	אחרים	אנרגיה	זכיינות מליוני ש"ח	זימות נדל"ן בחול"ל	זימות נדל"ן בישראל	קבלנות תשתית ובניה בארה"ב	קבלנות תשתית ובניה בחול"ל (למעט ארה"ב)	קבלנות תשתית ובניה בישראל	
8,496	(96)	23	193	1,769	389	1,741	1,879	111	2,487	הכנסות מחיצוניים
-	(1,755)	-	-	-	-	-	-	-	1,755	הכנסות בין מגזרים
<u>8,496</u>	<u>(1,851)</u>	<u>23</u>	<u>193</u>	<u>1,769</u>	<u>389</u>	<u>1,741</u>	<u>1,879</u>	<u>111</u>	<u>4,242</u>	סה"כ הכנסות
(192)	536	(32)	237	145	91	(773)	141	(635)	98	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

התאמות בגין מגזרים ברי דיווח של רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מליוני ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
(696)	86	168	36	597	רווח (הפסד) לפני מס בגין מגזרים ברי דיווח
(32)	(8)	(10)	(23)	(25)	הפסד בגין פעילויות המסווגות בקטגוריית אחרים
536	179	(32)	552	(75)	סכומים שאינם מיוחסים בגין הוצאות משותפות (1) אחרות
<u>(192)</u>	<u>257</u>	<u>126</u>	<u>565</u>	<u>497</u>	רווח (הפסד) מאוחד לפני מס

(1) הוצאות משותפות אחרות כוללות הוצאות הנהלה וכלליות, הוצאות אחרות, נטו והוצאות מימון, נטו שלא יוחסו למגזרים ברי דיווח.

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						
סך נכסים (התחייבויות), נטו	התחייבויות שאינן שוטפות	התחייבויות שוטפות	נכסים שאינם שוטפים	נכסים שוטפים	שיעור בעלות %	
		מיליוני ש"ח				
ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)						
224	258	1,487	1,732	237	25.5	פי.אס.פי
(343)	3,439	159	2,869	386	50	נגב אנרגיה אשלים
889	2,929	435	3,852	401	50	רמת חובב
186	1,437	141	1,531	233	50	חגית מזרח
(68)	1,570	845	917	1,430	50	POB-Cundinmarca
159	2,299	1,480	1,956	1,982	42.5	פארגו
407	5,893	221	4,800	1,721	40	גשרים בפנסילבניה
ליום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)						
232	231	1,478	1,750	191	25.5	פי.אס.פי
(333)	3,569	165	3,064	337	50	נגב אנרגיה אשלים
506	3,431	458	3,996	399	50	רמת חובב
192	1,556	180	1,610	319	50	חגית מזרח
(99)	1,399	632	994	939	50	POB-Cundinmarca
179	3,281	239	3,352	347	42.5	פארגו
194	6,616	241	5,008	2,042	40	גשרים בפנסילבניה
ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)						
249	239	1,448	1,732	203	25.5	פי.אס.פי
(319)	3,537	156	3,023	351	50	נגב אנרגיה אשלים
824	3,088	413	3,975	351	50	רמת חובב
252	1,445	186	1,621	263	50	חגית מזרח
(68)	1,370	608	803	1,107	50	POB-Cundinmarca
191	3,672	88	2,626	1,324	42.5	פארגו
154	6,503	70	4,952	1,775	40	גשרים בפנסילבניה

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	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2024	
מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
1,375	1,399	1,341	פי.אס.פי
239	231	258	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
140	145	134	נגב אנרגיה אשלים
3,589	3,569	3,472	התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
240	267	119	רמת חובב
281	302	272	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
3,088	3,431	2,929	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
191	204	71	חגית מזרח
101	89	84	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
1,445	1,556	1,437	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
237	256	260	POB-Cundinmarca
344	369	329	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
1,370	1,399	841	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
8	3	5	פארגו
1	1	1,218	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
3,672	3,281	2,299	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
2	2	2	גשרים בפנסילבניה
61	103	134	מזומנים ושווי מזומנים הנכללים בנכסים שוטפים התחייבויות פיננסיות שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות
6,503	6,616	5,893	התחייבויות פיננסיות לא שוטפות למעט ספקים וזכאים אחרים והפרשות

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) מליוני ש"ח	הכנסות	שיעור בעלות %
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)</u>			
(44)	(44)	270	25.5
(57)	(57)	60	50
64	121	822	50
(20)	(6)	411	50
2	2	83	50
(14)	21	705	42.5
340	340	1,410	40
			פי.אס.פי
			נגב אנרגיה אשלים
			רמת חובב
			חגית מזרח
			POB-Cundinmarca
			פארגו
			גשרים בפנסילבניה
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</u>			
(18)	(18)	282	25.5
(21)	(21)	88	50
217	356	1,191	50
151	175	715	50
4	4	68	50
26	47	931	42.5
191	191	950	40
			פי.אס.פי
			נגב אנרגיה אשלים
			רמת חובב
			חגית מזרח
			POB-Cundinmarca
			פארגו
			גשרים בפנסילבניה
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)</u>			
עסקאות משותפות			
(37)	(37)	99	25.5
(24)	(24)	19	50
122	67	334	50
29	15	184	50
11	11	40	50
4	15	322	42.5
154	154	618	40
			פי.אס.פי
			נגב אנרגיה אשלים
			רמת חובב
			חגית מזרח
			POB-Cundinmarca
			פארגו
			גשרים בפנסילבניה
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)</u>			
עסקאות משותפות			
(14)	(14)	104	25.5
(5)	(5)	37	50
(8)	112	464	50
52	77	307	50
25	25	23	50
14	30	682	42.5
119	119	523	40
			פי.אס.פי
			נגב אנרגיה אשלים
			רמת חובב
			חגית מזרח
			POB-Cundinmarca
			פארגו
			גשרים בפנסילבניה
<u>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)</u>			
-	-	374	25.5
(8)	(8)	133	50
535	366	1,432	50
212	165	846	50
18	18	387	50
42	58	1,240	42.5
308	308	1,432	40
			פי.אס.פי
			נגב אנרגיה אשלים
			רמת חובב
			חגית מזרח
			Cundinmarca - POB
			פארגו
			גשרים בפנסילבניה

