



קבוצת אחים יעקב (ו.א.א.ס.ב.) בע"מ

דו"ח תקופתי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

מרס, 2024





## קבוצת אחים יעקב (ואי.אס.בי) בע"מ

### דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2023

בהתאם לתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידדיים), תש"ל-1970 (להלן: "התקנות"), החברה מצהירה כי הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו מונח זה בתקנה 5ג לתקנות. ביום 31 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את הקלות המפורטות בסעיף 5ד(ב)(1) עד 5ד(ב)(4) לתקנות, ביום 29 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את הקלה המפורטת בסעיף 5(ד)(6) וביום 5 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את הקלה המפורטת בסעיף 5ד(ב)(5).

#### תוכן עניינים

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| חלק א'  | דוח תיאור עסקים החברה    |
| חלק ב'  | דוח הדירקטוריון של החברה |
| חלק ג'  | דווחות כספיים של החברה   |
| נספח א' – דווחות כספיים של דקל תשתיות (2001) בע"מ |                          |
| חלק ד'  | דווח פרטיים נוספים       |
| חלק ה'  | הצהרות מנהליים           |

51-401008-1 רחוב דן 3, יבנה 03-9537222 03-9628602 <b>main@ysbgroup.com</b> 31 בדצמבר 2023 27 במרץ 2024	מספר חברה ברשם החברות כתובת טלפון פקסימיליה כתובת דואר אלקטרוני תאריך הדוח תאריך פרסום הדוח
--	---

## חלק א' - תיאור עסקים החברה

### חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקים התאגיד

4 .....	1.1. פעילות החברה והתפתחות עסקיה .....
7 .....	1.2. מבנה החזקות החברה .....
8 .....	1.3. השקעות בהן החברה ועסקאות במניותה .....
8 .....	1.4. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות .....

### חלק שני - מידע אחר

9 .....	1.5. מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של החברה .....
10.....	1.6. סבiba כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה .....

### חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

14 .....	1.7. <b>תחום הקמה וביצוע פרויקטים</b>
14.....	1.7.1. מידע כללי על תחום הפעולות .....
18.....	1.7.2. מוצרים ושירותים .....
19.....	1.7.3. פילוח והכנסות וריווחיות מוצרים ושירותים .....
20.....	1.7.4. פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הקמה וביצוע פרויקטים .....
22.....	1.7.5. לקוחות בתחום הפעולות .....
24.....	1.7.6. שיווק והפצה .....
24.....	1.7.7. צבר הזמינות .....
25.....	1.7.8. חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה .....
26.....	1.7.9. כושר ייצור .....
26.....	1.7.10. תחרות .....
27.....	1.7.11. סיכוןים סביבתיים ודרבי ניהול .....
27.....	1.7.12. גורמי סיכון בתחום הקמה וביצוע פרויקטים .....
29.....	1.8. <b>תחום שירות אחזקה ופעולת של מערכות, תשתיות ומבנים</b>
29.....	1.8.1. מידע כללי על תחום הפעולות .....
32.....	1.8.2. מוצרים ושירותים .....
32.....	1.8.3. פילוח הכנסות וריווחיות ממוצרים ושירותים .....
32.....	1.8.4. לקוחות .....
34.....	1.8.5. שיווק והפצה .....
34.....	1.8.6. צבר הזמינות .....
34.....	1.8.7. תחרות .....
35.....	1.8.8. כושר ייצור .....
35.....	1.8.9. חומרי גלם, ספקים וקבלני משנה .....
35.....	1.8.10. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה .....
36.....	1.8.11. סיכוןים סביבתיים ודרבי ניהול .....
36.....	1.8.12. גורמי סיכון בתחום .....
37.....	1.9. <b>תחום הסביבה הירוקה</b>
37.....	1.9.1. מידע כללי על תחום הפעולות .....
41.....	1.9.2. מוצרים ושירותים .....
41.....	1.9.3. פילוח הכנסות וריווחיות מוצרים ושירותים .....

43.....	1.9.4. ל��וחות
45.....	1.9.5. שיווק והפצה
46.....	1.9.6. צבר הזמןות
46.....	1.9.7. תחרות
46.....	1.9.8. עונתיות
46.....	1.9.9. כושר יצור
46.....	1.9.10. רכוש קבוע, מקרקעין וمتקנים
47.....	1.9.11. חומרי גלם וספקים
48.....	1.9.12. מימון
49.....	1.9.13. הסכמים מהותיים
50.....	1.9.14. הילכים משפטיים
50.....	1.9.15. צפי להנפות יעדים ואסטרטגיה עסקית
52.....	1.9.16. מגבלות חקיקה ותקינה וסיכוןים סביבתיים ודרכי ניהול
54.....	1.9.17. גורמי סיון בתחום הסביבה הירוקה

#### **חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילויות התאגיד בכללות**

56.....	1.10. רכוש קבוע, מקרקעין וمتקנים
56.....	1.11. הון אנושי
57.....	1.12. הון חוץ
57.....	1.13. נכסים לא מהותיים
58.....	1.14. מימון, אשראי והשעות
68.....	1.15. השקעות
70.....	1.16. מיסוי
70.....	1.17. סיכוןים סביבתיים ודרכי ניהול
70.....	1.18. הילכים משפטיים
70.....	1.19. אירועים לאחר תאריך הדוח
70.....	1.20. יעדים ואסטרטגיה עסקית
71.....	1.21. צפי להנפות יעדים בתחום הקרובות
71.....	1.22. גורמי סיון

## חלק א' - תיאור עסקיו התאגיד

### חלק ראשון - תיאור התפתחות הכללית של עסקיו התאגיד

הגדירות:

לשם הנוחות, להלן הגדרות מונחים מרכזיים המופיעים בפרק זה:

		<b>"בעלי השכלה"</b>
-	-	<b>"החברה"</b>
-	-	<b>"הקבוצה"</b> או <b>"חברות הקבוצה"</b>
-	-	<b>"אחים יעקובי"</b>
-	-	<b>"אריאל וימazor"</b>
-	-	<b>"מנולד מערכות"</b>
-	-	<b>"מנובילד"</b>
-	-	<b>"פיקה"</b>
-	-	<b>"אקסלייט"</b>
-	-	<b>"דקל"</b>
-	-	<b>"גרין נט"</b>
-	-	<b>"חוק החברות", תשנ"ט-1999 ;</b>
-	-	<b>"חוק ניירות ערך", תשכ"ח-1968 ;</b>
-	-	<b>"חוק מכיר דירות", תשל"ג-1973 ;</b>
-	-	<b>"חוק רישום לקוחות"</b>
-	<b>כספיים</b>	<b>"דוחות כספיים"</b> שנתנו מאוחדים לשנת 2023 המצורפים בחלוקת גי' לודוח תקופתי זה ;

#### פעילות החברה וההתפתחות עסקיה

.1.1

##### כללי

.1.1.1

החברה פועלת, באמצעות חברות מוחזקות בתחוםיה החקמה וביצוע פרויקטים, אחזקה ותפעול של מערכות ומפעלים, בתחום הסביבה הירוקה וכן בפעליות נוספות המשיקות ו/או המשלימות לתחומי הפעילות של הקבוצה (כגון פיתוח טכנולוגיות הנדרשות בתחוםי הפעילות).

החברה התאגדה ביום 29 ביולי 2007, כחברה פרטית בערבותן מוגבל. ביום 29 בנובמבר 2017 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ותשקייף מדף הנושא תאריך 30 בנובמבר 2017 וביום 5 בדצמבר 2017 נרשם ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר והחברה הפכה לחברה ציבורית. פרטים נוספים ראה סעיף 1.3 להלן.

##### תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח

.1.1.2

הקבוצה החלה את דרכה בשנת 1974 (באמצעות מנולד מערכות) בניהולם של ההורים של בעלי השליטה בחברה ועם השנים, הרחיבו בעלי השליטה אתתחומי הפעילות של החברה על ידי רכישת תחומי ידע ומומחיות חדשים ופעילות חברות מוחזקות, באמצעות הגמישות העסקיית והסינרגיה בין חברות השונות בקבוצה. הקבוצה במתכונתה הנוכחיות פועלת החל משנת 2000.

נכון למועד דוח זה, הקבוצה פועלת בשלושה תחומי פעילות עיקריים אשר נבדלים זה מזה באופיים וב███וניות הנלוים אליהם ובהתאם לכך מדויקים כמפורט לעיל: דיווח בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה והכל כמפורט להלן (להלן ביחד: "תחומי הפעילות"). בוסף, לקבוצה ישנן השקעות שונות (בעיקר קרקעות שאינן מהותיות המיועדות למגורים ו/או ל תעשייה ו/או למשרדים) אשר איןן עלות לכדי מגזרים עסקיים ברι דיווח כאמור לעיל והן מסווגות תחת תחום פעילות אחר".

א. תחומי החקמה וביצוע פרויקטים (להלן: "תחום החקמה וביצוע פרויקטים") – הכול יוזם, תכנון, החקמה וביצוע של פרויקטים בתחוםים שונים ומגוונים כדוגמת:

- i. תשתיות – חוץ – הקמת תשתיות אזרחיות כגון כבישי שכונות, מדרכות, מערכות ביוב וניקוז ומערכות נלוות כגון תשתיות חשמל, תאורה ותקשורת.
- ii. מערכות אלקטرومכניות – הקמת כל מערכות מיזוג אויר, חשמל, אינסטלציה, תברואה, בתמי ציבור הcoolers משרדים, בתים חולים, מתחמי בילוי ופנאי, קניונים ועוד.
- iii. מערכות שליטה ובקרה לבניינים ותעשייה – coolers בקרת מיזוג אויר, חשמל ואינסטלציה, מערכות בטחון ובקרה תעשייתית.
- vn. מערכות בקרה והגנת סייבר למגוון תחומיים למרחב הציבורי – בקרת תנואה חכמה, פתרונות חניה, תאורה חכמה, מערכות בטחון וסייבר, תשתיות מים, איתור וטיפול לפחות מים ועוד.
- b. תחומי שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים (להלן: "תחום אחזקה ותפעול") הכלול:
- i. מתן שירותים אחזקה ותפעול לבניינים ומערכות אלקטромכניים בתמי ציבור, משרדים, בתים חולים, מתחמי בילוי ופנאי, קניונים ועוד.
- ii. מתן שירותים אחזקה לתשתיות עירוניות הכול רמזוריים, מערכות חשמל ותאורה עירוניים, מערכות בקרה בטחון ותשתיות מים.
- g. הוא בתחום הקמה וביצוע פרויקטים והן בתחום אחזקה ותפעול החברה פועלת באמצעות חברות הבנות מנוליד מערכות ופיקה וחברות המוחזקות על ידן, וכן באמצעות חברות אריאל וימאור וחברות המוחזקות על ידה. תחום סביבה יrokeה (להלן: "תחום הסביבה היrokeה") – הכלול ייוזם, תכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של מתקני טיפול לרובות פסולת (לרובות פסולת ביתית מוצקה וטיפול בקרונות מזוהמות וbonezot). בתחום זה הקבוצה פועלת בעיקר באמצעות חברות הבת דקל ו לחברות בנות המוחזקות על ידה.

### סינרגיה בתחום הפעולות בהם עוסקת החברה

.1.1.3

בקבוצה קיימת תרומה הדדית בין כל תחומי הפעולות. תרומה זו באה לידי ביטוי, בעיקר, בזכות הקבוצה להציג ללקוחותיה של שירותים ומוצרים רחב במסגרת התקשרות כוללת אחת. לקבוצה מספר פרויקטים שבהם היא משלבת מספר תחומי פעילות המקיימים סינרגיה ביניהם - התקנת מערכות אלקטромכניות, ביצוע עבודות תשתיות והתקנת מערכות בקרה וכן תנואה שופטת של אותן מערכות וזאת כאמור במסגרת פרויקט/פרויקט אחד, החברה פועלת להרחבה היקף פרויקטים מסווג זה.

בנוספ, ביחס לתחומי סביבה יrokeה, מפעל מיוון הפלות בעטרות הינו, למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה המפעל הוטיק והגדול בישראל, בעיקר מבחינת כמות הפלות השנתית הממוחעת המתקבלת בו. למיטב ידיעת החברה, בחודשים האחרונים החלו לפעול בישראל שני מפעלי מיוון נוספים, בעלי טכנולוגיה דומה זו של החברה; האחד בדורות הארץ (arter doda'im) והשני בצפונה הארץ (עפולה). לאור העובדה כי המפעלים הוקם על ידי חברות הקבוצה ומתחזק על ידי גריין נט מיום הקמתו, הקבוצה כבירה ידע ייחודי בהקמה ופעול של מפעלי קליטה, מיוון ומחזור פסולת לרבות בטכנולוגיה ותוכנן המערכות, תוך שימוש טכנולוגיות מתקדמות ומערכות שליטה בקרה, וכלל באופן המאפשר את יעילות המפעל. בנוספ, זכיית פיקה במרקז להקמת מתקן לטיפול באדרמות מזוהמות וbonezot בנאות חובב, אשר הזכיות מכוחו הומחו לדקל גראנסויל בע"מ, חברת המוחזקת במילואה ע"י דקל, חלק ממכירת 50% מפעילות הסביבה היrokeה<sup>1</sup>, ובכך מרחביה החברה את הסינרגיה בין פעילויות בתחום הסביבה היrokeה.

### הת\_hiיבות לתחומי הפעולות

.1.1.4

לפרטים נוספות הת\_hiיבות לתחומי הפעולות של בעלי השיטה בחברה ראה סעיף 6 לדוח פרטיים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

### ירועים מהותיים בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה

.1.1.5

- 1.1.5.1. ביום 15 בפברואר, 2022 נמסר לחברת כי בלוגין בע"מ (לשעבר גי.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ (להלן: "בלוגין"), זכתה במרקז שיפורים על ידי המועצה האזורית אשכול לתוכנן, הקמה והפעלת פרויקט טיפול בפלות ארגונית באתר דיה, כאשר תקופת ההקמה מוערכת בכ-36 חודשים בעלות הקמה מוערכת בכ-300 מיליון ש"ח. לאחר הקמת הפרויקט, תקופת תפעול הפרויקט מוערכת בכ-22 שנים כאשר המחזoor השנתי המוערך הינו כ-60 מיליון ש"ח, ובסה"כ תקופת הפרויקט הצפואה תהיה בת כ-24 שנים ו-11 חודשים. בלוגין הינה בעלת מנויות ומחזיקה יחד עם החברה בחברת דקל תשתיות (2001) בע"מ, כאשר כל אחד מהצדדים מחזיק בה חלקים שווים (50%)

<sup>1</sup> לפירות אודות מכירת 50% מפעילות הסביבה היrokeה ראה סעיף 1.9.13.1 להלן.

כ"א). ביום 23 בינואר 2023, נחתם בין המועצה לבין בלוגין ובין דקל דיה בע"מ<sup>2</sup> הסכם מחייב המותנה בהשלמת תנאים מוגלים אשר למועד זה טרם התקיימו במלואם. פרטים נוספים מודיעים של החברה מיום 15 בפברואר 2022 ומיום 23 בינואר 2023 (מס' אסמכתא : 018829-01-009214-2022 ו-01-009214-2023) אשר המידע על פיהם מובא בדוח זה בדרך כלל הפניה וסעיף 1.9.4.3 (ד') להלן.

בחדש פברואר 2023 השילמה אהים יעקובי יזמות בע"מ (לשעבר אהים יעקובי מך 1 בע"מ), חברה בעלות בשליטה מלאה של החברה ("יעקובי יזמות"), עסקה למכירת מלוא אחוזותיה (50%) במניות חברת פרץ ליזון אהים יעקובי בע"מ לשוטף של יעקובי יזמות המחזיק ביתרת המניות בחברה הנמכרת (50%) בתמורה לתשלום בסך של 10.026 מיליון ש"ח. פרטים נוספים ראה סעיף 1.15 להלן. עסקה זו החלה היכלה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2023 ברוחו בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח.

ביום 20 במרס 2022 הושלמה התקשרות בין אהים יעקובי (להלן : "המורשת"), צרואה – לכיש יזמות ונדלין בע"מ (להלן : "המורשת") ו-י.אנד.בי. השקעות ונכסים (2015) בע"מ, חברת בת בעלות בשליטה מלאות (100%) של החברה, המחזיקה בנכס מקרקעין למגורים ומשחר וכן בזכויות להקמת מבנה תעשייה (להלן : "Y&B"), וזאת בהסכם הקצאה ומכירת מניות ב-Y&B (במצבן ממות שהוא, Is-As), באופן שלאחר ההתקשרות האמורה ובתמורה לסך כולל של כ- 16.2 מיליון ש"ח באופן אחד מהצדדים יחויק ב- 50% מניות Y&B. פרטים נוספים ראה סעיף 1.15 להלן, אוור 11(ב') לדוחות הכספיים ודוח מיידי של החברה מיום 21 במרץ 2022 (מס' אסמכתא : 01-027222-2022-01-027222).

המובא בדוח זה בדרך כלל הפניה.  
לפרטים נוספות של הרשות הלאומית פרויקט מערכות מיזוג אויר ואوروור מנהרות בקו האדום של הרכבת הילדה בתל אביב עבור נת"ע (בביצוע חברת מנוליד), ראה סעיף 1.7.5.1 להלן.  
ביום 15 בינואר 2024 התקשרה חברת אריאל וימazor עם חברת אלסטום ישראל בע"מ (חברת בת של תאגיד ALSTOM) לביצוע עבודות תכנון, פיתוח והקמת מערכות העדפה אשר יתחברו למערכת הפלקון (FALCON) אשר פיתחה החברה, לצורך רכבת קלה בציר צמתי (88 צמתים) הקרו הירוק של הרכבת הילדה של חברת נת"ע בהיקף כספי של כ- 23 מיליון ש"ח. תשלומים התמורה כפוף לעמידת וימאזור באני דרכן של התקומות בפיתוח העבודות בפרויקט. פרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 16 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : 006927-2024-01-006927) המובא בדוח זה בדרך כלל הפניה.

ביום 31 בדצמבר 2023 אישור דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסדר פשרה לשם סילוק סופי ומוחלט של הבקשה לאישור טובענה ייצוגית שהוגשה נגד החברה וכגד נושאיה בהווה ובעבר לרבות כנגד החברה, הכספי, בין היתר, לאישור בית המשפט. פרטים נוספים ראה סעיף 1.18.1 להלן ודיווח מיידי של החברה מיום 18 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : 007917-2024-01-007917) המובא בדוח זה בדרך כלל הפניה.

ביום 11 בפברואר 2024 מסרה נת"ע לאירוע וימazor, ביצוע של עבודות האחזקה והקמה של רמזורים ומצלמות תלוייה במעגל סגור (טמי"ס) במסגרת עבודות להקנת התשתיית לקו הירוק ולקו הסגול של הרכבת הילדה של חברת נת"ע הכוולות הקמה והסטה של צמתים מראומיים תוך התקנת אמצעים טכנולוגיים בהיקף כספי של כ- 32.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ)<sup>3</sup>. תשלומים התמורה כפוף לביצוע בפועל של העבודות ומסירת הצמתים בהתאם לקצב התקומות הפרויקט. פרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 12 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא : 01-012712-2024-01-012712) המובא בדוח זה בדרך כלל הפניה.

ביום 4 במרץ 2024 התקשרה מנוליד מערכות עם צד ג' בהסכם לביצוע עבודות חשמל, התקשרות וגילוי אש במתחם לוד שלב ב'-DP עבור רכבת ישראל בהיקף כספי של כ- 44 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדי). ביצוע העבודות בפרויקט יתחיל בסמוך לאחר חתימת ההסכם, ויישם בהתאם לקצב התקומות הפרויקט בכללתו עד לחודש דצמבר 2026. פרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 במרץ 2024 (מס' אסמכתא : 019348-2024-01-019348) המובא בדוח זה בדרך כלל הפניה.

ביום 12 במרץ 2024 נמסר למנוליד מערכות כי זכתה בהיקף של 45% במכרז חברת חשמל לישראל בע"מ לביצוע עבודות הרכבה, פירוק, צביעה של עמודי מתח על ועלין במרחב דרום של אגן פרויקטי הולכה. תקופת ההתקשרות הינה 24 חודשים החל מיום 1 במאי 2024, בתוספת תקופה אופציית בת 36 חודשים נוספים (מיימוש כל שנת אופציה בנפרד), לפי שיקול דעתה הבלעדי של המזמין, תמורה היקף כספי כולל מוערך בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדי). פרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 16 במרץ 2024 (מס' אסמכתא : 022654-2024-01-022654) המובא בדוח זה בדרך כלל הפניה.

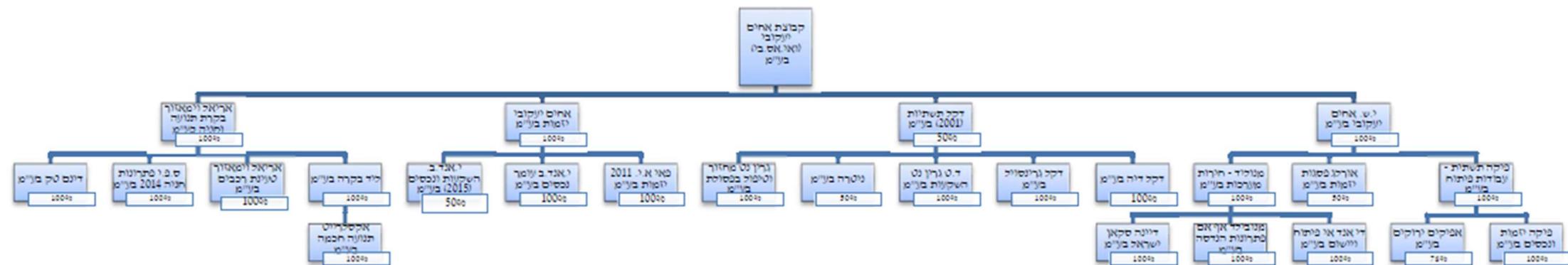
<sup>2</sup> יישות יעודית בעלות ושליטה מלאה של דקל אשר הוקמה לצורך מימוש הזכיה במכרז ואשר לה הוחמו הזכיות במכרז באישור המועצה.

<sup>3</sup> ההודעה ניתנה במסגרת התקשרות בהסכם מחודש יוני 2019 בין וימazor לבין המזמין, לאחר זכייתה במכרז פומבי מסגרת שפרשמה המזמין על פיו וימazor תבצע עבור המזמין עבודות שונות בהתאם להוראות המזמין כפי שתתקבלנה מעט לעת.

מבנה החזקיות החברה

.1.2

להלן תרשימים מבנה החזקיות של החברה בתאגידיים<sup>4</sup>, נכנו למועד פרסום דוח זה :



- לפרטים נוספים מכירת חברת פרץ לוזון אחים יעקובי בע"מ בחודש פברואר 2023 ראה סעיף 1.15 להלן.
  - במהלך שנת 2023 חוסלה מרצונו חברות ניטרה בע"מ אשר עסקה בטיפול קרקעות מזוהמות וbestos, המוחזקת בחלקים שווים (50% כ"א) על ידי דקל תשתיות (2001) בע"מ וחברת משאב – יוזם ופיתוח בע"מ.
  - ביום 1.3.2023 שונה שמה של חברת אחים יעקובי מדף 1 בע"מ לחברת אחים יעקובי יזמות בע"מ.
  - ביום 5 ביולי 2022 התקבלה החלטת מיסוי אשר כללה מספר שלבים: העברת מנויות החברות: חברת פאי א.י. 2011 יזמות בע"מ, חברת י.אנד.בי השקעות ונכסים (2015) בע"מ וחברת י.אנד.בי עומר נכסים בע"מ מידית לחברת י.ש אחים יעקובי יזמות בע"מ (לשעבר אחים יעקובי מדף 1 בע"מ) בהתאם לסעיף 104 לאפקודת מס הכנסה [נפח חדש], התשכ"א – 1961; לאחר מכן, הוחלט, במסגרת שינוי המבנה, להעביר את מנויות חברת אחים יעקובי יזמות בע"מ לידי החברה בהתאם לסעיף 104 לאפקודת מס הכנסה [נפח חדש], תשכ"א – 1961.

למעט חברות שאינן פעילות.

## השעות בהון החברה ועסקאות במניותה

.1.3

השעות בהן החברה

### **.1.3.1**

החל מיום 1 בינואר 2021 לא יהיו השקעות בהן החברה למעט כמפורט להלן:

הקצבאה פרטית מהותית של מנויות החברה לעדי צים החזקות בע"מ

בנואר 2021 נחתם הסכם הלוואה המירה בין החברה לבין עדי צים אחזקות בע"מ (להלן: "הملווה") בסך כולל של 12 מיליון ש"ח הנינתן להמרה לעד 27,906,977 מנויות וגילות של החברה וביום 20 באפריל 2021 נערך תיקון להסכם ההלוואה. ביום 17 ביוני 2021 המלווה המיר סך של 4 מיליון ש"ח בתמורה ל- 9,326,326 מנויות וגילות של החברה במחיר ממוצע של 43agi למיניה. ביום 22 בנובמבר 2021 המלווה מימשה את זכותה, להמרת מלאוי יתרת קרן ההלוואה בסך 8 מיליון ש"ח למניות רגילות של החברה 18,604,651 מנויות וגילות של החברה מתוכן 17,674,418 מנויות רגילות של החברה והוקצנו למילוא וויתריה הוסבה והוקצתה לביקשת המלווה לצד שלישי, בהתאם לקבוע בהסכם ההלוואה. פרטים נוספים ראה דוחות מיידיים מיום 24 נובמבר 2021, מיום 25 באפריל 2021, מיום 15 ביוני 2021, מיום 20 ביוני 2021 ומיום 23 בנובמבר 2021 (אסמכותאות: 2021-01-010053, 2021-01-10113, 2021-01-069345, 2021-01-040756 ו- 2021-01-112990-1).  
 המובאים בדוח זה בדרך של הפניה וביאור 23 (אי) בדוחות הכספיים.

הकצאה פרטית חריגה של הלוואה המירה (לא רשומה) לעד 44,997,401 מנויות של החברה לאומיות פרטנרס - לפתרים אודות העסקה עם לאומי פרטנרס לרבות הלוואה המירה ראה סעיף 1.14.5 להלן.

עסקאות במניות החברה

### **.1.3.2**

החל מיום 1 בינוואר 2021, לא היו עסקאות מהותיות שנעשו, על ידי בעלי עניין בחברה, מחוץ**לבורסה**, בנירות הערך של החברה למעט עסקה מיום 8 במאי 2022 של המלווה (כהגדתו לעיל) למכירתה 8,000,000 מנויות בשער של 65agi ועסקה מיום 24 בדצמבר 2023 של המלווה לרכישת 8,000,000 מנויות בשער של 65agi. **לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 8 במאי 2022 ומיום 25 בדצמבר 2023** (מספר אסמכתא: 045186-01-116413-01-2022-01-2023, בהתאם להតאמה) המובאים בדוח זה בדף של חפניה.

## חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

14

החל מיום 1 בינואר 2025 ועד לספטמבר 2026 נקבעו למשך דמיון דיבידנדים לבבעלי מניות.

ביום 28 בנובמבר 2017 דירקטוריון החברה אישר מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה החל מהדוחות הכספיים השנתיים (מבוקרים של החברה) לשנת 2017, החברה תחלק מידי שנה לבני מנויותה, בכפוף למוגבלות על פי דין לרבות מבנים החלוקה<sup>5</sup> ובכפוף למוגבלות על פי כל הסכם<sup>6</sup>, דיבידנד במזומנים בסכום של לפחות 25% לפחות הרווח השנתי הנקי של החברה (לאחר מס) בגין שנה שהסתתרימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד בהתאם לדוחותיו הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה בגין אותה שנה כאמור לעיל (להלן: "מדיניות החלוקה"). יובהר, כי עיתויי החלוקה, מדי שנה, ככל שתבוצע, לא יהיה בהכרח לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים של החברה. לעניין זה יובהר ויודגש, כי חלוקת דיבידנד בפועל תהיה בכפוף לצרכי החברה והתחייבותיה, כפי שיופיעו במועדים הרלוונטיים לחולקה ובכפוף לקבלת החלטה ספציפית על פי הוראות הדין וכל הסכם. עוד יובהר ויודגש, כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי לשנות, מעט לעת, את מדיניות החלוקה. בהתאם לשיקול דעתנו הבלעדי.

נכון למועד דוח זה, לא קיימות על החברה מגבלות חיצונית<sup>7</sup> כלשהן לחוקת דיבידנדים, למעט בהתאם להסכם של החברה עם לאומי פרטנורס בע"מ (כמפורט בסעיף 1.14.5 להלן) ולהסכם של החברה עם תאגיד בנקאי שהעמיד לה הלוואה (כמפורט בסעיף 1.14.6 להלן), בהם נקבעו מגבלות על חלוקה כמפורט להלן: החל מיום 12 באוגוסט 2021 ולמשך 24 חודשים לאחר מכן החלה לא תבצע חלוקה לבני מניותה. לאחר מכן, ניתן יהיה לבצע חלוקה ככל שלאחר ביצוע החלוקת יתקיימו התנאים הבאים ("חלוקת המותרת") : (א) ההון העצמי של החברה<sup>8</sup> לא יפחח מ- 240 מיליון ש"ח ; (ב) בתקופה של 12 חודשים המותרת, לחברה היה רוח נקי מctrבר פנוי התקופה כאמור של לפחות 20 מיליון ש"ח ; (ג) יתרת החוב הפיננסי נתו של החברה (סולו) על גובהה מ- 30 מיליון ש"ח ; (ד) יתרת החוב הפיננסי נתו (על בסיס אחד) אינה גבוהה מ- 90 מיליון ש"ח.

.1.4.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה יתרת עודפים לחולקה המסתכמת לסך של כ- 71,439 אלפי ש"ח, כמשמעותו זה בחוק החברות.

**"מבחן החלוקה"** לעניין זה משמעם מבחן הרוח ו מבחון יכולת הפירעון כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות המפורטים בסעיף זה לפחות ולהלן.

ככפו להוראות חוק החברות בדבר חלוקה מוגרת.

**הוּא עַמְמִי** – ההונע העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים האחוריים של החברה ובניכוי הוצאות חד פעמיות בגין פשרות בקשר עם תביעות המתנהלות על ידי החברה.

## חלק שני - מידע אחר

### מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של החברה

.1.5

להלן נתונים כספיים מואוחדים של החברה בחלוקת לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):<sup>9</sup>

מאות	התאמות למאוחדים	لיום 31 בדצמבר 2021					لיום 31 בדצמבר 2022					لיום 31 בדצמבר 2023					תחומי הקמה וביצוע פרויקטים	
		אחר	תוחום סבירה ירוקה	תוחום אחזקת ותפעול	תוחום הקמה וביצוע פרויקטים	מאות	התאמות למאוחדים	אחר	תוחום סבירה ירוקה	תוחום אחזקת ותפעול	תוחום הקמה וביצוע פרויקטים	מאות	התאמות למאוחדים	אחר	תוחום סבירה ירוקה	תוחום אחזקת ותפעול		
77,975	(172,767)	693	172,767	137,817	239,465	308,294	(212,346)	959	212,346	122,159	185,176	344,830	(218,374)	623	218,374	93,567	250,640	הכנסות מוחזקניים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	הוצאות אחרות מתחום פעילות אחרות
377,975	(172,767)	693	172,767	137,817	239,465	308,294	(212,346)	959	212,346	122,159	185,176	344,830	(218,374)	623	218,374	93,567	250,640	סה"כ הכנסות
353,022	(172,767)	599	155,354	28,623	241,213	248,505	(212,346)	(25,880)	184,291	120,648	181,792	299,349	(218,374)	(3,061)	195,605	95,365	229,814	עלויות המירושות לתחומי הפעילות של החברה
29,418	29,418	---	---	---	---	38,560	38,560	---	---	---	38,049	38,049	---	---	---	---	---	הוצאות שלא מיחסות לתחומי הפעילות
382,440	(143,349)	599	155,354	128,623	241,213	287,065	(173,786)	(25,880)	184,291	120,648	181,792	337,398	(180,325)	(3,061)	195,605	95,365	229,814	סה"כ עלויות
(4,465)	(29,418)	94	17,413	9,194	(1,748)	21,229	(38,560)	26,839	28,055	1,511	3,384	7,432	(38,049)	3,684	22,769	(1,798)	20,826	רווח (פסד) מהמיסים בלעדיהם של החברה
(87)	---	---	(87)	---	---	(30)	---	---	(30)	---	---	(30)	---	---	(30)	---	---	פסד המיחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
407,984	---	16,163	781	117,936	273,104	391,163	---	10,964	498	123,556	256,145	396,684	---	9,812	727	100,246	285,899	נכסים שימושיים לתחומי הפעילות
92,792	92,792	---	---	---	---	114,513	114,513	---	---	---	---	102,966	102,966	---	---	---	---	נכסים שימושיים לתחומי הפעילות
500,776	92,792	6,163	781	117,936	273,104	505,676	114,513	10,964	498	123,556	256,145	499,650	102,966	9,812	727	100,246	285,899	סה"כ הנכסים
234,114	---	1,218	9,447	100,995	122,454	213,001	---	---	9,347	90,098	113,556	217,001	---	---	9,264	69,254	138,488	התחייבותו שמייחסות לתחומי הפעילות של החברה
68,321	68,321	---	---	---	---	71,482	71,482	---	---	---	---	66,003	66,003	---	---	---	---	התחייבותו שלא מיחסות לתחומי הפעילות של החברה
302,435	68,321	1,218	9,447	100,995	122,454	284,483	71,482	---	9,347	90,098	113,556	283,009	66,003	---	9,264	69,254	138,488	סה"כ התחייבותו

להסבר לגבי התפוחיות בסעיפים הנ"ל ראה פרק דוח הדיקטוריון.

9

## سبיבת כללית והשפעת גורמים חיוניים על פעילות החברה

.1.6

כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה, פועלת החברה בתחום הכספי בישראל בלבד. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקורו כלכלית בישראל נכון למועד דוח זה והשפעות המקרו כלכליות שיש להן או צפופה להיות להן השפעה מहותית על תוכניות העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על-ידי החברה, באתר אינטראקטיבי ובסקירות שונות שנעשו במהלך המחקר בוגדים סטטוטוריים ובוגדים פיננסיים שונים. יובהר כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צפוף פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, ועלולים שלא להתקיים ואו להתקיים באופן חלקי ו/או לששתנות באופן מחייב מסיבות שאין תלויות בחברה ואין מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל וואות כי המידע המובא להלן יתmesh ויכול להיות שונה אף באופן מחייב.

החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שיצוטטו להלן להכללת האמור בסקירה.

### הסביבה המקורו כלכלית בישראל

.1.6.2

שנת 2023 הייתה שנה מרכיבת ומאתגרת עבור המשק הישראלי. מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אוצרית ורצנית של ארונו הטרור חמאס מרצעת עזה, יצרה Zusou משמעותי, הן בפן הציבורי והן בפן הכלכלי. עוד טרם פרוץ המלחמה, במשך תשעת החודשים הראשונים של השנה, התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גבוהה, ריבית בנק ישראל גבוהה, משבר אשראי, האטה בשוק המגורים ואך בעקבות ההייטק, קטר הצמיחה של המשק. כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המלחאה החברתנית שקס בעקבותיה. פרוץ המלחמה ואי הוצאות הגדולה, בראש ובראשונה בקשר להתשכותה של המלחמה, עצמותה וتوزיאותיה, הביאו בעקבותיהם קיטון בתחזית הצמיחה, גידול צפוי בಗרעון הממשלתי וביחס החוב לתוצר של המדינה. כמו כן, שכ התפתחות, כגון פתיחה של זירות לחימה נוספות או התמשכות המלחמה, עלולה להשפיע ולשנות את התחזיות הקיימות נכון לדוח זה. יש לציין, כי האינדיקטורים לפעילויות הכלכליות מצביעים על שיפור הדרוגי בפעולות בחודשים הקרובים, לאחר התוכניות המשמעותיות בפעילויות העסקית עם פרוץ המלחמה וכן גם ניכרת המתפתחות בתנודתיות בשוקים הפיננסיים.<sup>10</sup>.

### سبיבת האינפלציה<sup>11</sup>

.1.6.2.1

במהשך לשיא של 20 השנים האחרונות שנרשם בשיעורי האינפלציה הגבוהים בשנת 2022, המכzieית הראשונה של 2023 התאפיינה גם היא בסביבת אינפלציה גבוהה שחרגה מהגבול העליון של יעד יציבות המחיירים (אם כי עדין נמכה ביחס למრבית המדיניות המפותחות ונמצאת ברבע התיכון של מדינות-OECD). שיעור האינפלציה בחודש ינואר 2023 עמד על 5.4% והואילו במהלך המציגת השנייה של השנה, התמתן שיעור האינפלציה ועמד על 3% בחודש דצמבר. הירידה בשיעור האינפלציה בישראל במהלך 2023 נגרמה בעיקר בעקבות מלחמת חרבota ברזל שפרצה בחודש אוקטובר 2023 וגרמה למיתון בצריכה במשק, הורדת מחירים על ידי עסקים שתתקלו בקשי נזילות וגיס מאות אלפי אנשי מילואים, זאת באופן שפגע בפעילויות המשק<sup>12</sup>.

בשנת 2023 נרשמה עליה בשיעור של כ-3% בעומת המחיירים (עליה התואמת את יעד בנק ישראל שעומד על 3%) לעומת עלייה של 5.3% בשנת 2022<sup>13</sup>. להערכת בנק ישראל, עליה האינפלציה בארץ ובעולם בשנתיים הקרובות נבעה משלוב של מספר גורמים, כגון: המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והעיצומים הבין-לאומיים שהתלו אליה, ומשכך, עליה בביטחון העולמי, השיבושים הנשככים בשירות האספקה; העלייה במחירים הנפט וה孰רות האחרות; האינפלציה המיויבת; והפיקחות ב שקל. בהתאם לתחזית המקורו-כלכליות המעודכנת של בנק ישראל ממועד דוח 2024, צפוי שיעור האינפלציה השנתי בשנת 2024 לעמוד על 2.4% והואילו בשנת 2025 צפוי הוא לעמוד על שיעור של 2%, זאת בהנחה כי המלחמה תימשך עד סוף שנת 2024 ותתרכו בעיקר בחזיות הדורנית.

<sup>10</sup> מבוסט בין הтир על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל, בכתבות: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il), על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בכתבות: [www.maalot.co.il](http://www.maalot.co.il) . [www.cbs.gov.il](http://www.cbs.gov.il), על ידי משרד האוצר, בכתבות: [www.mof.gov.il](http://www.mof.gov.il) ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתבות: <https://www.boi.org.il/media/xr0krimr/mpr202302hn.pdf>

<sup>11</sup> בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023 (פורסם ביום 21/01/2024), בכתבות: <https://www.boi.org.il/media/xr0krimr/mpr202302hn.pdf>

<sup>12</sup> ראה ה"ש 2 לעיל.  
<sup>13</sup> מתוך "דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה לשנת 2023" ו- "דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023" שפורסםה באמר בנק ישראל כמידע פומבי ציבורי. הדוחות זמינים באתר: [דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה לשנת 2023](http://www.boi.org.il/publications/pressreleases); [דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023](http://www.boi.org.il/publications/pressreleases).

<sup>14</sup> התחזית המקורו-כלכלית של חטיבת המחקר בנק ישראל, 1 בינואר 2024, בכתבות: [www.boi.org.il/publications/pressreleases](http://www.boi.org.il/publications/pressreleases)

## עלית שיעור הריבית

.1.6.2.2

במקביל למגמה השוררת בארה"ב ובמדינות רבות בעולם וחלוקת מהצדדים שננקטו לשם ריסון מוניטרי, החל מחודש אפריל בשנת 2022 ועד לחודש Mai בשנת 2023 ביצעה הוועדה המוניטרית בבנק ישראל כעشر הعلامات רצופות של שיעור ריבית בנק ישראל, מרמה של 0.1% ועד לרמה של 4.75% (כך ששיעור ריבית הפריים הגיעו לשיאו ל-6.25%). לנוכח הירידה באינפלציה ובמהלך, לנוכח המלחמה שפרצה בחודש אוקטובר 2023, הותירה הוועדה המוניטרית בנק ישראל את הריבית על כנה ברמה מסוימת של 4.75% עד לתום שנת 2023. ביום 1 בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, החליטה הוועדה המוניטרית להפחית את הריבית בשיעור של 0.25%, כך שריבית בנק ישראל נכון לתאריך הדוח הינה בשיעור של 4.5%. עליית הריבית הבאה להאטה של שוק הנדל"ז בחודשים האחרונים, שכן ריבית גובהה מביאה להגדלת עלויות המימון של חברות הפעולות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס/గלגול החוב על ידו וכן מביאה לירידה בביטחוןיהם מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלות ריבית המשכנתאות). בכספי לעתיד, הוועדה המוניטרית הצהירה שעל רקע המלחמה מתמקדת היא בייצוב השוקים והפחחתת אי הودאות, זאת לצד יציבות מחירים ותמייה בעילות הכלכליות. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להמשך התוכניות האינפלצייה ליעדה, המשך היציבות בשוקים הפיננסיים, הפעולות הכלכליות והפעולות הפיסקליות<sup>15</sup>.

**לפרטים נוספים השפעת הריבית והאינפלציה על החברה ראה סעיף 1.9 לדוח הדיקטוריון.**

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה<sup>16</sup>:

פרמטרים מאקו'ר כלכליים:	2021	2022	2023
תקציב מוקומי גלמי (במליארדי ש"ח)	1,581	1,763	1,868
תקציב לנפש במלחירים שוטפים (בש"ח)	166,000	184,300	191,500
שיעור צמיחה בתוצר המקומי/global	8.6%	6.5%	2%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי/global לנפש	6.8%	4.4%	-0.1%
שיעור אינפלציה	2.8%	5.3%	3.3%
דירוג חוב ממשטי לטוח ארכ' השנה <sup>17</sup>	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A1 Fitch – A+	S&P – AA- Moody's – A2 Fitch – A+
שיעור מטבע מקומי ביחס לדולר ולאיורו ליום האחרון של התקופה	1 דולר= 3.110 ש"ח 1 אירו= 3.5199 ש"ח	1 דולר= 3.5190 ש"ח 1 אירו= 3.7530 ש"ח	1 דולר= 3.6270 ש"ח 1 אירו= 4.0116 ש"ח
שיעור השינוי במדד מחירי תשומת הבנייה למגורים	5.6%	4.8%	2%

## מלחמה חרבות ברזל

.1.6.2.3

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה בישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") וזאת בעקבות מתקפה משולבת שפתח ארגון הטורור חמאס על ישראל, שהביאה להירותם של כ-1,400 בני אדם, פציעתם של אלפיים וחטיפתם של מעל ל-200 בני אדם לעזה. במקביל, התפתחה גם הסלמה ביחסונית בגבול הצפון אל מול ארגון הטורור חיזבאללה וכן בזירות נוספות. בהתאם לכך, ישראל פתחה בಗiros נרחב של אנשי ונשות מילואים, הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ופונו ישובים רבים הן בעוטף עזה והן בגבול הצפון. השלכות המלחמה המיידיות על המשק הישראלי היו, בין היתר, סגירה זמנית של עסקים רבים ואו פגיעה בעילותם השוטפת, פגיעה בניזותם של אזרחים, הגבלה על התכנסות (בהתרמס לקרבה לאזרחי הלחימה), מצוצים שעוטים לימיםם במערכות המשפט עשויה החינוך, מחסור בכוח העבודה (לאור נטישת עובדים זרים את המדינה, הגבלת כניסה של עובדים פלסטינים לישראל וגיוס מילואים מסיבי), הפסקת טיסות לישראל של מרבית חברות התעופה הבינלאומיות, והשפעות נוספות (כמו גם מצב הרוח הכללי הירוד, אשר הביאו לירידה בעילות הכלכליות וכוכן לתנודתיות רבה בשוקים הפיננסיים ובשער השקל אל מול מטבעות זרים). בחודשים נובמבר ודצמבר 2023, על אף המשך הלחימה בעזה וההסכמה בצפון הארץ, חלקיים נרחבים מהמשק (ובעיקר באזורי שאים סמכים לאזרחי הלחימה) חזרו לשגרה והדבר מתבטא בפתחית מוסדות הלימוד, עלויות חדשות בשוקי המניות הישראליים, פתיחת עסקים חדשים. בשנת 2024, לאחר תאריך הדוח, מסתמן שינוי באופי הפעולות הצבאיות הכוללות לחימה בעיצומות משתנה בעזה ובצפון הארץ, המתבטאת בשחרור כוחות מילואים נרחבים ואך חזרה של תושבים חלקם מהישובים באזורי הדרום. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, קיימים חוסר ודאות באשר להרחבת המלחמה, והשפעותיה.

בנק ישראל, דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנה לשנת 2023, לעיל ה"ש.  
15 אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתחז בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.  
16 סקירה השנתית של הבורסה לנירות ערך בכתבות: [www.tase.co.il](http://www.tase.co.il)  
17

בנוסף, כתוכאה מהעליה ברמות הסיכון וחוסר הוודאות, בחודש פברואר 2024 (לאחר תאריך הדוח), הודיעה חברת דירוג האשראי's Moody's על הורדת דירוג האשראי של ישראל לרמה של A2 עם "תחזית שלילית", העוללה להוביל להורדת דירוג נספח. בנוסף ל-s' Moody קיימת סבירות כי חברות דירוג נספנות יורידו את דירוג האשראי של ישראל, זאת לאחר שלקראת סוף שנת 2023 הודיעו חברות הדירוג S&P ו-Fitch על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל מ"מצויה" לשילנית" ועל הצבה תחת "מעקב שלילי", בהתאם להורדת הדירוג של Moody's ולהורדות דירוג נספנות כלשהו (צפויו ההשלכה מיידית של התיקירות מקורות המימון של המשלה. בשלב זה לא ניתן לאמוד את השפעותיה המלאות של הורדת דירוג האשראי של ישראל על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט).

**לפרטים אודות השפעות המלחמה על פעילות החברה ראה סעיף 1.8 לדווח הדירקטוריון של החברה.**

#### ישראל והכלכלה העולמית<sup>18</sup> .1.6.2.4

במהלך שנת 2023 נרשמה האטה בפעילויות הכלכלית האטו הבנקים המרכזיים את קצב העלות הריבית הגבוה שנרגם בשנים 2021 ו-2022, וכעת נראה שמחוזר העלות הריבית הגיעו לשיאו, זאת, בין היתר, על רקע התמתנותה הנמשכת באינפלציה (שהובילה לRIESON מוניטרי על ידי הבנקים המרכזיים), כך שתוואי הריבית הצפוי על פי השוקים ירד ממשמעותית. בשוקים – מודיע המניות המוביילים בעולם רשמו במהלך השנה עלויות חדשות, בהובלת מנויות הטכנולוגיות הגדולות. עם זאת, אופיין המשך בתנודותיו, על רקע חוסר הוודאות הגבוהה, שנבע בין היתר ממהשכה של מדיניות מוניטרית מהדקת ומחשש להשלכותיה על הפעולות הրיאלית והפיננסית.

#### שוק האשראי בישראל .1.6.2.5

על פי דוח הייציבות הפיננסית של בנק ישראל<sup>19</sup>, האשראי למגזר העסקי שמר על יציבות במהלך שנת 2023, זאת לאחר עלייה של מעל לכ-10% בשנת 2022 ולאחר של 12.5% בשנת 2021. העליה המהירה באשראי העסקי בשנים 2022-2021 הובלה על ידי מהירה באשראי הבנקאי למגזר העסקי שללה במעטה שליש בתקופה זו. בשנת 2023, המגמה האמורה האטה בשל המלחמה, אם כי המלחמה לא הביאה לפגיעה בייציבות הפיננסית במשק, זאת, בין היתר, על רקע הסטנדרטים הגבוהים של הרגולציה הייצובתית עד לפרוץ המלחמה והודאות לצעדי המנע שנקט בנק ישראל בתחום האירוע ומותוו הסיוע של הממשלה.

#### תשתיות ובניה שלא למוגורים<sup>20</sup> .1.6.2.6

הקבוצה פועלת בתחום ההקמה והבנייה של פרויקטים הכוללים ייזום, תכנון, הקמה וביצוע של פרויקטים בתחוםים שונים ומגוונים כדוגמת: בנייה, פיתוח, תשתיות, מערכות אלקטرومוניות (מיוזג אויר, חשמל, אינסטלציה, תברואה, תנובה, חניה, תעשייה ועוד), מערכות שליטה ובקרה (מיוזג אויר, מתח נמוך, תאורה חכמה, ניטור דלף מים ועוד). בתחום הפעולות מבוססת בין היתר על ביצוע פרויקטים עבור רשויות ממשלתיות ורשויות מקומיות, על כן פעילות החברה מושפעת בצורה לא מבוטלת מתקציב המדינה, מההשקעות המדינה בתשתיות ובפרט בפיתוח בתחום התעשייה וה坦בוואה.

משרד הממשלה העוסקים בפיתוח תשתיותם: משרד התשתיות הלאומית, האנרגיה והמים, משרד התעשייה והבטיחות בדרכים, הרשות הממשלתית למים וביוב ומשרד הבינוי והשיכון.

עיקר פעילותה של החברה מתבצע בישראל וכן הקבוצה חשופה לשינויים במצב הכלכלי של המשק הישראלי. בתחום החברהמושפעים מתקציב המדינה, השקעות המדינה בתשתיות, ובכלל זה בפיתוח התעשייה והכבישים, מקצת הליכי תכנון ורישיון של פרויקטים, מדיניות בעניין מסות עובדים זרים, מדיניות מיסוי וכיו"ב. בנוסף, בשנים האחרונות ניכר כי הממשלה מגדילה את ההשקעה בתחום התשתיות, בין היתר, לצורך שלמת מחסור בתשתיות על ידי הקמת מחלפים ובכבישים, הרחבת נתיבי רכבת ישראל, פריסת תשתיות הרכבת הקללה בוגש דן, השקעה בהנחת ופריסת תשתיות גז ועוד.

בחודש מרץ 2024, לאחר תאריך הדוח, אושר התקציב המדינה לשנת 2024 ע"י הממשלה, במסגרת אושר חוק החסדרים הכלולים, בין היתר, חוק תשתיות לאומיות שמטרתו לקדם השקעה מואצת בתשתיות הלאומיות והסרת חסמי בירוקרטיה ורגולציה שמקשים על הקמת פרויקטי תשתיות במטרה לcker את לחות הזמנים ובכך להביא להפחחת הגודש בכבישים והסרת חסמים

<sup>18</sup> דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה לשנת 2023, לעיל ה"ש 4.

<sup>19</sup> בנק ישראל, דוח הייציבות הפיננסית למחצית השנייה לשנת 2023 (31/01/2024), בכתבota: <https://boi.org.il>

<sup>20</sup> על פרסום של משרד האוצר, אגף התקציבים. תוכנית התקציב הרב שנתיות-2021 עד 2023. אשר פורסם בספטמבר 2020. [years\\_budgetplanupdate\\_2021-2023\\_publish-092019.pdf](http://www.gov.il)

בירוקרטים הכרוכים בפרויקטים אלה, כאמור ליקידום המשק הישראלי. החלטה זו מצטרפת למגמה בשנים האחרונות, שהתאפשרה בהשකעות בהיקף ניכר בתחרורה; בסיווגו למימון מפעלי ביוב ברשותות המקומיות; בטיפול בתכנון כלכלי ובתכנון להשקעות של חברות למים ולביוב, שיוקמו על ידי הרשותות המקומיות; בטיפול בתכנון כלכלי ובתכנון לבנייה למגורים בפרט; ובמקודם המוערבות המשלטנית בפיתוח של אתרים לבנייה למגורים. על פי היקף מחויבויות הממשלה הנוכחי, בין השנים 2024 עד 2027 צפיה החוצאה על התשתיות לפחות בכ- 13.4 מיליארד ש"ח, אשר תהווה כ- 9.3% משך החוצאה בשנת 2027. בשל ההשלכות הכלכליות של המלחמה, בחודש מרץ 2024 אושר תקציב שני במספר לשנת 2024. במסגרת התקציב, בשל ההרס הרב שנגרם מהמלחמות בדרכים ובצפון הארץ, הוגלו בין היתר התקציבים למשרדי הממשלה הפועלים בתחום התשתיות, כגון משרד התיישבות, משרד הפנים ומנהל תקומה.

הפעולות בתחום קובלנות נועשית בין היתר עבור הסktor הממשלתי, במישרין או בעקיפין, כדי עבור הממשלה, חברות ממשלתיות ויחידות סמך, או עבור יזמים פרטיים אשר זכו במכרזים שפורסמו בידי הסktor הממשלתי בשיטת (private public partnership) בה הסktor הפרטי מבצע, מממן ומפעיל את הפרויקט.

לאור מאפייני הפרויקטים, פועלות של החברה בתחום קובלנות התשתיות מושפעת בעיקר ממדייניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות, לרבות היקף הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה והיקף המכרזים המפורטים על ידי המדינה (הן במימון הסktor הממשלתי והן במימון הסktor הפרטי).

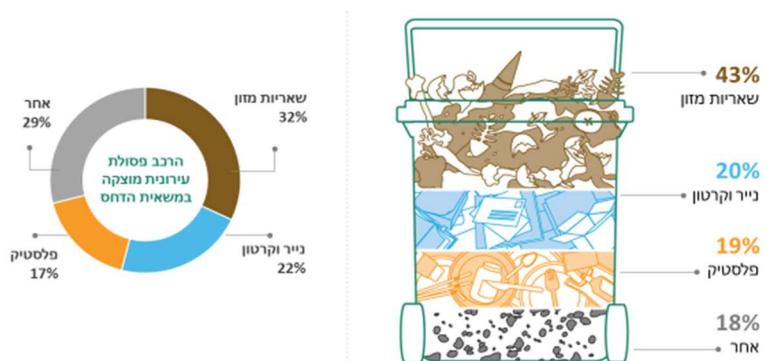
ההשקעה בתשתיות היא כאמור המרכיב המרכזי ליקידום המשק הישראלי, לשם מיפוי פוטנציאל הצמיחה הגלום בו. הייערכותם של משרד התחרורה והבטיחות בדרכים, משרד התשתיות הלאומית, האנרגיה והמים, משרד הבינוי והשיכון ורשות המים להשגת העדיפים הכלכליים של הממשלה בענפים שונים בתחום אחוריותם, נועשית בעיקר באמצעות השקעות תשתיות, המבוצעות ישירות מתקציב המדינה ובאמצעות פרויקטים מבניות ופיתוח הרגולציה. תכליתן של עלו ליעל את דרכי הפעולה בענף וליצור כליל משחק חדשניים בהסרת מגבלות מנהליות שונות ובשילוב "צווארי בקבוק". יצוין כי השקעות בתחום מוצעות גם בידי גופים נכללים בתחום תקציב המדינה, כגון חברות חשמל לישראל, יצירני חשמל פרטיים, חברות נמלי ישראל ועוד.

למייבר ידיעת החברה, ביום 11 ביוני 2023 משרד ראש הממשלה פרסם עדכון לתכנית הלאומית הרוב שנתי לפיתוח תשתיות – "תשתיות לצמיחה 2023" (להלן: "תכנית תשתיות לצמיחה"). התכנית מרכזת נתונים ומידע בין-משרדית בדבר מיזמי התשתיות בישראל הקיימים בשלביו בנייה ופיתוח במהלך השנים הקרובות. תכנית תשתיות לצמיחה, המקודמת על ידי משרדיה הממשלה ויחידות הסמך, כוללת פרויקטי תשתיות שעולות הקמתם הינה מעל 100 מיליון ש"ח ושחקמתן החל אן צפיה להתחילה בין השנים 2023-2027. עפ"י תכנית תשתיות לצמיחה, היקף המיזמים קטן כמעט במעט ביחס לתוכנית תשתיות לצמיחה האחרונה שפורסמה בשנת 2021 (על מנת 228) (240). עם זאת, התקציב הכולל של הפרויקטים בתשתיות לצמיחה 2023 גדל בשיעור גבוה של 50% ביחס לתוכנית תשתיות לצמיחה 2022 (על מנת 433 מיליארד ש"ח לעומת 288 מיליארד ש"ח)<sup>21</sup>.

#### סביבה ירואה<sup>22</sup> .1.6.2.7

כמפורט בסעיף 1.9 להלן, לקבוצה פעילות בתחום הסביבה הירואה הכול יוזם, תכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של מתקני טיפול בפסולת.

להלן נתונים הרכב הפסולת בישראל:



<sup>21</sup> על פי פרסומם של אתר התשתיות של משרד ראש הממשלה – "תשתיות לצמיחה ממשלה ישראל 2023" בכתבובת: <https://www.gov.il/he/departments/news/spoke-plan110623>

<sup>22</sup> הנתונים נלקחו מדויק אסטרטגיה למשק פסולת בר קיימה 2030–2021 מעבר לככללה מעגלית בשנת 2050 שפורסם באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.

המשרד להגנת הסביבה ממשיך לפועל במספר תחומיים ; הפחתת זיהומיים וסיכוןם לרבות הפעלת כלי תמייקה ותמראיצים לעידוד התיעולות אנרגטיות ולהפחחת זיהום אויר מארבעת גורמי הזיהום העיקריים, תעשייה, ייצור אנרגיה, תחבורה ושריפה בשטחים פתוחים. כמו כן, קידום, פיתוח ויישום של טכנולוגיות סביבה ישראליות לרבות קידום תעשיית הקלינטיק בישראל ותמייקה במקני חלאץ שמטרתן לבחון בתנאי שטח את ההיתכנות של הפעלת הטכנולוגיה החדשנית בקנה מידה תעשייתי ובנוסך, יישום האסטרטגיה הלאומית החדשנית לטיפול בפסולת;

על פי נתוני הלמ"ס אשר בדקנו את הרכב וכמות הפסולת של ישראל לשנת 2022, מיידי שנה מיוצרת בישראל פסולת עירונית ומסחרית בהיקף של כ- 6.2 מיליון טון ובממוצע של כ- 1.79 ק"ג לאדם ליום.<sup>23</sup> כ- 80% מהפסולת העירונית מיוצרת בחלקו העיקרי על ידי המגורר הביתי, וכ- 20% על ידי המגורר המסחרי-מוסדי. קצב הגידול הממוצע בכמות הפסולת מדי שנה עומד על שיעור של כ- 1.8% ותואם לקצב גידול אוכלוסייה בישראל, כאשר תחזית כמות הפסולת העירונית לשנת 2030 עומדת על כ- 7.5 מיליון טונות<sup>24</sup>.

בחודש דצמבר 2020 פירסם המשרד להגנת הסביבה את דוח אסטרטגייה למשך פסולת בר קיימת לשנים 2030-2021 לקראות מעבר לכלכלה מגלאית בשנת 2050 (להלן: "התוכנית האסטרטגית"). על פי התוכנית ולפי אומדני קרן הניקון של המשרד להגנת הסביבה, עד לשנת 2030, סך התקציב הפנוי של הקון יסתכם בכ- 5.3 מיליארד ש"ח וישמש למימוש התוכנית האסטרטגית, הכוללת הפחתת פסולת במקור באמצעות מניעת אובדן וboveז מזון, רכש ציבורי ירוק, קידום שוק המחוzuוצמצום החטמנה בישראל. בנוסף, התוכנית מתיחסת למימון פסולת וברוח זו Yokmo בפרישה ארצית מתקני מיון פסולת מתקדים, פעילות למען הגברת כמות המחוzu, הפרדה במקור של חומרים והפרדה נוספת בתנאי המיוון, מגוון חומרים יועברו לטיפול המשך במפעל מחוזר ייעודי להם, שיפור יעילות שוק הפסולת וטיפול אזרחי בפסולת ושיפור השירות לציבור והפחחת זיהומיים וסיכוןם סביבתיים.

המשרד להגנת הסביבה הוא שאמון על מדיניות הטיפול בפסולת בישראל, אך האחראיות לטיפול בפסולת מונחת על כתפי הרשויות המקומיות. עלות הטיפול בפסולת הינה נגזרת של מספר משתנים : תדריות הפינוי, עלות הכנסה לתחנת המעבר/מתבן הקצה, היטל החטמנה, מרחקי השינוע (עלויות הדלק), רמת הפרדה בין זורמים שונים בתוך הרשות, מערך האצירה, ועוד.

הפסולת הביתית מפונה לרוב באמצעות דחס המופעלות בידי הרשות המקומית או ע"י קבלן פרטני. ברוב הערים הגדולות בישראל - ת"א, ירושלים, חיפה וב"ש, איסוף הפסולת נעשה בעיקר ע"י עובדי העירייה. לעומת זאת בערים הקטנות, כמו גם במקרים המוקומיות/אזוריות, הפינוי מתבצע ברובו ע"י קבלנים. יותר ויותר רשויות מקומיות את אחריות הפינוי לקבלנים ובכך, לרוב, מייעלות את מערך פינוי הפסולת.

היקף הפסולת העירונית המעוורבת (MSW) מסתכם לכ- 2.6 מיליארד ש"ח בשנה. תקציב זה מנוהל ע"י הרשויות המקומיות, שעלייהן מוטלת האחריות הסטטוטורית לטיפול בפסולת הנוצרת במרחב המוניציפלי.<sup>25</sup>

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכלכלית והגומאים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פנוי עתידי (כהגדרת מונה זה בחוק ניירות ערך) וمبוסס על הערכות ואומדנים של החברה, וכן על מידע מפרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השוקים בהם פועלת החברה.

יובהר, כי המוגמות המתוארות לעיל הינם מוגמות אשר החברה זיהתה בתחום הפעולות שלה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מוגמות אלה תישבנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפק מגמות בשלה השפעות חיצונית על תחום הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המוגמות המפורטים לעיל תישבנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעולות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמתה האתරים שציינו בהערות השולטים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

<sup>23</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, נתון סטטיסטי לישראל 2021, לוח 22.12, פסולת מוצקה שנאספה ברשויות המקומיות, לפי מחוז ונפה, באוקטובר 2023.

<sup>24</sup> הנתונים נלקחו מאתר המשרד להגנת הסביבה : [https://www.gov.il/he/departments/guides/waste\\_facts\\_and\\_figures](https://www.gov.il/he/departments/guides/waste_facts_and_figures)

<sup>25</sup> הנתונים ל��וחים מסקירה שפורסמה על ידי חברת "שחף – תכנון סביבתי עם מעוף", וזמןה בכתבות: <http://seagull-env.com>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמתה שחר להכללת האמור לעיל, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

## **חלק שלישי - תיאור עסקית התאגיד לפי תחומי הפעולות**

### **תחום הקמה וביצוע פרויקטים**

#### **מידע כללי על תחום הפעולות**

##### **מבנה תחום הפעולות והשינויים החלים בו**

פעולות הקבוצה בתחום הקמה וביצוע פרויקטים כוללת מגוון רחב של פרויקטים הכוללים תכנון, אינטגרציה, ניהול וביצוע, והקמה של מערכות חדשות לענף הבינוי, מערכות אלקטرومכניות ומערכות בקרה.

פרויקטים בתחום הממערכות הנלוות לענף הבינוי כוללים מספר פתרונות וביניהם: והקמת מערכות הרחבת מקומות חניה כגון מכפילי חניה, חניונים אוטומטיים ורובוטיים.

פרויקטים בתחום הממערכות האלקטרומכניות נחלקים בתחום הממערכות המסורתיות הכוללות מערכות כגון מערכות מיזוג אויר, אינסטלציה, חשמל, כיבוי אש, מערכות מתח נזך וכדומה; תחומי המערכת הבסיסות טכנולוגיה מתقدמת ו'יחכמה' הכולן מערכות שליטה, בקרה למבנים, מערכות בטיחות, מערכות תשורת, מעפטת סייבר, וכדומה; וכן תכנון הקמה וביצוע של מערכות אלקטرومכניות עבור פרויקטים בתחום הבניה, פיתוח ותשתיות כגון פיתוח תשתיות (כבישים, מנחרות וכדומה), מבנים למגורים, תעשייה, מבני ציבור, בינוי משרדים, מבנים מסחריים, בתים חולים, אצטדיונים וכדומה. בחלק מהפרויקטים נדרשת הקבוצה להעמיד שירותי משולבים במספר מערכות (כגון חשמל, מיזוג אויר, כיבוי אש וכדומה).

פרויקטים בתחום מערכות בקרה עבור המרחב העירוני ועבור תעשייה. תחומי זה מקיף מגוון רחב של פתרונות וביניהם מערכות בקרת תנעה ורמזור חכמים, מערכות שלום, בקרה והכוונה לחניה, מערכות בקרת תאורה חכמה, מערכות בקרה כניסה ובטיחון, מערכות איתור פחת מים ובקרת תשתיות מים ומערכות בקרה ואוטומציה לתעשייה.

פעולות הקבוצה בתחום זה מבוצעת בעיקר על ידי חברות הבת מוביל מערכות, אריאל ומאור ופיקה (והחברות המוחזקות על ידיה).

במრבית הפרויקטים הקבוצה הינה קבלן משנה (לרוב מקבלן משנה בתחום הממערכות ובקרה כאמור צד שלישי הינו הקובלן הראשי) ובחילק מהפרויקטים הקבוצה הינה קובלן ראשי (לרוב מקבלן בניה, קובלן חשמל או קובלן מערכות, לפי העניין).

מרבית הפרויקטים של הקבוצה (כ-70%) הינם פרויקטים משולבים למתן שירותי הקמה וביצוע של מספר מערכות למטרין העבודה ו/או לקבלן הראשי. נכון למועד זה, משך הזמן הממוצע של הפרויקטים של הקבוצה נע בין שנה אחת לשוש שנים, תלוי בסוג הפרויקט (מערכות או תשתיות ובנייה), היקף הפרויקט ומורכבותו. עיקר מחזור הפעולות בתחום זה נובע מפרויקטים שהיקפם הכספי עולה על 10 מיליון ש"ח.

מרבית הפרויקטים של הקבוצה הינם פרויקטים המוצעים לביצוע באמצעות הליך של מכרז או באמצעות הליך תחרותי אחר הCPF, בין היתר, לעמידה בתנאי סף בהתאם לסטוג הפרויקט הנדרש לביצוע (לרבות תנאי סף הנדסיים, מ��יעים, פיננסיים וסיווג קובלן). המכרז לרוב כולל את תנאי ההתקשרות מול מזמין העבודה (בין אם מזמין העבודה הינו הקובלן ראשי ובין אם מזמין העבודה הינו הלוקה הישיר) לרבות חוזה ההתקשרות, תנאי ומאפייני ההזמנה, כתוב כמפורט, מפרטים טכניים, והתקנים הנדרשים לביצוע הפרויקט. לרוב, הפרויקטים אוטם ממצעתה הקבוצה הינם פרויקטים ידע הנדסי ומומחיות לרבות מומחיות טכנולוגית מתقدמת בעיקר במערכות העירוניות החכמות (כגון מערכות בקרה ותנעה וכדומה), יכולות ניהול של פרויקטים, ניסיון רב שניים בביצוע פרויקטים ואיתנות פיננסית.

החברה קיבלה החלטה לגשת למכרזים מקבלן ראשי, ולהתמקד בפרויקטים בעסקי הליבה אשר בהם צפואה רוחנית.

##### **מבנה תחום הפעולות והשינויים בהיקף הפעולות ובתחום ריווחיותו**

ליבת העסקים של החברה מושפעת בעיקר מהסביבה העסקית המקורה כלכלית בישראל אשר הרעה בה, הן מבחינת צמיחה כלכלית והן מבחינת הגברת רגולציה בתחוםים שונים, עלולה להוביל לירידת ביצועי החברה. בנוסף, לחברה חשיפות מסוימות בתחום מדיניות ממשלתית, מימון ופיננסים, חשיפה בגין הון אנושי העשויה להשפיע בין היתר על הסיווגים של חברות הקבוצה וחשיפה בגין חומר גלם (כגון בקרה של תנודות במחירים הבזוז והבטון).

פעולות הקבוצה מאופיינת בפרויקטים ומכרזים ציבוריים המפורטים על ידי חברות ממשתיות, חברות בת ממשתיות, רשותות שונות (לרוב רשותות מקומיות), גופים ומשרדי ממשלה שונים, גופים ציבוריים וכן על ידי יזמים פרטיים (לרוב בתחום הבניה במבני ציבור גדולים, משרדים, מרכזיות, מרוצי קניות, בתים חולים, ובאצטדיונים) לפיכך תחום זה מושפע במידה רבה

מדיניות הממשלה, תקציב המדינה, תקציב רשותות מקומיות וגופים ציבוריים נוספים ובהתאם לכך מהיקף המכרזים המפורטים על ידי המדינה והחברות השולחות שלה ועל ידי גופים ציבוריים נוספים.

במהלך השנים האחרונות ניכרת מגמה של הגדלת תקציבים ממשלתיים בתחום הקמה וביצוע פרויקטים במדינה, כמפורט בסעיף 1.6.2.3 לעיל.

חלק מהמכרזים המפורטים בשנים האחרונות הם בשיטה של ביצוע באמצעות מימון דרך המגזר הפרטי (PPP- Private Public Partnership), בשיטה זו הזכה הוא זה שלאחר ההקמה (המבצעת על חשבונו) מתפעל את הפרויקט לאורך מספר שנים שנקבעות בתנאי המכרז (כדוגמה: כביש 6, מנהרות הכרמל, כביש 431, מתקנים צבאיים ועוד). לאור מגמה זו, גדלו גם היקפי מכרזים ביצוע המפורטים על ידי גופים פרטיים אשר זכו במכרז PPP גדולים, שעיקרם הינו ביצוע של חלקים שונים של עבודות קבלנות תשתיית מתוך סך העבודות בפרויקט. גידול זה מאפשר ומנីק לחברות קבלניות עליה נמיהת הקבוצה את האפשרות להשתתף ביצוע פרויקטים בהיקפים גדולים על אף שימושה לא זכו ואו השתתפו במכרז וזאת עקבו משנה של קובלן ההקמה או של קובלן התפעול והתחזוקה של הפרויקט הרלוונטי. בפרויקט תשתית מסוג PPP, לרוב ישנו זכיין של הפרויקט (SPC<sup>26</sup>) אשר מתקשר עם קובלן ראש מבחן (EPC<sup>27</sup>) עם קובלן תעופל ותחזוקה (O&M<sup>28</sup>), אשר מתקשרים עם קובלן משנה. במכרזים מהסוג הנ"ל הקבוצה לרוב מתמודדות לקבלו משנה להקמת מערכות אלקטرومכניות והتمرורה בגין ביצוע העבודות משולמת לה מזמין העבודה (במקרה בו הקבוצה קובלן ראשי) או מהקובלן הראשי (במקרה בו הקבוצה הינה קובלן משנה).

בשל כך, ניכרת בשנים האחרונות מגמת גידול במכרזים תשתיית במספר תחומיים: (א) סילילת כבישים; (ב) מערכת להסעת המוניים (כדוגמת פרויקט הרכבת הלה בוגש דן ובירושלים); (ג) נמלי אויר וים (כדוגמת שדה התעופה הבינלאומי החדש בתמנע); (ד) טכנולוגיות תחבורה ציבורית (כדוגמת פרויקט "הגל הירוק" באשדוד, תוכניות חומש של נת"י, תוכניות לפיתוח מערכות עירוניות חממות); (ה) הקמה של בסיסים חדשים כגון עיר הבאה"דים, קריית המודיעין ומרכזי ההספקה וכדומה).

למייט ידיעת החברה, ישן מספר תוכניות עבודה רב שנויות אשר כוללות מגוון התמורות ותחומיים: פיתוח רשות הכבישים הבינעירונית, פרויקטים בטיחותיים, פיתוח מסילות רכבת וצדומה. דוגמה לכך הם פרויקטים המתפרסים במסגרת תוכנית "מהיר לעיר" של משרד התחבורה וחברת נתיבי איילון<sup>29</sup>. פרויקטים אלו כוללים הרחבת ניכרת של תשתיות התחבורה הציבורית בעירים וכן קילומטרים של נתיבי תחבורה ציבוריים בכניסות לערים ובתוך הערים עצמן. הפרויקט מפותחים כקבוצים או כתכנון-ביצוע ופתחו הזדמנויות לביצוע בתחוםי מערכות כביש (תאורה, חשמל ותשורת) וטכנולוגיות תנועה.

בתחום המערכות האלקטרומכניות (לרבות מערכות שליטה ובקרה) ישנה מגמה לשילוב טכנולוגיה מתקדמת ו"חכמה" במערכות האמורות הנובעת בעיקר מה צורך בריבוי מערכות עצמאיות המרוכזות תחת מערך שליטה מרוצי המקל ביצירת ניהול מערכתי רחב ומתקדם. בנוסף, שילוב הטכנולוגיה הנ"ל הוא תולדה של צרכים נוספים המסתכנים עם התפתחות המודעות ביחס לアイcotות הסביבה וקיימות, חיסכון בעליות, בטיחות וביטחון וכן מצרכים חברתיים. הקבוצה פועלת על בסיס يوم יומי לשיפור וקידום המוצרים המסופקים על ידה לטכנולוגיה מתקדמת ו"חכמה" בין היתר על ידי צברת ידע וניסיון, פיתוח עצמי של טכנולוגיות, רכישת טכנולוגיות ויכולות מתקדמות וכוח אדם איקוטי.

#### 1.7.1.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הקיימים בתחום הפעילות

(א) **מכרזים** – הלוקחות בתחום זה הינם לרוב גופים ציבוריים הcpfifs לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 והתקנות על פיו.

(ב) **דיני התכנון והבנייה** – הקבוצה מחויבת לבצע עבודות הנדסיות בהתאם להוראות, חוקים, צוים, והתקנות הקיימים בתחום התכנון והבנייה ובכל זאת חוק התכנון על הבניה והוראות הפיקוח על העבודה.

(ג) **רישויונות סיוג קבלניים** – על פי חוק רישום קבלנים ביצוע הבניה צריך להתבצע על ידי קובלן מורשה, כפי שקבע חוק רישום קבלנים. קובלן מורשה על פי חוק רישום קבלנים הינו קובלן אשר רשם בפנסט הקבלנים על ידי רשם הקבלנים. בנוספ, בהתאם לחוק חשמל, תש"ד-1954, הקבוצה נדרשת להעסק עובדים מוסמכים בעלי רישיונות לעבודות

Special Purpose Company – "SPC"  
Engineering, Procurement and Construction – "EPC"  
Operation and Maintenance – "O&M"  
ראה גם : <https://www.ayalonhw.co.il/projects/>

26

27

28

29

## חסמל

חברות הקבוצה המפורטת להלן מסוגות אצל רשם הקבלנים בטוווגים המאפשרים להן לבצע את הפרויקטים בתחום ביצוע והקמת פרויקטים כמפורט להלן:

שם החברה הבת	שם	טמל	תיאור	טוקף סיווג קיובלן מוכר קיובלן מוכר <sup>1</sup>	טוקף סיווג <sup>30</sup> קיובלן מוכר*	טוקף סיווג <sup>30</sup>	טוקף סיווג <sup>30</sup>	טוקף סיווג <sup>30</sup>	טוקף סיווג <sup>30</sup>
מנוליד מערכות	ענף ראשי בניה	100		05.06.2024	1	מוכר	31.12.2024	2	ג
	כלונסאות, מיקרופיל וקירות סלארי	120		05.06.2024	1	מוכר	31.12.2024	1	א
	חסמלאות ותקשורת- בבנייה-	160		05.06.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	א
	מתקני מיזוג אויר וקירור	170		05.06.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	ב
	מתקני הסקה	171		05.06.2024	---	---	31.12.2024	1	ב
	מתקני תברואה אינסטלציה ומערכות כיבוי אש	190		05.06.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	א
	מתקני אנרגיה סולרית	191		05.06.2024	---	---	31.12.2024	1	א
	כבישים, תשתיות ופיתוח	200		05.06.2024	2	מוכר	31.12.2024	5	ג
	עבודות עפר וחציבה	210		05.06.2024	1	מוכר	31.12.2024	1	ב
	הנחת קווי תקשורת	240		05.06.2024	3	מוכר	31.12.2024	5	א
	ביצוע קויי מים, ביוב וניקוז	260		05.06.2024	1	מוכר	31.12.2024	4	ב
	קווי חשמל צנרת וcablim וממערכות תאורת כבישים ורחבות	270		05.06.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	א
	התקנת רמזוריים	280		05.06.2024	1	מוכר	31.12.2024	1	א
	מערכות אלקטרו מכניות בתחנות שאיבה ללא המבנה	500		05.06.2024	---	---	31.12.2024	1	ב
מנובילד אריאל וימאזר <sup>31</sup>	חסמלאות ותקשורת- בבנייה	160		22.03.2024	1	מוכר	31.12.2024	1	א
	מתקני מיזוג אויר וקירור	170		22.03.2024	1	מוכר	31.12.2024	2	ב
	קווי חשמל צנרת וcablim וממערכות תאורת כבישים ורחבות	270		22.03.2024	1	מוכר	31.12.2024	1	א
	התקנת רמזוריים	280		22.03.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	א
	חסמלאות ותקשורת- בבנייה	160		27.04.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	א
	מתקני מיזוג אויר וקירור	170		---	---	---	31.12.2024	1	ב
	הנחת קווי תקשורת	240		27.04.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	א
	קווי חשמל צנרת וcablim וממערכות תאורת כבישים ורחבות	270		27.04.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	א
	התקנת רמזוריים	280		27.04.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	א
	ענף ראשי בניה	100		---	---	---	31.12.2024	1	ג
פיקה	כבישים, תשתיות ופיתוח	200		16.04.2024	5	מוכר	31.12.2024	5	ג
	ביצוע קויי מים, ביוב וניקוז	260		16.04.2024	4	מוכר	31.12.2024	4	ב
	מערכות אלектרו מכניות בתחנות שאיבה ללא המבנה	500		---	---	---	31.12.2024	1	ב
	חסמלאות ותקשורת- בבנייה	160		---	---	---	31.12.2024	5	א
	לייד בקרה <sup>32</sup>								

לענין זה יצוין, כי חברת מנolid מערכות, מנובילד, אריאל וימאזר ופיקה הינו קובלן מוכר מזה שנים רבות כאשר התוקף מוארך מעט לעת. "קיובלן מוכר" הינו קובלן שעמד בקריטריונים המפורטים שנקבעו על ידי הוועדה הבין משרדיית למסירת עבודות לבבלים וקיבל את האישור המתאים ממנהלת רישום קובלנים מוכרים, ואשר שמו כולל ברשימה הקובלנים המוכרים לעבודות ממשתיות ובסיוגים המפורטים בטבלה שלעיל. מעמד של "קיובלן מוכר" מאפשר לקובלן להשתתף במכרזים של משרדי הממשלה, בכפוף

<sup>30</sup> יצוין, כי דרגת סיוג מס' 5 הינו היקף ביצוע כספי בלתי מוגבל בסכומו בעוד דרגת רישום מס' 1 הינו היקף ביצוע כספי הנמוך ביותר באותו ענף (למעט דרגת רישום 0 בענף השיפוצים).

<sup>31</sup> ביחס למספר 160, 240 ו- 270 הסיוג הינו סיוג מיוחד לפי סעיף 7(א)(1) לתקנות רישום קובלנים לعبادות הנדסה בנאיות (סיוג קובלנים רשותם), תשי"ח-1988 (להלן: "תקנות רישום קובלנים") וביחס למספר 280 הסיוג הינו סיוג מיוחד לפי סעיף 7(א)(5) לתקנות רישום קובלנים.

<sup>32</sup> ביחס למספר 160 הסיוג הינו סיוג מיוחד לפי סעיף 7(א)(1) לתקנות רישום קובלנים.

לכך שהקבלן יעמוד בתנאי סף שנקבעו להשתתפות בהליך הנוגע לעניין. נכוון למועד דוח זה החברות המוחזקות שהינו "קבלן מוכר" עומדות בכל התנאים הנדרשים לשם קבלת תעודה זו. החברות המוחזקות תפעלנה להערכת תוקף תעודה "קבלן מוכר" בסמוך למועד הפקיעה.

**(ד) תקינה הישראלית – חברות הבנות בתחום הקמה והביצוע פרויקטים נסקרו על ידי מכון התקנים הישראלי ונמצאו מתאימות בתחוםים המפורטים להלן :**

שם החברה	תקן ISO 9001	תקן ISO 14001	תחום	מועד קבלת אישור עקרוני	תוקף
מערכות מנוליד	יש	יש	עבודות קבלנות, התקנה ותחזקה, מערכות חשמל מתח גבוה. מותח נמוך: מערכות בקרה, מערכות תקשורת, עבודות מסגורות ותשתיות מערכות אלקטرومגנטיות. אספקה והתקנה של תשתיות קרייניות לתאורת כבישים, חשמל ותקשורת. תכנון ייצור ושירות לЛОחות חשמל מתח נמוך. תכנון והספקה, התקנה ושירות של להבות מתח גבוה. תאורת רחובות/כבישים הספקה התקינה ותחזקה.	ת"י 9001 : 14001 (างף חשמל) ת"י 9001 : 45001 (างף החשמל) ת"י 9001 : 2015 (מיזוג אויר) ת"י 16.2.2009 (างף חשמל) ת"י 13.3.2019 (างף חשמל) ת"י 13.3.2019 (างף חשמל) ת"י 16.2.2009 (างף חשמל) ת"י 14001 : 9001 (างף חשמל) ת"י 14.03.2025 ת"י 26.2.2026 : 9001 ת"י 9.2.2025 : 45001 ת"י 9.2.2025 : 14001 ת"י 9.2.2025 : 9001 : 14001 ת"י 9.2.2025 : 9001 : 45001 ת"י 9.2.2025 : 9001 : 2015 ת"י 16.1.2025	(างף חשמל) ת"י 9.2.2025 : 9001 : 14001 ת"י 9.2.2025 : 45001 ת"י 9.2.2025 : 9001 : 45001 ת"י 9.2.2025 : 9001 : 2015 ת"י 16.1.2019
מנובילד	יש	אין	אחזקה מבנים	ת"י 9001 : 18.10.1998	ת"י 9001 : 18.10.1998
אריאל וימazor	יש	יש	اسפקה, התקנה ואחזקה של מערכות בקרה רמזוריים, חניונים, שילוט אלקטронני, מערכות טלויוזיה במעגל סגור ומערכות טעינה לרכבים חשמליים. לעניין זה יצוי, כי לאירוע ולמזוזר קיימים מספר אישורים של הוועדה הבין משרדית לבחינת התקני תנועה ובטיחות <sup>33</sup> ליבוא מוצרים שונים בתחום מערכות בקרה רמזוריים.	ת"י 9001 : 11.03.2027	ת"י 9001 : 11.03.2027
די.אנד.אי	יש	יש	איתור ומודידה של תשתיות מתחת לפני הקרקע. צמצום פחת מים ודלק. איתור חיבורים צולבים ביוב-ניקוז. ניהול תשתיות מים. שיקום צנרת מים ללא הרס.	ת"י 9001 : 6.10.2011 ת"י 14001 : 6.10.2011	ת"י 9001 : 6.10.2011 ת"י 14001 : 6.10.2011
ידי בקרה	יש	יש	ניהול, תכנון, רכש, תוכנה, הקמה ואחזקאה של מערכות חשמל, מכשור בטחון ובקרה.	ת"י 9001 : 17.4.1997 ת"י 14001 : 1.10.2013	ת"י 9001 : 1.10.2025 : 14001 ת"י 8.8.2026 : 14001 ת"י 6.8.2026
פיקה	יש	אין	קבנות, עבודות עפר, תשתיות ופיתוח.	ת"י 9001 : 5.5.2013	ת"י 9001 : 2.5.2025
קבוצת אחים יעקובי (אי.אס.בי) בע"מ	אין	אין	ניהול אבטחת מידע במלחקת טכנולוגיות המידע הקשורות להכנתו, מימוש, אינטגרציה, הקמה, שירות ותחזקה של פרויקטים ושל תוכנה, ניהול ובקרה תנועה, ותשתיות תנועה, בקרה ובטחון.	ת"י 27001 : 2013 ת"י 27.8.2023	ת"י 27.8.2025 : 27001

**(ה) עובדים זרים –** נכוון למועד דוח זה, הקבוצה אינה מעסיקה עובדים זרים למעט כמפורט להלן. נכוון למועד דוח זה החברה מעסיקה (הן באופן ישיר והן בעקיפין באמצעות שירותי הטעסוקה) עובדים פלסטיניים. בין העובדים הפלסטיניים האמורים לבין הקבוצה מותקים יחסית עובד מעבד. ביחס לעובדים הפלסטיניים המועסקים בישראל לחברה יש אישורי העסיקה מקמ"ט תעסוקה מנהל אזרחי איי"ש והחברה משלמת את השכר ישירות לעובדים על פי חישוב שנעשה באמצעות שירות הטעסוקה. בנוסף, בהתאם לצרכיה החברה, החברה עשויה להיעזר מעת לעת בשירותי חברות כוח אדם המספק עובדים זרים (שאינם פלסטיניים) לביצוע עבודות שונות בהתאם לתנאי היתר שהייתה

<sup>33</sup> ועדת אשר מונתה על ידי מנכ"ל משרד התקשורת.

בישראל. בין עובדים אלה לבין הקבוצה לא מתקינים יחס של מעבד וחברת כוח האדם, על פי הוראות החוזה שנחתם עמה, אחראית לכל הקשור לשתייתם החוקית בישראל.

(א) **הוראות בטיחות בעבודה** – ביצוע פרויקטים בתחום זה מחייב עמידה בכלל הבטיחות והגנות המתחייבים על פי פקודת הבטיחות בעובה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות על פיה. לקבוצה יש מחלוקת בטיחות וממוני בטיחות האמונים על כלל הבטיחות בקבוצה וספקים ייעוץ ופיקוח בהיבטים אלו לחברות הקבוצה. בנוסף, בכל פרויקט של הקבוצה ממונה מנהל בעובה ואו מנהל פרויקט (לפי העניין) אשר אחראי, בין היתר, לניהול הבטיחות של עבודות החברות המוחזקות בפרויקטיהם.