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מליוני ש"ח (מבוקר)	מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
55	14	14	39	40	פי.אס.פי
1	-	-	-	-	פחת והפחתות
(139)	(52)	(49)	(127)	(119)	הכנסות מימון
-	4	11	5	13	הוצאות מימון
					הוצאות מסים על ההכנסה
226	53	46	170	146	נגב אנרגיה אשלים
(276)	(71)	(63)	(211)	(191)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
249	58	56	193	170	רמת חובב
10	2	3	6	11	פחת והפחתות
(129)	(30)	(29)	(101)	(87)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
122	25	27	91	85	חגית מזרח
12	2	2	9	6	פחת והפחתות
(85)	(26)	(23)	(71)	(65)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
153	70	12	140	36	POB-Cundinmarca
(190)	(63)	(38)	(162)	(115)	הכנסות מימון
(16)	6	14	6	35	הוצאות מימון
					הוצאות מסים על ההכנסה
1	-	1	1	1	פארגו
157	69	49	110	140	פחת והפחתות
(157)	(72)	(49)	(108)	(156)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
317	79	75	235	230	גשרים בפנסילבניה
(367)	(91)	(83)	(276)	(262)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון



שיכון ובינוי בע"מ פרק ג' -

תמצית מידע כספי נפרד ביניים לתקופה
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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
11-19	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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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- 931,990 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 ואשר הרווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 63,413 אלפי ש"ח וכ- 17,006 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 הני"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

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

1. לאמור בביאור 1ב 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 בשוויץ, 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

26 בנובמבר 2025



תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים

ליום 31 בדצמבר			ליום 30 בספטמבר			ליום 31 בדצמבר			ליום 30 בספטמבר		
2024			2024			2024			2025		
מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח			מיליוני ש"ח		
(מבוקר)			(בלתי מבוקר)			(מבוקר)			(בלתי מבוקר)		
התחייבויות שוטפות											
888	785	926	אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים ואחרים	128	429	232	מזומנים ושווי מזומנים				
16	12	8	ספקים ונותני שירותים	189	149	747	הלוואות לחברות מוחזקות				
26	25	20	הטבות לעובדים לזמן קצר	441	67	66	חייבים והשקעות לרבות נגזרים				
18	17	18	זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים	629	655	337	חייבים חברות הקבוצה				
64	137	57	זכאים חברות הקבוצה	179	178	-	נכסים מוחזקים למכירה				
26	22	-	התחייבויות המוחזקות למכירה	1,566	1,478	1,382					
1,038	998	1,029									
התחייבויות לזמן ארוך											
52	178	46	הלוואות מתאגידי בנקאיים ואחרים	6,413	6,551	6,758	השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך				
312	351	375	הלוואות מחברות בנות				חברות מוחזקות				
-	-	99	זכאים ויתרות זכות לרבות נגזרים				הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות				
3,162	3,150	3,084	אגרות חוב	41	49	168	לפי שיטת השווי המאזני				
2	3	2	הטבות לעובדים	891	1,496	835	הלוואות לחברות בנות				
11	10	11	הפרשות לזמן ארוך	12	12	-	נכסי מס נדחה				
3,539	3,692	3,617		7,357	8,108	7,761					
577	374	387	עודף הפסדים שנצברו על עלות	239	219	266	נדל"ן להשקעה				
			ההשקעה בחברות מוחזקות	55	57	50	רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש				
4,071	4,806	4,433	סך הכל- הון המיוחס לבעלים של החברה	8	8	7	נכסים בלתי מוחשיים				
9,225	9,870	9,466		9,225	9,870	9,466					

26 בנובמבר, 2025

רן דוד קרקובסקי
סמנכ"ל כספים

עמית בירמן
מנהל כללי

נתנאל ח. סיידוף
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי

תמצית נתוני רווח והפסד ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)		
175	44	47	128	138	הכנסות מדמי ניהול ושירותים מקצועיים
(117)	(35)	(35)	(88)	(95)	הוצאות הנהלה וכלליות
3	1	1	2	14	הכנסות תפעוליות אחרות, נטו
(386)	168	64	316	284	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות, נטו
(325)	178	77	358	341	רווח (הפסד) מפעילות
186	54	31	142	108	הכנסות מימון
(282)	(80)	(66)	(220)	(197)	הוצאות מימון
(96)	(26)	(35)	(78)	(89)	הוצאות מימון, נטו
(421)	152	42	280	252	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1)	-	-	-	(12)	מיסים על הכנסה
(422)	152	42	280	240	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה מפעילות נמשכת
(597)	(187)	15	(612)	54	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת (לאחר מס)
(1,019)	(35)	57	(332)	294	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

תמצית על הרווח והפסד הכולל ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	
(1,019)	(35)	57	(332)	294	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					פרטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר ההכרה לראשונה במסגרת הרווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד
59	(75)	7	(49)	(72)	החלק האפקטיבי של השינוי בשווי ההוגן של גידור תזרימי המזומנים
13	7	-	9	-	רווח כולל אחר בגין חברות מוחזקות הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ בחברות מוחזקות
(62)	27	(70)	97	(161)	
10	(41)	(63)	57	(233)	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר
(1,009)	(76)	(6)	(275)	61	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	יתרת עודפים	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מיליוני ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן לחלוקת מניות הטבה	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	הון מניות
4,071	(19)	2,185	(402)	15	26	63	1,541	662
294	-	294	-	-	-	-	-	-
(233)	-	-	(161)	-	(72)	-	-	-
299	-	-	-	-	-	-	279	20
2	-	-	-	-	-	-	2	-
-	-	-	-	-	-	-	(1)	1
<u>4,433</u>	<u>(19)</u>	<u>2,479</u>	<u>(563)</u>	<u>15</u>	<u>(46)</u>	<u>63</u>	<u>1,821</u>	<u>683</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סך הכל הון	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	יתרת עודפים	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מיליוני ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן לחלוקת מניות הטבה	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	הון מניות
5,076	(19)	3,204	(340)	2	(33)	63	1,538	661
(332)	-	(332)	-	-	-	-	-	-
57	-	-	97	9	(49)	-	-	-
5	-	-	-	-	-	-	5	-
-	-	-	-	-	-	-	(1)	1
<u>4,806</u>	<u>(19)</u>	<u>2,872</u>	<u>(243)</u>	<u>11</u>	<u>(82)</u>	<u>63</u>	<u>1,542</u>	<u>662</u>

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 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

(*) משיקולי מהותיות מוחלט להציג את קרנות הון בגין כתבי אופציה למניות יחד עם רכיב הפרמיה.

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

הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר מיליוני ש"ח	התאמות מתרגום דוחות	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
663	1,541	63	(53)	15	(493)	2,422	(19)	4,139
-	-	-	-	-	-	57	-	57
-	-	-	7	-	(70)	-	-	(63)
20	279	-	-	-	-	-	-	299
-	1	-	-	-	-	-	-	1
-	-	-	-	-	-	-	-	-
683	1,821	63	(46)	15	(563)	2,479	(19)	4,433

יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

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

הון מניות	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	קרן לחלוקת מניות הטבה	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הון דרך רווח כולל אחר מיליוני ש"ח	התאמות מתרגום דוחות	יתרת עודפים	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	סך הכל הון
662	1,541	63	(7)	4	(270)	2,907	(19)	4,881
-	-	-	-	-	-	(35)	-	(35)
-	-	-	(75)	7	27	-	-	(41)
-	1	-	-	-	-	-	-	1
-	-	-	-	-	-	-	-	-
662	1,542	63	(82)	11	(243)	2,872	(19)	4,806

יתרה ליום 1 ביולי 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 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

(*) משיקולי מהותיות מוחלט להציג את קרנות הון בגין כתבי אופציה למניות יחד עם רכיב הפרמיה.

תמצית נתונים על השינויים בהון ביניים
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

סך הכל הון	רכישת מניות החברה על ידי חברה בת	יתרת עודפים	התאמות מתרגום דוחות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן כולל אחר מיליוני ש"ח	קרן בגין עסקאות גידור בחברה ובחברות מוחזקות	קרן לחלוקת מניות הטבה	פרמיה על מניות וקרנות הון בגין כתבי אופציה למניות (*)	הון מניות
5,076	(19)	3,204	(340)	2	(33)	63	1,538	661
(1,019)	-	(1,019)	-	-	-	-	-	-
10	-	-	(62)	13	59	-	-	-
4	-	-	-	-	-	-	4	-
-	-	-	-	-	-	-	(1)	1
<u>4,071</u>	<u>(19)</u>	<u>2,185</u>	<u>(402)</u>	<u>15</u>	<u>26</u>	<u>63</u>	<u>1,541</u>	<u>662</u>

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)

(*) משקולי מהותיות מוחלט להציג את קרנות הון בגין כתבי אופציה למניות יחד עם רכיב הפרמיה.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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)	(35)	57	(332)	294
16	4	4	12	13
96	26	35	78	89
1	-	-	-	12
983	19	(79)	296	(338)
4	1	1	5	2
-	-	-	-	(2)
-	-	-	-	(8)
81	15	18	59	62
(43)	8	21	7	(8)
(27)	7	(30)	(49)	(62)
4	-	(1)	-	(9)
4	9	-	3	(6)
1	-	(1)	1	-
(1)	6	(26)	(1)	(1)
(62)	30	(37)	(39)	(86)
19	45	(19)	20	(24)

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 ממימוש 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)	מיליוני ש"ח (מבוקר)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)
(1)	-	-	(1)	(1)
(3)	-	(1)	(2)	(3)
(63)	(16)	(3)	(44)	(21)
7	3	8	6	10
184	-	-	185	362
18	3	2	16	14
478	-	-	478	-
6	200	303	372	-
-	-	167	-	250
(388)	(258)	(438)	(567)	(563)
(145)	(65)	(485)	(105)	(38)
93	(133)	(447)	338	10
-	-	50	-	50
(11)	(2)	(6)	(8)	(14)
397	397	306	397	604
(727)	-	-	(727)	(746)
1	-	19	1	26
-	-	-	(249)	-
(165)	(25)	(7)	(113)	(92)
(249)	-	(150)	-	-
-	-	299	-	299
(754)	370	511	(699)	127
(3)	(2)	-	(3)	(9)
(645)	280	45	(344)	104
773	149	187	773	128
128	429	232	429	232

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
 פרעון (רכישת) אשראי לקוחות מחברה בת
 (פקטורינג)
 תמורה ממימוש 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

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 ואחרים
 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
 הנפקת מניות
 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. הלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: דוחות מאוחדים) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן תמצית מידע הכספי הנפרד ביניים) אשר מוצגים בהתאם לתקנה 38ד' 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 שיוצרית שהיא חברה נכדה של החברה, להלן: "SBI AG") ביוזמתה, באמצעות יועציה המשפטיים בשוויץ, לרשויות התביעה הכללית בברן שבשוויץ 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 המשטרית 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 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.