#### החברה מקיימת ועומדת בכל הוראות הדין המפורטות לעיל.

##### 1.7.1.4. גורמי הצלחה קרייטיים בתחום הפעילות

הערכתה החברה גורמי הצלחה הكريיטיים בתחום פועלות הקמה וביצוע פרויקטים הינם :  
(א) ניסיון מוצחי מוכח בתחום הקמה וביצוע מגוון רחב של פרויקטים (תחום הבניה המוסדית, התשתיות והאלקטرومונטיקה), מוניטין, ותק, ידע ויכולת ניהול, תכנון וביצוע פרויקטים באופן יעיל תוך הקצאת משאבים נכונה ; (ב) אינטואט פיננסית ויכולת גישת אשראי וערבותות למימון פרויקטים לרבות עמידה בתנאי סף פיננסיים בסוגרת מכרזים פומביים ;  
(ג) עמידה בלוחות זמינים ואיכות ביצוע העבודה ; (ד) מתן מכול שירותים ופתרונותות למזרני העבודה בסוגרת כוללת אחת ; (ה) עמידה בסיווגים קבלניים נדרשים לרבות עמידה בהתאם להתקנים הרלוונטי בסיווג ביחסוני גובה ; (ו) העסקת כוח אדם מנוסה, כשיר ומקצועי.

##### 1.7.1.5. מחסומי הכנסה העיקריים והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכתה החברה, מחסומי הכנסה והיציאה העיקריים הינם כמפורט להלן :

**חסמי כניסה** - (א) מוניטין – מאחר ומדובר בפרויקטים רחבי היקף, קיימות נתיחה להעדיף חברות שכבו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מנסה מתרה חדשה לשוק ; (ב) יתרון לגודל – במקרים רבים, השתפות במכרזים גדולים הכוללים פרויקטים מורכבים, מחייבת עמידה בתנאי סף של ניסיון העבר של המציע בפרויקטים גדולים ; (ג) סיווג קובלני גובה – על מנת להתמודד במרקזים לעבודות קובלניות בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיווג בדרגות מתאימה, המונפק רק לבניין ניסיון מוכח בפרויקטים בהיקפים גדולים ; (ד) עמידה בדרישות תוכן – על מנת להתמודד במרקזים מוכרים נדרשים המתמודדים להציג עמידה בתוווי תקין. קבלת תוכן נכון כאמור, מחייבת עמידה בדרישות שונות ; (ה) יכולת הוכחת ניסיון ביצוע פרויקטים מורכבים בהיקף רחב ומתן שירות מקיף ; (ו) ביחס לפרויקטים המזומנים על ידי משרד ממשלה נדרש לתנאי מוקדם אישורים נוספים כגון "קובלו" מוכר לעבודות משלתיות", "קובלו רשות" וכו' אשר קבלת נבחנת מידית שנתיים על ידי הגופים הרלוונטיים ; (ז) דרישת עמידה בתנאי סף מינימאלים במרקזים כגון ניסיון עבר, הון עצמי מינימאלי, תזרים מזומנים חובי מפעליות שוטפת, היקפי ביצוע מינימאליים וותק וניסיון מינימאלי ספציפיים וביצוע פרויקטים מורכבים לרבות היקפי פרויקטים מינימאליים בהתאם לסוג המכרז והפרויקט ; (ח) אינטואט פיננסית והיכולת להעמיד ערבויות בהתאם לדרישות המכרז ; (ט) בהלכים תחרותיים שאינם כפופים לחוק חובת מכרזים, תשנ"ב-1992 קיימים חסמי כניסה לא פורמליים, כגון מוניטין, ותק, ניסיון ויכולות פיננסיות.

**חסם יציאה** : להערכתה החברה, חסם היציאה העיקרי בתחום זה הינו אחוריות הנינתן על ידי הקבוצה כקובלו מבצע בקשר עם איזות הביצוע וטיב (בהתאם לתקופות האחוריות שנינתן בחוויי העבודה עם מזוני העבודה, לרוב עד 2 שנים. ערבותות הביצוע והטיב הינם לרוב בשיעור של בין 5% עד 10% מהיקף העבודה).

##### 1.7.1.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים אודות התחרות בתחום הקמה וביצוע פרויקטים ראה סעיף 1.7.11 להלן.

##### 1.7.2. מורים ושירותים

השירותים העיקריים בתחום זה כוללים את השירותים המפורטים להלן :

(א) **התקנת מערכות אלקטромונטיות** – שירות זה כולל מערכות חשמל, מתח גבוה, מתח נמוך, לוחות פיקוד ובקרה, לוחות חלוקה<sup>34</sup>, תחנות השנהה<sup>35</sup>, מערכות בקרה ושליטה, מערכות מיזוג אויר וקיור, אינסטלציה, מערכות כיבוי אש וכיו"ב.

<sup>34</sup>לוחות טרנספורמציה המוסთות חיבור מתח גבוה המסופק לחברת החשמל לחיבור במתוח נמוך המועבר לצרכן הסופי.

<sup>35</sup>35

(ב) תשתיות ובנייה – תשתיות עירוניות כגון כבישי פנים, תאורה, חשמל, מדרגות ביוב וניקוז.

(ג) מערכות בקרה, שליטה וניהול – שירות זה כולל עבודות הקמה של מערכות שליטה ובקרה לתנועה, חניה, ניהול תעשייתית, שילוט מתחלף, אמצעי בקרה וניתוח, מערכות בטחון ובטיחות סייבר וכיו"ב.

כאמור, לקבוצה ישם מגוון רחב של שירותים אותן היא מעניקה למזמינים העבודה ולמעשה הקבוצה יכולה לשפר למזמינים העבודה חבילת שירותי כוללת של מרבית השירותים הנדרשים לפROYיקט מסוים כמעט עסקת חביבה ייחד עם אינטגרציה של תחומי השירות השונים. לעניין זה יזכיר, כי ישם פרויקטים הכוללים מגוון של שירותים המספקים על ידי הקבוצה וישם פרויקטים הכוללים שירות בודד.

#### פיתוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

.1.7.3

להלן נתונים אודות הסכום ושיעור ההכנסות מסך הכנסות החברה (בماוחד) הנובעת מקבוצת פרויקטים מהותית<sup>36</sup> בכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023 (באפי ש"ח) :

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (בماוחד)			הכנסות			מערכות (אלקטרומכניות, שליטה, בקרה וניהול)
2021	2022	2023	2021	2022	2023	
37%	17%	23%	141,511	90,628	129,733	תשתיות, בניה
26%	18%	21%	97,954	94,548	120,907	טכני
63%	35%	45%	239,465	185,176	250,640	סה"ב

להלן יובאו נתונים אודות הכנסות מצטברות, רוח גולמי מצטבר ושיעור רוח גולמי מצטבר בגין קבוצת פרויקטים מהותית בתחום הפעולות שביצועם הושלם במהלך השנים 2021, 2022 ו- 2023 (באפי ש"ח) :

פרויקטים שהסתמכו בשנת 2021			פרויקטים שהסתמכו בשנת 2022			פרויקטים שהסתמכו בשנת 2023			הכנסות לקלליום 31.12.2023
שיעור רוח גולמי מצטבר	שיעור רוח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור הכנסות מצטברות	שיעור רוח גולמי מצטבר	שיעור רוח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור הכנסות מצטברות	שיעור רוח גולמי מצטבר	שיעור רוח גולמי מצטבר שהוכר	שיעור הכנסות מצטברות	
6%	4,179	70,725	25%	13,938	56,514	5%	14,943	298,838	60,774
7%	5,663	76,353	15%	2,644	18,047	42%	28,820	67,898	9,449
7%	9,842	147,078	22%	16,582	74,561	12%	43,763	366,736	70,223
<b>סה"ב</b>									<b>סה"ב</b>

#### גיולי ארגנטיבי אודות קבוצת פרויקטים מהותית

להלן יובאו נתונים מצרפיים לכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023 אודות פרויקטים של הקבוצה בתחום הפעולות בחולקה לקבוצת פרויקטים מהותית (באפי ש"ח) :

מספר פרויקטים שהסתמכו	מספר פרויקטים בביצוע	שיעור הכנסות מכלות התאגיד	שיעור הכנסות מכלות השווארו	שיעור הכנסות מצלבות טרטם	שיעור הכנסות מצלבות הוכרו	אומדן הכנסות כולל	תקופה	קבוצת פרויקטים	הכנסות לקלליום 31.12.2023
									מערכות (אלקטרומכניות, שליטה, בקרה וניהול)
78	160	23%	446,998	1,332,413	1,779,411	2023			
100	153	17%	90,787	1,193,775	1,284,562	2022			
117	160	37%	67,487	1,509,903	1,577,390	2021			
95	35	21%	154,835	655,869	810,704	2023			
67	31	18%	108,461	672,521	780,982	2022			
126	25	26%	158,043	1,307,416	1,465,459	2021			

הערכתה החברה הכלולות בטבלה שלעיל בדבר היקף עלויות הפרויקטים, הכנסותיהם ורווחיותם הינה מידע צופה פניו עתיד, בהגדרת המונה בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על העריכות הנהלת החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכוון למועד דוח זה ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה המציג. העריכות אלו עלולות שלא להתקיימים /או להתקיימים באופן חלקי /או להשתנות אף באופן מהותי במהלך ביצוע הפרויקטים בשל מכשול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמן לביצוע הפרויקט (הן ביחס למזמין העבודה והן ביחס לצדים שלישיים העולמים לעקב ביצוע פרויקט בגין רשויות שונות, קבלני משנה וכדומה), הרחבה של פרויקט שמצוע, שינויים במחירים הגלם, שכר עבודה, שינויים מממד תשלומים הבנייה, ממד תשומות הסלילה, במחיר חומר הגלם, שכר עבודה, שינויים מקרו כלכליים בישראל (לratioות עלילתיות והאינפלציה) שעולאים לעקב ביצוע פרויקט (מלחמות וכדומה) ו/או להשפיע על עלויות הפרויקט או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה. לפיכך, הערכות החברה המפורטות לעיל אין ודאות והן עושיות להשתנות אף באופן מהותי. יצוין,

<sup>36</sup>"קבוצת פרויקטים מהותית" משמע – כל קבוצת פרויקטים בעלי מאפיינים דומים, אשר שיעור הכנסות התאגיד ממנה מהווה 10% או יותר מסך נכסיו התאגיד.

כפי לעיתים מועדי של涩מת ביצוע העבודות בפועל הינט מאוחרים ביחס למועדים אשר סוכמו במסגרת לווחות הזמןם בחזוי התקשרות. להערכת החברה, עלולה להיות לקבוצה חשיפה מהותית בגין פערים אלו, למרות שלגישת החברה התמשכות העבודה נובעת מרבית המקירים מעיכובים שאינם בשליטת הקבוצה /או מהגדלת היקף העבודה בפרויקט /או משינויי תכנון המתבצעים ביוזמת מזמין העבודה. חשיפה כאמור נשענת בעיקר על תקציבי הפרויקטים אליהם כפופים המזמינים השונים וכן במקרים שהחברה משתמש בקבלן משנה לקבלן הראשי ולמצאו הסולניטי בעת הרלבנטית.

#### פרויקטים מהותיים מאוד בתחום הקמה וביצוע פרויקטים

1.7.5

בסעיף זה "פרויקט מהותי מאוד" משמעו – פרויקט העומד באחת או יותר מהחapters הבאות ביחס לפעולות הקבוצה בכללה (בماוחד) ובהתאם לחלק הקבוצה בפרויקט : (א) יתרת ההכנסות הצפויות מהפרויקט מהוות 10% או יותר מסך צבר הזמןם של החברה ; (ב) סך ההכנסות שהוכרו בגין הפרויקט בתקופת הדוח הינו 10% או יותר מסך הכנסות החברה באותה שנה ; (ג) פרויקט המלאוה ברוח או הפסד מהותי<sup>37</sup>. בנוסף ישנים מקירים בהם תוכל הקבוצה לסייע פרויקט כמהותי מאוד על אף שאינם עומדים בספיקים הכלומתיים המפורטים לעיל וזאת בשל שיקולים איקוטיים כגון כניסה לפניות באזר גאוגרפי חדש או סיכון יצאי דופן.

להלן יובאו נתוניים ליום 31 בדצמבר 2023 אודות הפרויקטים המהותיים שהסתiyaו של הקבוצה בתחום הפעולות (במיילוני ש"ח) :

#### פרויקט מערכות מיזוג אויר ואوروור מנהרת של נת"

1.7.5.1

באוגוסט 2018 החלה מנolid מערכות ביצוע העבודות בפרויקט עבור ונתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בעמ' ("נת'"ע") על פי כתוב כמפורט בכללו (בماוחד) אשר מועד הסיום החזוי נדחה מעת עד למסירת הפרויקט בחודש אפריל 2023 כמפורט להלן. מועד זה החברה מעניקה שרוטוי אחזקה בפרויקט. להערכת החברה ובהתבסס על מדיניות החברה, החברה הכירה בפרויקט בהכנסות בגין הועלויות שהתחווו בפועל עד למועד הדיווח ("מרוח אפס"). ברגע הפעולות אליו משתייך הפרויקט קיים רוח גולמי ממוצע לשנת 2023

ביום 25 במרץ 2021 מנolid חרות מערכות נת"ע התקשרו בתוספת להסכם לביצוע עבודות לתוכנו, אספקה, התקנה, תפעול ותחזקה של מערכות מיזוג אויר ואوروור במנהרות ותחנות הקו האדום של הרכבת הקללה במטרופולין תל-אביב שיעיריו : (1) מועד הסיום החזוי נדחה ממועד אוקטובר 2021 לחודש אוקטובר 2022 כאמור ; (2) ועדכנה התמורה החזאית - נת"ע תשלם למנolid תמורה נוספת בסכום של 12 מיליון ש"ח כאשר סך של 6 מיליון ש"ח שולמה תוך 30 ימים ממועד החתימה על התוספת והיתה תשולם בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בתוספת. התוספת כוללת הוראות נוספות בדבר הקדמה של חלק מותרים מהפרויקט, לרבות ביחס לבני דרכן מעודכנות לתשלום, אי-שינוי סכום ערבות הביצוע לאור התמורה הנוספת ועדכון סכום מקדמות ודוחיות החזרותם ; (3) הוסכם על יותר הדדי על טענות ותביעות<sup>38</sup>. פרטים נוספים דוח מיידי מיום 25 במרץ 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-047517).

לאחר דוחיות במועד הסיום של הפרויקט, הנובעת מיסיבות שאינן תלויות בחברה ואו במנolid, החל מחודש אפריל 2023, נת"ע המחייבת את העבודה הקבלניות לידי קבלי תחזוקה באופן שמדובר זה הסטיימה תקופה ההקמה של הפרויקט ומנolid החלה להעניק שרוטוי אחזקה לפרויקט בהתאם להוראות החוזה. בסמוך לאחר קבלת הודהה זו מנolid הגיעו לנט"ע מכתב דרישת תשלום סכומים המגיעים לה לעמודה עפ"י החוזה ולתשלום נזקים בגין התmeshות הפרויקט, שינויים ונזקים נוספים, בסך כולל של כ- 68 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ הפרשי הצמדה ורכיבת. **הקו החל בנסיעות סדירות, ביום 18 באוגוסט 2023.**

שם הפרויקט	תקופה	שיעור השלמה	אומדן הכנסות כולל	הכנסות מצטברות שהוכרו	הכנסות צפויות	תקבוליים (מקדימות) מצטברים שהתקבלו
	2023	100%	193,642	193,642	193,642	155,270
	2022	95.6%	190,315	181,890	8,425	144,005
	2021	89.7%	174,822	156,843	19,979	114,163
	2020	42.5%	143,393	60,904	82,489	38,178

<sup>37</sup> "רוח או הפסד מהותי" משמעו – (1) או יותר מהרווח או הפסד הגולמי של החברה בתקופת הדוח ; ו(2) 10% או יותר מסך ההון המאוחד של החברה בשנת הדיווח בערךים מוחלטים. היה לתאגיד הון עצמי בערך מוחלט הקטן מ-10%-10% נכסיו התאגיד, יחשבו הפרויקט למזהוי אם סך הרוח או הפסד הגולמי הצפוי מן הפרויקט מוחלט מ-5% או יותר מסך נכסיו התאגיד ביום האחרון של תקופה הדיווח. <sup>38</sup> יובהר כי הסכמת מנolid ליותר הינה ביחס לעיכובים, שיבושים והתרכות משך הביצוע בלבד (והוצאות), הפסדים או נזקים אחרים שנגמרו לה בגין אלו) כפועל יוצא מביצוע (או אי ביצוע) העבודות עד מועד חתימת התוספת ואינו כולל שירותים, כינויים וחרגים הנדרסים וכך'.

### פרויקט תמנוע

.1.7.5.2

לפרטים אודוות פרויקט תמנוע אשר בו מנולד חרות הייתה קבלן משנה עבור קבלן ראשי לביצוע עבודות תברואה, חשמל, מיזוג אוויר, אגירת קור, תקשורת, אוויר דחוס, ניקוז, מתח גבואה, גנרטורים, UPS, בקרה וביצורי ניוט בביות הנתיבות ובמבנה ההסכמה של שדה התעופה החדש על שם אילון רמן באילת (להלן "פרויקט תמנוע") לרבות הפסד שהחברה כתוצאה מפרויקט תמנוע בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2018 ראה סעיף 1.7.4.2 לדוח ברכע 2019. לפרטים נוספים צו מנעה ארעי לחילוט ערביות על ידי הקבלן הראשי בפרויקט תמנוע, התקשרות בהסכם פשרה בין מנולד לקבלן הראשי בתמגע, הגשת חשבון סופי לקבלן הראשי וביקורת רשות ניירות ערך בקשר עם פרויקט תמנוע ראה סעיף 1.7.4.2 לדוח תיאור עסקית התאגיד לשנת 2020 אשר פורסם ביום 25 במרץ 2021 (מספר אסמכתא 047925-2021-01-047925) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

**הגשת תביעה נגד דניה סיבוס ורשות שדות התעופה** - ביום 17 בפברואר 2021 הגישה מנולד מערכות תביעה כספית בבית המשפט המחויזי בתל אביב-יפו נגד דניה סיבוס בע"מ ורשות שדות התעופה (להלן: "הנתבעות") בסך של כ- 97 מיליון ש"ח בעניין הטענות של מנולד מערכות כנגד הנتابעות בגין חובותיהן, התחריבותיהן וחובותן של הנتابעות כלפי מנולד בכל הנוגע לעבודות שבצעה מנולד בפרויקט להקמת שדה התעופה הבינלאומי ע"ש אילון ואסף רמן בתמגע.

סכום התביעה משקף את סכום החשבון הסופי של החברה בגין עבודותיה בפרויקט, נכון למועד הגשת התביעה ובഫחתת התשלומים ששולם לחברה על-ידי דניה סיבוס בע"מ במהלך ביצוע הפרויקט. מתוך החשבון הסופי, סך של כ- 185.4 מיליון ש"ח כבר הוכר על ידי החברה בדוחותיה הכספיים, ומתוכם סך של כ-148 מיליון ש"ח התקבלו בחברה.

דניה סיבוס הגישה כתוב הגנה וכן תביעה שכנגד כגד מנולד בסך של כ- 60 מיליון ש"ח והודעת

צד ג' כנגד רשות'ת על מלא סכום התביעה שהגישה מנולד. רשות'ת הגישה כתוב הגנה והודעת הצד ג' כנגד דניה סיבוס על מלא סכום התביעה שהגישה מנולד.

בשלב זה, אין החברה יכולה להעיר את תוכאות ההליך המשפטי המתואר לעיל ולפיכך אין ביכולתה להעיר את השלכותיו על תוכאותיה הכספיות.

לפרטים נוספים ראה באור 8(ה)(3) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ודוחות מיידיים מיום 17 בפברואר 2021 ומיום 14 בספטמבר 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-019987 ו- 2021-01-078919 בהतאמה).

**להלן פרטים בדבר תקבולים צפויים אשר טרם התקבלו ביום 31 בדצמבר 2023 :**

שם לקוחות	תקבולות שאינם בפיgor	תקבולות	תקבולות בפיgor	תקבולות בפיgor
פרויקט תמנוע	37,546	38,372	-	עד 6 חודשים
פרויקט מערכות נתע	-	-	-	עד 6 חודשים
<b>כל הלקוחות</b>	<b>75,746</b>	<b>21,624</b>	<b>11,221</b>	<b>60,577</b>

**1.7.5.3. הערכות החברה בסעיף 1.7.5 לעיל בדבר אומדן ההכנסות הכלול, שיעור הרוחיות הגלמי,** יתרת התקבולים והתשומות הכספיות והתקבולים הכספיים הינם מידע צופה פני עתיד, מהගדרת המונה בחוק ניירות ערך אשר מתבסס על הערכות הנהלת החברה בהתאם לחוזי ההתקשרות הקיימים נכון למועד דוח זה ונסמך על אומדנים של הקבוצה ועל ניסיונה הנוכחי. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים באופן חלקית ואו להשתנות אף באופן מהותי בשל מכשול נסיבות ובכללן עיכובים בלוחות הזמן לביצוע הפרויקט (הו ביחס לזמן העבודה והן ביחס לצדדים שלישיים העולמים לעכב ביצוע פרויקט כגון רשותות שונות, קבלני משנה וכדומה), הרחבת/חריגים של פרויקט ב蜎ץ, שינויים במחירים התשומות לרבות שינויים במדד תשומות הבנייה, מדד תשומות הסלילה, שינויים במדד המחיר לצרכן, שינויים במדד חומרו הגלם, שכר עבודה, שינויים מקרו כלכליים בישראל (לרבות עליית הריבית והאנפלציה) שעולים לעכב ביצוע פרויקט (מלחמה וכדומה) או שעולים להשפיע על עליות הפרויקט ובהתאם על הערכות החברה בדבר הרוחה הגלמי ושיערו או גורמים נוספים שאינם תלויים רק בקבוצה. לפיכך, הערכות החברה המפורחות לעיל אין ודיות והן עושיות להשתנות אף באופן מהותי.

### לקוחות בתחום הפעולות

.1.7.6

**כללי**

.1.7.6.1

לקוחות הקבוצה בתחום זה הינם לקוחות מגוונים החל ממשדי ממשלה, חברות ממשלתיות (כגון חברת החשמל, רכבת ישראל, רשות שדות התעופה, נמלים, משרד הבינוי והשיכון, קרן קיימת לישראל, חברות נתבי ישראל, בתים חולים וכדומה), גופים ציבוריים נוספים, מועצות

מקומות, רשות מקומיות וחברות עירוניות (להלן: "המזמין העבודה"), וכלה ביזמים וחברות בניה מקומיות. לעניין זה יצון, כי בהסכםים בהם הקבוצה הינה מקבלת משנה (ולא מקבלת ראשית) הלוקה הינו המבצע הראשי (שהינו לרוב חברות קבלניות אחרות). (להלן: "הקבלן הראשי").

המאפיינים העיקריים של לקוחות הקבוצה הינם יציבות כלכלית ורמת זדאות גבוהה לקבל הכנסות. לרוב ההתקשרות של הקבוצה מול גורמים אלה מתחזעת באמצעות זכייה במכוון פומבי או לילך תחרותי אחר אשר בו נקבעים תנאי ההתקשרות (לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.6.3 להלן).

#### 1.7.6.2. לקוחות עיקריים בתחום הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לקוחותינו אינם לקוחות עיקריים. לקוחותינו אין תלות בלקוח בלבד או בקבוצת לקוחות אשר אובדן ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה.

להלן יפורטו ללקוחות הקבוצה העיקריים אשר הכנסות מהם מהוות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד) (באלפי ש"ח):

2021			2022			2023			לקוח
יתרת חוב לסכום תקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד)	הכנסות	יתרת חוב לסכום תקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד)	הכנסות	יתרת חוב לסכום תקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד)	הכנסות	
42,680	14% 20%	75,985	37,885	8% 5%	25,047	-	-	-	A/*
4,691	5% 7%	26,123	21,030	15% 9%	45,127	13,576	15.42%	53,158	B/
47,371	19% 27%	102,108	58,915	23% 14%	70,174	13,576	15.42%	53,158	C/
<b>סה"כ</b>									<b>סה"כ</b>

\* הכנסות לפי מגורי פעילות. לפרטם ראו 3.3 לוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

\*\* פרויקט **פרוייקט** – מערכות מידע אויר ואوروור מנהרות של נת"ע, ראו סעיף 1.7.5.1 לעיל.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלבדו בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד) בכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

2021			2022			2023			לקוח
אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתוך	הכנסות	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתוך	הכנסות	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתוך	הכנסות	הכנסות	
79%	190,132	81%	76%	150,690	76%	197,301	76%	60,871	מגזר ציבורי
21%	49,333	19%	24%	34,486	24%	60,871	24%	60,871	מגזר פרטי

#### 1.7.6.3. התקרויות עם לקוחות

כמפורט לעיל, מרבית התקשרויות הקבוצה עם לקוחותיה, בין אם מדובר במזמין העבודה (שהינו הלוקה הסופי למעשה) במקורה בו הקבוצה הינה מקבלן ראשית, ובין אם מדובר בלקוחה הריאלי, במקרה בו הקבוצה הינה מקבלן משנה, הינה באמצעות זכייה במכוונים פומביים או הילכים תחרותיים אחרים אשר לרוב כוללים את התנאים המפורטים להלן:

(א) חוזה ביצוע – בחוזה זה מפורטים היקף החוזה והתמורה על פיו וכן סוג החוזה. כאשר המכרז הינו מסווג "כמפורט מדייה" מצורף גם כתוב כמפורט וכאשר המכרז הינו מסווג "תכנון וביצוע (DB)" מפורטים אבני הדרך; תפקידי וסמכויותיו של מקבלן; אפשרות של הסבת החוזה לקבלן משנה (לרובה בכפוף לאישור המזמין) (כאשר האחריות אינה ניתנת להסביר והזוכה במכוון אינו יכול להסביר את הפרויקט); אפשרות של שעבוד ו/או המהאות הזכויות הכספיות של מקבלן לטובות מוסד בנקאי לצורך מימון ביצוע הפרויקט; ביטוחים אשר מקבלן נדרש לבטח על חשבונו; האחריות מקבלן; הצמדה למددים שונים ועוד. התמורה משולמת (על ידי מזמין העבודה או מקבלן הראשי, לפי העניין) בהתאם לתקומות העבודה ו/או עמידה באבני דרך והתשלומים מבוצע, לרובה, בתנאים של שוטף עד 90 ימים (תלו依 בסוג התשלומים (חלקי או סופי)) ובהתאם למועדים הקבועים בחוק מוסר תשולם (ככל שרלונטי).

(ב) נספחים לתנאי החוזה הכוללים, בין היתר, תנאים מיוחדים, אופן ביצוע הפרויקט ועוד. מפרט טכני בו מפורטים, בפירוט רב, דרישות מזמין העבודה בדבר ביצוע הפרויקט; כתוב כמפורט (כאשר מדובר במכוון מסווג "כמפורט מדייה"); אבני דרך (כאשר מדובר במכוון DB) ותוכניות נוספות.

**להלן יפורטו התנאים העיקריים של חוזה הביצוע:**

התניות لביצוע עבודות הקבלה	<p>הסכמי הביצוע כוללים התניות של הקבלן המבצע (בין אם הקבוצה הינה קבלן ראשי ובין אם הקבוצה הינה קבלן משנה) לביצוע החסכים בהתאם ללוחות הזמןים שנקבעו בו לביצוע. התניות כוללות התניות לעמידה בתוכניות זמן העבודה, עמידה בתקני בטיחות בעבודה ובתקני איכון וטיב לחומר גלם, אופן ביצוע העבודות ונקייהת אמצעי זהירות. יצוין כי בהינתן שהחתחיבות לביצוע עבודות הקבלנות הינה לרוב במסגרת הסכם קבלנות משנה, בו הקבוצה הינה קבלן המשנה, לרוב קמיס חיובית "גב אל גב" להתחייבויות הקבלן הראשי כלפי מזמן העבודה. בנוסף, ועל כן מתיקיות תלות בין התOMICIOOT הקבלן הראשי וקבלן המשנה. בנוסף, במקורה בו הקבוצה הינה קבלן משנה, לעיתים נדרשת הסכמת המזמין הריאי להתקשרות בין קבלן המשנה לקבלן הראשי.</p>
<b>אי קיום יחסית עובד מעביד</b>	<p>הקבלה המבצע הינו קבלן עצמאי ולא מתיקיים ואו יתקיימו בין מזמן העבודה ו/או הקבלן הראשי (לפי העניין) וכי עבד מעביד.</p>
<b>תמורה</b>	<p>במרכזו הקבוצה, אשר העבודה בהם מבוצעת על פי "כתב כמיות", התמורה מושלמת בהתאם לכמות העבודה שבוצעה על פי כתוב כמיות ומתרימים בפועל (להלן: "<b>מכווי כתוב כמיות</b>"). לעיתים בחלוקת מהמרזים התמורה הינה תמורה פשוטה, היינו, תמורה המשולמת לקבלן המבצע מלא הוצאותיו מלבד שטחים שונים כגון ממד המחרירים לצרכן, ממד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה. יצוין כי במרכזו כתוב כמיות התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 90 ימים.</p>
<b>שינויי היקף הפרויקט על ידי מזמין העבודה</b>	<p>הרבייה החסכים מקנים למזמן העבודה או לקבלתן הראשי (לפי העניין) את הזכות לשנות את היקף הפרויקט (הגדלה או הקטנת היקוף הפרויקט), ובהתאם לכך לשנות את התמורה המשולמת על פי החסכים.</p>
<b>כנסות ופיתוח מוסכמים ומענק לקבלן</b>	<p>בębיה החסכים קיימים מנגנון של קנסות בגין עיכובים ופיצויי מזמן העבודה או הקבלן הראשי (לפי העניין) במקורה של אי עמידה בלוחות הזמןים לביצוע ו/או במקורה של עבודה לקויה ו/או במקורה של אי עמידה בתנאי החסכים.</p>
<b>邏輯 מטעם המזמין</b>	<p>לרוב מזמן העבודה ממנה מהנדס מנהל הפרויקט אשר עלות העסקתו ממומנת לרוב על ידי המזמין (להלן: "<b>המנלה</b>"), ולו הסמכות לפ██וק במחלקות באשר לסטנדרט הביצוע והחומרים בהם משתמש הקבלן. כמו כן, לרוב ממונה מפקח מטעם מזמן העבודה (להלן: "<b>המפקח</b>"), אשר לו הסמכות להPsiק את העבודה בהינתן ביצועו לא עדתו איננו עודם בסטנדרט המבוקש ו/או שאיננו בטיחותי. יצוין כי בהסכמי קבלנות משנה, לרוב נכללת תינה המעניקה סמכות למנהל ולמפקח בנושאים האמורים על קבלן המשנה.</p>
<b>העסקת קבלני משנה</b>	<p>לרוב החסכים ניתן לקבוצה לביצוע כל הסבה, ככלו או מڪצטו, לרבות בקשר עם העסקת קבלני משנה לצורך הפרויקט, אלא בכפוף ל渴求 אישור מזמן העבודה או הקבלן הראשי (לפי העניין). במקורה בו הקבוצה הינה קבלן ראשי, העסקת קבלן משנה אינה פורטת את הקבוצה מאחריותה לעבודותיהם של קבלני המשנה וכן לרוב האחריות לתשלומים התקורת קבלן המשנה הינה של הקבוצה (המעסיקה את קבלן המשנה) ולא של מזמן העבודה.</p>
<b>ערביות</b>	<p>הקבוצה נדרשת, במרכיב החסכים, להעמיד ערביות שונות כמפורט להלן:</p>
<b>(א) ערבות מכרז –</b> חלק מהנתאים להגשת המכרז לרוב נדרש הקבלן להעמיד ערבות להבטחת התOMICIOOT על פי המכרז בשיעור של עד 10% מערך ההצעה במרכזו שיכול ותחולט על ידי מזמן העבודה במקורה והקבלן לא עומד בהתחייבויות על פי המכרז.	<p><b>(ב) ערבות ביצוע –</b> לאחר הזכיה במרקז ולהבטחת עמידת הקבלן בתOMICIOOT, לרוב נדרש הקבלן להעמיד ערבות ביצוע בשיעור של עד 10% מהתמורה הצפואה בגין ביצוע הפרויקט. העבותה הינה בתוקף עד לסיום הפעולות בפרויקט.</p>
<b>(ג) ערובה בדק –</b> עם סיום העבודות בפרויקט ומסירתו למזמן, נדרש הקבלן להעמיד ערבות בדק/טיב, לטובת המזמין או הקבלן הראשי (לפי העניין) אשר הינה בשיעור שלא עולה על 10% מהיקוף הפרויקט, לרוב חלק מס' החשבון הסופי לתשלומים על ידי מזמן העבודה או הקבלן הראשי (להלן: " <b>הענין</b> "). לעיתים ערבות הבדיקה על דרך שרתת הביצוע, ולהיפען על דרך יצירת עיכובן בשיעור שלרוב לא עולה על 10% מס' החשבון הסופי הנותר במהלך תקופה הבדיקה בידיו מזמן העבודה. יצוין כי במספר פרויקטים, בכפוף למעבר תקופה אשר לרוב אורכת שנים בודדות ובכפוף לעמידה בתנאים מסוימים לעניין תיקונים, מופחת שיעור ערבות הבדיקה בגין בדק/טיב. תוקף העבותה הינה כמפורט להלן.	<p><b>(ד) ערובה מקדמה –</b> בהסכמים בהם משלם המזמין או הקבלן הראשי (לפי העניין) מקדמה על השבעה התמורה הסופית על פי המכרז, לרוב בהתאם לשיקול דעתו הבלדי, נדרש הקבלן להעמיד ערבות מקדמה כנגדי משלומי המקדמה/amorim, אשר לרוב פוחתת עם התקדמות העבודות או בחילופין מוחזרת (לא מגנון הפחתה) עם התקדמות העבודות.</p>
<b>אחריות לפרויקט וערבויות בדק/טיב</b>	<p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הערבויות הבנקאיות שהעמידה הקבוצה בתחום ההקמה והבנייה שערכו פרויקטים עמדו על סך של כ- 71,688,844, מתוכן סך של כ- 2,724 אלפי ש"ח בגין ערבות בדק/טיב מכraz, סך של כ- 65,782 אלפי ש"ח בגין ערבות ביצוע, סך של כ- 3,115 אלפי ש"ח בגין ערבות בדק/טיב וסך של 68 אלפי ש"ח בגין ערבות להבטחת אשראי.</p>
<b>אחריות ביטוח ושיפוי</b>	<p>הקבלן מתחייב כלפי מזמן העבודה או הקבלן הראשי (לפי העניין) לתקופת בדק קצובה בזמן לרוב לתקופה של שנה עד 5 שנים (לעיל ולהלן: "<b>תקופת הבדיקה</b>") לאחר מועד סיום העבודות ומיסירת הפרויקט למזמן העבודה. בתקופה זו מתחייב הקבלן לתקן על חשבונו, בתוך זמן סביר, פגמים אשר יתגלו בתקופת הבדיקה ואשר נגרמו עקב עבודה לקויה של הקבלן. העלוות לרוב חן זניחות ביחס לפעילות הקבוצה. בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ישנה הפרשה בסך של כ- 487 אלפי ש"ח בגין ערבות בדק/טיב.</p>
<b>אחריות ביטוח ושיפוי</b>	<p>על פי החסכים, הקבלן נושא באחריות הבלדיות לכל נזק לגוף או לרכווש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמן ו/או לקבלן הראשי מצד שלישי כלשהו ( לרבות עובדים בפרויקט) הנובעים או הקשרים בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדיקה. כמו כן, הקבלן מתחייב לרוב לשפות ולפצות את המזמין או הקבלן הראשי (לפי העניין) בגין כל נזק ו/או הנזאה שייגרמו לו בתוצאה מההתקשרות (לעתים בתוספת תקרה), לרבות בשל שימוש מזמן העבודה או הקבלן הראשי (לפי העניין) בזכותו לבצע את העבודות בעצמו מקום בו לא מילא הקבלן אחר התOMICIOOT. החסכים כולל דרישת</p>

<p>לעריכת ביטוחים שונים על ידי הקבוצה לרבות ביטוח עבודות קבלניות (לרבות צד ג') וחבות מעמידים, ביטוח אחריות מקצועית וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגור לרוב מהיקף הפרויקט.</p>	
<p>לרוב ההסכם כולל רשימה של אירועים שבקרה אחד מהם רשיי המזמין או הקובלן הראשי (לפי העניין) על פי שיקול דעתו הבלעדי, להפסיק את העבודה באופן מידי או לבטל את ההסכם עם הקובלן, בכפוף להודעה מראש ומתוך זמן סביר (עד 21 ימים) לתיקון הפרה על ידי הקבוצה. כמו כן, לעיתים מזמן העובה או הקובלן הראשי (לפי העניין) רשאי להפסיק את ההתקשרות, מכל סיבה שהיא, בכפוף למתן הודעה מוקדמת.</p>	<b>ביטול החוזה על ידי המזמין העבודה</b>
<p>בהת恭מם מוטלת על הקובלן החובה לדאוג לקבלת כל התיירות והרישונות הדורשים לביצוע העבודות בפרויקט, לרבות בשל הצורך בהצבת שוטר בשכר באתר העבודות, בין אם הדבר נדרש מהרישונות השונות ובין אם נדרש מספק התשתיות הרלוונטיים.</p>	<b>תיאום היתרים ורישונות</b>

#### שיווק והפצה .1.7.7

בהתחשב בכך שפעילות הקבוצה בתחום זה הינה תוצר של השתתפות במכרזים (בין לבין הקובלן הראשי ובין לבין קובלן משנה) זוכיה בהם או במסגרת תמחור ותיקHor, לקבוצה יש מחלוקת מכרזים המתמקדת באיתור מכרזים התואמים לתפקידים הקבועים (לפי העניין) של הקבוצה, הכנות והגשתם למזמין העבודה (הליך הראשי במקורה שהקבוצה הינה קובלן הראשי או הקובלן הראשי במקורה שבו הקבוצה הינה קובלן משנה). בנוסף, לקבוצה יש מחלוקת פיתוח עסקיו הקשורות על שיווק שירותים הקבועה לצדים שלישים שאינם מחייבים בפרסום מכרזים ועל איתור הזדמנויות עסקיות נוספות בתחום.

#### צבר הזמןות .1.7.8

צבר הזמןות של הקבוצה בתחום זה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 398,153 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 462,236 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. לעניין זה "צבר הזמןות" משמעו - הזמנות מחייבות, אשר טרם הוכרו ככנסות בדוחות.

להלן פרטים אודות צבר הזמןות של הקבוצה (באלפי ש"ח) :

עיתוי משוער להכירה	צבר הזמןות סמוך 31.12.2023	צבר הזמןות סמוך למועד הדוח	בהתבססה בהתבססה
39,056	-	רביעון 1	2024
60,286	60,286	רביעון 2	
47,190	47,190	רביעון 3	
45,420	45,420	רביעון 4	
206,202	272,835	וAILAN	2025
398,153	425,731	סה"כ	

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של הזמנות, הינם משוערים וככללים מייד צופה פנוי עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים לעיל בסעיף זה, והתמסחותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.7.13 להן וכן לגורםים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקט, לרבות, בין היתר, מועד התחלת ולוחות הזמן הנדרשים לביצוע הפרויקט, העולמים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות לוחות זמינים אלו, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים וכדומה. לפיכך אין ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלק או מלא.

#### חומרים גלם, ספקים וקבלני משנה .1.7.9

##### חומרים גלם .1.7.9.1

חומרים הגלם העיקריים בהם עשויה הקבוצה שימוש בתחום זה הינם: (א) **מערכותALKTRONMIC**: מערכות חשמל,لوحות חשמל, מוצרי כבילה ומוצרים נוספים המורכבים על ידי הקבוצה למערכת אינטגרטיבית שלמה צנרת, מוגפים משאבות, מערכות מיזוג אויר וטיפול באוויר, גופי תאורה, חומריבידוד, ציפוי פיקוד ובקרה, רמזורים וכדומה ; (ב) **תשתיות ובנייה**: מוצרי בטון,لوحות גבס, חומריאבן, ברזל, ארגנטים וחומריבניה שונות.

##### ספקים .1.7.9.2

החברה נהגת לרכוש את חומריבגולם לרבות חלקו שלילו' המשמשים את הקבוצה לצורכי פעילותה בתחום זה במספר ספקים וזאת על מנת למנוע תלות במני מספקיה. לעיתים החברה נהגת להזמין חומריבגולם בגין הצעות לרשות בסכומים מהותיים כאשר המכרז מופץ במספר לצעאת במכרז לספקים בגין הצעות לרשות בסכומים מהותיים כאשר המכרז מופץ לבכירים בו זמינות וההצעה הטובה ביותר מתקבעת. ההתקשרות עם הספקים נעשית לרוב בכתב ובמה מוסדרת, בין היתר, אחראיות הספק למומצרים המסופקים על ידו. לעיתים

ההתקשרות עם הספק אינה בכתב והקבוצה מוציאה לספק דרישת לקבלת מוצרים והתשולם מבוצע נגד חשבונית. להערכת החברה אין לה תלות למי מהספקים שלו. להלן יתוארו עיקרי ההסכםים עם הספקים. מען הנוחות התיאור שלහלו מתיחס הן בתחום הקמה וביצוע פרויקטים והן בתחום אחזקת ותפעול:

<p>חברות הקבוצה הקשורות במספר ספקים לצורך קבלת חומי הגלם ורכבי מערכות, באמצעותם מוצעות בעבודותיה בתחום הקמה והציגו של פרויקטים ובתחום האחזקה והפעול של מערכות ומבניים להלן: "המוצרים" ו"הספקים", לפי העניין). ההereumים כוללים התחייבות של הספקים לספק את המוצרים בהתאם לדרישות חברות הקבוצה ודרישות התקן הרלוונטי. יzion כי במסגרת ההסכםים התחייבו הצדדים לסייע באשר לאפם פעלת המערך ובקשר עם המידע אשר עבר בעבר ביניהם והנוגע בין היתר לעסקם. במסגרת חלק מהereum, התחייב חברות הקבוצה לאורך כל תקופה ההereum כי לא יוכלו מוציאים אחרים על ידי הספקים, וכי לא ימכרו את המוצרים מחוץ לגבולות מדינת ישראל.</p>	מהות ההתקשרות
<p>תקופת ההתקשרות תלויה באופן הפיקט בו נדרשים המוצרים, כתלות בתחום פעילות חברות הקבוצה. לרוב תקופת ההתקשרות של מרכיבי מההסכם בתוקם והציגו של פרויקטים הינה עד לאספקת המוצרים או למספר חוות, בתוספת הארכה אוטומטית של 12 חודשים נוספים לכל יותר. בתחום האחזקה והפעול, ההתקשרות אינה מוגבלת בזמן או מי מהצדדים, וכך למועד מההתקשרות לפי רצון שופר מ-6 חודשים.</p>	תקופת ההתקשרות
<p>במסגרת ההסכם מתייחסות חברות הקבוצה לבצע את מירב המאמצים לשיווק המוצרים אשר סופקו לה על ידי הספקים, לרבות בדרך זיהוי פרויקטים אפשריים לשילוב הספק.</p>	שיווק והפצה
<p>במסגרת ההסכם מוגדרות עלות ביטול מקובלות, לרבות הפרות יסודיות של ההסכם, הפוט חזות ונשנות או הפרות שלא לאחר הודה מוקדמת וכניסת מי מהצדדים להילכתי חלות פירעון, המקנות לצדדים לבטל את ההסכם, בכפוף להזעם מוקדמת.</p>	ביטול החוזה
<p>הספקים הינם עצמאיים ולא מתקיים ו/או יתקיימו בין לבין חברות הקבוצהיחס שותפות.</p>	אי יחסי שותפות
<p>התשלומים בגין המוצרים הינו תשלום קבוע שהוגדר מראש ככל רכיב וחלק החילוף עבורו (להלן: "התמורה"). יzion כי התמורה כפופה לעדכונים סבירים, אשר לרוב מוצעים אתה לשנה, על פי עלות הייצור ו/או האספקה המוטלת על הספק.</p>	תמורה
<p>להבטחת ביצוע התחייבות של חברות הקבוצה, שמורים חלק מהספקים בידיהם את הבעלות במוצרים, עד אשר מושלמת התמורה בגנים. כמו כן, מספר ספקים רשאים בהסכם אשר נחתם עmons לעצב את אספקת המוצרים, עד אשר תשלום להם התמורה.</p>	בטוחות
<p>ההסכםים לרוב אינס כוללים הוראות בדבר הפרות שונות של הוראות ההסכם, אשר מיקמומי מהצדדים זכות לקבלת פיצויי מוסכם. עם זאת, יzion כי במקרה מההסכם ישנה התחייבות לרכיבת כמה מינימלית של המוצרים, עת שהזמנה אשר אינה עומדת בסך זה תזכה את הספק בפיצויי מוסכם בגין כל רכיב שלא הזמין.</p>	פיצויים מסוימים
<p>הספקים נושאים באחריות ביחס לטיב המוצרים ותקנות בהם. כמו כן, מרבית ההסכםים כוללים דרישת לערכית ביטוחים שונים על ידי הספקים, לרבות ביטוח צד י', ביטוח חבות מעמידים וביטוח אחריות מצויה. יzion כי במקרה ההזמנה חלק חברות הקבוצה לשפטות את הספק בגין כל תביעה שהוגשה נגדו, בין אם על ידי לקוח ובין אם על ידי צד י' כלשהו.</p>	אחריות וביטוח

#### 1.7.9.3. קבלני משנה

חלק מפעולות הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת על ידי קבלני משנה (בין אם הקבוצה הינה קבלן ראשי ובין אם הקבוצה הינה קבלן משנה ובלבד שבמקרה כאמור יתקבל אישור המזמין להתקשרות). לרוב ההתקשרות עם קבלני המשנה נעשית ביחס לפרוייקט ספציפי בהתאם לתנאיו ודרישותיו המיוחדדות ובהתאם לSieוג הקבלני של קבלן המשנה לצורך העבודה הספציפי אותה הוא נדרש לבצע. במסגרת התקשרותו עמו קבלני משנה נוהגת הקבוצה לקבל בטוחות מטאימות (ערבותות בנקיות, שטרות חוב או בטוחות אחרות) בוסף להתק扉ות אותה נוטל קבלן המשנה על עצמו כലפי הקבוצה לאחריות לבדיקות שיבוצעו על ידו וכן לנוקים שיגרמו, ככל שיגרמו, במרלן. התקמורה משולמת לקבלני המשנה לרוב על בסיס היקפי עבודה, וביחס לקבלני משנה שהינים מפעילי כלים (או במרקם חריגים – גם לקבלני משנה אחרים), התקמורה משולמת לביסיס ימי עבודה. לרובה, הקבוצה מספקת לקבלני המשנה את חומרו הגלם הנדרשים לביצוע העבודות. למועד הדוח לחברה אין תלות בקבלן משנה כלשהו למועד הדוח מחזיקה הקבוצה בכל הרישונות והסיווגים הקבלניים הנדרשים לפעילותה ומשכך אין הקבוצה חייבת להתקשר עם קבלנים בעלי מקצועות, רישונות וסיווגים ספציפיים לצורך פעולה (ההתקשרות נעשית (כל שנעשה) ככל שנדרשת עבודה מסוימת מקבלן המשנה האמור ולא כתלות במקצוע/רישון/Sieog ספציפי).

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2022 ו-2023 כולל הרכישות מספקים בתחום הפעולות:

ספק חומר גלם	ס"ץ הרכישות מהספק/ קבלני משנה בתחום הפעולות	שיעור מכלל הרכישות מספקים/ קבלני משנה
	ליום 31 בדצמבר 2021	
קבלו תשתיות	18,626	10.2%
ספק אלקטרומכניקה	10,980	6.0%
	ליום 31 בדצמבר 2022	
קבלו תשתיות	14,268	7.9%
ספק אלקטרומכניקה	11,138	6.1%
קבלו תשתיות	10,545	5.8%
	ליום 31 בדצמבר 2023	
קבלו תשתיות	26,771	16.1%

#### כושר יצור

.1.7.10

להערכת הנהלת החברה, אין לקבוצה הגבלה מהותית בכושר הייצור בתחום פעילות זה היota שהקבוצה נוהגת להתקשרות, לפי הצורך, גם עם קבלני משנה לצורך ביצוע העבודות. הקבוצה עשויה להיתקל במוגבלות חיצונית כגון תנאי במכרז המגביל קבלן אחד במספר המכרזים בהם הוא יכול לבצע עבור אותו מזמין.

#### תחרות

.1.7.11

תחומי זה מאופיין בתחרות רבה עם מגוון חלופות למזמינים העבודה. עם זאת, קיימים יתרון נזקים גדולים בעלי מוניטין. יתרונו יחסיו זה בא לידי ביטוי בעיקר בבחירה פרויקטים ובעלי היקף בהם הלקוחות נוטים למסור את העבודה לביצוע לחברות מבוססות ועתריות ניסיוני המסוגלות לספק מספר שירותים במסגרת התקשרות אחת. בהקשר זה יזכיר, כי לקבוצה ניסיוני של כ-45 שנים בתחום המפעליות האלקטרו-מכניות.

הकמה והתקנה של מערכות (הן מערכות אלקטרו מכניות והן מערכות בקרה, שליטה וניהול) – מספר המתחרים הקיימים בשוק רב, והקבוצה נמנית על החברות המובילות בשוק. החברה מעריצה כי נתח השוק של הקבוצה בשוק הינו כ-10%. המתחרים העיקריים של הקבוצה הינם, בין היתר: אלקטרה בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, דניה שירותי מערכות ואחזקות בע"מ, מנורה איזו אהרון בע"מ, שניידר הנדסת חשמל בע"מ, אינטרא תעשיות בע"מ, אלמור התקנות ושירותים (1986) בע"מ.

להערכת החברה, המוניטין, הידע והnisyon שנצברו במהלך השנים האחרונות, היכולות המבצעיות וכוח האדם האיקוני ומהמיימן העומד רשות החברה, סיוגן המוצע של חברות הקבוצה, איתנות פיננסית, יכולות העבודה הם אלו שמאפשרים לחברה להתמודד עם התחרות בתחום זה והם הבסיס להצלחת החברה בתחום זה.

#### סיכום סביבתיים ודרבי ניהול

.1.7.12

להערכת החברה, ביחס להתקנת מערכות (אלектرومכניקות ובקרה, שליטה וניהול) אין לחברה חשיפה מהותית לסיכוןים סביבתיים. ביחס לתשתיות ובניה חברות הקבוצה חשובות לsicinosים סביבתיים העולמים להיגרם, בין היתר, מפגיעה בתוואי שטח הנוצרת בעת עבודות הקבלנות. הסיכוןים הנובעים מפעולות הבניה בתחום זה הינם, בין היתר, רעש, זיהום אויר, קרקע, זיהום מקורות מים ותשתיות פגיעה בעתיקות וכו'. במסגרת תחומי הפעילות פועלות חברות הקבוצה לצמצם, ככל הנניתן, פגיעה בטבע, איכות הסביבה ובתשתיות וכן פעולות (על פי כל דין) לפינוי פסולת אל אתרים המורשים לכך.

#### גורמי סיכון בתחום הקמה וביצוע פרויקטים

.1.7.13

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הייחודיים בתחום פעילות זה:

##### מצב בטחוני

הרעה במצב הביטחוני בישראל עלולה להשפיע לרעה על המצב הכלכלי בישראל וכתוצאה לכך עשויה להשפיע על פעילות הקבוצה אשר יכולה להתבטא בהפסקת העבודות באטרים השונים, מחסור בכוח אדם, בהטיironיות עלויות הבניה וכדומה.

##### הרעה בסביבה הכלכלית

תחומי הקמה וביצוע פרויקטים דורש מקורות מימון בהיקפים גדולים יחסית. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחומי הפעילות של החברה בפרט עלולה לגרום קשיי בגין הון מקורות בנקיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפוף לכך לפחות ביכולת

החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעולות הקיימת של הקבוצה נכון למועד זה וכן לצורך פיתוח פרויקטים חדשים בתחום הכספי של הקבוצה ו/או לצורך עמידתה בתחום הבנייה והקיימות. כן, יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לגרום למגוון תחומי הפעולות במשק ובכלל זה בתחום התשתיות, התעשייה והבנייה אשר כולם מושפעים מתמורות שחלים בענף הבניה והתשתיות בישראל, באופן שלול לבוא לידי ביתוי, בין היתר, במדיניות המשלה ותקציב המדינה בקשר עם ביצוע פרויקטי תשתיות, בהחרוי חומרי הגלם ובירידה בתקציבים לחומרי הגלם, בירידה בתקציבים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקשי לגיסים מימון חיוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעולות הקיימות ופיתוח פעילות חדשה וכיויב – מוגמות, אשר אם תתקיינה, תפגעה ביעדי ותוצאותיה העסקיים של החברה.

ambilי Lagerung מהאמור, בעיתות משבב ענף הבניה, הפיתוח והתשתיות חשוב להשפעות הנובעות מקייטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בחומרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטוחנות וסקום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

#### 1.7.13.3. חשיפה לשינויים במדד המחרים לצרכן, מדד תשומות הסילילה ומדד תשומות הבניה

הקבוצה חשופה לעלייה במידדים המפורטים לעיל אשר שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבותה של הקבוצה הן ביחס למוסדות פיננסים, הן ביחס למזומנים העבודה והן ביחס לביצוע עבודות בתחום הקמה וביצוע פרויקטים וייקור העלוויות.

#### 1.7.13.4. זמינות ומחاري חומרי גלם

шибוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכוכי עבודה, עלול לגרום לדחיה בלוחות הזמנים אליהם התחייבה הקבוצה כלפי נקדים אשר העמידו ו/או עמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. מחاري חומרי גלם כגון מוצרי בטון ופלדה, חשופים לתנודות קיצניות, העולות להשפיע על עלייה בעלות הבניה, הפיתוח והתשתיות (שכן זאת עלתה את מדד תשומות בניה ומדד תשומות הסילילה) ובהתאם על רוחניות הפרויקטים.

#### 1.7.13.5. זמינות כוח אדם

זמינות עוביי בנייה ישראליים ועובדים משתחי הרשות הפלסטינית וכן זמינות עובדים מקצועיים לצורך הקמת מערכות אלקטромכניות, משפיעה על יכולת הקבוצה וקבלני הביצוע שלא בצע את הפרויקטים בהתאם לוחות הזמנים הדורושים ולמעשה עלולה לגרום ביכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

#### 1.7.13.6. התחייבות לתיקון ליקויים ואחריות בדק

גילוי ליקויים בהתקנת מערכת ו/או בניה ו/או בתשתיות בהיקף מהותי בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, להם מחובת הקבוצה ביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות הבדיקה, עלולה להשפיע על רוחניות הקבוצה.

#### 1.7.13.7. אי עמידה בלוחות זמנים

אי עמידה בלוחות זמנים שנקבעו בהסכם, הנובעת מאחריות מבצע העבודה, הינו חברות הקבוצה, עשוי לחסוך את הקבוצה לשלוט פיצויים מוסכמים למזמינים העבודה.

#### 1.7.13.8. ביטול או אי חידוש סיוגים קבלניים

פעולות הקבוצה בתחום זה מבוססת על היות הקבוצה בעלי סיוגים קבלניים ולפיכך ביטול הסיוגים הקבלניים של מי מחברות הקבוצה או אי חידושים עשוי לגרום ביכולת הקבוצה להתמודד במכרזים לביצוע פרויקטים ומsekע עשוי לפגוע ברוחניות הקבוצה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה
<b>סיכום מקרו-כלכליים</b>		
+		מצב בטוחני
	+	העה בסביבה הכלכלית ובתחומי הפעולות של הקבוצה בפרט
+		חשיפה לשינויים במדד הmarket לצירכן ומדד תשומות הבניה
<b>סיכום עניינים</b>		
	+	zmintot ומחاري חומרי גלם
	+	zmintot כוח אחד לענף הבנייה
+		התחייבות לתיקון ליקוי בנייה ואחריות בדק
	+	ביטול או אי חידוש סיוגים קבלניים

## תחום שירות אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים

.1.8

### מיצע כללי על תחום הפעולות

.1.8.1

#### מיצע כללי על תחום הפעולות

.1.8.1.1

בתחום פעילות זה הקבוצה מעניקה שירות, אחזקה ותפעול שוטף של תשתיות ומבנים באופן שנועד להעניק ללקוחות הקבוצה פתרון שירותים כולל למגוון תחומי הנדרשים במערכות, בתשתיות ואו במבנים של הלוקה. גם בתחום האחזקה והפעול ניתן להבחן בין המתקנות המסורתית כגון מערכות חשמל, מיזוג אויר, אינטලציה, כיבוי אש, ביוני, ניקיון, הדבורה, גינוי, מערכות ייודדיות (כגון מעליות, הסקה, מערכות חניה אוטומטיות/רוביוטיות וכדומה) לבין המתקנות המבוססות טכנולוגיה מתקדמת ("חכמה" כגון מערכות בייחוניות, בקרה תנעה חכמה, מערכות רמזוריים, תאורה (לרובות תאורה עירונית), תקשורת, שליטה ובקרה מנהרות, מערכות חניה מתקדמות וכדומה. לעניין זה יצוין כי ביחס למערכות רמזוריים ותאורה, לרבות תאורה עירונית ולרבות הקמה והתקנה של מערכות חניה אוטומטיות/רוביוטיות, פעילות הקבוצה מסוגת בתחום פעלות האחזקה והפעול (ולא בתחום פעילות הקמה וביצוע פרויקטים) כפי שיוסבר להלן. לעיתים השירות ניתן על ידי הקבוצה לאחר שהקבוצה תכננה והתקינה את המערכות הרלוונטיות (כאמור בסעיף 1.7 לעיל) וממן השירות השוטף מהווע חלק מההתקשרות הראשונית לתכנון והקמת המערכות הרלוונטיות, ולעתים ההקמה ו/או ההתקנה נעשית על ידי גורם שאינו נמנה על הקבוצה ושירות התחזקה השוטפת ניתן על ידי הקבוצה (באמצעות החברות המוחזקות). במקורה כאמור, שירותים האחזקה והפעול השוטפים יכולים לאחר תקופת הבדיקה הראשונית שכן לרוב תקופת הבדיקה ככללה במחair ההתקנה ובגינה תשלום נוסף. לעניין זה יצוין כי מרבית ההתקשרות של הקבוצה בתחום פעילות זה הן במסגרת מכרזים או הליכים תחרותיים אחרים ספציפיים למtan שירות אחזקה ותפעול.

פעילות הקבוצה בתחום זה מבוצעת על ידי חברת הבת מנולד מערכות ווימאזר (וחברות המוחזקות על ידה).

תחום זה מאופיין בהתקשרות עם צדדים שלישיים בהסכם ארכוי טווח יחסית (בדרכם כלל לתקופות ראשונות של 2 עד 10 שנים, עם אופציה להאריך לתקופה נוספת בת 2 עד 5 שנים נוספת) לפיהם הקבוצה מעניקה ללקוחותיה שירותים אחזקה של המערכות הרלוונטיות. לעיתים, בעיקר ביחס למערכות רמזוריים ותאורה, הסכם האחזקה והפעול כולל גם אפשרות של המזמין לביקש (מכוח חוזה האחזקה והפעול) את ביצועם של מתן שירותים נוספים – האחזקה והפעול, וכן הקמה של מערכות חדשות או שדרוג של מערכות קיימות (לדוגמא – הקמת רמזור נוסף מערכת רמזוריים, הקמת מערכת תאורה וכיו"ב) ותחזוקתם ולעתים תפעולם לאחר ההקמה. יצוין כי עבודות אלו יכולות להתבצע בין עם מזמן באפן ישיר ובין באמצעות קבלן ראשי הקשור עם המזמין לקבלן ממונה לביצוע עבודות תנעה ורמזוריים. אחזקה עבור מתקנים אלו מבוצעת במסגרת הסכמי השירותים מול מזמינים העבודה של החברה. במקרה כאמור, ההקמה של המערכת הרלוונטיות (בין אם מדובר בהקמה של מערכת חדשה ובין אם מדובר בשדרוג של מערכת קיימת) נעשית מכוחו של הסכם האחזקה והפעול והיא מסוגת בתחום פעלות האחזקה והפעול. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 1.8.4.3 להלן.

כו יצוין ביחס למערכות לטיענית רכבים כי בחודש יוני 2018 פירסם משרד האנרגיה את קול קורא מס' 72/2018, לעניין הצעות להשקעות משרד האנרגיה בפרויקט חלוץ והדגמה בנושאי אנרגיה, תחליפי דלקים, מים ואנרגיה, התיעילות אנרגטית, כרייה וחציבה. במסגרת הקול הקורא כאמור, הציע משרד האנרגיה לספק מימון חלקו למיזמים בשני תחומיים עיקריים: הראשון – הפקחת התקנות בנטפט לתחבורה; השני – שאר תחומי האנרגיה והמשאבים. התמיכה הכספית אשר הציע משרד האנרגיה לספק על פי הקול הקורא הוגבלה ל- 3 מיליון ש"ח ביחס לפרויקטים אשר נועדו להפחית את התקנות בנטפט בתחבורה, ול- 1.5 מיליון ש"ח ביחס לפרויקטים אחרים.

ביום 31 באוקטובר 2018 זכתה אקסלרייט בהתחייבות למימון בסך 2.5 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט לטיענית רכבים חשמליים בסביבה אורבניית בהתבסס על תשתיות תאורת רחוב. המימון כאמור מהווע 50% מתקציב פרויקט כאמור. לפרטים נוספים שיתוף פעולה בתחום פרויקטי טיענית רכבים חשמליים ראה גם סעיף 1.8.10 להלן. אקסלרייט קיבלה בגין השנים 2019 ו-2020 תשלום בסך של כ- 753 אלף ש"ח. חלק מההעברה הפעילה של אקסלרייט לחברת ליד בקרה בע"מ, משרד האנרגיה אישר את הסבת תוכניות המענקים לחברת ליד בקרה.

שירות הנitin ללקוחות הקבוצה בתחום פעילות זה נעשה בהתאם לכללים שנקבעו בהסכם הרלוונטי בין הקבוצה ללקוחות אחת או יותר מהאפשרויות המפורטות להלן:

- . א. מוקד שירות לקוחות ארצי – מוקד טלפוני הפעול 24 שעות ביום, 7 ימים בשבוע המקביל את הפניות של הלקוחות ואחראי לשולחן ללקוח עובד שירות בהתאם לפניה של הלקוח ובהתאם לזמן המוגדרים בהסכם הרלוונטי;
- . ב. מוקד שירות אורי – במקרים מסוימים וביחס לתחומי תחזקה מסוימים, כתלות במספר הלקוחות שלהם יש לתת שירות החברה באזור מסוים (כל שיש מספר לקוחות גדול יחסית), מקופה הקבוצה מוקד שירות אורי המעניק שירות לקוחות הנמצאים באותו אזור (כגון מוקד שירות בבאר שבע, בירושלים וכדומה). הלקוחות המשוכרים למוקד השירות האורי פונים(IService) למוקד השירות האורי ולא למוקד השירות הארצי;
- . ג. שירות ייחודי ללקוח – לעיתים ביחס לתחומי תחזקה מסוימים, ישנים הסכמים אשר מכוחם החברה נדרשת להעמיד ללקוח צוות ייודי הנמצא במתokin של הלקוח והמעניק לו שירות יומי (כגון רשות שדות התעופה, חדר בקרה במנזרות וכדומה);
- . ד. מערכות פנימיות של הלקוח אליהן מחוברת הקבוצה אשר מתריעות על תקלות במערכות של הלקוח (להלן: **"קריאת השירות"**). במקרה כאמור, עם קבלת קריאת השירות, הקבוצה שולחת עובדי שירות, בהתאם לזמן הנקבעים בהסכם, לצורך טיפול בקריאת השירות.

#### 1.8.1.2. מבנה תחום הפעולות והינויים בהיקף הפעולות בתחום ובריווחיוינו

כאמור בסעיף 1.7.1 לעיל, תחום הפעולות זה מושפע במידה רבה מהסבירה העסקית בישראל לרבות מדיניות הממשלה בקשר עם פרטום מכרזים על ידי חברות ממשלתיות, חברות בת ממשלתיות, רשותות שונות, גופים ומשרדי ממשלה שונים וכן על ידי זמינים פרטיים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.7.1.2 ו- 1.7.1.1 לעיל.

הקבוצה ממקדת את התפתחות פעילותה בתחום זה, לאחזקת כוללת של מבנים ותשתיות, במטרה לאגד בקבוצה את כל הדיסציפלינות הנדרשות לצורכי מתן שירות אחיזה כולל למזמי עובודה פוטנציאליים. לשם כך, הקבוצה נדרשת הן לגידול אורגני, והן לגידול באמצעות רכישת פעילויות שלימות בתחום כיום וכן העמeka ו/או הוספה של פעילויות נוספות פוטנציאליות נוספת בתחום הנטוח. בנוסף, החברה מפתחת יכולות טכנולוגיות בתחום הליבת שלא בתחום זה, כמו מערכות שליטה ובקרה עירונית חכמות, וכן פועלות לשיתופי פעולה בתחוםים אלה עם גופים נוספים. הקבוצה שואפת להרחיב את פעילותה גם אל גבולות ישראל בכל הקשור באחזקת מערכות עירוניות חכמות ולשם כך פועלת להתקשרות עם גופים רבניטיים בארץ ובחו"ל (נכון למועד דוח זה, עיקר פעילות החברה מוצעת בישראל בלבד). בסופו, בכוונת הקבוצה לפתח את יכולותיה בתחום אחזקת מערכות וזאת בין היתר תוך ניצול יכולות הקבוצה בתחום התקנות המערכיות, וכן באמצעות טכנולוגיות שהחברה פיתחה בעצמה, כמו מערכת הפלקו (מערכת שמבצע ניהול של כלל הרמזורים במרחב העירוני באופן אוטומטי או חצי אוטומטי תוך שימוש בחוקיות מוגדרת מראש) ופטנט לטיענית רכבים חשמליים ולהזיב אוטומטי על ציריכת חשמל דרך תאורה ברוחבות העיר.

#### מערכת בקרות ומזוריים - FALCON

מערכת ה "FALCON" הינה מערכת בקרת תנועה חכמה שפותחה על ידי החברה (באמצעות חברת בת שלה), והקניין הרוחני שלה מצוי בבעלותה המלאה של החברה באמצעות חברות אקסטריט. FALCON פותחה במקור כמענה לצורך בשוק הישראלי למערכת ניהול ובקרה תנועה אורבנית ובין עירוניות, הניתנת להתאמה בקלות לצרכים המשתנים של הרגולציה. המערכת פותחה על בסיס פרויקטים בהם זכתה החברה אשר אפשרו לה ליצור קניין רוחני ונכסי תוכנה בעלי ערך רב אשר ניתנים למימוש במגוון נרחב של יישומים בישראל. ביום תוכנתה ה- FALCON הינה כלבי הביצוע העיקרי לשילטה, בקרה וניהול של מערכות רמזורים ולניהול תחבורה ציבורית ומישמת מספר שניים בחברת נתיבי ישראל, בפרויקט הרכבת הקלה בירושלים, במספר ערים בישראל כדוגמת ירושלים, רחובות, באר-שבע, אשדוד, הרצליה ועוד. כמו כן, המערכת הותمعה לאורק קווי הרכבת הקלת בתל אביב.

בהתאם להתקשרות החברה עם לאומי פרטנס, כמפורט בסעיף 1.14.5 להלן, הועברו כל זכויות הקניין הרוחני, וכן יתר הזכויות וההתקייבות בקשר עם תוכנת הפלקו, לאקסטריט וזאת במטרה לפתח את תוכנת הפלקו כ מוצר תוכנה, במטרה לשוק את מערכת הפלקו גם מחוץ לישראל, ובקשר לכך, בין היתר, לפתח כלים מתקדמים חדשים בראשית השוק הבינלאומי ורכיו.

יתרונות המערכת מתמקדים במספר מישורים עיקריים :

- מערכת ה- FALCON כוללת מגוון כלים מלאים לניהול מערך התנועה במטרופולין עירוני, כולל אפשרות לכל רשות לנוהל את מערכות הצמתים שלה באופן נפרד.
  - המערכת מבצעת בקרת רמזוריים כולל כלל תוכניות התנועה המאושרת ע"י משרד התחבורה לפי לוחות זמנים קבועים ראש או באופן סמי-אוטומטי וכן גם באופן אוטומטי מלא, בהשתמש באלגוריתמים וכלי AI (תוכנות הנמצאות עדין תחת פיתוח). בנוסף, המערכת מנהלת מערכי העדפה לתחבורה ציבורית, רכבות קלות, הפעלת גלים ירוקים ועוד.
  - המערכת בעלת כלים מסוימים לקבלת החלטות במצבים שונים (DSS).
  - המערכת בעלת פרוטוקול פתוח וידידותי שמאפשר לה להתחבר לכל מגוון רמזור כלשהו; דגש – המערכות אינה דורשת את מגווני הרמזוריים לצורך החיבור ל- FALCON.
  - אוטומטיות מלאה לחומרה הקיימת.
  - ממשקים מובנים לאפשר קבלת מידע מכל גלאי מכל סוג שהוא וקבלת החלטות בזמן אמיתי לטובת מтан העדפה לכל תחבורה שונות, הפעלת גלים ירוקים ועוד. דגש – אין צורך בהצבת גלאים ייעודיים, אוטומטיות מלאה לקבלת מידע מהחומרה הקיימת.
  - מערכות תומכות החלטה וכייל ניהול מתכונים.
  - מערכת הפתוחה לקבלת מידע מכל חישון או מערכת אחרת הפרוסים בעיר, ולמסור מידע לכל מערכת עירונית אחרת.
  - ממשקים למשיכת תוכניות תנועה מכל תוכנה המשמשת לכתיבתן והטמעתן במגווני הרמזוריים באופן ישיר ; דגש – המערכת פותחה לכל תוכנה, לאו דווקא לתוכנות שמקדמת החברה אלא גם לאלה שמקדמתות מתחמותיה.
  - ממשקים למערכות צי רכב, ולמערכות ניהול רכבות.
  - ממשקים מובנים למערכות גלאי העדפה.
  - המערכת הינה פלטפורמה שמאפשרת להוסיף עליה שכבות נוספות בקלות יחסית כגון מערכות בקרת חניה, מערכות ניהול כביש, מערכות אכיפה ועוד.
  - התממשקות כולן רכיבי קצה כגון מצלמות CCTV, שילוט עירוני, מחסומי דרך ועוד.
  - יכולת ביצוע שינויים והתאמות לדרישות רגולציה בישראל ובעולם באופן פשוט ומהיר.
  - ממשקים עם מערכות "עיר חכמה", המספקות הדרגות המשמשות לניהול התנועה על ידי המערכת.
  - מערכת קלה ונוחה לתפעול, שאינה דורשת משאבים מרובים מצד המשתמש.
- נכון למועד הדוח"ח אקסלרייט מצויה בהלכים מתקדמים לקרה של תוכנת הפאלקוון ללקוחות בט리טוריות שונות מחוץ לישראל.
- בנוסף, החברה פועלת בתחום תכנון, הקמה ואחזקת של מערכות חניה אוטומטיות לרכבים ואופניים באמצעות החזקה (100%) בחברת הבת ס.פ.י. פתרונות חניה (2014) בע"מ (להלן "ס.פ.י.").
- תחומי הפעולות מתחולק לפרויקטים קבלניים אשר מבוצעים במסגרת פרויקטי תמ"א 38 ופרויקטים המהbezאים בהמשך לזכיה במרקזים שונים בתחום. בתחום פרויקטי תמ"א מבצעת ס.פ.י. פרויקטים עבור יזמים וקבלנים העוסקים בתחום התמ"א. במסגרת המركزים זכתה ס.פ.י. במכרז לתכנון, הקמה ותחזוקה של חניונים אוטומטיים לאופניים עבור רכבות ישראל. מתקנים אלו (תת קרקעים ועיליים) לרבות מוקד שירות תעופתי נמצאים בעיצומה של ההקמה ולקרה אינטגרטיבית מערכות וחלקים אף נמסרו. החברה מתכוonta למסור את יתרת המתקנים במהלך השנה הקרובה.

#### 1.8.1.3. מגבילות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות

לפרטים ראה סעיף 1.7.1.3 לעיל.

#### 1.8.1.4. גורמי הצלחה קרייטיים בתחום הפעולות

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקרייטיים בתחום פעילות זה הינם : (א) ידע, ניסיון ומוניטין של הקבוצה שנוצר בתקום זה לרבות פיתוח טכנולוגיות ייחודיות בתחום וכן העסקת כוח אדם איקוטי ויכולת ניהול ושירות מוכחת בתחום ; (ב) עמידה בסיווגים קבלניים נדרשים ; לעניין זה יודגש כי בתחום אחזקת רמזוריים נדרש גם אישור של הוועדה הבין מושדרית לעיסוק בתחום ; (ג) הסכמים ארכיטוקות עם ספקים המספקים לקבוצה את המוצרים הנדרשים לצורך תפעול ואחזקת הממערכות, תשתיות ומבנים ; (ד) יכולת לספק מכלול שירותי ופתרונות למזהמי העבודה במסגרת כולת אחת ; (ה) איתנות פיננסית המעניקה לקבוצה אפשרות לגשת למזרחי שירות בהיקפים גדולים יחסית ; (ו) הטמעה של מערכות בקרה מתקדמות המאפשרות ניהול,

בקירה ויעול של משאבי הקבוצה ; (ז) ידע טכנולוגי מתקדם בכל הקשור למערכות עירוניות ככמויות כגון מערכות רמזוריים, מערכות תאורה, מערכות בקרהת תנועה, מערכות חניה חכמה וכדומה. לאור העובדה שהחברה הינה הבעלים של ה-IZ ושהמהזרים פותחו על ידה, לחברה יכולה לבצע את התאמות הנדרשות עבור השוק המקומי, לדרישות גובלנרט וולדרישות מוכבות המשנותן תדירים ובין לבין ללקוח. גורם הצלחה קרייטי ונוסף הרלבנטי ביחס לפעלויות הקבוצה בתחום החניה האוטומטייה/רוביוטית, הוא בהתקשרות עם יצרנים אמינים, אינטלקטואליים ותחרותיים.

#### מחסומי הכנסה העיקריים והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

להערכת החברה, **מחסומי הכנסה העיקריים** הינם כמפורט להלן : (א) אחר ומדובר בחווית שירות ואחזקת בהיקף כספי מהותי, קיימת נטייה להעדיף חברות שצברו מוניטין בתחום. העדר מוניטין בתחום מנסה על כניסה מתחרה חדש לשוק ; (ב) יתרון לגודל – השתפות במכרזים גדולים לצורך קבלת חוזים מורכבים, מחייבת איתנות פיננסית, פרישה ארצית, מספר רב של אנשי מקצוע עם השרות רלוונטיות וניסיון, שכן במקרים רבים לאור גודל ומוכבות המתקן לקוחות יעדיפו חברה גדולה ואיתנה ; (ג) סיוג קבלני גבוה – על מנת להתמודד במכרזים לחוזים בהיקף גדול נדרשים המתמודדים להיות בעלי סיוג בדרגה מתאימה, המונתקת רק לבני ניסיון מוכח בחווית שירות ואחזקת בהיקפים גדולים ; לעניין זה יודגש כי בתחום אחזקת רמזוריים נדרש גם אישור של הוועדה הבין מושדרית בתחום ; (ד) עמידה בדרישות תווית תקן כאמור, מחייבת עמידה בדרישות שונות ; (ה) יכולת פיתוח טכנולוגיות מתקדמות וחכמאות לצורך שדרוג מערכות קיימות ויכולת ביצוע התאמות במוצרים השונים.

להערכת החברה **היציאה העיקריים** בתחום הינם חווית התקשרות ארכוי טוח עם חלק מהליך שלה שאינם מאפשרים את הפסקת התקשרות באופן מיידי ולא מענה, לעיתים, בקשר למערכות בטיחותיות שלא ניתן להותיר ללא אחזקה שוטפת וUMB (בגון רמזוריים, מנחרות וKİ"ב). לרוב התקשרות מוגבלות בעקבות ביצוע או בUCHות אחרות (בגון עיכוב תשלום של חלק מהתמורה על פי החוזה להבטחת התחייבות הקבלן).

#### מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

לפרטים נוספים מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה סעיף 1.7.10 לעיל.

#### מוצרים ושירותים

השירותים העיקריים שניתן על ידי הקבוצה הינו אחזקת ופעולת (M&O – Maintenance and Operation) של מערכות מסורתיות ומערכות טכנולוגיות אלקטرومגנטיות, מערכות מבנים ותשתיות. **מפורט בסעיף 1.7.2 לעיל.**

השירותים העיקריים בתחום זה כוללים את השירותים המפורטים להלן :

(א) **אחזקת ופעולת של מערכות מסורתיות (אלקטرومגנטיות, מערכות מבנים ותשתיות)** – שירות זה כולל אחזקת ופעולת של מערכות חשמל, מיזוג אויר וקירור, אינטලציה, מערכות כיבוי אש, תאורה (לרבות תאורה עירונית), ניקיון, הדביה, גינון, מערכות בייעודיות (בגון מעליות, הסקה, מערכות חניה אוטומטיות/רוביוטיות וכדומה),uprojectים מסוימים שונים, כגון, מתקנים לרבות ביחסוניים של משרד הבטחון, מוסדות לימוד, מוסדות ממשלתיים, כבישים ומנחרות, וכיוב. פעילות הקבוצה בתחום זה מוצעת בעיקר על ידי חברת הבת מנוליד מערכות (וחברות המוחזקות על ידה).

(ב) **אחזקת ופעולת של מערכות טכנולוגיות (בקירה, שליטה וניהול)** – שירות זה כולל תחזקה של מערכות מביססות טכנולוגיה מתקדמת ו"חכמה" כגון, מערכות שליטה ובקרה לתנועה, רמזוריים, חניה, מערכות בקרה וניהול תעשייתיים, מערכות רמזוריים, תקשורת, שליטה ובקרה מנחרות, שילוט מתחלף, אמצעי בקרה ונימור, מערכות בטחון ואבטחת סייבר,uprojectים מסוימים שונים, צמיגים מרמזוריים (של נת"ע, נתבי ישראל, נתבי איילון ועוד), חניונים, מפעלים, מתקנים בטחוניים, כבישים ומנחרות, וכיוב. פעילות הקבוצה בתחום זה מוצעת בעיקר על ידי חברת הבת אריאל וימazor (וחברות המוחזקות על ידה).

לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 1.8.1.1 – 1.8.4.3 לעיל

### **פיתוח הכנסות ורווחיות ממוצרים ושירותים**

.1.8.3

כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה, השירות שניתן על ידי הקבוצה הינו שירותי אחזקה ותפעול. **סך ההכנסות משירות זה בשנים 2022 ו-2023 הסתכם לסך של כ-159,122 אלף ש"ח – 93,567 אלף ש"ח, בהתאמה. שיעור ההכנסות משירות זה מトוך סך הכנסות הקבוצה בשנים 2022 ו-2023 עמד על כ-23% וכ-16.6% בהתאמה.** להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעולות ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד) בכל אחת מהשנים 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

תחום	טכנולוגיות	מסורתיות	סה"כ
שיעור	2023	שיעור	2022
13.28%	45,796	22.18%	68,371
13.85%	47,771	17.45%	53,788
27.13%	93,567	39.62%	122,159

### **לקוחות**

.1.8.4

לפרטים אודוט לckoחות הקבוצה ראה סעיף 1.7.6 לעיל.

#### **לקוחות עיקריים**

.1.8.4.1

נכון לשנים 2022 ו-2023 אין לקבוצה לckoחות עיקריים בתחום פעילות זה אשר הכנסות מهما מוחות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה.

לקבוצה אין תלות בליך בודד או בקבוצת Lckoחות אשר אובדן ישפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעולות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד) בכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח):

لקווי	הכנסות	2023		2022		2021	
		אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום					
מגזר ציבורי	72,921	74%	86,628	71%	109,131	79%	28,686
מגזר פרטי	24,998	26%	35,531	29%	35,531	21%	

#### **התקריות עם Lckoחות**

.1.8.4.3

להלן יתוארו התנאים העיקריים בחזויים עם Lckoחות בתחום פעילות זה שעוניים באספקת שירותים תחזוקה ותפעול. לעניין זה יזכיר כי חלק מהוראות ההסכם עם Lckoחות הינם דומים במהותם לתיאור המפורט בסעיף 1.7.6.3 לעיל:

<p>הסכם התחזוקה והפעול השוטף כוללים התcheinויות של כל כל התחזוקה והתפעול לביצוע החסכים בהתאם ללחמות הזמינים שנקבעו בו לביצוע מעות שמתוגלת תקלה, וכן לביצוע שרטף למערכות השונות המותקנות אצל מזמין העבודה (שהינו לרוב הלוקה הסופי כמפורט בסעיף 1.7.6.3 לעיל) (להלן: "עבודות התחזקה" ו-"omezion העבודה", בהתאמה). התcheinויות הניליה רחבה וכוללת התcheinות לעמידה בתוכניות התחזוקה המונעת של מזמין העבודה, עמידה בדרישות תפעול המרכבות, עמידה בתיקני בטיחות בעבודה ובתקני איכות וטיב לרכבים חלופיים, אופן ביצוע העבודה ונקיות אמצעי הירוט. יזכיר כי, לעתים, הסכמי הקבלן לביצוע עבודות התחזקה, הינם הסכמים המשלבים בתוכם עבודות הקמה וביצוע של פרויקטים ועבודות יזומות (לרוב, על פי הנחיית המזמין), אשר כוללות במסגרת תכנית התחזקה והפעול (להלן: "העבודות היומיות").</p>	<p><b>העברות לביצוע עבורות הקבלנות</b></p>
<p>הקבלן המבצע הינו קיבלן עצמאי ולא מתקיים ואו יתקיימו בין לזמן מזמין העבודה יחסית עוביד.</p>	<p><b>אי קיום יחסי עוביד מעיביד</b></p>
<p>בהתאם הקבוצה, אשר לרוב עבודות התחזקה בהם מבוצעות על פי "כתב כמוני", התמורה משולמת בהתאם לכמות עבודות התחזקה שבוצעה על פי כתב כמוני ומחייב בפועל (להלן: "כתב כמוני"). עם זאת, יזכיר כי לעיתים, חלי היהות התמורה על בסיס כתוב כמוני, משולמת תמורה חדשנית קבועה בגין שירות התחזקה והפעול. מדובר במיעו תמורה כללת המשולמת לקבלת, והכולת את מלאו הוצאותיו בגין מטען שירות התחזקה והפעול, ללא שהקבלן יהיה כאין לתמורה נוספת מלבד תשלום. התמורה לרוב צמודה למידדים שונים כגון מיד המחרירים לצרכן ומדד תשומות הבניה. יזכיר כי במרכזי כתוב כמוני התמורה לרוב משולמת בתנאי שוטף + 60 ימים.<sup>39</sup></p>	<p><b>תמורה</b></p>

<p>לפרטים ראה סעיף 1.7.6.3 לעיל.</p> <p>במראב הacsםים קיימים מנגנון של פיצוי מזמין העבודה במקורה של אי עמידה בלוחות הזמן לתקין תקלות ו/או במקורה שעבודת התחזקה מבוצעת באופן לקיי ו/או במקורה בו חורגות מספר התקלות מסוימר מוגדר עבור כל שנה קלנדרית ו/או במקורה של אי עמידה בתנאי החסם.</p> <p>לרוב מזמין העבודה ממנה הנהנדס מכנהל תכנית התחזקה והתפעול אשר עלות העסקתו ממומנת לרוב על ידי מזמין העבודה (להלן: "המנהלה"), ולו הסמכות לפ███ במלחוקות באשר לסטנדרט חלקי החילוף בהם משתמש הקובלן ובאשר לאופן בו נדרש להתבצע תפעול המערכת. כמו כן, לרוב ממונה מפקח מטעם מזמין העבודה (להלן: "המפקח"), אשר לו הסמכות להפסיק את העבודה בהינתן שלדעתו איננה עומדת בסטנדרט התחזוקתי המבוקש ו/או מבוצעת באופן שאינו בטיחותי. יצוין כי בהסכם קובלנות משנה, לרוב נכללת תניה המחייבת סמכות למנהל ולמפקח בנושאים האמורים על קובלן המשנה.</p> <p>לפרטים ראה סעיף 1.7.6.3 לעיל.</p> <p>לפרטים ראה סעיף 1.7.6.3 לעיל.</p> <p>נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הערכיות הבנקאיות שהעמידה הקבועה בתחום האחזקה עמדה על סך של כ- 30,659 אלף ש"ח, מתוכו סך של כ- 321 אלף ש"ח בגין ערביות מכרז, סך של כ- 28,332 אלף ש"ח בגין ערביות ביצוע, סך של כ- 582 אלף ש"ח בגין ערביות בדק/טיב וסך של כ- 1,242 אלף ש"ח בגין ערביות להבטחת אשראי.</p> <p>לפרטים ראה סעיף 1.7.6.3 לעיל.</p> <p>על פי ההסכם, הקובלן נושא באחריות הבלתי נזק לגוף או לרכוש או לבלל הפ███ ו/או עלות שיגרמו למזמין מצד שלישי כלשהו (רבות העובדים בעבודות התחזוקה) הנבעים או קישורים בעבודות התחזקה, בין בתקופת ביצוע עבודות התחזקה ובין בתקופת הדלק. לרוב הקובלן מתחייב לשפות ולפצות את מזמין העבודה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרם לו בהתאם מההתיקשות בתוספת תקורה ששישערה לעתים קבוע מראש), לרבות בשל שימושו במזמין העבודה לאחר תקופה של דרישת התחזקה בעצמו מקום בו לא מילא הקובלן אחר התחייבותיו. ההסכם כולל דרישת לעירicit ביטוחים שונים על ידי הקבועה, לרבות ביטוח עבודות קובלניות (לרבות צד י') ובבונת מעמידים, ביטוח אחירות מקצועית וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף עבודות התחזוקה.</p> <p>לפרטים ראה סעיף 1.7.6.3 לעיל.</p> <p>בהתאם היעודים והרישונות הדרושים לביצוע עבודות התחזוקה, לרבות בשל הצורך בהבאתו בשכר באתר העבודה, בין אם הדבר נדרש מהרשויות השונות ובין אם נדרש מספק התשתיות הרלוונטיים.</p>	<b>שינויי היקף עבודות התחזקה על ידי מזמין העבודה</b> <b>פיצוי מוסכם ומענק לקבלת מהנדס ומפקח מטעם המזמין</b> <b>העסקת קובלני משנה</b> <b>ערביות</b> <b>אחריות לעבודות התחזקה וערביות בדק/טיב</b> <b>אחריות בפיתוח ושיפוי</b> <b>ביטול החוזה על ידי מזמין העבודה</b> <b>תיאום היררכיות ורישונות</b>
---	--

### שיעור והפצה

1.8.5

בכל תחומי פעילותה נוקטת הקבועה בדרכי שיווק והפצה זהים של מוצריה ושירותיה. לפרטים אודות השיווק והפצה ראה סעיף 1.7.7 לעיל. בנוספ', כאמור במובא לפרק זה תחומי הפעולות של הקבועה משלימים אחד את השני ביחס להצגת מהוות בסיס פורה להתקשרותו של הקבועה בתחום פעילות זה עם לקוחות פוטנציאליים.