(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.

בחדש 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 1-3 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 1-8 בפרק משנה זה לעיל ואת החשיפות בגיין.

10. בשנת 2018 החברה הנכדה הזרה, SBI AG, הודיעה לרשויות המס והביטוח הלאומי בשוויץ 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 שוויצרי (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 נגד 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 האפטרופוס 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 האפטרופוס 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 ידוע שהתקבלו בחברה וכן בחברות שיכון ובינוי אס.בי.איי תשתיות בע"מ ו-SBI AG עלה, כי החשדות נשוא 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)(א) 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 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 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 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) לחוק העונשין, התשל"ז-1977; עבירות דיווח לפי סעיף 53(ב)(א) 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 שחתמו 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)(א) לחוק ניירות ערך ביחד 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 /או חלקם עלולים להיות בעלי השפעות לרעה על קבוצת שיכון ובינוי ופעילותה, וכן לפגוע במוניטין החברה ובכך להקשות על החברה ותאגידיה 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 ייצוגיות 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 בראור 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 בראור 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 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 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 בהחלטת עדכון נוספת עד ליום 1 ביולי 2024, ובימים 17 ו-20 במרץ 2024 פנה המבקש בשנית לראשית חודש יוני. בית המשפט הורה על הגשת עדכון נוספת עד ליום 1 ביולי 2024, ובמסגרתה הורה על עדכון במועד 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. בית המשפט קבע כי הצדדים יגישו ישימת מוצעים 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 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 ניהולו, 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 הנמיתה 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 (ייצוגיות ו/או נגזרת), 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. ביום 18 בספטמבר 2025 החליטו הצדדים לשוב אל שולחן הגישור בניהול המגשר ד"ר עמוס גבריאל. לאור זאת, הצדדים הגישו בקשת הסדר דינוי לדחיית המועדים לדחיית מועד הגשת התשובה לבקשת האישור. לאחר מועד הדוח, ביום 11 בנובמבר 2025 החליט בית המשפט לנתב את התיק לכבוד השופט אריאל צימרמן, אשר אישר את ההסדר הדינוי ודחה את מועד הגשת התשובה לבקשת האישור ליום 8 במרץ 2026. 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 לשמירה על איכות הסביבה וכן למפגעים סביבתיים חמורים, מטרד ונוזקים 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 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 20א-20ב לחוק המים, התש"ט

(1) כללי (המשך)

ג. התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

1959 הפרת איסור כללך 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]. 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 הנוק 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 שהתקבלה עמדת המדינה נקבע דיון קדם משפט ליום 23 במאי 2024, לשם ליבון נקודות שונות עם הצדדים ומתן הוראות ככל שיידרש. ביום 23 במאי 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 וכנגד SBI AG). המידע והמסמכים המבוקשים במסגרת הבקשות קשורים לעניינים המתוארים בבאור ג.1. ביום 14 במאי 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 סכויי 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, בכך- 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 2-21, ביום 31 במרץ 2025 הוגשה התנגדות החברה לבקשה לצירוף המשיבים 2-21 כמד 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 3 במאי 2025 הוגשה בקשת האישור המתוקנת. לאחר מועד הדיון, הגישה החברה בקשות בהסכמת המבקשים לדחיית מועדים. ביום 19 בנובמבר 2025 אישר בית המשפט את הסכמת הצדדים וקבע כי תשובה החברה לבקשת הגילוי תוגש עד ליום 12 בינואר 2026, תגובת המבקשים לתשובה עד ליום 15 במרץ 2026, וכן הורה על קיום מקדמי ביום 30 באפריל 2026. 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 שעתידה 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 בכך- 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 עולדו מצוי בשלבים ראשוניים ולפיכך קיים קושי לאמוד את סיכויי וסיכוייו. יחד עם זאת, בשים 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 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 שהגישה 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 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 שתחפץ להגיש תגובה בהליך עליה להודיע על כך ליתר הצדדים 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 לסיכומים 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. שלב זה, עם סיום שמיעת הראיות והגשת הסיכומים, על בסיס הדינים שהתקיימו ושמיעת העדים, ומשביט המשפט בדיוני קדם המשפט שהתקיימו התייחס בעיקר לניהול הדיון ולא לטענות הצדדים, נראה כי סיכויי בקשת האישור נגד החברה המאוחדת להתקבל נמוכים מסיכויי ההידחות 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 שתיתכן (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 הכסות. ממשלת חוף השנהב תובעת מהחברה המאוחדת במסגרת התביעה שכנגד סך של כ-19 מיליארד CFAF XOF (כ-112.6 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-34.2 מיליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2025) כפיצוי, בין היתר, בגין הנזקים שנגרמו לה עקב החלפת הקבלן לביצוע הפרויקט וכן החור 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 CFAF XOF (בסך הכל כ-82.5 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-25 מיליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2025). ביום 11 בספטמבר 2025, חוף השנהב הגישה בתגובה למקביל תשובה נוספת ותגובה לתביעה שכנגד מטעם החברה המאוחדת בה עדכנה החברה המאוחדת את הנזקים הנתבעים ל-16 מיליארד CFAF XOF (94.4 מיליון ש"ח המהווים סך של כ-28.6 מיליון דולר ארה"ב לפי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2025). לאחר מועד הדוח, ביום 23 באוקטובר 2025, הגישה החברה המאוחדת את תשובתה הנוספת בתגובה לתביעה שכנגד מטעם חוף השנהב, אשר הוגבלה למענה לתביעה שכנגד מטעם חוף השנהב. הצדדים הסכימו כעת להקפיד את הליך הבוררות לפרק זמן מוגבל, וזאת לצורך ניהול משא ומתן לפשרה מוסכמת. בסוף נובמבר 2025 הגיעו הצדדים להסדר פשרה עקרוני. הסדר זה טרם עוגן בהסכם מחייב. נכון לשלב מקדמי זה של ההליך ועל בסיס המידע שברשותו 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: "המבוקשים"). 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 שבעלותו) 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 נתגלה מחלוקת ביחס למהלך שבחנה החברה למכירת פעילותה בפולין (המבוצעת בעיקרה באמצעות חברת האחזקות המחזיקה בחברות נכס 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, 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 הנתען בבקשת האישור "המשיבים ידעו ולמצער בעצימת עיניים) על אירועים מהותיים אלה" אך לטענת המבקש "הסתירו את המידע ולא דיווחו על כך". נטען כי בעלי מניות החברה למדו לפעולה על הפעולות שנקט השותף הפולני מידע מידע שפרסמה החברה באיחור רב ביום 29 בינואר 2025, וכי גם דיווח מייד זה היה לטענת המבקש "חלקי, עמום ולא ברור" (להלן: "הדיווח המייד"). עליות התביעה הנוטעות כוללות, בין היתר, הפרת חובות גילוי וייחוס אחריות נושאי משרה מכוח חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתקנות שהותקנו מכוחו, כמו גם עליות מכוח פקודת הניקיון [נוסח חדש]. המזק הנתען בבקשת האישור מבוסס על השינוי השלילי במחיר

(1) כללי (המשך)
התחייבויות תלויות תביעות והליכים משפטיים (המשך)

המניה של החברה ביום הדיווח המידי וביום שלאחריו, ומוערך בבקשת האישור "לכל הפחות בעשרות מיליוני ש"ח". לאחר מועד הדוח, הורה בית המשפט ביום 30 באוקטובר 2025 כי על המשיבים להגיש את תשובתם לבקשת האישור עד ליום 30 בנובמבר 2025. כמו כן, ישיבת קדם משפט נקבעה ליום 10 בפברואר 2026. 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 המניות 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 ו-24 בפברואר 2025 התקיימו דיוני הוכחות בהם נחקרו עדי הצדדים. סיכומי התובע וסיכומי השותפות הוגשו, טרם הוגשו סיכומי תשובה מטעם התובע. בדוחותיה הכספיים של השותפות נכללה הפרשה מתאימה.

9. בהמשך לאמור בביאור 18(5)ד. לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, בדבר הליך בוררות המתנהל בבית הדין הבינלאומי לבוררות של לשכת המסחר הבינלאומית (ICC) בעקבות בקשה שהגיש המפעיל במתקן כנגד חברת פי אס פי השקעות בע"מ, חברה ש-25.5% מהון המניות שלה מוחזק על ידי שיכון ובינוי אנרגיה בע"מ, חברת בת של החברה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "פי אס פי" ו-"חברת הבת") בסך של כ-24.3 מיליון אירו (נכון למועד הגשת הבקשה), לאחר מועד הדוח, ביום 27 באוקטובר 2025 התקבל פסק בוררות במסגרתו התקבלו חלק מטענותיו של המפעיל כנגד פי אס פי לצד דחיה של טענותיו האחרות. מבחינה ראשונה של פסק הבוררות עולה כי בקשר לטענות המפעיל שהתקבלו חויבה פי אס פי לשלם למפעיל סך מצטבר כולל של כ-56 מיליון ש"ח בגין התקופה שחלה ממועד הפעלת המתקן ועד ליום 31 בדצמבר 2024 בתוספת מע"מ וריבית כדין שתחושב מיום היווצרות החיובים ועד למועד תשלומם בפועל. בנוסף, התקבלו טענות המפעיל ביחס להוראות הסכם התפעול שלפיהן יש לחשב את זכאותו של המפעיל לקבלת תשלומים נוספים שוטפים החל מיום 1 בינואר 2025, כאשר פי אס פי פועלת לחישוב סכום הזכאות כאמור. מנגד, נדחו טענות של המפעיל בסך מצטבר כולל של כ-38.6 מיליון ש"ח וכ-4.8 מיליון אירו בתוספת מע"מ. עוד נקבע בפסק הבוררות כי כל צד יישא בעלויות הבוררות בחלקים שווים (עלויות שכבר שולמו על ידי הצדדים וקיבלו ביטוי במסגרת הדוחות הכספיים של פי אס פי) וכי כל צד יישא בהוצאותיו. בעקבות פסק הבוררות, ביצעה הנהלת פי אס פי חישוב ראשוני של השפעות פסק הבוררות, בהתאם נרשמה הפרשה נוספת בספריה של פי אס פי בסך של כ-46 מיליון ש"ח כולל ריבית (חלקה של חברת הבת כ-12 מיליון ש"ח). ביום 5 בנובמבר 2025 התקבלה דרישת תשלום מהמפעיל בגין הסכומים שנפסקו לטובתו במסגרת פסק הבוררות כאמור, במסגרתו פי אס פי התבקשה לשלם את הסכומים האמורים עד ליום 30 בנובמבר 2025. פי אס פי בוחנת את האפשרויות העומדות לרשותה בקשר לפסק הבוררות האמור, והיא במגע עם המפעיל בנוגע, בין היתר, לאפשרות פריסת תשלומים של הסכומים שנפסקו.