### כבר הזמניות

1.8.6

כבר הזמניות של הקבועה בתחום זה נוכנעו בדצמבר 2023 במסתכם לסך של כ- 166,062 אלף ש"ח לעומת 195,449 אלף ש"ח ביום 31 בדצמבר 2022. לעניין זה "כבר הזמניות" משמעו - הזמניות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות ב嗑יס פורה להתקשרות של החברה.

להלן פרטים אודות כבר הזמניות של הקבועה (באלאפי ש"ח) :

עיתוי משוער להכרה בהכנסה	כבר הזמניות סמוך למועד הדוח	כבר הזmaries ליום 31 בדצמבר 2023
רביעון 1	-	שנת 2023
רביעון 2	19,223	
רביעון 3	15,464	
רביעון 4	12,420	
<b>שנת 2024 ואילך</b>	<b>127,313</b>	
<b>סה"כ</b>	<b>174,419</b>	

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזדמנויות, הינם משוערים וככללים מידע צופה פנוי עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל ועל הסכמים הקיימים נכון למועד דוח זה, מועד הסיום החזוי של ההסכם האמורית תוך הנחה שתקופות האופציה הנקבעות בהסכם יוארכו על ידי הלוקחות, והتمמשו על גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.8.12 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך מתן שירות הפעול והתחזקה, לרבות, בין היתר, מימוש תקופות האופציה על ידי הלוקחות, הארצת הסכמים קיימים וכדומה. לפיכך אין ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא.

#### תחרות .1.8.7

להערכת החברה מספר המתחרים הקיימים בתחום השירות והאחזקה הינו גדול ויחסית ולפיכך אין לחברה יכולת להאריך את חלקה בשוק המקומי (למעט בגין מערכות רמזורים כמפורט להלן). לקבוצה מתחרים רבים שעל העיקריים שבהם נמנים: אלקטרא בע"מ, אפקון התקנות ושירותים בע"מ, מנורה איזו אהרון בע"מ, שנידר הנדסת חשמל בע"מ, אינטרא תעשיות בע"מ, אלמור התקנות ושירותים (1986) בע"מ. בגין תפעול ואחזקה של מערכות רמזורים - החברה מעניקה שירותים אחזקה ופעול ל-45% מהצמתים המרומיורים בישראל ולהערכת החברה התחרות מוצמצמת יחסית. המתחרים העיקריים של הקבוצה בגין שירות אחזקה ופעול רמזורים הם: מנורה איזו אהרון בע"מ, ר. תעשיות (ישראל) בע"מ, אי פי איי (תנועה וחניה) (ישראל) בע"מ וחשמל הברק – בקרת תנועה ורמזורים.

המתחרים העיקריים של הקבוצה בגין תפעול ואחזקה של חניונים אוטומטיים / ריבוטיים הם: פארקומט, פרומוט, פארקינג קויט, אפלפארק, אוטופארק, אלקטרא חניה. להערכת החברה, נתח השוק שלו לא עולה על 15%.

#### بواسר יצור .1.8.8

להערכת הנהלת החברה אין לקבוצה הגבלה מוחותית בכשור הייצור בתחום פעילות זה היות שהבסיס למtan השירותים הינה הדעת, הטכנולוגיות והמונייטין שצברה הקבוצה בתחום זה וכן קיום מערך של כוח אדם הנו בדרגים ניהוליים והן בדרגיהם נמוכים יותר המקיימים את השירות ללקוחותיה וככל שנדרש החברה תוכל לגייס עובדים לצורך כך. בתחום ההתקנה והאחזקה של חניונים אוטומטיים/ריבוטיים כשור הייצור של החברה נשען על כשור הייצור של היוצרים עמה היא קשורה בפועל בהסכמים מחייבים. לאחר שהিוצרים עם יצרנים הממוקמים בטריטוריה ממוקמים בסין, ובשל ההשפעה של משבב הקורונה העולמי על יצרנים הממוקמים בטריטוריה זו, החברה פועלת על מנת לאתר יצרנים חלופיים בתחום זה.

#### חומרי גלם, ספקים וקבלי ני משנה .1.8.9

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחום המערכות המסורתיות הינם מערכות חשמל,لوحות חשמל, מוצרי כבילה ומצריים נוספים המורכבים על ידי הקבוצה למערכת אינטגרטיבית שלמה צנרת, מגופים משאבות, מערכות מיזוג אויר וטיפול באוויר, גופי תאורה, חומרי בידוד זה-הט-חומר-הגולט-המפורטיס-סעיף-1.7.9.1- לעיל ובע ובתחום הטכנולוגיות הינם מרכיבים של מערכות רמזורים, מערכות חניה, מטענים, פנסי הכוונה, רכבי שיילוט אלקטורי, צד פיקוד ובקרה, ועוד. להערכת החברה, בתחום פעילות זה אין לקבוצה תלות במילוטיקה עימם היא מתקשרת. לפרטים נוספות ההסכמים עם ספקים ראה סעיף 1.7.9.2 לעיל. לעניין זה נציין, כי לקבוצה יש מספר הסכמים לא מוחותיים עם ספקים הכוללים הסכמי הפצה בלעדיהם (בתחומי מדינת ישראל) עם חברות ביליאומיות המתמחות בתחום הרמזורים.

הקבוצה מבצעת חלק מפעילות התקנת מערכות וצידת תחום זה באמצעות קבלני משנה איתם היא מתקשרת בהסכם קבלנות משנה סטנדרטים. מערכת ההסכם של הקבוצה עם קבלני המשנה שלה זהה בכל שלושת תחומי הפעילות. לפרטים נוספים מגנון ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה שלה ראה סעיף 1.7.9.3 לעיל.

1.8.9.3. להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים וקבלני משנה (חיצוניים לקבוצה) עיקריים לשנים 2022 ו-2023 מtower כל הרכישות מספקים בתחום הפעולות:

ספק חומר גלם	קבלי תשתיות	קבלי תשתיות	קבלי משלוח	קבלי משלוח	ליום 31 בדצמבר 2021		لיום 31 בדצמבר 2022		ספק חומר גלם
					מספרים / קבלני משנה	מספרים / קבלני משנה	מספרים / קבלני משנה	מספרים / קבלני משנה	
16.1%	12,187	6.2%	5,691	14.34%	13,619	קבלי תשתיות	שייעור מכלל הרכישות מספקים / קבלני משלוח	שייעור מכלל הרכישות מספקים / קבלני משלוח	quia
-	-	-	-	7.81%	7,413	קבלי תשתיות	מספרים / קבלני משלוח	מספרים / קבלני משלוח	quia
-	-	-	-	5.58%	5,301	קבלי תשתיות	מספרים / קבלני משלוח	מספרים / קבלני משלוח	quia

#### 1.8.10. הסכמים מהותיים והסכם שיתוף פעולה

##### 1.8.10.1. הסכם בלעדיות לייצוג ספק תוכנת תכנון רמזוריים

בשנת 2019 אריאל וימאזר חתמה על הסכם (להלן: "הספק"), Schlothauer and Wauer שבמסגרתו היא תייצג באופן בלעדית את הספק בישראל. הספק הינו הבעלים והמפתח של תוכנת תכנון הרמזוריים המוביילית בעולם – LISA. במהלך השנהוות הספק זכה במכרז של נתיבי איילון לספק רישיונות לתוכנה אשר תשמש את נתיבי איילון לתכנון התנועה בפרויקט "מהיר לעיר" – פרויקט בהיקף של כ-5.5 מיליארד ש"ח אשר מוביל חברת נתיבי איילון שיחבר כ-17 ערים במרכז הארץ לכדי רשת מטרופולינית אחת. בשנת 2021 זכה הספק במכרז של צוות תוכניות אב לתחבורה – ירושלים ככל התוכנו המרכז למערך התחבורה בירושלים ובדגש על מגוון של מערכות תחבורה ציבריות כגון רכבות קלות, אוטובוסים ועוד. אריאל וימאזר זכאיות לתמלוגים בשיעור של 30% מכל התקשרות של הספק במדינת ישראל.

תוכנת AISA, נבחרה ע"י אריאל וימאזר מtower ראייה אסטרטגיית ליישום יכולות התכנון של תוכנית התנועה, חלק מפיתוח והרחבת היכולות של מערכת בקרת הרמזוריים - FALCON - מערכת התוכנה אשר פותחה בארץ וימאזר והנמצאת בעבודה. הסינרגיה בין שתי המערכות מושלמת כאשר מערכת FALCON מאפשרת יבוא תוכניות תנועה לצורה אוטומטית למרוץ הבקעה המטרופוליני. יכולות זו מתווספת ליכולות נוספות של ה- FALCON הכול הורדת תוכניות התנועה למנגנון הרמזור בשימוש אריאל וימאזר.

##### 1.8.10.2. מזכר הבנות עם חברת " מגמנט" הגרמנית

ביום 14 ביוני 2021 התקשרה החברה עם Megment GmbH (להלן: " מגמנט") בזיכרון הבנות בלבד (להלן: "מזכיר הבנות") לפיו לתקופה של 3 שנים שתחילה במועד החתימה על מזכר הבנות<sup>40</sup> (להלן: "תקופת הבלעדיות") הצדדים ישתפו פעולה בישראל בקשר עם פרויקטים לטעינת כלי רכב חשמליים בישראל באמצעות טכנולוגיה שמנmant מפותחת ושעירה טuinת כלי רכב חשמליים באמצעות כבישים מובוסטי בטון מגנט (להלן: "הפרויקטיטם").

מזכיר הבנות מסדר את שיתוף הפעולה של החברה ומגמנט בפרויקט האמורים לרבות במקורה של ביצוע פרויקט במשותף כך שהחזוקותיהם בפרויקט המשותף יהיו בחלקים שווים (כ"א) במתכוון של עסקה משותפת (Joint Venter) לרובות ביחס לחלוקת החלטות ביחס לפרויקט הרלוונטי, תשלומים לצדדים שלישיים בקשר עם פרויקט רלוונטי וחילוקת הניהול בין הצדדים באופן שהחברה תהיה אחראית על ביצוע הפרויקט הרלוונטי לרבות מתן שירותים אחזקה ותפעול לפרויקט הרלוונטי ומגמנט תהיה אחראית על פיתוח המוצרים. בהתאם למזכיר הבנות, הצדדים יפעלו לחתימה על הסכם מפורט שיסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים.

1.8.10.3. פרטיים אודות התקשרויות של אריאל וימאזר בהסכמים עם אלסטום ועם נת"ע בקשר עם קווי הרכבת הקללה בתל אביב, ראה לעיל סעיפים 1.1.5.5 ו- 1.1.5.7, בהתאם.

#### 1.8.11. סיכוןם סביבתיים ודרך ניהולם

לרוב פעילות הקבוצה בתחום זה אינה כרוכה בסיכוןים סביבתיים.

#### 1.8.12. גורמי סיכון בתחום

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 1.7.13 לעיל וסעיף 1.21 להלן. להערכת החברה, ביחס לתחום הchnnnie אוטומטיות/רוביוטית גורם סיכון נוסף עניינו בתלות בספקים/יצרנים של ס.פ.ג. במקורה בו תופס ההתקרחות עם מי מהספקים/היצרנים של ס.פ.ג. הדבר עלול להשפיע על עליית מחירים ביחס למחירים הנוכחיים כיום.

## תחום הסביבה הירוקה

.1.9

### מידע כללי על תחום הפעולות

.1.9.1

בתחום פעילות זה, המבוצע בקבוצה באמצעות חברות דקל תשתיות (2001) בע"מ, חברות כלולה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ("דקל תשתיות") וחברות הבנות שלה, נכללות מספר פעילות שיעירן באלה:

(א) **מחזור פסולת** – באמצעות גrin נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ ("גרין נט"), שהינה הבעלים והפעילה של מתקן לקליטה ומיוון פסולת, הפועל על בסיס טכנולוגיות מהמשוכללות בעולם, וכן למועד דוחה מטפל בפסולת הביתית של מטרופולין ירושלים (אוכלוסייה המונה למעלה מיליון איש). המפעל האמור הוקם על קרקע ייוזידית לצורך זה באזרע התעשייה עטרות אותה שוכרת גrin נט מצד שלישי, בתמיכת המשרד להגנת הסביבה והוא פועל בהצלחה מאז חודש מרץ 2015.

גרין נט מתמחה בתחום רחב של ניהול פסולת עירונית. גrin נט מציגה פתרון מלא הכוללת קליטה, מיון ומגוון אפשרויות להשבה של משאבים בדרך של מחזור, שימוש בתוצריו המיוני לטובת ייצור אנרגיה, ייצור קומפוסט וייצור חומרי גלם לתעשייה הפלסטיק, הניר והמתכוות והכל בשימוש בטכנולוגיה משוכלת ויידע שנוצר על ידה במהלך תקופת פעילותה.

(ב) **טיפול באדמות מזוהמות ובוצאות תהיליך** – באמצעות דקל גרינסוייל בע"מ ("גרינסוייל"<sup>41</sup>). פיקה זכתה במכרז לשכירת שטח ומתקנים המצוים בתחום מפעל החברה לשירותי איכות הסביבה בנאות חобב, והמחתה את זכויותיה לגורינסוייל, במסגרת מיום 1 בינואר 2020 גרינסוייל שוכרת מהחברה לשירותי איכות הסביבה קרקע<sup>42</sup>, לרבות המתקניםعلاיה, לצורך הפעלת מתקני טיפול בקרקע מזוהמת ובוצאות. הפעלת המתקן החלה בחודש מרץ 2020 לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים (היתר פליטה ורישון עסק).

(ג) **הובלות ושירותי הפעלת כלים קבועים** – באמצעות ד.ט. גrin נט השקעות בע"מ ("ד.ט. גрин נט"<sup>43</sup>), המספקת שירותי הובללה, באמצעות כלים קבועים ו машאיות שבבעלותה, לגרין נט ולחברות נוספות.

(ד) **דקל דיה** – לפרטים אודות הזכיה במכרז להקמת מתקן לקליטה וטיפול בפסולת באתר דיה, ראה סעיף 1.1.5.1 לעיל.

### מבנה תחום הפעולות ושינויים הקיימים בהיקף תחום הפעולות ובירווחיותו

.1.9.1.1

מדינת ישראל מתחזדת עם כמויות אדירות של פסולת אשר מחמירהה עם הגידול באוכלוסייה והעליה ברמות החיים. העלייה בכמות הפסולת במדינת ישראל מוערכת בכ- 5% בכל שנה. זמינות אתרי הטמנת הפסולת פוחתת עקב מחסור באתרים מתאימים בשל רישיונות הידרולוגיות והתנגידויות תושבים. הקשי באיתור קרקעות לאתרי הטמנת פסולת יביא בהכרח לעלייה במחירי הטמנה כפי שקרה במדינות רבות בעולם. יתר על כן, המשרד להגנת הסביבה לא מעודד הקמה או הרחבת אתרי הטמנת פסולת כחלק ממדיניות ליצירת שוק פסולת המtabסס על טכנולוגיות של מחזור והשבה<sup>44</sup>. לצורך קידום הנושא בשנת 1993 חוק חוק איסוף ופינוי פסולת למחזור, תשנ"ג-1993 אשר מכוחו הוטל על המשרד להגנת הסביבה להתקין תקנות ולצוים לרבות תקנות הקובעות יודי מחזור. תחת התקנות הניל' פועלות הרשותות המקומיות להפחיתה הדרגתית של כמות הפסולת המוטמן שלן על ידי פינוי למוחזר של חלק ממנה<sup>45</sup>.

בשנת 2011, קיבל גrin נט את אישור המשרד להגנת הסביבה לתמיכה במוסגרת "קול קורא"<sup>46</sup> – 32-32 שפורים באותה שנה. תמיכת המשרד להגנת הסביבה ניתנה באמצעות מענק של כ-

41

42

חלק מביצוע מהעסקה למכירת 50% מפעליות הסביבה הירוקה כמפורט בסעיף 1.9.14.1 להלן. המתקן מושכר לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020 וככל אופציית להאריך התקופה כאמור כוללת שלא תעלה על 24 שנים ו-11 חודשים. תמורה זכות השימוש בשטח ובמתקן שלמלת גרינסוייל דמי שכירות בסכום שאינו מהותי עבור החברה. בנוסף בתามית המכרז, גרינסוייל זכאית להעבירה לשירותי איכות הסביבה, ללא תשלום אדמה כיומי בגין טון לשנה, בפרקיה שנתיות סכירה. אדמה הכספי תשמש את החברה לשירותי איכות הסביבה לכיסוי יומי של מטמון. הטבה הניל' הינה לכל שנה החל ממועד כניסה הסכם השכירות למשך ועד לפיקיעתו.

43

לקוח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת :

<http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Waste/Management/Pages/Waste-Landfill.aspx>

44

לקוח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת : <http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/Waste/Laws/Pages/Recycling.aspx>

"קול קורא" הינו מכרז המפורסם על ידי משרד הממשלה החדש לשוניים לביצוע פרויקטים מסוימים וביהם ניתן תמיכה כספית על ידי משרד הממשלה החדש.

45

17.6 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) להקמת מפעל קליטה ומיוון פסולת ביתית מוצקה (MSW) באזורי התעשייה עטרות שבירושלים (לעיל ולהלן: "המפעל" או "המפעל בעתרות") (לפרטים נוספים התמיכה מהמשרד להגנת הסביבה ראה סעיף 1.9.14.2). מטרת המפעל היא לספק פתרון מתקדם למטרופולין של ירושלים, שיקטן את שיעורי ההטמנה של הפסולת הבתיתית. המפעל בעתרות הינו מפעל מיון ראשון מסווג בארץ הקולט את הפסולת העירונית של ירושלים וופיד את הפסולת.

בשנת 2013 חתמה גrin נט עם עיריית ירושלים (להלן: "העירייה") על חוזה בלעדי שהיה בתוקף עד ליום 22 במרץ 2020 (כמפורט בסעיף 1.9.4.3 ב להלן) לקליטה של כל הפסולת הבתיתית של ירושלים (להלן: "ההסכם המקורי"). בחודש יוני 2020 התקשרו הצדדים בהסכם חדש אשר כלל רטורואקטיבית ממועד פקיעת ההסכם הקודם כאמור (להלן: "ההסכם החדש"). ההסכם החדש יהיה בתוקף של 5 שנים, דהיינו עד לחודש מרץ 2025 (להלן: "תקופת ההתקשרות"). העירייה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה או בתקופות נוספות של עד 60 חודשים בכל תקופה עליו תחילית העירייה, בלבד שמשך כל תקופה הארוכה לא תפחות מ-12 חודשים. החל מחודש פברואר 2014, נקלט במבצע הפסולת המוניציפלית של ירושלים והחל מחודש מרץ 2015, המוערך בו הושלמה הקמת המפעל, מטופלת בי כל הפסולת המוניציפאלית של ירושלים ושל רשויות נוספות במסגרת תהליכי המיוון שפותח בעירין נט שנעשה ברובו באופן אוטומטי באמצעות טכנולוגיות מומתקדמות בעולם. המפעל קולט בממוצע למעלה מכ- 1,800 טון בכל יום, וממויינים בו עד 1,300 טון פסולת ביום והוא נחשב למפעל מהגדולים והמתקדמים בעולם. המפעל עובד כ-20 שעות ביום המשך ימים בשבועיים בשבוע.

התפיסה הסביבתית של המשרד להגנת הסביבה ושל משרד האנרגיה (במסגרת תוכנית 2030<sup>46</sup>) הותרת לצמצום כמויות הפסולת המועברת להטמנה (באטרים המיעדים לכך) ולהגדלת שיעורי המחוור על ידי יצירת שוק פסולת המבוסס על טכנולוגיות מוחזר והשבה כאשר על פי יעד תוכנית 2030 של המשרד להגנת הסביבה הינם להביא את ישראל לכך שעד שנת 2030 ישעור הטמנת הפסולת יפחט מ- 80% (כפי שהמצב הנוכחי למועד זה) ל- 26% וליצור מצב שלא תהיה הטמנת פסולת ללא מיון ובאופן שהתקציב הכלול של התוכנית האמורה יעמוד על סך של כ- 4 מיליארד ש"ח<sup>47</sup>. לצורך עידודUCHי המחוור, המשרד להגנת הסביבה מעודד הקמת אמצעים להופים להטמנת פסולת ובכל זה מקדם הקמה ושדרוג של מתקני מיון לפסולת עירונית. הקrho לשמרות הנקיון במשרד להגנת הסביבה הקצתה תקציב סיוע בהיקף של כ- 415 מיליון ש"ח להקמת אמצעים חולפים להטמנת פסולת. בהתאם לעמדת המשרד להגנת הסביבה, במקביל להקמת מתקני מיון הפסולת (כדוגמת המפעל של גrin נט בעתרות) יוקמו מתקני פריקה לטיפול בפסולת אורגנית על ידי שתי טכנולוגיות שאומצו על ידי המשרד לאיכות הסביבה, האחת, עיכול אנairoבי והשנייה, קומפוסטציה<sup>48</sup>. יישום הטכנולוגיות האמורות יהיה תוך שילוב של שניהם בהתאם לפסולת הקיימת.

בחודש פברואר 2021, פירסם המשרד להגנת הסביבה אסטרטגייה חדשה ומשלימה לטיפול בפסולת, שנועדה לקדם את המשק הישראלי להשגת היעד הקובלן מעבר לשיעור של כ- 80% הטמנת פסולת נכון ל- 2020, ל- 20% הטמנה בשנת 2030 כאמור לעיל (להלן: "מסמך האסטרטגייה"). החזו העומד בסיס האסטרטגייה החדש הוא הפיכת כלכלת ישראל עד שנת 2050 מכללה ליניארית, הזרכת משאבי בהיקף גדול ומצומת, לכלכלת מעגלית - השואפת למינימום פסולת ולהתייעלות מksamילית בשימוש במקרים. זאת, במטרה להפחית את הצורך הפסולת לנפש, להפוך את הפסולת למשאב ולהפחית את השפעות הסביבתיות של שרשראת הטיפול בפסולת. ע"פ האסטרטגייה, המפתח להצלחה, בין היתר, באמצעות שימוש בתמראים כלכליים. לפיכך, יש לקבוע תmaries כלכליים לשחקנים השונים במשק הפסולת שייעודדו אותם לפעול בהתאם להיררכיית הפסולת. בנוסף, ע"פ מסמך האסטרטגייה, הרשיונות המקומיות הם שחקן מפתח ביישום אסטרטגייה זו. לפיכך, פעילות משותפת עמן היא אסטרטגיית וחינונית להצלחה, יש להבטיח שקיימות ונגישות בתהליכי קבלת החלטות ולערב אותן בהם. השלטון המרכזי יקדם את הקמת תשתיות הטיפול החסירה ויתמוך בה<sup>49</sup>.

<sup>46</sup> ל��וח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתבota:

<http://www.sviva.gov.il/InfoServices/NewsAndEvents/MessageDoverAndNews/Pages/2018/01-Jan/The-new-waste-strategy-of-MOEP-was-approved.aspx>

46

47

48

49

תהליכי בו מיקרואורגניזמים החיים ופעילים בסביבה נוכחות חמוץ ומפרקם וצורכים את רוב התרוכבות האורגניות הזמיןota. (סבירה בה מיקרואורגניזמים חיים ופעילים בה ללא נוכחות חמוץ הינו תהליכי אנairoבי).

ל��וח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתבota:

[https://www.gov.il/he/departments/guides/waste\\_strategy\\_2030\\_circular\\_economy\\_2050?chapterIndex=2](https://www.gov.il/he/departments/guides/waste_strategy_2030_circular_economy_2050?chapterIndex=2)

בנוסף, ובהתאם לתוכנית 2030 ולמסמך האסטרטגיה, המשרד להגנת הסביבה קידם את הקמתן של תחנות כוח המיצירות חשמל וקייטור משריפת עודפי מיוון הנוצרים בתהליך מיון (waste to energy – WTE – מתקני).

כמו כן, ביום 30 ביוני 2016, המשרד להגנת הסביבה פרסם קול קורא (6630) על סך כולל של 380 מיליון ש"ח, למשך תקופה בת 5 שנים, הנועד לתמוך רשותות מקומיות להגדיל את במויות הפסולת הממוחזרת והמושבת בשנים 2016 עד 2020 לעומת שנת הבסיס 2015<sup>50</sup>, במסגרת קול קורא זה (6630) כספי התמייקה משולמים לרשותות, ולא למפעלים העוסקים בטיפול ומחזור פסולת. לפרטים נוספים בעניין זה, ובכלל אלה לזכות גрин נט מענקים מעיריית ירושלים המבוססים על כספי התמייקה של קול קורא 6630, ראה המפורט בסעיף 3 (ב) להלן ובאור 13(ג) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

בנוסף, ביום 3 במאי 2018, המשרד להגנת הסביבה פרסם קול קורא (9384) על סך כולל של 300 מיליון ש"ח, למשך תקופה בת 5 שנים, הנועד לעודד הקמה ו/או שדרוג של מתקני מיון לפסולת עירונית, כאשר גובה תמייקה במותקן מגובל עד ל – 40 ש"ח תמייקה לטון פסולת שייעבור מיוון, סה"כ מכסה של 7,500,000 טון פסולת ממונית בתקופה, לפי הנמק מבין השנים<sup>51</sup>. במסגרת קול קורא זה (9384) כספי התמייקה משולמים ישירות למפעלים העוסקים בטיפול ומחזור פסולת, ומהצית מهما אמרורים להיות משולמים ממפעלים אלה לרשותות המקומיות. גрин נטagiשה בקשה לקבלת תמייקה מכוח קול קורא זה (9384), וביום 3 במרץ 2019 אישרה ועדת התמייקות – קרן לשミニת ניקיון של המשרד להגנת הסביבה תמייקה, מכוח קול קורא זה (9384) בסכום של עד כ- 16.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) לשנה לפחות חמיש שנים, קרי תמייקה בסך מצטרב השווה לעד כ- 82.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). מהצית (50%) מסכומים אלה (הינו עד לסך של כ- 42 מיליון ש"ח) שיתקבלו לידי גрин נט מכוח קול קורא זה, ישולם על ידי גрин נט בתנאי הקול קורא לרשויות שספקות לה פסולת (אשר העיקריות מבין רשויות אלה, היא עיריית ירושלים, כמפורט בסעיף 1.9.4.2 להלן). באוקטובר 2023 פורסמה הארץ לקול קורא 9384 בשלוש שנים נוספות מיום 1 ביינואר 2023 ללא שינוי בתנאי הזאות למענק.

האמור לעיל בדבר פרסום קול קורא הינם מידע צופה פנוי עתידי בהגדרת המונה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואיינו תלוי בחברה, הוא מבוסס על ניסיון העבר והערכתה בהתאם למידע הקיים בידי החברה ומבעלי שהתקבלה הודעה רשמית מהמשר להגנת הסביבה כך שמועד פרסוםו ותנאיו עלולים לשנתנו ו/או להתארך, אף באופן מהותי מהאמור לעיל ובהתאם אין וודאות לסכומים שיתקבלו מכח הקול קורא, ככל שיתקבלו, מהיקול הקורא שיפורסם. הערכות אלו עשויות שלא התקיימים ו/או התקיימים באופן חלקי ו/או לשנתנו אף באופן מהותי בשל מכלול נסיבות שאין תלויות בחברה ובכלון שינוי במידיניות המשרד להגנת הסביבה וכד'.

הזכאות לcole הקורא הנ"ל מחושבת לפי כמות הפסולת שנכנסה למתקן ברמת שנתיות, בכפוף לכמות המקסימאלית שאושרה לחברה על ידי המשרד להגנת הסביבה, והינה מונתנית בשיעור מחזור של לפחות 40% המחוشب באופן המפורט במסמכי הקול הקורא) וכן עמידה בתנאים פיננסיים לזכאות כמפורט בcole הקורא EBITDA (EBITDA) מסימלי כפי שנקבע בcole הקורא). לפרטים אודות זכאות החברה ביחס לשנים 2021-2022 ו- 2023 ראה באור 13(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים וכן סעיף 1.9.4.3 ב' להלן.

בדומה למגמה הקיימת בתחוםים אחרים לפיה פרויקטים מבוצעים באמצעות מכרז PPP (Private Public Partnership) בהם המגזר הפרטי מממן וביצע פרויקטים ציבוריים, גם בתחום זה המשרד להגנת הסביבה הקים ועדת מכרזים בין משרות לפרויקט PPP מסוג BOT (Build Operate Transfer<sup>52</sup>). הועדה אמונה על פרסום מכרזים להקמת מתקן קטן לטיפול בפסולת עירונית מעורבת בשיטות מתקדמות לרבות הפקת אנרגיה. לצורך הסדרת הטיפול בהיבט הסטוטורי, מסתמכת הוועדה על תוכנית מתאר ארצית לסליק אשפה (תמי"א 16) ותיקון מס' 4 לתוכנית זו (לפרטים ראה סעיף 1.9.17 להלן). התוכנית יוצרת מטרת תוכנית להקמת אטרי פסולת וייעול ההלכים הסטוטוריים להקמת מתקני הטיפול, קובעת הוראות והנחיות

לקוּח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת : <http://www.sviva.gov.il/InfoServices/MimshalZamin/Support/Pages/2016/6630.aspx>ukoּח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת :

50

51

לקוּח מאתר המשרד להגנת הסביבה בכתובת : <http://www.sviva.gov.il/InfoServices/MimshalZamin/Support/Pages/2018/Operation-wf-9384-2018.aspx>ukoּח מאתר החברות הפרטניות מקבלות זיכיון לתקופה מסוימת למיון, תכנון, בניה ותפעול המתקן הציבורי ובתום תקופת הזיכיון הבעלות במתקן הציבורי עברת למדינה.

52

לערכית תוכניות מפורטות והיתרי בנייה לאתרי פסולת תוך שמירה על בריאות הציבור, איכות הסביבה, איכות מים עיליים וכי תהום וכדומה<sup>53</sup>.

#### מגבלות חקיקה, תקינה וายולצים מיוחדים הקיימים על תחום הפעילות

(א) במסגרת פעילות הקבוצה בתחום זה הקבוצה לעמוד בדרישות חוקים ותקנות שונים לרבות חוק רישיון עסקים, תשכ"ח-1968, דיני איכות סביבה ובכללם חוק איסוף ופינוי פסולת למחוזר, תשנ"ג-1993 והתקנות על פיו, חוק שימירת הניקיון, תשמ"ד-1984-1992 והתקנות על פיו, כללי תאגידי מים וביוב, תשנ"ע-2014, התקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), תשנ"ב-1992, התקנות הבתיוחות בעבודה (גבולה בעבודה), תשס"ז-2007 ודרישות בטיחות בעבודה נספות וכן נחליים והנחיות של המשרד לאיכות הסביבה בקשר עם הקמה ותפעול אתר פסולת, טיפול ומיוון פסולת וכדומה. לעניין זה יזכיר, כי המפעל בעטרות הינו מפעל חיוני.

(ב) עובדים זרים – נכון למועד דוח זה, הקבוצה בתחום פעילות זה אינה מעסיקה עובדים זרים. יחד עם זאת המפעל בעטרות מעסיק עובדים פלסטיניים על פי אישורי העסקה מקמ"ט תעסוקה מנהל אזרחי או"ש והחברה משלמת את השכר ישירות לעבודים על פי חישוב שנעשה באמצעות שירות התעסוקה.

(ג) התארגנות עובדים בגרין נט - ביום 27 בדצמבר 2019 התקבלה בגרין נט הודעה מאט ארוגן העובדים "מען" (להלן: "מען" או "ארוגן העובדים מען" ו-"הודעת מען", בהתאם) לפיה כמחצית העובדי גריין נט בחרו להצטרף לארגוני העובדים מען ולפיכך מען טעונה להיותה ארגון העובדים הייציג בקרב העובדי גריין נט וכי ברצונה לפתח בהליך הידברות ומשא ומתן במטרה להגיע להסכמות אשר יעוגנו בהסכם בין הצדדים. לאחר בדיקת תקינותה של הודעת מען והטפסים שהועברו לידי גריין נט, ובכפוף לכל דין, ביום 8 בינואר 2020 הודעת גריין נט למן כי היא מכירה בארוגן העובדים מען כארוגן העובדים הייציג החל ממועד הודעת מען ולמועד זה מתקיים בין הצדדים מוו"מ להסדר קיבוצי.

#### גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעולות ושינויים הקיימים בהם .1.9.1.2

גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הפעולות זה הינם : (א) הידע, הניסיון והМОמחיות הייחודית שצברה וצוברת הקבוצה בתחום הקמה ותפעול מפעלים לטיפול ומיון פסולת מסווגים שונים (פסולת ביתית בגרין נט), ובכלל זה בהיחס לקליטת הפסולת, מיניה ושיווק התוצרת, וכן הידע, הניסיון והМОמחיות הייחודית שהחללה צוברת הקבוצה בתחום הטיפול באדמות מזוהמות ובוצאות ; (ב) יכולת אינטגרציה של מערכות בתחום ; (ג)AITנות פיננסית ויכולת גיש אשי למימון הקמת האתרים ו/או מתקני הקצה שעוסקים הטיפול בפסולת ו/או אדמות מזוהמות ובוצאות והתפעול שלהם ; (ד) העסקת כוח אדם איקוטי ומקצועי מחד וכן כוח אדם זמין לעובדה בתחום ; (ה) שינויים טכנולוגיים – תחום זה מאופיין בהתאחדות טכנולוגית בלתי פוסקת ותדירה. היכולת לתכליל מערכות מתחככות וחידושים מהווה וגורם ממשמעות לשיפור התוצאות הפעוליות והעסקיות ; (ו) שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים בעלי ידע, טכנולוגיות ו/או משאבים פרויקטאים.

#### מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום והשינויים הקיימים בהם .1.9.1.3

להערכת החברה, מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים בתחום הפעולות זה הינם כדלקמן :

**חסמי כניסה :** (א) עיקר הפעולות בתחום זה ממומנת, בין היתר, ממענקים ממשלתיים הנחוצים ליווקים בתוכניות "קול קורא" של המשרד להגנת הסביבה. ללא זכייה ב"קול קורא" ישנו קושי מובהק להיכנס לתחומי פעלות זה ; (ב) יידע, מומחיות, ניסיון ומוניטין הינם הכרח בתחום הפעולות זה ; (ג) זמינות של קרקע אשר ניתן להקים עליה אתר (לרבות מפעל) למחזור פסולת ( מכל סוג שהוא) ו/או לטיפול באדמות מזוהמות ובוצאות ; (ד) הרגולציה שלילה על תחום הפעולות. **חסמי יציאה –** (א) התקשרויות להקמת אתרי טיפול בפסולת ו/או להקמת מתקן קצה לטיפול באדמות מזוהמות ובוצאות הינם התקשרויות ארכוכות טוחן המגובהות בערבויות של מקים האתר, לרבות כלפי הרשות המקומית ו/או בעל הנכס עלייו מקום המפעל ו/או מתקן הקצה לטיפול באדמה מזוהמת ובוצאות ; (ג) הקמת אתר לקליטה ומיון פסולת ו/או להקמת מתקן קצה לטיפול באדמה מזוהמת דורשת השקעה הונית ניכרת בשלבי ההקמה מה שעשו להפוך את היציאה מהפרויקט בשלב התפעול ללא כdatoit.

#### 1.9.1.4. מבנה התחרות בתחום והשינויים החלים בו

לאור העובדה כי מפעלי מיון, מחזור והשבת פסולת הינם מפעלים מקומיים, קרי מקומיים לצורך מתן שירותים לאזרע מסויים, כדוגמת המפעל בעטרות המשמש את כל מטרופולין ירושלים, לאור העובדה כי המפעל הוקם מכוח "קול קורא" שпорסם להקמת מפעל לקליטת כל הפסולת של עיריית ירושלים וכן למועד דוח זה לא קיים עוד מפעל כדוגמת המפעל בעטרות באזורי ירושלים ולאור העובדה כי קיים הסכם בלעדיות עם עיריית ירושלים (כאמור בסעיף 1.9.4.3 (ב') להלן) וכן קיימים הסכמי קליטה עם רשותות מקומיות נוספות, נכו'ן למועד דוח זה לא קיימת תחרות על מקור הפסולת באזורי מטרופולין ירושלים. מאחר וישנו גידול טבעי בפסולת השנתית המוערכת בכ- 3%-5% בכל שנה, ומאהר שלמפעל יש אפשרות לקלוט פסולת מרשותות מקומיות נוספות, אף אם יקום עוד מפעל נוסף למיון פסולת באזורי ירושלים, להערכת החברה לא יהיה בכך כדי לפגוע מהותית ברווחיות הקבוצה בתחום.

יחד עם זאת, עשויה להיות תחרות ביחס להקמת מפעלים עתידיים באזורי מוניציפליים נוספים וכן ביחס להקמה של מתקני המשך העשויים שימוש בתוצריו המיון של המפעל. למיטב ידיעת החברה ביוםים אלה מוקמים בישראל שני מפעלי מיון נוספים בנמצאים בשלבי הקמה שונים וב的日子里 דומה לו של החברה, מפעל מיון בדרכם הארץ (arter doda'im) ומפעל מיון בצפון הארץ (עופלה) הקולטים פסולת מרשותות הסמכות למיומן. כמו כן, באזוריים מסוימים עלולה להתקיים פעילות של אתרים לא חוקיים אשר עלולים להשפיע על התחרות בתחום. להערכת החברה, לא יהיה בכך כדי לפגוע מהותית ברווחיות הקבוצה בתחום, בהיות אתרי הקבוצה אתרים מוסדרים.

#### 1.9.2. מוצרים ושירותים

##### 1.9.2.1. קליטה ומיון פסולת

נכון למועד דוח זה, הפעולות העיקריות של הקבוצה בתחום פועלות זה היא באמצעות גריינט שהינה כאמור הבעלים והמפעיל של המפעל בעטרות. בנוסף, דקל תשתיות, באמצעות חברת הבת של גריינסוויל, מפעילה מתקן לטיפול באדמות מזוהמות וboneot נאות חوبב.

##### 1.9.2.2. תוכרי מחזור הפסולת פסולת מהמפעל בעטרות

לאחר מיון הפסולת הבינלאומית המוצקה (MSW) המגיעה אל המפעל בעטרות מתקבלים שני סוגי תוכרים עיקריים : האחד, תוכרת הניתנת למחזור ואשר נכרת לצדים שלישיים ; והשני – פסולת ממוينة אשר לא ניתן למחזר ומשכך מיועדת להטמנה באתר הטמנה שניים, בעיקר – באתר ההטמנה נוספת. להלן יפורטו תוכרי הפסולת לאחר הליך המיון :

- (א) פסולת אורגנית הניתנת למחזור ואשר מועברת לטיפול באתר קומפוסטט<sup>54</sup> ;
  - (ב) חומרים לתעשייה המחזור כגון קרטון וניר, ברזל, אלומיניום, פלסטיק לסוגיו זוכחות הנמכרים כחומר גלם לתעשיות השונות (בהתחשב לביקוש לאותם חומרים בכל נקודת זמן) ; לעניין זה יזכיר, כי לעיתים תוכרי מחזר אשר לא נמכרו לצדים שלישיים מפונים תמורה תשולם שהינו נמוך יותר מעלות ההטמנה.
  - (ג) פסולת שלא ניתן למחזר מועברת לאתר הטמנה כאמור לעיל.
- נכון למועד דוח זה, מפעל עטרות עוסק במינו פסולת ומכירה או פינוי בתשלום (בעלות נמוכה מעלות ההטמנה) של תוכרי המיון השונים, לצדים שלישיים בעלות המפעל, באספקה המיון שאינם נמכרים לצדים שלישיים כאמור, הנמצאים בעבותות המפעל, קבואה, איןם מנוצלים כיום להפקת רוחחים נספחים והטמנתם עולה כף. החברה וגרין נט בוחנים המשך שדרוג המערכים הקיימים והקמה (מדורגת) של מגוון פתרונות קצה משלימים שיישו שימוש בעודפי המיון כחומר גלם, אשר עשויים להביא לצמצום משמעותי של אחזוי הטמנת הפסולת. בתוך כך, גריין נט שוקלת פתרונות נוספים לטפל בחומר אורגני, וכן שוקלת את הרחבת מערכת הייצור שלא חלק מצפוי להפתוחות והסטרטגיה של החברה כגון הקמת מתקן לייצור קומפוסט כמפורט בסעיף 1.9.16 להלן.

#### 1.9.3. פילוח הכנסות וריווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודוט הסכום ושיעור הכנסות מסך הכנסות החברה (בماוחד)\* הנובעת מקבוצת מוצרים או שירותים דומים בכל אחת מהשנתיים 2021, 2022 ו- 2023 (באפסי ש"ח) :

\* "קומפוסט" או "קומפוסטציה" – הינו אתר שבו מבוצע תהליך בו מיקרואורגניזמים חיים ופעילים בסביבה (ללא נוכחות חמצן) זה תהליכי אנארובי וبنוכחות חמצן זהו תהליכי הקומפוסטציה) ומפרקים וצורכים את רוב הטרכובות האורגניות הזמיןנות.

54

שיעור (%) מכלל הכנסות החברה (בماוחה)			הכנסות				
2021	2022	2023	2021	2022	2023	הכנסות מדמי כניות	הכנסות פסולת קליטת משירותי
24%	28%	29%	133,571	147,629	164,696	מענקים מכוח המשרד לאיכות הסביבה	הכנסות ממכירת חומרី מחזורי <sup>55</sup>
2%	2%	4%	9,560	9,560	23,416	סה"כ הכנסות	הכנסות מתיהו קרקענות והובלה
26%	30%	33%	143,131	157,189	188,112	סה"כ הכנסות	סה"כ
4%	6%	2%	22,255	33,533	13,239	---	
1%	1%	3%	7,381	21,624	17,023	---	
31%	37%	36%	172,767	212,346	218,374	---	

\* הכנסות לפי מגזרי פעילות. פרטים באור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

#### 1.9.3.1. התऋויות בהסכם מסגרת

ביום 19 במרץ 2018 התקשרה י.ש. אחים יעקב (להלן: "חברת הבית") עם שותפות מוגבלת שאינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השכלה בה, רותם אנרגיה מוחזבים (רא"מ) - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות המוגבלת") בהסכם מסגרת מותנה בתנאים מוגבלים (כמפורט להלן) לאספקת שירותים לשותפות המוגבלת על ידי חברת הבית (להלן: "הסכם המסגרת"). להלן יתורו עיקרי הסכם המסגרת:

(א) החסכם כולל את השירותים המפורטים להלן: (א) לחברה הבית הוענקה זכות ראשונים לספק לשותפות המוגבלת פסולת יבשה, בכמות של 150,000 טון, בעלת מאפיינים ספציפיים הדרושים לצד החלישוי על מנת להעшир פצלי שמן מהם יופק נפט באמצעות מתקנים ייעודיים שיוקמו על ידי הצד השלישי. פצלי הנפט ייכרו בקרקע, בה קיבל הצד השלישי (לרובות באמצעות השותף הכללי בו רישון לחיפוש פצלי שמן. תמורה הפסולת תשלם השותפות המוגבלת סכום שנקבע בהסכם המסגרת ואשר בתום 4 שנים מקבלת המשלחת הראשונית של פסלת כאמור על ידי השותפות המוגבלת, ובכל שנתיים ממועד, יבחן מחיר טון פסולת על ידי הצדדים להסכם; (ב) השותפות המוגבלת תפעל כميינט יכולתה למינוי חברת הבית (באמצעות חברות בשליטתה) לקבלן משנה של קובלן ה-EPC – שיקים את מתקני השותפות המוגבלת לעניין שירותים שונים, בכפוף להעתקת השירותים כאמור בתנאי שוק ובהתאם לסטנדרטים המקובלים (להלן ביחד: "שירותות"); (ג) בנוסף, חברת הבית תקבל זכות ראשונים לרכוש מהשותפות המוגבלת אפר פצלי שמן, בנסיבות שתיהיה זמינה לשותפות המוגבלת, ושתדרש לחברת הבית תשלום סכום שנקבע בהסכם המסגרת. התמורה בגין אפר פצלי השמן כאמור תבחן אחת לשנתיים.

(ב) כניסה של החסכם מותנית בהתקיימות כל התנאים המפורטים להלן: הקמת מתקני הפיקת נפט וייצור חשמל מפצלי שמן אשר יועל בפסולת כאמור בס'ק 1(א) לעיל (להלן: "מתקני השותפות המוגבלת"); סגירה פיננסית של המימון הדרוש להקמת מתקני השותפות המוגבלת. נכון למועד הדוח, טרם נקבעו תנאים מפורטים לאספקת השירותים כאמור, ומשכך החכם השירותים בין החברות טרם נחתם והצדדים אמריקאים מעת לעת את המועד האחרון לחתימתו.

(ג) ביום 7 באוקטובר 2020 מישחה חברת הבית אופציה שנייתה לה במסגרת התקשרות עם השותף הכללי בשותפות המוגבלת רותם אנרגיה מוחזבים (רא"מ), לרכוש בדרך של הקצתה מנויות כ-4.99% מהן המניות המונפק והנפרע בשותף הכללי (בדילול מלא) בתמורה לסך של כ-200 אלף ש"ח.

#### 1.9.4. לקוחות

##### 1.9.4.1. כללי

על לקוחות גryn נת נמנים רשותות מקומיות מאזור מטרופולין ירושלים המעריבות לטיפול במפעל בעורוזת את הפסולת העירונית ולקיים פרטימים (כגון קניונים, מפעלים וכדומה) וכן ל��וחות מקומיים ולקוחות מחו"ל להם משוקת גryn נת את חומרី המחזורי (היינו, התוצרים ממין הפסולת כגון נייר, פלסטיק, מתקות ואלומתכת).

<sup>55</sup> לעניין זה יזכיר שנכון למועד דוח זה עיקר ההכנסות ממכירת חומרី מיחזור נובע מהחזר פקדון של בקבוקים.

#### 1.9.4.2. לקוחות עיקריים

להלן יפורטו לckoות הקבוצה העיקריים אשר הכנסות מהם מhoeות מעל 10% מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד) (באפי ש"ח)\*:

תקופה	יתרת חוב ליט"ר	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד)	2021		2022		2023		סוג הכנסה	לקוח
			הכנסות	יתרת חוב ליט"ר תקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד)	הכנסות	יתרת חוב ליט"ר תקופה	אחוז מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד)		
9,384	23%	128,538	9,570	27%	140,080	14,762	27%	153,997	הכנסות על פי הסכום החדש (דוחינו, מדמי נסיה) (כמפורט בסעיף ב.ב.1.9.4.3 להלן)	
13,553	-	-	10,487	-	-	-	-	-	הכנסות על פי הסכם הפשרה (היינו, ממענקים) (כמפורט בסעיף ב.ב.1.9.4.3 להלן)	עיריית ירושלים
2,500	1%	2,500	13,786	0%	2,500	14,069	1%	2,783	הכנסות על פי הסכום החדש (היינו, ממענקים) (כמפורט בסעיף ב.ב.1.9.4.3 להלן)	
<b>25,437</b>	<b>24%</b>	<b>131,038</b>	<b>22,557</b>	<b>28%</b>	<b>142,580</b>	<b>28,831</b>	<b>28%</b>	<b>156,780</b>		<b>סה"כ</b>

\* הכנסות לפי מגזרי פעילות. פרטים ראה באור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

לקבוצה יש תלות בעיריית ירושלים המספקת את עיקר הכנסות למפעל בעטרות. כל עוד ההסכם עם עיריית ירושלים בתוקף, גрин נט אינה יכולה לצמצם את התלות בעיריית ירושלים.

להלן יפורטו התפלגות הכנסות הקבוצה בתחום הפעילות מלוקחות בעלי מאפיינים קבועים בתחום ושיעורם מסך הכנסות הקבוצה (בماוחד) בכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו- 2023 (באפי ש"ח):

תקופה	2021		2022		2023		לקוח
	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	אחוז מסך הכנסות הקבוצה בתחום	הכנסות	
23%	131,488	28%	144,220	29%	161,490		רשויות מקומיות
-	2,083	1%	3,409	1%	2,870		שוק פרטי
4%	24,133	9%	49,208	5%	27,617		שוק מקומי
1%	5,503	1%	5,949	1%	2,981		שוק יצוא
2%	9,560	2%	9,560	4%	23,416		תמיינות

#### 1.9.4.3. התקשרויות עםckoות

##### A. התקשרויות עםckoות לקליטה, מיוון ומחוזר פסולת

כאמור לעיל, גрин נט התקירה עם מספר רשויות מקומיות (המצוות בקרבת המפעל בעטרות) וכן עם גופים פרטיים (להלן: "היזם") לצורכי מתן שירותים טיפול בפסולת הכלולים קליטה, מיוון, הפרדה, מחוזר או הטמנה של פסולת<sup>56</sup> (להלן: "שירותי טיפול בפסולת"). ההסכםים הינם הסכמים סטנדרטיים אשר תנאים העקריים מפורטים להלן:

גרין נט תספק למיזמין שירותים טיפול בפסולת לתקופת התקשרות מסוימת, לרוב מזובר בתקופה של 12 חודשים עם אופציה להארכה של 12 חודשים נוספים נוספים לפי שייקל דעת המזמין. שיינוע הפסולת למפעל בעטרות הינה אחוריותו הבלעדית של המזמין. ההסכם קובע הוראות בדבר אופן הטיפול בפסולת (בחולקה לפסולת ביולוגית/מסחרית/ותעשייתית, פסולת רטובה ופסולת יבשה).	מהוות ההתקשרות, תקופת ההתקשרות
ההסכם קובע כי גрин נט הינה קבלן עצמאי ולא חלים בין גрин נט ו/או מי מטעמה יחסית עובד מעבד.	אי קיום יחסי עובד מעבד

לענין זה יזכיר, כי הטמתה הפסולת נעשית באתר הטמנה אפעה עימיו לגרין נט יש הסכם כמפורט בסעיף 1.9.11.2 להלן.

<p>התמורה בגין מנת שירותי טיפול בפסולת הינה תמורה קבועה, בתוספת מע"מ כדין, בגין כל טון פסולת שיקלט במפעל. התמורה צמודה לעליית מדד המחרירים לצרכן ומדד המחרירים הסיטונאיים וכן צמודה לעליית היטל ההטמנה הקבוע בחוק שמרת הניקיון, תשמ"ד-1984. התמורה מוחשבת על בסיס כמות מינימלית של פסולת שנתית שתיקלט במפעל וככל שהפסולת השנתית תקטן מוכחות המינימלית כי אז ישלים המזמין תוספת קבועה בגין כל טון פסולת שבין כמות הפסולת שנקלטה במפעל לבין הכמות המינימלית<sup>57</sup>. כן נקבעו בהסכם הוראות בדבר התקשרות המזמין עם "גוף מוכר" כהגדתו בחוק אריזות, תשע"א-2011.<sup>58</sup></p>	תמורה
<p>מעת קליית הפסולת במפעל בעטרות, הפסולת ותוצריו המזמין בגין גrin נת בלבד וגרין נת תהיה זכאית למכור את תוצריו המזמין ולקבל תמורה בגין (למעט ביחס להסכם עם גוף מוכר בהתאם לחוק אריזות, תשע"א-2011).</p>	זכיות בתוצריו המזמין
<p>ב מרבית הנסיבות נקבע כי המזמין יהיה אחראי לכל נזק לגוף/או לרוכש לכלי עלאה בגין מעשה ו/או מחדר שלו או של מי מטעמו, לרבות הרכבים והנגים המוביילים את הפסולת לתחנת המזמין. באחריות המזמין לעורך את כל הביטוח הנדרשים לכל אורך תקופת החסם. בהסכם שנחתם כתוצאה מזכיות גrin נת במכרז שפרסמה רשות מקומית במטרופולין ירושלים נקבע כי גrin נת היא שתישא באחריות לכל נזק לגוף/או לרוכש לכלי עלאה בגין מעשה ו/או מחדר שלו או של מי מטעמו, לרבות הרכבים והנגים המוביילים את הפסולת לתחנת המזמין. עוד נקבע כי באחריותה של גrin נת לעורך את כל הביטוחים הנדרשים, וכי היא תשפה ותפיצה את העירייה בגין כל נזק שייגרם לה כתוצאה מביצוע החסם.</p>	אחריות
<p>היה ומסיבה כלשהי לא ניתן יהיה לקЛОטו פסולת בתחנת המזמין, תהיה גrin נת פטורה מכל פיצוי, תשולם למזמין בגין הפסקת העבודה, וההסכם יושעה עד לחידוש העבודה. הופסקה קליטת הפסולת בתחנה לתקופה שנקבעה בהסכם (בין 15 ל-30 ימים, לפחות מונעה בגין כוח עליון), יהיה המזמין רשאי להודיע לחברה על ביטול החסם.</p>	השעה / ביטול ההסכם

## ב. התקשרויות עם עיריית ירושלים

ביום 21 ביוני 2020 התקשרו גrin ועיריית ירושלים בהסכם בלבד לעדי לקבלת שירותים טיפול בפסולת<sup>59</sup> אשר החליף את ההסכם שהוא בתקופ עד לחודש מרץ 2020 ואשר כלל רטראקטיבית ממוצע פקיעת ההסכם הקודם כאמור (להלן: **"ההסכם החדש"** או **"ההסכם"** או **"ההסכם עם עיריית ירושלים"**). ההסכם החדש יהיה בתקופ של 5 שנים, דהיינו עד לחודש מרץ 2025 (להלן: **"תקופת התקשרויות"**). העירייה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה או בתקופות נוספת של עד 60 חודשים בכל תקופה עליון תחילת העירייה, בלבד שמשך כל תקופת הארכה לא תפחות מ-12 חודשים.

להלן יתוארו תנאי העיקריים של ההסכם עם עיריית ירושלים:

<p>עיריית ירושלים העניקה לגרין נת, באופן הבלעדי, את הטיפול בכל הפסולת העירונית לרבות מזון, הפרדה ומיפוי ע"מ מסירתה להטמנה באמצעות סילוק פסולת כולל תשלים כל סכום היטל הטמנה שידי'ר) של כל הפסולת העירונית (למעט שנייני הפסולת למפעל שהינו באחריות הבלעדית של עיריית ירושלים). במסגרת מתן השירותים תישא גrin נת באחריות המלאה והבלעדית לבצע על חשבונה על מנת שירותי הטיפול בפסולת יבצע ברמה וביעילות גבוהה וMbps שתהיה זכאית לתוספת תמורה בגין כך. בנוסף התחייבה גrin נת לעמוד ביעדי מחוזר שהמשרד להגנת הסביבה יטיל על עיריית ירושלים עד לשיעור של 50% מחוזר מכמות הפסולת העירונית המטופלת במפעל בעטרות.</p>	מהות ההתקשרות
<p>תמורה קליטת הפסולת העירונית תשלים העירייה לגרין נת סכום קבוע שהוגדר בהסכם החדש לכל טון אשפה שייקלט על ידי גrin נת במפעל (להלן: <b>"מחיר הקליטה"</b>). מחיר הקליטה יותאם בהתאם לסל מדדים ולמנגנון החצמדה עליו הוסכם בוגר ההסכם החדש. בנוסף למחיר הקליטה, ישולמו לגרין נת תשומים נוספים בהתאם להסכם הפשרה עם</p>	תמורה

ביחס לתקשרות אחת נקבע כי ככל שהסבירה יעניק למזמין עמוקים ו/או תקנים כספיים בקשר עם הפסולת גrin נת תהיה זכאית ל-70% מאותם עמוקים ו/או תקנים כספיים בקשר עם הפסולת: **"תוספת המענקים"**. לעיין זה יובהר, כי תוספת המענקים הינה בסוף לתמורה על פי ההסכם.

גוף מוכר מוגדר בחוק להסדרת הטיפול באrizot, תשע"א-2011 (להלן: **"חוק האrizot"**) כחברה שהוכרה על ידי האחראי על

תחומי האrizot במשרד להגנת הסביבה, כגון שאחראי לקיום חובות יצרנים או יבואנים לפי חוק האrizot. קליטה, מזון, הפרדה והטמנה או מחוזר (לפי העניין) של כל הפסולת העירונית באמצעות מפעל בעטרות.

57

58

59

<p>העירייה כמפורט בסעיף זה לעיל ובבואר 13(ג) לדוחות הכספיים המאוישים של החברה.</p> <p>בנוסף להסכם כי ישולמו לגרין נט מענקים מכוח קול קורא (או הליך דומה) של המשרד להגנת הסביבה<sup>60</sup> (להלן: "כספי המענק") כמפורט להלן: (א) בקשר עם זכאות לקול קורא 9384 הוסכם, כי ל-50% מכספי מענק אשר יתקבלו בפועל תהיה זכאי גрин נט, ובנוסף מ-50% הנוטרים, שהיננס חלקה של העירייה, ישולמו לגרין נט: (1) התשלומים העיתוי כהגדרתו בבואר 14(ג) לדוחות הכספיים לשנת 2021; (2) סך של 2.5 מיליון ש"ח צמוד למדד המחרירים לצרכן בגין כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 והכל בהתאם לאמור בהסכם החדש; (ב) בקשר לזכאות מכוח קולות קוראים עתידיים אשר יתקבלו בפועל בעירייה או בחברה בגין תקופת ההתקשרות החדשה כאמור לעיל, סך של 2.5 מיליון ש"ח הראשוני, צמודים לממד המחרירים לצרכן, בגין כל שנה התקשרות זו יועברו לגרין נט. יתרת כספי המענק תחולק שווה בין העירייה לבין גrin נט. ההסכם החדש כולל יותר על טענות הדדי של הצדדים ביחס לתשלומים על פי ההסכם הקודם לפחות עם האמור לעיל.</p>	
<p>מעת קליית הפסולת במפעל בעתרות, הפסולות ותוכרי המזוזר יהיו בעלות גrin נט בלבד וגרין נט תהיה זכאי למכור את תוכרי המזוזר ולקבול תשלום בגין (למעט במקרה שם גוף מוכר בהתאם לחוק אריזות, תשע"א-2011).</p>	<b>זכויות בתוצריו המזוזר</b>
<p>ההסכם כולל התייחסות כי כל צד להסכם יהיה אחראי לכל נזק שייגרם בגין מתן השירותים (גרין נט) או בגין שינוי הפסולת למפעל בעתרות (עיריית ירושלים). כל צד להסכם התחייב לפצות בגין נזק שנגרם מצד השני אשר נבע מאחריותו על פי ההסכם. ההסכם כולל דרישת לריצבת ביטוחים שונים על ידי גrin נט לרבות ביטוח חבות מעמיד, וביטהצד צד נט.</p>	<b>אחריות וביטה</b>
<p>ההסכם כולל עילוות מקובלות לסיום החוזה על ידי העירייה (כגון צו לפירוק גrin נט ו/או כינוס נכסים ו/או צו הקפתה היליכים לגרין נט, מינוי מפרק זמני לגרינו נט, הפרה יסודית של ההסכם החדש שלא תוקנה בתקופה שנקבעה בהסכם, הטלת עיקול על נכס מהותי של גrin נט, הסבה ו/או שעבוד ההסכם החדש וכדומה). במהלך תקופה של 30 חודשים (להלן: "התקופה הקובעת"), העירייה לא תהא רשאית לסייע את החוזה שלא בהתאם לעילות המפורטות בהסכם החדש (כמפורט לעיל) לפחות אם יתקבל צו מרשות מוסמכת אשר תורה לעירייה לבטל את ההסכם. בתום התקופה הקובעת, העירייה תהא רשאית לבטל את ההסכם ללא עילה בהתראה מוקדמת של 6 חודשים, מראש ובכתב. כן נקבע בהסכם החדש הוראות בדבר פיצויי מוסכם לעירייה.</p>	<b>סיום ההסכם החדש</b>
<p>גרין נט אינה רשאית למסור או להעביר או להמחות את זכויותיה על פי ההסכם החדש אלא באישור העירייה מראש ובכתב<sup>61</sup>. העברת שליטה<sup>62</sup> בgrün נט תהא טעונה אישור העירייה מראש ובכתב אשר לא תהא רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים שינומקו.</p> <p>mobher בעניין זה, כי ההסכם החדש מתיחס לשיליטה משותפת של י. ש אחים יעקובי בע"מ, חברה בעלות ובשליטה מלאות של החברה ושל ג'י. אי. אס גלובל אנוירומנטל סולנס בע"מ, חברה בת בעלות ובשליטה מלאה של ג'וריישן קפיטל בע"מ, בהתאם לעסקה למכירת 50% מפעילות הסביבה המשותפת, כמפורט בסעיף 1.9.13.1 להלן.</p>	<b>אישור הסבת ההסכם החדש ושינוי בעלי מנויות</b>

#### ג. הסכמים עם לקוחות לשיווק תוכרי המזוזר

כמוור לעיל, לחברה לקוחות מקומיים וללקוחות מחו"ל להם החברה מספקת את תוכרי המזוזר שלו (כגון נייר, פלסטיק, מזכרות ואל מכתכת). המכירה הינה מכירה של כמות חומר מול מחיר שוק שנקבע מול כל הזמן.

בנוסף, גrin נט התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "התאגיד") בהסכם מיום 7.1.2021 המסדר את האופן בו תתוגמל גrin נט על ידי התאגיד בגין פעילות מחוזר של בקבוקי פלסטיק, פחיות ובקבוקי זכוכית. התגמול המוסדר בהסכם מענק לגרין נט בין אם מעבירה את תוכרי המזוזר לתאגיד עצמו, ובין אם היא מעבירה אותן למפעלי מחוזר בארץ ו בחו"ל – ובכלל שדיוח מסודר מועבר לתאגיד בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. ההסכם זה הסתיים בסוף שנת 2022 והחברה קיבלה את כל התגמולים

60

61

62

או כל רשות אחרת שתהיה אמונה על טיפול בנושאים אלה.  
למעט שעבוד זכויותיה של גrin נט לטובה גוף ממון לשם קבלת מימון לצורך הקמת תחנת המיוון ותפעולה.  
שליטה לעניין זה הינה למעלה מ-50% מנויות גrin נט או לחילופין העברת כוח השליטה בדיקטוריו.

המגיעים לה מכוחו. גריין נט התקשרה בחודש אוגוסט 2023 בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברת בתנאים דומים לאמור לעיל.

#### ד. התקשרות עם מועצה אזורית אשכול להקמה ותפעול דקל דיה

מהות ההתקשרות	הסכם זכיון אשר נחתם ביום 23 בינואר 2023 ותווך מעת לעת בין דקל דיה בע"מ ("היזום") לבין המועצה האזורית אשכול ("המומזינה" או "המועצה") בהמשך לזכיית היזום במכרז מס' 13/2021 לתוכנית הקמה והפעלת פרויקט לטיפול בפסולת ארגנטינית באתר "דיה" ("הפרויקט")
תקופת ההתקשרות	תקופת הזיכון נחלקה לתקופת הרקמה ולתקופת הפעלה, כאשר סך כל תקופה הזיכון לא עולה על 24 שנים ו-11 חודשים. בסוף יפנה היזום את האתר ויחזירו לרבות כל הבניין עליו כולל מבנים והמערכות לידי המומזינה.
התחיibilities	בחלק מביצוע הפרויקט היזום יקיים ויתפעל מתokin לטיפול בפסולת ארגנטינית ממתקני מיוון (כasher בנוסף יכול מערך מיוון לפסולת המומזינה) ומרכז מברקרים. המתקן יטפל בכמות פסולת שלא לפחות מ-150,000 טון פסולת (המתokin בפועל מתוכנן לטפל בקיבולות גודלה יותר) וכן בגזם ובפסולת בוצח שיועברו על ידי המומזינה.
אחריות	אחריות היזום לביצוע הפרויקט בשלמותו תוך הרשות לשימוש בקבלי משנה בכפוף לאישור המומזינה. מובהר כי בין היזום ובין המומזינה לא מתקיים יחסי עבודה מעביד מכל סוג שהוא והיזום אחראי באופן בלעדי להעסקת עובדיו. היזום אחראי לעורך את כל הביטוחים הנדרשים לפרוייקט וכן נושא באחריות דין רחבה מבחן נזקיין (רכוש וגוף) לנזקים שעולמים לקרות בתקופת הזיכון.
תמורה	התמורה בגין מתן שירותים לטיפול בפסולת מהມועצה הינה קבועה. כמו כן, ההסכם קובע מחררי מקסימים לפסולת ממתקני מיוון אחרים. בנוסף, היזום יהיה זכאי לתמורה בהתאם להסכם מכירת החשמל מהביוגז אשר יופק מהפסולת (בספק עד 6 מגה). כמו כן, המתקן זכאי למunken להקמה מקרו הניקיון בהיקף של כ-100 מლשי"ח א' וכן סכום של כ-60 מლשי"ח אשר מועבר כהלוואה מטעם המומזינה.
תשולם על השלים על היזום	דמי הרשות שנתיים בסך של מעל 6 מילשי"ח אשר ישולם במהלך תקופת הפעלה (צמוד למדד) ובוסף היזום ישא בתשלומי מיסים מים וחשמל ולמעט תשלום עלויות דמי חכירה והittel השבחה.
מתקנים לייצור חשמל	בחלק מהפרויקט, היזום עתיד להקים מתקני ייצור חשמל הן בטכנולוגיה פוטו וולטאית והן בטכנולוגית בי-גז אשר יופק מותצרני הפסולת. מכירת החשמל שיוצרים במתקנים כאמור תוסדר בהסכם מול צדדים שלישיים בהתאם לסדרת התהומות בישראל.
קבלני משנה	במסגרת ביצוע הסכם המומזינה, וכחלק ממודול מימון פרויקטאל היזום מתקשר עם קובלן הפעלה וקובLEN טכנולוגיה זר.
פיצויים מושכמים	הסכם זיכון כולל פירוט של סכומי פיצויים מושכים ביחס לאי עמידה בהתחייבויות היזום באופן יומי/מקורה של הפרה (לפי העניין) מתומחר הן בתקופת הפעלה והן בתקופה ההקמה.
ערבותיות	להבטיח קיום התchieビותיו של היזום עליו להמציא בין היתר ערבותיות ביצוע וערבותיות לבדוק לתקופות ההקמה והפעול. למועד הדוח העומדו ערבותיות בסך של 22 אלף ש"ח למועצה אזורית אשכול
ביטול הסכם	ההסכם כולל עליות מקובלות לסיום החוזה על ידי המומזינה (כגון צו לפירוק ו/או כניסה נכסים ו/או צו הקפת הליכים ליזם, מינוי מפרק זמני ליזם, אי חידוש ערבות, אי הפעלה וכיו"ב) בנוסף, הפרה יסודית של ההסכם על ידי היזם תקנה למומזינה זכות ביטול.
איסור הסבה	היזם אינו רשאי להעביר את זכויותיו או התchieビותיו על פי ההסכם ללא אישור המומזינה מראש ובכתב, כאשר העברה מוגדרת גם כהעברה של 25% או יותר מהשליטה ביזם או זכויות השותפות בו או ברכושו בין אם העברה נעשתה בחלוקת ובין אם במת אחראית. המומזינה רשאית להסביר את ההתקשרות או חלקים ממנה לחברת הכלכלית לפיתוח אשכול בע"מ.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הושקו בפרויקט עלויות בסכום כולל של 15,971 אלף ש"ח, אשר עיקרן רכישת הזכויות בפרויקט, עלויות ייעוץ ומכננים, עלויות מימון, ערבותיות וניהול הפרויקט. בחודש אוקטובר 2023 החלו עבודות קבלניות באתר.

עקב מלחתת "חרבות ברזל" חל עיקוב של בחודש בעבודות באתר. יחד עם זאת, השפעת העיקוב זניחה ולהערכת החברה היא צפואה לקבל מהມועצה אורכה להשלמת הפרויקט בגין העיקוב שנגרם.

### 1.9.5. שיווק והפצה

הקבוצה התקשרה עם מספר רשותות מקומיות (אשר העיקרית שבחן הינה עיריית ירושלים) במטרופולין ירושלים לצורך קליטה, מימון ומחזור הפסולת העירונית שלהן. החברה פועלת להתקשר עם רשותות נוספות במטרופולין ירושלים. השיווק של שירות החברה בתחום זה נעשה על ידי גריין נט. לאור העובדה כי כושר הייצור של המפעל בעטרות הינו מוגבל ונכון למועד דוח זה כושר הייצור קרוב לתפקותו המלאה, היכולת של גריין נט להתקשר עם לקוחות חדשים מוגבלת (לפרטים אודוטים כשרות הייצור של החברה ראה סעיף 1.9.9. גריין נט התקשרה עם מספר לקוחות למחרת תוצרי המחזור שלו והוא פועלת על מנת להרחיב את מעגל הלקוחות שלו.

### 1.9.6. צבר הזמןנות

צבר הזמןנות של הקבוצה בתחום זה ליום 31 בדצמבר 2023 מסטכם לטק של כ- 395,816 אלף ש"ח לעומת סך של כ- 350,985 אלף ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. לעניין זה "צבר הזמןנות" משמעו - הזמןנות מחייבות, אשר טרם הוכרו כהכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

להלן פרטים אודוטים צבר הזמןנות של הקבוצה (באפלוי ש"ח) :

31.12.2023	צבר הזמןנות סמוך למועד הדוח	יעידי משוער להכרה בהכנסה
42,224	-	רביעון 1
45,236	45,236	רביעון 2
43,195	43,195	רביעון 3
42,900	42,900	רביעון 4
176,748	176,748	2025
45,513	45,513	2026 ואילך
<b>395,816</b>	<b>353,592</b>	<b>סה"כ</b>

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של הזמןנות, הינם משוערים וככלים מידע צופה פנוי עתיד, שאיןו בשליטת הקבוצה בלבד. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הסכמים הנוכחיים נכון לדוח זה בהנחה כי תקופת ההתקשרות המקורית על פי כל אחד מההסכמים לא תוארך (לרובות בגין תקופות האופציה הניקובות בהסכמים) ובבסיסת על הנסיבות הכספיות המינימלית שתיקלט במפעל כפי שנקבעה בכל אחד מההסכמים הרלוונטיים (יצוין כי צבר הזמןנות לא כולל הרכבות בדבר מכירת תוצריו מחזור). לפיכך אין ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתמשב באופן חלקי או מלא.

### 1.9.7. תחרות

לפרטים ראה סעיף 1.9.1.4 לעיל.

### 1.9.8. עונתיות

נזכר כי במועדים בהם יש חגיג יהודים ו/או מוסלמים כמוות הפסולת המגיע אל המפעל בעטרות הינה גדולה יותר.

### 1.9.9. כושר הייצור

כושר הייצור של המפעל בעטרות הינו כדלקמן :

כושר הייצור מקסימלי	כושר הייצור בפועל
70 טון לשעה	70 טון לשעה
1,420 טון	1,500 טון
420,000 טון	450,000 טון
2,000 טון	2,000 טון
600 טון	600 טון
1,000 טון	1,000 טון

### 1.9.10. רבוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

#### הסכם שכירות בעטרות

ביום 19 בנואר 2011<sup>63</sup> התקשרה גריין נט עם צד שלישי בהסכם שכירות (להלן ובהתאמה: "המשכיר" ו-"הסכם שכירות") לפיו המשכיר ישכיר לجريן נט מבנה ומגרש הנמצא באזורי

<sup>63</sup> במועדים שונים התקשרה גריין נט עם המשcir בתוספות להסכם שכירות.

עטרות הידוע כחלק מחלוקת 122, 146, 188, 192 בוגש 30601 וחלק מחלוקת 44, 46 ו-47 בוגש 30602 (להלן: "הנכס"). להלן יתוארו עיקרי הסכם השכירות:

- (א) **תקופת השכירות** – תקופת השכירות הינה ל-5 שנים מיום שתחילתם ביום 1.2.2013 (להלן: "תקופת השכירות"). גrin נט קיימת האופציה להאריך את תקופת השכירות בהודעה מרأس בת 120 ימים למשך לשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת (להלן: "תקופות האופציה"). גrin נט רשאית לסייע את תקופת השכירות, בכל עת, בהודעה מרأس של 6 חודשים או מידיית במקורה של הפרה יסודית שלא תוקנה על ידי המשכיר. המש��ר יהיה רשאי לבקש את תקופת השכירות רק במקרה של הפרה יסודית על ידי גrin נט שלא תוקנה תוך 7 ימים. המש��ר יהיה רשאי למכור את הנכס ונכון למועד דוח זה, גrin נט מימושה את תקופת האופציה השנייה. תאריך סיום השכירות הינו בפברואר 2028 וגרין נט במגעים עם בעלי הנכס להארכת השכירות.
- (ב) **תמורה ובתחזנות** – גrin נט תשלם למש��ר בתקופת השכירות ובתקופות האופציה ולרבות דמי שכירות קבועים (שאינם מהותיים לחברה) אשר צמודים למדד המחרים לצרכן. להבטחת התמורה ותשולם כל הוצאות גrin נט על פי הסכם השכירות, הפקידה גrin נט ערבות בנקאית אוטונומית לטובת המש��ר בסכום שאינו מהותי לחברה.
- (ג) **ההסכם כולל הוצאות נוספות מקובלות בהסכם שכירות לרבות מנגנון זכות סירוב ראשונה** לגרין נט במקרה שבו המש��ר יחליט למכור את הנכס (כלו או חלקו) (במקורה שבו גrin נט לא תשתמש בזכות הסירוב דמי השכירות יוגדל בשיעור שנקבע בהסכם השכירות).

#### 1.9.11. חומר גלם וספקים

##### 1.9.11.1. חומר גלם

נכון למועד דוח זה, חומר הגלם העיקרי בתחום פעילות זה הינה פסולת ביתית מאזרם מטרופולין ירושלים.

##### 1.9.11.2. ספקים

החברה (באמצעות גrin נט) נהגת להתקשר עם ספקים ונותני שירותים לצורך תפעול, תחזוקת המפעל ושינוע פסולת. ספקיה העיקריים של גrin נט הינם אתר סילוק הפסולת אפעה (שהינו האתר הטמנת הפסולת העיקרי בישראל בכללותה) וכן ספקי שירותים פינוי פסולת (שהינה ממוחזרת) המפניהם את הפסולת לאתרי הטמנה או אתרי קומפוסט.

להלן יתוארו עיקרי ההסכםים עם הספקים של גrin נט:

אתרי סילוק	פינוי פסולת	התקשרות
הקבוצה התקשרה בהסכםים עם מספר אתרים סילוק פסולת (להלן: "הزمינין" ו- "אתר הסילוק", בהתאם) אליהם מועברת הפסולת הממוינת מהמפעל בעתרות. סוג הפסולת המועברת לכל אחד מהאתרים מוגדר והאחריות על שינוי ווגעת הפסולת לאתerr הדינה של המזמין בלבד. המשאיות המשנענות את הפסולת נשקלות בה�יון לאתר הסילוק בכניות וביציאתן וההפרש מהוויה ראייה מכרעת לכמות הפסולת שהעבירה גrin נט לאתר הסילוק בכל הובלה והוא מהויה את הבסיס הבלעדי לחישוב התמורה.	הקבוצה התקשרה בהסכםים עם מספר ספקים לקבלת שירות פינוי פסולת (להלן: "הزمינין", "ספקי השינוע" או "ספקים" לפי העניין ובהतאםו) באופן קבוע. ההסכםים כוללים הת_hiיבות של הספקים לשינוע פסולת מוגנית או שלא ממונית מהאזור הרלוונטי. שינוי הפסולת נעשה באמצעות משאיות, אשר נשקלות בכניות וביציאתן מהאתר, כאשר ההפרש מהויה ראייה מכרעת לכמות הפסולת שהעבירה המזמין לאתר הסילוק בכל הובלה והוא מהויה את הבסיס הבלעדי לחישוב התמורה.	הזהות
---	60 חודשים (5 שנים) הסכם עיריית ירושלים	תקופת ההתקשרות
---	במסגרת ההסכםים מוגדרות עילות ביטול החוזה כנisa להילכי חקלות פירעון וכיו"ב)	ביטול החוזה

פסולת מוגדרת בתוספת לחוק שימירת הנקיון, תש"י-1984 באופן הבא: "פסולת מזקה, מכל מקור שהוא, לרבות משק בית, מבית עסק, מתעשיה או מחקלאות, המכילה מרכיבים ארגניים ואנאורגניים מעורבים, כגון שריפות מזון, אריזות פלסטיק או גזם, ואשר אינה מכילה חומר מסוכן, ולמעט גזווה".

אתרים סילוק	פינוי פסולות	
	המקנות לזמן את הזכות לבטל את ההסכם במתן הودעה לספקים.	
	ספקי השינוי הם קבלנים עצמאיים ולא מתקיים בין נט גrown לבין עובד מעביד.	אי קיום יחסית עובד מעביד
תמורת מסירת הפסולת משלם המזמין סכום קבוע שקבע מראש לכל-Type פסולות. הסכום האמור צמוד לממד המחרים לצרכו וכן להיטל הטמנה.	תמורת שינוי הפסולת המזמין משלם לספקים סכומים קבועים שהוגדרו בכל אחד מההסכם בסיחס לכטון אשפה, כאשר לעיתים סוגים שונים של פסולת יתומחו באופן שונה ולעתים התמהור יתבסס על סח"כ כמפורט הפסולת ישינויו ללא תלות בסוג הפסולת. התמורה על פי רוב צמודה להיטל הטמנה, לממד המחרים לצרכו ולעתים גם לממד המחרים הסיטונאים וכן למחيري החול.	תמורה
להבטחת התשלומיים והתחייבויות של המזמין במסגרת ההסכם, לעתים המזמין נדרש להפקיד בידי אטרוי הסילוק ערביות של חברות האם, אשר יהיו צמודות לממד המחרים לצרכו ויוטורו בתוקף לכל אורך תקופת ההתקשרות.	להבטחת ביצוע כל החתחיבויות הספקים, שומר בידיו המזמין, לאורך כל תקופת ההתקשרות סכום קבוע (שאינו מחייב לחברה) מתוך התמורה המגיעה לספק השינוי על פי ההסכם. סכום העובדו משלם לשפק השינוי במועד התשלום האחרון. המזמין רשאי לקוז מסכום העובדו כל סכום המגיע לו מספק השינוי, והוא רשאי לעכב בידיו כל סכום שmagui לשפק השינוי על מנת להשלים את סכום העובדו לשנקבע.	ערבו
ההסכם כולל הוראות בדבר פיצויים מסוימים בהמקרים בהם הפסולת שהועברת לאטרוי הסילוק הינה פסולת חריגה, אשר אין אפשרות לפרוק באותו אטר. הפיצוי המוסכם בין מסירת פסולת חריגה אינו דורש הוכחת נזק, ואילו מתווספות גם הוצאות הטיפול והשינוע שיידרשו מאטר סילוק הפסולת לטובה הטיפול בפסולת החריגנה.	ההסכם כולל לרוב הוראות באשר להפרות שונות של הוראות ההסכם, אשר מקומות למזמין זכות לקבל פיצוי מוסכם בסכום משתנה.	פיצויים מסוימים
המזמין נושא אחריות כלפי פינוי הפסולת וכל גורם אחר, ביחס לכל נזק לרוכש, בגין מעשה ו/או מחדל בקשר לישיר או עקיין עם ביצוע ההסכם. ההסכם כולל דרישת לעירכת ביטוחים שונים על ידי הספקים, לרבות ביטוח צד ג', ביטוח חבות מעבידים, ביטח אחריות מקצועית, ביטוח רכב וכיו"ב.	הספקים נושאים אחריות כלפי המזמין וכל גורם אחר, ביחס לכל נזק לגוף ו/או לרוכש, בגין מעשה ו/או מחדל בקשר לישיר או עקיין עם ביצוע ההסכם. ההסכם כולל דרישת לעירכת ביטוחים שונים על ידי הספקים, לרבות ביטוח צד ג', ביטוח חבות מעבידים, ביטח אחריות מקצועית, ביטוח רכב וכיו"ב.	אחריות וביתוח
מעט קלילות הפסולת באתר ייצור הקומפוסט (להלן: "האתר"), הפסולת ותוצריו המחוור עוברים לבעלות האתר. אין בהערת הבעלות, בכדי לגרוע מאחריות גrown נט לגבי הפסולת לפי כל דין. <sup>65</sup>	---	זכויות בתוצריו המחוור

לאור העובדה כי אתר ההטמנה אפעה הינו אתר הטענת הפסולת העיקרי בישראל, לקבוצה יש תלות באפעה. הקבוצה פועלת לצמצום התלוות באתר ההטמנה אפעה על ידי צמצום הפסולת להטמנה (ראה לעניין זה גם סעיף 1.9.17 להלן).

בנוסף, לאור העובדה כי עלויות שינוי פסולת לאתר ההטמנה הן גבוהות יחסית, לקבוצה ישנה תלות בספקים המשנים לה פסולת. נכון למועד דוח זה, הקבוצה יש שלושה ספקי שינוי פסולת (בעבר היה ספק אחד) והוא פועלת כל העת להרחבת מספר הספקים וזאת על מנת לצמצם את

<sup>65</sup> צוין כי האמור בסעיף "זכויות בתוצריו המחוור" אינו רלוונטי למטרונות, אלא לאתר ייצור הקומפוסט בלבד.

התלות בהם. כמו כן ד.ט גריין נט רכשה 11 משאיות הובלת אשפה, על מנת להקטין את התלות של גריין נט בספקים חיצוניים.

להלן התפלגות רכישות הקבוצה מספקים חיצוניים לקבוצה עיקריים לשנים 2021, 2022 ו- 2023 (אלפי ש"ח) מתוך כלל הרכישות מספקים בתחום הפעולות:

2021		2022		2023		ספק/נותן שירותים
שיעור מכרל הרכישות מספקים בתחום הפעולות	שיעור מכרל הרכישות מהספק/קבלו משנה	שיעור מכרל הרכישות בתחום הפעולות	שיעור מכרל הרכישות מהספק/קבלו משנה	שיעור מכרל הרכישות מספקים בתחום הפעולות	שיעור מכרל הרכישות מהספק/קבלו משנה	
57%	75,722	57%	90,117	47%	100,207	אתרי סילוק פסולות
20%	25,922	21%	33,267	13%	27,857	ספקי שימוש פסולות

#### 1.9.12.2. מיימו

1.9.12.1. בחודש Mai, 2021 התקשרה גריין נט עם בנק מקומי (להלן ב"ק זה : "הבנק") בהסכם להעמדת אשראי בסך מצטבר של כ-50 מיליון ש"ח, מתוכו אשראי לזמן ארוך על סך של 40 מיליון ש"ח לתקופה של 8.5 שנים, אשר שימוש בעיקרו למימון מחדש של ההלוואה קודמת. קרן ההלוואה תיפרע בתשלומיים חדשניים החל מחודש יוני 2021. ההלוואה נושאת לריבית שנתיות משתנה בשיעור של פריים בתוספת 1.8%. הסכם ההלוואה כפוף לקיים תנאים מסוימים, כמפורט להלן :

(א) עמידה באמות מידעה פיננסיות אשר תיבננה אחת לשנה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים של גריין נט כללה:

תיאור אמת המידע 31.12.2023	אופן חישוב ובדיקה אמת המידע ליום
יחס שירות החוב הינו כ- 6.6 מיליון ש"ח ; היחס בין ה-EBITDA <sup>66</sup> לביצוע EX <sup>67</sup> לשירות החוב הינו כ- 3.18 לא יפחית מ- 1.3	שיעור השירות החוב – המנה המתקבלת מחלוקת ה-
כ- 23.4 מיליון ש"ח	ה- EBITDA של החברה לא יפחית מ- 15 מיליון ש"ח
כ- 1.62	המגה המתקבלת מחלוקת חוב הלקוחות + שרות לקבלת (ולא הכנסות לקביל) באשראי לזמן קצר, לא יפחית מ- 1.3
כ- 28 מיליון ש"ח	סך ההוו העצמי בתוספת יתרת הלוואות הבעלים נכון למועד הפירעון הרלבנטי (בנציוי סכום הפירעון או החלוקה), יהיה גובה מ- 7 מיליון ש"ח בשנת 2021, מ- 14 מיליון ש"ח בשנת 2022, ומ- 18 מיליון ש"ח בשנת 2023 ואילך

#### נכון ליום 31 בדצמבר 2023 גריין נט עומדת באמות המידע הפיננסיות

(ב) לפרטים אודות התהיהויות נספות שגריין נט נתלה על עצמה בגין הפרעון הלוואות בעליים ו/או חלוקת דיבידנד ראו ביאור 13(g)(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.9.12.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 יתרת העברות שהעמידה קבוצת דקל עומדה על סך של 17,028 אלף ש"ח מתוכם סך של 1,425 אלף ש"ח בגין ערבות בייצור של גרים נט, סך של 15,072 אלף ש"ח בגין ערבות בייצור למועד איזורי אשכול בגין פרויקט דיה וסך של כ- 531 אלף ש"ח בגין ערבות מכרז.

"**Ebitda**" לעניין זה משמעו - סכום המצטבר של הרווח התפעלי לפני הוצאות מסים והוצאות מימון (ריבית, הפרשי הצמדה, הפרשי שער ומטרע וعمالות) וועלות/ഫחתות ערך של כסים מלאי ומוניטין על פי הדוחות הכספיים השנתיים של גריין נט, ובתוספת פחות והפחחות שנרשמו באותה תקופה. מען הסרבך, ברוח התפעולי לא יכלול הכנסות והוצאות חד פעמיות, שאינן משקפות את מהלך העסקים הרגיל של החברה, כגון רווח/ഫסדי הון ורווחים/ഫסדים משערוך אופציונות לעובדים, רווח/ফסדי שיירוך שלណן להשקעה.

"**Capex**" לעניין זה משמעו – הוצאות הוניה המשמשות לרכישה, שדרוג או שימור הרכוש הקבוע בחברה, במהלך התקופה הנבחנת.

"**שירותות החוב**" לעניין זה משמעו - סכום המצטבר על פי הדוחות הכספיים האחרונים של גריין נט של הוצאות המימון נטו בתוספת סכום החלטיות השוטפות.

<sup>66</sup>

<sup>67</sup>

<sup>68</sup>

### הסכוםים מהותיים

#### 1.9.13.1 התקשרות בעסקה למכירת 50% מפעילות הסביבה הירוקה

ביום 7 באפריל 2020 התקשרה אחים יעקובי, ודקל תשתיות עם ג'נרטשיין קפיטל בע"מ, חברת ציבורית שנירות הערך שלה נסחרים בבורסה (להלן: "ג'נריישן") בהסכם למכירת 50% מהוון המניות המונפק והנפרע זכויות החכבה בדקל תשתיות, והמחאה של 50% מהלואות הבעלים בדקל תשתיות (להלן: "העסקה" או "הסכום הרופשת", לפי העניין) בתמורה לסך של 60,107 אלף ש"ח. ביום 15 ביוני 2020 ג'נרטשיין מימשה את הזכות על זכויות הרכישה והמחאה לבלוגן, חברת בת בעלות בשליטה מלאה של ג'נריישן, את זכויות והתחייביותה על פי הסכם הרכישה והסכם בעלי המניות כמפורט להלן (להלן: "בלוגן" או "הרופשת"). ביום 24 ביוני 2020, הושלמה העסקה והחל מאותו מועד, דקל תשתיות מוחזקת בחלוקת שווים על ידי אחים יעקובי ובלוגן.

בהתאם להסכם נקבע כי מענקים אשר יתקבלו בגין נט, מכוח ההסכום של ג'רין נט עם עיריית ירושלים (וקולות קוראים בקשר עטם) וכן מכוח קולות קוראים נוספים, ושמקורם לפני יום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "מועד החתק"), עד לסכום של 10 מיליון ש"ח, ישארו בגין נט ולא תבוצע בגין התאמת תמורה; סכומים שיתקבלו בגין מענקים כאמור, שמוקרים לפני מועד החתק, העולים על סכום של 10 מיליון ש"ח ועד לסך של כ- 26.6 מיליון ש"ח (לאחר התאמת במסגרת תיקון להסכם של 2 מיליון ש"ח שיישארו בגין נט לצורך פעילות השופטת) יחולקו ליעקובי כDIVIDEND בכורה מכוח מניהה בכורה שהוקצתה לה לצורך כך (להלן: "מניהה הבכורה"). נכון למועד דוח זה, התקבלו בידי ג'רין נטו מענקים בסכום של כ- 32.6 מיליון ש"ח אשר כאמור סך של כ- 12.1 מיליון ש"ח נותר בגין נט, כ- 0.6 מיליון ש"ח נמשכו על ידי החברה והיתרה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ניתנת למשיכה על ידי החברה. פרטים נוספים בנוגע המענקים שהתקבלו כאמור ראה באור 5(א) לדוחות הכספיים המאוחדים.

במסגרת ההסכם, התחייב החברה ואחים יעקובי, ביחד, לשפות את הרוכשת בגין נזקים שייגרמו לה כתוצאה מהפרת מצגיהם המפורטים בהסכם וכן, בגין איורים ספציפיים המפורטים בהסכם, וזאת בכפוף למגבלות, לעילות, לסטומי מינימום ומקסימום וכן, לתקופות השיפוי הקבועות בהסכם.

**הסכום בעלי המניות** - בד בבד עם חתימת ההסכם, נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים בין אחים יעקובי לרוכשת, כבעלי מניות בדקל, אשר נכנס לתוקף במועד השלמתה העסקה אשר תנאיו העיקריים הוראות בקשר עם ניהול דקל (לרבות קבלת החלטות פה אחד בדיקטוריו ובאסיפה הכללית); מימון דקל; מדיניות חלוקת רווחים (לרבבות האמור לעיל לעניין מענקים); העברת מניות (זכות טירוב ראשונה וזכות הטרפה). הסכם בעלי המניות קובל אופציות Put ו-Call אם וככל שהחוזה מי מהצדדים ירדן מתחת לפחות 20% מניות דקל על פי שווי בהתאם שוו שתוכנן בסמוך לימוש האופציה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם בעלי המניות.

פרטים נוספים עסקה והשלמה ראה דיווחים מיידיים מימיים 7 במאי 2020 (mai 2020 מס' אסמכתא 040612-01-040612, 21 ביוני 2020 (mai 2020 מס' אסמכתא 055519-01-055519) ו- 25 ביוני 2020 (mai 2020 מס' אסמכתא 066537) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

לענין זה לציין, כי החזקותה של אחים יעקובי בדקל (50%) משועבדות לטובה בנק שהעמיד מימון לחברת לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה A') של החברה אשר נפרעו כאמור בחודש נובמבר 2021 (להלן: "השבוד על מניות דקל") וכי במסגרת השבוד על מניות דקל, בלוגן נתנה את הסכמתה לרשום השבוד בהתאם ובכפוף לתנאים המפורטים בדוחה המיידי של החברה מיום 11 בנובמבר 2021 (mai 2021-01-096466) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

#### 1.9.13.2 פרטיים נוספים ההסכם עם עיריית ירושלים ודקל דיה, ראו סעיף 1.9.4.3 ב' לעיל.

### הלייבים משפטיים

הסכום בקשר עם הקמת המפעל בראש העין ביום 25 בספטמבר 2016 התקשרה פיקה עם החברה הכלכלית של ראש העין בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית ראש העין") בהסכם לתכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של אתר למחוזו וגוריסה של פסולת בניין וטיפול בעודפי עפר (להלן: "האתר" או "אתר הפסולת הייבשה" ו- "הסכום", בהתאם להתקופה) והאתר החל לפועל במתכונת מלאה החל מחודש ינואר 2018 תחת חברת שhookma לצורך פעילות זו – אפיקים ירוקים בע"מ. בסוף שנת 2019 הופסקה פעילות אפיקים ירוקים והאתר בראש העין נסגר. בחודש يول 2020 הגיעו פיקה ואפיקים ירוקים לתובענה משפטית נגד החברה הכלכלית ראש העין ועיריית ראש העין בסך של 11 מיליון ש"ח בגין הנזקים שנגרמו לה בגין סגירת האתר בטרם תמה תקופת

המימוש בטענה שאלו הטעו את פיקה כבר בפרסום תנאי המכרז בו זכתה וההסכם עליו חתמו הצדדים ופעלו בחוסר תום לב, בכך שלא יידעו אותה כי בכוונתם להגביל את הפעלת האתר עד לאכלאוס השכונה הסמוכה לאתר. ביום 22 בינואר 2024 ניתן תוקף של פס"ד להסכם פשרה שנחתם בין הצדדיםMSGRTO שולמו לפיקה 3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 5(ב) לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.9.14.1. לפרטים נוספות הסכמים שנחתמו עם 2 צדדים שלישים בקשר עם הקמת המפעל בעטרות ראה באור 13(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים.

1.9.14.2. לפרטים נוספות הליך בורותות בין גריין נט לעיריית ירושלים ראה באור 13(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### **1.9.15. צפי להתקפות ויעדים ואסטרטגייה עסקית**

גריין נט שוקדת על הרחבת פעילותה בתחום על ידי שדרוג המערך הקיים והקמה (מדורגת) של מגוון פתרונות קצה משלימים במטרה להקטין עד למינימום האפשרי את אחוז הטמנה הפסולת. להלן יפורטו צפי להתקפות גריין נט ואסטרטגייה העסקית שלה:

(א) מערך לייצור RDF<sup>69</sup> – חלק מבחינה תמידית שנעשית לצמצום היקף הפסולת המועבר להטמנה, גריין נט בוחנת היכולות עסקית של הקמת מערך לייצור RDF במטרה להפחית את היקף הפסולת אשר נשלחת למטמנות.

(ב) הרכות למכרז WTE – על פי מסמך מדיניות של המשרד להגנת הסביבה משנת 2018, יש כוונה להקים עד שנת 2030 בין 4 ל- 9 מתקנים להשבת אנרגיה מפסולת עירונית (מתקני WTE). כמפורט בסעיף 1.9.1.1 לעיל, גריין נט מערצת להיליך מיון מוקדם (אשר טרם פורסם) למתקן שמתוכנן להיות מקום בנאות חובב, ונערכת להגשת הצעה במכרז. ככל שלא יהול שינוי בעמדת המשרד להגנת הסביבה וממשלה ישראלי ביחס למתקני WTE, גריין נט מניחה כי עם הקמת המתקנים, יפחח היקף עודפי המיון שנשלחים על ידה למטמנות, וכן רואה את עצמה כמשתתפת פוטנציאלית במכרזים שייפורסמו להקמת מתקנים כאלה וمتוכונת להיערך לכך.<sup>70</sup>

(ג) פצלי שמן – לפרטים נוספים בהקשר זה ראה סעיף 1.9.3.1 לעיל.

(ד) הקמת מתקני מיון נוספים – גריין נט בוחנת הקמת מתקני מיון נוספים באזורי מסויימים בארץ בשיתוף עם צדדים שלישים נוספים, בכפוף להכנות תוכניות עסקית ובוחינת כדיות כל מתקן לגופו. במסגרת זו גריין נט אושרה במסגרת הליך מיון מוקדם למתקן שמתוכנן להיות מקום בחירה והיא ונערכת להגשת הצעה במכרז.

כוונות והרכות החברה המפורטוות לעיל לרבות הינו מידע צופה פנוי עתיד מהגדרתו בחו"ק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 והתקנות על פיו המבוסס הרכות וניסיון הנהלת החברה בהתאם לסטטוס הקיים נכון למועד זה זה. הרכות אלו עשויים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות אף באופן מהותי בשל מכלול נסיבות ובכללן שינוי כוונות החברה בקשר עם הקמת המפעלים/המערכות אשר עשויים לנבוע מכלול שיקולים לרבות כדיות כלכלית; או קבלת התיירותים והאישורים הנדרשים לצורך הקמת המפעלים (הן עצם קבלתם והן בעקבם קבלתם במועד שנזהה לכך על ידי החברה); בהתקשרות בהסכמי מימון להקמת המפעלים האמורים ובקבלת התמיכה הכספייה של המשרד להגנת הסביבה להקמת המפעלים/המערכות המפורטים לעיל; בעמידת גריין נט בהתחייבותה כלפי הגורמים הממנים (ככל שתתברר בהסכם מימון כאמור) ובהתאם להחלטה של המשרד להגנת הסביבה וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתמשך והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

מודגם בזאת, כי היעדים והציפי להתקפות עשויים לשינויים לשינויים בעtid וכי הם אינם מחייבים את החברה לפעול אך ורק על פיהם. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאמור לעיל, כולל או מקצתו.

### 1.9.16. מוגבלות חקיקה ותקינה וסיכום סביבתיים ודרבי ניהול

(א) להלן יפורטו הוראות הדין העיקריות החולות על פעילות החברה בתחום זה ועל המפעל בעטרות (להלן בס"ק: "המפעל" או "המתקן" או "האתר"):

#### המפעל בעטרות מקיים וועמד בכל הוראות הדין המפורטות להלן

שם החוק/התקנות/הצו	מטרת החוק/התקנות/הצו	השפעת חיקת החוק/התקנות החקנות/הוצאה הצ' על פעילותה ומצוותיה של גryn נט	סנקציות/צווים מכוח החוק/התקנות/הצו
פקודת הבטיחות בעבודה [נושח חדש], התש"ל-1971	השפעת חיקת החוק/התקנות החקנות/הצו	באזור העוסק במינו פסולת, החל חובה בטיחות לפני הפודה הניל, אשר מחייבת את החברה לעמוד במספרים שונים בהיבט התפעולי של האתר ועובדיו, לרבות שמירה על תנאי אופורטוניות ורום, התקנת נוחיות מספקות ונאותות בשביב העבודה, עמידה על דגש בטיחות (כגון גידור מוכנות, דאגה ואספקת לבוש חולם ותואם את אופן העבודה לעובדי המקום והתקנות הטכני בטיחות כל שדבר אפשרי) ודאגה לדוחות עבור החברה. במשמעות זו, נורוות ישיבות ועדת בטיחות וממשק ממונה בטיחות הייזמי אשר החברה פועלת לישום המלצותיו על פי דין.	הפקודה כוללת הוראות המתייחסות אחריות פלילית על העוברים על הוראותיה.
חוק רישיי עסקים, תשכ"ח-1968	השפעת חיקת החוק/התקנות החקנות/הצו	רישויו תעסוק שהוא נט כולל התניות למון רישיון העסק לחס לתשתיות, הפעלת המפעל וטיפול בפסולת, מים ושפכים, איכות אויר, מניעת מזיקים וכדומה.	החוק מטיל אחריות פלילית על מי שעסק ללא רישיון או היתר בעיסוק הטען רישי. בנסיבות סנקציות הפליליות הקבועות בחוק (קס/מאסר), החוק מסמיך את הרשות גם להציגו ווים מהלכים כדי לצור פעילות ללא רישיון כאמור.
תקנות רישיי עסקים (תchnogot ממעבר לפסולות), תשנ"ח-1998	השפעת חיקת החוק/התקנות החקנות/הצו	• כמפורטלן האתר, גryn נט נדרש לעמוד בהוראות התקנות הניל, המחייבות עמידה והתחאה לתchanת מעבר הפסולת, באופן קפדי, הדורש תשתיות מבנה מוגדרת, הכוללת שטח מגדר, אטום ותוחם, בין מושדים (ובו שירותים ומתקלה), מערכת לשיטיף רכבים להובלת אשפה, מתקני תשתית, אטיות שטח האתר במקומות הנדרשים, עלת ניקוז עשויה מבטון ומוכסה ברשת קשחה. • נinstת הפסולת לאחר מבקרת ומפקחת בהתאם לאמור בתקנות הניל, ולפי תנאי רישיון העסק של גryn נט. • גryn נט מחויבת ועומדת בדרישות קפדיות ומדוודקות באופן טיפול פסולת, כך שפסולת המסלולת מהאתר מועברת אך ורק לאתר לסליל פסולת (מטמנה) או לאחר טיפול פסולת (אטרי קומפוסט), בסוף כל יום עבודה מסוליקת הפסולת משיטת ההנה, לאחר לאמושרת פסולת לקופה העהה על 24 שעות, אלא אם כן מונית למරיבים שעוזרו למוחזר או שימוש חזור. כמו כן, גryn נט פועלת בהתאם לנוהל טיפול בחומרים מסוכנים שהוכן ואשר בהתאם לדרישות התקנות.	---
נויל מתן תמיכות של המשרד להגנת הסביבה, בין היתר, עמידה בהוראות הנהל, 2011	השפעת חיקת החוק/התקנות החקנות/הצו	על מנת לקבל את תמיכת המשרד להגנת הסביבה, גryn נט עומדת בקריטריונים מפורטים, אשר כוללים מידע רב ודרבי יי'ום נונג לעופן פעילותה והתנהלותה. בין היתר, גryn נט מגישה מסמכים שנתיים הכוללים דוח תקציב מאושר, דוחות כספיים מובהרים, פרט בייל תפקדים, התachineryת הנהלה ומרשה התachineryה לשימוש בכספי הנהלה למטרות שלושן יועדו. התachineryה לוגין נט ניתנה לאחר שבקשתה אושרה על ידי ועדת התמיכות של המשרד להגנת הסביבה ונחתם כתוב התachineryה על ידי מושה חותמה של המשרד לפי חוק נססי המדינה, התשי"א-1951. כפועל יוצא מקבלת התachineryה, גryn נט עומדת לפיקוח של המשרד באופן שוטף.	---
חוק אויר נקי, התשס"ח-2008 (להלן: "חוק אויר נקי")	השפעת חיקת החוק/התקנות החקנות/הצו	להלן צוים מנהליים ועצומיים כספיים וצוויי הגללה שיפוטיים.	באמצעות הסדרת הטיפול בנושא מניעת זיהום אויר בהסדר תחקית אחד החוק קבע שבתי המשפט ראש, בשל עיריה שuber אדם לפי החוק ושכונותה מהמיה השיג טובות הנאה או רווח, להטיל עליו Kens בשיעור

שם החוק/התקנות/הצו	מטרת החוק/התקנות/הצו	השפעת חקיקת החוק/התקנת התקנות/הוצאתו על פעילותה ותוצאותיה של גrin נט
חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961	מניעת מפגעים ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	טבות ההנאה או הרוח שהציגו, נסף על כל עונש אחר.
תקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אירר וריח בלתי סבירים מאתר לסלוק פסולת), התש"י-1990	מניעת מפגעים ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	פעילות המינו, מחוור והשבת הפסולת עלולה לגרום למפגעים שונים כתוצאה ריח בלתי רוש חזק העשי להפריע לעוברים ושבים. לפיכך, גrin נט כפופה להוראות החוק הנ"ל ופעולות בהתאם למיניות מפגעים שונים אשר יכולם להיגרם מפעולתו בעית הצורך, כדי החבורה לבקש מהשר האחראי פטור מהוראות חוק זה.
תקנות חומריים מסוכנים, התשנ"ג-1993	מניעת מפגעים ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	תקנות אלו, אשר נגزو מהחוק למניעת מפגעים, מגדרות נחלים ואמצעים אותם מיישמת החבורה לצורכי מניעת זיהום אירר וריח בלתי סביר מאתר קילוט הפסולת. בהתאם לתקנות, החבורה דואגת להפעלה תקינה של ציוד מכני מתאים על מנת ליישם את האמור בcourtת, דואגת לכיסוי הפסולת ומסלקת את הפסולת בזון תקון ומוסדר, כפי שנדרש.
תקנות רשות פסולת מפגעים (איוכות אויר), התש"י-1990	מניעת מפגעים רעש ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	הליך הטיפול בפסולת עלול ליצור מפגעים המוסדרים על פי חוק זה. לפיכך, גrin נט כפופה להוראות החוק הנ"ל.
תקנות למניעת מפגעים (איוכות אויר), התשנ"ב-1992	מניעת מפגעים של זיהום אויר ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	הליך הטיפול בפסולת עלול ליצור מפגעים המוסדרים על פי חוק זה. לפיכך, גrin נט כפופה להוראות החוק הנ"ל.
תקנות החומרים המסוכנים (סלוק פסולת רדיואקטיבית) 2002	מניעת מפגעים רעש ושמירה על בריאות הציבור ואיכות הסביבה.	החוק מטיל חובת החזקה ב"יתר רעלים" מאות המוניה המוסמך לכך על ידי השר להגנת הסביבה. לבסוף, רשות פסולת מטרתה שרק מי שהוסמך לכך יוכל לבצע בהחומרים אלה, ובכך לצמצם את הסכנה לציבור ולסייע בעקבות טיפול לא ראוי בחומרים מסוכנים.
תקנות רשות העם (טיפול בפסולת במוסדות רפואיים), התשנ"ז-1997	הסדרת האופן בו מסולקת פסולת רדיואקטיבית, האותרים אליהו תסולק והרישום שייתנהל ביחס לתהילך הסליק.	הליך הטיפול בפסולת עלול ליצור מפגעים המוסדרים על פי חוק זה. לפיכך, גrin נט כפופה להוראות החוק הנ"ל.
חוק המים, התש"י-1959 (להלן: "חוק המים")	LAGON על מקורות המים בישראל.	ברין נט לא מוחזקים חומריים מסוכנים, ומשכך נכון לתקופת הדוח אין חבות לגרין נט להחזקת התרר רעלים. בגין נט לא מוחזקים חומריים מסוכנים ו/או פסולת רדיואקטיבית. יעיר כי גrin נט מחזיקה מתיקן לטיפול בתשתייפים שבמיאים את איזות התשתייפים לרמה המותנית בתקנות המים, ובקשר זה מפוקחת ע"י תאגיד המים הגיון.

(ב) תוכנית מתאר ארצית לפסולת מזקה – תמ"א 16, תיקו 4 (להלן: "התמ"א" או "התוכנית")

תכנית מתאר ארצית לסלוק אשפה, התוכנית המקורית נכתבה בשנות השבעים לצורכי הסדרת טיפול הפסולת במדינת ישראל. התוכנית אישרה על ידי ממשלה ישראל בשנת 1989 וכן קבעה את ההליך התכנוני הנדרש להקמת אתרי פסולת.

התוכנית קבעה סטנדרטים גבוהים להקמת תשויות טיפול בפסולת וסיעעה בסגירת אתרים שלא עמדו בסטנדרטים אלו.

עקרונות התמ"א עוסקים במצוות אטרים סילוק אשפה תוך מזעור פוטנציאלי הזיהום, העברת הפסולת מאזורים איסוף לאזורים הסילוק ומתן הקשר לאתרים הקיימים עד להקמת החלופות שבמסגרת Tam"א 16.

התוכנית פורסת שיטות לטיפול וסילוק פסולת, במטרה לצמצם את כמות הפסולת המיועדת להטמנה, בהתחשב בשיקולים כלכליים וחברתיים. התוכנית כוללת תשריטים לעשרים ושמונה אתרים, בין היתר, לאתר טיפול בפסולת של גrin.

תיקו מס' 4 נכנס לתוקף באוקטובר 2011 ומטרתו היא, בין היתר, קביעת הוראות והנחיות לעיריות תוכניות מפורטות והיתרי בינוי לאטרים הפסולת תוך שמירה על בריאות הציבור, איכות הסביבה, איכות מים עיליים ומי תהום, שטחים פתוחים ושמירת משאבי הקרקע לדורות הבאים. עיקרי התוכנית כוללים, בין היתר, ייעול הלכתי תכנון במתקני טיפול בפסולת במגזר התעשייתי, הקמת ועדות משנה לטיפול בפסולת במסגרת הוועדות המחזיות אשר יפקדו על טיפול בפסולת והסדרת העניין בכל אזור רלוונטי תוך קביעה כי כל תוכנית הרחבה משמעותית של יישובים או אזור תעשייה תחייב פתרון לטיפול בפסולת.

תוכנית זו מדגישה את הצורך באתרי פסולת עיליים, המספקים פתרון מתבקש לכמות הפסולת ההולכות וגדלות במדינת ישראל. גrin נת מיישמת את החלקים הרלוונטיים בתוכנית באופן אבסולוטי, כך שומרת על איכות הסביבה ופועלת לפי אמות המידה הנדרשות על ידי משרד הפנים וחוק הרכנון והבנייה.

**1.9.17 גורמי סיכון בתחום הסביבה היורקת**

להערכת החברה גורמי הסיכון הקיימים בתחום זה הינם כדלקמן:

(א) **הפסקת התחשורת עם עיריית ירושלים** – כאמור בסעיף 1.9.4.2 לעיל, עיריית ירושלים הינה לקוח עיקרי לפעלותה של גrin נת וככל שהתחשורת עמה תופסק כי אז מizio כשור הייצור של המפעל בעתרות עשוי להיות מופחת, דבר עשוי להשפיע על רווחיות החברה. צוין כי נכון למועד דוח זה, בהתאם להסכם החדש עם עיריית ירושלים במהלך תקופה של 30 חודשים (להלן: "התקופה הקובעת") עיריית ירושלים לא תהא רשאית לסייע את ההסכם שלא בהתאם לעילות המפורחות בהסכם החדש ולמעט את יתקבל צו מושך מוסמכת. בתום התקופה האמורה, העירייה תהא רשאית לבטל את ההסכם ללא עילה בהתראה מוקדמת של 6 חודשים מראש ובכתב.

נכון למועד דוח זה, עיריית ירושלים אין זכות מוקנית לבטל את ההסכם כאמור לעיל. יחד עם זאת, להערכת החברה, נכון למועד הדוח ובհיעדר אלטרנטיבות אחרות למימון פסולת במטרופולין ירושלים, קיימות כדיות כלכליות הדדיות הן ל grin נת והן לעיריית ירושלים בהתקשרותם בהסכם היות שהאלטרנטיבה של העירייה היה ובטל את ההסכם בתום התקופה הקובעת, היא להטמי את הפסולת באתר הטענה וזאת עד להקמת מתקן אלטרנטיבי הדומה לזה של grin נת, מהלך שההערכת החברה לא צפוי להיות מושלם בשנים הקרובות, אם בכלל. עלות הטענה כאמור, יקרה באופן משמעותי הנובעת מההתקשרות של העירייה עם גrin נת. על כן להערכת החברה נכון למועד הדוח ולפרנסום הדוח ובහינתן כי נכון למועד פרסום דוח זה המפעל הינו המפעל היחיד במטרופולין ירושלים אין זה סביר כי ההתקשרות עם עיריית ירושלים תופסק כאמור לעיל בתום התקופה הקובעת. החברה פועלת להרחבת פעילותה בשוק המקומי אם כי הרחבות פעילות כאמור הינה מוגבלת לכושר הייצור של המפעל בעתרות.

(ב) **תלות בספקים** – כאמור בסעיף 1.9.11.2 לעיל, לחברה תלות באתר הטענה אפעה וכן בספקים העיקריים לגрин נת שירותי הובלת פסולת. ביחס לאפעה יצוין כי נכון למועד דוח זה, אפעה הינו האתר הפסולת העיקרי במדינה בישראל בכללותה. התשלום לאתר הטענה אפעה, מהוות כ-100% מעלות הטענה של שירותי המים. בקרה בו תופסק ההתקשרות עם מי מהספקים האמורים ואו ככל שתהיה עליית מחירים ביחס למחירים הקיימים

כיוון, הדבר עשוי להשפיע על רוחו יותה של גrin נט. בנוסף, חלק מהפסולת מובלת לאתר ההטמנה על ידי רכבת ישראל ופגיעה בעוריות רכבת ישראל (כגון שביתות וכדומה) עשוי להוביל לעליית מחירים בגין מחיריםקיימים כיוון.

(ג) **תלות במשכיר** – כאמור בסעיף 1.9.10 לעיל המפעל בעוריות בניו על הקרקע המשכרת על ידי גrin נט מצד שלישי. יחד עם זאת, על פי הוראות הסכם השכירות ל grin נט יש אופציה להאריך את הסכם השכירות עד 10 שנים.

(ד) **סיכוןים רגולטוריים** – בשנים האחרונות ישנה מגמה של עליית המודעות לשימרה על אי-יכולת הסביבה בכלל והטיפול בפסולת בפרט. מגמה זו מתבטאת בחיקאה מתקדמת ביחס לחקיקת חוקים ותקנות (שスクירה תמציתית לגבייה מפורשת בסעיף 1.9.17 לעיל), בתמייה של המשרד להגנת הסביבה בפועל לשימור יכולת הסביבה וכדומה. מגמה זו עשויה להוביל להקשות התנאים להטמנה פסולת, בין היתר, על ידי עלייה של עליות ההטמנה. לעניין זה יצוין כי ביחס להיטל הטמנה לחברה אין חשיפה מהותית להיות שהטמורה על פי ההסכם עם הלוקחות כוללת מגנוני הצמדה לעליית היטל ההטמנה. יחד עם זאת, grin נט פועלת להקטנת היקפי ההטמנה כמפורט בפרק זה לעיל.

(ה) **אי התקשרות עם צדדים שלישיים למכירת תוצריו המחזoor** – לאור העובדה כי עליות הטמנת פסולת הין יקרים, אי התקשרות עם צדדים שלישיים למכירת תוצריו המחזoor עשוי להשפיע על רוחו יותה grin נט.

(ו) **אי קבלת תמייח מהמשרד לאיכות הסביבה באמצעות מענקים** – חלק מהכנסות grin נט בתחום פעילות זה נסמך על מענקים מהמשרד לאיכות הסביבה לעיריית ירושלים או ביחס ל科尔 קורא (9384) ל grin נט עצמה (ראה גם הסכם הפשרה עם עיריית ירושלים כאמור בסעיף 1.9.4.3 ב לעיל ובסעיף 1.9.1.1 לעיל, בהתאםה). לאור העובדה כי קבלת המענקים אינה בשליטה של grin נט ואין ודאות לקבלתם, ככל שלא יתקבלו מענקים כאמור הדבר עשוי להשפיע על רוחו יותה של grin נט וכן על קבלת המענקים לחברה מכוח מניטת הבקרה הקיימת לה בדקל כאמור בסעיף 1.9.13.1 לעיל.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקיו החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכוןים ענפיים			
		+	הפסקת ההתקשרות עם עיריית ירושלים
	+		תלות בספקים
+			תלות במשכיר
	+		סיכוןים רגולטוריים
	+		אי התקשרות עם צדדים שלישיים למכירת תוצריו המחזoor
		+	אי קבלת תמייח מהמשרד לאיכות הסביבה באמצעות מענקים

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילויות התאגיד בכללות

### רכוש קבוע, מקרקעין וمتankים

.1.10.

לפרטים אודות הרכוש הקבוע של הקבוצה (לרבות מקרקעין המסוגים כרכוש קבוע) ראה באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

החברה, לרבות חברות הבת, שוכנות משרדים ביבנה ובאר שבע לצורך פעילותה העסקית. לחברה (לרבות חברות הבת) אופציה להאריך את תקופות השכירות.

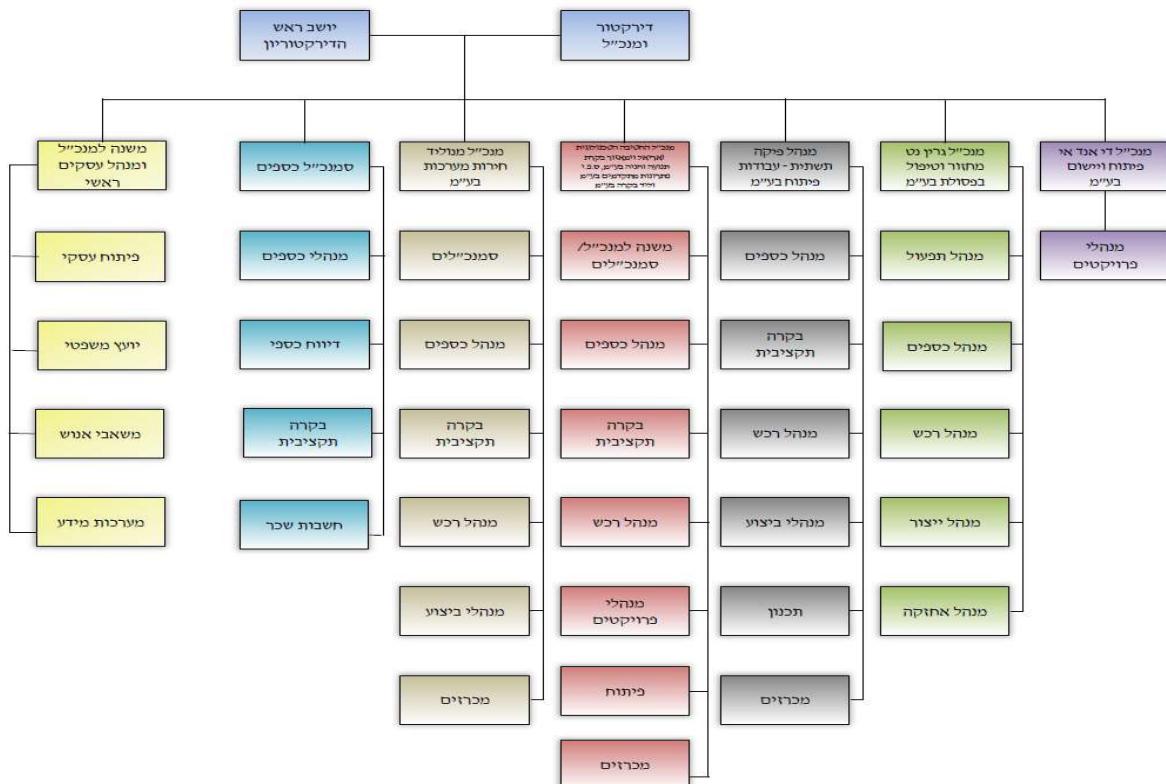
### הוא אנושי

.1.11.

.1.11.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 מועסקים בקבוצה 601 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022, 2023-1 :

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תחום פעילות
169	151	158	הקמה וביצוע פרויקטים
209	217	207	תפעול ותחזוקה של מערכות, תשתיות ומבנים
160	166	166	תחום סביבה ירואה
17	13	17	אחר
43	38	53	הנהלה ומטה
<b>598</b>	<b>585</b>	<b>601</b>	<b>סה"ב</b>

.1.11.2. להלן תרשימים המבנה הארגוני בקבוצה :



### השקעות הקבוצה באימונים והדרכות

.1.11.3.

הקבוצה משקיעה בהדרכת עובדים באמצעות השתלים מושגים מקצועיות וקורסים מתאימים. בנוסף, הקבוצה מעודדת לימודי המשך ושמירה על הידע של העובדים, בכפוף להחלטת המנהל היישיר בתחום הפעילות. כמו כן, הקבוצה מקיימת הדרכות תקופתיות בנושאים שונים כגון בטיחות, מערכות מידע וכדומה.

### הטבות וטיבט של הסכמי העבודה

.1.11.4.

נכון למועד דוח זה ולמועד פרסוםו, הקבוצה אינה מתנהלת ככפופה להסכםים קיבוציים ו/או צוויי הרחבה בענפים מסוימים, למעט ביחס לעובדים מסוימים המועסקים במונolid מערכות, פיקה ואריאל וימזר, אשר לגיביהם החברה פועלת על פי החסכם הקיבוצי שלל ענף הבנייה. כאמור בסעיף 1.9.1.1 (ג') לעיל, עובדי גריין נט בחרו להציג לארגון עובדים ונכון למועד דוח זה, גריין נט מנהלת עם ארגון העובדים מוי"מ.

נכון למועד דוח זה, להערכת הנהלת החברה, אף אם ייקבע כי מי מבעלי הקבוצה משתתייכות לענף מסוים (מעבר כאמור לעיל), לא קיימת לקבוצה חשיפה מהותית (כספי, פלילתית ו/או אחרת) בכלל הנוגע למצבת העובדים.

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים בחזויים אישיים. בקבוצה מספר סוגים הסכמי העסקה בהם: הסכמי העסקה לפי שעות או ימים והסכם העסקה חודשיים גלוואליים. הקבוצה נהגת לבתוח את עובדיה בביטוח פנסיוני ולהפריש מדי חדש לביטוחי מנהלים ו/או קרנות פנסיה בהתאם לשכר העובד. לחלק מן העובדים ישנה הפרשה גם לקרנות השתלמות. מרבית מהעובדים בקבוצה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ובהתאם היתרונות בגיןם בקבות האישיות בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה עומדות לרשותם במועד סיום העסקה. לפרטים נוספים אוזנות התחייבות החברה כלפי עובדים ראה באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

#### הказאת אופציות לנושאי משרה

.1.11.5

לפרטים אוזנות הקazaת אופציה של מהותית של כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למשך הניתנים, ללא תמורה, לשנה מנכ"ל ומנהל העסקים הראשי של החברה, מר זיו נוימן, ולמנכ"ל מערכות, מר נתן שטרית, חלק מהתקשרות עימים, ראה דוחות מיידיים מיום 25 באוקטובר 2021, מיום 28 בנובמבר 2021 ומיום 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-091297, 2021-01-103075 ו- 2021-01-106489 – סעיף 4 לדוח פרטיים נוספים על התאגיד וביאור 27 לדוחות הכספיים זה בדרך של הפניה, סעיף 6 לדוח פרטיים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה).

#### הסכום נייחול

.1.11.6

לפרטים אוזנות תנאי העסקה של בעלי השיטה בחברה המכנים כיו"ר דירקטוריון וכديرקטור ומנכ"ל החברה, בהתאם וכן של קרוביהם ונושאי המשרה הבכירה בחברה ראה סעיף 6 לדוח פרטיים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

#### מידניות תגמול

.1.11.7

לפרטים אוזנות מדיניות תגמול נושא המשרה של החברה ראה דוח זימון אסיפה כללית שפורסמת ביום 1 בדצמבר 2022, מס' אסמכתא : 2022-01-116643.

#### הון חזר

.1.12

ליום 31 בדצמבר 2023, על פי דוחותיה המאוחדים של החברה, קיימען החזר בסך של כ- 41 מיליון ש"ח בהשוואה לעודף בהון החזר של כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

להלן הרכב ההון החזר של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיים ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח) :

הסכום שנקבל בדוחות הכספיים	
211,303	נכסים שוטפים
170,167	התחייבויות שוטפות
41,136	עדף התחייבויות שוטפות על הנכסים השוטפים

החברה מודדת את ההון החזר שלה לפי 12 חודשים וכן אינה נדרשת לבצע התאמות. להסבירים אוזנות ההון החזר של החברה ראה בדוח הדירקטוריון של החברה.

#### נכסים לא מוחשיים

.1.13

לפרטים אוזנות הנכסים הלא מוחשיים של הקבוצה להם נזקף ערך לדוחות הכספיים של החברה, ראה באור 17 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. לעניין זה יצוין, כי הסטיינו הליכי הרישום עבור סימני המסחר "מנוליד", "פלקון", "YSB", ו-"LampId" הסטיינו, והחברה ממשיכה לפעול על מנת להשלים את הליכי הרישום לסימני מסחר נוספים.

לחברת פטנט רשום בישראל, במספר ציריך חשמל בחיבור לעמודי תאורה. תאריך הבכורה של הפטנט הוא מеньשנת 2012. תוקף הפטנט התקבל בשנת 2017, בישראל בחודש Mai 2018 ובאירופה במהלך שנת 2019. תוקף הפטנט בכל המדינות הוא 20 שנה מתאריך הבכורה, דהיינו משנת 2012. לפרטים אוזנות הסכם ביחס לטיעינת רכבים ראה סעיף 1.8.10 לעיל.

#### 1.14. מימון, אשראי והשקעות

החברה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות הון עצמי (על ידי ההון העצמי וההון החזר של החברה), באמצעות מימון מתאגידים בנקאים ומימון חוץ בנקאי.

#### 1.14.2. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבי על הלוואות

להלן פרטים אודוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית על הלוואות של הקבוצה שהיא בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023 (שאינם מיועדות לשימוש ייחודי) (באלפי ש"ח):

31.12.2021		31.12.2022		31.12.2023			
שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת משוקלתת	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת משוקלתת	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת משוקלתת	שיעור ריבית ממוצעת על בסיס פרויים בנקאים	מקורות אחרים
<b>הלוואות לזמן קצר</b>							
3.71%	3.65%	7.71%	7.45%	8.74%	8.41%	ריבית משתנה על בסיס פרויים בנקאים	מקורות אחרים
7%	6.5%	11.3%	10.75%	-	-	מקורות אחרים	מקורות אחרים
<b>הלוואות לזמן ארוך</b>							
4.06%	3.99%	6.12%	5.96%	6.61%	6.42%	ריבית משתנה על בסיס פרויים בנקאים	מקורות אחרות
6.17%	6%	6.17%	6%	6.70%	6.50%	מקורות אחרות	מקורות אחרות

#### 1.14.3. אשראי בריבית משתנה

להלן פרטים אודוט אשראי והלוואות בריבית משתנה שהיו בתוקף לקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 2022 ו- 2023 ולמועד פרסום הדוח:

מטבע האשראי	31.12.2021	لיום 31.12.2022	لיום 31.12.2023	סכום למועד פרסום הדוח	יתרה
ש"ח	63,354	73,233	69,699	81,314	שיעור / טווח ריבית
	P+0.75%-4.9%	P+0.75%-6%	P+3.75%-6%	P+3.75%-6%	3.6% עד 2.1%

#### 1.14.4. מסגרות אשראי וערביות

**מסגרות אשראי כספיות** - נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וסכום למועד פרסום הדוח, סך מסגרות האשראי (שאינם מסוימות לפרויקטים) שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאים הסתכם לסך של כ- 96 מיליון ש"ח וכ- 107 מיליון ש"ח, בהתאם, מתוכו נובל סך של כ- 89 מיליון ש"ח וכ- 101 מיליון ש"ח, בהתאם. בגין אשראי מנוצל משלמות חברות הקבוצה ריבית משתנה על בסיס הפרויים בשיעור הנע בין 2.1% ל-3.6%.

**ערביות** - נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הוועד לחברות הקבוצה מסגרות ערביות בסך כולל של כ- 130 מיליון ש"ח וסכום למועד פרסום הדוח כ- 129 מיליון ש"ח, בהתאם, מתוכם נובלו, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, סך של כ- 103 מיליון ש"ח וכ- 96 מיליון ש"ח, בהתאם. בגין מסגרות ערביות מנוצלות כאמור משלמות חברות הקבוצה בתחום פעילות זה ריבית (לרוב קבועה) בשיעור של עד 1.75%.

לרוב מסגרות האשראי מועמדות לחברות הקבוצה נגד רישום שעבוד שוטף כלל על נכסים חברת הבת הרלוונטי לטובת הבנק (אחד או יותר), נגד התחייבותiae *לאילו חלקות כספים בחברות הבת אלא לאחר פירעון ההתחייבויות *כלפי הבנק הרלוונטי וכנגד ערביות של החברה האם הרלוונטי. לעניין זה יודגש, כי בחברה אין שעבודים שוטפים.**

לפרטים אודוט מסגרות האשראי והערביות של הקבוצה ראה באור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים ובתחום סכיבת ירוקה ראה סעיף 1.9.12 לעיל. חלק מ לחברות הקבוצה להן הוועד הלוואות ו/או מסגרות אשראי ו/או ערביות (שאינם מהותיות<sup>71</sup> לחברה) התחייבו כלפי בנקים לעמידה באמצעות מידעה פיננסיות כמפורט באור 22(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### 1.14.5. עסקת לאומי פרטנרס

ביום 16 ביוני 2021 התקשרה החברה לחברת בת שלה, אריאל-וימאזר בקשר תנואה וחניה בע"מ, חברה בעלות ובשליטה מלאות של החברה ("וימאזר") עם לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי"

<sup>71</sup> הסכם הלואה מהותית כהגדרתו בעמדה משפטית מס' 104-15 "אריווע אשראי בר דיווח" כפי שעודכנה בחודש מרץ 2017 ובמועד פברואר 2023. לפרטים אודוט הלואות מהותיות להלן.

**פרטנרס")** בהסכם להעמדת הלוואות המיראות לחברה ולוימאזר בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, באופן ש-15 מיליון ש"ח יועמד לחברה ("הלוואת החברה") ו-35 מיליון ש"ח יועמד לויאמזר ("הלוואת וימאזר", "העסקה" או "ההסכם", לפי העניין) כדלקמן :

**1.14.5.1. הסכם הלוואת החברה:**

- 1. הלוואת החברה:** סך של 15 מיליון ש"ח (להלן: "קרן הלוואת החברה").
- 2. ריבית:** קרן הלוואת החברה תישא ריבית המורכבת מ-(א) ריבית שוטפת קבועה בשיעור שנתי של 3% בתוספת מע"מ ("הרכיבת השוטפת"); וכן (ב) ריבית מצטברת בשיעור שנתי משתנה בשיעור של 3% ממועד השמלות העסקה ("מועד ההשלמה") עד לסוף הרבעון בו הייתה ההשלמה ושבעה רביעונים לאחר מכן, ועליה של 0.5% נוספים בכל שני רביעונים עוקבים עד לשיעור של 5% בשנה ("הרכיבת הנצברת").
- 3. תקופה ופירעון הלוואה:** קרן הלוואה והרכיבת הנצברת תיפרעה בתשלום אחד בתום 4 שנים ממועד העמדת הלוואה והרכיבת השוטפת תיפרע בתשלומים רביעוניים.
- 4. פירעון מוקדם:** החברה תהא רשאית לפרוע את הלוואה (או כל חלק منه) בפירעון מוקדם, החל מ- 18 חודשים ממועד ההשלמה, ללא קנס או עמלת פירעון מוקדם. נפרעה הלוואה בפירעון מוקדם, תעמדו לאומי פרטנרס אופציה עד לתום תקופת הלוואה לרכישת מנויות של החברה בסכומים שנפרעו בתוספת הריבית הנצברת נכון למועד הפעלת האופציה, ובהתאם לשווי החברה להמרה.
- 5. המרת הלוואת החברה למנויות החברה:** לאומי פרטנרס רשאית להמיר את הלוואת החברה, במלואה או בחלוקת, למנויות של החברה לפי שווי חברה (לפני הכספי) הנגור מהנמק מבין: (א) המחיר המוצע של מנויות החברה בבורסה -90 הימים שקדמו למועד ההמרה ו- (ב) 110 מיליון ש"ח, בגין סכומי דיבידנדים שהולמו על ידי החברה ובתוספת סכומים שהושקעו בהן החברה ו- 50% מסכום הלוואה עד צים אחזקות בע"מ ("עד צים")<sup>72</sup> שהומר טרם מועד ההמרה. לאחר 24 חודשים ממועד ההשלמה, שווי החברה יפחית ב- 3% (ביחס להמרות שיבוצעו לאחר מכן), ובחולוף כל תקופה נוספת נספהת של 6 חודשים, שווי החברה יפחית ב- 0.5%. לאומי פרטנרס לא תהא רשאית להמיר את הלוואה להברה למנויות, אך שכטוצאה מהמרה כאמור, תחזיק במצטבר יותר מ- 19.99% מהוון המניות המונפק של החברה במועד החתימה ובמועד ההשלמה ("שיעור ההמרה המקורי").
- 6. המרת ביוזמת החברה:** החברה תהא רשאית לחייב את לאומי פרטנרס להמיר את יתרת הלוואה שטרם נפרעה למנויות החברה, בכמות שלא תעלה על שיעור ההמרה המקורי הכללי של בעלי המניות של החברה (בהתאםה) את הקצתה הפרטית החריגת האמורה בס"ק (5) לעיל. לפתרים נוספים ראה דיווחים מיידיים מימיים 6 ביולי 2021 (מס' אסמכתא- 01-2021-048949) ומיום 14 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 053296-2021-01-053296) המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
- 7. התאמת מחיר למניה:** בהסכם נקבעו מגנוני הגנה על המחיר למניה של לאומי פרטנרס:  
(א) במקרה בו הקצתה החברה מנויות במחיר נמוך מהמחיר המוצע של מנויות החברה בבורסה ב- 90 ימים שקדמו למועד הקצתה, לפחות ביום הקצתה מותר (כחגדותם בסכום), לאומי פרטנרס זכות להמיר את הלוואה למנויות במשך 3 חודשים ממועד הקצתה הנוכחית, במחיר בדוחה המואחדים מעתה (Adjusted EBITDA) שללא פחות מ- 12 מיליון ש"ח לבנון, ו-(ii) החוב הפיננסי נתו לפי הדוחות המאוחדים האחרונים נמוך מ- 50 מיליון ש"ח.

<sup>72</sup> הלוואה המירה למנויות החברה שהועמדה לחברה במסגרת הסכם הלוואה שנחתם עם חברת עדי צים אחזקות בע"מ, ביום 21 בינויו 2021, כפי שתוקן וויתקן מעת לעת אשר החומרה במילאה בחודש דצמבר 2021 למנויות החברה כמפורט בסעיף 1.3.1.2 לעיל. לפתרים נוספים הלוואה עד צים ראו דיווחים מיידיים מימיים 6 ביולי 2021 (מס' אסמכתא 01-048949-2021-053296-2021-01-053296) המובאים בדוח זה בדף של הפניה.

<sup>73</sup> "Adjusted EBITDA" – רוח לנוי מס, מכון, פחת והפחנות, כאשר ה-A-EBITDA תוחשב בהתאם לדוחות הכספיים (הАОדים) של החברה לרבות חלקה היחסית של החברה בתוצאות דקל; מסכום ה-A-EBITDA יטורלו הכנסות/הוצאות בגין שערכונים, רווחי או הפסדי הון וכן הכספיות/הוצאות חד פעמיות שאינן במליך העסקים הרגיל של החברה והשפעות חשבונאיות של השקעה בנכסים בלתי מוחשיים ולא יישום ותקן חשבונאות בינלאומי מס' 16 בנושא חכירות.

**בטוחות:** להבטחת פירעון ההלוואה, התחייב החברה לשובוד שלילי על כל נכסיה, למעט ביחס ל: (א) שעבוד מניות וימואזר (ראה סעיף 6 להלן); וכן – (ב) שעבוד מניות דקל תשתיות (2001), חברת המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן: "דקל"). ככל שלאחר מועד השלמה החזוקות החברה בדקל ישועבדו לטובת ממנו חדש, או שיוארך מועד פירעון החוב למשך (צ') אגרות החוב למועד מאוחר ממועד נובמבר 2023<sup>74</sup>, התחייב החברה לייצור שעבוד שוטף (צ') על כל נכסיה, וזאת מבלי לגרוע מיכולתה של החברה ממשעבד את מניות דקל, בשעבוד קבוע ראשון בדרגה, לטובת צד שלishi שיעניק מימון לחברה, במסגרת וכחلك מחזoor אגרות החוב. ביום 11 בנובמבר 2021 נרשם לטובת לאומי פרטנרס שעבוד שוטף על נכסי החברה, כמוסדר על פי הסכמי ההלוואה.

**9. אמות מידה פיננסיות:** (א) ההון העצמי של החברה<sup>75</sup> (על בסיס מאוחד) לא יפחט מ- 150 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין ה-EBITDA להוצאות המימון<sup>76</sup> גדול או שווה ל- 1.5, ובלבذ שלענין חישוב ה-EBITDA של יעקובי, הרווח התפעולי של יעקובי לא כולל הוצאות חד פעמיות בגין קשר עם תביעות המתנהלות על ידי יעקובי וחברות הקבוצה נכון ליום חתימת הסכם ההלוואה, כאשר ל- EBITDA של החברה יתווסף ממחצית מה- EBITDA של דקל<sup>77</sup>.

בנוסף, התchyיבה החברה כי מנוליד חירות מערוכות בע"מ, חברה בת בבעלויות ובשליטה מלאות של החברה ("מנוליד") תעמוד באמותה המידה כמפורט להלן: (א) הון עצמאי מוחשי של מנוליד עומד על סך של לפחות 30 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין ההון העצמי המוחשי של מנוליד לבין סך הנכסים, בגין נכסים לא מוחשיים לא יפתח מ- 20%; (ג) היחס בין סך הנכסים השוטפים של מנוליד לסק ההתחייבויות השוטפות של מנוליד יהיה לפחות 0.8; (ד) היחס בין הרווח התפעולי של מנוליד לבין הוצאות המימון שלה יהיה לפחות 1.2; (ה) היחס בין החוב הפיננסי נתו של מנוליד לבין ההון העצמי המוחשי שלה לא יעלה על 3.5%; וכן - (ו) היחס בין החוב הפיננסי נתו של מנוליד לבין הרווח התפעולי שלה לא יעלה על 5.5%.

כזו נקבעה מגבלה על חלוקה כאמור בסעיף 1.4.3 לעיל.

#### **1.14.5.2. הסכם הלוואת וימאזר:**

1. **קרן הלוואת וימאזר**: סכ"ל 35 מיליון ש"ח.

**ריבית ומודע פירעון הלוואת ימאז'ור**: קרן הלוואת ימאז'ור תישא ריבית קבועה ושופטה ותיפרע בהתאם לתנאי הלוואת החברה כאמור בסעיפים 2-3 לעיל.

**פירעון מוקדם**: וימאזרור תהא רשות לפרווע את הלוואת וימאזרור (או כל חלק ממנה) בפיירעון מוקדם, במנגנון זהה לאמור בסעיף 4 לעיל וללאומי פרטנרס תהיה אופציה, לפי בחירותה, לרכישת מנויות של וימאזרור או של אקסטררייט תנואה חכמה בע"מ, אשר על פי שניינו המבנה בחטיבת הטכנולוגיות<sup>78</sup> תהא חברה בשליטה מלאה של וימאזרור ("אקסטררייט", "החטיבת הטכנולוגיות", לפי העניין).

**המרת הלוואת ימאזור למניות וימאזור**: לאומי פרטנרס רשאית להמיר את הלוואת ימאזור, במלואה או בחלוקת למניות הבעלות ביוטר של ימאזור או של אקסלרייט, ובהתאם לפיה שווי חברה (לפניה הכספי) הנגור מהגובה מבחן: (א) 55 מיליון ש"ח; או (ב) ככל שווי ימאזור או אקסלרייט השילמה הנפקה ראשונה לציבור או ביצעה עסקה למכירת השיליטה בה עד מועד ההמרה הרלוונטי ("איירוע Exit") יחולו התאמות המחיר הבאות: (i) בוצע איירוע Exit בשווי חברה בין 150 מיליון ש"ח לבין 220 מיליון ש"ח (לפניה הכספי) שווי החברה לצרכי ההמרה יהיה שווה ל- 50% משווי החברה שנקבע באירוע ה- Exit; (ii) בוצע איירוע Exit בשווי

<sup>74</sup> הפרטים אודוות הסדר עם מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ("אגרות החוב"), במסגרתו בין היתר, שעובדו לטובת מחזיקי אגרות החוב מניות דקל, ראו סעיף 1.1.5.3 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (מספר אסמכתא 047925-01-2021).

**75 "הו עצמי"** – ההו העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים של החברה ובניכוי הוצאות חד פעמיות בגין פשרות בקשר עם תביעות המונגולות על ידי החברה.

**EBITDA** – הסכום המציבר של הרוחה התפעולי מ פעילות שוטפת לפני הוצאות מיסים והוצאות מיומו על פי הדוחות השנתיים, ובתוספת פחות והחחות שנרשמו באותה תקופה. ברוחה התפעולי לא כללו הכנסות והוצאות חד פעמיות, שאין משקפות את מהלך העסקים המקורי של החברה; בנוסף, לעניין אמת מידה EBITDA להוצאות מיומו, הרוחה התפעולי של החברה לא יכולו הוצאות חד פעמיות בגין שרשות בקשר עם תביעות המתנהלות על ידי החברה כגון ליטיגיות הסקבים. **הוצאות מיומו** הוצאות ריבית בגין אשראי ז"ק וז"א, הפרשי שער והפרשי הצמדה שנרשמו כהוצאות לדוח רווח והפסד, בגין הכנסות ריבית, הכנסות מהפרש שער והכנסות מהפרש הצמדה. מען הסר ספק, הוצאות המיומו לא יכולו: (א) הוצאות מיומו בגין יישום IFRS16, (ב) שעורך הלואות המירות למנויות ושערוך ניירות ערך סחרים, (ג) עלות בגין הקצת ערביות בקשר לפROYיקטים, וכן בטלוריך חישוב - EBITDA בامتה המידה עלמלת אלה סוגו כהוצאה בפרויקטטים בגין הוצאות (ד) עלמלת ניכוי מונחים שעלהנו בגין יצירונו של אוברות הסק – 30 נובמבר 2021.

**77** אירוע היפה של אמת המידה "EBITDA להוצאות מימון" ייחשב רק במקרה של אמת המידה שני רביעניים רצויים.

<sup>78</sup> במוגרת שנייה המבנה תועברנה כל חברות הטכנולוגיה של החברה, ליד בקרה בע"מ, ס.פ.י. פתרונות חניה 2014 בע"מ ואקסלרייט בעלות ושליטה מלאה של וימזרז.

חברה של למעלה מ- 220 מיליון ש"ח, שווי החברה הרלוונטי לצרכי ההמרה יהיה שווה ל- (א) 110 מיליון ש"ח בתוספת 1/3 כפול שווי וימאזר (או אקסלרייט) במועד האירועה - Exit פחות (ב) 220 מיליון ש"ח. שווי החברה לפי ס"ק (א) לעיל יפחט ב- 3% בחולף 24 חודשים ממועד ההשלמה, ולאחר מכן בחולף כל 6 חודשים עד למועד פירעון הלוואה, שווי החברה יפחט ב- 0.5%. לאומי פרטנרס לא תהא רשותה להמיר את הלוואת וימאזר למנויות, כך שכתוכאה מהמרה תחזיק לפחות 20% מהו מנויות המונפק של וימאזר (או אקסלרייט).

**התאמת מחיר למניה:** בהסכם נקבעו מגנוני הגנה על המחיר למניה של לאומי פרטנרס : (א) במקרה בו הקצתה וימאזר (או אקסלרייט) למשקיע פיננסי מנויות במחיר למניה הנוכח ממחרhir למניה המשך שווי חברה של 55 מיליון ש"ח, למעט ביחס להקצותות מסוימות (כהגדותם בהסכם), לאומי פרטנרס זכות להמיר את הלוואה למניות במשך 3 חודשים ממועד ההקצתה הנוכחית, במחיר הקצתה הנוכחי ; וכן (ב) ככל שבמהלך 24 חודשים ממועד המרה כלשהו, וימאזר (או אקסלרייט) תקצת מנויות בהקצתה (שאיתנה הקצתה מוגדרת), במחיר למניה הנוכח מהמחיר למניות המרה של לאומי פרטנרס, יוכלו לאומי פרטנרס מנויות נוספות, ללא כל תשלום נוספת.

**בטוחות:** להבטחת פירעון הלוואת וימאזר : (א) העמידה החברה ללאומי פרטנרס שעבוד קבוע ראשון בדרגה על 50% מנויות וימאזר<sup>79</sup> ("שבודן מנויות וימאזר"); וכן (ב) וימאזר התחייבה בשעבוד שלילי על כל נכסיה ונכסי חברות החטיבה הטכנולוגית, למעט בנוגע לשעבוד 50% מנויות וימאזר לטובות גופים פיננסיים להבטחת מסגרות האשראי של מנolid ושבוד שוטף (צפ) של וימאזר לטובת בנק מממן של מנolid להבטחת מסגרות אשראי וערבותות שהותרו בהסכם.

**امتות מידת:** (א) ההון העצמי המוחשי של וימאזר גודל מ- 0 ; (ב) הרוחות התפעולי של וימאזר גודל מ- 0 ; (ג) היחס בין ה-EBITDA להוצאות המימון של וימאזר גודל או שווה ל- 2<sup>80</sup> ; וכן – (ד) חלוקות המותרות לביצוע : (i) חלוקה או פירעון של הלוואות בעליים שהעמידה בעלת השיטה לוימאזר עד לסכום של 20 מיליון ש"ח מתוך כספי הלוואה ; (ii) המשך תשלום דמי ניהול הקיימים (iii) חלוקה בשיעור שלא עולה על 75% מהרווחו הנוכחי הרואי לחולקה של וימאזר מיידי שנה. אמות המידה הפיננסיות ייבחנו ביחס לדוחות הכספיים (סולו) של וימאזר אשר יבחנו על בסיס שנתי.

#### 1.14.5.3. תנאים מתלים להשלמת העסקה:

ביום 12 באוגוסט 2021 התקיימו מלוא התנאים המתלים לעסקה כדלקמן : (א) קבלת אישורם של הבנקים המומנים של החברה בקשר עם העסקה וחטימה על כל המסמכים הנלוויים ; (ב) קבלת אישור רשות המיסים והשלמות שניינו המבנה בחטיבות הטכנולוגית ; (ג) קבלת אישור הבורסה לירישום למסחר של ניירות הערך שנגבו מימוש האופציה לפי הסכם הלוואת החברה ; וכן – (ד) לא תחול אירועה או אירוע "שינוי מהותי לרעה" בחברה או בוימאזר.

#### 1.14.5.4. תנאים עיקריים נוספים:

(א) בהתאם להסכם קיימות מגבלות והתחייבויות מקובלות על החברה ועל וימאזר, לפי העניין, לאורך כל תקופת הלוואה, ובכלל זה על שינוי שליטה בחברה או בוימאזר (כהגדרת המונח "שליטה" בהסכם), ביצוע עסקאות בעלי עניין, נטילה ומתן אשראיים, ביצוע השקעה במוליד, כניסה לתחומי פעילות בתחום חדשים, פעולות דיספוזיציה בנכס מהותי מנכשיה (לרבות קביעת מנוגנים ספציפיים לגבי מכירה או העברת של מנויות החברה בדקל) וביצוע חלוקה לבעלי מנויותיה.

(ב) ההסכם כוללים אירועים מקובלים להעמדת הלוואות לפירעון מיידי, בכפוף לתקופות ריפוי ובכלל זה : מנויות החברה נמחקו מרישום למסחר, חל אירוע המהווה עילה להעמידה את הלוואה לפירעון, הפרת התcheinויות החברה ווימאזר על פי הסכמי הלוואה, אי עמידה במסות המידה הפיננסיות, הילכי פירוק, חделות פירעון או הסדרי נושים, חל שינוי מהותי לרעה בחברה או בוימאזר, אירוע הפהה בהסכם מול הבנקים המומנים (Cross default), אם נושא פיננסי כלשהו העמיד בפועל סכומים המוגעים לו לפירעון מיידי או אירע אירוע הפהה תחת מסמכיו האשראי שהחברה ווימאזר צד להן.

#### 1.14.5.5. הכלכלי בעלי מנויות:

במועד בו תומר לראשונה הלוואת החברה, ייכנס לתוקף הסכם בעלי מנויות בין בעלי השליטה בחברה ובין לאומי פרטנרס, המסדר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מנויות בחברה, אשר כולל, בין היתר את ההוראות שלහן : מתן ייצוג בדירקטוריון ללאומי פרטנרס, כל עוד היא מחזיקה

<sup>79</sup> יתרת ה- 50% מנויות ישובדו לטובות גופים פיננסיים אחרים להבטחת מסגרות האשראי של מנolid.  
<sup>80</sup> אירוע הפהה של אמת המידה "EBITDA להוצאות מימון" ייחשב רק במקרה של אי עמידה של וימאזר באמת המידה בשני בעונים הבאים.

לפחות 7.5% מהוּ מניות החברה וזכות ה粲טרפוֹת (Tag Along) ללאומי פרטנרס, במקרה בו בעלי השכלה ייחדו מלהחזיק ביחיד יותר מ-50% מהוּ המניות המונפק של החברה (למעט במקרים מסוימות על ידי בעלי השכלה שהוחרגו מתחולת זכות ה粲טרפוֹת).

לענין זה יזכיר, כי ביום 15 ביוני 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, למען הזיהירות, את התקשרות לאומי פרטנרס ובעלי השכלה בחברה בהסכם בין המניות, ככל שייכנס לתוקף, בהתאם לתקנה 2(2) לתקנות החברות (עסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 וזאת מושם שהזכויות שהוענקו לאומי פרטנרס מכוח הסכם בעלי המניות הווענקו על ידי בעלי השכלה ללא תשלום ולפיכך אין בתקשרות האמורה אלא כדי ליזמות את החברה.

במועד בו תומך בראשונה הלואת וימאזר, ייכנס לתוקף הסכם בין החברה ווימאזר לבין לאומי פרטנרס המסדיר את מערכת היחסים בין החברה ללאומי פרטנרס כבעלי מניות בוימאזר, אשר כולל, בין היתר את ההוראות שלහן: (א) מתן ייצוג באדיקטוריון לאומי פרטנרס, כל עוד היא מחזיקה לפחות 5% מהוּ מניות ווימאזר (או אקסלייט) וזכות למשכיף כל עוד היא בעלת מניות בחברה הרלוונטית; (ב) החלטות בנושאים מצומצמים הדורשות את הסכמת לאומי פרטנרס; (ג) זכות מצרנות (Preemptive); וכן - (ד) זכות ה粲טרפוֹת (Tag Along) ללאומי פרטנרס (יחסית במקרה של מכירה חלקית ומלאה במקרה של שינוי שליטה בוימאזר).

#### 1.14.5.6. פרטי אודוט עמידת החברה ווימאזר באמצעות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל

שם המלואה	תיאור אמת המידה	אוף חישוב אמת המידה ליום 31.12.2023
החברה	ההון העצמי של החברה (על בסיס מאוחד) לא יפתחת מ- 150 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה ליום 31.12.2023 הינו כ- 220 מיליון ש"ח
	היחס בין ה-EBITDA ל-EBITDA להוצאות המימון גדול או שווה ל- 1.5, כאשר ל- EBITDA של החברה יתווסף ממחצית מה- EBITDA של דקל	היחס בין ה-EBITDA ליום 31.12.2023 הינו כ- 37, הוצאות המימון ליום 31.12.2023 הינו כ- 15.3, היחס 2.4
מנוליד	הוא עצמי מוחשי של מנוליד עומד על סך של לפחות 30 מיליון ש"ח	ההון העצמי המוחשי של מנוליד ליום 31.12.2023 הינו כ- 142.4 מיליון ש"ח
	היחס בין ההון העצמי המוחשי של מנוליד לבין סך הנכסים, בגין נכסים לא מוחשיים לא יפתחת מ- 20%	היחס בין העצמי המוחשי של מנוליד ליום 31.12.2023 הינו כ- 142.4 מיליון ש"ח סך הנכסים, בגין נכסים לא מוחשיים, הינו כ- 240 מיליון ש"ח, היחס 59.3%
	היחס בין סך הנכסים השותפים של מנוליד לסך ההתחייבויות השותפות של מנוליד הינו לפחות 0.8	סך הנכסים השותפים ליום 31.12.2023 הינו כ- 125.7 מיליון ש"ח סך ההתחייבויות השותפות של מנוליד ליום 31.12.2023 הינו כ- 89 מיליון ש"ח היחס 1.4
	היחס בין הרווח התפעולי של מנוליד לבין הוצאות המימון שלה הינו לפחות 1.2	הרווח התפעולי של מנוליד ליום 31.12.2023 הינו כ- 6.6 מיליון ש"ח, הוצאות מימון הינו כ- 4.6 מיליון ש"ח, היחס 1.42
	היחס בין החוב הפיננסי נתו של מנוליד לבין ההון העצמי המוחשי שלתה לא יעלן על 3.5	החוב הפיננסי נתו של מנוליד ליום 31.12.2023 הינו כ- 28.8 מיליון ש"ח ההון העצמי המוחשי כ- 142.4 מיליון ש"ח היחס 0.2
	היחס בין החוב הפיננסי נתו של מנוליד לבין הרווח התפעולי שלתה לא יעלן על 5.5	היחס 4.36
וימאזר	ההון העצמי של ווימאזר גדול מ-0	ההון העצמי של ווימאזר ליום 31.12.2023 הינו כ- 15.7 מיליון ש"ח
	הרווח התפעולי של ווימאזר גדול מ-0	הרווח התפעולי של ווימאזר ליום 31.12.2023 הינו כ- 8.5 מיליון ש"ח
	היחס בין ה-EBITDA להוצאות המימון של ווימאזר גדול או שווה ל- 2	היחס בין ה-EBITDA הינה כ- 12.3 מיליון ש"ח הוצאות מימון הינו כ- 4.8 מיליון ש"ח היחס 2.56

### 1.14.6 הסכמי מימון מהותיים

להלן פרטים אודות הסכמי מימון מהותיים<sup>81</sup> שהועמדו לחברת ולחברות הקבוצה (לפרטים אודות הלואה מהותית של גryn נט ראה סעיף 1.9.12 לעיל):

#### הלוואות מהותיות שהועמדו לחברת

התאגיד	הלוואה	מועד העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי	המלואה	התאגיד
1	חברה	29.11.2021	20,000,000	תאגיד בנקאי	חברה
1	ריבית- 12 תשולם חצי שנתיים, אשר יחלו ביום 29 מאי 2022 וישתימו ביום 29 בנובמבר 2027.	ריבית- 29 בנובמבר 2027	14,500	20,000,000	
2	ריבית- 11 תשולם חצי שנתיים, אשר יחלו ביום 29 מאי 2022 וישתימו ביום 29 בנובמבר 2027.	ריבית- 29 בנובמבר 2027	20,000	20,000,000	
3	ריבית- 2 תשולם חצי שנתיים, אשר יחלו ביום 30 דצמבר 2023 וישתימו ביום 30 דצמבר 2027.	ריבית- 2 בינואר 2023 1 בימי בינואר 2022 וירענו בימי 30 דצמבר 2023 וירענו בימי 30 דצמבר 2027.	0	5,000,000	

<sup>81</sup> הסכם הלואה מהותית בהגדתו בעמדה משפטית מס' 104-15 "איירע אשראי בר דיזוז" כפי שעובדנה בחודש מרץ 2017 ובchodש פברואר 2023.

מגבלות על חלוקת דיביזנד ופרעון מוקדם מנדרטורי	אופן חישוב עמידה בהתחריות פיננסיות	התחריות פיננסיות	ריבית שנתית (ריבית אפקטיבית)	שבוחים/בתוחנות	מועד פירעון האחרון וריבית	מספר תשלוםיס - קרן	תאריך ליום 31.12.2023	סכום מסגרת ההלוואה המוקורי	מועד העדמת ההלוואה	המלואה	התאגיד הלואה	הלוואה																			
בתקופה של 12 חודשים. שכדמל למועד החלוקה. ד. יתרת החוב הפיננסית של חברה (סול) בגין נכסים פיננסיים פחותה מ- 30 מיליון ש"ח. ה. יתרת החוב הפיננסית של חברה (מאוח) בגין נכסים פיננסיים, פחותה מ-90 מיליון ש"ח.		הבסיס במועד בו יחס ה-LTV היה להיות נמוך מ-40%. <table border="1"> <thead> <tr> <th>הלוואה שלישית (מס' 3)</th> <th>הלוואה ה שנייה (מס' 2)</th> <th>הלוואה ראשונה (מס' 1)</th> <th>יחס LTV</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>+ פריים 2.25%</td> <td>5.00% + 2.25%</td> <td>פריים + 2.25%</td> <td>50.01 - 55%</td> </tr> <tr> <td>+ פריים 2.50%</td> <td>5.25% + 2.50%</td> <td>פריים + 2.50%</td> <td>55.01 - 60%</td> </tr> <tr> <td>+ פריים 2.75%</td> <td>5.50% + 2.75%</td> <td>פריים + 2.75%</td> <td>60.01 - 65%</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>וכן להלן</td> </tr> </tbody> </table>	הלוואה שלישית (מס' 3)	הלוואה ה שנייה (מס' 2)	הלוואה ראשונה (מס' 1)	יחס LTV	+ פריים 2.25%	5.00% + 2.25%	פריים + 2.25%	50.01 - 55%	+ פריים 2.50%	5.25% + 2.50%	פריים + 2.50%	55.01 - 60%	+ פריים 2.75%	5.50% + 2.75%	פריים + 2.75%	60.01 - 65%				וכן להלן		היתרה בסך של 4 מיליון ש"ח הועודה לפרוש בימים (1.7.2023	ההלוואה (1) בינואר 2023						
הלוואה שלישית (מס' 3)	הלוואה ה שנייה (מס' 2)	הלוואה ראשונה (מס' 1)	יחס LTV																												
+ פריים 2.25%	5.00% + 2.25%	פריים + 2.25%	50.01 - 55%																												
+ פריים 2.50%	5.25% + 2.50%	פריים + 2.50%	55.01 - 60%																												
+ פריים 2.75%	5.50% + 2.75%	פריים + 2.75%	60.01 - 65%																												
			וכן להלן																												

## הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות

מספר	התאגידים המוחזק	הלוואה המוקורי	סכום מסמורות (ב מיליון ש"ח)	מועד העמדת ההלוואה	חלוקת הלוואה בתאגידים	שם המלווה	התאגידים המלווה
1.	מגוליד מערכות מקומי	64 סך של 6-9 אשראי ל"ק; סך כל ערביות של 3 אשראי ל"זון ארוך; סך כל 55 מסגרת ערביות, עסקאות מطبع זר וסחרות	100%	דצמבר 2017	כ- 51 (כ- 42 כספי + כ- 6 אשראי ש"ח)	31.12.2023	יתרות קרן ליום 31.12.2023 ב מיליון ש"ח
2.	מגוליד מקומי	22 מיליון ש"ח (כ- 18 כספי + 10 ערביות) (כ- 11 כספי + 7 ערביות)	100%	יוני 2016	כ- 18 מיליון ש"ח (כ- 11 כספי + 7 ערביות)	31.12.2023	יתרות קרן ליום 31.12.2023 ב מיליון ש"ח
3.	מגוליד מערכות מקומי	33 סך של 27 מיליון (10 כספי + 17 ערביות) מסגרת אשראי 23-ב-23-ב-23 מסגרת ערביות ועסקאות מطبع זר (23 מסגרת ערביות ועסקאות מطبع זר)	100%	ינואר 2015	כ- 27 מיליון (10 כספי + 17 ערביות) מסגרת אשראי וסקראות ערביות ועסקאות מطبع זר	31.12.2023	יתרות קרן ליום 31.12.2023 ב מיליון ש"ח

נוסף על הביטחונות כאמור בס"ק זה, במסגרת כתבי הויתור שניתנו לחברה במהלך השנה 2019, נרשם לטובת התאגידים הבנקאים שעבוד קבע, ראשוני בדרגה על מנויות אריאל וימזר. במסגרת עסקת לאומי פרטנרס נרשם שעבוד קבוע, ראשוני בדרגה, על 50% מנויות אריאל וימזר ויתרת המניות בשיעור של 50% נותרה בעבודת כל התאגידים הבנקאים.

"**הו"ן עצמי מוחשי**" לעניין זה משמעו - ההו"ן העצמי לרבות ההו"ן מנויות נפרען, ועדפים בלתי מוחלקיים, קרנות הון בתוספתן נחתמו כלפי הבנק, על ידי מגוליד מערכות ובعلي מנויותיה, כתבי נחיותות (subordination) (א) נכסים לא מוחשיים (ב) מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמוטות מסחריים, זכויות יוצרים וכיו"ב; (ב) הלוואות ואורערויות ו/או פיקדונות ו/או ערוביות בסופו של דבר תומך בחברות ומפעלי חרים שנקבעו בהסכם המימון; (ג) השקעות בחברות בנות ו/או קשורות.

"**סך מאzon מוחשי**" לעניין זה משמעו – סך המימון זה המשמש – סך המימון בהתחас לדוחות הכספיים של מגוליד מערכות בגין הכספיים המפורטים בע"ש 2 לעיל.

"**הוואות מימון נטו**" לעניין זה משמעם – הסכום הכלל של הוואות מימון בגין הכספיים המפורטים השנתיים של מגוליד מערכות.

מס'ד	התגovid הלווה	שם המלווה	חלוקת בתאגיד הלווה	מועד העמדה	שם החברה בתאגיד הלווה	סכום מסגרת ההלוואה המקורי (מיליון ש"ח)	יתרות קרן ליום 31.12.2023 ב מיליון ש"ח	מועד פירעון שבוחנות <sup>82</sup>	שיעור דיבית שתנית שליטה/ מניות מבנה	תניית שינוי שליטה/ מניות מבנה	התגויות פיננסיות/ התגויות אחרות	אופן חישוב עמידה בהtagויות פיננסיות
	ככון ליום 31 בדצמבר 2023 עדודה מנוליך מערכות בהtagויות המפורטות לעיל.											

#### 1.14.7. שעבודים וערביות

הסכמי המימון בהם הקבוצה נהגת להתקשרותם של העובדים הנכסיים והזכויות של הקבוצה בהם, לרבות זכויות לתקבוליים, הון מנופך ולא נפרע, חשבונות בנק וכדומה. העובדים הינם שעובדים קבועים ספציפיים לרכישת נכס או למימון פרויקט מסוים וכן שעובדים שוטפים כללים על נכסים החברה (לטובת לאומי פרטנרס כאמור בסעיף 1.14.5 לעיל) וחברות הבנות (מנוליך מערכות, ליד בקרה, אריאל וימazor, פיקה). בחלוקת מההסכמים העניקו חברות הקבוצה התchieיבות לשעבוד שלילי [הינו, שלא ליצור שעובדים נוספים (למעט שעבוד ספציפי לרכישת נכס) מעבר לשעובדים שהיו קיימים במועד ההתקשרות].

בנוסף לשעובדים וערביות, חלק מ לחברות הקבוצה, העמידו, במהלך העשויים הרגיל, ערביות לטובות חברות אחרות בקבוצה, ללא הגבלה בסוגם.

#### 1.14.8. התchieיבויות פיננסיות

לפרטים אודות התchieיבויות הפיננסיות בהם התchieיבו חברות הקבוצה ראה סעיף 1.14.5 וסעיף 1.14.6 לעיל וכן באורים 22 ו-23 לדוחות הכספיים המאוחדים.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ונתמכו מעת לעת החברה וחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עליות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתיחסות להפרה צולבת של אשראיים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי הענין (כאשר אותן אשראיים אחרים עשויים להיות אשראיים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראיים שלא הוגבלו בסכום, אשראיים שהועמדו על ידי אותו מלואה בלבד או אשראיים שהועמדו על ידי כל מלואה שהוא) וכן עלות אחרות שענין קיומים של אירועים המצביעים על הרעה נחוצה בעסקי החברה/חברות הבנות ו/או ביכולתו לשרת חובותיהם. לאור כך, הרי שהלכה למשה, גם העמדה לפירעון מיידי של האשראיים הללו מהותיים שפורטו בסעיף 1.14.6 לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של האשראיים המהותיים שהועמדו. עם זאת יצוין, כי אף שתறחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסית והיקף נכסיה, סבירות התרחשות אירוע כמפורט אינו גבוהה.

## השקעות

כאמור בסעיף 1.1.2 לעיל, בדוחות הכספיים רשומות השקעות שונות, בעיקר בעתודות קרקע הממוקמות בדרום הארץ, שאינן מוחותיות לפעילויות הקבועה המיועדות למוגרים ו/או לתעשייה ו/או למושדים. פרטים נוספים ראה באורים 11 ו-12 לדוחות הכספיים המצורפים בחלק ג' להלן. לעניין זה יצוין, כי בכוונה הקבועה לפתח חלק מהקרקעות הקיימות בהתאם לتب"ע הקימית עליהם ו/או בהתאם לتب"ע חדשה (כלל שתיהה), כמפורט בטבלה שלහן. לעניין זה יובהר כי נכון למועד דוח זה, לחברה אין תחום נדל"ן יומי במוגרים פרי דיווח. להלן פרטים אודות הקרוועות האמורות בהתאם לティוטה הנוכחית נדל"ן יומי של רשות ניירות ערך נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

שם / תיאור	מקום	רכישת	מועד	עלויות מקורות	עלויות שוואנו לקרווע	עלויות מימון	עלויות תכנון	עלויות ואחרות	ירץ שרשמו במצטבר	עלויות נוכחות בספרים ליום 31.12.2023	חלוקת התאגיד האפקטיבי (%)	שטח (במ"ר)	זכויות בניה					
													מצב תכנוני נוכחי (יש לפחות לפי שימושים)					
													סטטוס הליכי תכנון	יב"ד (#) / ייעוד אחר				
זכויות בניה נספנות ובנייה לשימור, העתקה, שבע <sup>86</sup>	באר שבע	נובמבר 2011	---	---	---	---	---	---	---	---	---	5,270	302	769	302	5,270	5,270	104 יח"ד אשר טרם אושר להקמתו 104 יח"ד אשר טרם אושר ומונחות ישיבות עם העירה
מגרשים לבנייה צמודי קרקע <sup>87</sup>	שיכון אילית	יוני 2008	---	---	---	---	---	---	---	---	---	9,463	715	146	146	9,463	9,463	בקשה לשינוי תב"ע נקודתי לבניה רוויה ולהגדלת זכויות הבעיטה. אחרי אישור עקרוני של העודה המחוות וממלאים תנאים לפני הפקדת התוכנית
עומר בע"מ <sup>88</sup>	אזור התעשייה עומר	אפריל 2016	---	---	---	---	---	---	---	---	---	2,108	1,444	---	1,444	2,108	2,108	הבקשה להיזיר בניה אושרה בudaה המקומית, ביום 28.1.2019 והקבוצה פעלת להשלמת התנאים על פי החלטת העודה המקומית, להזאתת התיר בניה שלב א' בניו של כ-3,650 מ"ר. במסורת שינוי תב"ע יש היתכנות לבניה של עד 14,000 מ"ר כולל שטחי שירות וחניון.
פארק ג.ע.ס. <sup>89</sup>	מועדון איזוריית שדרות נבב	דצמבר 2015	---	---	---	---	---	---	---	---	---	3,598	947	9,845	9,845	3,598	3,598	בشت 2022 החברה החלה בבנייה המפעל
האר 2 <sup>90</sup>	beer sheva	פברואר 2016	---	---	---	---	---	---	---	---	---	1,596	161	393	393	1,596	1,596	מבנה לשימור – בקשה לתוספת זכויות בניה, הועדה המחוות אישורה להפקדה תב"ע למווים ומסחר בתוספת זכויות בניה של התנאים על פי החלטת העודה המחוות ולעתה להוציאו היבוא מכך ניתן יהיה להוציאו היבוא בניה

הנכס בעלות פאי.ג. 2011 יזמות בע"מ ממוקם בגוש 38003 בחלקות 241, 247 ו-248 בבאר שבע.

<sup>86</sup>

<sup>87</sup>

<sup>88</sup>

<sup>89</sup>

<sup>90</sup>

<sup>91</sup>

<sup>92</sup>

פרטים אודות מכירת מלא מנויות (50%) של החברה לשונית, ראו סעיף 1.1.5.2 לעיל.

בשפטEMBER 2017 חתמה חברת יאנד. בע"מ ("Y&B") על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעי ישראל, ביחס להקמת מבנים שימושו לטובות מושדים, במגרש הממוקם ביישוב עומר, לתקופת פיתוח שהוארכה מעת לעת, עד ליום 1.6.2023, שהיו המועד להשלמת הבניה בהיקף מינימאלי של 2,300 מ"ר. החברה פעלת להארכת הסכם הפיתוח. ככל ש-Y&B – מועד אישור העסקה המקורי, נקבע תשלוט עבור היבוא מרים, מושדים ותוכניות עבורות בחודשים הקרובים. השטח לתקופה של 49 שנים (שימים החל מ-27 בנובמבר 2016 – מועד אישור העסקה המקורי) כולל תשלוט דוחה, ביצוע תשלומים עבור היבוא מרים, מושדים ותוכניות עבורות בחודשים הקרובים.

בינואר 2016 חתמה חברת יאנד. בע"מ ("Y&B") על הסכם פיתוח עם רשות מקרקעי ישראל, ביחס להקמת מפעלי לייצור מוצרי חשמל ואלקטרוניקה לתקופת פיתוח שהוארכה מעת לעת לחודש יוני, 2025. ככל ש-Y&B תעמיד ביעדי הפיתוח המוגדרים בהסכם עד לתום תקופת הפיתוח, יוחכר לה השטח לתקופה של 49 שנים (שימים החל מדצמבר 2015 – מועד אישור העסקה).

חברה ו-Y&B התקשרו בהסכם מכירה והקצתה עם צד שלישי כך שנכו למועד דוח זה מהחזקת החברה, בשרוור סופי ב-50% מהחזקויות. פרטים ראה סעיף 1.1.5.2 לעיל.

לאחר שהושלמה הרכישה נעשה שניINI של העיר על מנת לאפשר הקמת 19 יחידות מגורים בנכס המקרקעין, תוך שימור המבנה המקורי. תוכנית כוללת תוספת זכויות בניה של 280% במגרש.

חברה ו-Y&B התקשרו בהסכם מכירה והקצתה עם צד שלישי כך שנכו למועד דוח זה מהחזקת החברה, בשרוור סופי ב-50% מהחזקויות. פרטים ראה סעיף 1.1.5.2 לעיל.

## מיסוי .1.16

לפרטים אודות המיסוי החול על החברה ראה באור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

## סיכום סביבתיים ודרבי ניהולם .1.17

מעצם הייתה הקבוצה בעלת פעילות בתחום הקמה וביצוע פרויקטים וכן בתחום איכות הסביבה, חשופה הקבוצה לסייעים סביבתיים העולמים להיגרם תוך כדי ביצוע העבודה כגון: רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מקורות מים ותשתיות תשתתת קרקעית, עתיקות וכדומה.

נכון למועד דוח זה, לקבוצה מלאה ההיתרים והרישונות הדרושים לה לפעולתה.

לפרטים אודות הסיכוןים הסביבתיים הקיימים בכל אחד מתחומי הפעולות של החברה ראה סעיפים 1.7.12, 1.8.11 ו- 1.9.16 לעיל.

## הלייבים משפטיים .1.18

### בקשה לאישור תוכנה ייצוגית נגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם דיווחי החברה ביחס לפROYKT תמןע .1.18.1

ביום 31 בדצמבר 2020 הגישה עמותת נציגי הציבור ("עיר") כנגד החברה וכנגד נושא משרה בחברה בהווה וב吃过<sup>93</sup> וכנגד בעלי השכלה בה (להלן: "הנתבעים") בקשה לאישור תוכנה ייצוגית על סך 42 מיליון ש"ח בקשר עם דיווחי החברה ביחס לפROYKT תמןע, אשר בוצע ע"י מנolid מערכות, שנכללו בתשקייף החברה מיום 29 בנובמבר 2017 (נושא תאריך 30 בנובמבר 2017)<sup>94</sup>, בדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2018<sup>95</sup>, ובדווח הרבעוני של החברה ליום 30 ביוני 2018<sup>96</sup> (להלן: "דיווחי החברה"; "בקשת האישור", לפי העניין). על פי הנטען בבקשת האישור, בתמצית, דיווחי החברה כללו פרטיהם מטעים וחסרים בקשר עם פרויקט תמןע, שסוג על ידי החברה כפרויקט מהותי מאוד ובכלל זה החברה הציגה לציבור אומדן מסוימם בלתי מחייבים, שגויים ומטעים ביחס להכנסות ולעלויות הצפויות בפרויקט תמןע, וזאת בגין חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ולפקודת הנזקינו [נוסח חדש]. ביום 31 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרות בהסדר פשרה (להלן: "הסדר הפשרה" או "הסדר"), אליו הגיעו הצדדים במסגרת הליך גישור, לשם סילוק סופי ומוחלט של בקשת האישור והתובענה וזאת מבלתי שמי מהצדדים יודחה בטענות הצד الآخر או יודחה בחבות כלשיי בכפוף לאישורו על ידי בית-המשפט המחויז בטל-אביב יפו (המחלקה הכלכלית) (להלן: "בית המשפט") והוציאתו אל הפועל יביא לידי גמר את ההליכים בתובנה ובבקשת האישור. בהתאם להסכם הפשרה תשלים פיזי וכיום גמול למקשת ושכ"ט לבאי-כוחה (הכניםים לאישורו של בית המשפט) בסכום כולל של 14,990,000 ש"ח (בתוספת מע"מ בסך 442,000 ש"ח; להלן: "עלות ההסדר"), בחלוקת כדלקמן: 12,000,000 ש"ח פיצוי לחברי הקבוצה; תשלום גמול למקשת בסך 140,000 ש"ח; תשלום החזר הווצאות למקשת בסך 250,000 ש"ח ותשלום שכר טרחה לבאי כוח המකשת בסך 2,600,000 ש"ח עלייו יתרוסף מע"מ בסך של 442,000 ש"ח. המבטה של החברה ונושא המשרה (שנתבע) ישפה את החברה בסכום כולל של 10,493,000 ש"ח, כך שהחברה תישא בפועל בתשלומים סכום (נטו) של כ-4,497,000 ש"ח (בתוספת מע"מ בסך 442,000 ש"ח). כאמור, הסדר הפשרה כפוף לאישור בית המשפט ומכלול תנאים נוספים מקובלים בהסדרים מסווג זה<sup>98</sup> אשר בהתקיימיםאפשרים לצדים לבטו.