10. בהמשך לאמור בסעיף 13 (יג) לדוחותיה השנתיים של החברה ביחס לפרויקט קרית המודיעין בנגב, בחודש פברואר 2023 הגיש הזכיין תביעה כנגד המזמין בסך של כ-380 מיליון ש"ח, לקבלת הפרשי התייקרויות בגין העבר מכח סעיף חוזי בהסכם הזיכיון. לאחר ישיבת ההוכחות שהתקיימה ברבעון השלישי של שנת 2025, החלו הצדדים במו"מ בקשר עם הפרשי התייקרויות והעלויות הנוספות בהן נשא הזכיין בפרויקט בעקבות מלחמת חרבות ברזל.

(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. 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 מליון ש"ח. כמו כן, נרשמה הפרשה להבטחת תשואה 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 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.
- ג. 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.
- ד. הנפקת אגרות**
ביום 8 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה 11 (סדרה חדשה) שאינה צמודה בריבית שנתית בשיעור של 5.52% תמורת סך של כ-306 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).
- ה. הקצאה פרטית של מניות**
ביום 26 באוגוסט 2025, הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית 20,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת במחיר של 15 ש"ח, בתמורה לסך של כ-299 מליון ש"ח נטו (לאחר הוצאות הנפקה).
- ו. מימוש אופציות למניות**
ביום 15 באוקטובר 2025, הנפיקה החברה 13,714,286 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ תמורת סך של כ-151 מליון ש"ח וזאת במסגרת מימוש אופציות על ידי גוף מוסדי. האופציות הוענקו לגוף המוסדי במסגרת מכירת מניות שיכון ובינוי נדל"ן ביום 18 באוקטובר 2023 וניתנות למימוש במחיר מימוש של 11 ש"ח למניה.
- ז. מינוי בכירים בחברה**
ביום 4 במאי 2025 מונה מר אברהם גולדה לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה וביום 16 באוקטובר 2025 סיים את כהונתו. ביום 16 באוקטובר 2025 מונה מר רן דוד קרקובסקי לתפקיד סמנכ"ל הכספים של הקבוצה.
- ח. 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 מליון ש"ח, כאשר 75% ממנו ייקבע כשיעור של 1.3% מהרווח המתואם העולה על 100 מליון 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 מליון ש"ח (שווה ערך ל-6 משכורות חודשיות), ומענק חד-פעמי בסך של כ-3.88 מליון 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(1)(ג) 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 וראוייה 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).

(3) אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו (המשך)

ט. פעילות מופסקת

כחלק מאסטרטגיית היציאה מהפעילות באפריקה ומרכז אמריקה, ביום 10 בנובמבר 2025 נחתם הסכם מחייב למכירת מלוא החזקותיה, במשרון ובעקיפין (כ-97%), של חברת SBI International Holdings AG (להלן: "SBI" - חברה נכדה, המוחזקת במלואה בשרשרת על-ידי החברה) בחברת RCC, לחברה קבלנית בניגריה, שהינה צד שלישי שאינו קשור לקבוצה (להלן: "הרוכש"), (להלן: "הסכם המכירה"); כאשר טרם ההתקשרות בהסכם בין RCC לבין SBI תשלום היתרה הבינחברתית ביניהן (להלן: "הסכם הפרעון").

בהתאם החברה הציגה את כלל הפעילות האמורה כפעילות מופסקת. הפעילויות בשאר המדינות למעט אוגנדה הופסקו או הופסקו למעשה.

עוד יצוין כי לחברה המאוחדת פרויקט שאינו זניח באוגנדה שהשלמתו צפויה במהלך שנת 2026, על כן הפעילות באוגנדה מוצגת במסגרת הפעילות הנמשכת.

תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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)	מיליוני ש"ח (בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות מופסקת

2	2	2	7	5	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
-	-	-	-	-	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
-	-	50	-	50	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
2	2	52	7	55	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מופסקת

(*) הוצג מחדש

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. רן דוד קרקובסקי, 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. חגי מילר, ממלא מקום מנכ"ל וסמנכ"ל כספים America Binui & Shikun
10. אסי כהן, מנהל כספים שיכון ובינוי א.ס.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 שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 השלישי 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, לועדת 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 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, 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 30 ביוני 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: 26 בנובמבר, 2025

עמית בירמן
מנכ"ל

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 ובינוי בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי 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, לועדת 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 30 ביוני 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: 26 בנובמבר, 2025

רן דוד קרקובסקי
סמנכ"ל כספים

שיכון ובינוי בע"מ פרק ה' -

תמצית דוחות כספיים ביניים לתקופה
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 November 6, 2025, on the condensed financial information of Bridging Pennsylvania Developer I, LLC as of September 30, 2025 and 2024, and for the nine-month and three-month periods ended on those dates.