לפרטים נוספים בקשר האישור והסדר הפשרה ראה דיווחים מיידים מיום 25 באוקטובר 2020, 3 בינואר 2021, 6 בינואר 2021 הנושא תאריך 5 בינואר 2021 ו- 18 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2020-01-106957, 2021-01-002055, 2021-01-000729 ו- 2021-01-106957).

לפרטים אודות תביעה שהגיעה מנolid הראוי והזמן בפרויקט תמןע ראה סעיף 1.7.4.2 לעיל.

לפרטים אודות תביעה שהגיעה מנolid בMagnitude בוררות המנהלת עם מזמין פרויקט, ראה באור 24 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

93 המכהנים אשר כיהנו במועד דיווחי החברה (כהגדרת מונח זה להלן)

94 פורסם על ידי החברה ביום 28 במרץ 2018, מס' אסמכתא 031009-01-2018

95 פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2018, מס' אסמכתא 052846-01-2018

96 פורסם על ידי החברה ביום 30 באוגוסט 2018, מס' אסמכתא 083067-01-2018

97 בהתאם להוראות כתוב סילוק מאת החברה ונושא המשרה (שנתבע).

98 כגון: מגנון ביצוע התשלומים לחברי הקבוצה, אפשרות לבטל הסדר במקרה של התנגדות לעדי שיעור מסוים במקרה שבית המשפט לא אישר את ההסדר או במקרה שיוגש על ידי צד שלישי ערעור על פסק-הדין המאשר את הסדר ויתקבל הערעור באופן המשנה והוראה מהותית בהסדר, וכיו"ב.

לפרטים אודות התחייביות תלויות של החברה (בשערו) ראה באור 24(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים.

למעט האמור בסעיף זה לעיל, נכון למועד דוח זה, הקבוצה אינהצד להליכים משפטיים מהותיים.

#### 1.18.5. יעדים ואסטרטגיה עסקית

ביום 28 בנובמבר 2017 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגייה העסיקית של החברה שערונוגתיה מפורטים להלן : **פעילותה הקמה וביצוע פרויקטים** - זכיה בפרויקטים בעלי היקף משמעותי ומשתנה והוא נועד כובר העבודה. לצד פעילותה המסורתית של החברה ומוביל גורע ממנה, בכוונה החברה לנצל את יכולותיהpeclocot בצדדים לזכות בפרויקטים גם כקבלן ראשי, ובפרויקטים מסווג PPP – גם חלק מהישות הזכהנית (SPC) וכן לשמש גם כחלק מישות קבלן ה- EPC (קבלן ראשי), והכל תוך המשך ביצוע עבודות על ידי הקבוצה בתחוםי פעילותה ונידול הצבר.

**פעילות אחזקה ותפעול לבניינים, מערכות ותשתיות** – בכוונה החברה להזקק את פעילות השירות והאחזקה בתחום זה, לבחון רכישה ו/או פיתוח של טכנולוגיות חדשות בתחוםי המערכת העירוניות החשובות וכן שיתופי פעולה עם גורמים אחרים בתחוםים אלה, וכן לבחון כניסה לאופנים שונים לפועליות סינרגטיות של שירותים ואחזקה בתחוםים בהם החברה אינה עוסקת כוום.

**פעילות בתחום איכות הסביבה** – בכוונה החברה, יחד עם בלוגין, השותפה לפועלות הסביבה הירוקה (להלן ייחדו : "השותפים"), לפעול לתכנון והקמת מתקני המשך שייעשו בשימוש בעדי המיון של מפעל גרעין נט, במטרה להקטין את אחוז התוצרים המינויים להטמנה והשאת רוחניות המפעל ומתקני המשך האמורים. כן קיימת כוונה, לפעול לתכנון ולהקמה של מתקנים נוספיםים שההווים חלק "marsherat ha'aratz" של טיפול באשפה ביתית, כגון מתקנים לטיפול בחומרים אורגניים. בנוסף, השותפים פועלים על מנת להרחיב את הפעולות בתחום זה לאזורים גאוגרפיים אחרים בארץ, וכן בחו"ל, וכן תפעל על מנת להשתתף במכרזים שצפויים לצאת בתחוםי פעילותה. מודגם בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשנות בעtid וכי היא אינה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פייה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהסטרטגייה האמורה, ככל או חלקה.

#### 1.20. צפי להפתחות בשנה הקרובה

##### בתחום הקמה וביצוע פרויקטים

הקבוצה תתמקד בפיתוח הפרויקטים הקיימים אותה היא מבצעת, וכן בזכיה במכרזים אליהם היא נינה או מתעדת לגשת, והכל וזאת בנוסף לביצוע עבודות בתחום הפעולות המסורתיים בהם עוסקת הקבוצה.

##### בתחום אחזקה ותפעול של מערכות, תשתיות ומבנים

בכוונה הקבוצה להרחיב את תחום השירותים והאחזקה הנו במסגרת היכולות הקיימות והן חידרה לתחומים נוספיםים שסינרגטיים לפעולות הקבוצה תוך העמקת הפיתוח הטכנולוגי לשירותים שנייתנים על ידי הקבוצה. בנוסף, בכוונה הקבוצה להמשיך ולפתח את תוכנת הפאלקוון, באמצעות חברת אקסלרייט, וזאת על מנת לשוקה ולהפעילה גם מחוץ לישראל.

##### בתחום הסביבה הירוקה

לפרטים ראה סעיף 1.9.15 לעיל.

מודגם בזאת, כי היעדים והציפי להפתחות בשנה הקרובה עשויים להשנות בעtid וכי הם אינם מחייבים את החברה לפעול אך ורק על פייהם. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאמור לעיל, ככל או מכך.

#### 1.21. גורמי סיכון

#### 1.21. גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 1.7.13 ו-1.9.17 לעיל, פעילות הקבוצה בכללותה חשופה

לגורמי הסיכון המפורטים להלן :

##### 1.21.1. סיכון מאקרו כלכליים

##### 1.21.1.1. חשיפה לסיכוןים מקרו-כלכליים בישראל

היות ועיקר הפעולות של החברה הינה בישראל וחולק מתחומי הפעילות של הקבוצה משוככים לענף הבנייה והתשתיות בישראל, פעילותה של הקבוצה חשופה להשפעות שונות שבמהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במסחר, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה (אשר משפיעה בין היתר גם על כמותם המכרזים לביצוע עבודות ו/או מתן שירותים בחלוקת מתחומי הפעולות של הקבוצה) וכן לשינויים במחירים חומרי גלם ובשכר עבודה.

## 1.21.2. חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית

הלוואות אותן נטו חברות הקבוצה הין לרוב בריבית משנה ולפיקח עליה בשיעור הריבית בהלוואות אלו עשויה לגרום לעלייה בחוזאות המימון של הקבוצה ולשיקחה ברוחניות החבורה ובאזורים המזומנים שלה. בנוסף, עליה בשיעור הריבית עשויה לגרום להשפעה כללית על המשק ולוקחות הקבוצה.

## 1.21.3. שינויים רגולטוריים

הקבוצה כפופה לרגולציה ענפה בכל תחומי פעילותה וחשופה במרבית פעילויותיה להחלטות ולמדיניות הממשלה, אשר לשינויים בהם עלולה להיות השפעה לרעה על פעילותה של הקבוצה, תוכאותיה ורווחיותה, לפי העניין. כך למשל, בתחום הקמה וביצוע פרויקטים ובתחום אחזקת ותפעול פעילות הקבוצה חשופה, בין היתר, לשינויים בתקציבים ממשלתיים ולמדיניות הממשלה בתיעוד יעדים ואזרורים בהם מתבצעים הפרויקטים המתווקבים. הקטנת התקציבים המופנים לפרויקטים בתחום האמורים עשויה להשיבן לקיטון בהיצע העבודות ועל הביצוע בפועל של העבודות עד כדי הקפתה העבודות וההתאמאה לקיטון בהיקף פעילות הקבוצה. פעילות הקבוצה בתחום הסביבה היורקה כפופה לפיקוח ורגולציה (כמפורט בסעיף 1.9.16 לעיל) וכן גם היא כפופה למיניות ממשלתית ותקציבים המוקצים ליישומה.

## 1.21.4. סיכון סייבר

במסגרת פעילותה, עשויה החברה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים (לינהול מכירות, טפסים, גבייה, תשומות וכוכ') (להלן: "מערכות המחשוב"). תקיפת סייבר שמטורחת לחדר או לפגוע במערכות המחשוב, בשימוש התקין בהן או במידע השמור בהן, עלולה לגרום לנזקם ישירים ועקיפים לחברה, לרבות הפרעה לפעילויות השוטפות, מתקפות כופר, אובדן מידע או דליפתו, איסוף מודיעין מסחרי, פגעה במוניטין והוצאות לשיקום המערכת. החברה החלתת בפרויקט רחב היקף שמטרתו מיפוי כל מערכות המחשוב, סקר אבטחת מידע ובחינת המיגון הקיים במקומות הדורשים והכולתoxic הסטיות במומחים בתחום. כמו כן, החברה פועלת להקמת תוכנית עבודה מרכזית רב שנתיות הקובעת מתודולוגיה לשיפור התמודדות עם סיכון סייבר ואיורו אבטחת מידע. במהלך השנים 2020-2022 פוללה החברה להעמקת ההגנות הקיימות על מערכות המחשוב מפני התקפות סייבר, הן במערכות המחשוב הפנימיות - משרדיות והן במערכות העבודה מרוחוק, (NVPN, אימות זו שלבי, EDR) זאת לאחר עבודות מיפוי וניטור שנערכה בסיעום של יועצים מומחים בתחום. חלק מהעמקת ההגנות, הוקשו אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים של החברה ומעבר למערכות טכנולוגיות המאפשרות הגנה מוגברת והתואשות מסוון (מערכות גיבויים), והוטמו מערכות סינוון מייליז זדוניים והוקשו הנהלים לעניין הגיבויים. החברה מבצעת מעת לעת הדרכות מודעות ותורגלי דיווג (Phishing) לעובדים, תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים בנושא אבטחת המידע. נוסף על האמור החברה בוחנת רכישת ביתוח סייבר. יחד עם זאת, יובהר, כי לא תיתכן וודאות ביחס ליכולתה של החברה למניעת מוחלטת של מתקפות סייבר. החברה ממשיכה גם ביוםים אלה, לבצע פעולות על מנת להיערך להתמודדות סיכון הסייבר וזאת באמצעות מומחים חיצוניים ובין היתר לגיבוש נהלים בתחום אבטחת המידע, והסייבר. בעקבות ההליך שנעשה, מעריצה החברה כי מדיניות ניהול הסיוכנים בתחום הסייבר בה נקבעה החברה הינה אפקטיבית ומאפשרת לההתמודד עם סיוכני הסייבר באופן נאות. כמו כן, במסגרת תוכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי לשנת 2023 נרכשה ביקורת בנושא אבטחת מידע וסיכון סייבר.

להלן טבלה המציג את גורמי הסייכון על פי טיבם – בהתאם להערכת הנהלת החברה :

מידת ההשפעה של גורם הסייכון על עסקיו החברה			
השפעה גדולה השפעה בינונית השפעה קטנה			
סיכון מקוון כלכליים			
+			השפעת וירוס הקורונה על פעילות החברה*
	+		סיכון מקוון כלכליים בישראל
+			חשיפה לשינויים בשיעורי הריבית
	+		שינויים רגולטוריים
	+		סיכון סייבר

\* הערכת החברה מבטאת את ההשפעות הנצפות על פי הידע לה למועד פרסום. לחברה אין יכולת להעריך השפעות עתידיות שעשוות לבטא סיכון נוספים או חריגים.



קבוצת אחים יעקובי

## דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

### لتוקפה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

בהתאם לתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל 1970 ("התקנות"), החברה מצהירה כי הינה "תאגיד קטן", כמשמעותו מונח זה בתקנה 5ג לתקנות. ביום 31 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את הקלות המפורטת בסעיפים 5ד(ב)(1) עד 5ד(ב)(4), ביום 29 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את הקלת המפורטת בסעיף 5ד(ב)(6) וביום 5 במרץ 2024 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את הקלת המפורטת בסעיף 5ד(ב)(5).

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון של קבוצת אחים יעקובי (וא.א.ס.ב.) בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, (להלן: "תקופת הדוח" או "התקופה"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דו"חות תקופתיים ומידיים").

### חלק ראשון - הסבירי הדירקטוריון למצוות עסקי, תוכאות פועלותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

#### 1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

החברה, באמצעות התאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה"), פועלה בשלושה תחומי פעילות העיקריים: תחום הקמה וביצוע פרויקטים, תחום שירות אחזקה ופעול מערכות, תשתיות ומבנים ותחום הסביבה היורקה. הקבוצה מבצעת פרויקטי תשתיות ובינוי עיררי מערכות וטכנולוגיה, מפותחת ומתקינה טכנולוגיות בתחום התנועה והחניה, הבקרה והבטיחו בישראל. על פי רוב, פעילות הקבוצה בפרויקט מסוים כוללת מספר שירותים ויכולות, מתוך חבילת השירותים אותה מציעה הקבוצה ללקוחותיה. הקבוצה מעניקה ללקוחותיה פתרונות מקיפים לצורכייהם, ולרבות הקמה, שירות ואחזקה.

לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 1.1.2 לדוח התקופתי של החברה.

לפרטים נוספות צבר ההזמנות של החברה למועד הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

#### 1.1. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

לפרטים נוספות האירועים המהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו סעיף 1.1.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

## 1.2. המציב הכספי

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

הסבירי החברה	שינוי בתקופה		ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סעיף
	סכום השינוי	שיעור השינוי			
<b>נכסים שותפים</b>					
مزומנים ושווי מזומנים					
נובע בעיקרו ממיומו הוו חוזר בקבוצה.	(1,687)	(42%)	4,024	2,337	
השקלות לזמן קצר	(1,934)	(66%)	2,930	996	
מיוז פיקדונות	(40,260)	(18%)	221,407	181,147	לקוחות והכנסות לקבלת
מיון של כ- 25 מיליון ש"ח מז"ק לז"א וכן יתרה בלוקחות כ- 11 מיליון ש"ח עקב השיפור בגביה השנה.	(8,964)	(42%)	21,235	12,271	חייבים ויתרות חובה
מלאי	574	4%	13,978	14,552	
<b>סה"כ נכסים שותפים</b>	<b>(52,271)</b>	<b>(20%)</b>	<b>263,574</b>	<b>211,303</b>	
<b>נכסים בלתי שותפים</b>					
לזמן ארוך					
מיון של כ- 31 מיליון ש"ח מז"ק לז"א.	32,587	34%	96,765	129,352	לקוחות, חייבים והכנסות לקבלת
מלאי מקרקעין ונדלין להשקעה	430	5%	9,309	9,739	
השקה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המזוני	(7,640)	(8%)	94,300	86,660	
השקה בחברות אחרות	202	25%	803	1,005	
רכוש קבוע, נטו	4,779	61%	7,871	12,650	השינוי בתקופה נובע בעיקרו מההשקעה ברכוש קבוע בקייזו רישום הוצאות פחות בשנה שהסת内幕ה ביום 31.12.23.
נכסים זכות שימוש	9,480	165%	5,750	15,230	הגידול נובע מהסכם ליסינג חדשים של החברה لتקופה של 3 שנים
מונייטין	0	-	10,428	10,428	
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	6,671	80%	8,297	14,968	הgidול נובע בעיקרו מהיוון עלויות הקמה בחברה מוחזקת
נכסים בשל הטבות לעובדים	28	23%	120	148	
מיסים נדחים	(328)	(4%)	8,459	8,131	
<b>סה"כ נכסים בלתי שותפים</b>	<b>46,210</b>	<b>19%</b>	<b>242,102</b>	<b>288,312</b>	
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>(6,062)</b>	<b>(1%)</b>	<b>505,676</b>	<b>499,614</b>	

הסבירי החברה	שינויי בתקופה		ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	סעיף
	שיעור השינוי	סכום השינוי			
<b>התchiafibiot שוטפות</b>					
ירידה במסגרות אשראי עקב שיפור בגביה	(2,767)	(5%)	50,918	48,151	אשראי לזמן קצר מתאגדים בנקאים ומאחרים וחליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
עיקר הקיטו נובע מפירעונות לספקים בתקופה.	1,848	71%	2,614	4,462	חלויות שוטפות של התchiafibiot בגין חכירה
עליה בהוצאות תשלום עקב הפרשה לתביעות משפטיות.	(12,883)	(13%)	100,345	87,462	התchiafibiot לשפקים ונוטני שירותים
	3,309	12%	26,783	30,092	זכאים ויתרונות זכות
	(10,493)	(6%)	180,660	170,167	<b>סה"כ התchiafibiot שוטפות</b>
<b>התchiafibiot לא שוטפות</b>					
הירידה בתוצאה מפירעונות שוטפים.	(2,972)	(7%)	42,315	39,343	התchiafibiot לתאגדים בנקאים
גידול בשערוך הלוואה עקב התקרובות למועד הפירעון בחודש 8.2025	4,687	11%	43,642	48,329	הלוואות ניתנות להמרה - במניות נגורים פיננסיים
הידול נובע התchiafibot ל- 3 שנים של הסכם ליסינג הרכבים של הקבוצה	(470)	(19%)	2,500	2,030	התchiafibiot בגין חכירה
	8,030	235%	3,420	11,450	התchiafibiot אחרות
	(82)	(2%)	4,001	3,919	התchiafibiot בשל הטבות לעובדים
	(120)	(3%)	4,114	3,994	זכאים לזמן ארוך
	(88)	(2%)	3,831	3,743	מיסים נדחים
	328	(4%)	8,459	8,131	<b>סה"כ התchiafibiot לא שוטפות</b>
	8,985	9%	103,823	112,808	<b>הו"מ</b>
	(4,553)	(2%)	224,456	219,903	הו"מ המוחס לבני המניות של החברה
	-	-	(3,263)	(3,263)	זכויות שאין מקנות שליטה
	(4,553)	(2%)	221,193	216,640	<b>סה"כ הו"מ</b>
	(6,062)	(1%)	505,676	499,614	<b>סך התchiafibiot והו"מ</b>

### 1.3. תוצאות הפעילות

להלן טבלת ריכוז תוצאות העסקיות של הקבוצה (באלפי ש"ח) :

הסבירי החברה לשינוי לעומת תקופה מקבילה אשתקד	לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר			הסעיף
	2021	2022	2023	
	377,975	308,294	344,830	הכנסות מביצוע עבודות, מכירות ומטען שירותים
	344,500	276,257	294,960	עלות ביצוע העבודות, המכירות ומטען השירותים
רווח גולמי	33,475	32,037	49,870	רווח גולמי
	8.9%	10.4%	14.4%	אחוז רווח גולמי
הוצאות הנהלה וככלויות	37,461	37,665	40,783	הוצאות הנהלה וככלויות מהמכירות השתרפ- מ- 12.2% ל- 11.8%
	660	-	-	הוצאות מחקר ופיתוח
הוצאות (כנסות) אחרות, נטו	(181)	(26,857)	1,683	החזרה מכירה השנה 50% ממניות חברות מוחזקת ברוחן של 3.6 מיליון ש"ח ומנגד רשות הפרשה לתביעות של 5.5 מיליון ש"ח
רווח (המשך) מפעילות רגילוות	(4,465)	21,229	7,405	רווח העלייה בהוצאות המימון נובעת מעלייה בשיעור הריבית בשנת 2023 בכ- 4.5% ומרישום הוצאות בגין הלוואות המירות בתקופה בסך של 6.1 מיליון ש"ח
הוצאות מימון	12,469	14,223	17,190	שנה קודמת הכנסות מימון בגין שעורך נגזר פיננסית בהלוואות המירות בסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח.
הוצאות מימון, נטו	10,361	6,561	17,069	הכנסות מימון
המחלקה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(4,938)	(9,760)	(6,784)	

הסבירי החברה לשינוי לעומת תקופה מקבילה אשתקד	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר			הסעיף
	2021	2022	2023	
(9,888)	24,428	(2,880)		רוח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס)
(819)	2,677	1,688		מסים על הכנסה (הטבת מס)
(9,069)	21,751	(4,568)		רוח (הפסד) מפעילות נשבות
2,765	(133)	-		רוח השופaska, נטו
(6,304)	21,618	(4,568)		רוח נקי (הפסד)
				<b>הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס):</b>
	155	853	(2)	(הפסד) רוח אקטוארי בגין תכנית הטבה מוגדרת מפעילות נשבות
	155	853	(2)	סה"כ (הפסד) רוח כולל אחר
	(6,149)	22,471	(4,566)	<b>סה"כ רוח (הפסד) כולל</b>

### 1.3.1 התפלגות תוצאות פעילות החברה לפי רביעונים לשנת 2023 (באלפי ש"ח)

רביעון ראשון	רביעון שני	רביעון שלישי	רביעון רביעי	לשנה שהסתiyaמה ביום 31 בדצמבר
83,703	101,773	102,687	56,667	344,830
70,899	88,237	91,859	43,965	294,960
12,804	13,536	10,828	12,702	<b>רוח גולמי</b>
9,451	10,777	10,494	10,061	40,783
0	0	0	-	הוצאות הנהלה וכליות
(3,609)	370	4,913	9	1,683
6,962	2,389	(4,579)	2,633	<b>רוח (הפסד) מפעילות רגילות</b>
5,356	3,935	3,130	4,769	הוצאות מימון
(5)	(25)	(11)	(80)	הכנסות מימון
(1,629)	(406)	(4,928)	179	חלק החברה ברוחם חברות המטופלת לפני שיטת השווי המאזני
3,318	(1,193)	(2,770)	(2,235)	<b>רוח (הפסד) לפני מסים על הכנסה</b>
550	619	(2)	521	מסים על הכנסה
2,768	(1,812)	(2,772)	(2,752)	<b>רוח (הפסד) מפעילות נשבות</b>
-	-	-	-	<b>הפסד מפעילות השופaska, נטו</b>
2,768	(1,812)	(2,772)	(2,752)	<b>רוח נקי (הפסד)</b>
-	-	-	(2)	<b>רוח (הפסד) כולל אחר:</b>
-	-	-	(2)	רוח אקטוארי בגין תוכניות הטבה מוגדרת מפעילות נשבות
2,768	(1,812)	(2,772)	(2,750)	<b>סה"כ רוח (הפסד) כולל לשנה</b>
				<b>רוח (הפסד) מיוחס ל:</b>
2,768	(1,812)	(2,772)	(2,752)	בעלי מנויות החברה
-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
				<b>רוח (הפסד) כולל מיוחס ל:</b>
2,768	(1,812)	(2,772)	(2,752)	בעלי מנויות החברה
-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה

**1.4. דיווח בדבר מזומנים עסקיים (במיליוני ש"ח כולל דקל):**

**1.4.1. הכנסות (במיליוני ש"ח)**

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר			המגור
2021	2022	2023	
240	185	251	הקמה וביצוע פרויקטים
138	122	94	שירות אחזקה ותפעול מערכות, תשתיות ומבנים
173	212	218	הסבירה היורוקה
551	519	563	סך הכל

**1.4.2. רווח (הפסד) תפעולי (במיליוני ש"ח)**

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר			המגור
2021	2022	2023	
(2)	3	21	הקמה וביצוע פרויקטים
9	2	(2)	שירות אחזקה ותפעול מערכות, תשתיות ומבנים
17	28	23	הסבירה היורוקה
25	33	42	סך הכל

**1.4.3. EBITDA (במיליוני ש"ח)**

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר			המגור
2021	2022	2023	
(3)	3	18	הקמה וביצוע פרויקטים
11	4	(1)	שירות אחזקה ותפעול מערכות, תשתיות ומבנים
30	40	30	הסבירה היורוקה
38	47	47	סך הכל

**מגזר הקמה וביצוע פרויקטים** – הגידול בהכנסות המגור, כתוצאה המקבילה אשתקד, נובע מעלייה בהיקף הפעילות כתוצאה מזכייה בפרויקטים חדשים. עיקר העלייה ברוחניות נובעת מרישום הפסד בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח אשתקד וכ吐וצאה מהתינה על הסכמי פשרה מול לקוחות. ראו גם ביאור 22 ד' לדוח הכספי המאוחד.

**מגזר שירות אחזקה ותפעול מערכות, תשתיות ומבנים** – הירידה ברוחניות נובעת בעיקרה מירידה במחזור ועובדות בשיעור רווחיות נמוכה יותר והפסד במספר פרויקטים.

**מגזר הסביבה היורוקה** – קיימים גידול במחזור ההכנסות של כ- 6 מיליון ש"ח ומגנד קיטון ברוחניות המגור של כ- 5 מיליון ש"ח, בגין לתקופה המקבילה אשתקד, שיעיקרו נובע מגידול בכמות הפסולת הנכנסת ועדכו מחירי הכנסה.

**1.5. צבר הזמן (במיליוני ש"ח)<sup>2</sup>**

תקופת ההכרה בהכנסה	צבר הזמן ליום 31 בדצמבר 2023	צבר הזמן ליום 31 בדצמבר 2022
רביעון ראשון 2024	104	116
רביעון שני 2024	124	130
רביעון שלישי 2024	107	121
רביעון רביעי 2024	102	113
שנת 2025 ואילך	350	529
סך הכל	787	1,009

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורטות בטבלאות בסעיף 1.5 לעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וככלולים מיידע צופה פני עתידי להגדלת המונח בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על ניסיון החברה, חזיות קיימות למועד האמור וכן הערכות של החברה לפיכך אין ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתמשב באופן חלקי או מלא ואין ודאות שלא יחול שינוי מהותי.

<sup>1</sup> הקבוצה מדוחת על חלקה בתוצאות דקל באיחוד מלא (100%) מסגרת מגזר איכות הסביבה.  
<sup>2</sup> הקבוצה מדוחת על חלקה בתוצאות דקל באיחוד מלא (100%) מסגרת מגזר איכות הסביבה.

## 1.6. נזילות מקורות המימון

להלן תמצית נתונים על תזרימי המזומנים נטו (באלפי ש"ח) :

הסביר החברה לשינוי לעומת תקופה מקבילה אשתקד	لتקופה לשנה			סעיף
	2021	2022	2023	
החברה הציגה רווח מזומנים מפעולות שוטפות שיפור של 34 מיליון ש"ח לעומת שנה קודמת	(54,176)	(30,058)	4,014	פעילות שותפת
החברה מכרה 50% מהחזקה בחברה כלולה בתמורה ל- 10 מיליון ש"ח וכגד רכשה נכסים קבועים בכ- 8 מיליון ש"ח וכן קיבלה דיבידנד בסך של 4 מיליון ש"ח.	20,723	11,517	1,104	פעילות השקעה
החברה פרעה הלואות בהיקף של 7 מיליון ש"ח בז"א	40,607	841	(6,805)	פעילות מימון
	7,154	(17,700)	(1,687)	השינויים במזומנים
	14,570	21,724	4,024	יתרת מזומנים לתחילת תקופה
	21,724	4,024	2,337	יתרת מזומנים לסוף תקופה

## 1.7. הפניות תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר

בדוח רואה החשבון המבקר לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023, מבלי לסיג את חוות דעתם, מפנים וראי החשבון המבקרים של החברה את תשומת הלב לאמור בפסקור 1 (ג') ו-(ד') לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדבר מצבה הכספי של החברה, תוכניות הנהלת החברה הכוללת מימוש נכסים ולכך שלהערכת הנהלת החברה והדיקטוריון, החברה והחברות המאוחדות שלא תוכלנה לעמוד בהתחייבותיהם בהגיע מועד פירעון בעtid הנראה לעין.

## 1.8. השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פטע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדין נשخت בימים אלו. במקביל, גוברת המתייחסות בגבול הצפוני של המדינה אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, המשגר התקיפות נקודתיות לשטח ישראל. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעיר הירושלמי, בו צע גיש מילואים נרחב, פונו יושבים רבים מן מעוטף עזה והן מגובל הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהם, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך בהתאם לקרבתם לאזור הלחימה.

הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילויות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיש אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעולות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום להשכנות נרחבות על תחומיים ענפים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

בעקבות המלחמה, פעילות החברה במגזר הקמה וביצוע פרויקטים הוואטה כתוצאה ממחסור בכח אדם בשל גיש אנשי מילואים של חלק מעובדי החברה, איסור העסקות של עובדי הרשות הפלשטיינית בשטחי ישראל והיעדר פעילות או פעילות חלנית של קבלני משנה. בנוסף, לאור המגבלות שהוטלו, לא יהיה ניתן לפעול בחלק מהתקופה, באופן חלקי או מלא, במספר אתרים.

בעקבות המצב מקיימת החברה מ undercut אחר פרמטרים המוגדרים כרגעיים ובוחנת כל העת תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החזוי, לרבות במצבם קיצוץן. ההשלכות הצפויות מן האמור על יכולת החברה לעמוד בלוחות זמינים ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה, בעליות מותכנות של פרויקטים כאמור ועל פרמטרים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, תלויות במשק והתארכות מצב הלחימה ובאפשרות הקיימת להתרחבותה.

בשלב זה קיים חשש לירידה בהיקף העבודה בעיקר באיזו הדרום ובגבול הצפוני, אשר להערכת החברה הירידה אינה מהותית.

לאור האמור לעיל, השפעת המלחמה על החברה אינה מהותית שכן למועד הדוח החברה המשיכת בפעילויות סדירה בכל תחומי פעילותה. בשלב זה וככל שמצוות הלוחמה ימשך בעיקר באיזו הדרום ובגבול הצפוני ואף יתרחב, קיים חשש לירידה בהיקף העבודות באזוריים אלו אשר להערכת החברה

הירידה לא תהיה בעלת השפעה מהותית על החברה אם כי בשלב זה אין ביכולת החברה לאמוד את השפעה העתידית הצפואה, אם וככל שתיהיה כזו, בין היתר, לאור התנודתיות הפוטנציאליות בשוקים השונים (מחרי הסחורות, שערי מטבע חוץ, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותים וגישה למשאבים מקומיים), חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עצמתה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעולות של החברה וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה.

### השפעת האינפלציה ועלית הריבית<sup>3</sup>

.1.9

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות רחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. חלק מהצדדים שננקטו על מנת לבטום את עלית המחיים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.عقب העלייה, בשיעור האינפלציה נקבעה הממשלה בשנת 2022 במדיניות מוניטרית מצמצמת אשר כללה, בין היתר, עשר החלטות על העלאתו של שיעור הריבית ב-4.65%. רמה של 0.1%, ששרה מאז תחילת 2020, עד לרמה של 4.75%. זאת כהמשך לתהליך שהחל בשנה הקודמת שככל צעדים שננקטו לשם רישון מוניטרי. שנת 2023 התאפיינה בסביבה אינפלציית נמוכה יותר בין היתר על רקע עליית מחרי האנרגיה והסחורות בעולם וזאת לאור עיכובים ושיבושים בשירות האספקה לישראל בעקבות פרוץ המלחמה באוקראינה ומלחמות רבות ברוזל בישראל. שיעור האינפלציה השנה הצעירה בשנת 2023 לשיעור של 3%, האינפלציה בשנה החולפת נמוכה משמעותית מב-2022, שבה המחירם בישראל זינקו ב-5.3%-ב-4.75%. שיעור האינפלציה בישראל עדין נמוך באופן משמעותי משיעור האינפלציה שקיים ברוב המדינות המפותחות. סביבה אינפלציית גבוהה הוסיפה עלות, במרבית המדינות מדי האינפלציה נמצאים ברמה גבוהה משמעותית מיידי הבנקים המרכזיים ולפיכך, ההידוק המונייטרי בעולם נמשך.

לפי תחזית חטיבת המחקר בנק ישראל, שיעור האינפלציה צפוי להסתכם בשנת 2024 ב-2.4% ובשנת 2025 הוא צפוי לעלות ל-5%.

בהתאם לאמור לעיל ובקבוקות מלחמות רבות ברוזל, בהתאם להנחת בנק ישראל הממשלה תחייב על התאמות התקציביות שיכללו הפחתת הוצאות או העלות מיסים, לצד מלוא הגידול הפרמננטי בהוצאות. בנוסף הריבית עתidea לעמוד על שיעור של 4%-3.75%.

פניות הקבוצה נשענת בית היתר על אשראי בנקי וחוץ בנקי, כאשר חלקו של האשראי נושא ריבית משתנה על בסיס הפריים ויתרתו ברכיבת קבועה. לחברה אין מסגרות אשראי חמודות למדיד המחיירים לצרכן ולכך השפעת השינויים במדד אשראי נושא עלייה השפעה מהותית על החברה.

ליום 31 בדצמבר 2023, סך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה המושפעות מעליית הריבית, מסתכומות לכ- 70 מיליון ש"ח (מוצע כ-140 מיליון ש"ח ואשר מתוכן כ-70 מיליון ש"ח ברכיבת קבועה). העלייה ברכיבת בנק ישראל בשיעור של כ-1% על פני כל שנת 2023, השפעה על סך הוצאות המימון של החברה בשנת 2023 בסכום של כ- 0.7 מיליון ש"ח. להערכת החברה כל עלייה נוספת של 1% ברכיבת תשפייע על סך הוצאות המימון בסך של 0.8 מיליון ש"ח.

בשל אופי פעילותה של הקבוצה, קיימת חשיפה לשינויים במדד המחיירים לצרכן, מדד תשומות הבניה ומדד תשומות הסלילה ובשעריה החליפין. כתוצאה מהעליה במדד אלו ובשעריה החליפין ובעליות חומרה הגלם (בעיקר ברוזל, נוחות, בטון וכו') נגרמה שחיקה ברוחניות. יחד עם זאת, במרבית המקרים יש לקבוצה חוזים מול מזמינים העבודה אשר צמודים גם הם להתייקרוויות מסוימות. לפיכך, הקבוצה מעריכה כי לשינוי בעליית המדדים לא הייתה השפעה מהותית על תוכנות הקבוצה.

צוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערוכותה של החברה כאמור בסעיפים 1.8 ו-1.9 לעיל ביחס להשפעת מלחמות רבות ברוזל ולהשפעת עלית הריבית והאינפלציה הינו מידע צופה פנוי עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערוכותה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערוכות החברה ביחס לגורם אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערוכות אלה עלולות שלא להתממש, ככל או חלקן או להתמשב באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנסיבות ונסיבות לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להערכן באופן מלא בקשר עם התמשוות והתרחבות מלחמת חברות ברוזל והאינפלציה ועלית הריבית ו/או התמשוות של כל או חלק מגורמים הסיכון המפורטים בסעיף 1.7.13 לדוח התקופתי.

**צוין כי ככל שמדובר העלאה האינפלציה תימשך לצד עלית הריבית לאורץ זמן, הרי שהדבר עלול**

<sup>3</sup> בנק ישראל, דוח המדיניות המונייטרית למחצית השנייה לשנת 2023 (18/01/2023), בכתבota : [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודיעת לתקשורת מיום 15/01/2023, בכתבota : [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10\\_23\\_021b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/021/10_23_021b.pdf) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודיעת לתקשורת מיום 14/01/2023 ו-15/01/2023, בכתבota : [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10\\_23\\_019b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2023/019/10_23_019b.pdf) [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10\\_22\\_021b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf)

להוביל למיתון והאטה כלכלית שיכול ויביאו לעליה בעליות ובהוצאות המימון של החברה ולפגיעה בתוצאות הפעולות של החברה, בשים לב לכך שמדובר במגוון מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלאה ההשפעות העתידיות, ככל שתהיהנה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל תחום פעילותה של החברה בפרט.

## חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

### 2. תרומות

הקבוצה תורמת להילאה העיקרי ארגון חסדי יוסף עישע יעקב זצ"ל (ע"ר), אשר הוקם כעמותה ללא כוונת רווח על ידי בעלי השיטה ואם, הגבי רינה יעקב (המכהנת כדירקטוריית בחברה). במסגרת זו, הקבוצה נתנת עדיפות למתן תמיכה לנזקקים בעיקר בתחום החגיגים לצורך רכישת מזון ומצרכים, ובסיוע רפואי לצורך רכישת תרופות. על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 28 בנובמבר 2017 סך היקף התרומות לא יעלה על 1,500,000 ש"ח לכל שנה. נכון לתקופת הדוח, סך תרומות הקבוצה לשנת 2023 הסתכמו לסך של כ-52 אלף ש"ח לארגון חסדי יוסף. נכון למועד הדיווח, החברה לא תרמה כספים נוספים לחסדי יוסף מעבר לנקוב לעיל. ביום 30 באפריל 2020 החליטה ועדת הביקורת כי המשך התרומות לעומותה כפוף לעמידת העומותה בפירעון התשלומים הראשוניים לפני הסדר בין העומותה לחברת הבת מנולד ביחס לפרישת תשלומים בגין עבודות שביצה מנולד לבניית בית הכנסת עבור העומותה. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 לפkap ד' – פרטיים נוספים על התאגיד ובאוור 32 לדוחותיה הכספיים של החברה.

### 3. ממשל תאגידי

#### 3.1. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

ביום 28 בנובמבר 2017 החליט דירקטוריון החברה, על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הרاوي של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"כים, הוא שניים (להלן: "המספר המזערוי הרاوي"). המספר המזערוי הרاوي נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקה מצבח הכספי של החברה, ערכית דוחות הכספיים ואישורם. לעניין זה יצוין כי נכון למועד דוח זה, בחברה מכנים שלושה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: גבי קרן קיבוביץ (דב'יתית), מר יהונתן רגב (דח"צ) ומר רוני קלינפלד (דח"צ). לפרטים נוספות ניסיונים, כישורייהם, השכלתם, והידע של הדירקטורים האמורים, שבשלם רואה בהם החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה סעיף 9 (תקנה 26) לפkap ד' לדוח תקופתי זה להלן.

#### 3.2. מבקר פנימי

להלן נתונים אודות המבקר הפנימי של החברה.

<b>שם:</b>	אורן אילון
<b>תאריך תחילת כהונת:</b>	1 בינואר 2021
<b>עמידה בהוראות הדין:</b>	הmobkr הפנימי אכן עובד של החברה, ומעניק לה שירותים ביקורת פנים, באמצעות משדרו. המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
<b>החזקת בניירות ערך של התאגיד:</b>	אין
<b>קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:</b>	אין
<b>מיןוי המבקר הפנימי:</b>	ביום 31 בדצמבר 2020 המליצה ועדת הביקורת לדירקטוריון החברה על מינוי המבקר הפנימי. ביום 31 בדצמבר 2020 מינה דירקטוריון החברה את מבקר הפנים לכבודתו, לאור המלצת ועדת הביקורת. מינויו אושר לאחר בוחינת השכלתו וניסיונו, לרבות בבייצוע ביקורת פנים בחברות ציבוריות נוספות.
<b>משרד המבקר הפנימי:</b>	II Audit - ניהול סיכון וביטחון פנימית
<b>הமמונה הארגוני על המבקר:</b>	יור' דירקטוריון החברה
<b> תוכניות הביקורת:</b>	למבקר הפנימי תוכנית עברודה רב שנתי, הנקבעת על ידי דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה קיבל את המלצה ועדת הביקורת מיום 28 במרץ 2023 אודות אימוץ תוכנית ביקורת לשנת 2023, אשר בין היתר, על בסיס תוכנות סקר הסיכון תכלול את הנושאים הבאים : (1) הגנת הפרטיות מערכות מידע סייבר ; (2) סקירת פעילות אריאל וימאוור בקשר לתנועה וחניה בע"מ ובוחינת ניהול פרויקטים ; (3) אכיפה פנימית בתחום ניירות הערך וניהול השקעות וניהול פרוטוקולים מישיבות הדירקטוריון וועדותיו וביצוע מעקב אחר ביצוע החלטותיו וסקירת מדים עסקאות בעלי עניין.
<b>התיחסות לתאגידים מוחזקים:</b>	עובדות המבקר הפנימי כוללת גם תאגידים מוחזקים של החברה.

<p>היקף העסקה:</p> <p>כ-375 שעות. לדעת הדירקטוריון, היקף השעות משקף את רמת ההשקשה הנדרשת מבקר הפנים לצורך ביצוע הביקורת הנדרשת עד לתום שנה זו.</p>	
<p>תקנים מקצועיים:</p> <p>על פי הדעת המבקר הפיני, עבودת הביקורת הפינית נערצת בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פינית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפינאים.</p>	
<p>גישה מיידע:</p> <p>למבקר הפיני ניתנת גישה חופשית למסמכים, נתונים כספיים ולמערכות המידע של החברה, לפי סעיף 9 לחוק הביקורת הפינית, והכל לצורך ביצוע תפקידו.</p>	
<p>דין וחשבון של המבקר הפיני:</p> <p>בשנת 2023 נערכו שני דוחות ביקורת בנושאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>הנתן הפרטיות מערכות מידע וסיבר. הדוחណון בועדת הביקורת בישיבותה ביום 11.2.2024.</li> <li>סקירת פעילות אריאל ומאזור בקרה תנועה וחניה בע"מ ובוחנת ניהול פרויקטים. הדוח ידוע בועדת ביקורת שתתקיים במהלך הרבעון השני לשנת 2024.</li> <li>אכיפה פינית בתחום ניירות הערך וניהול ההשקעות וניהול פרוטוקולים מישיבות הדירקטוריון וועדות וbijouterie מעקב אחר ביצוע החלותויו וסקירת מדגם עסקאות בעלי עניין - הדוח ידוע בועדת ביקורת שתתקיים במהלך הרבעון השני לשנת 2024.</li> </ol>	
<p>הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפיני:</p> <p>לදעת דירקטוריון החברה, היקף, אופי ורכיפות הפעולות ותכנית העבודה של המבקר הפיני הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפינית בחברה.</p>	
<p>תגמול:</p> <p>שכרו של מבקר הפיני בין השירותים שננתנו על ידו בשנת 2023, הסתכם בסך של כ- 51 אלף ש"ח. להערכת הדירקטוריון תגמול המבקר הפיני הינו סביר ואנן בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפיני בurement הביקורת.</p>	

### 3.3. פרטיים בדבר המבקר של התאגידי

למועד הדוח רואי החשבון המבקרים של החברה והחברות המאוחذות הינם משרד בריטמן אלמגור (Deloitte) ורואי החשבון של החברה הכלולה דקל תשתיות (2001) בע"מ הינו משרד רואי חשבון קוסט פורר גבאי את קיסיר (EY), רואי חשבון. משרד Deloitte החליף ביום 2.2.2023 את משרד EY החל מהדוחות השנתיים של שנת 2022. פרטיים נוספים ראו סעיף 12 לפרק ד' פרטיים נוספים על התאגידי.

להלן נתונים לגבי שכר (באלפי ש"ח) טרחת רואת החשבון המבקר, שבוצעו בחברה:

שם המשרד המבקר	סוג השירות	שנת 2023	שנת 2022
שם המשרד המבקר	סוג השירות	שנת 2023	שנת 2022
Deloitte	ביקורת	600	390
ארנסט אנד יאנג, EY	ביקורת	113	544
ארנסט אנד יאנג, EY	שירותי מסים	1	227
	סה"כ	714	1,161

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה מובא לאישור דירקטוריון החברה. גובה שכר הטרחה נקבע בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעולות שלה.

**דירקטוריון החברה מביע את תודתו והערכתו למנהל הקבוצה ועובדיה על עבודותם המסורה.**

27 במרס, 2024

---

אמיר יעקובי  
ديرקטוריון ומנכ"ל

---

פנחס (פיני) יעקובי  
יו"ר הדירקטוריון

**קבוצת אחים יעקב (ויא.או.בי) בע"א**

**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023**

## **קבוצת אחים יעקובי (אי.א.ס.בי) בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

2-4	דוח רואי החשבון המבקרים
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7-8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
9-11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
12-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-100	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
101-102	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות

**דו"ח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של  
קבוצת אחים יעקב (וא.א.ס.ב.) בע"מ**

מבוא

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **קבוצת אחים יעקב (וא.א.ס.ב.) בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השימושים בהן ותצרימי המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתמכו באוטם תאריכים. דוחות כספיים אלה הינט באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בתבוסס על ביקורתם.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתמכה בהאותו תאריך בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עלי מיום 27 במרץ, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסויימת ופסקת הפניות תשומת לב כאמור בפסקה 1 בדבר מצבה הכספי של החברה ובדבר תוכניות הנהלה בהקשר למצבה הכספי של החברה.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המתופלות לפ' שיטת השווי המאזני, אשר הרשעעה בהן לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכמה לסך של 70,345 ש"ח וכ-77,985 ש"ח אלף ש"ח בתאמה, והחלק בתוצאותיהן לשנים שהסתמכו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, הסתכם לסך של כ-6,784 אלף ש"ח וכ-9,760 אלף ש"ח, בהתאם. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתיחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

**הבסיס לחוות הדעת**

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פועלתו של רואי החשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאייתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין באמון הדוחות הכספיים הציג מוטעית מוחשית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבוחחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כלל החשבונאות שיושמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

**חוות הדעת**

לעתנו, בהתאם על ביקורתנו ועל הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבעיות המהוויות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהן ותצרימי המזומנים שלהן לכל אחת מהשנים שהסתמכו באותם תאריכים. בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנים נירחות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**פסקת הדגש עניין (הפניות תשומת לב)**

ambil' לסייע את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בפסקה 1 (ג) ו-(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בדבר מצבה הכספי של החברה, תוכניות הנהלת החברה הכוללת יימוש כסמים ולכך שלההערכת הנהלת החברה והדיקטוריון, החברה והחברות המאוחדות שלה תוכנה לעמוד בהתחייבותה בהגיע מועד פרעון עתידי הנראה לעין. ראה גם עניין מפתח בביטחון להלן.

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עדראלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

<b>בית שימוש</b> 'גאל' אלון 1 בית שימוש 999	<b>משרד נצרת</b> מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני תד. 583 אילת, 8810402	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 תד. 5648 חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מדל' הר חובה ירושלים, 914510
---	--	---	--	---

טלפון: 073-3994455 טלפון: 073-399445 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6375676 טלפון: 08-6371628 fax: <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: 04-8607333 טלפון: 04-8672528 fax: <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 טלפון: 02-5374173 fax: <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>
---	---	---	---

## עניני מפתח בביקורת

עניני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביטחון הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי לתייחס, לשיערים או לגולויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי הינה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו ויבוש חווות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרו של עניינים אלה להלן אינם משנה את חווות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אותם באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים הם מתייחסים.

### אומדן העליות הצפויות החזויות לצורך קביעת שיעור ההשלמה

כאמור בباءור 33 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים, חלק מהוותי מהכנסות החברה נובע מעבודות של ביצוע והקמה. בשנת 2023 החברה כירה בהכנסות מביצוע עבודות בסך של 250,640 אלף ש"ח. כאמור בباءור 2 (ט) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסה מעבודות ביצוע והקמה לאורך זמן עלי התקופה בהתאם לקצב ההתקדמות ביצוע החוזה ושיעור ההשלמה, נכון לתום תקופת הדיווח. קצב ביצוע החוזה נמדד, בדרך כלל, בהתאם לחוסש שבין סך העליות שנוצרו בפועל למועד הדיווח בגין העבודה ביצוע לבן – סך כל העליות החזויות לצורכי השלמת החוזה, למעט עליות שאינן מייצגות התקדמות בשלב ההשלמה (להלן – אומדן העליות להשלמת פרויקטים).

כמפורט בباءור 4 (ב) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן העליות להשלמת פרויקטים, המשמש בקביעת הכנסות והעלויות של עבודות ביצוע והקמה, כרוך בשיקול דעת ושימוש בהנחות ואומדנים, המתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת התשומות להם נדרש החברה לצורכי השלמת הקמתה הפרויקטים, כגון כמויות, עליות רכש, שירותים, שירותים זמינים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בין השאר, על מיטב שיפוטם המקצועית של מהנדסי החברה והנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2023. הנחות אלה נבחנות כל תקופה דוח. זיהינו את אומדן העליות להשלמת פרויקטים כענין מפתח בביקורת.

### נהלי ביקורת שבוצעו כمعנה לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת שבוצעו כمعנה לעניין המפתח בביקורת: 1. השגנו הבנה לתהילה הרכבה בהכנסה ולאומדן העליות העתידיות החזויות להשלמת ביצוע החוזה, לרבות הבנת סביבת הקרקע הפנימית בנוגע לתהילה זה, ובcheinת בקרות פנימיות מסוימות הקשורות בתהילה הרכבתה; 2. בחנו מסמכים מבסיסים ואסמכאות, על בסיס מדגמי, לבחינת סבירות שיעור ההשלמה המבוסס על אומדן העליות החזויות להשלמת ביצוע החוזה; 3. הערכת סבירות ההנחהות העיקריות המשמשות את הנהלה בקביעת העליות החזויות להשלמת ביצוע החוזה; 4. תקשורת ישירה עם הנהלה ועובדיה החברה אשר מעורבים בקביעת אומדן זה.

### נאותות הנחתת העסק הח'

כאמור בباءור 1 (ג) ו-(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר מצבה הכספי של החברה, תוכניות הנהלת החברה הכוללת שימוש בכיסים ולכך שלהערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, החברה והחברות האוחדות שלה תוכלנה לעמוד בהתחייביותה בהಗי מועד פרעון בעtid הנראאה לעין. זיהינו את מצב עסק החברה כענין מפתח בביקורת. שיקול דעתנו נדרש כדי להעיר את מצב עסק החברה ונאותות הנחתת העסק הח'.

### תל אביב - משרד הראשי

מרכז עדראלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

בית שימוש 'אי אלון 1' בית שימוש 999	משרד נצרת מרג'aben 16100 叙述, 16100	משרד אילת המרכז העירוני תד. 583 אילת, 8810402	משרד חיפה מעלה השחרור 5 תד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מדל הר חובבים ירושלים, 914510
---	--	--	---	---

טלפון: 073-3994455 טלפון: 073-399445 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6375676 טלפון: 08-6371628 פקס: <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: 04-8607333 טלפון: 04-8672528 פקס: <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 טלפון: 02-5374173 פקס: <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>
---	---	---	---

# Deloitte.

## נהלי ביקורת שביצעו כמענה לעניין המפתח בביטוח

נהלי הביקורת שביצעו כמענה לעניין המפתח בביטוח: 1. השגמ הבנה לגבי התהיליכים של החברה להערכת יכולתה לפרט את התכתי-ביזנטית בעתיד הנראה לעין. 2. בחנו את תחזיות הנהנלה לגבי תזרימי המזומנים העתידיים לתקופה של 24 חודשים הקרובים, תוך בוחנת ההנחות והאומדנים שישמשו את החברה בקביעת תזרימי המזומנים החזוּן. 3. בחנו את השפעתם של תרחישים קייצ'ן ותגובהות החברה לאותם תרחישים קייצ'ן והשפעתם על תחזית תזרימי המזומנים; 4. הערכנו את נאותות היגי'י בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
**A Firm in the Deloitte Global Network**

חיפה, 27 במרץ, 2024

## תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555

בית שימוש  
'גאל' אלון 1  
בבית שימוש 9906201

משרד נצרת  
מרג' אבן עאמיר 9  
נצרת, 16100

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אלת, 8810402

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מדל הר חביב  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
טלפון: 073-399445  
פקס: info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676  
טלפון: 08-6371628  
פקס: info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333  
טלפון: 04-8672528  
פקס: info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888  
טלפון: 02-5374173  
פקס: info-jer@deloitte.co.il

## **קבוצת אחים יעקובי (ואי.או.בי) בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

**ליום 31 בדצמבר**

<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>bijor</b>
----------------	----------------	-----------------	--------------

4,024	2,337	6	
2,930	996	7	
221,407	181,147	(א' 8	
21,235	12,271	9	
13,978	14,552	10	
<b>263,574</b>	<b>211,303</b>		

#### **נכסים שוטפים**

مزומנים ושווי מזומנים  
השיקעות לזמן קצר  
לקיחות והכנסות לקבל  
חייבים יתרות חובה  
מלאי  
**סה"כ נכסים שוטפים**

96,765	129,352	8 (ה')	
8,945	9,401	11	
364	338	12	
94,300	86,660	13	
803	1,005	14	
5,750	15,230	15	
7,871	12,650	16	
10,428	10,428	17	
8,297	14,968	17	
120	148	23	
8,459	8,131	(ד' 31	
<b>242,102</b>	<b>288,312</b>		

<b>505,676</b>	<b>499,615</b>
----------------	----------------

#### **נכסים לא שוטפים**

חייבים והכנסות לקבל לזמן ארוך  
מלאי מקרקען  
ndl"ן להשקעה  
השקעה בחברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני  
השקעה בחברה אחרת  
נכסים זכות שימוש  
רכוש קבוע, נטו  
מונייטין  
נכסים בלתי מוחשיים, נטו  
נכסים בשל הטבות לעובדים  
מסים נדחים

hbviorim ha-matzorafim ledochot ha-cosfim ha-maochdim mohavim chlek balti nafard mham.

## **קבוצת אחים יעקב (ואי.א.בי) בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>			
<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>ביאור</b>

50,918	48,151	18	<b>התחייבויות שוטפות</b> אשראי לזמן קצר מתאגדים בנקאים ומאחרים וחוליות שוטפות של הלואאות בזמן ארוך
2,614	4,462	15	חוליות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה
100,345	87,462	19	התחייבויות לספקים ולמוסני שירותים
26,783	30,092	20	זכאים ויתרות זכות
<b>180,660</b>	<b>170,167</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
42,315	39,343	21	<b>התחייבויות לא שוטפות</b> הרכח'ויות לתאגדים בנקאים ואחרים
43,642	48,329	22	הלואאות ניתנות להמרה - במניות
2,500	2,030	22	ങזרים פיננסיים
3,420	11,450	15	התחייבויות בגין חכירה
4,001	3,919	(5)(ב')	התחייבויות אחרות
4,114	3,994	23	התחייבויות בשל הבעיות לעובדים
-			מיסים נדחים
3,831	3,743	(8)(ה')	זכאים בזמן ארוך
<b>103,823</b>	<b>112,808</b>		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
		24	<b>התקשרות, התחייבויות תלויות, ערבות ושבודדים</b>
1,801	1,801	25	<b>הוון המיוחס לבני מניות החברה</b> הוון המניות
141,979	141,978		פרימה על מניות
5,232	5,232		קרן הוון מעסקאות עם בעל שליטה
453	429		קרן בגין עסקאות תשולם מבוסס מניות
(8)	(8)		התאמות הנbowות מתרגום דוחות כספיים של פעילותות חז
(969)	(969)		קרן הוון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאין מיקנות שליטה
75,968	71,439		יתרת רוח
<b>224,456</b>	<b>219,903</b>		<b>סה"כ הוון המיוחס לבני מניות החברה</b>
(3,263)	(3,263)		<b>זכויות שאין מיקנות שליטה</b>
<b>221,193</b>	<b>216,640</b>		<b>סה"כ הוון</b>
<b>505,676</b>	<b>499,615</b>		

27 במרץ, 2024

תאריך אישור הדוחות הכספיים
אייציק אשר
סמן"ל כספים

הبيانים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.בי) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				ביאור
2 0 2 1	2 0 2 2	2 0 2 3	אלפי ש"ח	
377,975	308,294	344,830	30	הכנסות מביצוע עבודות, מכירות וממתן שירותים
344,500	276,257	294,960	(א') 31	הוצאות ביצוע העבודות, המכירות וממתן השירותים
<u>33,475</u>	<u>32,037</u>	<u>49,870</u>		<b>רווח גולמי</b>
37,461	37,665	40,783	(ב') 31	הוצאות הנהלה וכליות
660	-	-	(ג') 31	הוצאות מחקר ופיתוח
(181)	(26,857)	1,683	(ד') 31	הכנסות אחרות, נטו
<u>(4,465)</u>	<u>21,229</u>	<u>7,405</u>		<b>רווח (הפסד) מפעילות רגילות</b>
12,469	14,223	17,190	(ה') 31	הוצאות מימון
(2,108)	(7,662)	(121)	(ו') 31	הכנסות מימון
(4,938)	(9,760)	(6,784)		חק החברה ברוחן חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(9,888)</u>	<u>24,428</u>	<u>(2,880)</u>		רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
<u>(819)</u>	<u>2,677</u>	<u>1,688</u>	32	מסים על הכנסה (התבטה מס)
<u>(9,069)</u>	<u>21,751</u>	<u>(4,568)</u>		<b>רווח (הפסד) מפעילות נמשכות</b>
<u>2,765</u>	<u>(133)</u>			רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
<u>(6,304)</u>	<u>21,618</u>	<u>(4,568)</u>		רווח (הפסד) נקי

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

**סכוםים שלא יסוגו מחדש לאחר מכן לרוח או הפסד:**

155	853	(2)	רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת מפעילות נמשכת
155	853	(2)	<b>סה"כ רווח כולל אחר</b>
<u>(6,149)</u>	<u>22,471</u>	<u>(4,566)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל
<u>(9,069)</u>	<u>21,751</u>	<u>(4,568)</u>	<b>רווח (הפסד) מפעילות נמשכת מיוחס ל:</b>
-	-	-	בעלי מנויות החברה זכויות שאין מקנות שליטה
<u>(9,069)</u>	<u>21,751</u>	<u>(4,568)</u>	<b>רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה מיוחס ל:</b>
<u>2,852</u>	<u>(103)</u>	<u>-</u>	בעלי מנויות החברה זכויות שאין מקנות שליטה
<u>(87)</u>	<u>(30)</u>	<u>-</u>	
<u>2,765</u>	<u>(133)</u>	<u>-</u>	

הبيانים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**קבוצת אחים יעקובי (אי.א.בי) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2 0 2 1	2 0 2 2	2 0 2 3	ביאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(8,914)	22,604	(4,568)	סה"כ רווח (הפסד) כולל מפעילות נמשכת מיוחס ל:
-	-	-	בעלי מנויות החברה
(8,914)	22,604	(4,586)	זכויות שאין מקנות שליטה
2,852	(103)	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל מפעילות שהופסקה מיוחס ל:
(87)	(30)	-	בעלי מנויות החברה
2,765	(133)	-	זכויות שאין מקנות שליטה
(0.06)	0.12	(0.025)	רווח (הפסד) למניה בסיסי ומדדול (בש"ח)
0.02	-	-	רווח (הפסד) מפעליות נמשכות
(0.04)	0.12	(0.025)	רווח (הפסד) מפעליות שהופסקו
<u>157,229,679</u>	<u>180,102,155</u>	<u>180,102,155</u>	רווח (הפסד) נקי
		(א') 25	המוצע המשוקל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הנקי (הפסד) למניה בסיסי ומדדול

hb:bi:orim ha-matzorfiyim la-dohot ha-cashfim ha-maochdim maha'ivim chlek b-lati nafard min hem.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ**

דוחות מאוחדים על השינויים בהן

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ	אלפי ש"ח	הוון המניות										
												הוון המניות
221,193	(3,263)	224,456	75,968	(969)	(8)	453	5,232	141,979	1,801			יתרה ליום 1 בינואר, 2023
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			רווח (הפסד) נקי
-	-	(2)	(2)	-	-	-	-	-	-			רווח כולל אחר
(4,530)	-	(4,568)	(4,568)	-	-	-	-	-	-			סה"כ רווח (הפסד) כולל
24	-	-	-	-	-	-	-	24	-			עלות תשלום מבוסס מנויות
216,640	(3,263)	219,903	71,439	(969)	(8)	429	5,232	141,979	1,801			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הbijורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ**

דוחות מאוחדים על השינויים בהן

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	יתרת רווח	אלפי ש"ח	הון המניות					
198,341	(3,233)	201,574	53,467	(969)	(8)	72	5,232	141,979	1,801			יתרה ליום 1 בינואר, 2022
21,618	(30)	21,648	21,648	-	-	-	-	-	-			רווח (הפסד) נקי
853	-	853	853	-	-	-	-	-	-			רווח כולל אחר
22,471	(30)	22,501	22,501	-	-	-	-	-	-			סה"כ רווח (הפסד) כולל
381	-	381	-	-	-	381	-	-	-			עלות תשלום מבוסס מניות
221,193	(3,263)	224,456	75,968	(969)	(8)	453	5,232	141,979	1,801			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הbijורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ**

דוחות מאוחדים על השינויים בהן

מיוחס לבעלי מניות החברה												
סה"כ	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	האותיות קרן הון בגין הנובעות מעסקאות עם בעלי קרן בגין זכויות דוחות קרן הון מעסקאות קרן הון בגין כספיים של תשולם מעסקאות מถอน עם בעל פרימה על מניות הון המניות אלפי ש"ח
												贠
192,365	(3,146)	195,511	59,529	(969)	(8)	-	5,232	130,205	1,522			יתרה ליום 1 בינואר, 2021
(6,304) 155	(87) -	(6,217) 155	(6,217) 155	-	-	-	-	-	-			רווח (הפסד) נקי רווח כולל אחר
(6,149)	(87)	(6,062)	(6,062)	-	-	-	-	-	-			סה"כ הפסד כולל
72 210 11,843	- - -	72 210 11,843	- - -	- - -	- - -	72	- - -	- 210 11,564	- - 279			עלות תשולם מבוסס מניות רכיב המרה הנפקת הון
198,341	(3,233)	201,574	53,467	(969)	(8)	72	5,232	141,979	1,801			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הbijוריהם המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## **קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

<b>لשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2 0 2 1</b>	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>

**(6,304)      21,618      (4,568)**

### **תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

רוח (הפסד) נקי

התאמות הדרשות להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הכנסות והוצאות שאין כרכות בתזרימי מזומנים:

9,337	9,322	9,200
(4,938)	(9,760)	(6,784)
(16)	125	(147)
637	(398)	328
49	287	(248)
72	381	90
-	(26,700)	(3,602)
7,430	3,126	12,638
<hr/> 12,571	<hr/> (23,617)	<hr/> 11,475

פחות והפחנות, הפרשה לירידת ערך נכסים וירידת ערך מוניטין חלק החברה ברוחן חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני עליה (ירידה) בהתחייבות בשל הבעיות לעובדים מסים נדחים, נטו הפסד ממימוש רכוש קבוע עלות תשלים מבוסס מנויות רוח ממימוש ושערוך יתרת השקעה בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר הוצאות מימון, נטו

### **שינויים בסעיפים נכסים תעופולים והתchia'ビות תעופולים:**

(6,962)	(3,294)	8,627
1,654	(5,786)	4,067
(3,853)	(1,421)	(574)
(323)	(456)	(456)
(4,967)	3,175	3,671
(28,916)	(19,733)	(12,971)
(9,661)	3,490	3,312
<hr/> (53,028)	<hr/> (24,025)	<hr/> 5,676

ירידה (עליה) בלבד והכנסות לקבל  
ירידה (עליה) בחיבים ויתרות חובה  
עליה במלאי  
עליה במלאי מקרען  
ירידה (עליה) בחיבים והכנסות לקבל לזמן ארוך  
ירידה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

### **מזומנים שהתקבלו (ששולמו) במשך השנה עברו:**

(5,626)	(5,588)	(7,821)
75	-	-
(4,675)	(855)	(748)
2,811	2,409	-
<hr/> (7,415)	<hr/> (4,034)	<hr/> (8,569)
<hr/> <b>(54,176)</b>	<hr/> <b>(30,058)</b>	<hr/> <b>4,014</b>

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

### **מזומנים נטו ששימשו ל פעילות שוטפת**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## **קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

### **דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2 0 2 1</b>	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>

#### **תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

(538)	(3,332)	(8,043)	רכישת נכסים קבועים
415	363	1,934	קייטן בהשקעות לזמן קצר, נטו
5,679	222	683	תמורה ממימוש נכסים קבועים
4,967	-	-	מתן הלוואות לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו
10,000	3,600	4,000	דיבידנד מחברת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	מתן (פרעון) הלוואה לחברת אחרת
-	16,284	10,026	תמורה ממימוש השקעות בחברות אחרות
200	(5,620)	(7,496)	תמורה ממימוש (השקעה בנכסים) בלתי מוחשיים, נטו
<b>20,723</b>	<b>11,517</b>	<b>1,104</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה</b>

#### **תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

6,494	-	-	שחרור פקdon (השקעה בפקdon) מוגבל לטובות מחזיקי האג"ח
(44,981)	-	-	פרעון אגרות חוב
(26,572)	6,894	6,892	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומאחרים, נטו
(7,662)	(7,689)	(5,860)	פרעון התchy"בויות בגין חכירה
62,000	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך מאחרים
54,928	5,920	4,040	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(3,600)	(4,284)	(11,877)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
<b>40,607</b>	<b>841</b>	<b>(6,805)</b>	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>

#### **עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

<b>14,570</b>	<b>21,724</b>	<b>4,024</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>
<b>21,724</b>	<b>4,024</b>	<b>2,337</b>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

נספח א' - תמורה ממימוש השקעות בחברות מאוחדות שאוחדו בעבר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(453)	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
-	7,136	-	מלאי מקרקעין
-	-	-	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
-	-	-	נכסים לא שוטפים
-	-	-	מוניין
-	-	-	מסים נדחים
-	(844)	-	התchyיבויות לא שוטפות
-	(16,255)	-	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	26,700	-	רווח בגין מכירת חברות מאוחדות
<b>-</b>	<b>16,284</b>	<b>-</b>	

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)  
 מלאי מקרקעין  
 רכוש קבוע, נטו  
 נכסים בלתי מוחשיים, נטו  
 נכסים לא שוטפים  
 מוניין  
 מסים נדחים  
 התchyיבויות לא שוטפות  
 השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
 רווח בגין מכירת חברות מאוחדות

נספח ב' - פעולות מהותיות שלא בມזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,000	-	-	המרת הלואאה במניות

הbijarios המצוורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

baior 1 - כללי

א. **תיאור החברה:**

החברה התאגדה והחלה לפעול ביום 29 ביולי, 2007. החברה הינה חברת אחזקות אשר עוסקת באמצעות חברות הקבוצה בתחום הפעילות הבאים:

1. מגזר פרויקטיים למבנים ותשתיות
2. מגזר שירותים ואחזקה.
3. מגזר איכות הסביבה (מיון, טיפול ומחזור פסולת וטיפול באדמות מזוהמות).
4. אחר.

בדבר מגזרי פעילות של החברה, ראה ביאור 34.

משרדי החברה ממוקמים בבאר שבע ויבנה.

ב. ביום 30 בנובמבר, 2017, השלימה החברה הנפקה לרשותה לציבור במסגרת הנפקה לציבור 33,193,700 מנויות רגילהות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורה 91,614 אלף ש"ח ואגרות חוב (סדרה א') 73,854,000 ש"ח ע.ג. תמורה 73,854 אלף ש"ח. סה"כ התמורה מההנפקה נטו הסתכמה לסך 158,362 אלף ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך 7,106 אלף ש"ח).

ג. **מצבה הכספי של החברה:**

לחברה תזרים חיובי במאוחד מפעילות שוטפת לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר, 2023 בסך של 4,014,401,400 ש"ח ותזרים שלילי בסכום של 168 אלף ש"ח, בהתאם לשנים 2022 ו 2021 לחברה היה תזרים שלילי במאוחד מפעילות שוטפת.

ד. **תכנית הנהלה:**

במהלך השנים האחרונות החברה יושמה תוכנית התיעילות שכלה צמצום כח אדם, חסוך בדמי שכירות ואיחוד מטوط, בנוסף החברה קיבלה החלטה לגשת למכרזים קבוע ראשי, ולהתמקד בפרויקטים בעסק הליבה אשר בהם צפיה רווחיות.

בנוסף ליתרות המזומנים בחברה, החברה פועלת לימוש לקוחות, בדבר שימוש נכון לאחר תקופת הדיווח ראה ביאור 35 (א') להלן.

לאור האמור לעיל, דירקטוריון והנהלת החברה ביצעו ניתוח של תחזית תזרימי המזומנים של החברה ומקורותיה בעתיד הנראה לעין, הנהלת החברה והדירקטוריון סבורים כי לחברת מקורות מספקים והם צופים שהחברה והחברות המאוחדות שלה תוכלנה לעמוד בהתחייבויותיהן בהגיע מועד פרעון בעתיד הנראה לעין.

ה. בדבר הפסקת פעילות מגזר איכות הסביבה, ראה ביאור 5 להלן.

**ו. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" :**

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פטע על מדינת ישראל שהובילה לפטיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדין נמשכת בימים אלו. במקביל, גוברת המתייחסות בגבולה הצפוני של המדינה אל מול ארגון הטrror חיזבאללה, המשגר תקיפות נקודתיות לשטח ישראל. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי, בו צע גיוס מילואים נרחב, פומישובים רבים הן מעוטף עצה והן מגבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, בינוי, הטלת מגבלות על מקומות העבודה ומערכות החינוך בהתאם לאזורי הלחימה.

בעקבות המלחמה, פעילות החברה במגזר הקמה וביצוע פרויקטים הוארה כתוצאה ממחסור בכך אדם בשל גיוס ללחימה של חלק מעובדי החברה, אי-טסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשינאית בשטחי ישראל והיעדר פעילות או פעילות חלקלית של לקוחות מיוני משנה. בנוסף, לאור המגבלות שהוטלו, לא יהיה ניתן לפעול בחלק מהתקופה, באופן חלק או מלא, במספר אתרים.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי (המשך)

ו. השפעת מלחמת "חרבות ברזל": (המשך)

בעקבות המצב מקיימת החברה מעקב אחר פרטורים המוגדרים כרגשים ובוחנת כל העת תרחישים שונים באשר לתזרים המזומנים החזוי, לרבות במצבי קיצון. ההשלכות הצפויות מן האמור על יכולת החברה לעמוד בלוחות זמן מסוימים ביחס לפרויקטים המבצעים על ידה, בעליות מתוכנות של פרויקטים כאמור ועל פרטורים נוספים המשפיעים על פעילות החברה, תלויות במשר והתארכויות מצב הלחימה ובאפשרות הקיימת להתרחבותה.

בשלב זה קיימן חשש לירידה בהיקף העבודות בעיקר באיזו הדרום ובגבול הצפוני, אשר להערכת החברה הירידה אינה מהותית.

לאור האמור לעיל, השפעת המלחמה על החברה אינה מהותית שכן למועד הדוח הERICA המשיכה בפעולות סדרה בכל תחומי פעילותה. בשלב זה וככל שמצב הלוחמה ימשך בעיקר באיזו הדרום ובגבול הצפוני ואף יתרחב, קיימן חשש לירידה בהיקף העבודות באזוריים אלו אשר להערכת החברה הירידה לא תהיה בעלת השפעה מהותית על החברה אם כי בשלב זה אין יכולת החברה לאמוד את ההשפעה העתידית הצפופה, אם וככל שתיה צוזו.

. ז. הגדרות:

**בדוחות כספיים אלה:**

החברה	- קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ.
הקבוצה	- קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ והחברות המוחזקות (ראה נספח א').
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברות בשליטה משותפת	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשילטה משותפת, ואשר השקעת החברה בהן כוללה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברות כלולות	- חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואין חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כוללה בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות	- חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת או חברות כלולות.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- 24IAS.
בעלי עניין ובעלי שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IAS").  
כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות נירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נכסים והתחייבות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך הפסד והשקלות אחרות.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעולות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי:**

לקבוצה שני מחזורים תעופולים. בהתייחס לעבודות הקבלניות, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים. בהתייחס ליתר הפעולות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאלה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים והתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

## קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ

### בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים

בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### ג. דוחות כספיים מאוחדים:

הדווחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות של חברת יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקינה כאשר לחברת יש כוח השפעה על הישות המשקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כמפורט בעמפורובותה בישות המשקעת וכן יכולת להשתמש בכך שלא כדי להשיע על סכום התשואות שיבנו מהישות המשקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדווחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זרים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של חברות הבנות יושמה באופן אחד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסוקאות הדדיות מהותיות ורוחחים והפסדים הנובעים מעסוקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאין מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינם ניתנים לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברת האם. הזכויות שאין מקנות שליטה מוצגות נפרדת במסגרת ההון של החברה. רוח או הפסד וכל רכיב של רוח כולל אחר מיוחסים לחברת ולזכויות שאין מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאין מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאין מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

#### ד. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסוקאות בין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

מונייטין בגין רכישת חברת כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואין מופחת באופן שיטתי. מונייטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדווחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זרים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ה. מطبع הפעולות, מطبع ההצגה ומطبع חוץ:

(1) **طبع הפעולות וطبع ההצגה:**

طبع הפעולות של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברת הקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מطبع הפעולות של כל חברת.

(2) **פריטים כספיים צמודי מדד:**

נכסים והתחייבות כספיים הצמודים על פי תנאים לשינויים במידה המחייבים לצריך בישראל (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע הפעולות, מטבע ההצגה ומטען חזץ: (המשך)

(3) להלן נתונים על שער החליפין של האירו, הדולר של ארה"ב ומדד המחרירים לצרכן:

מדד המחרירים לצרכן <u>בנקודות (*)</u>	%	שיעור השינוי
119.5		ליום 31 בדצמבר, 2023
116.1		ליום 31 בדצמבר, 2022
110.3		ליום 31 בדצמבר, 2021
2.9		לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר, 2023
5.2		לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר, 2022
2.8		לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר, 2021

(\*) הממד לפ' בסיס ממוצע 2010 = 100.

ו. שווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הנוכחיים לשימוש מיידי ופרקדיות לפי דרישת. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלשה חודשים או פחות ממועד ההשקלעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להירה בנקל לסכימים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרות לזמן קצר תשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

ז. מלאי:

מלאי נמדד לפי הנמור מבין עלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את ההוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקוםו ולמצבו הנוכחיים. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העשיקם הרגיל, בגין אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרשות לביצוע המכירה. הקבוצה בוחנת מדי תקופה את מצב המלאי וגילוי וביצעת הפרשות למלאי איטי בהתאם.

עלות המלאי נקבעת כדלקמן:

חומרים וחלפים - לפי עלות ממוצעת.

ח. מלאי מקרקעין:

מרקען נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקען כוללת עלויות אשראי המתיחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תוכנן ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות הקשורות אחרות.

## קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ

### באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה:

הכנסות מוחזים עם לקוחות מוכרות ברוח או הפסד כאשר השליטה בנקס או בשירות מעברות ללקוח. מהיר העסקה הוא סכום התמורה שיפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בגין הסכומים שנגבו לטבות צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות ממtan שירותים:

הכנסות ממtan שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצריך את הנטבות המופקנות על ידי ביצועי החברה. ההכנסות מוכרות בהתאם לתקופות הדיווח שבנה סופקו השירותים. החברה גובלת תשלום מלוקחותיה בהתאם לתנאי התשלום שוסכם בהסכם ספציפיים, אשר התשלומים יכולים להיות טרומם תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, בהתאם מכירה החברה בנקס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה:

במועד התקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודות הקמה כמחייבות ביצוע. לאור העבודה כי ביצוע החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשלומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחייבות הביצוע מקיימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשלומות, לפיה ההכנסה מוגרת על בסיס תשומות שהשיקה החברה לצורכי קיום מחייבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשלומות, החברה מעריכה את העלות הדרישה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוצר. האומדנים הללו כוללים את העליות היישורות והעלות העיקריות המתיחסות במישרין לקים החוזה ומוקצת לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה יכולה במיד'ית "שיעור ההשלמה" עלויות שאין משקפות התקדמות ביצוע כגון עלויות בגין מעליות, מנעים וכדומה.

במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוכאות החוזה אך מцевה להסביר את העליות שהתחוו לקיימים החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגין העליות שהתחוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוכאות החוזה באופן סביר.

כאשר צפי הפסד מהחוזה, מלאה ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

תמורה משתנה:

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוחות. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתאם להנחה, *קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא בזמן*. בקביעת ההשפעה של התמורה המשותפת, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוי בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתאם בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפי בrama גבוהה שביטול ממשמעותי בסכום ההכנסות שהוכנו לא יתרחש כאשר אי-הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתרbaru לאחר מכן.

## **קבוצת אחים יעקובי (ואו.א.ב.) בע"מ**

### **באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ט. הכרה בהכנסה: (המשך)**

#### **עלויות השגת חוזה:**

עבור השגת חלק מהחזים של החברה עם ליקוחותיה היא נושאת בעליות תוספותית להשתתת החוזה (למשל עלות מוכנים המותננת במבצע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הליקוח ושלא היו מתחווות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להסביר, מוכנות כניסה ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי. החברה מכירה בהפסד מירידת ערך של כניסה עלויות לקיום חוזה ברוח או הפסד כאשר הערך הפנסני של הנכס הינו גבוה מההפרש הנובע בין יתרת התמורה אותה צפוייה החברה לקבל בגין הסחורות או השירותים אשר אליהם מתיחס הנכס, לבין העליות המיוחסות להספקת הסחורות או השירותים אשר טרם הוכרו כהוצאות.

החברה בחרה בהקללה האפשרית על פי התקן לפיה היא מכירה בעליות תוספותית להשתתת חוזה כהוצאה בעת התהווותה כאשר תקופת ההפקתה של הנכס אילו היה מוכר היתה קצרה מאוד.

#### **יתרונות חוזדיות:**

החברה מחייבת ליקוחות בעת קיומן מחייבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הליקוחות. חיבורים אלו מוצגים במסגרת סעיף ליקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוחזקות ברוח או הפסד בגין קיומן מחייבות ביצוע ובטרם חיבור הליקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל. סכומים אשר התקבלו מליקוחות טרם קיומן מחייבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות ליקוחות ומוכרים כהכנסות ברוח או הפסד בעת קיומן מחייבות הביצוע.

#### **עסקאות המבצעות באשראי:**

בחלק מהעסקאות מעניקה החברה ליקוחות תנאי אשראי לתקופה ארוכה מאוד. במקרים אלו מכירה החברה בהכנסה לפי הסכם המשקף את המחיר שהיא משלם הליקוח בזמן קבלת הסchorה או השירות והיתרה מוכרת במסגרת הכנסות מימון. במקרים של קבלת מקומות זמן ארוך בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית ומוכרה בהוצאות מימון בגין המקומות מכירה החברה בריבית שנצברה כחלק מהכנסות שירותי. עם מימוש המקומות מכירה החברה לאורך תקופה ההתקשרות הצפואה והזאת אשר קיימן בחוזה רכיב מימון משמעותי. על פי IFRS15 ליפה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן החברה בחרה בהקללה האפשרית על פי IFRS15 ליפה היא לא מפרידה את מרכיב האשראי בעסקאות בהן תנאי האשראי הין לתקופה של שנה או פחות ומוכרה בהכנסה בהתאם לסכם התמורה שנקבע בהסכם גם אם הליקוח שילם במועד מאוחר יותר ממועד קבלת הסchorה או השירות.

#### **הकצתת מחיר העסקה:**

עבור חוזים הכלולים יותר מחייבות ביצוע אחת, מקצתה החברה את מחיר העסקה הכלול בחוזה לפי בסיס יחס של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחייבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסchorה או השירות שהובתו בחוזה. כאשר לא ניתן ליחס את מחיר המכירה הנפרד לפי נתונים ניתנים להשגה במישרין מעסקות בנסיבות דומות ליקוחות דומים, מיישמת החברה שיטות מתאימות לאמיתת מחיר המכירה הנפרד ככלות: גישת הערכת שוק מתואמת, גישת עלות חזיה בתוספת מרוחק וגישה השארית. לעיתים משתמש החברה בשילוב של שיטות לצורך הקצתת מחיר העסקה בחוזה.

## קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ

### באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים

בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. הכרה בהכנסה: (המשך)

#### הכנסות הכלולות שירותו אחריות:

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. ב מרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שנitinן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מוגבהת ביצוע נפרד ולן מכירה החברה בדוחות הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות 37 IAS.

#### מענקים ממשלטיים:

מענקים ממשלטיים מוכרים כאשר קיימں בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק.

מענקים ממשלטיים שהתקבלו כהשתתפות ברכישת נכסים קבועים מונכחים מהנכדים בגינם התקבלו.

בכל תאריך דיווח בוחנת החברה האם קיימں בטחון סביר שהתחייבות השואורה, כולה או חלקה, לא תסולק (אחר שהחברה לא תידרש לשלם תמלוגים) בהתאם על האומדן הטוב ביותר של מכירות עתידות תוך שימוש בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי, ואם קיימں, נגערת ההתחייבות המתאימה לצד קיטון הוצאה מחקר ופיתוח.

סכוםים המשולמים כתמלוגים מוכרים כסילוק ההתחייבות.

#### יא. מסים על הכנסה:

הוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרוח או הפוד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרוח כולל אחר או להן.

#### (1) מסים שוטפים:

הוצאות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שהוקנו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר להוצאות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

#### (2) מסים נדחים:

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמינים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתירות המסים הנדחים מוחשבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתאם על חוקי המס שהוקנו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נסוי מסים נדחים נבחנים בהתאם לציפוי נצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמינים ניתנים לניכוי בגין לא הוכרו נסוי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגין נסוי מס נדחה מתאים אם ציפוי שיינצלו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקורה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפיה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, לאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי החברה מאוחדת האגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מוחזקים אם קיימת הזכות לكيיזז נסוי מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים אותה ישות החיבור במס ולאותה רשות מס.

**קבוצת אחים יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יב. **חכירות:**

החברה מטפלת בחוזה כחירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבר תמורה.

**(1) הקבוצה כחוכר:**

עבור העסקאות בהן החברה מהויה חוכר היא מכירה במועד התחלתה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התcheinיות בגין כחירה וזאת לפחות עשרה פעמים לחכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות כחירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחירה להכיר בתשלומי החכירה כחוזאה ברוח או הפסד בכך ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדינית התcheinיות בגין כחירה בחברה לישם את התקלה הנינתנת בתיקן ולא ביצעה הפרדה בין ריבוי כחירה לריבויים שאינם כחירה הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובך לרכיב מהחברה חלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות 19 IAS ולא כעסקת כחירת משנה.

במועד התחלתה התcheinיות בגין כחירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרםשולמו מהוונים בשיעור הריבית התוספתית של החברה. לאחר מועד התחלתה מודדת החברה את התcheinיות בגין כחירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחלתה מוכר בגובה התcheinיות בגין כחירה בתוספת תשלומי כחירה ששולמו במועד התחלתה או לפני ובתוספת של עלויות עסקה שהתחוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העליות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שביהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות 36 IAS.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות: (המשך)

(1) הקבוצה כחוכר: (המשך)

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחטה של נכסים זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסים:  
זכות שימוש:

מספר שנים	בעיקר	מקירען
10	2-15	מקירען
2	1-3	כל רכב

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות 36 IAS.

(2) תשלום חכירה הצמודים למדד:

במועד התחלתה משתמשת החברה בשיעור המدد הקיים במועד התחלתה לצורך חישוב תשלום חכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהויה חוכר, שינויים בגובה תשלום חכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (לא שניי בשיעור ההיוון החל על ההתאחדות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונקודות בהתאם ליתרת ההתאחדות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלום חכירה נכנס לתוקף).

(3) אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה:

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לבטל לא תמומש.

## **קבוצת אחים יעקובי (ואו.א.ז.ב.) בע"מ**

### **בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

#### **בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

##### **יג. רכוש קבוע:**

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצבר וبنיכוי מענק השקעה שהתקבלה בಗינם, ואינם כוללים הוצאות תחזקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וצדוק עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית בגיןו לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

עלות פריטי רכוש קבוע כוללת את האומדן הראשוני של העלות לפירוק ופינוי של הנכס ושיקום האתר בו ממוקם הנכס.

הפחota מהושב בשיעורים שנתיים שוויים על בסיס שיטת הקו היישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כלהלן:

<b>בעיקר %</b>	<b>%</b>	
4	2	מרקען
10	4-10	בנייהים
	7-20	מכונות וציוד
	15	כלי רכב
	20	ציוד מכני הנדסי
6	6-33	ריהוט וציוד משרדי
		שיפורים במושכר
		לאורך תקופת השכירות

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו היישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוננה למשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שביהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחota וערך השיר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מתוארים כ שינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. הפחota נכסים מופסקת כمוקדם מבין המועד בו הנכס מסודג כמוחזק למקרה לבני המועד שבו הנכס נגרע.

## **קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

### **באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יד. נכסים בלתי מוחשיים:**

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בציורי עסקים נמדדים לפי השווי הנוכחי במועד הרכישה. עלויות בגין נכסים בלתי מוחשיים אשר פותחו באופן פנימי, למעט עלויות פיתוח מהוונות, נזקפות לרווח או הפסד בעת התהווותן.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטתה הקו ה ישיר ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחטה ושיטת ההפחטה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים בלתי מוגדר אינם מופחתים באופן שיטתי וכפופה לבחינת ירידת ערך מדי שנה וכן בכל עת שקיים סימן המצביע כי ניתן שחליה ירידת ערך. אורך החיים השימושיים של נכסים אלה נבחן מדי שנה כדי לקבוע אם הערכת אורך החיים כבלתי מוגדר עדין תקפה. אם האירועים והנסיבות אינם תומכים עוד בהערכתה כאמור, השינוי בירידת החיים השימושיים מבליי מוגדר מטופל כ שינוי באומדן חשבונאי ובאותו מועד נבחנת גם ירידת ערך. החל מאותו מועד מופחת הנכס באופן שיטתי על פני תקופת אורך החיים השימושיים שלו.

**דיכוי:**

דיכוי בגין מתן שירות טיפול בפסולת עירונית מופחת לפי קו ישר על פני תקופה של 8.75 שנים (עד חודש מרץ, 2025).

**עלויות פיתוח:**

יופחתו בשיטתה הקו ה ישיר לאורך תקופת המכירות הצפואה מהפרוייקט.

**עלויות מחקר ופיתוח:**

עלויות מחקר נזקפות לרווח או הפסד עם התהווותן.

עלויות המתהוות בגין פרוייקט פיתוח עצמי מוכרות לנכס בלתי מוחשי רק אם ניתן להוכיח: את ההיתכנות הטכנולוגית של השלמת הנכס הבלתי מוחשי כך שהוא יהיה זמין לשימוש או למכירה, את כוונת החברה להשלים את הנכס הבלתי מוחשי ולהשתמש בו או למוכרו, את יכולת להשתמש בנכס הבלתי מוחשי או למוכרו, את האופן בו הנכס הבלתי מוחשי ייצור הטבות כלכליות עתידיות ואת קיומם של המשאים הנדרשים: טכניים, פיננסיים ואחרים, הזמינים להשלמת הנכס הבלתי מוחשי ואת יכולת למדוד באופן מהימן את העליות בגין במהלך פיתוחו.

הנכס נמדד על-פי עלויות ומוצג בኒוי ההפחתה המצתברת ובኒוי ירידת ערך שנצברה. הפחתת הנכס מתחילה כאשר הפיתוח הושלם והנכס זמין לשימוש. הנכס מופחת עלפני אורך החיים השימושיים בנכס. בחינת ירידת ערך מתבצעת אחת לשנה ולאורך תקפת הפיתוח.

כאשר לא ניתן להכיר בנכס בלתי מוחשי שנמצא באופן פנימי, עלויות פיתוח נזקפות לרווח או הפסד המועדר התהווותן. עלויות פיתוח שהוכרו בעבר כחזאה אין מוכרות בנכס בתקופה מאוחרת יותר.

## קבוצת אחים יעקובי (ואו.א.ב.) בע"מ

### ביורוט לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### טו. **ירידת ערך נכסים לא פיננסיים:**

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנים סימניםクトוצאה מאירועים או שינויים בסיסיות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכם בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכם בר-ההשבה הינו הגובה מבין שווי הוגן בנייני לעומת ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש תזרימי המזומנים הכספיים לפי שיעור ניכוי לפני מס המשקף את הסיכונים הכספיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכם בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שלויה שיר הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרוח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדןיהם ששימשו בקביעות הסכם בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בinciío פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרוח או הפסד.

הקריטריונים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הכספיים הבאים:

#### (1) **מוניין בגין חברות מאוחדות:**

החברה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בסיסיות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת הסכם בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין. כאשר הסכם בר-ההשבה של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) נמור מהיתרה בדוחות הכספיים של היחידה מניבת המזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות.

#### טו. **מכשירים פיננסיים:**

#### (1) **נכסים פיננסיים:**

נכסים פיננסים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרוח או הפסד.

**החברה מסוגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחות הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:**

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרימי המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. **מכשירים פיננסיים:** (המשך)

(1) **נכסים פיננסיים:** (המשך)

(ג) **החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:**

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חזויים; וכן התנאים החזויים של הנכס הפיננסי מספקים לצאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קון וריבית בגין סכום הקון שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקוצה זו יוצגו על פי תניהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובVIC הפרשה לירידת ערך.

(ד) **החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רוח או הפסד כאשר:**

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רוחים או הפסדים כתוצאה מתאמות שווי הוגן, מתקפים לרוח או הפסד.

(ה) **מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:**

השקעות במכשירים הוניים אינם עומדים בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדים בשווי הוגן דרך רוח או הפסד.

(2) **ירידת ערך נכסים פיננסיים:**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רוח או הפסד.  
החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) **מכשירי חוב אשר לא חלה היידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה הראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;**

(ב) **מכשירי חוב אשר חלה היידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה הראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגין איננו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזוים - לאורך יתרת תקופת חי' המ哂יר.**

(3) **גריעת נכסים פיננסיים:**

**החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:**

(א) **פקעו הזכויות החזויות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או**

(ב) **החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכון וההתבות הנובעים מזכויות החזויות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכון וההתבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרם בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.**

(ג) **החברה מותירה בידייה את הזכויות החזויות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיקוב מהותי.**

## **קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ב.) בע"מ** **ביורום לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. **מכשירים פיננסיים:** (המשך)

### **(4) התחביבויות פיננסיות:**

#### **התחביבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחביבויות הפיננסיות בשווי הוגן בኒויו עסקה שיתן לייחס במישרין להנפקה של התחביבות הפיננסיות.  
לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחביבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:

### **מכשירים המירים:**

להלן הניתנות להמרה למניות החברה וחברה מאוחדת הינה מכשיר פיננסי מורכב כולל רכיב חוב ואופציית המירה. במועד קבלת הלהוואה, מפוצלת תמורה הלהוואה בין רכיב החוב של הלהוואה לבין אופציית ההמרה הגלומה בה. במועד קבלת הלהוואה נמדד אופציית ההמרה בשווי הוגן. יתרת התמורה בגין הלהוואה מיוחסת לרכיב החוב. עלויות גiros מוקצחות לרכיב החוב ולאופציית ההמרה באופן יחס' בהתאם להקצת התמורה. חלק עלויות הגiros המיוחס לרכיב החוב מוצג בקייזם מההתחביבות בגין הלהוואה הניתנת להמרה. חלק עלויות הגiros המיוחס לאופציית ההמרה נזקף מיידית לרוח או הפסד. לאחר קבלת הלהוואה, מוצג רכיב החוב כתחביבות פיננסיות אחרות. אופציית ההמרה מוצגת כנגזר, ונמדדת בתום כל תקופת דיווח בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרוח או הפסד.

### **(6) גՐИעת התחביבויות פיננסיות**

החברה גורעת התחביבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת- דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.  
התחביבות פיננסית מסולקת כאשר החיב פרע את ההתחביבות על ידי תשלום בזמן, בנסיבות פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחביבות.

### **קייזם מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחביבות פיננסיות מקודדים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת הזכות שניתנת לאכיפה משפטית לפחות את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסליק את הנכס ואת ההתחביבות על בסיס נטו או למשש את הנכס ולסליק את ההתחביבות במקביל. הזכות לפחות חייבות להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגילים של הצדדים לחוזה אלא גם בנסיבות של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לפחות תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שייחי פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שייהו אירועים שיגרמו לפיקועה.

### **(8) נגזרים משובצים**

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנסיבות פיננסיים, לא יופרד מחזאה מארה. חזאים מעורבים אלה ימידדו בנסיבות בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החזויים.

כאשר חוזה מארה אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מחזאה המארה ומוטפל כנגזר כאשר המאפיינים והטיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולטיכונים הכלכליים של החוזה המארה, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המערוב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרוח או הפסד.

הערכתה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפייע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

## קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ

### באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

#### יז. מדידת שווי ההוגן:

שווי הוגן הוא המחיר שהוא מתפרק במכירת נכס או המחיר שהוא משולם להעברת התcheinיות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדינה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או התcheinיות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכספי (advantageous) ביותר.

השווי הוגן של נכס או התcheinיות נמדד תוך שימוש בהנחה שימוש המשתתפים בשוק ישמשו בעת תמחור הנכס או התcheinיות, בהנחה שימוש המשתתפים בשוק פועלם לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שימוש נכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנכסות ושקים עבורן מספק נתונים שניינים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקוסם השימוש בתנונים רלוונטיים שניינים לצפיה ומיזעור השימוש בתנונים שאינם ניתנים לצפיה.

כל הנכסים והທcheinיות הנמדדים בשווי הוגן או שניית גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בהתאם: מדרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא ההתאמות) בשוק פעיל של נכסים והתcheinיות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפיה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן ניתנת לצפיה (טכניקות הערכה ללא שימוש בתנוני שוק ניתנים לצפיה).

#### יח. הפרשות:

הפרשה בהתאם ל- 37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמשת) כמפורט מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלך את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שהליך או כל הוצאה תוחזר לחברה, כגון בחזקה ביטוח, החזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. הוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בגין החזר ההוצאה.

#### אחריות:

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות אשר השירות נתן ללוקו.

#### תביעות משפטיות:

הפרשה בגין תביעות מוכרת אשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמשת כמפורט מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאבה הכלכליים לסלוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

יט. התchieビיות של הטבות לעובדים:

**בקבוצה קיימים מספר תוכניות הטבות לעובדים:**

**(1) הטבות לעובדים לזמן קצר:**

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חוזיות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתיחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלת, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים.

**(2) הטבות לאחר סיום העסקה:**

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסוגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלם באופן קבוע תשלוםמים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמשת בשלמים תשלוםמים נוספים גם אם בקרן לא הצברו סכומים כדי לשלם את כל הטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השופטת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תנגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותו העבודה מהעובד.

בנוסף לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטורייהם או עם פרישתם. ההתchieビיות של סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של ייחידת הזכואה. הסכומים מוצגים על בסיס היון תזרימי המזומנים העתידיים הכספיים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצראניות צמודות מدد באיכות גבואה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתיחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התchieビותה לתשלום פיצויים לחולק מעובדים באופן שוטף ב��ונות פנסיה וחברות ביטוח (להלן – נכס' התוכנית). נכס' התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשרות. נכס' התוכנית אינם זמינים לשימוש נשוי הקבוצה, ולא ניתן לשולם שירות לקוחות.

מידות חדשות של ההתחייבות נטו נזקפות לרוחן כולל אחר בתקופת התהווות.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - **עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

כ. **רווח (הפסד) למנה:**

רווח למנה מחושב על ידי חלקה של הרווח הנקי המיוחס לבני' מניות החברה במספר המניות הרגילהות המשווקלל הקיימים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילהות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המודול למנה אם השפעתן מدلלת את הרווח למנה מ פעילות נמשכות. מניות רגילהות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המודול למנה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למנה. חלקה של החברה ברווח חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה למנה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 3 - **תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים**

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצאו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפוייה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

- **תיקון 10 IFRS "דוחות כספיים מאוחדים" - 28 IAS "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות"**  
(בדבר מכירה או העברה של נכסים בין משקיע לבין חברה כלולה או עסקה משותפת):

התיקון קובע כי בעת מכירה/העברה של נכסים מהווים "עסק" לחברת כלולה או לעסקה משותפת, או בעת איבוד שליטה בחברה בת המהו "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר במלוא הרוח או הרפסד הנבע מעסקה, לרבות בגין איבוד השליטה. לעומת זאת, בעת איבוד שליטה בחברה בת של נכסים שאינם מהווים "עסק" תוך שמירה על עסקה משותפת/השפעה מהותית בה, יש להכיר ברוח או הרפסד רק שאינה מהו "עסק" תוך שמירה על שליטה משותפת/השפעה מהותית בה. לא נקבע מועד תחילת בגובה חלקם של המשקיעים האחרים באותה חברה כלולה או עסקה משותפת. לא נקבע מועד תחילת ליישום התיקון. אימוץ מוקדם אפשרי.

- **תיקוני 1 IAS "הציג דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחביבות כשותפות או כלל שוטפות)**

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחביבות כשותפות או כלל שוטפות (להלן: תיקון 2020).  
התיקון הבHIR כי סיווג התחביבות כשותפות או כלל שוטפות מבוסס על הזכיות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואין מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את התייחסות לקיומה של זכויות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדוחית הסילוק מותנית בעמידה באמצעות מידת פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמצעות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמצעות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נסופה הגדלה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומנים, שחורות ושירותים או מכשירים ההווים של הישות עצמה לצד שכגד. בהקשר זה, הבהיר כי אם לפ' תנאי ההתחביבות, לצד שכגד יש אופציה לדרש סילוק במכשירים ההווים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחביבות כשותפות או כלל שוטפות אם האופציה מסוגגת כרכיב הוו נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחביבות כשותפות או כלל שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכם או על עיתוי ההכרה באותה התחביבות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחביבות עם אמות מידת פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבHIR כי רק אמות מידת פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכאות של הישות לדוחות סילוק התחביבות לפחות לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכאות של הישות לדוחות את סילוק התחביבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמצעות מידת פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גלי' אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כהן. מועד התחילת של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התקונים בו זמן.

## קבוצת אחים יעקובי (ואו.א.ב.) בע"מ

### באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים

בайור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשניות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך המשך)

תקנים, פרשניות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפוייה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

#### • תיקון 1 IAS "הציג דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעוית" ב"מיען מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מיען לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלויות מקבלים על בסיסאותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבhair שמייען לגבי מדיניות חשבונאית המתיחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינם מהותי ואין צורך לתת לגבי גילוי. מיען לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקיות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מיען לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא שלעצמם מהותי.

התיקון יושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

#### • תיקון 8 IAS "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדן חשבונאיים וטיעוות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים)

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדירה החדשה הם "סכום כספיים בדוחות הכספיים הכספיים לאירועים או דאות במדדיה".

התיקון מבhair כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע מיען חדש או התפתחויות חדשות אינם תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי נתנו או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי אינם שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טיעוות בתקופה קודמת.

התיקון יושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

#### • תיקון 12 IAS מס'ם על ההכנסה" (בדבר מס'ם נדחים בגין נכסים והתchia'יות הנובעים מ עסקה)

התיקון מבhair כי חריג ההכרה לרשותה במס'ם נדחים לא חל על עסקאות אשר במועד ההכרה לראשונה בנכס ובהתchia'יות הנובעים מהן, גורמות לה הפרש זמני ניתן לניכוי והן להפרש זמני חייב במס'ם בסכומים שוים. לפיך, יש להכיר במס'ם נדחים בגין הפרשים זמניים אלו.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו, לגבי עסקאות שהתרחשו החל מתחילה תקופה ההשווואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים.

בנוסף, בתחילת תקופה ההשווואה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים, ישות תכיר בנכס מס נדחה ובהתchia'יות מס'ם נדחים הנובעים מ:

- נכס זכות שימוש והתchia'יות בגין חכירה וכן
- התchia'יות בגין פירוק ושיקום והתchia'יות דומות והסכומים המקבילים להן שהוכרו כחלק מעלות הנכס הקשור.

ההשפעה המצטברת של יישום התקין לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת תוכר נגד התאמת יתרת הפתיחה של העודפים / (רכיב אחר בהן לפי הצורך - לפרט) לאותו מועד.

## **קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

### **בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

#### **בайור 4 - עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בתהיליך ישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שליהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

#### **א. שיקולים:**

##### **שיעור היון התחיבות בגין חכירה:**

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריביתagaloma בחכירות ולכן לצורך חישוב התחיבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתית של החברה. שיעור הריבית התוספתית שקובעת החברה מהוות את שיעור הריבית שהחברה ייתה צריכה לשולם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה זו זאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנבע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקים מיומנים לעילן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתית בהתאם לסיכון הימוני המוחוץ לחברת, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מנסיבות ומגבלות הקיימות בחזקה החכירה. החברה נערצת לעתים במירץ שווי חיצוני לצורך קביעת שיעור הריבית התוספתית.

#### **ב. אומדנים והנחות:**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להסתיע באומדנים, והנחות המשפיעים על ישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדויקים של נכסים, התחיבויות, הכנסות והוצאות. שינוי באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן הנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאירוע הדיווח ואומדנים קרייטיים שחושו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובנחות עשי' לשנות את ערכם של נכסים והתחיבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

#### **- אומדן עליות להשלמת פרויקטים:**

הכנסות מעבודות על פי חזוי הקמה ניתן להכיר רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חזזה הקמה. הכנסות והעלויות מוכرات בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד בהתאם ליחס שבין החלטות שנוצרו למועד הדיווח בגין סך כל העליונות החזויות לצורכי ביצוע החזזה, למעט עלויות שאינן מייצגות התקדמות בשלב ההשלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חזזה הקמה נדרש הנהלה לבצע שיקול דעת לקביעת אומדנים והנחות הכוללות בין היתר את יתרת עלויות ההשלמה הצפיה בגין חזזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור ההשלמה הצפיה בגין חזזה הקמה, על הרוחניות של כל פרויקט ובהתאם על התוצאות העסקיות.

#### **- תביעות משפטיות:**

בהערכות סיכי' תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכה חברות על חוות דעת ייעציה המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מtabased על מיטב שיפוטם המוצע, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנסיבות השונות. לאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבית המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

#### **- ירידת ערך מוניטין:**

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחות אחת לשנה. הבדיקה מחיבת את הנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לבוצע שימוש מתמשך ביחידה מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליה) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרש הנהלה לאמוד שיעור ניכון מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

#### **- נכסים מיסים נדחים:**

נכסים מסוימים נדחפים בגין הפסדים מוכרים לצורך מס ובгин הפרשים זמינים ניתנים לניכוי,شرطם

## קבוצת אחים יעקובי (ואו.א.ב.) בע"מ ביורוּם לדוחות הכספיים המאוחדים

### **בайור 4 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

ונצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסתה חייבות עתידית שכגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של הנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המניות הנבדחים שנית להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החיבת במס הצפוי, מקורה וסטרטגיית תכנון המס.

### **באיור 5 - פעילות שהופסקה**

א. ביום 7 באפריל, 2020, התקשרה החברה המאוחדת י.ש. אחים יעקובי בע"מ (להלן - "יעקובי"), חברה בעלות ובשליטה מלאה של החברה, ודקל תשתיות (2001) בע"מ, חברה בעלות ובשליטה מלאה של יעקובי (להלן - "דקל") עם ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן - "ג'נריישן"), חברה ציבורית שנייה הערך שלה נסחרים בבורסה (להלן - "הרוכשת") בהסכם למכירת 50% מהן המניות המונפק והנפרע וזכויות החכבה בדקל, ומהאה של 50% מהלואות הבולטים בדקל ("העסקה" או "ההסכם", לפי העניין) בתמורה לסדר של 60,650 אלפי ש"ח, בכפוף להתאמות שנקבעו בהסכם ("התמורה") (כ- 60.4 מיליון ש"ח לאחר התאמות). דקל מחזיקה ב- 100% מהן המניות המונפק והנפרע של ג'רין נט מחזור וטיפול בפוסטולת בע"מ ("ג'רין נט") אשר בעלותה מפעל המיין והפוסטול בעתרות, ישראלים, ב- 100% מד.ט ג'רין נט השקעות בע"מ ("ג'רין נט השקעות") המספקת שירותי הובלה לחברת ג'רין נט ובעלותה ציוד מכני וציוד הובלה, חברת נטרה בע"מ ("נטרה"), אשר הוזקה בשיעור של 50% על ידי דקל ועסקה בעועלות יזמיות בתחום הטיפול באדרמות מזוהמות עד למועד חיסולה במהלך 2023. בנוסך מחזיקה בדקל גראנסול בע"מ ("גראנסול"); אשר פועלת אף היא, בסמוך לאחר מועד השלמה ובכפוף לקבלת אישורים מסוימים, טיפול בקרקעות מזוהמות; ג'רין נט, ג'רין נט השקעות וגראנסול יקראו להלן יחד: "חברות הבנות" (להלן ייחד: "פעילות הסביבה היורקה").

ביום 15 ביוני, 2020, מימשה ג'נריישן את הזכות על פי הסכם הרכישה והמחטה לחברת בלוגן לשבר ג'י.אי.אס גלובל אנירומנט סולושנס בע"מ (להלן - "בלוגן") חברה בת בעלות ובשליטה מלאה של ג'נריישן את זכויותיה והתחייבותה על פי הסכם הרכישה והסכם בעלי המניות.

#### **(1) להלן יובאו עיקרי ההסכם:**

##### **1.1 התמורה:**

(א) במועד השלמת העסקה שלימה הרוכשת לייעובי את התמורה, בקייז ז hollowah shehu umma chayav laherach v'hachatah laherach b'logan' l'sbar bahesem, v'bi'in hithrur, cmforut b'seif g' halel.

(ב) במסגרת העסקה, ביום 27 בפברואר, 2020 התקשרו החברה ויעקובי עם הרוכשת בהסכם הלואה, במסגרתו העמידה הרוכשת לייעובי הלואה בסך 15 מיליון ש"ח, המהווה מוקדמת על חשבון התמורה, בתנאים שהוסכמו בהסכם ההלוואה. במועד השלמת העסקה, ההלוואה, לרבות הריבית שנცברה בגיןה, תהווה חלק מהתמורה, תקוזז מהתמורה על פי העסקה, ותיחס כנפרעת במלואה.

(ג) מענקים אשר יתקבלו בג'רין נט, מכוח ההסכם של ג'רין נט עם עיריית ירושלים (וקולות קוראים בקשר עמו) וכן מכוח קולות קוראים נוספים, ושמקורם לפני מועד החתר, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח, ישארו בג'רין נט ולא תבוצע בגין התמורה; סכומים שיתמקבלו בגין מענקים כאמור, שמקורם לפניה ממועד החתר, העולים על סכום של 10 מיליון ש"ח ועד לסך של כ- 26.6 מיליון ש"ח (לאחר התאמת במסגרת תיקון להסכם של 2 מיליון ש"ח שיישארו בג'רין נט לצורך פעילותה השוטפת) יחולקו לייעקובי כdivide-and-conquer מכוח מניטת בכורה שהוקצתה לה לצורך כך. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקבלו בידי ג'רין נט מענקים בסכום של כ- 23.3 מיליון ש"ח אשר כאמור לעיל סך של 10 מיליון ש"ח מתוכם יוותרו בג'רין נט והיתרנית המשיכה על ידי החברה. למועד אישור הדוחות הכספיים החברה משכה סך של כ- 15.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים המענקים שהתקבלו כאמור ראה בайור 13 (ג').

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

baior 5 - פועלות שהופסקה (המשך)

א. להלן יובאו עיקרי ההסכם:(המשך)

(1) להלן יובאו עיקרי ההסכם: (המשך)

**1.2 ערביות ובטוחות:**

במסגרת ההסכם, הרוכשת העמידה את חלקה היחסית (50%) מהערביות שניתנו על ידי יעקובי לטבות גופים בנקאים שהעמידו מימון ל Dankel / או החברות הבנות, אשר נכון ליום 31 בדצמבר, 2019, הסתכמו לסך כולל של כ- 29.4 מיליון ש"ח.

**1.3 שיפוי:**

במסגרת ההסכם, התchiaבו החברה ויעקובי, ביחד ויחוד, לשפות את הרוכשת בגין נזקים שייגרמו כתוצאה מהפרת מצגים המפורטים בהסכם וכן, בגין אי-ירועים ספציפיים המפורטים בהסכם, וזאת בכפוף למגבלות, לעילות, לסקמי מינימום ומקסימום וכן, לתקופות השיפוי הקבועות בהסכם.

**1.4 הסכם בעלי המניות:**

בד בבד עם ההסכם, נחתם הסכם בעלי מניות המסדיר את מערכת היחסים בין יעקובי לרוכשת, כבעלי מניות בדקל, אשר נכנס לתוקף ביום ועד השלמת העסקה אשר תנאיו העיקריים כוללים הוראות בקשר עם ניהול Dankel (לרובות קבלת החלטות מהאחד בדיקטוריון ובאסיפה הכללית); מימון Dankel; מדיניות חלוקת רווחים (לרובות האמור בס"ק 1.1 לעניין מענקים); העברת מניות (זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות). הסכם בעלי המניות קובלע אופציונות Put - Call אם וככל שהחזקתו מי מהצדדים י驰 מתחילה - 20% מהן מניות Dankel על פי שווי בהתאם לשווי שתokin בסמוך למימוש האופציה בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם בעלי המניות.

השלכות חשבונאיות: (2)

עם השלמת העסקה החברה חדלה לאחד בעקבות הדוחות הכספיים של Dankel והוא מטופלת לפי שיטת השווי המאוזן. לאור הוראות IFRS 10 בקשר עם איבוד השילטה היראה החברה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 ברוח מימוש ההשקעה וכן משערוך יתרת השקעה (50%) בדקל, והכל תוך התחשבות במנית הבכורה אותה מחזיקה החברה בגין השקעה בדקל, רווח אשר נאמד בכ- 99 מיליון ש"ח לפני מס (כ- 90 מיליון ש"ח אחרי מס). תוצאות Dankel עוברו למועד המימוש לרבות השלcta עסקת מכירה מוצגות בדוח על הרווח או הפסד במסגרת סעיף פעילות מופסקת.

ב. ביום 4 בספטמבר, 2016, זכתה החברה מאוחדת, פיקה תשתיית עבודות פיתוח בע"מ (להלן - "פיקה"), במכרז לתכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של אתר למחזור וגריסה של פסולת בניין וטיפול בעודפי עפר (להלן - "האתר" או "אתר הפסולת יששה"), בראש העין. ביום 25 בספטמבר, 2016 התקשרה פיקה עם החברה הכלכלית של ראש העין בע"מ (להלן: "החברה הכלכלית ראש העין") בהסכם לתכנון, פיתוח, הקמה והפעלה של אתר הפסולת היבשה אשר כניסה לתוקף הייתה טעונה אישורים אשר התקבלו במלואם (להלן - "ההסכם").

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

baior 5 - פועלות שהופסקה (המשך)

ב. (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022 יתרת הלואת הבעלים שהעמיד השותף אשר מחזיק בכ- 22% מנויות אפיקים ירוקים, מסתכמת לסך של כ- 3,919 אלפי ש"ח.

בחודש يول' 2020 הגישה אפיקים ירוקים תובענה משפטית נגד החברה הכלכלית ראש העין ועיריית ראש העין בסך של 11 מיליון ש"ח בגין הנזקים שנגרמו לה בגין סגירתו האתר בטרם תקופת המימוש בטענה שאלה הטעו את פיקה כבר בפרסום תנאי המכרז בו זכתה וההסכם עליי חתמו הצדדים ופועל בחוסר תום לב, בכך שלא ידעו אותה כי בכוונתה להגביל את הפעלת האתר עד לאכלאו השכונה הסמוכה לאתר. ביום 22 בינואר 2024 ניתן תוקף של פסק דין להסכם פשרה בין הצדדים על פי הנסיבות שלימנו לפיקה 3 מיליון ש"ח.

ג. ביום 22 בנובמבר 2017, זכתה החברה המאוחדת, פיקה, במכרז לשכירת שטח ומתקנים המצויים במתחם מפעל החברה לשירותי איכויות הסביבה בנאות חובב. בהתאם לתנאי המכרז, פיקה התקשרה עם החברה לשירותי איכויות הסביבה בהסכם שכירות לקרקע, לרבות המתקנים עלייה, לצורך הפעלת מתקני טיפול בקרקע ובוצאות אשר למועד הדוח מופעל על ידי גורם אחר. להלן יתוארו עיקרי ההסכם:

(1) השטח יושכר לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר, 2020, והסכם השכירות שייחתם יכול ואופציות להארכת התקופה כאמור לתקופה שלא תעלה על 14 שנים ו- 11 חדשים, על פי ההסכם ששייקבעו בהסכם השכירות. תמורה זכות השימוש בשטח ובמתקנים, תשלום פיקה דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 2.25 מיליון ש"ח.

(2) השימוש בשטח יהיה הפעלת מתקן לטיפול ביולוגי באדמות מזוהמות ובוצאות. לעניין זה יצוין, כי פיקה פנתה לחברת לשירותי איכויות הסביבה בבקשת להרחיב את השימוש במושך, כך שיכלול טיפול בקרקע מזוהמות באמצעות טכנולוגיה של "שיטיפת קרקע".

(3) לצורך הבחתה הצעתה, העמידה פיקה ערבות בנקיית אוטונומית בסכום של 500 אלפי ש"ח.

בחודש מרס, 2020, החברה קיבלה את הרישיונות הנדרשים להפעלת המתקן והחלה בפעולתה. ביום 7 באפריל, 2020 חתמה פיקה על הסכם להעברת הפעילות לדקל גрин סויל בע"מ (חברה מוחזקת 100% על ידי דקל תשתיות (2001) בע"מ בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח. בדבר מכירת הפעילות של דקל גrin סויל במסגרת העסקה מול ג'רנירישן ראה סעיף א' לעיל.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 5 - פועלות שהופסקה (המשך)

ד. להלן נתונים על תוצאות הפעולות המתיחסים לפעולות שהופסקה:

לשנה שסתומה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,933)	55	-	הוצאות הعبادות והשירותים שניתנו (התאמת הוצאות)
2,933	(55)	-	רוח (הפסד) גולמי
70	77	-	הוצאות הנהלה וכליות
-	-	-	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
2,863	(132)	-	רחוב (הפסד) תפעולי
98	1	-	הוצאות מימון, נטו
-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
		-	חלק החברה ברוחן חברות המטופלות לפי שיטת השווי
-	-	-	המאזני
-	-	-	מסים על ההכנסה
2,765	(133)	-	רחוב (הפסד) מפעולות שהופסקה, נטו
2,765	(133)	-	סה"כ רוח (הפסד) כולל מפעולות שהופסקה

להלן נתונים על תזרימי המזומנים נטו המתיחסים לפעולות שהופסקה ושנבעו מפעולות (ששיםeshim) לפעולות):

לשנה שסתומה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(235)	(133)	-	שותפת
-	-	-	השקעה
-	-	-	מימון

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**bijourim לדוחות הכספיים המאוחדים**

bijour 6 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,952	2,325
3	6
69	6
<u>4,024</u>	<u>2,337</u>

מזומנים בשקלים  
מזומנים בדולר של ארה"ב  
אחר

ליום 31 בדצמבר, 2023, לקבוצה סך של כ- 225 מיליון ש"ח מסגרות אשראי (לרבות בגין ערביות ביצוע וטיב, מכרזים והבטחת הסכמים) מתוכם סך של כ- 34 מיליון ש"ח מסגרות שטרם נוצלו.

bijour 7 - השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>2,930</u>	<u>996</u>

נכסים פיננסיים מסווגים כمحזקם למסחר/שייעדו לשוי הוגן ושינויים בו נזקפים לרוח או הפסד:

פקודנות משועבדים

bijour 8 - לקוחות והכנסות לקבל

א. **זמן קצר:**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
137,921	103,246
22,025	33,371
58,041	46,934
7,030	2,315
<u>225,017</u>	<u>185,866</u>
<u>(3,610)</u>	<u>(4,719)</u>
<u>221,407</u>	<u>181,147</u>

הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (\*)  
הכנסות לקבל מחוזי אחזקה, שירות ואחרות  
חשבונות פתוחים (\*)  
המחאות לגביה

בנייה- הפרשה לחובות מסופקים

(\*) כולל יתרות בגין צדדים קשורים בסך 232 אלפי ש"ח (2022 - 2022 1,712 אלפי ש"ח).

חובות הלקוחות אינם נשאים ריבית. ממוצע ימי אשראי לקוחות והכנסות לקבל של הקבוצה הינו 185 ימים.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**bijiorim לדוחות הכספיים המאוחדים**

bijior 8 - **לקוחות והכנסות לקבל (המשך)**

ב. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לקוחות:

להלן ניתוח יתרת הלוקוחות והמחאות לגבייה שלא הוכרה בגין ירידת ערך ( הפרשה לחובות מסווקים) ליותר, נטו לפיה תקופת הפיגור בגין ביחס לתאריך הדיווח:

**ליום 31 בדצמבר 2023**

סה"כ	לקוחות שמועד פרעוגם עבר והפיגור בגיןיהם הינם								יתרת לחובות לפניהם הפרשה מוסוקים יתרת הפרשה לחובות מוסוקים	
	משךם הגיע מועד פרעוגם (לא פיגור בגבייה)				לקוחות מעל 120 ימים אלפי ש"ח					
	91- 120 ימים אלפי ש"ח	61-90 ימים אלפי ש"ח	31-60 ימים אלפי ש"ח	עד 30 ימים אלפי ש"ח	91- 120 ימים אלפי ש"ח	61-90 ימים אלפי ש"ח	31-60 ימים אלפי ש"ח	עד 30 ימים אלפי ש"ח		
49,016	9,883	498	4,805	1,254	3,527			29,049		
4,719	4,719	-	-	-	-			-		

**ליום 31 בדצמבר 2022**

סה"כ	לקוחות שמועד פרעוגם עבר והפיגור בגיןיהם הינם								יתרת לחובות לפניהם הפרשה מוסוקים יתרת הפרשה לחובות מוסוקים	
	משךם הגיע מועד פרעוגם (לא פיגור בגבייה)				לקוחות מעל 120 ימים אלפי ש"ח					
	91- 120 ימים אלפי ש"ח	61-90 ימים אלפי ש"ח	31-60 ימים אלפי ש"ח	עד 30 ימים אלפי ש"ח	91- 120 ימים אלפי ש"ח	61-90 ימים אלפי ש"ח	31-60 ימים אלפי ש"ח	עד 30 ימים אלפי ש"ח		
65,071	8,054	901	2,560	2,318	6,071			45,167		
3,610	3,610	-	-	-	-			-		

ג. **שינויים ביתרונות חוזיות:**

**נכסים חזווה**

**אלפי ש"ח**

243,223

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

269,811

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (\*)

(\*) מוצג בדוח על המצב הכספי:

136,789

במסגרת הנכסים השוטפים

133,022

במסגרת הנכסים הלא שוטפים

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 8 - **לקוחות והכנסות לקבל (המשך)**

ד. **מחירים העסקה שהוקנו למחוביות הביצוע שטרם קויימו או קויימו באופן חלק:**

<b>כספי להכרה בהכנסות בגין</b>		
<b>סה"כ סכומי מחוביות</b>	<b>שנה עד חמיש</b>	<b>עד שנה</b>
<b>ביצוע שטרם קויימו (או</b>	<b>שנתיים</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
<b>קיימו באופן חלק)</b>		
<b>אלפי ש"ח</b>		
<b>786,476</b>	<b>349,495</b>	<b>436,981</b>
		<b>ליום 31 בדצמבר, 2023</b>

ה. **לקוחות וחיבטים לזמן ארוך:**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
11,268	10,176	(3) (2) (1) (3)
83,277	113,022	הכנסות לקבל (3)
2,544	6,478	חיבטים לזמן ארוך (4)
<b>97,089</b>	<b>129,676</b>	
<b>324</b>	<b>324</b>	
<b>96,765</b>	<b>129,352</b>	

בניכוי- חליות שוטפות

חברות מאוחדות התקשרו במספר הסכמים הכלולים הקמה ואחזקת רמזורים ברשות מקומות וכנים בפרויקטים של תשתיות לתקופות העולות על שנה. עסקאות ההקמה מהוונת מראות בptime (1) שנתית בשיעור של 5%.

יתרת הכנסות לקבל בגין חוזה הקמה ושירותים לזמן ארוך, כולל, ליום 31 בדצמבר, 2023 סכימים של כ- 113,022 אלף ש"ח (2022 - 83,277 אלף ש"ח), שטרם שולמו על ידי הלkopחות ומזמינים העבודה, לאור מחלוקת ודינום המתקיים עם שניםם להסתדים בשנת 2023. (2)

סכום בסך של כ- 37,546 אלף ש"ח מתיחס לפרויקט תמן (שדה התעופה רמו), פרויקט שהושלם בסוף שנת 2018. החברה מעריכה, בין היתר, בהתבסס על חוות דעת משפטית כי ברמת ודאות גבוהה היא תקבל לכל הפחות את הסכומים האמורים בגין פרויקט תמן. החברה המאוחדת, מנוליד חברות מערקות בע"מ (להלן - "מנולד"), שביצעה את הפרויקט הגישה לקבלן הראשי חשבון סופי בסך של כ- 250 מיליון ש"ח, אשר עולה משמעותית על הכנסות שהוכרו בדוחות הכספיים, אולם ההתחשבנות טרם נעשתה מסיבות שאין תלויות במנולד.

ביום 17 בפברואר, 2021, הגישה מנולד תביעה כספית כנגד הקובלן הראשי ורשות שדות התעופה בסך של כ- 97 מיליון ש"ח. ביום 13 בספטמבר, 2021 הגיש הקובלן הראשי כתוב הגנה בקשר עם התביעה שהגישה מנולד כנגד הקובלן הראשי וכנגד רשות שדות התעופה. בנוסף הגיש הקובלן הראשי תביעה כנגד מנולד בסך של 60 מיליון ש"ח והודעת צד ג' כנגד רשות שדות התעופה על מלא סכום התביעה שהגישה מנולד.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 8 - **לקוחות והכנסות לקבל (המשך)**

ה. **לקוחות וחיבטים לזמן אורך: (המשך)**

יתרת לקוחות לזמן אורך כוללת ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרות בסך של כ- 6,788 אלפי ש"ח בגיןatabarعقובות למקוחות ומזמינים עבורות כאמור. (2022- סך של כ- 7,915 אלפי ש"ח)

כמו כן, מיינה החברה יתרה בסך של כ- 3,743 אלפי ש"ח לדכים זמן אורך בגיןatabarعقובות לשולם לקבלתי' משנה איתם יש לחברת הסכמי "גב אל גב" בפרויקטם בגין סיווגה החברה את הכנסותיה לקבל לזמן אורך. (2022- סך של כ- 3,831 אלפי ש"ח)

ביום 17 בינואר, 2017, התקשרה החברה מאוחדת עם חברת והבעלים של אותה חברת (להלן - "חברה אחרת") במצר הבנות בגין אופציה שמורכב מהסכום אופציית לרכישת מחזיקות בשתי חלקיות קריין ברמת השון ומהסכום הלוואה של אחר מספר עדכניים עומד על הלוואה בסך 2,560 אלפי ש"ח. מטרת הלוואה לסייע לחברת האחת להסיר את השבוד, ההערות והעיקולים המוטלים על המקרקעין הנ"ל.

הלוואה הינה בשקלים ואנייה נושא ריבית. להבטחת הלוואה שועדו מנויות החברה האחרת והתקבלה המכחאה לבטחן בסך 1.1 מיליון ש"ח מצד קשר לחברת האחת.

מועד פרעון הלוואה ותוקף הסכם האופציה הוארכו עד ליום 30 ביוני, 2018. האופציה לא מומשה על ידי החברה המאוחדת של החברה. בהמשך לבנות שהושגו, להבטחת פרעון הלוואה, הופקדו על ידי החברה האחרת 15 המכחאות לפוקודת החברה המאוחדת לפרעון מדי חדש החל מיום 1 ביוני, 2019. הלוואה מוצגת לפי ערכה הנוכחי לפי ריבית שיעור היון שנתי בשיעור של 9.5%.

בחלוף הזמן וחרף הארכות שהענכו לחברת האחת, החברה האחת לא פרעה את הלוואה במועד שנקבע או במועדים המוארכים שנקבעו לשם קר ולא הסירה את השבוד. בסופו של יומם התוחור לחברת כי המציגים שהוצעו מטעם החברה האחרת, בוגר למקרקען במסגרת המשא ומתן להגייע להсадה, היו נגועים בחוסר תום לב ונעודו לשם "דוחית הקץ" והולכת החברה שול.

בחודש יוני 2020, החברה, באמצעות ייעוץ משפטי הגישה תובענה כספית בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח כנגד החברה האחרת בגין אי פרעון יתרת הלוואה בתוספת ריבית כפי שנקבע בהסכם וכן הוטלו עיקולים על נכס החברה האחרת.

בחודש נובמבר 2020, הגישה החברה האחת כתוב הגנה וכותב תביעה שכגד בסך של כ- 760 אלפי ש"ח. החברה הגישה כתוב הגנה ל התביעה שכגד במסגרתו דחתה את כל טענות החברה האחרת.

בחודש Mai, 2023 ניתן פסק דין להסכם פשרה בין הצדדים העיקריים:

- החברה האחרת תשלם לחברת סך של 1,750 אש"ח כאשר סך של 500 אש"ח ישולם בתוקף 90 ימים מעת מתן תוקף של פסק דין.
- יתרת סכום החוב ישולם ב- 50 תשלוםיים חדשים, שווים ורצופים, החל מהחודש העוקב לתשלום הסך של 500 אש"ח.
- הפרה של הוראות הסכם הפשרה תקינה לחברת מדרג של סנקציות - עד למצב בו תהא זכאית למלאה הסך הנקבע במילואו.

כتوزאה מאישור הפשרה החברה הכירה בהפסד של כ- 650 אש"ח.

בחודש Mai, 2023, ניתן פסק דין לתיקון להסכם הפresaה לפיו התשלום הראשון ישולם ב-10 תשלוםיים חדשים שווים ורצופים. בחודש מרץ 2024 הגישה החברה לבית המשפט פסיקתא לשם מימוש פסק הדין לאור הפרת הוראות הסכם הפresaה על ידי החברה האחרת.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 9 - **חייבים יתרות חובה**

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
5,640	800
1,305	1,443
248	1,343
3,473	2,591
152	182
6,145	2,081
4,272	3,831
<b>21,235</b>	<b>12,271</b>

מקדמות לספקים ונותני שירותים  
יעודף מקדמות על הפרשה למס הכנסתה  
מוסדות  
הוצאות מראש והכנסות לקבל  
עובדים  
חייבים בגיןימוש השקעה בחברות  
אחרים

באיור 10 - **מלאי**

<b>ליום 31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
<b>13,978</b>	<b>14,552</b>

חומראים וחלפיים

באיור 11 - **מלאי מקרקעין**

א. החברה המאוחדת, חברת פאי.א. 2011 יזמות בע"מ (להלן - "פא.א.י"), השקיעה ביום 30 בנובמבר, 2011 בקרקע תמורת כ- 5.3 מיליון ש"ח בכוונת החברה המאוחדת לבנות בנין הכלול יחידות דירות למיניה. נכון למועד הדיווח מסתכמה ההשקעה לסך של כ- 6 מיליון ש"ח נכון לאישור הדוחות הכספיים, הבנייה טרם הchlלה. השטח שנרכש כלל נכון מקרקעין המושכר לאחררים ומיניב הכנסתות מהשכרה, ראה נdl"ן להשקעה ביאור 12.

ב. בחודש ינואר 2015, הקימה החברה מאוחדת את חברת 'אנד.בי' השקעות ונכסים בע"מ (להלן - "אנד.בי") אשר עוסקת ביזמות בתחום הנדל"ן, הבניה והעסקים. 'אנד.בי' רכשה ביום 21 ביוני, 2015 חלקת קרקע בגודל של כ- 20,000 מ"ר בבעיטה האזרית שדות נגב תמורה כ- 3.6 מיליון ש"ח. בכוונת 'אנד.בי' לבנות מפעל לייצור מוצרי חשמל ואלקטרוניקה. במסגרת ההסכם נקבע כי המינהל יעמיד ל'אנד.בי' את השטח לתקופה של 48 חודשים עד לחודש דצמבר, 2019 לטובת ביצוע עבודות פיתוח והקמה של המפעל. ההסכם הווריך בשנת הדוח עד ליום 1 ביוני, 2025. ככל שהחברה תעמיד ביעדי הפיתוח יוחכר לה השטח לתקופה של 49 שנים החל מחודש דצמבר, 2015. בחודש פברואר, 2016 רכשה 'אנד.בי' חלקת קרקע נוספת בגודל 690 מ"ר בעיר העתיקה בבאר שבע, המיועדת לבנייה למגורים, תמורה סך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

ב. (המשך)

ביום 21 בפברואר 2022, התקשרה החברה מאוחדת בהסכם הקצתה ומכירת המניות באנד.בי. ההסכם בין הצדדים נחתם ביום 21 בפברואר 2022 (להלן - מועד חתימת ההסכם). אנד.בי הקצתה לwróciיה מנויות בתמורה להשקעה בהן בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח וכן מכירה לwróciיה למנויות של אנד.בי בתמורה לסך של כ-5.10 מיליון ש"ח.

ביום 20 במרץ 2022 (להלן - מועד השלמתה) הושלמה העסקה ומלאה התמורה שולמה. לאחר השלמתה העסקה הוג'ל, דירקטוריון חברת אנד.בי ירכב מ-2 נציגי החברה ו-2 נציגי הרוכשת. עם השלמתה העסקה החברה חדלה לאחד בעקבין את הדוחות הכספיים של אנד.בי (אשר תהפור לחברה כולה) והיא מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לאור הוראות 10 IFRS באשר עם איבוד השליטה היכירה החברה ברוחם ממימוש ההשקעה וכן משערון יתרת השקעתה (50%) באו.אנד.בי, רוחה אשר נאמד בכ- 26.7 מיליון ש"ח לפני מס (כ- 24.3 מיליון ש"ח אחרי מס). עד למועד השלמתה העסקה, כאמור לעיל, שילמה הרוכשת את מלאה התמורה למקרקעין ול.אנד.בי על פי ההסכם.

בשנת 2016, הקימה החברה מאוחדת את חברת אנד.בי עומר נכסים בע"מ (להלן - "אנד.בי עומר") אשר עוסקת ביזמות בתחום הנדל"ן, הבניה והעסקים. בחודש מרץ 2016 חתמה אנד.בי עומר על הסכם פיתוח עם מנהל מקרקעין ישראל, ביחס להקמת מבנים שיישמשו לטובת מושדים, במגרש הממוקם בישוב עומר, בשטח של כ- 6,224 מ"ר. במסגרת ההסכם נקבע כי מנהל מקרקעין ישראל יעמיד ל.אנד.בי עומר את השטח לתקופה של כ- 48 חודשים עד לחודש מרץ 2020 לטובת ביצוע עבודות פיתוח והקמה של המבנה. ההסכם הוארך עד לחודש דצמבר 2022, שהינו המועד להשלמת הבניה בהיקף מינימלי של 2,300 מ"ר. ככל שי.אנד.בי עומר תעמדו ביעדי הפיתוח, יוחכר לה השטח לתקופה של 49 שנים. נכון לתאריך הדיווח הושקע סך של כ- 3.55 מיליון ש"ח.

ג.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה

א. במסגרת רכישת חלק קרקע בחודש נובמבר 2011, כאמור בביור 11 (א'), נרכש נכס מקרקעין המושכר לאחררים ומטיב הכנסות מהשכרה. הייחוס לראשונה בין עלות המקרקעין לבין עלות הנדל"ן להשקעה נקבע על פי הערכת שmai שנעשתה לצורך הרכישה.

ב. ההרכבה:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
656	656
-----	-----
266	292
26	26
-----	-----
292	318
-----	-----
364	338
-----	-----

עלות:

יתרה ליום 1 בינואר וליום 31 בדצמבר

פחות שנცבר:

יתרה ליום 1 בינואר  
פחות

יתרה ליום 31 בדצמבר

עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 13 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזרני

ההשקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזרני מתייחסות לחברות דקל תשתיות (2001) בע"מ, 'אנד.בי' השקעות ונכסים (2015) בע"מ, פרץ לוזן האח'ם יעקובי בע"מ נמכרה ב-2023.

א. **מידע נוסף בדבר חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזרני:**

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה		%
2022 31 בדצמבר	2023 31 בדצמבר	

50	50	דקל תשתיות (2001) בע"מ (1)
100	50	'אנד.בי' השקעות ונכסים (2015) בע"מ (2)
50	0	פרץ לוזן האח'ם יעקובי בע"מ (3)-
50	50	אורלג פסגות יזמות בע"מ
38.5	38.5	לוגוטק (1997) בע"מ (4)

- (1) בדבר שינוי בהרכבת הבעלות, ראה ביאור 5.
- (2) בדבר שינוי בהרכבת הבעלות, ראה ביאור 11 (ב').
- (3) בדבר מכירת החזקה לאחר תאריך הדיווח ראה ביאור 35 (א').
- (4) החברה אינה פעילה.

ב. **הרכיב:**

חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזרני							
2022		2023		דקל תשתיות (2001) בע"מ			
סה"כ	זה"כ	סה"כ	זה"כ	אחרים	'אנד.בי'	פרץ לווזן	אלפי ש"ח
29,782	19,458	-	-	16,315	-	-	3,143
652	652	652	652	-	-	-	40,469
49,488	40,469	-	-	-	-	-	26,733
17,650	26,733	-	-	-	-	-	70,345
97,572	87,312	652	16,315	-	-	-	-
(3,272)	(652)	(652)	-	-	-	-	-
94,300	86,660	-	16,315	-	-	-	70,345

ערך בנייה- הפרשה לירידת

## **קבוצת אחים יעקב (ואו.א.ב.) בע"מ** **ביורום לדוחות הכספיים המאוחדים**

**בайור 13 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

### **ג. דקל תשתיות (2001) בע"מ:**

ביום 7 באפריל, 2020, התקשרה החברה המאוחדת עם י.ש. אחים יעקב בע"מ (להלן - "יעקב",) חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, ודקל תשתיות (2001) בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של יעקב (להלן - "דקל") עם ג'רויישן קפיטל בע"מ (להלן - "ג'רויישן"), חברה ציבורית שנייה הערך שלה נסחרים בבורסה (להלן - "הרוכשת") בהסכם למכירת 50% מהון המניות המונפק והנפרע וזכויות ההצבעה בדקל, ומהאה של 50% מהלוואות הבולימ בדקל ("העסק" או "ההסכם", לפי העניין) בתמורה לס"כ של 60,650 אלף ש"ח, בכפוף להתקדמות שנקבעו בהסכם ("התמורה") (כ- 60.4 מיליון ש"ח לאחר התאמות). בדבר ההסכם ראה בайור 5.

### **התקשרות:**

(1) בחודש מרץ 2013, חתמה גрин נט על הסכם עם עיריית ירושלים (להלן - "העירייה") לפיו היא תשמש כספק יחיד במתן שירות טיפול בפסולת עירונית ("ההסכם המקורי"). תקופת ההתקשרות הייתה לחמש שנים מיום קבלת רישיון העסק, כאשר לעירייה הייתה אופציה להאריך את ההתקשרות לתקופה נוספת בת חמישה שנים בכפוף להודעה מראש. לאור המחלוקות שהתגלו בין הצדדים בדבר ההסכם אשר בעטיין עתרו הצדדים לבית המשפט, הגיעו הצדדים להסכם פשרה ביום 9 באפריל, 2017 נגד סילוק סופי ומוחלט של כל הטענות של הצדדים ("הסכם הפשרה").

ביום 10 במאי, 2017, הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט.

תוקפו של ההסכם המקורי פסקו ביום 22 מרץ, 2020 (כשהואופציה שהיתה נתונה לעירייה להאריכו, לא הופעלה). ביום 21 יולי, 2020 התקשרה עיריית ירושלים עם גrin נט בהסכם חדש, בתוקף ממועד פקיעת ההסכם המקורי ואילך ("ההסכם החדש"), אשר עיקרייו יובאו להלן.

ההסכם החדש, קובע כי תשלומים נוספים המגיעים לגрин נט על פי הסכם הפשרה, יעדמו בתוקפם. העירייה תשלם לגрин נט את התשלומים השונים להלן מתוך מענקים שתתקבל מминистр להגנת הסביבה מכח קולות קוראים 6630 ו- 9384, ובכפוף לקבלתם, כפי שועגנו גם בהסכם החדש כאמור.

ביום 21 ביוני, 2020, התקשרו גrin נט והעירייה בהסכם החדש לפיו העירייה תתחייב להעביר למפעל את כל הפסולת העירונית מהסוגים אשר נקבעו בהסכם החדש וגrin נט תקלוט את כל הפסולת העירונית כאמור, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות שנקבעו בהסכם החדש.

### **ההסכם החדש:**

ההסכם החדש נכנס לתוקף במועד החתימה עליו וחול רטרואקטיבית ממועד פקיעת ההסכם המקורי, הינו תוקפו מיום 23 במרץ, 2020 ויהיה בתוקפה לתקופה של חמישה שנים, קרי עד ליום 22 במרץ, 2025 (להלן - "תקופת ההתקשרות"). העירייה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית להאריך את תקופת ההתקשרות בתקופה או בתקופות נוספות של עד 60 חודשים בכל תמהיל עליו תחיליט העירייה ובבלבד שמשמעות הארכה לא תפחת מ- 12 חודשים וזאת בהודעה מראש של 90 ימים (להלן - תקופת הארכה).

### **התמורה:**

תמורה קליטת הפסולת העירונית תשלם העירייה לגрин נט סכום קבוע שהוגדר בהסכם החדש לכל טו אשפזה שייקלט על יד גrin נט במפעל (להלן - "מחיר הקליטה"). מחיר הקליטה יותאם בהתאם לסל מדדים ולמנגנון ההצעה עליו הוסיףם בגדר ההסכם החדש.

בנוסף למחיר הקליטה, ישולם לגrin נט תשלוםים נוספים בהתאם להסכם הפשרה עם העירייה כמפורט בסעיף 1 לעיל.

קבוצת אחים יעקובי (או.א.בי) בע"מ  
באים לדוחות הכספיים המאוחדים

**ביאור 13 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשר)**

ג. דקל תשתיות (2001) בע"מ: (המשר)

תקשרויות: (המשך)

(המשר) (1)

בנוסף, הוסכם כי ישולמו לאגין נט מענקים מכוח קובל קורא (או הליך דומה) של המשרד להגנת הסביבה (להלן - "כספי המענק") כמפורט להלן:

בקשר עם זכאות מכוח קול קורא 9384 הוסכם כי - 50% מכוספי המענק אשר יתකלו בפועל, תהיה זכאיות גrin נט, ובנוסף מהתור ה- 50% הננותרים, שהינם חלקה של העירייה, ישולמו לAGRIN נט הרכיבים להלן: (א) התשלום העית; (ב) סך של 2.5 מיליון ש"ח צמוד למילדי המחיירים לצרכן בגין כל אחת מהבשיטים עד 2022, ובכל רכਮ המתאים לאמור רבכוכם בחדש.

בקשר לזכאות מכוח קולות עתידיים אשר יתקבלו בפועל בעירייה או בחברה בגין תקופת ההתקשרות החדשה כאמור לעיל, סך של 2.5 מיליון ש"ח הראשונים, צמודים למدد המחייבים לצרכן, בגין כל שנת ההתקשרות יועברו לגירן נט. יתרת כספי המענק תחולק שווה בשווה בין העירייה לבין גורמי גורם.

סיום ההוראה החדש

ההסכם כולל עילויות מקובלות לשימוש החוצה על ידי העירייה (כגון צו לפירוק גראן נט ו/או כניסה נכסים או הקפאת הליכים לגרין נט, מינוי מפרק זמני לגרין נט, הפרה יסודית של ההסכם החדש שלא תונקנה בתקופה שנקבעה בהסכם, הטלת עיקול על נכס מהותי של גראן נט, הסבה ו/או שubarוד ההסכם החדש ו/או גדרה).

**אינטראקטיבי מניין: פחת ותוספת**

اجرין נט אינה רשאית למסור או להעביר או להמחות את זכויותיה על פי ההסכם החדש אלא באישור העירייה מראש ובכתב. העברת שליטה בגרין נט תהא טעונה אישור העירייה מראש ובכתב אשר לא תהיא רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים שינזקן.

(2) ביום 15 בפברואר 2022, נמסר לחברת כי בלוגן (לשעבר ג'אי.אי.אס. גלובל איניוורומנטל סולוונס בע"מ) (להלן - "בלוגן"), זכתה במכרז שפורסם על ידי המועצה האזורית אשכול לתוכנן, הקמה והפעלת פרויקט טיפול בפסולת אורגנית באתר דיה, תקופת הפרויקט יכולה לא תעלתה על 22 שנים כאשר מתוכם מוערכת תקופת הקמה בכ- 36 חודשים. עלות ההקמה מוערכת בכ- 350 מיליון ש"ח, אשר המחויר לשנתו בתקופת התפעול המוערך כ- 60 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופת התפעול ישולם תשלום שנתי למועצה האזורית אשכול בסך כ- 6 מיליון ש"ח. המיצע הינו בעל מנויות ומחזיק יחד עם החברה בחברת דקל תשתיות (2001) בע"מ, כאשר כל אחד מהצדדים מחזיק בה חלקים שווים (50% כ"א). יצוין כי לאחר קבלת כל האישורים הנדרשים מהמועצה ומכל גוף אחר, הומתחנה הזכיה במכרז לדקל, אשר הקימה ישות ייעודית בעקבותה המלאה לצורכי יימוש הזכיה – דקל דיה.

## **שעבודיים:**

להבטחת הלואאה ומוגרת אשראי שקיבלה החברה המאוחדת, ג'רין נט, מהבנק, רשמה ג'רין נט לטובות הבנק שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע שלא ושבוד שופט כליל ראשון בדרגה על מפעלה ועל כל יתר הזכויות מכל מין וסוג מהם, שיש לג'רין נט בעת או שהיויה לה בעtid. ג'רין נט רשמה לטובות הבנק שעבוד בדבר הזכויות והכיספים העומדים ושיעמדו לזכותה.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 13 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשר)

ג. דקל תשתיות (2001) בע"מ: (המשר)

התקשרויות:

(1) (המשר)

בנוסף, רשמה גrin נט לטובת הבנק משכנן ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות בקשר עם הסכם עם עיריית ירושלים לקבלת שירות טיפול בפסולת בלבד יחד עם כל הבטחות והערכות שניתנו להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

כמו כן, רשמה גrin נט שעבוד של כל זכויות החברה על פי הסכם בין לבין רשות מקרא ע"י ישראל על כל שינויו, הארוכתו ונספחיו, לרבות הזכות לקבלת כספים על פי.

תביעות תלויות:

עיריית ירושלים פנתה לgrin נט בטענה להפרת חוזה ולשינוי תוכאות השקליה בפועל, כדי להגדיל את רוחח גrin נט. גrin נט דחתה את הטענה והוסכם על פניה להליך בוררות, בהתאם להסכם בין הצדדים.

בchodש ספטמבר 2023, הגישה עיריית ירושלים כתוב תביעה על סך של כ- 3 מיליון ש"ח, על החברה להגיש כתוב הגנה עד חודש מרץ 2024. לפי הערכת הנהלת החברה ובהתבסס על עצת יועציה המשפטיים, סיכוי התביעה, להידחות עולמים על סיכון להתקבל וכן לא נכללה הפרשה בדוח הכספי.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 13 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשר)

ג. דקל תשתיות (2001) בע"מ: (המשר)

הסכם מימון "גרין נט":

בחודש Mai 2021, חתמה גרין נט על הסכם עם בנק להעמדת מסגרת אשרה מצבבר בסך 50 מיליון ש"ח מתוכו אשרה לזמן ארוך על סך של 40 מיליון ש"ח לתקופה של 8.5 שנים. קרן ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים החל מחודש יוני 2021. ההלוואה נשאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פרימס בתוספת 1.8%. הסכם ההלוואה כפוף לקיום תנאים מסוימים כמפורט להלן:

(א) עמידה באמות מידת פיננסיות כללה:

1) יחו שירות החוב - המנה המתקבלת מחילוק ה- EBITDA בנייני CAPEX לשירות החוב, לא יפחית מ- 1:3.

2) ה- EBITDA של החברה לא יפחית מסך של 15 מיליון ש"ח.

3) המנה המתקבלת מחילוק חוב הלוקחות + שטרות לקבלת (לא הכנסתות לקבל) באשרαι לזמן קצר, לא יפחית מ- 1.3.

אמות מידת תיבנה אחת לשנה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.  
ליום 31 בדצמבר, 2023 גריין נט עומדת באמות מידת שנקבעו.

(ב) עד לסילוק ופרעון כל האשראיים לבנק כל הלוואות בעליים ( מכל סוג שהוא ) יחשבו לנחותות ונדחות אחרות האשראיים, בכפוף לזכות החברה לבצע כל אחת מהפעולות המנויות להלן (אשר תפקע במקרה של הפרה מצד החברה לבנק):

1) לפרק הלוואות בעליים / או לחלק דיבידנד ובבד שיתקיים התנאים הבאים:

א. סך ההון העצמי בתוספת יתרת הלוואות בעליים נכון למועד הפירעון הרלבנטי (בנייני סכום הפירעון או החולקה), יהיה גבוהה מ- 7 מיליון ש"ח בשנת 2021, מ- 14 מיליון ש"ח בשנת 2022, ומ- 18 מיליון ש"ח בשנת 2023 ואילך.

ב. הדיבידנד המחולק בשנה מסוימת לא עלה על שיעור של 70% מהרווח השנתי הנוכחי  
בשנה הקלאנדרית שהסתימה (למעט עבור חלוקה בסעיף ב (1) (ג) להלן).

ג. החל מיום 22 בספטמבר, 2024, החברה לא תבצע חלוקה כלשהי או תפרק הלוואות בעליים אלא אם כן ההסכם עם עיריית ירושלים (להלן בסעיף זה - "ההסכם עם עיריית ירושלים") הוארך החל מיום 22 במרץ, 2025 על ידי העירייה - 5 שנים נוספות בתנאים שאינם נחותים לאלו הקיימים במועד חתימת כתוב התcheinבות זה.

2) לבצע חלוקה, מטור כספים אשר מוקרמים בתשלום כספי המענקים בלבד, כהגדרתם בסעיף 6.6.1 להסכם רכישת מנויות מיום 7 באפריל, 2020 כאמור בバイור 5 לעיל (סכום המענקים נכון למועד חתימת כתוב זה הם כ- 11 מיליון ש"ח).

3) תשלום לבעליים בגין נט, במישרין / או בעקיפין, דמי ניהול בסך שלא עלה על 1.5 מיליון ש"ח לשנה (מצטבר). תשלום לבעליים, בגין שירותים / או מוצרים / או עבודות שבוצעו ובתנאי שלאלו נובעים מההרך העסקי השוטף ובוצעו בתנאי שוק או הוצאות משפטיות شاملמו על ידי בעליים עבור החברה.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 13 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשר)

ג. דקל תשתיות (2001) בע"מ: (המשר)

**הסכם מימון "גרין נט": (המשר)**

(ג) גריין נט תפקיד מיידי חדש, החל מיום 22 בספטמבר, 2024, בפקודן בחשבונה בבנק, את תזרים המזומנים הפנו לאוטו חדש, ובכל מקרה לא פחוות מ- 400 אלף ש"ח לחודש. גריין נט תבצע את הפקודות החודשיות עד למועד חתימת הארכת ההסכם עם עיריית ירושלים.

(ד) בכתב התחייבות נקבעו מקרים בהם יהיה רשאי להעמיד את האשראי לפרעון מיידי.

(ה) תמורת ההלוואה שימושה, בין היתר, לפרעון ההלוואה הקודמת אשר ליום הפרעון עמדה על סך של כ- 23 מיליון ש"ח.

**הסכם מימון "דקל תשתיות":**

בחודש אוגוסט, 2023 חתמה חברת דקל תשתיות על הסכם עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי בסכום כולל שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח לתקופה של שנה ולニיצול כאשראים לזמן קצר. הסכומים המנוצלים ישאו ריבית שנתית בשיעור של פריטים בתוספת 1%. הסכם ההלוואה כפוף לקיום תנאים מסוימים ועמידה באמצעות מידיה פיננסיות המפורטו להלן:

(א) ההון העצמי של חברת דקל תשתיות לא יפתח, בכלל עת, משיעור של 30% מסך המאזן של החברה, וזאת כפי שיופיעו בדוחות הכספיים סולו של החברה.

(ב) ההון העצמי של חברת דקל תשתיות לא יפתח, בכלל עת, משיעור של 15% מסך המאזן של החברה, וזאת כפי שיופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

(ג) יחס חוב פיננסי נתו ל EBITDA – המנה המתקבלת מחלוקת החוב הפיננסי נתו בAJITDA לא עולה על: 2.

אמות המידה הפיננסיות תיבנה על בסיס רבועי, נכון למועד תום התקופה המתווארת והמדווחת בדוחות הכספיים האחרונים של חברת דקל תשתיות למסור לבנק.

ליوم 31 בדצמבר 2023, חברת דקל תשתיות עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל.

ד. אסיאג- פיקה יוזם (אשקלון) בע"מ:

ביום 10 ביולי, 2017 זכו הבעלים בנאמנות עבור חברת אסיאג - פיקה יוזם (אשקלון) בע"מ (להלן - "חברת אסיאג פיקה"), חברת המוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 50%, במכרז לרכישת זכויות חכירה ל- 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים, ב- 3 מתחמים בעיר אשקלון (להלן - "הממכר") עליהם ייקומו מבני מגורים הכוללים 248 יח"ד שיוציאו במסגרת למשתכן ו- 106 יח"ד אשר ישוווקו במחירים שוק, בתמורה לסך כולל של כ- 41.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין המורכבת מסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין בגין רכיב הקרקע וכן של כ- 36.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין הוצאות הפיתוח אשר יבוצעו על ידי עיריית אשקלון והחברה הכלכלית אשקלון בע"מ וישולם במלואם על ידי חברת אסיאג פיקה. בשנת 2017 שולמה מלאה התמורה באמצעות הון עצמי שהועמד על ידי חברת אסיאג פיקה וגיאו מימון בנקאי. המימון הבנקאי שגיאו הינו בסך של כ- 29.3 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר, 2020, הושלה עסקה למיכרת מלאה החזקות החברה המאוחדים והשותף בחברת אסיאג פיקה לצד שלישי שאינו קשור לקבוצה ("הרוכש") בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח ותמורה מותנית: סך של 48 מיליון ש"ח ישולם למוכרות במועד השלמת העסקה, באופן סך של 29.5 מיליון ש"ח ישמש לפרעון מלאה ההלוואה שהועמדה על ידי תאגיד בנקאי לחברת הפרויקט לצורך רכישת המקרקעין. יתרת התמורה שימשה לפרעון הלואת בעליים שהעמידו החברה המאוחדים והשותף לחברת הפרויקט. סך של 2 מיליון ש"ח ישולם על חשבון פרעון יתרת הלואת בעליים שטרם נפרעו בתשלומים חדשים שווים עם קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט וחתימה על הסכם ליווי בנקאי לפרויקט.

## **קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

### **bijouteries לדוחות הכספיים המאוחדים**

בנוסף, הרוכש ישלם לחברת המאוחדת ולשותף האחורי סכום נוסף אשר יהיה את מלאה הרווח העודף (שמעבר ל- 15%) ועד לסך של 6.5 מיליון ש"ח, טרם נערךת התחרשבות.

במסגרת העסקה נערך כתוב הסכמה בין החברה המאוחדת ולשותף המסדיר פרעון הלואאה שניתנה לו, סכום ההלוואה לשותף (קרן וריבית) העומד על סך של 4,172 אלפי ש"ח נכון למועד התהתקשות, מתוכו סך של 1 מיליון ש"ח שולם תוך 3 ימי עסקים ממועד חתימת הסכם הניל' והיתרה שולמה מהתמורה של מכירות הפROYיקט כגאנד הסרת הבטווחות.

בחודש נובמבר, 2020 כאמור השלמה העסקה ומלא התמורה שולמה לחברת ולשותף, כאשר חלק החברה הסתכם לסך כולל של כ- 13.3 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכם בחודש Mai, 2021 העביר הרוכש סך של 1 מיליון ש"ח לחברת המאוחדת לאחר התקיימות התנאים המתללים.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 13 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ה. בחודש פברואר 2023 נחתמה והושלמה עסקה למכירת מלא אחזקותה (50%) של החברה מאוחדת במניות חברת פרץ לדין אח'ם יעקובי בע"מ לשותף של החברה המאוחדת המחזיק ביתרת המניות בחברת הפרויקט (50%) (להלן: "הרוכש") בתמורה בסך של 10,026 אלף ש"ח אשר שולמה בתשלום אחד עם קבלת אישור מרשם החברות כי המניות הנמכרות עברו על שם הרוכש.

לחברה נוצר רוח בדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2023 בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח..

ו. **תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מהותיות:**

**דקל תשתיות (2001) בע"מ (להלן - "דקל"):**

החברה מצryptת לדוחות הכספיים את הדוחות הכספיים של דקל המטופלת לפי שיטת השווי המאזני מכורח היותה חברה כלולה מהותית.

**מידע נוסף לגבי חברת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שדווח לדוחות החברה**

להלן מידע תמציתי לחברת הכלולה מהותית המטופלת בשיטת השווי המאזני, לכל אחת מתפקידות הדיווח:

		لיום 31 בדצמבר	
2022		2023	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
91,464	82,681		נכסים שוטפים
59,751	76,299		נכסים לא שוטפים
64,996	68,427		התchyיבויות שוטפות
49,092	43,817		התchyיבויות לא שוטפות
37,127	46,736		הון המיויחס לבני מניות החברה
50%	50%		שיעור החזקה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
18,564	23,368		
52,997	46,977		התאמות אחרות
71,561	70,345		יתרת חשבון ההשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

. תמצית מידע פיננסי של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מהוות: (המשך)

לשנה שהסתייםה		הכנסות
ליום 31 בדצמבר	2022 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	רווח גולמי
212,346	218,374	רווח תפועלי
36,088	31,508	רווח כולל
30,197	24,839	שיעור החזקה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
21,560	15,608	הפחיתה עדפי עלות ואחרות
50%	50%	חלוקת החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
10,780	7,804	
(1,020)	(1,020)	
9,760	6,784	

ביאור 14 - השקעה בחברה אחרת

הרכיב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור החזקה	רוטם אנרגיה משבבים (ר.א.מ) שותפות מוגבלת נורת'ווד אקספלוריישן ישראל בע"מ
2022	2023	%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
603	805	5.05	
200	200	3.42	
803	1,005		

ביום 19 במרס, 2018, התקשרה החברה מאוחדת עם רוטם אנרגיה משבבים (ר.א.מ) שותפות מוגבלת (להלן - "שותפות המוגבלת") בהסכם מסגרת מותנה בתנאים מתלים (כמפורט להלן) לספקת שירותי לשותפות המוגבלת על ידי החברה המאוחדת (להלן - "הסכם העקרונות").

(1) בחודש נובמבר, 2018, במסגרת ההנפקה של השותפות המוגבלת בבורסה, החברה רכשה כ- 10% מהן המניות שהוצע לציבור במכרז כאמור תמורה סך של כ- 2.5 מיליון ש"ח. שווי ההשקעה במניות לרבות כתבי אופציה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו 805 אלפי ש"ח (2022 - 603 אלפי ש"ח), רווח מעליית ערך ההשקעה נרשם ברווח או הפס.

(2) ביום 7 באוקטובר 2020, מימשה החברה המאוחדת אופציה שניתנה לה במסגרת התקשרות עם השותף הכללי בשותפות המוגבלת רוטם אנרגיה משבבים (ר.א.מ), לרכוש בדרך של הקצתה מניות כ- 4.99% מהן המניות המונפק והנפרע בשותף הכללי נורת'ווד אקספלוריישן ישראל בע"מ (בדילול מלא) בתמורה לסך של כ- 200 אלפי ש"ח.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ט.בי) בע"מ**  
**ב'יאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ב'יאור 15 - נכסים והתחייבות בגין חכירות

א. ב'יאור זה מתייחס לחכירות שבן החברה הינה חוכר.

ב. נכסים בגין זכות שימוש:

סה"כ אלפי ש"ח	כל רכב אחרים אלפי ש"ח	מבנים ומתקני עין אלפי ש"ח	עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2023
16,732	8,207	8,525	
15,201 (9,952) 302	11,297 (4,953) 166	3,904 (4,999) 136	שינויים במהלך השנה: תוספות గไรעות שינויים אחרים
22,283	14,717	7,566	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
10,982	4,853	6,129	פחת שנוצר יתרה ליום 1 בינואר, 2023
5,501 (9,430) 7,053	3,589 (4,431) 4,011	1,912 (4,999) 3,042	שינויים במשך השנה: פחת గraiעות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
15,230	10,706	4,524	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ אלפי ש"ח	כל רכב אחרים אלפי ש"ח	מבנים ומתקני עין אלפי ש"ח	עלות יתרה ליום 1 בינואר, 2022
23,636	15,256	8,380	
3,128 (10,417) 385	3,128 (10,417) 240	- - 145	שינויים במהלך השנה: תוספות గraiעות שינויים אחרים
16,732	8,207	8,525	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
12,969	8,560	4,409	פחת שנוצר יתרה ליום 1 בינואר, 2022
7,176 (9,163) 10,982	5,456 (9,163) 4,853	1,720 - 6,129	שינויים במשך השנה: פחת గraiעות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
5,750	3,354	2,396	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 15 - נכסים והתחייבויות בגין חכירות

ג. התחייבויות בגין חכירות:

**אלפי ש"ח**

6,034	יתריה ליום 1 בינואר 2023
15,289	תוספות
(530)	גריעות
594	הוצאות ריבית
(5,860)	תשומים בגין חכירה
385	שינויים אחרים
<b>15,912</b>	יתריה ליום 31 בדצמבר 2023

**אלפי ש"ח**

11,082	יתריה ליום 1 בינואר 2022
3,128	תוספות
(1,235)	גריעות
367	הוצאות ריבית
(7,693)	תשומים בגין חכירה
385	שינויים אחרים
<b>6,034</b>	יתריה ליום 31 בדצמבר 2022

ד. **מועד פרעון לאחר 31 בדצמבר, 2023:**

**אלפי ש"ח**

4,462	שנה ראשונה - חוליות שותפות
6,620	שנה שנייה
3,485	שנה שלישית
737	שנה רביעית
608	שנה חמישית ואילך
<b>15,912</b>	

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайוריס לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 16 - רכוש קבוע

סה"כ אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	בנייה		רכישות גריעות במשר מימושים					
								ציוד מכני במושכר	ציוד מכני צידם	ציוד הנדסי	כלי רכב	ציוד משדרי	ציוד מכונת	ומתקען	(1)(2)
27,732	4,164	594	4,157	4,584	10,249	3,984									
9,607	213	6	6,646	284	2,458										
(2,662)			(2,617)	(27)	(18)										
<u>34,677</u>	<u>4,377</u>	<u>600</u>	<u>8,186</u>	<u>4,841</u>	<u>12,689</u>	<u>3,984</u>									

**הוצאות:**

יתרה ליום 1 בינואר, 2023  
תוספות במשר השנה:  
רכישות  
גריעות במשר השנה:  
מימושים  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

19,861	2,751	160	2,477	3,903	7,397	3,173									
2,836	481	99	893	168	1,069	126									
(670)			(655)		(15)										
<u>22,027</u>	<u>3,232</u>	<u>259</u>	<u>2,715</u>	<u>4,071</u>	<u>8,451</u>	<u>3,299</u>									
<u>12,650</u>	<u>1,145</u>	<u>341</u>	<u>5,471</u>	<u>770</u>	<u>4,238</u>	<u>685</u>									

**פחת שנוצר:**

יתרה ליום 1 בינואר, 2023  
תוספות במשר השנה:  
פחת  
גריעות במשר השנה:  
מימושים  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הוצאות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайוריפ לדוחות הכספיים המאוחדים**

באיור 16 - רכוש קבוע (המשך)

סה"כ אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	בנייה		רכוש ומקרקעין (1)(2)
								ציוד מכני במושכר	ציוד הנדסי	
38,397	7,924	663	4,980	8,660	11,853	4,317				
3,332	767	-	936	118	1,511	-				
(13,997)	(4,527)	(69)	(1,759)	(4,194)	(3,115)	(333)				
<u>27,732</u>	<u>4,164</u>	<u>594</u>	<u>4,157</u>	<u>4,584</u>	<u>10,249</u>	<u>3,984</u>				

**הוצאות:**

יתרה ליום 1 בינואר, 2022  
תוספות במהלך השנה:  
רכישות  
గไรעות במהלך השנה:  
מיימושים  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

31,289	6,628	117	3,521	7,875	10,017	3,131				
2,079	650	112	462	177	495	183				
(13,507)	(4,527)	(69)	(1,506)	(4,149)	(3,115)	(141)				
<u>19,861</u>	<u>2,751</u>	<u>160</u>	<u>2,477</u>	<u>3,903</u>	<u>7,397</u>	<u>3,173</u>				
<u>7,871</u>	<u>1,413</u>	<u>434</u>	<u>1,680</u>	<u>681</u>	<u>2,852</u>	<u>811</u>				

**פחת שנתי:**

יתרה ליום 1 בינואר, 2022  
תוספות במהלך השנה:  
פחת  
గraiעות במהלך השנה:  
מיימושים  
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

**הוצאות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022**

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 16 - **רכוש קבוע (המשך)**

(1) מבני החברה המאוחדת נמצאים על מקרקעין בתנאי חכירה מהוונת. החכירה הינה לתקופות המסתדרות בין השנים 2027-2039. לגבי חלק מהקרקעין קיימת אופציה להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספת בכפוף לעמידה בתנאי חוזה החכירה.

(2) סך עלות הרכוש הקבוע שהופחת במלואו ועדנו בשימוש במאוחד ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו בסך של כ- 14.3 מיליון ש"ח (2022 - כ- 10.3 מיליון ש"ח).

בайור 17 - **מוניין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו**

הרכיב:

סה"כ אלפי ש"ח	מוניטין אלפי ש"ח	תקציב אלפי ש"ח	עלויות		<u>עלות</u> יתרה ליום 1 בינואר, 2023 תוספות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
			תקציב אלפי ש"ח	עלויות אלפי ש"ח	
19,475	11,086	208	8,171	-	
6,714			6,714		
<u>26,189</u>	<u>11,086</u>	<u>208</u>	<u>14,885</u>		
					<b>הפחיתה שנצברה (1)</b> יתרה ליום 1 בינואר, 2023 הפחיתה שהוכרה במהלך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
167	668	82	-		
626	-	43	-		
<u>793</u>	<u>668</u>	<u>125</u>			
					<b> הפרשה לרידית ערך</b> יתרה לימים 1 בינואר, 2023 - 31 בדצמבר, 2023
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>יתרה, נטו</u>
<u>25,396</u>	<u>10,428</u>	<u>83</u>	<u>14,885</u>		<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b>

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**bijourim לדוחות הכספיים המאוחדים**

bijour 17 - מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

						הרכב: (המשך)
סה"כ	אלף ש"ח	מוניטין	תוכנה	פיתוח	עלויות	
		אלף ש"ח	אלף ש"ח	אלף ש"ח		
13,856	11,096	208	2,552			<u>עלות</u>
5,619	-	-	5,619			יתרה ליום 1 בינואר, 2022
<u>19,475</u>	<u>11,086</u>	<u>208</u>	<u>8,171</u>			תוספות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
126	668	41	-			<u>הפחיתה שנצברה (1)</u>
41	-	41	-			יתרה ליום 1 בינואר, 2022
<u>167</u>	<u>668</u>	<u>82</u>	<u>-</u>			הפחיתה שהוכרה במהלך השנה יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
583	-	-	-			<u> הפרשה לירידת ערך</u>
						יתרה לימים 1 בינואר, 2022
						- 31 בדצמבר, 2022
						<u> יתרה, נטו</u>
<u>18,725</u>	<u>10,428</u>	<u>125</u>	<u>8,171</u>			יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

**(1) הוצאות הפחיתה והפסדים מירידת ערך מוניטין:**

הוצאות הפחיתה נכסים בלתי מוחשיים והפסדים מירידת ערך מוניטין מוצגות בדוח רווח או הפסד במסגרת עלות ביצוע העבודות ומtan השירותים.

**(2) בחינת ירידת ערך מוניטין:**

לצורך ערכית הדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר, 2023, בchnerה החברה את שווי המוניטין המוצג בדוח על המצב הכספי, שמתיחס לחברות המאוחדים, מנוליך חברות מערכות בע"מ, ס.פ.י. פתרונות חניה 2014 בע"מ, ליד בקרה בע"מ ופיקחה תשתיית עבודות פיתוח בע"מ.

לצורך בחינת ירידת ערך מוניטין, החברה בchnerה את יחידות המניבות מזומנים הכוללות את המוניטין וזאת בסיוון של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי לגבי היחידות העיקריות. קביעת סכום בר- ההשבה התבבסה על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מביצוע כל יחידה כפי שנקבעו בהתאם להערכת הנהלת החברה.

**ניתוח רגישות ושינויים בהנחות:**

בהתיחס להנחות ששימושו לקביעת שווי השימוש של יחידה המניבה מזומנים, הנהלה סבורה כי אין שינויים אפשריים בהנחות המפתח שפורטו לעיל אשר עלולים לגרום ליתרה בדוחות הכספיים של היחידות לעלות באופן משמעותי (מעבר למה שצוין לעיל) על הסכום בר-השבה שלהן.

**קבצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלואות לזמן ארוך

				א. הרכב:
		שיעור ריבית		
		שנתית		
ליום 31 בדצמבר		2023	2023	
2022	2023	%		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%		
37,052	30,944			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים
2,000				אשראי לזמן קצר מאחרים
11,866	7,207			חלויות שוטפות של הלואות לזמן ארוך
<b>50,918</b>	<b>48,151</b>			

ב. לגבי בטענות ושבודים, ראה ביאור 25.

ביאור 19 - התchiaיות לספקים ולנותני שירותים

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	אלפי ש"ח	
28,411	17,112		חשבונות פתוחים (*)
47,454	50,771		המחאות לפרעון
24,480	19,579		הוצאות שנצברו
<b>100,345</b>	<b>87,462</b>		

(\*) החובות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים והוצאות שנצברו של הקבוצה הינו 150 ימים.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 20 - זכאים ויתרות זכות

<b>لיום 31 בדצמבר</b>	
<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
7,355	8,168
3,859	3,856
3,456	8,843
1,050	799
470	256
2,254	812
2,014	2,031
614	155
4,190	3,734
1,521	1,021
-	417
<b>26,783</b>	<b>30,092</b>

- (1) ראה בайור 27.  
(2) חשבונות שוטפים בשקלים ואין נושאיהםRibit.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ט.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 21 - התchiaיביות לתאגידים בנקאים ואחרים

א. **הרכבה:**

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית		הלוואות לזמן ארוך מבנקים בניכוי-חוליות שוטפות
2022	2023	2023	%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
54,181	46,550	8%		
11,866	7,207			
<b>42,315</b>	<b>39,343</b>			

(\*) שיעורי הריבית לעיל הינם השיעורים הממוצעים המשוקללים ליום 31 בדצמבר, 2023.

ב. **הסכם מימון:**

ביום 11 בנובמבר, 2021, חתמה החברה על הסכם מימון מול תאגיד בנקאי, אשר במסגרתו הוועד לחברה שלוש הלוואות בסכום מצטבר של כ- 45,000 אש"ח. השלמת העסקה (Closing) נשוא ההסכם האמור לעיל, התקיימה ביום 30 בנובמבר, 2021, ותמורה שימושה את החברה לפדיון מוקדם של מלאה יתרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

**להלן עיקרי הסכם ההלוואה:**

- הלוואה ראשונה בסך של 20,000 אש"ח לתקופה שעד לתום שש שנים ממועד הסגירה בריבית שנתית בשיעור פריים + 2%. קרן ההלוואה הראשונה תפער ב- 11 תשלומיים חצי שנתיים, רצופים החל מתום שנה ממועד הסגירה.
- הלוואה שנייה בסך של 20,000 אש"ח לתקופה שעד לתום שש שנים ממועד הסגירה בריבית שנתית קבועה בשיעור 4.75% קבואה לשנייהimately. קרן ההלוואה השנייה תפער בתום שש שנים ממועד הסגירה.
- הלוואה שלישיית בסך של 5,000 אש"ח לפירעון ביום 1 בינואר, 2023 בריבית שנתית בשיעור פריים + 2%. הריבית תפער בשני תשלומיים: ביום 30 ביוני, 2022 וביום 1 בינואר, 2023.

**הסכם ההלוואה כפוף לקיום תנאים מסוימים כמפורט להלן:**

(1) **עמידה באמות מידת פיננסיות כלולן:**

- ההון העצמי של החברה לא יפחט מסך של 150 מיליון ש"ח.
- המנה המתקבלת מחילוק (א) סכום ה- EBITDA של החברה ו- 50% מה- EBITDA של דקל ב- (ב) סכום הוצאות המימון של החברה ו- 50% מסכום הוצאות המימון של דקל עליה על 1.5.
- המנה המתקבלת מחילוק (א) סכום ה- EBITDA של החברה וכן 50% מה- EBITDA של דקל ב- (ב) סכום החוליות השוטפות של החברה ו- 50% מהחוליות השוטפות של דקל עליה על 1.25.
- המנה המתקבלת מחילוק (א) סכום החוב הפיננסי של החברה ו- 50% מההוצאות הפיננסיות נטו של גрин Nat ושל ד.ט. גrin Nat; ב- (ב) EBITDA של החברה וכן 50% מה- EBITDA של גrin Nat ו- 50% מה- EBITDA של ד.ט. גrin Nat לא עליה החל מהדוחות השנתיים של 2021 על 8.7, שנות 2020-2023, שנות 2024 וילך - 6.5.
- יחס LTV - היחס בין (א) יתרת האשראיים בניכוי יתרת הפיקדון המשועבד; ל- (ב) שווי מנויות דקל המשועבדות לא עליה על 70%.

**קבוצת אח"ם יעקובי (אי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 21 - התchieיבויות לתאגידים בנקאים ואחרים (המשך)

ב. הסכמי מימון: (המשך)

(2) פרעון מוקדם מנדטורי:

- מוסכם כי כספי המענקים המחולקים מכח מנית הבכורה בדקל ישמשו לפרעון המוקדם של ההלוואה השלישי.
- סך השווה ל- 50% מכל דיבידנד שיחולק לחברה על ידי דקל, ישמש לפירעון מוקדם של ההלוואות על פי הסדר הבא:
- ראשית, תפער ההלוואה הראשונה, באופן שבו יקטן מספר התשלומים המשולמים על ידי החברה, מהסוף.
- לאחר מכן תפער ההלוואה השנייה ולאחר מכן הפער ההלוואה השלישי.
- אם החברה תחלק דיבידנד, בהתאם להוראות כתוב התחייבות, אזי במועד החלוקה החברה מחויבת לבצע פרעון מוקדם של ההלוואה הראשונה בסך השווה ל- 30% מסכום הדיבידנד שהחברה חילקה לבני מניותיה.

במסגרת העסקה החברה שיעבדה לטובת התאגיד הבנקאי את כל האחיזותה במניות דקל ואת הזכויות הנלוות להן. לשם כך, במועד החתימה על העסקה חתמו החברה ובלוגן ("לשעבר ג'י.אי.אי. אוניב'ל אנירומנטל סולושנס בע"מ") על תיקון להסכם בעלי המניות בדקל ("הסכם בעלי מניות דקל") המאפשר לחברה ליצור את השעבוד על מניות דקל תוך שימוש באופציית ה- Call אשר הוקנתה לו- בלוגן במסגרת הסכם בעלי המניות, גם אל מול הבנק.