/s/ KPMG LLP

Harrisburg, Pennsylvania
November 25, 2025

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Condensed Interim Financial Statements

As of September 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 September 30, 2025 and 2024, the related condensed statements of profit and comprehensive income, changes in members' equity, and cash flows for the nine-month and three-month periods ended September 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
November 6, 2025

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

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

	September 30, 2025 Unaudited	September 30, 2024 Unaudited	December 31, 2024 Audited
Assets			
Current assets			
Cash and cash equivalents	\$ 512	\$ 478	\$ 514
Restricted money market funds	55,388	69,003	23,449
Restricted investment	407,031	418,741	401,334
Prepaid expenses	55,348	56,540	54,870
Other current assets	2,148	5,621	6,436
Total current assets	520,427	550,383	486,603
Non-current assets			
Contract asset	876,393	316,053	456,697
Restricted investment	493,697	900,728	777,640
Prepaid expenses	79,656	131,598	121,432
Other non-current assets	2,070	1,573	2,066
Total non-current assets	1,451,816	1,349,952	1,357,835
Total assets	\$ 1,972,243	\$ 1,900,335	\$ 1,844,438
Liabilities and Members' Equity			
Current liabilities			
Accounts payable and accrued liabilities	\$ 26,308	\$ 27,401	\$ 2,283
Payable to related parties	40,357	37,516	16,862
Other current liabilities	71	66	67
Total current liabilities	66,736	64,983	19,212
Long-term liabilities			
Long-term debt	1,782,277	1,782,980	1,782,807
Other non-current liabilities	135	205	189
Total long-term liabilities	1,782,412	1,783,185	1,782,996
Total liabilities	1,849,148	1,848,168	1,802,208
Members' equity	123,095	52,167	42,230
Total liabilities and members' equity	\$ 1,972,243	\$ 1,900,335	\$ 1,844,438

See accompanying notes to the condensed interim financial statements

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Statements of Profit and Comprehensive Income
 Nine-months and three-months ended September 30, 2025 and 2024 and year ended December 31, 2024
 (In thousands)

	Nine month ended September 30, 2025 Unaudited	Nine month ended September 30, 2024 Unaudited	Three month ended September 30, 2025 Unaudited	Three month ended September 30, 2024 Unaudited	For the year ended December 31, 2024 Audited
Contract revenue	\$ 400,473	\$ 255,771	\$ 180,558	\$ 141,393	\$ 392,782
Contract costs	(285,891)	(184,448)	(130,066)	(103,044)	(282,801)
General and administrative expenses	(8,867)	(8,812)	(2,986)	(2,932)	(11,932)
Total operating expenses	<u>(294,758)</u>	<u>(193,260)</u>	<u>(133,052)</u>	<u>(105,976)</u>	<u>(294,733)</u>
Operating profit	105,715	62,511	47,506	35,417	98,049
Finance expenses	(74,431)	(74,463)	(24,818)	(24,826)	(99,287)
Finance income	<u>65,302</u>	<u>63,409</u>	<u>22,294</u>	<u>21,441</u>	<u>85,649</u>
Total finance expenses, net	(9,129)	(11,054)	(2,524)	(3,385)	(13,638)
Net profit and comprehensive income	<u>\$ 96,586</u>	<u>\$ 51,457</u>	<u>\$ 44,982</u>	<u>\$ 32,032</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

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

For the nine months ended September 30, 2025 and 2024 (unaudited)

Balance at December 31, 2024	\$	42,230
Profit and comprehensive income		96,586
Distribution to members		(15,721)
Balance at September 30, 2025	\$	<u>123,095</u>

Balance at December 31, 2023	\$	5,290
Profit and comprehensive income		51,457
Distribution to members		(4,580)
Balance at September 30, 2024	\$	<u>52,167</u>

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

Balance at June 30, 2025	\$	81,124
Profit and comprehensive income		44,982
Distribution to members		(3,011)
Balance at September 30, 2025	\$	<u>123,095</u>

Balance at June 30, 2024	\$	24,715
Profit and comprehensive income		32,032
Distribution to members		(4,580)
Balance at September 30, 2024	\$	<u>52,167</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		(47,471)
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

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

	Nine month ended September 30, 2025 Unaudited	Nine month ended September 30, 2024 Unaudited	Three month ended September 30, 2025 Unaudited	Three month ended September 30, 2024 Unaudited	For the year ended December 31, 2024 Audited
Cash flows from operating activities:					
Net profit	\$ 96,586	\$ 51,457	\$ 44,982	\$ 32,032	\$ 84,411
Adjustments to reconcile net profit to net cash used in operating activities:					
Total finance expenses, net	9,129	11,054	2,524	3,385	13,638
Depreciation and amortization	51	51	17	17	67
	<u>105,766</u>	<u>62,562</u>	<u>47,523</u>	<u>35,434</u>	<u>98,116</u>
Changes in operating assets and liabilities:					
Changes in prepaid expenses	41,298	23,673	18,675	14,072	35,509
Change in other current assets	4,260	(5,347)	(900)	(5,347)	(6,190)
Changes in accounts payable and accrued liabilities	26	1,896	(2)	1,227	346
Changes in related party payable	23,495	29,372	15,865	22,122	9,148
Changes in contract asset	(397,578)	(250,423)	(178,928)	(136,045)	(386,592)
Change in other non-current assets	(4)	-	-	-	(530)
Net cash used in operating activities	<u>(222,737)</u>	<u>(138,267)</u>	<u>(97,767)</u>	<u>(68,537)</u>	<u>(250,193)</u>
Cash flows from investing activities:					
Withdrawals from restricted investment	278,246	153,554	73,033	60,339	294,049
Deposits into restricted money market funds	(328,571)	(164,314)	(87,026)	(31,577)	(370,593)
Withdrawals from restricted money market funds	296,632	193,958	102,494	74,106	445,791
Interest income received	43,161	58,759	13,251	19,233	76,575
Net cash provided by investing activities	<u>289,468</u>	<u>241,957</u>	<u>101,752</u>	<u>122,101</u>	<u>445,822</u>
Cash flows from financing activities:					
Interest expense paid	(48,007)	(96,009)	(2)	(48,003)	(144,011)
Payment of letter of credit fees	(2,955)	(2,958)	(996)	(993)	(3,951)
Distribution to members	(15,721)	(4,580)	(3,011)	(4,580)	(47,471)
Payment of other non-current liabilities	(50)	(45)	(18)	(15)	(62)
Net cash used in financing activities	<u>(66,733)</u>	<u>(103,592)</u>	<u>(4,027)</u>	<u>(53,591)</u>	<u>(195,495)</u>
Increase (decrease) in cash and cash equivalents	(2)	98	(42)	(27)	134
Cash and cash equivalents:					
Beginning of the period	514	380	554	505	380
End of the period	<u>\$ 512</u>	<u>\$ 478</u>	<u>\$ 512</u>	<u>\$ 478</u>	<u>\$ 514</u>

See accompanying notes to the condensed interim financial statements

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
September 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 nine-months and three-months ended September 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 November 6, 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
September 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
September 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 a 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
September 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 assets consist 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 nine months ended September 30, 2025 and 2024 or for the year ended December 31, 2024.