(4) בנוסף, במועד העמדת ההלוואה תיצור החברה שעבוד שוטף על נכסיה החברה לטובת לאומי פרטנרס בע"מ, כמפורט לעיל פי הסכם ההלוואה של לאומי פרטנרס מיום 16 ביוני, 2021, ראה ביאור 23 להלן.

ג. מועד פרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2023:

UNKINS	
אלפי ש"ח	
7,207	שנה ראשונה
7,415	שנה שנייה
6,095	שנה שלישיית
24,466	שנה רביעית
1,367	שנה חמישית ואילך
39,343	
-----	
46,459	

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 21 - **התחייבות לתאגידיים בנקאים ואחרים (המשך)**

ד. **אמות מידע פיננסיות:**

חברות מאוחדות של החברה חתמו על כתבי התחייבותם כלפי בנקים לצורך קבלת אשראי, הלוואות ושירותים בנקאים אחרים במסגרת התחייבותם לעמוד אמות מידע פיננסיות ותנאים אחרים כדלקמן:

(1) **החברה המאוחדת, מנוליד חירות- מערכות בע"מ (להלן - "מנוליד")**, התחייבה כלפי שלושה בנקים לעמידה אמות מידע פיננסיות:

**כלי הבנק הראשון:**

1. מנוליד התחייבה כי לא יחול שינוי מבנה במנוליד או שינוי שליטה במנוליד ללא קבלת הסכמת הבנק מראש. "שינוי מבנה" - מיזוג כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט-1999, וכן כל העברה או קבלה של נכסים /או חיבורים או התחייבויות שלא במהלך העסקים הרגילים. "שליטה" - כמשמעותה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

2. החברה התחייבה כי לא יחול שינוי מבנה בגין חברה או שינוי שליטה על החברה, כמו כן החברה התחייבה כי אוחז החזקותיה במנוליד לא יפחית בכלל עת מ- 75% וכן לא לשעבד/למשוך/להמחות זכות כלשהיא במנויות מנוליד ללא קבלת הסכמת הבנק בכתב ומראש.

**כלי הבנק השני:**

1. התחייבות לאי שינוי שליטה במנוליד (שליטה כהגדרתה בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968) ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.

2. התחייבות לאי ביצוע מיזוג במנוליד על פי החלק השלישי או התשייע לחוק החברות התשנ"ט-1999 מבלתי לקבל את הסכמת הבנק בכתב ומראש.

**כלי הבנק השלישי:**

1. מנוליד התחייבה כי לא יחול שינוי באחזקות החברה /או בהרכבן ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.

2. התחייבות לאי ביצוע מיזוג במנוליד /או איחוד /או שינוי מבנה /או הסדר או כל החלטה בעלת משמעות דומה.

במהלך השנים האחרונות, החברה פעלה לאחדות הכספיים בדבר אמות המידע בין שלושת הבנקים. במסגרת הכספיים החדשניים התחייבה מנוליד לעמוד אמות המידע הבאות:

- א) הון עצמי מוחשי של מנוליד יעמוד על סך של לפחות 50 מיליון ש"ח.
- ב) יחסי בין ההון העצמי המוחשי של מנוליד לבין סך הנכסים, בניכוי נכסים לא מוחשיים לא יפחית מ- 20%.
- ג) יחסי בין סך הנכסים השוטפים של מנוליד לסך התחייבויות השוטפות של מנוליד הינו לפחות 0.9.
- ד) יחסי בין הרווח התפעולי של מנוליד לבין הוצאות המימון שלה הינו לפחות 1.2.
- ה) יחסי בין החוב הפיננסי נטו של מנוליד לבין ההון העצמי המוחשי שלה לא יעלה על 3.5.
- ו) יחסי בין החוב הפיננסי נטו של מנוליד לבין הרווח התפעולי שלה לא יעלה על 5.5.
- ז) המנה המתקבלת מחלוקת (א) חוב לקוחות והכנסות לקבל (זמן קצר ולזמן ארוך); (ב) ערבות בנקאים שהונפקו לבקשת החברה בתוספת אשראי מתאגידיים בנקאים לזמן קצר (כולל חליות שוטפות) ולזמן ארוך, לא יפחית מ- 130%.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 21 - **התחייבות לTAGIDIM בנקאים ואחרים (המשך)**

ד. **אמות מידת פיננסיות: (המשך)**

- (1) החברה המאוחדת, מנolid חירות- מערכות בע"מ (להלן - "מנolid"), התחייבה כלפי שלושה בנקים לעמידה באמות מידת פיננסיות: (המשך)

מנolid חתמה במהלך השנה השנייה 2022 על שני הכספיים פשרה מול שני לקוחותיה בתמורה לסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח וחידוש קשיי העבודה ביציפיה לקבל עבודות נוספות. כתוצאה מהחתימה על ההסקיים כאמור מנolid הכרה בהפסד של כ- 4.5 מיליון ש"ח. מנolid חתמה בנוסף על כתבי ההחרגה מול הבנקים במסגרת ההפסד הנ"ל הוחרג מחישוב אמות המידה הרלבנטיות לשנת 2022.

ליום 31 בדצמבר, 2023, מנolid עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

- (2) החברה המאוחדת, ליד בקרה בע"מ (להלן - "ידי"), חתמה על כתוב התחייבות מול בנק לצורך קבלת אשראי ושירותים בנקאים שונים לפי סכום ההון העצמי של ליד לא יפחת בכלל עת מסכם מסוים ושיערו ביחס למאזן לא יפחת משיעור מסוים.

ליום 31 בדצמבר, 2023 ליד עומדת באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

- (3) החברה המאוחדת, פיקה תשתיות עבודות פיתוח בע"מ (להלן - "פיקה") חתמה על כתוב התחייבות מול בנק לצורך קבלת אשראי, הלואאות ושירותים בנקאים אחרים במסגרת התחייבה לעמוד באמות מידת פיננסיות בנוגע לסכום ההון העצמי המתואם, שיעור ההון העצמי המתואם מסך המאזן, AEBITDA חיובית, ויחס חוב פיננסי להון עצמי מתואם.

ליום 31 בדצמבר, 2023, פיקה עומדת באמות המידה שנקבעו.

- (4) החברה המאוחדת, אריאל וימאזרו בקשר תנואה וחניה בע"מ ("וימאזרו") חתמה על כתוב התחייבות מול בנק לצורך קבלת אשראי, הלואאות ושירותים בנקאים אחרים במסגרת התחייבה לעמוד באמות מידת פיננסיות בנוגע לסכום ההון העצמי, רוח תפעולי חיובי, שיעור AEBITDA ויחס EBITDA להוצאותimin שלא יפחת משיעור מסוים.

ליום 31 בדצמבר, 2023 וימאזרו עומדת באמות המידה שנקבעו.

ה. לגבי בטחנות ושבודים, ראה ביאור 25.

**ביאור 22 - הלואאות ניתנות להמרת**

- א. ביום 16 ביוני, 2021, התקשרה החברה לחברת בת שלה, אריאל-וימאזרו בקשר תנואה וחניה בע"מ, חברת בעלות ובשליטה מלאות של החברה ("וימאזרו") עם לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס") בהסקיים, להעמדת הלואאות המיראות לחברת ולוימאזרו בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, באופן ש- 15 מיליון ש"ח הועמדו לחברת ("הלואאות החברה") ו- 35 מיליון ש"ח הועמדו לוימאזרו ("הלואאות וימאזרו", "העסקה" או "ההסקם", לפי העניין).

ביום 12 באוגוסט, 2021, העסקה הושלמה לאחר התקיימות תנאים מתיים: (א) התקבל אישורם של הבנקים המומנים של החברה בקשר עם העסקה וחותמה על כל המסמכים הנלוויים; (ב) התקבל אישור רשות המיסים והושלם שינוי המבנה בחטיבת הטכנולוגיות; (ג) התקבל אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך שנקבעו ממימוש האופציה לפ' הסכם הלואאות החברה; וכן (ד) לא חל אירוע הפרה או אי-ຽודו "שינוי מהותי לרעה" בחברה או בוימאזרו.

להלן יתוארו עיקרי העסקה האמורה:

**הסכם הלואאות החברה:**

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**bijiorim לדוחות הכספיים המאוחדים**

- (1) **הלוואת החברה:**  
סך של 15 מיליון ש"ח (להלן - "קרן ההלוואת החברה").
- (2) **ריבית:**  
קרן ההלוואת החברה תישא ריבית המורכבת מ-(א) ריבית שוטפת קבועה בשיעור שנתי של 3% בתוספת מע"מ; וכן (ב) ריבית מצטברת בשיעור שנתי משתנה בשיעור של 3% ממועד השלמת העסקה עד לסיוף הרבעון בו הייתה ההשלמה ושבעה רביעונים לאחר מכן, ועליה של 0.5% נוספים בכל שני רביעונים עוקבים עד לשיעור של 5% בשנה.
- (3) **תקופה ופירעון ההלוואה:**  
קרן ההלוואה והריבית הנצברת תיפרענה בתשלום אחד בתום 4 שנים ממועד העמדת ההלוואה והריבית השוטפת תיפרע בתשלומים רביעוניים.
- (4) **פירעון מוקדם:**  
חברה תהא רשאית לפזר את ההלוואה (או כל חלק منها) בפירעון מוקדם, החל מ- 18 חודשים ממועד ההשלמה, ללא קנס או עמלת פירעון מוקדם. נפרעה ההלוואה בפירעון מוקדם, תעמוד לאומי פרטנרס אופצייתו עד לתום תקופת ההלוואה לרכישת מנויות של החברה בסכומים שנפרעו בתוספת הריבית הנצברת נכון למועד הפעלת האופציה, בהתאם לשווי החברה להמרה.
- (5) **המרת ההלוואה החברה למנויות החברה:**  
לאומי פרטנרס רשאית להמיר את ההלוואה במלואה או בחלוקת, למנויות של החברה לפי שווי החברה (לפni הכספי) הנazor מהנמור מבין: (א) המחיר המוצע של מנויות החברה בבורסה ב- 90 הימים שקדמו למועד ההמרה - (ב) 110 מיליון ש"ח, בניקי סכומי דיבידנדים ששולמו על ידי החברה ובתוספת סכומים שהושקעו בהן החברה - ו- 50% מסכום ההלוואה עד צים אחזקות בע"מ ("עד צים") שהומר טרם מועד ההמרה. לאחר 24 חודשים ממועד ההשלמה, שווי החברה יפחית ב- 3% (ביחס להמרות שיביצעו לאחר מכן), ובחלוף כל תקופה נוספת של 6 חודשים, שווי החברה יפחית ב- 0.5%. כאמור, תחזיק במצטבר יותר מ- 19.99% מהן המניות המונפק של החברה במועד החתימה ובמועד ההשלמה ("שיעור ההמרה המלאי").

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 22 - הלוואות ניתנות להמרה (המשך)

א. (המשך)

**הסכם הלוואה החברה: (המשך)**

(5) (המשך)

ביום 14 ביולי, 2021 אושרה באסיפות בעלי מניות הצעה פרטנית חריגה של הלוואה המירה הניתנתה להמרה לעד 44,997,401 מניות רגילות בנות 0.01 ע"ג כ"א של החברה וכן הקצתה 44,997,401 אוופציות (לא רשומות) הביננות למימוש בזמן לעד 44,997,401 מניות רגילות של החברה.

המרה ביזמת החברה: (6)

החברה תהא רשאית לחייב את לאומי פרטנרס להמיר את יתרת ההלוואה שטרם נפרעה למניות החברה, בכמות שלא תעלתה על שיעור המירה המקורי, בהתאם להתקנים הבאים: (א) שווי השוק של החברה ב- 90 הימים הקרובים למועד המירה אין נפל מ- 220 מיליון ש"ח; או (ב) (i) במהלך 6 רביעונים רצופים לפניה מועד המירה, החברה הציגה בדוחותיה המאוחדים Adjusted EBITDA שלא פחות מ- 12 מיליון ש"ח לרבעון, ו- (ii) החוב הפיננסי נטו לפי הדוחות המאוחדים האחרונים נמוך מ- 50 מיליון ש"ח.

התאמת מחיר למניה: (7)

בהסכם נקבעו מגנוני הגנה על המחיר למניה של לאומי פרטנרס: (א) במקורה בו הקצתה החברה מנויות במחיר נמוך מהמחיר הממוצע של מנויות החברה בבורסה ב- 90 ימים שקדמו למועד ההקצתה, למעט ביחס להקצותות מותירות (כהגדרכם בהסכם), לאומי פרטנרס זכות להמיר את ההלוואה למנויות במהלך 3 חודשים ממועד ההקצתה הנמוכה, במחיר ההקצתה הנוכחי; וכן - (ב) ככל שבמהלך 12 חודשים ממועד המירה כלשהו, החברה תקצת מנויות בהקצתה (שאינה מותירת), במחיר למניה הנמוך מהמחיר למניות המירה של לאומי פרטנרס, תקצת החברה ללאומי פרטנרס מנויות נוספת כל תמורה נוספת.

בטוחות: (8)

להבטחת פירעון הלוואה, התחייבה החברה לשעבד שלילי על כלל נכסיה, למעט ביחס ל: (א) שעבוד מנויות ומאזורי; וכן - (ב) שעבוד מנויות דקל תשתיות (2001), חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן - "דקל"). ככל שלאחר מועד ההשלמה החזקיות החברה בדקל ישעבדו לטובת ממון חדש, או שיוארך מועד פירעון החוב למחזקי אגרות החוב למועד מאוחר מחודש נובמבר 2023, התחייבה החברה ליצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה, וזאת מבלי Lagerhaus מיילטה של החברה ממשעבד את מנויות דקל, בשעבד קבוע ראשוני בדרגה, לטובת צד שלישי שיעניק מימון לחברה, במסגרת וחלוקת מחזורי אגרות החוב.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 22 - הלוואות ניתנות להמרה (המשך)

א. (המשך)

**הסכם הלוואה החברה: (המשך)**

**(9) אמות מידה פיננסיות:**

(א) ההון העצמי של החברה (על בסיס מאוחד) לא יפחת מ- 150 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין ההון העצמי של החברה לרווחת המימון גדול או שווה ל- 1.5, כאשר ל- EBITDA של החברה יתרוסף ממחצית מה- EBITDA של דקל.

בנוספ', התיחס בה החברה כי מנוליד חירות מערכות בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה ("מנוליד") תעמוד באמות המידה כאמור להלן: (א) הון עצמי מוחשי של מנוליד יעמוד על סך של לפחות 30 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין ההון העצמי המוחשי של מנוליד לבין סך הנכסים, בנייני נכסים לא מוחשיים לא יפחת מ- 20%; (ג) היחס בין סך הנכסים השוטפים של מנוליד לסך ההתחייבויות השוטפות של מנוליד הינו לפחות 0.8; (ד) היחס בין הרווח התפעולי של מנוליד לבין הוצאות המימון שלה הינו לפחות 1.2; (ה) היחס בין החוב הפיננסי נטו של מנוליד לבין ההון העצמי המוחשי שלה לא יעלה על 3.5; וכן - (ו) היחס בין החוב הפיננסי נטו של מנוליד לבין הרווח התפעולי שלה לא יעלה על 5.5.

החל ממועד ההשלמה ולמשך 24 חודשים לאחר מכן החברה לא תבצע חלוקה לבני מניותיה. לאחר מכן, ניתן יהיה לבצע חלוקה ככל שיוציאו החולקה 'תקיימו התנאים הבאים ("החולקה המותרת")': (א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 240 מיליון ש"ח; (ב) בתקופה של 12 חודשים שקדמו לחלוקת המותרת, לחברת היה רווח נקי מצטבר על פני התקופה כאמור של לפחות 20 מיליון ש"ח; (ג) יתרת החוב הפיננסי נטו של החברה מ- 30 מיליון ש"ח; (ד) יתרת החוב הפיננסי נטו (על בסיס מאוחד) אינה גבוהה מ- 90 מיליון ש"ח.

אמות המידה הפיננסיות "יבחנו" (א) ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס רבוני וביחס לדוחות הכספיים (סולו) של מנוליד על בסיס שנתי. הלוואה הנהירה כוללת שני רכיבים: רכיב המרה ורכיב חוב. רכיב ההמרה ההתחייבותי מוכר לראשונה כנגזר פיננסי לפי השווי ההוגן, היתרתו מיוחסת לרכיב החוב. עלויות עסקה ישירות מוקצאות בגין רכיב ההמרה ההתחייבותי לבין רכיב החוב ההתחייבותי, על בסיס יחס ההקזאה של התמורה לכל רכיב. בהתאם לחישוב כאמור, החברה בסיווג של מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי הערכה את רכיב ההמרה ההתחייבותי בסכום של כ- 7,622 אש"ח.

החברה בסיווג מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי הערכה את מרכיב ההמרה ליום 31 בדצמבר, 2023 לערך של כ- 2,030 אש"ח (2,500 אש"ח - 2022 אש"ח), תוכאות שערוך מרכיב ההמרה נזקפו לרוח והפסד לסעיף הכנסות המימון.

**הסכם הלוואה וימائزור:**

**(1) קרן הלוואה וימائزור:**

סך של 35 מיליון ש"ח.

**(2) ריבית ומועד פירעון הלוואה וימائزור:**

קרן הלוואה וימائزור תישא ריבית קבועה ושוטפת ותיפרע בהתאם לתנאי הלוואה החברה כאמור בסעיפים 2 ו- 3 לעיל.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ב.) בע"מ**  
**ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 22 - הלוואות ניתנות להמרה (המשך)

א. (המשך)

**הסכם הלוואה וימאזרו: (המשך)**

**(3) פירעון מוקדם:**

וימאזרו תהא רשאית ל�ורע את הלוואה וימאזרו (או כל חלק ממנה) בפירעון מוקדם, בגיןן זהה כאמור בסעיף 4 לעיל וללאומי פרטנרס תהיה אופציה, לפי בחירתה, לרכישת מניות של וימאזרו או של אקסלרייט תנואה חכמה בע"מ, אשר על פי שינוי המבנה בחטיבת הטכנולוגיה תהא חברה בשליטה מלאה של וימאזרו ("אקסלרייט", "החברה הטכנולוגית", לפי העניין).

**(4) המרת הלוואה וימאזרו למניות וימאזרו:**

לאומי פרטנרס רשאית להמיר את הלוואה וימאזרו, במלואה או בחלוקת למניות הבכירות ביותר של וימאזרו או של אקסלרייט, ובהתאם לפי שווי חברה (לפני הכספי) הנגזר מהגובה מבין: (א) 55 מיליון ש"ח; או (ב) ככל שיימאזרו או אקסלרייט השלים הנפקה ראשונה לציבור או ביצעה עסקה למיכרת השיטה בה עד מועד ההמרה הרלוונטי ("איירוע Exit") יחולו התאמות המחיר הבאות: (i) בוצע איירוע Exit בשווי חברה בין 150 מיליון ש"ח לבין 220 מיליון ש"ח (לפני הכספי) שווי החברה לצרכי ההמרה יהיה שווה ל- 50% משווי החברה שנקבע באירועו ה-Exit; (ii) בוצע איירוע Exit בשווי החברה של למעלה מ- 220 מיליון ש"ח, שווי החברה הרלוונטית לצרכי ההמרה יהיה שווה ל: (x) 110 מיליון ש"ח בתוספת 1/3 כפול שווי וימאזרו (או אקסלרייט) במועד האירוע ה-Exit פחות (y) 220 מיליון ש"ח. שווי החברה לפי ס'ק (א) לעיל פחות ב- 3% בחלוקת 24 חודשים ממוצע השלמה, ולאחר מכן בחלוקת כל 6 חודשים עד למועד פירעון הלוואה, שווי החברה יפחית ב- 0.5% נוספים. לאומי פרטנרס לא תהא רשאית להמיר את הלוואה וימאזרו למניות, אך שכטואה מהמרה תחזק במצבר יותר מ- 20% מהן המניות המונפק של וימאזרו (או אקסלרייט).

**(5) התאמת מחיר למניה:**

בהסכם נקבעו בגיןן הגנה על המחיר למניה של לאומי פרטנרס: (א) במקרה בו הקצתה וימאזרו (או אקסלרייט) למשקיע פיננסי מניות במחיר לרמניה הנמור מהמחיר למניה המשקף למניה הנמורה של 55 מיליון ש"ח, לפחות ביחס להקצאות מותרות (כהגדרתם בהסכם), לאומי פרטנרס זכות להמיר את הלוואה למניות במשך 3 חודשים ממועד הקצאה הנמורה, בנסיבות הקצאה הנמורה; וכן (ב) ככל שבמהלך 24 חודשים ממועד המרה כלשהו, וימאזרו (או אקסלרייט) תקצה מניות בהקצאה (שאיינה הקצאה מותרת), במחיר למניה הנמור מהמחיר למניה המרה של לאומי פרטנרס, יקצטו לאומי פרטנרס מניות נוספות, ללא כל תמורה נוספת.

**(6) בטוחות:**

להבטחת פירעון הלוואה וימאזרו: (א) העמידה החברה ללאומי פרטנרס שעבוד קבוע ראשוני בדרגה על 50% ממניות וימאזרו ("שבוד מניות וימאזרו"); וכן (ב) וימאזרו התchingiba בשבעוד שלילי על כל נכסיה ונכסיו חברות החטיבה הטכנולוגיות, למעט בגין לשבעוד 50% ממניות וימאזרו לטובות גופים פיננסיים להבטחת מסגרות האשראי של מנולד ושבוד שוטף (צפ) של וימאזרו לטובות בנק מממן של מנולד להבטחת מסגרות אשראי וערביות שהותרו בהסכם.

**(7) אמות מידת:**

(א) ההון העצמי של וימאזרו גדול מ- 0; (ב) הרוח התפעולי של וימאזרו גדול מ- 0; (ג) היהס בין ה- EBITDA להוצאות המימון של וימאזרו גדול או שווה ל- 2; וכן (ד) חלוקות המותירות לביצוע: (i) חלקה או פירעון של הלוואות בעליים שהעמידה בעלת השיטה לוימאזרו עד לסכום של 20 מיליון ש"ח מטור כספי הלוואה; (ii) המשך תשלום דמי ניהול קיימים (iii) חלקה בשיעור שלא יעלה על 75% מהרווח הנקי הראוי לחלוקה של וימאזרו מיד' שנה. אמות המידה הפיננסיות יבחנו ביחס לדוחות הכספיים (סולו) של וימאזרו אשר יבחנו על בסיס שניתי.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ט.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 22 - הלוואות ניתנות להמרה (המשך)

א. (המשך)

**הסכם הלוואת ימאזר (המשך)**

**תנאים עיקריים נוספים:**

בהתאם להסכמים קיימות מגבלות והתחייבויות מקובלות על החברה ועל ימאזר, לפי העניין, לאורך כל תקופה ההלוואה, ובכלל זה על שני שילטה בחברה או בימאזר (כהגדרת המונח "שילטה" בהסכמים), ביצוע עסקאות בעלי עניין, נטילה ומתן אשראיים, ביצוע השקעה במונolid, כניסה לתחומי פעילות בתחוםים חדשים, פעולות דיספוזיציה בנכס מהותי מנכסייה (לרבבות קביעת מגנונים ספציפיים לגבי מכירה או העברת של מנויות החברה בדקל) וביצוע חלוקה לעלי מנויותה.

ההסכמים כוללים אירועים מחייבים להעמדת ההלוואה לפירעון מיידי, בכפוף לתקופות ריפוי ובכלל זה: מנויות החברה נמחקו מרישום למשך, חל אירע המהווה עילה להעמיד את ההלוואה לפירעון, הפרת התחייבויות החברה וימאזר על פי הסכמי ההלוואה, אי עדינה באמותה הפיננסיות, הליכי פירוק, חדלות פירעון או הסדר נשים, חל שינוי מהותי לרעה בחברה או בימאזר, אירע הפרה בהסכמים מול הבנקים המומנים (Cross default), אם נשאה פיננסי כלשהו העמיד בפועל סכומים המגעים לו לפירעון מיידי או אירע אירע הפרה תחת מסמכיו האשראי שהחברה וימאזר צד להן.

**הסקי בעלי מנויות:**

במועד בו תומר לראשונה הלוואת החברה, יכנס לתקוף הסכם בעלי השילטה בחברה ובין לאומי פרטנרס, המסדיר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מנויות בחברה, אשר כולל, בין היתר את ההוראות שלhalbן: מתן ייצוג בדיקטוריוויל לאומי פרטנרס, כל עוד היא מחזיקה לפחות 7.5% מהן מנויות החברה וזכות הצטרפות (Tag Along) לאומי פרטנרס, במקרה בו בעלי השילטה ייחלו מלחזיק ביחיד יותר מ- 50% מהן המניות המונפק של החברה (למעט במקרים מסוימים על ידי בעלי השילטה שהחרגו מתחוללת זכות במועד בו תומר לראשונה הלוואת ימאזר, יכנס לתקוף הסכם בין החברה וימאזר לבין לאומי פרטנרס המסדיר את מערכת היחסים בין החברה ללאומי פרטנרס כבעלי מנויות בימאזר, אשר כולל, בין היתר את ההוראות שלhalbן: (א) מתן ייצוג בדיקטוריוויל לאומי פרטנרס, כל עוד היא מחזיקה לפחות 5% מהן מנויות ימאזר (או אקסלרייט) וזכות למשקיף כל עוד היא בעל מניות בחברה הרלוונטי; (ב) החלות בנושאים מצומצמים הדורשות את הסכמת לאומי פרטנרס; (ג) זכות מכרנות (Preemptive); וכן - (ד) זכות הצטרפות (Tag Along) לאומי פרטנרס (יחסית במקרה של מכירה חלקית ומלאה במקרה של שינוי שליטה בימאזר).

הלוואה ההמרה כוללות שני רכיבים: רכיב המרה ורכיב חוב. רכיב ההמרה התחייבתי מוכר לראשונה כנגזר פיננסי לפי השווי ההוגן. היתרתו מיוחסת לרכיב החוב. עלויות עסקה ישירות מוקצת בין רכיב ההמרה התחייבתי לבין רכיב החוב התחייבוטי, על בסיס יחס ההקציה של התמורה לכל רכיב. בהתאם לחישוב כאמור, החברה בסיו"ע של מערך שווי חיצוני בלתי תלוי הערכה את רכיב ההמרה התחייבתי בסכום של כ- 3,817 אש"ח.

החברה בסיו"ע מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי הערכה את מרכיב ההמרה ליום 31 בדצמבר, 2023 בסכום של 0 ש"ח, שווי מרכיב ההמרה הינו בקירוב אפס (2022 - 0 אש"ח), תוכאות שעורך מרכיב ההמרה נזקפו לרווח והפסד לסעיף הכנסות המימון.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 23 - נכסים והתחייבות של הטבות לעובדים

א. הטבות לאחר העסקה

דיי העבודה וחוק פיצויי פיטוריין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטוריין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטוריין, כמפורט להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת בהתאם לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

הטבות לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסוגגות תוכנית הטבה מוגדרת או תוכנית הפקדה, כאמור להלן.

ב. תוכנית הפקדה מוגדרת

לגביו חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטוריין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקודתיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה /או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגין הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו והפקדות בגין תגמולים מהווות תוכניות הפקדה מוגדרת.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,630	3,703	3,946	הוצאות בגין תוכניות הפקדה מוגדרת

## **קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

### **בайוריפ לדוחות הכספיים המאוחדים**

באיור 23 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. תוכנית הטבה מוגדרת:

החלק של תשלומי הפיצויים שאינם מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים ובгинנה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

(1) **שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ושווי הוגן של נכסים תכנית:**

הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברוחו כולל אחר										הוצאות שנזקפו לרוח או הפסד						
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	הפקדות שהופקדו על ידי המעביר	סה"כ השפעה על הפסד כל אחר בתקופה בנישׁון	רווח בגין סטיות פיננסיות ודינוגרפיות ונטו)	הטכנית אקטוארי בגין הנכסות בגין ריבית מהתקנית נתו)												
										יתרה ליום 1 בינואר, 2023						
13,513	(8)	52	256	(164)	(40)	(768)	1,080	582	498	13,157						התחייבות להטבה מוגדרת
(9,487)	(392)	5	(13)	39	(21)	534	(471)	(471)	-	(9,163)						שווי הוגן של נכסים תכנית
<u>3,846</u>	<u>(400)</u>	<u>57</u>	<u>243</u>	<u>(125)</u>	<u>(61)</u>	<u>(414)</u>	<u>609</u>	<u>111</u>	<u>498</u>	<u>3,994</u>						התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

## **קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

### **בайוריפ לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 23 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. תוכנית הטבה מוגדרת: (המשך)

החלק של תשלומי הפיצויים שאינם מכוסה על ידי הפקדות בתוכנית הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים ובгинנה החברה מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות ביטוח מתאימות.

(1) **שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת ושווי הוגן של נכסים תוכנית: (המשך)**

הפסד (רווח) בגין מדידה מחדש ברוח כולל אחר										הוצאות שנזקפו לרוח או הפסד					
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	הפקדות שהופקדו על ידי העובד	סה"כ השפעה על הפסד כל אחר בתקופה בניסיון	רווח בגין סטיות פיננסיות ודמוגרפיות נטו)	הטבות אקטוארי (רווח) הטכנית (למעט סקומים שינויים שבוכרו כהוצאות בנהנחות ריבית מהתקנית אלפי ש"ח	תשואה על נכסים הפסד הטכנית אקטוארי בגין שינויים שבוכרו כהוצאות בנהנחות ריבית מהתקנית אלפי ש"ח	סה"כ הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד בתקופה נטו						יתרה ליום 1 בינואר, 2022			
						יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022				
13,157	-	(1,802)	(362)	(1,440)	-	(654)	861	324	537	14,752					התחייבות להטבה מוגדרת
(9,163)	(425)	842	286	81	475	577	(235)	(235)	-	(9,922)					שווי הוגן של נכסים תוכנית
<u>3,994</u>	<u>(425)</u>	<u>(960)</u>	<u>(76)</u>	<u>(1,359)</u>	<u>475</u>	<u>(77)</u>	<u>626</u>	<u>89</u>	<u>537</u>	<u>4,830</u>					התחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ט.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 23 - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)

ג. תוכנית הטבה מוגדרת: (המשך)

(2) התchia'iviot (נכס) התוכנית, נטו:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,157	13,333	התchia'iviot בגין תוכנית הטבה מוגדרת
(9,163)	(9,487)	שווי הוגן של נכס התוכנית
<u>3,994</u>	<u>3,846</u>	<b>סה"כ התchia'ivot, נטו</b>

מצג בדוחות הכספיים במסגרת נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים 148 אלפי ש"ח ו- 3,994 אלפי ש"ח, בהתאם (2022 - 120 אלפי ש"ח ו- 4,114 אלפי ש"ח, בהתאם).

(3) ההנחהות העיקריות בקביעת התchia'ivot בגין תוכנית הטבה מוגדרת:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
%	%	
<u>6.86</u>	<u>7.33</u>	שיעור ההיוון (*)
<u>2.58</u>	<u>2.65</u>	שיעור עליית שכר צפיה

(\*) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצראניות צמודות מدد באיכות גבואה.

ביאור 24 - התקשרויות, התchia'ivot תלויות, ערביות ושבודים

א. התקשרויות:

(1) ביום 19 בדצמבר, 2018, נחתם הסכם בין החברה מאוחדת לשדר האנרגיה לפויו, משרד האנרגיה אישר לחברת מאוחדת תוכנית להשקעה בנושא טעינת רכבים חשמליים בהיקף של 5 מיליון ש"ח מתכו מענק של משרד האנרגיה בשיעור של 50% (5 מיליון ש"ח). סך ההשקעות ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו לסך של כ- 1.6 מיליון ש"ח.

(2) ביום 24 בנובמבר, 2020, הושלמה עסקה למכירת 98% מהחזקות של החברה מאוחדת בשותפות מנובייל פולד, שותפות כללית (אשר הוקמה ביום 11 במרץ, 2020), העוסקת בתחום הפעילות ההנדסית (להלן- השותפות) לאביבר חמכון (המנכ"ל לשעבר של החברה מאוחדת) (להלן- "הרוכש").

הרוכש והשותפות התchia'ivoו כלפי החברה מאוחדת להשלים את ביצועם של פרויקטים שטרם הושלמו אותה נקודה בה הם נמצאים במועד השלמת העסקה ובនוסף התchia'ivo לשאת חלק מהעלויות והפסדים של החברה מאוחדת שבינו לבין פרויקטים. בנוסוף השותפות והרוכש הח'יוו לבצע ולשאת בעלות עבודות תקופת הבדיקה של כל הפROYיקטים ההנדסיים (שהושלמו ושתרם הושלם) של החברה מאוחדת. תמורתה העסקה הסתכמה לסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח בחלוקת לתשלומים נדחמים החל מחודש אוקטובר, 2021 ועד חודש מרץ 2024 (להלן- תנאי ההסכם). נכון למועד הדיווח נפרע תשלום אחד בסך של כ- 350 אלפי ש"ח והרוכש והשותפות אינם מקיימים את תנאי ההסכם באופן שהחברה בוחנת את צעדיה לרבות פניה לערכאות משפטיות למימוש זכיותיה. החברה כללה בדוחותיה הכנסה לקבל בסך של כ- 5.6 מיליון ש"ח בגין התשלומים הנדחמים ועלויות שנצטברו לחברה המאוחדת מעבר לסטטוסם כפי שבסכומו על ידי הצדדים.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 24 - התחריות, התחריות תלויות, ערבות ושבודים (המשך)

ב. שבדים:

(1) הרכב:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
37,052	30,944
54,181	46,549
<u>91,233</u>	<u>77,493</u>

להלןות ואשראי לזמן קצר, ראה בайור 18  
התחריות לזמן אחר (כולל חוליות שותפות), ראה בайור 22

(2) לשם הבטחת התחריות הקבוצה לבנים ואחרים, נרשמו השבדים הבאים:

שבד שוטף:

על המפעל, הנכסים, הזכויות ורכוש אחר שיש לחברה בהווה ו/או שייהי לה בעתיד, כל המכונות  
המכשורים, הכלים, המתקנים וככיו דלא נידי של הלואה מאיתה מין או סוג שהוא כפי שהם ביום וכי  
שייהו באיזה זמן שהוא בעתיד, שבד שוטף כללי על הרכוש השוטף, הרכוש הקבוע, ניירות ערך  
ומסמכים אחרים שבידי הבנק.

שבד צף:

על המפעל והנכסים, הרכוש, הזכויות ופירתייהן מכל סוג הקיימות בהווה ו/או ייווצרו בעתיד, לרבות  
נכסים דלא נידי, מיטלטלי, חובות, חובות פנסט, שכירות, מוניטין, רווחים, הכנסות וכל זכויות עללות  
ונהנה אחרות על כל הרכוש הקבוע והשוטף בהווה ובעתיד.

שבד קבוע:

חברות מאוחדות מסוימות שעבדו בשבד קבע ראשון ולא הגבלה את הון המניות הבלתי נפרע  
שלהן, המוניטין, שירות שמסרו או ימסרו לבנק לבתו או לגביה או לשם רה, כל הכספיים,  
התשלומים והזכויות המגיעים ושיגעו אליהן בגין פרויקטים מסוימים לרבות פרקון בבנק. כמו כן, קיימ  
שבוד על רכבי חברה מאוחדת.

ג. ערבות שניתנו:

ליום 31 בדצמבר, 2023, קיימות התחריות תלויות בגין ערבות מלול:

(1) במרבית ההתקשרות עם הלוקות נדרשת הקבוצה להפקיד ערבות, להבטחת ביצוע וטיב העבודה  
ו/או קיום החזזה על ידה. הקבוצה העמידה נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ערבות בנקאיות לטובת  
מזמין שעבודות בסך של כ- 103 מיליון ש"ח.

(2) נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, הקבוצה העמידה ערבות בנקאיות בסך של כ- 3 מיליון ש"ח בגין  
השתתפות במכרזים.

(3) להבטחת התקשרות והסכם ערבות בסך של כ- 1.7 מיליון ש"ח.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ב.) בע"מ**  
**ביורו לדווחות הכספיים המאוחדים**

- 24 התקשרויות, התchiebisot תלויות, ערביות ועובדים (המשך)

ד. התchiebisot תלויות:

כגンド חברות הקבוצה תלויות ועומדות תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 221 מיליון ש"ח. להלן פירוט תביעות המהוות מtower הסכם הנ"ל:

בתחילת דצמבר, 2020, הוגשה כגנד החברה וכגנד נושא משרה בחברה בהווה וב עבר תובענה כספיות ובקשה לאשרה כתבייה "יצוגית בסך של 42 מיליון ש"ח בטענה לקיום של פרטם מטעים בתשkief החברה מחודש נובמבר, 2017 בכל הנוגע לאומדנים ולנתונים הנוגעים לעבודות החברה המאוחדים בפרויקט תמן (ראה ביאור 8 (ה') (3) לעיל). החברה דוחה מכל וכל את הטענות העולות בבקשת האישור. בחודש מרץ, 2021 הגיעו הנتابעים בקשה לסייע בבקשת אישור על הסוף מחמת התישנות. בחודש אפריל, 2021 דוחה בית המשפט את תביעת הסילוק וקבע כי הטענות תtabרנה במסגרת הרכעה בבקשת האישור לגופה. בחודש אוקטובר 2021 המשיבים הגיעו את השבותיהם לביקשת האישור. הצדדים פנו לגישור וביום 18 בינואר 2024 הגיעו הצדדים לביקשת המשפט בקשה לאישור הסדר פשרה לפיו החברה תשלם לתביעים פיזוי כספי וכן גמול למבקשת ושכ"ט לבאי-כמה (הכפופים לאישורו של בית המשפט) בסכום כולל של 14,990,000 ש"ח (בתוספת מע"מ בסך 442,000 ש"ח).

בשלב זה להערכת יועיצה המשפטים החיצוניים של החברה ק"י מת הסתברות העולה על 50% כי בית המשפט אישר את הסדר הפשרה. הנהלת החברה ביצעה הפרשה נאותה בדוחות הכספיים אשר לדעתה ולדעת יועיצה המשפטים החיצוניים משקללת את החשיפה נטו בגין תביעה זו.

تبיעה של קובלן משנה שהוגשה בחודש אוקטובר 2018 על סך של כ- 7 מיליון ש"ח (במקור הוגשה הتبיעה על סך של כ- 10.2 מיליון ש"ח ועודמה הופחת) בגין עבודות שביצע עבור חברה מאוחדת בפרויקטים שונים ונטען כי טרם שולם לו בגין.

החברה המאוחדת טוענת כי מדובר בהסכום הכלולים תנינו גב אל גב וחלק ניכר מהפרויקטים מושא התביעה החברה המאוחדת טרם קיבלת את הכספיים מהזמן וטרם נערך ואושר על ידי הזמן חשבון סופי. בחלק אחר מהמרקמים החברה המאוחדת קיבלת את כל הכספיים המגיעים לה וחתמה על מסמך העדר תביעות ובחלק אחר של המקרקים קובלן המשנה הוא שחיבר לחברת המאוחדת. ביחס לעבודות מסוימות בהיקפים של כמה עשרות אלפי ש"ח עשויה לעמוד לחברת המאוחדת גם טענת התישנות.

החברה המאוחדת הגישה תביעה כגנד קובלן המשנה בסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח (להלן - "تبיעת החברה המאוחדת"). בחודש ספטמבר, 2021 ניתן פסק דין של בית-המשפט ודוחה את תביעתה של החברה המאוחדת כאשר לצד דוחית התביעה קבע בית-המשפט כי קובלן המשנה זקאי במספר פרויקטים לחייב מהחברה סך נוסף של כ- 1 מיליון ש"ח. החברה המאוחדת וקובלן המשנה הגיעו ערעור לבית-המשפט העליון על פסק דין זה. בדיון בערעורם שהתקיים בחודש דצמבר, 2022, דוחה בית-המשפט את ערעורי הצדדים.

במהלך חודש אפריל, 2022, הסתיים שלב שמייעת הריאות בתביעת קובלן המשנה ובית המשפט הורה לצדים לסכם את טענותיהם. לאחר תאריך הדיווח, בחודש מרס, 2023 הגיעו הצדדים לבית המשפט את סיכומיהם. בחודש ינואר 2024 ניתן תוקף של פס"ד להסכם פשרה בין הצדדים על פי החברה המאוחדת תשלם לקובלן משנה סך של כ- 4.75 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים המאוחדים משקללת את החשיפה נטו בגין 2 תביעות הנ"ל.

**קבוצת אחים יעקב (ואו.א.ב.) בע"מ**  
**ביורום לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 24 - **התקייבות, התחייבות תלויות, ערביות ושבודים (המשך)**

**ד. התקייבות תלויות: (המשך)**

تبיעה של קובלן משנה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח בגין עבוזות שביצע עבור החברה מאוחדת. לצד כתוב הגנה הגישה החברה המאוחדת תביעה נגד קובלן המשנה בסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח ותביעה נגד הקובלן הראשי בסך של כ- 5.5 מיליון ש"ח בגין עבוזות שתמורנת לא שלומה. בחודש ינואר, 2020 הגיעו החברת המאוחדת להסכם פשרה עם הקובלן הראשי ואילו ההליך שבין החברה המאוחדת לבין קובלן המשנה עדנו תלוי ועומד. ביום 12 בנובמבר 2023 ניתן פס"ד אשר חיב את החברה בתשלומים סך של כ- 2.47 מיליון ש"ח לחברת המאוחדת הגישה ערעור כנגד הדין אשר תלוי ונומד בבית המשפט.

تبיעה שהגישה החברה המאוחדת בסך של כ- 62.1 מיליון ש"ח בגין חוב שנוצר לננתבעת כלפי החברה המאוחדת בגין עבוזות שביצעה עבור החברה המאוחדת, המתבררת בבוררות, במסגרתו הננתבעת הגישה תביעה שכגד בסך של כ- 101 מיליון ש"ח בגין נזקים שלדעתה נגרמו לה על ידי החברה המאוחדת. להערכת הנהלת החברה ויעציה המשפטיים סיכוי התביעה של החברה המאוחדת להתקבל בחלוקת עולמים על סכום להדחות וכי סיכוי התביעה שכגד להידחות עולמים על סכום להתקבל.

تبיעה של קובלן משנה בסך של כ- 6.6 מיליון ש"ח בגין עבודה שביצע עבור החברה המאוחדת וטרם שולמה לו התמורה לטענותו. בחודש Mai, 2022 ובchodsh March, 2023 לאחר תאריך הדיווח נחתמו בין הצדדים הסכמי פשרה לפיו תביעת הקובלן משנה סולקה כנגד תשלום כולל בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח (ב-22 תשלוםמים). להסדר הפשרה לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות החברה המאוחדת.

تبיעה שהגישה החברה המאוחדת בסך של כ- 28.1 מיליון ש"ח בגין חוב שנוצר לננתבעת כלפי החברה המאוחדת בגין עבוזות שביצעה עבור החברה המאוחדת. הננתבעת הגישה תביעה שכגד בסך של כ- 16.2 מיליון ש"ח בגין נזקים שלדעתה נגרמו לה על ידי החברה המאוחדת. להערכת הנהלת החברה ויעציה המשפטיים סיכוי התביעה של החברה המאוחדת להתקבל בחלוקת עולמים על סכום להדחות וכי סיכוי התביעה שכגד להידחות עולמים על סכום להתקבל.

כמו כן הגישו תביעות בסך של כ- 19 מיליון ש"ח על ידי קובלנים ומונטי שירותים שבשלב זה לפאי יעציה המשפטיים של החברה לכיסוי חשיפה אפשרית. בדוחות הכספיים נכללה הפרשה שלדעת החברה מספיקה לכיסוי חשיפה אפשרית. לגבי יתרת והדרישות, להערכת הנהלת החברה ויעציה המשפטיים, בגין חלקן קיימות הפרשות בדוחות הכספיים המסתפקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מדרישות ותביעות אלה, ראה ביאור 28 ובגין חלקן, להערכת הנהלת החברה ויעציה המשפטיים, סיכוי התביעות להידחות עולמים על סכוםיהם להתקבל ולפיכך לא נכללה בגין הפרשה בדוחות הכספיים.

**ביאור 25 - הון המניות**

**א. הרכב:**

**לימיט 31 בדצמבר 2023 ו- 2022**

מספר מנויות	מספר מנויות	רשות	מוןפק ונפרע
180,102,155	1,000,000,000		

מניות רגילות בננות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

**קבוצת אחים יעקב (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 25 - הון המניות (המשר)

א. (המשך)

**(1) הגדלת הון רשום וחלוקת מניות הטבה:**

ביום 28 בנובמבר, 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להגדיל את הונה הרשם של החברה מ- 100 ש"ח ל- 10,000,000 ש"ח כך שבזונה הרשם של החברה יהיה 1,000,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א (חלף 10,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א). כמו כן, אישרה האסיפה חלוקת מניות הטבה, ללא תמורה, בסך 999,900 ש"ח לכל בעלי המניות בחברה. מניות התמורה הונפקו לפייחס של 99.99% הינו 9,999 מניות לכל בעל מניה רגילה בת 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה.

ב(2) יום 30 בנובמבר, 2017, השלימה החברה הנפקה לראסונה לציבור במסגרת הונפקו 33,193,700 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג., בתמורה לסך של 91,614 אלף ש"ח.

**ב. זכויות הנלוות למניות:**

זכויות הצבעה באסיפה כללית, זכויות לדיבידנד וזכויות לדיבידנד בפרק.

ג. דיבידנדים:

ב(3) יום 28 בנובמבר, 2017, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, בכפוף להשלמתה הנפקה לציבור, לפיה בכל שנה יחולק עד 50% מהרווח הנק' השנתי לאחר מס מפעילות נמשכת בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה, בכפוף לעמידתה בהתחייבות פיננסית ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין.

**ד. קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה:**

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה מופיע להוון, בגין השפעת המס. הפרש בזכות מהוועה במהותו השקעת בעליים ולן הוגז בסעיף נפרד בהוון "קרן הון מעסקות עם בעלי שליטה".

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 26 - **עסקאות תשלום מבוסס מנויות**

א. **הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים:**

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוגגת בטבלה שולחל:

לשנה שהסתייםמה	
ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
381	(24)
381	(24)

תקציבות תשלום מבוסס מנויות המסללות במכירים הונאים סך הוצאה שהוכרה מעסקאות תשלום מבוסס מנויות

ב. ביום 21 באוקטובר, 2021 אישר דירקטוריון החברה תוכנית אופציית למנויות לעובדים, דירקטורים ויעצמים של החברה.

על פי תוכנית האופציות, לזכאים על פי סעיף 102 לפיקודת מס הכנסתה [נוסף חדש] התשכ"א-1961, (להלן - "פקודת מס הכנסתה"), יקצטו אופציות או מנויות על פי סעיף 102 לפיקודת מס הכנסתה במסלול עם נאמן או מסלול ללא נאמן. לזכאים עליהם לא חל סעיף 102 לפיקודת מס הכנסתה, יקצטו אופציות או מנויות על פי סעיף 3(ט) לפיקודת מס הכנסתה בלבד. מחיר המימוש של כל מנתה ביחס לאופציה יקבע על ידי הדירקטוריון על פי שיקול דעתו הבלעדי בהתאם להוראות הדין, בכפוף להוראות מדיניות התגמול ולתוכנית האופציות. סך "בנק האופציות" על פי התוכנית מסתכם ל- 5,771,783 המהוות 2.5% ממניות החברה בדילול מלא. מחיר המימוש של האופציות, יקבע בהסכם ההקוצה ביחס לכל ניצע.

תנאי הבשלה:

האופציות יישלו וייו ניתנות למימוש, בכפוף לתנאים והגבליות בהסכם ההקוצה ובתכנית (לרבות המשך העסקתו של הניצע כעובד של החברה או של צד קשור לחברת במהלך תקופת הבשלה).

ג. **הקצת אופציות לעובדים:**

- במסגרת אישור תוכנית האופציות, הוקצטו לשנה לנכ"ל הקוצה 2,308,713 אופציות המהוות 1% ממניות החברה בדילול מלא.

תנאי הבשלה שנקבעו הם כדלקמן:

- (i) 50% מהאופציות(amortized) יישלו בחולף שנה ממועד תחילת הבשלה.
- (ii) 25% מהאופציות(amortized) יישלו בחולף שנתיים ממועד תחילת הבשלה.
- (iii) 25% מהאופציות(amortized) יישלו בחולף 3 שנים ממועד תחילת הבשלה.

האופציות יפקעו בחולף שש שנים ממועד הענקה.

כל אחד מבעלי האופציה ניתן למיניה רגילה אחת במנגנון CASHLESS בלבד במחיר מימוש 0.97 אג' למניה; מחיר זה נקבע על פי ממוצע שער הנעילה ב- 30 ימי המonth skdmo למועד הענקה בתוספת 20% (פרימה), תוך נטרול סטיות מהותיות וחריגות במחיר המניה.

- ביום 30 בנובמבר, 2021, הוקצטו לנכ"ל חברת הבת מובילן חירות מערכות בע"מ 1,154,357 אופציות המהוות 0.5% ממניות החברה בדילול מלא. ביום 30 באוקטובר 2023, פקעו האופציות לאור סיום העסקת המנכ"ל ביום 31 ביולי 2023.

האופציות יישלו בשמונה מנת רביעיות שווה, שתחילהן בחולף שנה ממועד ההקוצה ואילך. האופציות יפקעו בחולף שש שנים ממועד הענקה.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 26 - עסקאות תשלום מבוסס מנויות (המשך)

ג. הקצאת אופציות לעובדים: (המשך)

כל אחד מכתבי האופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת במנגן CASHLESS בלבד במחיר咪וש 0.99agi' למניה; מחיר זה נקבע על פי ממוצע שער הנעילה ב-30 ימי המספר שקדםו למועד ההענקה בתוספת 20% (פרמייה), תוך נטרול סטיות מהותיות וחריגות במחיר המניה.

להלן טבלה המציגה את הנתונים אשר שימושו במדידת השווי ההוגן של האופציות למנויות המוטולקות במכשירה ההונימית, בהתאם למודל הבינומי לתמוך אופציות, לגבי האופציות שהוקצו:

הקבוצה (1)	מנכ"ל חברת הבת (2)	משנה למנכ"ל
		תנודתיות היסטורית של מחירי המניה (%)
0.47	0.47	שיעור ריבית חסרת סיכון (%)
3	3	משך חיים החזוי של האופציות למנויות (שנתיים)
0.82	0.81	ממוצע משוקל של מחיר המניה (\$'ח)

(1) השווי ההוגן של האופציות והערך ביום ההענקה תוך שימוש במודלBINOMI, בהתאם לתנאים ולנתונים על-פיים מכשירים אלו הועמדן על 199.0 ש"ח לאופציה.

(2) השווי ההוגן של האופציות והערך ביום ההענקה תוך שימוש במודלBINOMI, בהתאם לתנאים ולנתונים על-פיים מכשירים אלו הועמדן על 0.17.0 ש"ח לאופציה.

על פי תנאי הסכם ההקצאה, כנגד מימוש כתבי אופציה יוקצו מנויות בכמות אשר שווי השוק הכלול שלhn' יהיה שווה לסכום הנטבה הכספי שייחסב על פי הפרש שבין מחיר המימוש ל"שער המניה העתידי" כהגדרתו בתוכנית מנגנון (CASHLESS TRANSACTION), וזאת בתמורה לתשלום ערךן הנקוב, והכל בהתאם לנוסחה המניה בהסכם ההקצאה.

משך חיים החזוי של האופציות למנויות מבוסס על נתונים היסטוריים של החברה, אשר לא בהכרח מייצגים את דפוס המימוש העתידי של האופציות למנויות.

התנודתיות הצפואה של מחיר המניה משקפת את הנחה שהתנודתיות ההיסטורית של מחיר המניה מהויה אינדיקציה טובה למגמה הצפואה בעתיד.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - הפרשות

סה"כ אלפי ש"ח	تبיעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לאחריות אלפי ש"ח	
2,014	1,576	438	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
17	(32)	49	הפרשה (התאמת הפרשה)
<b>2,031</b>	<b>1,544</b>	<b>487</b>	<b> יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b>

סה"כ אלפי ש"ח	تبיעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לאחריות אלפי ש"ח	
735	195	540	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
1,279	1,381	(102)	הפרשה (התאמת הפרשה)
<b>2,014</b>	<b>1,576</b>	<b>438</b>	<b> יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</b>

(\*) הפרשות מוצגות במסגרת התchia"בויות השוטפות, ראה ביאור 21.

**הפרשה לאחריות:**

ההפרשה הוכרה בהתייחס לتبיעות אחריות צפויות בגין ביצוע פרויקטים בחזזה ביצוע, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי התקabolים והתשולומיים. החברה צופה כי היא תישא מרבית האחריות אלן בשנה הקרובה ובכל העליונות תוך שנתיים מתאריך הדיווח. ההנחהות שמשמשו לחישוב ההפרשה לאחריות מבוססות על מידע שוטף זמני, בהתבסס על אחריות לשנתיים שנוננתה חברת ביצוע פרויקטים אלו.

**تبיעות משפטיות:**

ראה ביאור 24 (ד').

בנוסף להפרשה לעיל, קיימות הפרשות נוספות במסגרת ספקים והוצאות שנמצבו בפרויקטים בסך של כ- 6.5 מיליון ש"ח.

**ביאור 28 - מכשירים פיננסיים**

**א. גורמי סיכון פיננסיים:**

פעילות הקבוצה חושפות אותה לסיכוןים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון תזרים מזמןנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכון היכולת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות מסוימות לסיכון.

**(1) סיכון שער חליפין:**

חלק מרכישות המלאי הוא מספקים מחו"ל על כן הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות שונים, בעיקר לאיו וולדולר.

**(2) סיכון שיעור ריבית:**

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה, נובע בעיקר מאשראי לזמן קצר, אגרות חוב ומחלואות לזמן ארוך. הלואאות לזמן קצר ולזמן ארוך, הנושאות שיעור ריבית משתנים, חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזמןנים. לקבוצה לא קיימת מדיניות מוגדרת לצמצום סיכון שיעורי הריבית ותזרים מזמןנים בגין שיעורי הריבית.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיור לדווחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 28 - **מכשורים פיננסיים (המשך)**

א. **גורמי סיכון פיננסיים (המשך)**

(3) **סיכון אשראי:**

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. לקבוצה מדיניות על מנת להבטיח ש מכירות של מוצריה מבוצעות לפחותות, שלאן היסטורית אשראי נאותה. הקבוצה בוחנת באופן שוטף אשראי שנייתן לפחותות ואפשרות של הפסדים העולמים לנובע ממתן אשראי ומפרישה סכומים מתאימים באופן ספציפי בגין חובות שקיים ספק בגבייהם. אין הנהלת הקבוצה צופה הפסדים מעבר להפרשה לחובות מסוימים הכלולה בדוחות הכספיים.

(4) **סיכון נזילות:**

הקבוצה ממנהגת את פעילותה ממוקומיתיה והן באמצעות אשראי לזמן קצר ולזמן ארוך. הקבוצה מגישת מימון בהתאם לצרכיה ולתנאי השוק באותו מועד. ליום 31 בדצמבר, 2019 לקבוצה נכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי אשר להערכת הנהלת הקבוצה מספיקים לצורך המשך מימון פעילותה בעתיד.

ב. **רכיב סיכון נזילות:**

הטבלה שלහלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

**ליום 31 בדצמבר, 2023:**

סה"כ אלפי ש"ח	ס- 5 שנים אלפי ש"ח	מ- 3 שנתיים עד 4 שנים אלפי ש"ח	משנתיים עד 3 שנתיים אלפי ש"ח			משנה עד שנתיים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח	Ashra'i לזמן קצר מתאגידים בבנקאים ואחרים התחייבויות לתאגידים בבנקאים ואחרים הלוואות ניתנות להמרה התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חכירה זכאים לזמן ארוך
			עד 3 שנתיים אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים אלפי ש"ח	עד שנה אלפי ש"ח			
43,665	-	-	-	-	-	43,665		
53,474	459	25,962	7,735	9,484	9,834			
60,064	-	-	-	58,446	1,618			
87,462	-	-	-	-	-	87,462		
29,436	-	-	-	-	-	29,436		
15,912	608	737	3,485	6,620	4,462			
3,743	-	-	-	3,743	-			
<b>293,756</b>	<b>1,067</b>	<b>26,699</b>	<b>11,220</b>	<b>78,293</b>	<b>176,477</b>			

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 28 - **מכשורים פיננסיים (המשך)**

ב. **רכיב סיכון נזילות: (המשך)**

**ליום 31 בדצמבר, 2022:**

סה"כ אלפי ש"ח	- 3 מ- 5 שנים ואילך		משנתיים עד 3 שנתיים		משנה עד שנתיים		<b>ашראי לזמן קצר מתאגדים בנקאים ואחרים התחיהיות לתאגדים בנקאים ואחרים הלוואות ניתנות להמרה התחיהיות לשופקים ולנטוני שירותים זכאים ויתרות זכות התחיהיות בגין חכירה זכאים לזמן ארוך</b>
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
41,737	-	-	-	-	-	41,737	
63,849	25,678	6,676	8,012	8,292	15,191		
62,007	-	-	58,826	1,618	1,563		
100,345	-	-	-	-	100,345		
26,072	-	-	-	-	26,072		
6,034	649	394	709	1,668	2,614		
3,831	-	-	-	3,831	-		
<b>303,875</b>	<b>26,327</b>	<b>7,070</b>	<b>67,547</b>	<b>15,409</b>	<b>187,522</b>		

ג. **מכשורים נגזרים:**

לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 לקבוצה אין עסקאות פתוחות במכשורים פיננסיים.

ד. **שווי הוגן:**

היתריה בדוחות הכספיים של מזומנים ושויי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות והכנסות לקבל, חי"בים  
ויתרות חובה, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגדים בנקאים ואחרים, התחיהיות לשופקים ולנטוני  
שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרוביה לשווי ההוגן שלהם.

ה. **סיווג מכשורים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן:**

המכשורים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים  
דומים, למדרג שווי הוגן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי הוגן.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 28 - מכשירים פיננסיים (המשך)

.  
ו. מבחני רגישות בגין שינוי בגורם שוק:

(1) רגישות לשינויים במדד המחרירים לצרכן:

החשיפה של החברה לשינויים אפשריים במידד המחרירים לצרכן הינה לא משמעותית.

(2) רגישות לשינויים בריבית:

להלן מוגגת השפעה של שינויים בריבית על הרוחות לפני מס, כאשר שאר גורמי הסיכון נשארים ללא שינוי:

רווח (הפסד) מהשינוי		2023
עלית	ירידת	
ריבית של 1%	ריבית של 1%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
860	(860)	
917	(917)	2022

**מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות:**

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות הנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדוזחים.

.  
ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעולות מימון:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		יתרה ליום 1 בינואר 2023		הלוואות לזמן קצר הלוואות לזמן ארוך הלוואה מבצעי מנויות אחרות בחברה ማוחדת הלוואות ניתנות להמרת התחייבות בגין חכירה סה"כ התחייבויות הנובעות מפעולות מימון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
43,150	(2,794)	6,892	39,052	
46,549	205	(7,837)	54,181	
3,919	(82)		4,001	הלוואות לזמן קצר הלוואות לזמן ארוך הלוואה מבצעי מנויות אחרות בחברה ማוחדת
50,359	4,217		46,142	הלוואות ניתנות להמרת התחייבות בגין חכירה
15,912	15,769	(5,891)	6,034	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעולות מימון
159,889	17,315	(6,836)	149,410	

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 28 - **מכשורים פיננסיים (המשך)**

ד. **שינויים בהתחייבות הנובעים מ פעילות מימון: (המשך)**

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022		יתרה ליום 1 בינואר 2022		הלוואות לזמן קצר הלוואות לזמן ארוך הלוואה מבני מניות אחרות בחברה מאוחדת הלוואות ניתנות להמרה התחייבות בגין חכירה סה"כ התחייבויות הנובעות מ פעילות מימון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
39,052	-	6,894	32,158	
54,181	(651)	1,636	53,196	
4,001	-	-	4,001	
46,142	(3,590)		49,732	
6,034	2,641	(7,689)	11,082	
<b>149,410</b>	<b>(1,600)</b>	<b>841</b>	<b>150,169</b>	

בайור 29 - **הכנסות מביצוע עבודות, מכירות וממתן שירותים**

הרכיב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
377,282	307,335	344,173
562	840	500
131	119	157
<b>377,975</b>	<b>308,294</b>	<b>344,830</b>

הכנסות מביצוע עבודות  
הכנסות מדמי ניהול מחברת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
הכנסות מהשכרה

**מכירות ללקוחות עיקריים:**

75,985	25,047	-	לקוח א' – מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות
<b>26,123</b>	<b>45,127</b>	<b>58,158</b>	לקוח ב' – מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**بيانות לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - פירוטים נוספים לסייע דוח רווח או הפסד ורווח כולל אחר

א. פירוט עלות ביצוע העבודות, המכירות ומtan השירותים לפי רכיבים:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
93,279	63,451	67,120	חומרים
168,634	120,745	132,005	קבליי משנה
71,477	77,183	80,420	שכר עבודה והוצאות נלוות
5,985	5,851	5,763	פחת והפחחות
8,849	10,171	10,535	הוצאות ביצוע אחרות
348,224	277,401	295,843	
(3,724)	(1,144)	(883)	שינויים במלאי
<b>344,500</b>	<b>276,257</b>	<b>294,960</b>	

ב. הוצאות הנהלה וכליות:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	
16,876	16,836	18,311	שכר עבודה ונלוות
2,952	2,952	2,996	דמי ניהול לבעלי עניין
2,058	1,907	2,163	שכר דירה ואחזקקה
1,467	1,349	1,412	אחזקת רכב
5,749	5,633	6,116	שירותים מקצועיים
747	911	949	bijtchim
1,044	651	549	מסים, מים ואגרות
3,305	3,195	3,533	פחת והפחחות
811	1,310	1,007	כיבודים, מתנות ותרומות
537	550	1,109	הוצאות חובות מסופקים ואבודים
(50)	58	-	הפרשה לתביעות ואחריות
1,917	2,313	2,638	אחרות
<b>37,461</b>	<b>37,665</b>	<b>40,783</b>	

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 30 - פירוטים נוספים לשיעורי דוח רוח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

ג. הוצאות מחקר ופיתוח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
568	-	-
10	-	-
47	-	-
35	-	-
<b>660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

שכר עבודה ונלוות  
אחזקה רכב  
פחת  
אחרות

ד. הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	(26,700)	
(181)	(157)	1,683
<b>(181)</b>	<b>(26,857)</b>	<b>1,683</b>

רווח ממימוש ושערו יתרת השקעה לחברת מאוחדת  
שהואודה בעבר  
הוצאות (הכנסות) אחרות (ראה בайור 13 בגין מכירת  
פרץ לוזן וביאור 42. ד. בגין הפרשה לתביעה  
"ציגית")

ה. הוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,296	-	
2,245	2,223	3,686
1,085	2,832	3,897
2,443	5,498	6,187
553	363	569
-	-	
3,847	3,307	2,851
<b>12,469</b>	<b>14,223</b>	<b>17,190</b>

הוצאות מימון בגין אגרות חוב  
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר מبنאים  
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך מبنאים  
הוצאות מימון בגין הלואות המירות למניות  
הוצאות מימון בגין חוזי חכירה  
הוצאות מימון בגין ירידת ערך חברה המטופלת לפי שיטת  
השווי המאזני  
הוצאות מימון אחרות

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 30 - פירוטים נוספים לסייע רוח או הפסד ורווח כולל אחר (המשך)

. הכנסות מימון

لשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
1,524	7,580	-	
110	-	-	
474	82	121	
-	-	-	
<b>2,108</b>	<b>7,662</b>	<b>121</b>	

הכנסות מימון - שעריך נגזר פיננסי בגין הלואאות המירות  
למניות  
הכנסות מימון בגין חברות המטופלות לפי שיטת השווי  
המאזני כולל עדכון התchia"בות בגין מחלוקת השקעה  
בחברה כוללה  
הכנסות מחובות ואחרים  
הכנסות מימון מפקדונות בזמן קצר

בайור 31 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על הקבוצה בישראל:

**חוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינגליזה), התשמ"ה-1985:**

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדו התוצאות לצרכי מס כshan מותאמות לשינויים במידה המחרירים לצרךן.

בחודש פברואר 2008, התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינגליזה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומיים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדודות התוצאות לצרכי מס בערכיהם נומינליים למעט תיאומיים מסוימים בגין שינויים במידה המחרירים לצרךן בתקופה שעדיין יומם 31 בדצמבר, 2007.

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023, 2022, 2021 ו- 2020 - .23%

חבר בני אדם חייב במס על רוח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

בחודש אוגוסט, 2013, פורסם החוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חוקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו- 2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב), אשר כולל בין היתר מיסוי רווחי שעריך זוזאת החל מיום 1 באוגוסט, 2013, אולם כניסה לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שעריך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עדיפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפוף מס העולאים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

ב. שומות מס סופיות:

לחברה הוצאו שומות מס סופיות לרבות שומות מס הנחשבות כסופיות עד וככל שנת המס 2017.

לחברה מאוחדת הוצאו שומות מס סופיות עד וככל שנת 2020. לחברה מאוחדת אחרת שומות הנחשבות כסופיות עד וככל שנת המס 2017.  
חברה מאוחדת נמצאת בהליך דין שומות 2017-2021.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**bijiorim לדוחות הכספיים המאוחדים**

bijiorim על הכנסה (המשך)

ג. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברות מאוחדות הפסדים עסקיים להעברה לצרכי מס בסך של כ- 181 מיליון ש"ח, מתוך הסכום הנ"ל, בין סך של כ- 19 מיליון ש"ח יירה החברה נכס מס בסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח.

הטבת המס בגין יתרת ההפסדים העסקיים אינה נכללת בדוחות הכספיים בשל אי הודאות לניצולها.

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברות מאוחדות הפסדי הון להעברה לצרכי מס בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בגין הקבוצה לא יירה הטבת מס עקב אי ודאות לניצולם.

ד. מסים נדחים:

תנוועה ורכב:

סה"כ אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	לאירועים אלפי ש"ח	הפסדים מעוברים לאירועי מס אלפי ש"ח	הפרשנות לזכויות עובדים אלפי ש"ח	נכסים בני פחת אלפי ש"ח		
						2021	2022
8,783	1,727	4,730	2,363	(37)	יתרה ליום 1 בינואר, 2021		
(637) 22	130 -	-	(789) 22	22 -	Zakiphah לדוח על רוח או הפסד Zakiphah לרוח כולל אחר		
8,168	1,857	4,730	1,596	(15)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021		
398 (107)	531 -	-	(134) (107)	1 -	Zakiphah לדוח על רוח או הפסד Zakiphah לרוח כולל אחר		
8,459	2,388	4,730	1,355	(14)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022		
(221) (107)	13	(295)	47 (107)	14	Zakiphah לדוח על רוח או הפסד Zakiphah לרוח כולל אחר		
8,131	2,401	4,435	1,295	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023		

מצוג בדוחות הכספיים:

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,459	8,131		
-	-		
<u>8,459</u>	<u>8,131</u>		

נכסים לא שותפים  
התחיהויות לא שותפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס משקלל של 23% (23% – 2022).

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ט.בי) בע"ת**  
**bijourim לדוחות הכספיים המאוחדים**

bijour 31 - מסים על הכנסה (המשך)

ה. מסים על הכנסה המתיחסים לסעיפי רוח כולל אחר:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
22	(107)	-	

הטבת מס (מס) בגין הפסד ממדידה מחדש של תוכנית  
הטבה מוגדרת

ו. מסים על הכנסה (הטבת מס):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
817	3,164	1,702	מסים שוטפים
(2,273)	(89)	(342)	מסים בגין שנים קודמות
637	(398)	328	מסים נדחים
(819)	2,677	1,688	

ז. מס תיאורתי:

להלן מובא תואם בין סכום המס, שהוא חל אילו כל הכנסות היו מחויבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על חברות הקבוצה לבין סכום המס שנזקף ברוח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(9,888)	24,428	(2,880)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(2,274)	5,618	(663)	הטבת מס מחושבת לפי שיעור המס הסטטוטורי

הגדלה (הקטנה) של הוצאות מסים בגין:

(1,136)	(2,245)	(1,993)	חלק החברה בהפסדי חברות המתוולות לפי שיטת השווי
142	(4,687)	725	המאזני
(2,273)	(89)	(342)	הוצאות שאין מותרונות לצרכי מס בגין הכנסות פטורות
4,316	4,418	4,135	מסים בגין שנים קודמות
(121)	(304)	(160)	גידול בהפסדים לצרכי מס שבගינם לא נזקפו מסים נדחים
527	(34)	(14)	ניתול הפסדים לצרכי מס בגין לא הוכרו מסים נדחים
(819)	2,677	1,688	בתוקפה
(8.3%)	10.9%	(58%)	הפרשים בסיס המידידה והפרשים אחרים
			מסים על הכנסה (הטבת מס)
			שיעור מס אפקטיבי ממוצע

## קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - יתרות עסקאות עם צדדים קשורים ובעל עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

**ליום 31 בדצמבר, 2023**

חברות							
בעלי עניין	המתופלות	בדבר	לפי שיטת	תנאים ראה	השווי	אחרים	
אחרים	המאזני	המאזני	ביאור	המאזני	השווי	לפי שיטת	
1,364	232	8					לקוחות והכנסות לקבל
169	2,080	9					חייבים ויתרות חובה
-	-	13					הלוואות, שטרי הון ויתרות חובה
61	42	19					התחביבות לספקים ולנותני שירותים
-	-	20					זכאים ויתרות זכות
-	-	-					יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך
-	-	-					השנה

**ליום 31 בדצמבר, 2022**

חברות							
בעלי עניין	המתופלות	בדבר	לפי שיטת	תנאים ראה	השווי	אחרים	
אחרים	המאזני	המאזני	ביאור	המאזני	השווי	לפי שיטת	
1,416	1,712	8					לקוחות והכנסות לקבל
-	1,590	9					חייבים ויתרות חובה
-	6,424	13					הלוואות, שטרי הון ויתרות חובה
138	42	19					התחביבות לספקים ולנותני שירותים
666	-	20					זכאים ויתרות זכות
-	6,424	-					יתרת הלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במשך
-	-	-					השנה

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעל עניין:

**לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר, 2023**

חברות							
בעלי עניין	המתופלות	בדבר	לפי שיטת	תנאים ראה	השווי	אחרים	
אחרים	המאזני	המאזני	ביאור	המאזני	השווי	לפי שיטת	
-	6,703	29					הכנסות מביצוע עבודות וממתן שירותים
1,035	-	' 30					הוצאות ביצוע העבודות
4,593	-	' 30					הוצאות הנהלה וכליות (*)

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 32 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעל עניין (המשך)

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעל עניין: (המשך)

**לשנה שסתימאה ביום  
31 בדצמבר, 2022**

חברות		המטרופולות וב בעלי עניין	בדבר לפי שיטת השווי	תנאים ראה השווי	הamazoni וביואר	הכנסות מביצוע עבודות וממתן שירותים עלות ביצוע העבודות והוצאות הנהלה וככליות (*)
אחרים	אחרים					
-	6,133	29				
1,481	-	30 א'				
4,869	-	30 ב'				

**לשנה שסתימאה ביום  
31 בדצמבר, 2021**

חברות		המטרופולות וב בעלי עניין	בדבר לפי שיטת השווי	תנאים ראה השווי	הamazoni וביואר	הכנסות מביצוע עבודות וממתן שירותים עלות ביצוע העבודות והוצאות הנהלה וככליות (*)
אחרים	אחרים					
-	562	29				
3,683	-	30 א'				
4,581	-	30 ב'				
-	110	30 ה'				

(\*) 2023 - כולל תרומה בסך של כ- 52 אלפי ש"ח לעומת השלבלי השליטה בחברה יש עניין אישי בה  
 . 2022 - כ- 202 אלפי ש"ח, 2021- 22 אלפי ש"ח).

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 32 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. תגמול הנitin לאנשי מפתח ניהוליים, אשר הוכר כהוצאה במהלך השנה, על פי סוג הطيبות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,349	7,707	9,231	הטבות עובד- שכר, דמי ניהול, מענקים ונלוות לשכר
(124)	-	-	מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך- הipayות בגין פיטורי ומענק הסתגלות
6	5	5	מספר אנשיים אליהם מתייחס המידע לעיל
3,579	3,649	3,611	מתוך הסכומים לעיל, שכר, דמי ניהול וענקים ונלוות לבעלי עניין
-	-	-	מתוך סכום זה, הטבות לטווח ארוך- הipayות בגין פיצויי פיטורי ומענק הסתגלות
2	2	2	מספר אנשיים אליהם מתייחסים המידע לעיל
420	450	459	הוצאות שכירות לחברות בבעלות בעלי השילטה

ד. הipayות לקרובייהם של בעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,835	2,418	2,561	שכר ונלוות, דמי ייעוץ, אחזקת רכב וטלפון לקרובייהם של בעלי עניין

מספר האנשים אליהם מתייחס השכר וההipayות:

5	5	5	קרובייהם של בעלי עניין המועסקים על ידי חברות מאוחדות
277	282	264	שכר דירקטוריים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה
6	4	4	מספר הדירקטוריים אליהם מתייחס השכר
160	159	54	דמי ייעוץ ושכר דירקטוריים המועסקים בחברה (*)
1	1	1	מספר הדירקטוריים אליהם מתייחס השכר

(\*) כולל שירות ייעוץ המתקבלים על ידי דירקטור בחברה בתמורה חודשית בסך של 7,500 ש"ח.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ב.י) בע"מ**  
**ביורו לדווח הכספי המאוחדים**

ביאור 32 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך) (המשך)

ד. הסכם ניהול עם בעלי עניין:

בחודש נובמבר 2017, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי בכספי להפיקת החברה לחברת ציבורית, כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999, החברה תתקשר עם כל אחד מבני השליטה בחברה ה"ה פיני ואמיר יעקובי (לרובות באמצעות חברות פרטיות בעלותם ובשליטתם המלאות) בהסכם חדש לקבלת שירותים ניהול בתפקיד י"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה, בהתאם, אשר יבואו לידי סיום לאחר תום 5 שנים ממועד הפיקת החברה לחברת ציבורית כאמור לעיל (להלן - "הסכם ניהול שהסתינו").

בחודש דצמבר 2022, אישרו ועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את חידוש הסכמי ניהול החל מיום 1 בדצמבר 2022 למשך תקופה של 3 שנים בתנאים זהים לתנאיו הסכמי ניהול שהסתינו, למעט האצתה דמי ניהול החודשים לעליית מدد המהירים לצרכן, כשמדד הבסיס ייחס המدد בגין חודש אוקטובר 2022 אשר פורסם ביום 15 בנובמבר 2022 וביטול רכיב התגמול השנתי המשותנה (להלן - "הסכם ניהול החדשים").

בשנים 2020 עד וככל 2022 לא התקיימו התנאים המזיכים את בעלי השליטה בתגמול שנתי משתנה.

להלן עיקרי תנאי הסכמי ניהול החדשים:

**(1) תקופת הסכמי ניהול:**

כל זאת להסכם ניהול יהיה זכאי להביא את הסכם ניהול לסיום על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב לצד השם של 90 ימים מראש. החלטת החברה בנסיבות תתקבל על ידי ועדת הביקורת או ועדת התגמול של החברה, לפי העניין. במקרה של סיום כהונתו כאמור לעיל, כל זאת להסכם ניהול יהיה זכאי למענק הסטgalות בגובה של 6 חודשים עולות התגמול הקבוע וכן, בתקופת ההודעה המוקדמת יועמד להם הרכב או לחופין תשלום להם עלות העמדת הרכב לפי ממוצע של עלות עמדת הרכב בשישה חודשים שקדמו למועד ההודעה המוקדמת, וכל לפי בחרתם.

על אף האמור לעיל, החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להביא את הסכם ניהול לידי סיום לאלטר, חרף תקופת ההודעה המוקדמת, או להביאו לידי סיום בכל עת במהלך תקופת ההודעה המוקדמת, ובמקרה כזה תשלום החברה לחברת ניהול תשלום מלא עבור יתרת תקופת ההודעה המוקדמת בה, בהוראת החברה, לא ניתנו שירותים ניהול בפועל. בנוסף, חרף האמור לעיל, החברה או חברות ניהול, רשויות, על פי שיקול דעתן הבלעדי, לבטל את הסכמי ניהול לאלטר, במקרים בהם: (א) במקרה בו יתבקש מנוי או יתמנה לחברות ניהול כנסים / או מפרק זמני / או מפרק ו/או תוגש נגד חברות ניהול בקשה פירוק / או ינתן ביחס לחברות ניהול צו הקפת הליכים והמנוי כאמור / או הבקשה כאמור / או הצו כאמור לא בוטלו או נמחקו בתוך 60 ימים; (ב) במקרה בו איזה מהשירותים שיינטנו לחברה על פי הסכם ניהול לא יועמד לרשותה למשך תקופה העולה על 60 ימים לפחות מקרה שאז לא יחול סעיף זה; (ג) במקרה בו מי מהמנהלים יושבע בעבירה שיש עימה קלון או במקרה בו מי המנהלים לא יהיה כשיר בהתאם להוראות הדין להמשר ולכהן כנושא משרה בחברה.

**(2) היקף משרה:**

פיני ואmir יעקובי יכהנו כיו"ר דירקטוריון וכديرקטוריון ונושא משרה אחרים בKİוצת ובתאגידים אחרים (אך בתמורה לקבלת תגמול על ידי התאגידים האחרים), וכן הם יהיו רשאים לעסוק בעיסוקים אחרים, בלבד שמשמעותם והעיסוקים האחרים כאמור: (א) לא יפגשו במילוי התפקידים בחברה ובכל תפקיד שהחברה מחזיקה ו/או תחזיק בו ניירות ערך ו/או זכויות הצבעה ו/או ניהול; (ב) לא יפגשו בהיקף המשרה לו התחייבו המנהלים; (ג) לא יצרו ניגוד אינטרסים עם השירותים שיועמדו לחברה על ידם.

## קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ

### באיורים לדוחות הכספיים המאוחדים

בайור 32 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך) (המשך)

. ז. הסכם ניהול עם בעלי עניין: (המשך)

(3) התמורה:

בתמורה לשירותי הנהול יהיו זכאים ה"ה פיני ואmir יעקובי לתרומה המפורטת להלן:

- פיני יעקובי - תגמול קבוע בסך 131,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדי.  
אמיר יעקובי - תגמול קבוע בסך 115,000 ש"ח לחודש בתוספת מע"מ כדי.

כאמור לעיל התמורה צמודה לעליית מدد המחיירים לצרכן, כשמגד הבסיס ייחשב המدد בגין חודש אוקטובר 2022 אשר פורסם ביום 15 בנובמבר, 2022.

תנאים נלוויים הכלולים:

(א) החברה תעמיד להם רכב יוקרה לפי בחירתם ותשא בכל עלויות השימוש והתחזקה של הרכב האמור, לרבות עלויות המס בגין שווי השימוש. בנוסף, הרכב יחולף כל 3 שנים;

(ב) החברה תשיב לחברות הנהול את מלאו הוצאות (לא תקורת הוצאות) אשר יצאו על ידי מי מיחידי המנהלים מתוקף תפקידם כנושאי משרה בחברה (לרבות בגין פעילות תאגידיים בהם מחזיקה החברה במישרין או בעקיפין) ובכלל אלה הוצאות אירוח, נסיעות, נסיטים, טלפון, UITנות וכי"ב לרבות הוצאות לינה במרכז הארץ (כל שנדרש לצורך ملي"י תפקידם) ולרובות הוצאות נסעה לחו"ל בקשר עם מתן השירותים במחלהות עסקים וכן הוצאות שהיא (אש"י) אשר תושרנה על ידי ועדת התגמול או הביקורת, לפי העניין, (לרובות רטראקטיבית) כנגד המצתת חשובניות כדי.

(ג) טלפון נייד לרבות שווי גילום המס בגין.

(ד) 30 ימי חופשה בשנה;

(ה) החברה תעמיד לרשות כל אחד מהם נהג לפי בחירתם.

(4) אי קיום יחס עבד מעביד:

מעמדן של חברות הנהול הינו של נתן שירותים חיצוני בעל עסק עצמאי וכי אין בין הצדדים יחס עבד-מעביד במסגרת הסכם זה. לעניין זה יובהר ויודגש כי בין החברה לבין חברות הנהול ו/או פיני ו/או אмир ו/או מי מטעם לא יתקיימו יחס עבד-מעביד והם לא ייחסבו כעובד החברה לכל עניין ומטרה שלהם. חברות הנהול התחייבו לשלם לפיני ואmir יעקובי בקשר עם הסכמי הנהול את כל התשלומיים וההתבות שיגיעו להם בגין עבודתם בחברה ובgen סיום עבודתם בחברות הנהול ו/או בגין סיום ההתקשרות עימן, כולל לצורכי תפקידו בחברה וכן תשלום או להעביר לרשותות המתאימות את תשלוםוי מס הכנסתה, דמי ביטוח לאומי וכל מס ו/או תשלום אחר שייגעו עקב העסקתם ועקב סיום העסקתם בחברות הנהול ו/או עקב סיום התקשרות עימם, ככל הנדרש על פי דין ובהתקיים להסכם הקיימים עימם.

. ח. מתן שירותים על ידי חברת ידע מ.י.טק בע"מ:

ביום 15 באפריל, 2005, התקשרה הקבוצה עם חברת ידע מ.י.טק בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של פיני יעקובי, בעל שליטה בחברה (להלן - "ידע"), בהסכם למתן שירותי הדרכה וייעוץ בתחום המערך הארגוני, ניהול ענף הבטיחות ואספקת כח אדם. מתן השירותים מבוצע במועדים שונים ועל פי הזמן שוטפות מאת הקבוצה. על פי ההסכם, התשלומיים לידי הינם מפתח מסוים לכל יום עבודה בתוספת כיסוי הוצאות מסוימות לפי העניין.

סך העסקאות של הקבוצה לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2023, 2022 ו- 2021 הסתכמו בסך של כ- 765 אלפי ש"ח, כ- 512 אלפי ש"ח וכ- 492 אלפי ש"ח, בהתאם.

## קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ

### באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים

בайור 32 - יתרות עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך) (המשך)

ט. עמותת "חסדי יוסף":

הקבוצה נוהגת לתרום מיד' שנה לעמותת חסדי יוסף (בין היתר) שהינה עמותה שהוקמה על ידי בעלי השכלה, ע"ש יוסף יעקובי, אביהם של בעלי השכלה. חברי העמותה (לרוב בעלי השכלה ומספר עובדים של החברה) פועלים בה בתפקידות מלאה ללא שכר.

בשנתיים שהסת内幕ו ביום 31 בדצמבר, 2023, 2022 ו- 2021 תרומה החברה סך של כ- 52 אלפי ש"ח, כ- 202 אלפי ש"ח וכ- 22 אלפי ש"ח, בהתאם.

ביום 30 באפריל, 2020, אישרה ועדת הביקורת של החברה הסדר עם העמותה בגין פרישת החוב ב- 53 תשלום שווים הנושאים ריבית בשיעור שנתי של 4% בגין עבודות שביצעה החברה המאוחדת לבניית בית כניסה עבור העמותה בסכום כולל בסך של 1,827 אש"ח (לפני מע"מ).

מן שירותים על ידי חברת בית היוצר- ברזייל שיווק ברצל בע"מ:

ביום 13 באוקטובר, 2016, התקשרה הקבוצה עם חברת בית היוצר- ברזייל שיווק ברצל בע"מ, חברת בעלות קרוב (כהגדרת מונח זה על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעל השכלה אמר יעקובי, (להלן - "ברזייל"), בהסכם למתן שירותים שונים, שעיניים עבודות מסגרות וברצל. מתן השירותים מבוצע במועדים שונים ועל פי הזמן שוטפות מאות הקבוצה. על פי ההסכם, התשלומים לברזייל הינם בהתאם להסכם המסגרת.

ן העסקאות של הקבוצה לשנים שהסת内幕ו ביום 31 בדצמבר, 2023, ו- 2022 הסתכמו בסך של כ- 306 אלפי ש"ח וכ- 969 אלפי ש"ח, בהתאם.

יא. החברה שוכרת נכון מבעל השכלה בתמורה לדמי שירותים חדשים בסך של 35 אלפי ש"ח ולתקופה של חמישה שנים ממועד החתימה על הסכם השירות (חודש يول', 2018). בחודש דצמבר 2022 ההתקשרות חודשה ל-3 שנים נוספת ללא שינוי בתנאייה.

באיור 33 - מגזרי פעילות

א. כללי:

מגזרי הפעולות נקבעו בהתאם על המידע הנבדק על ידי מקבל החלטות התפעליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצתה משאבי והערכת ביצועים.

הקבוצה פועלת במספר מגזרי פעילות כדלקמן:

1. מגזר פרויקטים למבנים ותשתיות.
2. מגזר שירותים ואחזקה.
3. מגזר איכות הסביבה (מיון, טיפול ומחזור פסולת).
4. אחר.

המדיניות החשבונאית של מגזרי הפעולות זהה לזה המוצגת בביור 2.

בהמשך כאמור בביור 5 (א) לעניין מכירת 50% מניות החברה בדקל תשתיות (2001) בע"מ והציגתה על בסיס השווי המאזני, הקבוצה מדוחת על חלקה בתוצאות החברה הכלולה, דקל תשתיות (2001) בע"מ, באיחוד מלא במסגרת מגזר איכות הסביבה.

תוצאות המגזר המדוחות למקבל החלטות התפעליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם באופן סביר. הכוללים בעיקר נכסים מטה של הקבוצה, הוצאות מטה הקבוצה, מימון (כולל עלויות מימון והכנסות מימון, לרבות בגין התאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים) ומסים על הכנסה, מנהלים על בסיס קבוצתי.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 33 - מגדרי פעילות

א. כללי:

מקבל החלטות התפעוליות הראשי בוחן את נכסיו המגזר שלא כולל מסים נדחים, הלואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, שטרו הון ונגזרים פיננסיים מאחר שנכסים אלה מנוהלים על בסיס קבוצתי. מקבל החלטות התפעוליות הראשי בוחן את התchieיביות המגזר שלא כולל מסים נדחים, התchieיבות מסים שוטפים, הלואות ונגזרים פיננסיים מאחר שהתחייבויות אלה מנוהלות על בסיס קבוצתי.