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

Notes to the Financial Statements
September 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
September 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
September 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 Managers' 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:

	September 30, 2025 Unaudited	September 30, 2024 Unaudited	December 31, 2024 Audited
Opening balance	\$ 456,697	\$ 60,588	\$ 60,588
Contract revenue	397,578	250,423	386,592
Interest income – financing component of contract	22,118	5,042	9,517
Closing balance	<u>\$ 876,393</u>	<u>\$ 316,053</u>	<u>\$ 456,697</u>

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

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

4. Related Party Transactions

Related party activity consists of the following:

	For the nine months ended September 30, 2025 (unaudited)				Total
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 431	\$ 1,500	\$ 241	\$ 2,172
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	2,250	-	2,250
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	2,714	2,714
Bridging Pennsylvania Constructors	235,172	-	-	-	235,172
	<u>\$ 235,172</u>	<u>\$ 431</u>	<u>\$ 3,750</u>	<u>\$ 2,955</u>	<u>\$ 242,308</u>

	For the nine months ended September 30, 2024 (unaudited)				Total
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 422	\$ 1,500	\$ 241	\$ 2,163
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	2,250	-	2,250
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	2,717	2,717
Bridging Pennsylvania Constructors	150,646	-	-	-	150,646
	<u>\$ 150,646</u>	<u>\$ 422</u>	<u>\$ 3,750</u>	<u>\$ 2,958</u>	<u>\$ 157,776</u>

	For the year ended December 31, 2024 (audited)				Total
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	
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 September 30, 2025 (unaudited)				Total
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 143	\$ 500	\$ 81	\$ 724
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	750	-	750
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	915	915
Bridging Pennsylvania Constructors	108,291	-	-	-	108,291
	<u>\$ 108,291</u>	<u>\$ 143</u>	<u>\$ 1,250</u>	<u>\$ 996</u>	<u>\$ 110,680</u>

	For the three months ended September 30, 2024 (unaudited)				Total
	Contract costs: Construction costs	G&A expense: Salary and related expenses	G&A expense: Professional services	Finance expense: Letter of credit fee	
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 141	\$ 500	\$ 81	\$ 722
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	-	750	-	750
PennBridges Transport Co LLC	-	-	-	912	912
Bridging Pennsylvania Constructors	85,632	-	-	-	85,632
	<u>\$ 85,632</u>	<u>\$ 141</u>	<u>\$ 1,250</u>	<u>\$ 993</u>	<u>\$ 88,016</u>

(continued)

BRIDGING PENNSYLVANIA DEVELOPER I, LLC

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

Payables to Related Parties

The Company has the following payables to related parties:

	September 30, 2025 Unaudited	September 30, 2024 Unaudited	December 31, 2024 Audited
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	\$ -	\$ 750	\$ -
S&B USA Concessions - Pathways LLC	-	500	-
Bridging Pennsylvania Constructors (1)	40,357	36,266	16,862
	<u>\$ 40,357</u>	<u>\$ 37,516</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:

	<u>For the nine months ended September 30, 2025 (unaudited)</u>		
	Distributions: Professional services (a)	Distributions: Tax Allowance (b)	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ 4,085	\$ 2,204	\$ 6,289
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	6,126	3,306	9,432
	<u>\$ 10,211</u>	<u>\$ 5,510</u>	<u>\$ 15,721</u>

	<u>For the nine months ended September 30, 2024 (unaudited)</u>		
	Distributions: Professional services (a)	Distributions: Tax Allowance (b)	Total
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 1,832	\$ 1,832
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	2,748	2,748
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 4,580</u>

	<u>For the year ended December 31, 2024 (audited)</u>		
	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
September 30, 2025 and 2024 and December 31, 2024
(In thousands)

	<u>For the three months ended September 30, 2025 (unaudited)</u>		
	<u>Distributions:</u>	<u>Distributions:</u>	<u>Total</u>
	<u>Professional</u>	<u>Tax</u>	
	<u>services (a)</u>	<u>Allowance (b)</u>	
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ 1,205	\$ -	\$ 1,205
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	1,806	-	1,806
	<u>\$ 3,011</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,011</u>

	<u>For the three months ended September 30, 2024 (unaudited)</u>		
	<u>Distributions:</u>	<u>Distributions:</u>	<u>Total</u>
	<u>Professional</u>	<u>Tax</u>	
	<u>services (a)</u>	<u>Allowance (b)</u>	
S&B USA Concessions - Pathways LLC	\$ -	\$ 1,832	\$ 1,832
Bridging Pennsylvania HoldCo LLC	-	2,748	2,748
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,580</u>	<u>\$ 4,580</u>

- 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 November 6, 2025, which is the date that the interim financial statements were authorized for issuance. There have been no events subsequent to September 30, 2025, that would require adjustment to or disclosure in the Company's interim financial statements.