ב. דיווח בדבר מגדרי פעילות:

**לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר, 2023**

סה"כ	אחר אלפי ש"ח	הסבiba אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	פרוייקטים אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	פרוייקטים אלפי ש"ח	למבנים אלפי ש"ח	ותשתיות אלפי ש"ח	מגזר
										סה"כ
563,204	623	218,374	93,567	250,640						הכנסות מחיצוניים
45,451	3,684	22,739	(1,798)	20,826						רווח מוגזר

**לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר, 2022**

סה"כ	אחר אלפי ש"ח	הסבiba אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	פרוייקטים אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	פרוייקטים אלפי ש"ח	למבנים אלפי ש"ח	ותשתיות אלפי ש"ח	מגזר
										סה"כ
520,640	959	212,346	122,159	185,176						הכנסות מחיצוניים
59,759	26,839	28,025	1,511	3,384						רווח מוגזר

**לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר, 2021**

סה"כ	אחר אלפי ש"ח	הסבiba אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	פרוייקטים אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	מגזר אלפי ש"ח	פרוייקטים אלפי ש"ח	למבנים אלפי ש"ח	ותשתיות אלפי ש"ח	מגזר
										סה"כ
550,742	693	172,767	137,817	239,465						הכנסות מחיצוניים
24,866	94	17,326	9,194	(1,748)						רווח (הפסד) מוגזר

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**באיורם לדוחות הכספיים המאוחדים**

בайור 33 - מגדרי פעילות

ג. התאמאה בין סך הכנסות ותוצאות המגדרים לבין הכנסות והוצאות בדוחות הכספיים:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2 0 2 1</b>	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
550,742	520,640	563,204
(172,767)	(212,346)	(218,374)
<b>377,975</b>	<b>308,294</b>	<b>344,380</b>

<b>הכנסות</b>		
24,866	59,759	45,451
(12,005)	(10,505)	(15,220)
(17,326)	(28,025)	(22,799)
(10,361)	(6,561)	(17,069)
<b>4,938</b>	<b>9,760</b>	<b>6,784</b>
<b>(9,888)</b>	<b>24,428</b>	<b>(2,853)</b>

<b>רווח והפסד</b>		
256,145	285,899	פרויקטים למבנים ולתשתיות
123,556	100,246	שירות ואחזקה
498	727	aicots הסביבה
10,964	9,812	אחר
<b>114,513</b>	<b>102,966</b>	<b>נכסים שאינם מיוחסים</b>
<b>505,676</b>	<b>499,650</b>	

ד. **נכסים המשמשים את המגזר:**

**ליום 31 בדצמבר**

<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
256,145	285,899
123,556	100,246
498	727
10,964	9,812
<b>114,513</b>	<b>102,966</b>
<b>505,676</b>	<b>499,650</b>

ה. **התחייבויות המגזר:**

**ליום 31 בדצמבר**

<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
113,556	138,488
90,098	69,254
9,347	9,264
-	-
<b>71,482</b>	<b>66,003</b>
<b>284,483</b>	<b>283,009</b>

פרויקטים למבנים ולתשתיות
שירות ואחזקה
aicots הסביבה
אחר
התחייבויות שאינם מיוחסים

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**בайורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 33 - מגזרי פעילות (המשך)

.  
. עלות רכישת נכסים קבועים ובלתי מוחשיים המשמשים את המגזר:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2 0 2 1</b>	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
357	7,286	12,160
357	754	2,023
3,927	6,579	22,295
24	912	1,362
<b>4,665</b>	<b>15,531</b>	<b>37,840</b>

פרויקטים למבנים ולתשתיות  
שירות ואחזקה  
aicות הסביבה  
רכישת נכסים שאינם מיוחסים

.  
. פחת והפחנות והפרשה לירידת ערך נכסים וירידת ערך מוניטין בגין נכסים המשמשים את המגזר:

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**

<b>2 0 2 1</b>	<b>2 0 2 2</b>	<b>2 0 2 3</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
3,877	3,761	4,444
4,721	4,497	2,902
16,292	16,183	13,260
26	361	285
706	703	719
<b>25,622</b>	<b>25,505</b>	<b>21,610</b>

פרויקטים למבנים ולתשתיות  
שירות ואחזקה  
aicות הסביבה  
אחר  
פחת והפחנות - לא מיוחסים

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ט.בי) בע"מ**  
**נספח לדוחות הכספיים המאוחדים- רשות חברות מוחזקות**

**ליומ 31 בדצמבר**

2022		2023	
מניות המניות זכויות לרווחים	%	מניות המניות זכויות הנכסים	%
100	100	100	100
100	100	100	100
100	100	100	100

**שם החברה**

**חברות מאוחדות:**

100	100	100	100	יש Achim Yakobi בע"מ
100	100	100	100	אריאל וימזר בקרת תנואה וחניה בע"מ
100	100	100	100	אח'ם יעקובי יזמות בע"מ

**חברות בנות של יש אח'ם יעקובי בע"מ:**

100	100	100	100	מנוליד חירות- מערכות בע"מ
100	100	100	100	פיקה תשתיות עבודות פיתוח בע"מ
100	100	100	100	פיקה יזמות ונכסים בע"מ (חברה מוחזקת של פיקה תשתיות עבודות פיתוח בע"מ)
78	78	78	78	אפיקים ירוקים בע"מ (חברה מוחזקת של פיקה תשתיות עבודות פיתוח בע"מ) (2)
-	-	-	-	פא"א: 2011 יזמות בע"מ
-	-	-	-	יאנד.ב' השקעות ונכסים (2015) בע"מ (3)
-	-	-	-	יאנד.ב' עומר נכסים בע"מ
-	-	-	-	אח'ם יעקובי יזמות בע"מ (1)

**חברות בנות של אח'ם יעקובי יזמות בע"מ:**

100	100	100	100	פא"א: 2011 יזמות בע"מ (1)
100	100	100	100	יאנד.ב' עומר נכסים בע"מ (1)

**חברות בנות של מנוליד חירות - מערכות בע"מ:**

100	100	100	100	מנוליד אף אם פתרונות הנדסה בע"מ
100	100	100	100	די אנד.אי פיתוח ויישום בע"מ
100	100	100	100	דיננה סקאן ישראל בע"מ

**חברות בנות של אריאל וימזר בקרת תנואה וחניה בע"מ:**

100	100	100	100	לא בקרה בע"מ
100	100	100	100	אקסטריט תנואה חכמה בע"מ
100	100	100	100	ס.פ.י. פתרונות חניה 2014 בע"מ
100	100	100	100	динם טק בע"מ

**חברות המטפלות לפי שיטת השווי המאזני:**

50	50	-	-	פרץ לוזן אח'ם יעקובי בע"מ (1)
50	50	50	50	יאנד.ב' השקעות ונכסים (2015) בע"מ (1) (3)
50	50	50	50	אורלג פסגות יזמות בע"מ
50	50	50	50	דיל תשתיות (2001) בע"מ

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ט.בי) בע"מ**  
**נספח לדוחות הכספיים המאוחדים- רשות חברות מוחזקות**

**ליום 31 בדצמבר**

2022		2023	
מניות המתקנות	מניות זכויות לרווחים	מניות המתקנות	מניות זכויות לרווחים
%	%	%	%

**שם החברה**

**חברות בנות של דקל תשתיות (2001) בע"מ:**

100	100	100	100	גרין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ
100	100	100	100	ד.ט. גרין נט השקעות בע"מ
100	100	100	100	דקל גראינסיל בע"מ
100	100	100	100	דקל דיה בע"מ
50	50	-	-	ניטרה בע"מ (ראה ביאור 13 (ג'))

**חברות ומיזמים משותפים לא פעילים:**

מיזם משותף עם נכסיו אריאל פרויקטים בע"מ (רכבת הקלה)

50	50	50	50	(4)
50.1	50.1	50.1	50.1	(5) LEAD CONTROL TRINIDAD LTD.
100	100	100	100	מנוליד חירות פרויקטים בע"מ (6)
50	50	50	50	אלקון- מנוליד מיזם משותף
50	50	50	50	שותפות חירות אינטרא התפליה חזקה- מיזם משותף

ILLUMINATING TRADING GMBH (חברה מוחזקת של

50	50	50	50	ליד בקרה בע"מ (7)
38.5	38.5	38.5	38.5	לואוטק (1997) בע"מ בהליך פירוק מרצון LEAD CONTROL USA. INC. (חברה מוחזקת של ליד בקרה בע"מ)
100	100	100	100	

(1) במוגרת שינוי מבנה שבוצע בקבוצה, ביום 5 ביולי, 2022 התקבלה החלטת מיסוי אשר כללה מספר שלבים: העברת מניות החברות: חברת פאי. אי. 2011 יזמות בע"מ, חברת 'אנד.בי' השקעות ונכסים (2015) בע"מ וחברת 'אנד.בי' עומר נכסים בע"מ מיידי חברת 'ש Achim Yakobi בע"מ לידי חברת אחים יעקובי יזמות בע"מ (לשעבר: אחים יעקובי מדף 1 בע"מ) בהתאם לסעיף 104א לפకודת מס הכנסתה [נוסח חדש], התשכ"א-1961; לאחר מכן, הוחלט, במסגרת שינוי המבנה, להעביר את מניות חברת אחים יעקובי יזמות בע"מ לידי החברה בהתאם לסעיף 104ג' לפוקודת מס הכנסתה [נוסח חדש], תשכ"א-1961).

(2) ראה ביאור 5 (ב').

(3) ראה ביאור 11 (ב').

(4) בשנת 2012, הקימה חברת מאוחדת מיזם משותף לצורך ביצוע פרויקט במסגרת רכבת הקלה. הצדדים למיזם הסכימו שהთוצאות העסקיות שניבעו מהפרויקט יחולקו ביניהם בחלוקת שווהים.

(5) בשנת 2014, הקימה חברת מאוחדת, חברת לצורך ביצוע עבודות תכנון והנדסה של מערכות מים בטרינידד וטובגו. החברה סימנה את פעילותה בשנת 2016.

(6) בחודש פברואר, 2016, הוקמה החברה. החברה טרם החלה בפעילות.

**קבוצת אחים יעקב (ויא.או.בי) בע"נ**

**מידע כספי נפרד**  
**לשנת 2023**

## קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ

ליום 31 בדצמבר, 2023

### תוכן העניינים

#### ע מ I ד

2	דוח מיוחד רואה החשבון המבקר
3	דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'
	<b>הדווחות הכספיים:</b>
4-5	דווחות על המצב הכספי
6	דווחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-8	דווחות על תזרימי המזומנים
9-17	נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

# Deloitte.

לכבוד

בעלי המניות של קבוצת אחים יעקב (וא.א.ב.) בע"מ

דן 3

יבנה

א.ג.ב.,

## הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומיד"ם), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומיד"ם), התש"ל-1970 של **קבוצת אחים יעקב (וא.א.ב.) בע"מ** ("החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת מהשנים שהסתמכו באוטם תאריכים. המידע הכספי הנפרד היה באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחיזותנו היא לחוות דעתה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתם.

דווחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 ולשנה שהסתמכו באוטו תאריך בוקרו על ידי רואה החשבון מבקר קודם אשר הדווח שלו עליים מיום 27 במרץ, 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוימת ופסקת הפנית תשומת לב לאמור בביורו 1 בדבר מצבה הכספי של החברה ובדבר תוכניות הנהלה בהקשר למצבה הכספי של החברה.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדווחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ-345,000 אלף ש"ח וכ-77,985 אלף ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, ואשר רווח (הפסד) לחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך כ-6,784 אלף ש"ח וכ-9,760 אלף ש"ח לשנים שהסתמכו בימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה. הדווחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי החשבון אחרים שדווחותיהם הומצאו לנו, חוות דעתינו, ככל שהיא מתיחסת לסטטוס שונקללו בגין אותן חברות, מבוססת על דווחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להציג מידה סבירה של ביצוחן שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסוכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון וה הנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתאם על ביקורתנו ועל הדווחות של רואי החשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להווארות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומיד"ם), התש"ל-1970.

ambilי לסייע את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לאמור בביורו 1 (ג) ו-(ד) למידע הכספי הנפרד של החברה בדבר מצבה הכספי של החברה, תוכניות הנהלת החברה הכלולות במישוש נכסים ולכך שלהערכת הנהלה החברה תוכלנה לעמוד בהתחייבותה בהגיע מועד פרעון בעtid הנראת לעין.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
**A Firm in the Deloitte Global Network**

חיפה, 27 במרץ, 2024

### תל אביב - משרד הראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

בית שמש  
'גאל אלון 1  
בב' שמש 10620999

משרד נצרת  
מר' אבן עמר 9  
נצרת, 16100

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אלת, 8810402

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

# Deloitte.

## דוח מיוחד לפי תקנה 38-ד'

### נתונים כספיים ומידע כספי מtower הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברת

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברת מtower הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 המפורטים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות נ"ירות ערך (דוחות התקופתיים ומידיעים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שישמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בبيان 2 לדוחות המאוחדים.

גילוי לתקני IFRS חדשים בתחום שלפני ישומם פורט בبيان 4 לדוחות המאוחדים.

### **תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

<b>בֵּית שִׁמְ�שׁ</b> 'גָּאַל אַלְּוֹן 1' בֵּית שִׁמְ�שׁ 99906201	<b>מִשְׁרָד נִצְרָת</b> מַרְגָּן אַבְנָן עַמְּרָה 9 נִצְרָת, 16100	<b>מִשְׁרָד אַיָּלָת</b> המִרְכָּז הָעִירִי ת.ד. 583 אַיָּלָת, 8810402	<b>מִשְׁרָד חִיפָה</b> מַעֲלָה הַשְׁחָרוֹת 5 ת.ד. 5648 חִיפָה, 3105502	<b>מִשְׁרָד יְרוּשָׁלָם</b> קַרְתַּת הַמַּדְעָה 3 מַגְדָּל הַר חֹזֶבֶת יְרוּשָׁלָם, 914510
---	--	---	---	---

טלפון: 073-3994455 פックス: 073-399445 <a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a>	טלפון: 08-6375676 פックス: 08-6371628 <a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a>	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 <a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a>	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 <a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a>
--	---	--	--

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**דוחות על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר		
2 0 2 2	2 0 2 3	ב'יאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

**נכסים**

			<b>נכסים שותפים:</b>
1,005	2,021		נכסים מזומנים ושווי מזומנים
159	3,271		חייבים ויתרות חובה
1,318	1,407	6	חברה מוחזקת, יתרת הלואאה וחובנות שותפים, נטו
<u>2,482</u>	<u>6,699</u>		<b>סה"כ נכסים שותפים</b>

			<b>נכסים לא שותפים:</b>
47,502	46,350		נכסים בניכוי התchia"בויות המייחסים לחברה מוחזקת, נטו לרבות מוניטין
162,500	157,060	6	הלואאה לחברה מוחזקת
71,561	70,345		השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
603	805		השקעה בחברות אחרות
1,217	1,459		רכוש קבוע, נטו
126	84		רכוש אחר, נטו
<u>442</u>	<u>442</u>		מסים נדחים
<u>283,951</u>	<u>276,545</u>		<b>סה"כ נכסים לא שותפים</b>
<u><u>286,433</u></u>	<u><u>283,244</u></u>		<b>סה"כ נכסים</b>

המידע הנוסף המצורף מראה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידיע הכספי הנפרד.

## **קבוצת אחים יעקב (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

### **דוחות על המצב הכספי**

(המשך)

**ליום 31 בדצמבר**

2 0 2 2	2 0 2 3	ב'יאור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

<u>התchia'biot וווען</u>		
התchia'biot שוטפות:		
8,772	3,894	
2,963	10,960	
614	155	
12,349	15,009	<b>סה"כ התchia'biot שוטפות</b>
התchia'biot לא שוטפות:		
35,496	32,317	3
9,712	12,064	4
2,500	2,030	4
1,920	1,920	
49,628	48,331	<b>סה"כ התchia'biot לא שוטפות</b>
הווע:		
1,801	1,801	
141,979	141,979	
5,232	5,232	
453	429	
(8)	(8)	
(969)	(969)	
75,968	71,439	
224,456	219,903	<b>סה"כ ההווע</b>
286,433	283,244	<b>סה"כ התchia'biot וווען</b>

**27 במרץ, 2024**

**תאריך אישור הדוחות הכספיים**

אליציק אשר  
סמנכ"ל כספים

אמיר יעקב  
מנכ"ל וחבר דירקטוריון

פנחס יעקב  
יו"ר הדירקטוריון

המידע הנוסף המצורף מראה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ**  
על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	ביקורת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	

**הכנסות**

4,200	4,200	4,200	הכנסות משירותי ניהול וייעוץ
-------	-------	-------	-----------------------------

**הוצאות**

5,196	5,030	5,000	הוצאות הנהלה וכליות
4,956	5,304	5,299	הוצאות מימון
(4,585)	(6,345)	(836)	הכנסות מימון
-	7	4,922	הוצאות אחרות
<hr/>			
(1,367)	204	(10,185)	רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברוחן חברות מוחזקות
(7,444)	21,543	5,656	חלק החברה ברוחן (הפסד) חברות מוחזקות
(8,811)	21,747	(4,529)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
171	(34)	-	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(8,982)	21,781	(4,529)	רווח (הפסד) מפעילות נמשכת
2,765	(133)	-	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה
(6,217)	21,648	(4,529)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברת
<hr/>			

**רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברת:**

**סכומים שלא יסוגו מחדש לאחר מכון לרוח או הפסד**

155	853	-	רווח ממידודה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת
-	-	-	מפעילות נמשכת
155	853	-	הפסד ממידודה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת
(6,062)	22,501	(4,529)	מפעילות מופסקת
<hr/>			
			<b>סה"כ רוח כולל אחר המיוחס לחברת</b>
			<b>סה"כ רוח (הפסד) כולל המיוחס לחברת</b>

המידע הנוסף המצורף מראה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהomidע הכספי הנפרד.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ב.) בע"מ**  
**דווחות על תזרימי המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

**תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת**

(6,217)	21,648	(4,529)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברת
---------	--------	---------	------------------------------

**התאמות הפסד הדורשות להציג תזרימי המזומנים מפעילות**

**שוטפת של החברה:**

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

230	255	303	פחות והפחחות
4,679	(21,410)	(5,631)	להלן החברה בהפסדי (ברוחו) חברות מוחזקות
173	-	-	מסים נדחים, נטו
3,185	1,105	4,857	הוצאות מימון, נטו
-	7	(78)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
<b>8,267</b>	<b>(20,043)</b>	<b>(549)</b>	

(540)	(989)	(15)	ירידה (עליה) בחיבטים ויתרונות חובה
(1,230)	581	7,535	עליה (ירידה) בזכאים ויתרונות זכות
<b>(1,770)</b>	<b>(408)</b>	<b>7,520</b>	

**מזומנים שהתקבלו (שולמו) במהלך השנה עברו:**

50	27	-	ריבית שהתקבלה
(2,804)	(1,838)	(2,590)	ריבית ששולם
358	326	-	מסים שהתקבלו
(11)	(7)	(20)	מסים ששולמו
<b>(2,407)</b>	<b>(1,492)</b>	<b>(2,610)</b>	
<b>(2,127)</b>	<b>(295)</b>	<b>(168)</b>	

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) שוטפת של החברה**

-	(855)	(895)	רכישת רכוש קבוע ורכישת אחר
-	200	470	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	-	-	גידול בהשקעות בזמן קצר, נטו
4,967	-	-	הלוואה לחברת כלולה
20,000	3,600	4,000	דיבידנד לחברת כלולה
<b>(59,000)</b>	<b>-</b>	<b>6,273</b>	פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
<b>(34,033)</b>	<b>2,945</b>	<b>9,848</b>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה של החברה

ה מידע הנוסף המצורף מראה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהomidע הכספי הנפרד.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**

**דוחות על תזרימי המזומנים**

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
-	-	-
6,494	-	-
(44,981)	-	-
(1,500)	-	-
45,000	-	-
27,000	-	-
(134)	(1,982)	(8,664)
<hr/>	<hr/>	<hr/>
31,879	(1,982)	(8,664)
<hr/>	<hr/>	<hr/>
(4,281)	668	1,016
<hr/>	<hr/>	<hr/>
4,618	337	1,005
<hr/>	<hr/>	<hr/>
337	1,005	2,021
<hr/>	<hr/>	<hr/>
12,000	-	-

**תזרימי מזומנים מפעילות ממון של החברה**

הנפקת בגין (השקרה בפקדון) מוגבל לטובת מחזק' האג"ח  
 פרעון אג"ח  
 אשראי לזמן קצר, נטו  
 קבלת הלואאה לזמן ארוך  
 קבלת הלואאה מאחרים  
 פרעון הלואאה לזמן ארוך  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) ממון של  
 החברה

**עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים**

**مزומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה**

**مزומנים ושווי מזומנים לסוף השנה**

**פעולות מהותיות שלא במדדן**

המרת הלואאה במניות

המידע הנוסף המצורף מראה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידיע הכספי הנפרד.

**קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**נתוניים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

ביאור 1 - כללי

**א. הגדרות**

**החברה**

- קבוצת אח'ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ.
- חברת מוחזקת כהגדרתה בביאור 1 (ו') לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022.

**ב.** ביום 30 בנובמבר, 2017, השלים החברה הנפקה לראשונה לציבור במסגרת הונפקו לציבור 33,193,700 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א תמורה חוב (סדרה א') של 73,854,000 אלף ש"ח ואגרות חוב (סדרה ב') של 73,854 אלף ש"ח. סה"כ התמורה מההנפקה נטו הסתכמה למספר 158,362 אלף ש"ח (לאחר הוצאות הנפקה בסך 7,106 אלף ש"ח).

**ג. מצבה הכספי של החברה**

לחברה תזרים שלילי בסולו מפעילות שוטפת לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר, 2023 בסך של 168 אלף ש"ח ותזרים חיובי במאוחד בסכום של 4,014 אלף ש"ח.

**ד. תוכנית הנהלה**

במהלך השנים האחרונים החברה יושמה תוכנית התיעילות שכלה צמצום כח אדם, חסכו בדמי שכירות ואיחוד מיטות, בנוסף החברה קיבלה החלטה לגשת למכרזים כקבלן ראשי, ולהתמקד בפרויקטים בעסק' הליבה אשר בהם צפיה רוחניות.

בנוסף ליתרונות המזומנים בחברה, החברה פועלת למימוש נכסים, בדבר מימוש נכס לאחר תקופת הדיווח ראה באור 35 (א') לדוחות הכספיים המאוחדים.

לאור האמור לעיל, דירקטוריון והנהלת החברה ביצעו ניתוח של תחזית תזרימי המזומנים של החברה ומקורותיה בעtid הנראה לעין, הנהלת החברה והדיקטוריון סבורים כי לחברה מקורות מספקים והם צפויים שהחברה והחברות המאוחדות שלה תוכלנה לעמוד בהתחייבויותיהן בהגיע מועד פרעון בעtid הנראה לעין.

ביאור 2 - התchieיבויות לתאגידיים בנקאים ואחרים

**א. ההרכבה:**

لיום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית
2022	2023	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
44,268	36,211	8.25%
8,772	3,894	
<b>35,496</b>	<b>32,317</b>	

הלוואות לזמן ארוך מבנקים  
בנייה-חוליות שוטפות

(\*) שיעורי הריבית לעיל הינם השיעורים הממוצעים המשוקללים ליום 31 בדצמבר, 2023.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע סודי נפרד**

ביאור 2 - התcheinיביות לTAGIDIM בנקאים ואחרים (המשך)

ב. הסכמי מימון:

ביום 11 בנובמבר, 2021, חתמה החברה על הסכם מימון מול TAGIDIN בנקאי, אשר במסגרתו הוועד לחברה שלוש הלוואות בסכום מצטבר של כ- 45,000 אש"ח. השלמת העסקה (Closing) נשוא ההסכם האמור לעיל, התקיימה ביום 30 בנובמבר, 2021, ותמורהה שימושה את החברה לפדיון מוקדם של מלאו יתרת אגרות החוב (סדרה A) של החברה.

להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

- הלוואה ראשונה בסך של 20,000 אש"ח לתקופה שעד לתום שש שנים ממועד הסגירה בריבית שנתיות בשיעור פריים + 2%. קרן ההלוואה הראשונה תפרע ב-11 תשלומי חצי שנתיים, רצופים החל מתום שנה ממועד הסגירה.
- הלוואה שנייה בסך של 20,000 אש"ח לתקופה שעד לתום שש שנים ממועד הסגירה בריבית שנתיות קבועה בשיעור 4.75%. קרן ההלוואה השנייה תפרע בתום שש שנים ממועד הסגירה.
- הלוואה שלישיית בסך של 5,000 אש"ח לפירעון ביום 1 בינואר, 2023 בריבית שנתיות בשיעור פריים + 2%. הריבית תפרע בשני תשלומים: ביום 30 ביוני, 2022 וביום 1 בינואר, 2023.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ס.בי) בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע סופי נפרד**

ביאור 3 -

התחייבות לתאגידיים בנקאים ואחרים (המשך)

ב. הסכמי מימון: (המשך)

הסכם ההלוואה כפוף לקיום תנאים מסוימים כמפורט להלן:

**(1) עמידה באמות מידיה פיננסיות כללה:**

- ההון העצמי של החברה לא יחת מסך של 150 מיליון ש"ח.
- המנה המתකבלת מחילוק (א) סכום ה- EBITDA של החברה ו- 50% מה- EBITDA של דקל ב- (ב) סכום הוצאות המימון של החברה ו- 50% מסכום הוצאות המימון של דקל עולה על 1.5.
- המנה המתකבלת מחילוק (א) סכום ה- EBITDA של החברה וכן 50% מה- EBITDA של דקל ב- (ב) סכום החלויות השוטפות של החברה ו- 50% מהחלויות השוטפות של דקל עולה על 1.25.
- המנה המתתקבלת מחילוק (א) סכום החוב הפיננסי של החברה ו- 50% מהחובה הפיננסים נטו של גрин נט ושל ד.ט גrin נט; ב- (ב) EBITDA של החברה וכן 50% מה- EBITDA של גrin נט ו- 50% מה- EBITDA של ד.ט גrin נט לא עולה החל מהדוחות השנתיים של 2021 על 8.7, בשנת 2020 על 8, שנת 2023 - 7, שנת 2024 ואייר - 6.5.

יחס LTV - היחס בין (א) יתרת האשראיים בניכוי יתרת הפיקדון המשועבד; ל- (ב) שווי מנויות דקל המשועבדות לא עולה על 70%.

**(2) פרעון מוקדם מנדטורי:**

מוסכם כי כספי המענקים המוחולקים מכח מנית הבכורה בדקל ימשכו לפרעון מוקדם של ההלוואה השלישי.

סך השווה ל- 50% מכל דיבידנד שיחולק לחברת על ידי דקל, ימשכו לפירעון מוקדם של ההלואות על פי הסדר הבא:

- ראשית, תפער ההלוואה הראשונה, באופן שבו יקטן מספר התשלומים המשולמים על ידי החברה, מהוסף.
- לאחר מכן תפער ההלוואה השנייה ולאחר מכן ההלוואה השלישי.

אם החברה תחלק דיבידנד, בהתאם להוראות כתוב התחייבות, אז' במועד החלקה החברה מחויבת לבצע פירעון מוקדם של ההלוואה הראשונה בסך השווה ל- 30% מסכום הדיבידנד שהחברה חילקה לבני' מנויותיה.

במסגרת העסקה התchia'ה החברה לשעבד לטובת התאגיד הבנקאי את כל אחזוקותיה במניות דקל ואות הזכויות הנלוות להן. לשם כך, במועד החתימה על העסקה חתמו החברה וגי.אי.אס. גלובל אונירומנטל סולושנס בע"מ ("GES") על תיקון להסכם בעלי המניות בדקל ("הסכם בעלי מנויות דקל") המאפשר לחברת לייצר את השعبد על מנויות דקל תוך שמירה על אופציית ה- Call אשר הוקנעה ל- GES במסגרת הסכם בעלי המניות, גם אל מול הבנק.

בנוסף, במועד העמדת ההלוואה תיצור החברה שעבוד שוטף על נכסיו החברה לטובת לאומי פרטנרס בע"מ, כמוסדר על פי הסכם ההלוואה של לאומי פרטנרס מיום 16 ביוני, 2021, ראה ביאור 4 להלן.

**קבוצת אח"ם יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע סופי נפרד**

ביאור 3 - התcheinוביות לtag'דים בנקאים ואחרים (המשך)

ג. מועד פרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2023:

**בנקים**  
**אלפי ש"ח**

3,894	שנה ראשונה
3,967	שנה שנייה
3,789	שנה שלישית
23,520	שנה רביעית
1,041	שנה חמישית ואילך
32,317	
36,211	

ביאור 4 - הלוואות ניתנות להמרה

א. ביום 21 בינואר, 2021 נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין עדי צים אחזקות בע"מ ("המלואה"), במסגרתו תועמד לחברת הלוואה בסך כולל של 12 מיליון ש"ח ("ההלוואה"), ניתנת להמרה למנויות של החברה, כמפורט להלן.

**להלן יתוארו עיקרי הסכם הלוואה:**

- (1) סך של 10.5 מיליון ש"ח מטעם הלוואה הוועם לחברה, ואילו יתרת ההלוואה, בסך של 1.5 מיליון ש"ח תועמד במועד הקצתה מנויות ההמרה, שעובדן למולוה והפקדתן בידי נאמן בחשבון בנק שייפתח לשם כך, כמפורט להלן;
- (2) ההלוואה תיפרע במלואה בתוך 3 שנים ממועד העמדתה (תוקר שלחברה קיימת הזכות להקדים את מועד הפירעון בכל עת ללא תשלום קנס או עמלה);
- (3) קרן הלוואה תישא ריבית שנתית השווה לריבית הפריים בתוספת מרוחק קבוע המצוין בטוויח של 2.5%-3.5% (בתוספת מע"מ) עד למועד פירעוננה, אשר תשולם מראש בתחלית כל 6 חודשים. כמו כן, כל עוד ההלוואה לא נפרעה, תשולם למולוה גם عمלהת הקצתה אשרה (על החלק הבלתי מסולק מתוך ההלוואה) וזאת על בסיס חצי שנתי, בשיעור קבוע המצוין בטוויח של 1.1%-0.1%;
- (4) הסכם הלוואה כולל עילות להעמדה לפירעון מיידי, כמקובל בהלוואות מעין אלו, ולרבות במקרה שבו תחולח החברה להיות חברה ציבורית.

**מתן אופציית Call למולואה:**

במסגרת הסכם הלוואה הוענקה למולואה אופציית Call להמרת קרן הלוואה (כולה או חלקה) לעד 27,906,977 מנויות רגילות של החברה, שתנאייה העיקריים יפורטו להלן:

(1) **תקופת המימוש:**

האופציה ניתנת למימוש על ידי המלווה או על ידי נבערים של המלווה (כפי שהוגדרו בהסכם הלוואה, כמפורט להלן) למשך תקופה של שלוש שנים ("תקופת המימוש"). מובהר כי במידה והחברה פרעה את ההלוואה בפירעון מוקדם לפני תום תקופת האופציה, אזי המלווה תהיה רשאית למשש את האופציה ורכוש את המניות כנגד תשולם סכום השווה לסכום קרן הלוואה שנפרעה, כולה או חלקה, לפי העניין.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"ת**  
**נתונים נוספים בדבר מידע סופי נפרד**

ביאור 4 - הלואות ניתנות להמרה (המשך)

א. (המשך)

(2) מחיר המימוש:

מחיר מימוש מנויות האופציה עומד על 43 אג' למניה במהלך השנה הראשונה לאחר מועד חתימת הסכם ההלוואה. החל מיום 21 בינואר, 2022 עומד מחיר המימוש על 47.3 אג' והחל מיום 21 בינואר, 2023 עומד מחיר המימוש על 52.03 אג'.

מחיר המימוש כפוף להתחמות הבאות: **שינויים בהון (פיצול/אחדות וכו')**, **חלוקת מנויות הטבה** וכן **התאמות בהתאם לנוסחת ההתאמה הקבועה בתקנון הבורסה בגין: חילוקת דיבידנד, והנפקת זכויות.**

(3) הקצתה מנויות האופציה לנאמן:

במסגרת הסכם ההלוואה נקבע כי להבטחת זכויות המלווה על פי הסכם ההלוואה, מלאו מנויות המימוש יוקצו על ידי החברה לנאמן בקשר למימוש האופציה נשוא הסכם ההלוואה. הקצתה המניות המוקצוטות לנאמן תיעשה עד 14 ימים ממועד העמדת סכום המקדמה לחברה (בכפוף לקבלת אישור הבורסה לרישום למסחר). במקרה של מימוש האופציה בהתאם במהלך תקופת המימוש וכנהוג תשלום מחיר המימוש, ישחרר הנאמן את מנויות המימוש הרלוונטיות ויבירן לידי המלווה (או נ עבר של המלווה, לפי העניין).

(4) בטוחות:

להבטחת פירעון ההלוואה, יועמדו למלהה הבטוחות הבאות, אשר יסולקו עם פירעונה המלא של ההלוואה:  
(1) שעבוד ראשוני בדרגה על מנויות המימוש; ו- (ב) שעבוד ראשוני בדרגה על מנויות פאי.א. 2011 יזמות בע"מ, חברת בת בעלות מלאה של החברה, המחזיקה בנכסי נדל"ן מסוימים וכן שעבוד נכסי נדל"ן אלה אשר יבוצע בתוך 6 חודשים ממועד חתימת הסכם ההלוואה. בנוסף, י.ש. אחים יעקובי בע"מ, חברת בת בעלות מלאה של החברה, תהא ערבה להתחייבות החברה על פי הסכם ההלוואה.  
כל שלא תמומש האופציה עד תום תקופת המימוש, יפעל הנאמן במנויות המימוש בהתאם להוראות החברה בלבד.

(5) מימוש ביוזמת החברה:

לחברה שמורה הזכות לחיב את המלווה (או נ עבר של המלווה, לפי העניין) להמר עד שליש מההלוואה למנויות, וזאת במקרה שמחיר הסגירה של מנויות החברה בבורסה עומד על 80 אג' ומעלה, במשך תקופה של חמישה ימי מסחר רצופים.

ביום 20 באפריל, 2021, נחתם בין הצדדים תיקון להסכם ההלוואה ("התיקון"), שיעיריו כדלקמן: (א) הווסכם לבטל את מנוגנות הנאמנות שנקבע בקשר למנויות המוקצוטות ולМИימוש האופציה, כך שהמניות המוקצוטות תוקצינה, בכפוף לМИימוש האופציה ובהתאם להוראות הסכם ההלוואה, למלווה במישרין; (ב) הווסכם להחליף את השעבוד אותו התחייבה החברה לרשום לטובת המלווה על המניות המוקצוטות בשטר חוב לטובת המלווה בגין ההתחייבות נשוא הסכם ההלוואה, וזאת מבלתי לגורע מהתחייבות החברה לישום לטובת המלווה של שעבוד ראשוני בדרגה על מנויות פאי.א. 2011 יזמות בע"מ, חברת בת בעלות מלאה של החברה, המחזיקה בנכסי נדל"ן מסוימים ("נכסים הנדל"ן"); (ג) מבלתי לגורע מדכויות המלווה, הווסכם שהחברה תפקיד בידי המלווה שטר ביטחון ע"ש 1,500,000 ש"ח, שניתן יהיה לМИימוש על ידי המלווה במקרה שהחברה לא תשלים את רישומו של השעבוד על נכס הנדל"ן בלשכת רישום מקרקעין (טאובו) עד למועד שהווסכם בין הצדדים; ו- (ד) נקבעו הוראות ושינויים מסוימים בגין לאופציה ואופן מימושה, לרבות בקשר להתחמות שיחולו בקשר אליה.

למעט כאמור לעיל, לא בוצעו שינויים בתרunning ההלוואה העיקריים (ובכלל זה הריבית ולוח הסילוקין של ההלוואה).

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ב.) בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע סופי נפרד**

ביאור 4 - הלוואות ניתנות להמרה (המשך)

א. (המשך)

**(5) מימוש ביוזמת החברה: (המשך)**

ה haloואת ההמרה כוללת רכיב המרה הוני ורכיב של התchia'בות. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחיליה של הרכיב התchia'בותי בהतבסס על השווי ההוגן של התchia'בות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב המרה הוני נקבע כערך ש"יר. בהתאם לחישוב כאמור, החברה העריכה את רכיב המרה בסכום של כ- 210 אש"ח.

ביום 16 ביוני, 2021, הודיעה החברה למלווה על הפעלת זכותה לחיב את המלווה להמיר שלישי מה haloואת כאמור בסעיף 1.5 לעיל. בהתאם ביום 17 ביוני, 2021 המלווה המיר סך של 4 מיליון ש"ח בתמורה ל- 9,302,326 מנויות רגילות של החברה במחיר מימוש של 43 אג' למניה בהתאם להווארות ההסכם.

ביום 22 בדצמבר 2021, הודיעה המלווה לחברת על מימוש זכותו, להמרת מלאו יתרת קרן haloואת בסך 8 מיליון ש"ח למנויות רגילות של החברה.

בהתאם לכך, ביום 22 בדצמבר 2021 הונפקו 18,604,651 מנויות רגילות של החברה מתוקן הונפקו למלווה 17,674,418 מנויות, והיתר (930,233) הוסבה והונפקה לביקשת המלווה לצד שלישי והכל בהתאם לקביע בנסיבות haloואת.

ב יום 16 ביוני, 2021, התקשרה החברה לחברת שתולה, אריאל-וימאזר בקשר לתנואה וחניה בע"מ, חברת בעלות ובשליטה מלאות של החברה ("וימאזר") עם לאומי פרטנס בע"מ ("לאומי פרטנס") בהסכם, להעמדת haloואות המירות לחברת ולימאזר בסכום כולל של 50 מיליון ש"ח, באופן ש- 15 מיליון ש"ח הוועדו לחברה ("haloואת החברה") ו- 35 מיליון ש"ח הוועדו לוימאזר ("haloואת וימאזר", "העסקה" או "ההסכם", לפי העניין).

ב יום 12 באוגוסט, 2021, העסקה הושלמה לאחר התקיימות תנאים מתקלים: (א) התקבל אישורם של הבנקים הממומנים של החברה בקשר עם העסקה וחתימה על כל המסמכים הנלוויים; (ב) התקבל אישור רשות המיסים והשולמים שינוי המבנה בחטיפת הטכנולוגיות; (ג) התקבל אישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך שנגבשו ממשמש האופציה לפיה הסכם haloואת החברה; וכן - (ד) לא חל אירוע הפרה או אירוע "שינוי מהותי לרעה" בחברה או בימאזר.

להלן יתוארו עיקרי העסקה האמורה:

**הסכם haloואת החברה:**

**(1) haloואת החברה:**

סך של 15 מיליון ש"ח (להלן - "קרן haloואת החברה").

(2) ריבית:

קרן haloואת החברה תשא ריבית המורכבת מ- (א) ריבית שוטפת קבועה בשיעור שנתי של 3% בתוספת מע"מ; וכן (ב) ריבית מצטברת בשיעור שנתי משתנה בשיעור של 3% ממועד השלמת העסקה עד לסוף הרביעון בו הייתה ההשלמה ושבעה רביעונים לאחר מכן, ועליה של 0.5% נוספים בכל שני רביעונים עוקבים עד לשיעור של 5% בשנה.

**(3) תקופה ופירעון haloואת:**

קרן haloואת והריבית הנצברת תיפרענה בתשלום אחד בתום 4 שנים ממועד העמדת haloואת והריבית השוטפת תיפרע בתשלומים רביעוניים.

**קבוצת אחים יעקובי (ואו.א.ב.) בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע סופי נפרד**

ביאור 4 - הלואות ניתנות להמרה (המשך)

ב. (המשך)

(4) פירעון מוקדם:

החברה תאה רשות לפרסום את הלוואה (או כל חלק ממנה) בפירעון מוקדם, החל מ- 18 חודשים ממועד ההשלמה, ללא קנס או עמלת פירעון מוקדם. נפרעה הלוואה בפירעון מוקדם, תעמוד לאומי פרטנרס אופציית עד לתום תקופת הלוואה לרכישת מנויות של החברה בסכומים שנפרעו בתוספת הריבית הנצברת נכון למועד הפעלת האופציה, ובהתאם לשווי החברה להמרה.

(5) המרת הלוואות החברה למניות החברה:

לאומי פרטנרס רשאית להמיר את הלוואות החברה, במלואה או בחלוקת, למניות של החברה לפי שווי החברה (לפני הכספי) הנגזר מהنمוק מבין: (א) המחיר הממוצע של מנתה החברה בבורסה ב-90 הימים שקדמו למועד ההמרה ו- (ב) 110 מיליון ש"ח, ביןימי סכומי דיבידנדים שלולמו על ידי החברה ובתוספת סכומים שהושקעו בהן החברה ו- 50% מסכום הלוואות עד צימ"ס אחזקות בע"מ ("עד צימ") שהומר טרם מועד ההמרה. לאחר 24 חודשים ממועד ההשלמה, שווי החברה יפחית ב- 3% (ביחס להמרות שיבוצעו לאחר מכן), ובחלוף כל תקופה נוספת נסומת של 6 חודשים, שווי החברה יפחית ב- 0.5% נוספים. לאומי פרטנרס לא תהא רשאית להמיר את הלוואות החברה למניות, אך שכזאתה מהמרה כאמור, תחזיק במצבר יותר מ- 19.99% מהן המניות המונפק של החברה במועד החתימה ובמועד ההשלמה ("שיעור ההמרה המקסימלי").

ביום 14 ביולי, 2021, אושרה באסיפות בעלי מניות הצעה פרטיטוריה חരיגת של הלוואה המירה הנינתנה להמרה לעד 44,997,401 מניות רגילות בנות 0.01 ע.ג. כ"א של החברה וכן הקצתה 44,997,401 אופציות (לא רשומות) הנינטות למימוש בזמן למועד 44,997,401 מניות רגילות של החברה.

(6) המרת ביזמת החברה:

החברה תאה רשות לחיב את לאומי פרטנרס להמיר את יתרת הלוואה שטרם נפרעה למניות החברה, בנסיבות שלא תעללה על שיעור ההמרה המקסימלי, בהתקיים אחד מהתנאים הבאים: (א) שווי השוק של החברה ב- 90 הימים הקרובים למועד ההמרה אינם נופל מ- 220 מיליון ש"ח; או (ב) (i) במהלך 6 רביעונים רצופים לפני מועד ההמרה, החברה הציגה בדוחות המאוחדים EBITDA Shallow Adjusted לפחות מ- 12 מיליון ש"ח לרבעון, ו- (ii) החוב הפיננסי נטו לפי הדוחות המאוחדים האחרונים נמוך מ- 50 מיליון ש"ח.

(7) התאמת מחיר למניה:

בהסכם נקבעו מגנוני הגנה על המחיר למניה של לאומי פרטנרס: (א) במקרה בו הקצתה החברה למניות במחיר נמוך מהמחר הממוצע של מנתה החברה בבורסה ב- 90 ימים שקדמו למועד ההקצתה, למעט ביחס להקצאות מותרות (כהגדתם בהסכם), לאומי פרטנרס זכות להמיר את הלוואה למניות במשך 3 חודשים ממועד ההקצתה הנמוכה, במחיר ההקצתה הנוכחי; וכן - (ב) ככל שבמהלך 12 חודשים ממועד המרה כלשהו, החברה תקצת מניות בהקצתה (שאינה הקצתה מותרת), במחיר למניה הנמוך מהמחיר למניות המרה של לאומי פרטנרס, תקצת החברה ללאומי פרטנרס מניות נוספות ללא כל תשלום נוספת.

(8) בטוחות:

להבטחת פירעון הלוואה, התחייבה החברה לשעבד שלילי על כלל נכסיה, למעט ביחס ל: (א) שעבוד מנויות וימائز; וכן - (ב) שעבוד מנויות דקל תשתיות (2001), חברה מוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן - "דקל"). ככל שלאחר מועד ההשלמה החזיקות החברה בדקל ישעבדו לטובת ממון חדש, או שיוארך מועד פירעון החוב למחייב אגרות החוב למועד מאוחר ממועד נובמבר 2023, התחייבה החברה ליצור שעבוד שוטף (צפ) על כל נכסיה, וזאת מבלתי לגורע מכולתה של החברה מלשעבד את מנויות דקל, בשעבד קבוע ראשוני בדרגה, לטובת צד שלישי שיעניק מימון לחברה, בסוגרת וכחلك מחזיר אגרות החוב.

## קבוצת אח"ם יעקובי (ואו.א.ב.) בע"מ

### נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

**ביאור 4 - הלוואות נתנות להמרה (המשך)**

**ב. (המשך)**

#### **(9) אמות מידת פיננסיות:**

(א) ההון העצמי של החברה (על בסיס מאוחד) לא יפחית מ- 150 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין ה- EBITDA להוצאות המימון גדול או שווה ל- 1.5, כאשר ל- EBITDA של החברה יתווסף מחזית מה- EBITDA של דיקל.

בנוסף, התחייבה החברה כי מנוליד חירות מערכות בע"מ, חברת בת בעלות ובשליטה מלאות של החברה ("מנוליד") תעמוד באמות מידת המשך כמפורט להלן: (א) הון עצמי מוחשי של מנוליד יעמוד על סך של לפחות 30 מיליון ש"ח; (ב) היחס בין הון העצמי המוחשי של מנוליד לבין סך הנכסים, בניין וככיסים לא מוחשיים לא יפחית מ- 20%; (ג) היחס בין סך הנכסים השוטפים של מנוליד לערך ההתחייבות השוטפות של מנוליד הינו לפחות 0.8; (ד) היחס בין הרווח התפעולי של מנוליד לבין הוצאות המימון שליה הינו לפחות 1.2; (ה) היחס בין החוב הפיננסי נטו של מנוליד לבין הון העצמי המוחשי שליה לא יעלה על 3.5; וכן (ו) היחס בין החוב הפיננסי נטו של מנוליד לבין הרווח התפעולי שליה לא יעלה על 5.5.

החל ממועד ההשלמה ולמשך 24 חודשים לאחר מכן החובה לא תבצע חילוקה לבני' מנויותיה. לאחר מכן, ניתן יהיה לבצע חילוקה ככל שלאחר ביצוע החלוקה יתקיימו התנאים הבאים ("חלוקת המותרת"): (א) ההון העצמי של החברה לא יפחית מ- 240 מיליון ש"ח; (ב) בתקופה של 12 חודשים שקדמו לחלוקת המותרת, לחברה היה רוח נקי מצטבר על פני התקופה כאמור של לפחות 20 מיליון ש"ח; (ג) יתרת החוב הפיננסי נטו של החברה (סולו) אינה גבוהה מ- 30 מיליון ש"ח; (ד) יתרת החוב הפיננסי נטו (על בסיס מאוחד) אינה גבוהה מ- 90 מיליון ש"ח.

אמות מידת הפיננסיות יבחן (א) ביחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס רביעוני וביחס לדוחות הכספיים (סולו) של מנוליד על בסיס שני.

ההלוואה המירה כוללות שני רכיבים: רכיב המירה ורכיב חוב. רכיב המירה ההתחייבותי מוכר לראשונה כנגזר פיננסי לפי השווי הhogג, היתרה מיוחסת לרכיב החוב. עלויות עסקה ישירות מוקצחות בין רכיב המירה ההתחייבותי לבין רכיב החוב ההתחייבותי, על בסיס יחס הקצאה של התמורה לכל רכיב. בהתאם לחישוב כאמור, החברה בסיווג של מעריך שווי חיצוני בלתי תלו依 העריכה את מרכיב המירה ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ- 2,622 אלפי ש"ח.

החברה בסיווג מעירך שווי חיצוני בלתי תלו依 העריכה את מרכיב המירה ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ- 2,030 אלפי ש"ח (2022 - 2,500 אלפי ש"ח), תוצאות שערור מרכיב המירה נזקפו לרוח והפסד לסעיף הכנסות המימון.

#### בדבר עיקרי הסכם הלוואה וימאזר ראה ביאור 23 (ב') לדוחות הכספיים המאוחדים.

#### תנאים עיקריים נוספים:

בהתאם להסכם קיימות מגבלות והתחייבויות מקובלות על החברה ועל ימאזר, לפי העניין, לאורך כל תקופה ההלוואה, ובכלל זה על שינוי שליטה בחברה או בימאזר (כהגדלת המונח "שליטה" בהסכם), ביצוע עסקאות בעלי עניין, נטילה ומתן אשראיים, ביצוע השקעה במוליד, כניסה לתחומי פעילות בתחוםים חדשים, פעולות דיספוזיציה בנכס מהותי מנכסה (לרבות קביעת מנגנוןים ספציפיים לגבי מכירה או העברת של מנויות החברה בדיקל) וביצוע חילוקה לבני' מנויותיה.

ההסכם כוללים איורים מקובלים להעמדת ההלוואות לפירעון מיידי, בכפוף לתקופות ריפוי ובכלל זה: מנויות החברה נמחקו מרישום למסחר, חל איורע המהווה עילה להעמיד את ההלוואה לפירעון, הפרת התחייבויות החברה וימאזר על פי הסכמי ההלוואה, اي עמידה באמות מידת הפיננסיות, הליכי פירוק, חקלות פירעון או הסדרי נושים, חל שינוי מהותי לרעה בחברה או בימאזר, איורע הפרה בהסכם מול הבנקים הממן (Cross default), אם נשא פיננסי כלשהו העמיד בפועל סכומים המגייעים לו לפירעון מיידי או איורע איורע הפרה תחת מסמכי האשראי שהחברה וימאזר צד להן.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע סופי נפרד**

**ביאור 4 - הלואות נתנות להמרה (המשך)**

**ב. (המשך)**

**(9) אמות מידת פיננסיות:**

**הסכם בעלי מניות:**

במועד בו תומר לראשונה הלואות החברה, יכנס לתוקף הסכם בעלי מניות בין בעלי השיטה בחברה ובין לאומי פרטנרס, המסדר את מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה, אשר כולל, בין היתר את ההוראות שלහן: מתן יצוג בדירקטוריון לאומי פרטנרס, כל עוד היא מחזיקה לפחות 7.5% מהן מניות החברה וזכות הצטרפות (Tag Along) לאומי פרטנרס, במקרה בו בעלי השיטה יחללו מלהחזיק ביחד יותר מ- 50% מהן המניות המונפק של החברה (למעט במקרים מסוימות על ידי בעלי השיטה שהוחרגו מתחוללת זכות במועד בו תומר לראשונה הלואות וימאזרו, יכנס לתוקף הסכם בין החברה וימאזרו לבני לאומי פרטנרס המסדר את מערכת היחסים בין החברה ללאומי פרטנרס כבעלי מניות בוימאזרו, אשר כולל, בין היתר את ההוראות שלහן - (א) מתן יצוג בדירקטוריון לאומי פרטנרס, כל עוד היא מחזיקה לפחות 5% מהן מניות וימאזרו (או אקסלרייט) וזכות למסקיף כל עוד היא בעלי מניות בחברה הרלוונטי; (ב) החלטות בנושאים מצומצמים הדורשות את הסכמת לאומי פרטנרס; (ג) זכות מצרנות (Preemptive); וכן - (ד) זכות הצטרפות (Tag Along) לאומי פרטנרס (יחסית במקרה של מכירה חלקית ומלאה במקרה של שינוי שליטה בוימאזרו).

**ביאור 5 - מסים על הכנסה המיוחסים לחברה**

**א. חוקי המס החלים על החברה:**

**חוק מס הכנסה (תיאוםם בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985**

על פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדו התוצאות לצרכי מס כshan מותאמות לשינויים במדד המחיירים לצרכן.

**ב. שיעורי המס החלים על יתר הכנסות החברה:**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2022 ו- 2023-2024 .23%

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

**ג. מסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח או הפסד:**

<b>לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>	<b>אלפי ש"ח</b>
(2)	(34)	-
173	-	-
<b>171</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>

מסים שוטפים (התאמת הפרשה)  
 מסים נדחים  
 מסים על הכנסה (הטבת מס)

**ד. שומות מס:**

לחברה הוצאו שומות מס סופיות לרבות שומות הנחשבות כסופיות עד וככל שנת המס 2017.

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

ביאור 5 - מסים על הכנסה המיויחסים לחברת (המשר)

ה. מס תיאורתי:

להלן מובאת התאמת בין סכום המס, שהיה חל אילו כל הכנסות וההוצאות, הרווחים והפסדים בדוח רווח או הפסד היו מחויבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי לבין סכום מסים על הכנסה שנזקף בדוח רווח או הפסד.

**לשנה שסתמיימה ביום 31 בדצמבר**

2 0 2 1	2 0 2 2	2 0 2 3
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(1,367)	204	(4,529)
23%	23%	23%
(314)	47	(1,042)
<b>עליה במסים על הכנסה הנובעת מהגורם הבאים:</b>		
485	(523)	188
-	476	854
-	(34)	
<b>171</b>	<b>(34)</b>	<b>-</b>

רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה וחלוקת החברה ברווחי חברות מוחזקות

שיעור המס הסטטוטורי

מס (הבטה מס) לפי שיעור המס הסטטוטורי

הוצאות (הכנסות) שאינן מותרות בגין הצורך לצרכי מס בגין הכנסות פטורות גידול בהפסדים לצורך מס שבגנים לא נזקפו מסים נדחים הפרושים בסיסי המדידה והפרושים אחרים

ביאור 6 - יתרות עסקאות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

א. יתרות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים:

**ליום 31 בדצמבר, 2023:**

חברות בעלי עניין	מודיעות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

158,467	-
-	155
163,818	-

יתרות והלוואה לחברת מוחזקת, נתו (\*)

זכאים ויתרות זכות

יתרות ההלוואות וחובות שוטפים הגבוהה ביותר במהלך השנה

**קבוצת אחים יעקובי (ואי.א.ס.בי) בע"מ**  
**נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד**

- ביאור 6 - יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים (המשך)  
 א. יתרות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים: (המשך)

**ליום 31 בדצמבר, 2022:**

בעלי עניין חברות מוחזקות ודרקטוריים	אלפי ש"ח
163,818	-
-	666
163,818	-

יתרות והלוואה לחברת מוחזקת, נטו (\*)  
 זכאים ויתרות זכות  
 יתרות ההלוואות וחובות שוטפים הגבוה ביותר במהלך השנה

(\*) בימים 1 בינואר, - 31 בדצמבר, 2021, הנפקה החברה הבת 'ש. אחים יעקובי בע"מ שטריו הון בסך של כ- 60 מיליון ש"ח, ו- 40 מיליון ש"ח, בהתאם, נגד התחייבותיה לחברה. שטריו ההון אינם ניתנים להמרה ואינם נשאים ריבית והפרשי הצמדה, פרען שטרוי הרוון מותנה בהחלטה של דירקטוריון החברה הבת, שטרוי ההון לא יפרען לפני 1 בינואר, - 31 בדצמבר, 2026, בהתאם. היתרה אינה צמודה, ונושאת ריבית בשיעור של 4%.

ב. **עסקאות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים:**

**ליום 31 בדצמבר, 2023:**

בעלי עניין חברות מוחזקות ודרקטוריים	אלפי ש"ח
4,200	-
-	4,049
836	-

הכנסות שירותי ניהול וייעוץ (\*)  
 הוצאות הנהלה וככלויות  
 הכנסות מימון, נטו

בעלי עניין חברות מוחזקות ודרקטוריים	אלפי ש"ח
4,200	-
-	4,090
2,399	-

הכנסות שירותי ניהול וייעוץ (\*)  
 הוצאות הנהלה וככלויות  
 הכנסות מימון, נטו

בעלי עניין חברות מוחזקות ודרקטוריים	אלפי ש"ח
4,200	-
-	4,016
3,398	-

הכנסות שירותי ניהול וייעוץ (\*)  
 הוצאות הנהלה וככלויות  
 הכנסות מימון, נטו

(\*) בין החברה לחברה מאוחדת קיימ הסכם לשירותי ניהול לפיו זכאיות החברה לדמי ניהול שנתיים בסך של 4,200 אלף ש"ח (2023 - 4,200 אלף ש"ח - 2022 4,200 אלף ש"ח) ולמענק המבוסס על שיעור מסויים מהרווח לפניהם של החברה המאוחדת כפוף להतאמות.

דקל תשתיות (2001) בע"מ

דווחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דווח רואה החשבון המבker
3	דווחות מאוחדים על המצב הכספי
4	דווחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5	דווחות מאוחדים על השינויים בהון
6	דווחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
8-36	באורם לדוחות הכספיים המאוחדים
37-38	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - תמצית נתוניים לצרכי מס

-----

דוח רואה החשבון המבוקש  
לבעלי המניות של דקל תשתיות (2001) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דקל תשתיות (2001) בע"מ (להלן - החברה) לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או LOSS ורווח כולל אחר, השינויים בהון וتوزריimi המזומנים לכל אחת מהשנים שהסתמכו באותו תאריכים. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא להוכיח דעה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולה של רואה החשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מעתינו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבdochot הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כל הحسابנות שישמו ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוכאות פועלותיהן, השינויים בהון וتوزריimi המזומנים שלhn לכל אחת מהשנים שהסתמכו באותו תאריכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

### עניני מפתח בביקורת

עניני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המڪוציאי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מתאגר, סובייקטיבי או מושך במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים עליהם הם מתייחסים.

### הכנסות מענקים מחוזר

כפי שמתואר בبيانים 12 ו- 17(א)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, הקבוצה זכאית למענקים מחוזר מכח קול קורא 9384. מענקים מסווג זה והטיפול החשבונאי בהם עשויים להיות מורכבים מטבעם, והכרה בהכנסה הנובעת מענקים אלו עשוייה להיות מורכבת. מдинיות ההכרה בהכנסה של הקבוצה, כוללת קרייטריונים שבתקיימות תוכר הכנסה. קבענו כי נושא זה הינו עניין מפתח בביקורת בשל המורכבות בטיפול החשבונאי והשפעה המהותית שלו על הכנסות הקבוצה. ליום 31 בדצמבר 2023, הוכרה הפרשה להכנסות לקבל בגין המענקים בספרי הקבוצה בגובה של 23.4 מיליון ש"ח.

## **נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח ב ביקורת**

ההתיחסות לנושא כללת ביצוע נחלים והערכת ראיות ביקורת בהקשר לגיבוש חוות דעתנו הכללת על הדוחות הכספיים המאוחדים. נהלים אלו כללו בדיקת עיתוי ההכרה בהכנסה ואת הטיפול החשבונאי בהכנסות מענקית מוחרז, על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה; ניתוח ההכנסות אשר הוכרו על מנת לזהות מקורות הכנסה מהותיים חדשים; נהלי הביקורת שביצענו הטרכו בעיקר באופי הכנסות, מידת הזאות, קריית חוזים ושיקול הדעת הנדרש מה הנהלה; בדקנו את החוזים המהותיים והערכנו את שיקול הדעת ואת אופן ההכרה בהכנסה.

**קובט פורר גבאי את כסירר  
רואי חשבון**

**תל אביב,  
29 בפברואר, 2024**

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	באור
אלפי ש"ח		

<u>נכסים שוטפים</u>		
27,080	11,756	5
57,917	57,025	6
1,818	7,871	7
4,649	6,029	
<b>91,464</b>	<b>82,681</b>	

<u>נכסים לא שוטפים</u>		
-	8,714	8
27,224	27,184	(9)
2,740	15,971	(9)
16,514	13,748	10
4,719	4,719	11
8,092	4,492	11
462	1,471	22
<b>59,751</b>	<b>76,299</b>	
<b>151,215</b>	<b>158,980</b>	

<u>התchiaיביות שוטפות</u>		
5,355	24,984	12
2,871	3,174	10
36,089	32,820	13
20,681	7,449	14
<b>64,996</b>	<b>68,427</b>	

<u>התchiaיביות לא שוטפות</u>		
31,614	30,084	15
15,357	12,498	10
98	113	16
2,023	1,123	22
<b>49,092</b>	<b>43,818</b>	17
<b>37,127</b>	<b>46,735</b>	18
<b>151,215</b>	<b>158,980</b>	הוּן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים המאוחדים.

נכסים	הypothesis	תאריך אישור הדוחות	2024 בפברואר,
שרון אלבז	ליוהה הכהן	תאריך אישור הדוחות	
סמן"לית כספים	amber yakobi	הכספיים	
חבר הדירקטוריון	עפר בוגין		
מנכ"ל	amber yakobi		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	באו"ר	
			אלפי ש"ח
212,346	218,374	19	הכנסות
176,258	186,866	20	עלות העבודה והשירותים שניתנו
<u>36,088</u>	<u>31,508</u>		רווח גולמי
6,060	6,669	21	הוצאות הנהלה וככליות
169	-		הכנסות אחרות
30,197	24,839		רווח מ פעולות דגימות
3,482	5,015		הוצאות מימון
498	624		הכנסות מימון
(201)	-		חלק החברה ברוחח (הפסד) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
27,012	20,448		רווח לפני מסים על הכנסה
<u>5,465</u>	<u>4,860</u>	22	מסים על הכנסה
<u>21,547</u>	<u>15,588</u>		רווח נקי
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סךומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכון לרוח או הפסד:</u>			
13	20		רווח (הפסד) בגין מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>21,560</u>	<u>15,608</u>		סה"כ רווח כולל

הបוראים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	רווח	יתרת	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	הון המניות	
אלפי ש"ח					
30,167	31,155	(988)		(*)	<u>יתרה ליום 1 בינואר 2022</u>
21,560 (14,600)	21,560 (14,600)	- -	- -	- -	סה"כ רווח כולל דיבידנד ששולם לבני מניות החברה
37,127	38,115	(988)		(*)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>
15,608 (6,000)	15,608 (6,000)	- -	- -	- -	סה"כ רווח כולל דיבידנד ששולם לבני מניות החברה
<u>46,735</u>	<u>47,723</u>	<u>(988)</u>		<u>(*)</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>

(\*) סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
21,547	15,588
15,160	15,841
202	-
34	41
(169)	-
(1,981)	(1,915)
2,850	4,509
16,096	18,476
(8,251)	(7,822)
6,354	4,533
(672)	(1,380)
7,171	(3,269)
3,970	(5,233)
8,572	(13,171)
(1,877)	(3,690)
498	491
(7,349)	(10,733)
36	147
(8,692)	(13,785)
37,523	7,108
(6,582)	(22,295)
312	-
261	-
49	-
(5,960)	(22,295)
(897)	19,255
(4,146)	(4,221)
828	3,929
(4,944)	(5,100)
(6,600)	(14,000)
(15,759)	(137)
15,804	(15,324)
11,276	27,080
27,080	11,756
8,000	-

**תזרימי מזומנים מפעילות שותפת**

רוחח נקי

התאמות הדרשות להציג תזרימי מזומנים מפעילות שותפת:

התאמות לסעיפי רוחח או הפסד:

פחית והפחתות חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 עלייה בהתחייבויות בשל סיום יחסיו עובד- מעביד, נטו  
 רוחח הון ממימוש רכוש קבוע  
 מסים נדחים, נטו  
 הוצאות מימון, נטו

**שינויים בסעיפים רכוש והתחייבויות:**

עליה בליךחות והכנסות קיבל  
 ירידה בחייבים ויתירות חובה  
 עלייה מלאי  
 עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
 עלייה (ירידה) בזכות זכות  
 עלייה (ירידה) בזכאים ויתירות זכות

**مزומנים ששולמו במשך השנה עברו:**

ריבית ששולמה  
 ריבית שהתקבלה  
 מסים ששולמו  
 מסים שהתקבלו

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות שותפת****תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

רכישת רכוש קבוע והשקעה ברכוש בהקמה

תמורה ממיכרת רכוש קבוע  
 דיבידנד מהחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  
 החזר הלואה שניתנה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

**מזומנים נטו ששימשו לפעילויות השקעה****תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ומאחרים, נטו  
 פרעון התחייבות בין חכירה  
 קבלת הלואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
 פרעון הלואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי  
 דיבידנד שולם

**מזומנים נטו ששימשו לפעילויות מימון****עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה****פעילות מהותית שאינה במזומנים**

דיבידנד לשלם

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 : - כללי

דקל תשתיות (2001) בע"מ (להלן - החברה) הוקמה והתאגדה ביום 17 בדצמבר, 2001. החברה הינה חברת אחזקות המחזיקה בחברות העוסקות במגזר אינטגרל הסביבה. החברה מחזיקה בעלות ושליטה מלאה (100%) בחברות: ג'רין נט מחזור וטיפול בפסולת בע"מ ("ג'רין נט") אשר בעולתה מפעיל למיון פסולת בעתרות, ירושלים; ד.ט. ג'רין נט השקעות בע"מ ("ג'רין נט השקעות") המספקת שירותי הובלה ובבעולתה ציוד מכני וציוד הובלה; דקל ג'רין סול בע"מ ("ג'רין סול") העוסקת בתפעול אקדמיות מזוהמות ודקל דיה אשר תחכנן, תקים ותפעיל פרויקט טיפול בפסולת ארגנית באתר דיה שבמועצה אזורית אשכול.

החברה מוחזקת בעלות ושליטה משותפת 50% (בעלות ושליטה) על ידי י.ש. אחים יעקובי בע"מ (להלן - י.ש.) ובלוגן בע"מ (לשעבר ג'אי.אס. גובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ) (להלן - بلוגן). י.ש. הינה חברת המוחזקת 100% על ידי קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי.) בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל אביב (להלן - קבוצת יעקובי). בלוגן הינה חברת המוחזקת 80.01% על ידי ג'נריישן קפיטל בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל אביב (להלן - ג'נריישן).

#### השלכות מלחמת "חרבות ברזל"

בחודש אוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") במדינת ישראל. הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעולות העסקית במשק הישראלי בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות, גיוס אנשי מילאים לתקופה שאינה ידועה מראש וכן, לשיבוש הפעולות הכלכלית בישראל. הימשכות המלחמה עשויה לגרום להשלכות נרחבות על תחומיים ענפים רבים ואזורים גאוגרפיים שונים במדינה.

התנודות הפוטנציאליות במחירים השחורים, שער מטבע חזק, זמינות חומרים, זמינות כח אדם, שירותי מקומיים ונגישה למשאבים מקומיים שעשויה להשפיע על ישות אשר פועלותן העיקרית היא בישראל.

בחברת "ג'רין נט" מועסקים כ 120 עובדים מהרשوت הפלסטינאית. עקב מלחמת "חרבות ברזל" נקבעו הגבלות תנועה מחמירות לעובדים מהרשות ועל כן החברה נאלצת להפסיק במשמרות של 12 שעות ולשלם תערify שעות נוספת, חלף משמרות של 8 שעות קודם למלחמה. כמו"כ סייפה החברה הלנה והזונה לח黠 מהעובדים בחודשים הראשונים למלחמה. סך הכל ספגה החברה גידול בעלות השכר בסכום של כ- 476 אש"ח.

באשר להשפעה המלחמה על פרויקט טיפול בפסולת ארגנית באתר דיה - ראה באור 17 (6).

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין יכולתה של החברה להעניק באופן מהימן את היקף ההשפעה העתידית של המלחמה על היקף פעילותה של החברה (למעט ההשפעות שפורטו לעיל), בין היתר לאור התנודות החריפה בשוקים, חוסר הוודאות בדבר משך זמן הלחימה, עצמותה, השפעותיה של המלחמה על תחומי הפעולות של החברה וכן, ביחס לצעדים נוספים שיינקטו על ידי הממשלה.

#### השפעות האינפלציה ועלית שיעור הריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2022, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. חלק מהצדדים שננקטו על מנת לבلوم את עלית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית.

בהתאם לאמור לעיל, עקב העלייה בשיעור האינפלציה נקטה הממשלה בשנת 2022 במדינות מוניטרית מצמצמת אשר כללה, בין היתר, עשר החלטות על העלאתו של שיעור הריבית ב-4.65% נקודות האחוז, מרמה של 0.1%, ששרה מאז תחילת 2020, עד לרמה של 4.75%. זאת כהמשך לתהליך שהחל בשנה הקודמת שככל צעדים שננקטו לשם ריסון מוניטרי.

**באור 1 : - כללי (המשך)**

**ג. השפעות האינפלציה ועלילית שיעור הריבית (המשך)**

פעילות הקבוצה נשענת בין היתר על אשראי בנקאי נושא ריבית משתנה על בסיס הפריים. סך ההתחייבויות הפיננסיות של החברה המשפיעות מעליית הריבית, מסטכ默ות לכ- 55 מיליון ש"ח. החברה מעריכה כי העלייה בRibbit בנק ישראל תמשיך להשפיע על גידול בסך הוצאות המימון של החברה. ככל שהריבית תמשיך ותעלה, ההשפעה תהיה בהתאם.

בשל אופי פעילות של הקבוצה, קיימת חשיפה לשינויים במדד המחרירים לצרכן, כתוצאה מהעליה במדד זה ובעליות חומריא הגלם נגרמה שחיקה ברווחיות. יחד עם זאת, במרבית המקרים יש לקבוצה חוזים מול מזמינים העבודה אשר צמודים גם הם להתקיירות מסוימות. לכן, הקבוצה מעריכה כי לשינוי בעלות המדדים לא הייתה השפעה מהותית על תוכנות הקבוצה.

**ד. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה -

החברה - דקל תשתיות (2001) בע"מ

בעלי מנויות - י.ש. אחים יעקובי בע"מ.

- בלוג'ן בע"מ (לשעבר ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ).

חברות מוחזקות - חברת מחזיקה בעלות ושליטה מלאה (100%) בחברות: גרין נט מיחזור וטיפול בפסולת בע"מ, ד.ט. גרין נט השקעות בע"מ, דקל גרין סoil בע"מ ודקל דיה בע"מ.

**באור 2 : - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקבות, בכל התקופות המוצגות, כמעט אם נאמר אחרת.

**א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים**

הדווחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

הדווחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות.

החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעולות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי**

החזור התפעולי של החברה הינו שנה.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ג. מטבע הפעולות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ****1. מטבע הפעולות ומטבע ההצגה**

מטבע הפעולות והצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעולות הוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה.

**ד. מלאי**

החברה בוחנת مدى תקופת את מצב המלאי וגילו ובמצעת הפרשות למלאי איטי בהתאם.

**עלות המלאי נקבעת כדלקמן:**

**חומרים ממוחזרים - לפי מחיר מכירה בניכוי עלויות מסויימות.**

חלקי הילוף משמשים בעיקר באופן שוטף את פעילות הקבוצה ומהות החזקתם הינה בעיקר מניעה של עיבודים מיותרים בתהליך הייצור ומונעת מחסור עתידי בחALKI הילוף. לאור זאת מוצגים חלקו הילוף המשמש באופן שוטף במסגרת סעיף המלאי. עלות המלאי כוללת את הוצאות לרכישת המלאי ולהבאתו למקוםו ולמצבו הנוכחיים.

החברה בוחנת مدى תקופת את מצב המלאי וגילו ובמצעת הפרשות למלאי איטי בהתאם.

**הכרה בהכנסה**

הכנסות מחזים עם לקוחות מוכרכות ברוח או הפסד כאשר השליטה נכנס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובה צדדים שלישיים (כגון מסים).

**הכנסות ממכירת סחורות**

הכנסות ממכירת חומרים מוחזרים מוכרכות ברוח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הסחורות הנמכרות ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח.

**הכנסות ממtan שירותים**

הקבוצה מעניקה שירותים מיון ומהזור של פסולות ביתית עירונית מופרdat במקור ושל פסולות מעורבת של עיריית ירושלים, טיפול בקרונות מזוהמות ובוצות. הכנסות ממtan שירותים מוכרכות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את הטעבות המופקות על ידי ביצועי החברה.

**יתרונות חוזיות**

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיוונים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרכות ברוח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיבור הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבלת.

סכוםים אשר התקבלו מלูกחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלוקחות ומוכרים כהכנסות ברוח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ו. מענקים ממשלתיים**

חברה בת של החברה זכאיות למענק תמיינה להפעלת מפעל מיון לפטולת עירונית במסגרת קול קורא 9384. מענקים ממשלתיים מוכרים כאשר קיימים בטחון סביר שהמענקים יתקבלו והחברה תעמוד בכל התנאים לקבלת המענק. מענקים ממשלתיים שהתקבלו כהשתתפות ברכישת נכסים קבועים מנוכנים מהנכסים בגין התקבלו.

**ז. חכירות**

החברה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבר תמורה.

**הקבוצה כחוכר**

עבור העסקאות בהן החברה מהוות חוכר היא מכירה במועד התחיליה בחכירה בנכס זכות שימוש נגד התcheinבות בין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישיר על פני תקופת החכירה.

במועד התחיליה התcheinבות בגין חכירה כוללת את כל תשלוםיה החכירה שטרם שולמו מהוונים לרוב בשיעור הריבית התוספתית של החברה.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבhem.

להלן נתוניים בדבר מספר שנות ההפחטה של נכס זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסים זכות שימוש:

<b>בעיקר</b>	<b>מספר שנים</b>	<b>מקרקעין כלי רכב</b>
10	7-10	מקרקעין
2	1-3	כלי רכב

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות 36IAS.

**רכוש קבוע**

פריטי הרכוש קבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישת ישירות, בניכוי פחות שנוצר, בניכוי הפסדים מיידית ערך שנוצרו ובנכסי מענק השקבע שהתקבלו בגיןם, ואינם כוללים הוצאות החזקה שוטפת. רכבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

הפחות מחושב בשיעורים שונים על בסיס שיטת הקו היישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

<b>בעיקר %</b>	<b>%</b>	<b>מבנה מחשבים ריהוט וציוד משרדי מכונות וציוד ציוד מכני הנדסי</b>
9	8-10	מבנה
33	33	מחשבים
6	6	ריהוט וציוד משרדי
10	10	מכונות וציוד
20	20	ציוד מכני הנדסי

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****ט. עלויות אשראי בגין נכסים כשיירים**

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות להקמת מפעל לטיפול בפסולת ארגנית בעטרות ובאתר דיה בגין רכוש קבוע בהקמה.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהווות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשייר במועד שבו מתקיים כל התנאים להלן: מתחוות לה יציאות בגין הנכס הכספי, מתחוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המועד או מכירתו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאין ספציפיות על פי שיעור היון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהווות להוצאות מימון ברוח או הפסד.

החברה משאה את היון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משאה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכספי. החברה מפסיק להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכספי לשימושו המועד או המכירתו.

**נכסים בלתי מוחשיים**

לחברת הסכם זיכיון בגין מתן שירות טיפול בפסולת עירונית, שנמדד לפי העלות בניכוי פחת שנცבר. הזיכיון מופחת לפי קו ישר על פני תקופה של 8.75 שנים (עד חודש מרץ, 2025).

**יא. מכשירים פיננסיים****1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לרשותה בשוויים הוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במשרין לרכישה של הנכס הכספי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרוח או הפסד.

**החברה מסוגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחות הכספיים על בסיס הקритריונים להלן:**

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

**יא) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:**

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הכספיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חזויים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הכספי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיםם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובנכוי הפרש לירידת ערך.

**יב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך או הפסד כאשר:**

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רוח כולם אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הכספי נמדד בשווי הוגן כאשר רוחים או הפסדים כתוצאה מתאמות שווי הוגן, נזקפים לרוח או הפסד.

**באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****2. ירידת ערך נכסים פיננסים**

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשיiri חוב פיננסים אשר אינם נמדדים בשוויו הוגן דרך או הפסד.

החברה מבינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשיiri חוב אשר לא חלה היידרוות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך- הפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיiri חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או:

ב) מכשיiri חוב אשר חלה היידרוות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגנים אינו נמוך, הפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים- לארך יותר תקופה חי' המכשיiri.

לחברה נכסים פיננסים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגין היא רשות ליישם את הקללה שנקבעה במודל, קרי החברה תמודד את הפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לארך כל חי' המכשיiri. החברה בוחרת ליישם את הקללה לגבי נכסים פיננסים אלה.

ירידת הערך בגין מכשיiri חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזוף לרוח או הפסד כנגד הפרשה.

**3. גไรעת נכסים פיננסים**

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקוו הזכיות החזויות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכון והטבות הנובעים מהזכויות החזויות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכון והטבות בעית העברת הנכס הפיננסי נותרם בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידייה את הזכיות החזויות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות תשלום תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

**יב. התחייבויות פיננסיות****התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות בשוויו הוגן בNICOU עלויות עסקה שנייתן ליחס במשרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)יג. הפרשנות

הפרשה בהתאם ל-37IAS מוכרת כאשר לקובוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במסאים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לامוד אותה באופן מהימן. כאשר הקובוצה צופה שחקל או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, החזר יוכר כנכס נפרד, רק במידה בו קיימת וודאות למעןה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רוחת או הפסד בגין החזר ההוצאה.

יד. שינוי במדיניות חשבונאית- יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- 8 IAS, מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטיעויה

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטיעויה (להלן – התיקון). מטרת התיקון היא להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכום כספיים בדוחות הכספיים הכספייםiae לאיל וודאות במידידה". התיקון מבahir מהם שינויים באומדנים חשבונאיים ומיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טיעויה.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או לאחריה.

תיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תיקון ל- 12 IAS, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התיקון") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל 12 IAS (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבות מסוים נדחים IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבות מסוים נדחים בגין הפרשים זמינים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסי והתחייבות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אין חל על הכרה בנכסי והתחייבות מסוים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צורוף עסקים ואשר בוגינה נוצרים הפרשים זמינים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים בтир תנאי החריג.

התיקון יושם לתקופות سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילה התקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זכייה להשפעה המצתברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שRELONTI) למועד זה.

תיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**באור 2 : - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)****3. תיקון ל- 1 IAS, גילוי למדיניות החשבונאית**

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון חשבונאות בינלאומי 1: הענת דוחות כספיים (להלן – תיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית **המוחותית** שלחן חלף הדרישת כיוום לספק גילוי למדיניות החשבונאית **המשמעותית** שלחן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונה "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונה "מוחותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- 1 IAS.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

لتיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדייה, ההכרה או הציגה של פרטיים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**באור 3 : - עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת וشكلה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שליהם הייתה השפעה המוחותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

**אומדנים והנחות**

בעת הכתנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להסתיע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדויקים של נכסים, התchia'יביות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עבודות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנוסיבות. שינויי באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשו שינויים האומדן.

להלן הנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הودאות לתאריך הדיווח ואומדנים קרייטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מוחותי באומדנים ובהנחות עשוי לשינוי את רצם של נכסים והתchia'יביות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

**תביעות משפטיות**

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועצין המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיטות המקצוע, בהתחשב בשלב בו מצויים ההלכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנושאים השונים. לאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבית המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה. הנסיבות האפשרות הן שינוי בגובה הפרשה ל התביעה או אי יצירת הפרשה ל התביעה.

**ירידת ערך מוניטין**

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין לפחותה. הבדיקה מהייבת את הנהלה לבצע אומדן של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך ביחידת מניבת המזומנים (או קבוצת יחידות מניבות מזומנים) שאליה (שאליהן) הוקצה המוניטין. כמו כן נדרש הנהלה לאמוד שיעור ניכוי מתאים לתזרימי מזומנים אלה.

באור 4: - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישוםא. תיקונים ל- 1 IAS הצגת דוחות כספיים

בחודש נובמבר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- 1 IAS בדרכו הדרישות לסיווג התחתיות כשותפות או כלא שותפות (להלן – "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבות לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה התחתיות כשותפות או התחתיות לא שותפת.
- עבור התחתיות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתווך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכוןם בגין אותה התחתיות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות מסוימות בסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לשוטות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחתיות תשפייע על סיווג התחתיות כולה כתחתיות שותפת או לא שותפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יישמו בדרך של יישום למפרע.

באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
26,260	11,539	
820	217	
<u>27,080</u>	<u>11,756</u>	

מזומנים ב שקלים  
מזומנים במט"ח

באור 6: - לקוחות והכנסות לקבלתא. הרכיב

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
31,047	30,472	
26,450	26,350	
420	203	
<u>57,917</u>	<u>57,025</u>	

הכנסות לקבלת  
לקוחות  
שטרות לקבלת

חוותות לקוחות אינם נושאים ריבית. ממוצעימי אשראי לקוחות והכנסות לקבלת הינו 97 ימים.

באור 6: - לקוחות והכנסות לקבל (המשך)

ב. להלן מידע בדבר החשיפה לסיכון אשראי של החברה בגין יתרות לckoחות:

						:2023
						<u>יתרת לckoחות לפני הפרשה לחובות מסווקים</u>
						לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונים (לא פיגור בגבייה)
	91-120 סח"כ	61-90 יום	31-60 יום	עד יום	30 יומם	
						אלפי ש"ח
	<u>26,350</u>	<u>400</u>	<u>226</u>	<u>97</u>	<u>4,119</u>	<u>21,508</u>

						:2022
						<u>יתרת לckoחות לפני הפרשה לחובות מסווקים</u>
						לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונים (לא פיגור בגבייה)
	91-120 סח"כ	61-90 יום	31-60 יום	עד יום	30 יומם	
						אלפי ש"ח
	<u>26,450</u>	<u>680</u>	<u>151</u>	<u>189</u>	<u>3,374</u>	<u>22,056</u>

באור 7: - חייבים ויתרות חובות

31 בדצמבר		אלפי ש"ח	막דמות לספקים מוסדות הוואות מראש חייבים אחרים
2022	2023		
977	4,083		
499	3,059		
288	627		
54	102		
<u>1,818</u>	<u>7,871</u>		

באור 8: - הכנסות לקבל בזמן ארון

הכנסות לקבל בגין תשלוםמים מכוח קול קורא 6630. ראה באור 17 (א') (1).

באור 9: - רכוש קבוע ורכוש בהקמהא. רכוש קבוע:

סה"כ	רכבים	ריהוט	ציוד מכני הנדסי	מחשבים	מכונות וציוד	מבנה	<u>2023</u>
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח				
<u>עלות יתרה ליום 1 בינוואר, 2023</u>							
73,522	3,689	114	8,199	1,354	31,069	29,097	
9,064	4,715	1	2,163	100	1,910	175	
-	-	-	-	-	-	-	
<u>82,586</u>	<u>8,404</u>	<u>115</u>	<u>10,362</u>	<u>1,454</u>	<u>32,979</u>	<u>29,272</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
<u>פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינוואר, 2023</u>							
46,298	589	53	5,042	1,134	20,929	18,551	
9,104	915	9	1,235	138	3,622	3,185	
-	-	-	-	-	-	-	
<u>55,402</u>	<u>1,504</u>	<u>62</u>	<u>6,277</u>	<u>1,272</u>	<u>24,551</u>	<u>21,736</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
<u>27,184</u>	<u>6,900</u>	<u>53</u>	<u>4,085</u>	<u>182</u>	<u>8,428</u>	<u>7,536</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
סה"כ	רכבים	ריהוט	ציוד מכני הנדסי	מחשבים	מכונות וציוד	מבנה	<u>2022</u>
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח				
<u>עלות יתרה ליום 1 בינוואר, 2022</u>							
70,603	3,207	112	7,448	1,166	29,943	28,727	
3,842	675	2	1,481	188	1,126	370	
923	193	-	730	-	-	-	
<u>73,522</u>	<u>3,689</u>	<u>114</u>	<u>8,199</u>	<u>1,354</u>	<u>31,069</u>	<u>29,097</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
<u>פחת שנצבר יתרה ליום 1 בינוואר, 2022</u>							
38,595	207	45	4,623	946	17,388	15,386	
8,483	527	8	1,054	188	3,541	3,165	
780	145	-	635	-	-	-	
<u>46,298</u>	<u>589</u>	<u>53</u>	<u>5,042</u>	<u>1,134</u>	<u>20,929</u>	<u>18,551</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
<u>27,224</u>	<u>3,100</u>	<u>61</u>	<u>3,157</u>	<u>220</u>	<u>10,140</u>	<u>10,546</u>	<u>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

ב. רכוש בהקמה:

הकמת מפעל לטיפול בפסולת אורגנית באתר דיה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הושקו בפרויקט עלויות בסכום כולל של 15,971 אלפי ש"ח, אשר עיקרן רכישת הזכיות בפרויקט, עלויות ייעצים ומחכמים, עלויות מימון וניהול הפרויקט. בחודש אוקטובר 2023 החלו עבודות קבלניות באתר. ראה אור 17 (א') (6).

בדבר שעבודים, ראה אור 17 (ב').

באור 10 : - חכירות

א. באור זה מתייחס לחכירות שבנה החברה הינה חוכר.

ב. בדבר התקשרות לחכירת מבנים, רכבים ומרקעין, ראה באור 17 (א').

ג. נכסים בגין זכות שימוש:

<u>סה"כ</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>מבנה ומקרקעין אלפי ש"ח</u>	<u>2023</u>
<u>25,896</u>	<u>459</u>	<u>25,437</u>	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
<u>295</u>	<u>295</u>	<u>-</u>	<u>שינויים במהלך השנה:</u>
<u>107</u>	<u>107</u>	<u>-</u>	<u>תוספות</u>
<u>120</u>	<u>7</u>	<u>113</u>	<u>גРИיעות</u>
<u><u>26,204</u></u>	<u><u>654</u></u>	<u><u>25,550</u></u>	<u><u>שינויים אחרים</u></u>
<u>9,382</u>	<u>167</u>	<u>9,215</u>	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
<u>3,137</u>	<u>188</u>	<u>2,949</u>	<u>שינויים בשמשך השנה:</u>
<u>63</u>	<u>63</u>	<u>-</u>	<u>פחת</u>
<u><u>12,456</u></u>	<u><u>292</u></u>	<u><u>12,164</u></u>	<u><u>גРИיעות</u></u>
<u><u>13,748</u></u>	<u><u>362</u></u>	<u><u>13,386</u></u>	<u><u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023</u></u>
<u>סה"כ</u>	<u>כלי רכב</u>	<u>מבנה ומקרקעין אלפי ש"ח</u>	<u>2022</u>
<u>25,664</u>	<u>457</u>	<u>25,207</u>	<u>יתרת עלות ליום 1 בינואר, 2022</u>
<u>135</u>	<u>135</u>	<u>-</u>	<u>שינויים במהלך השנה:</u>
<u>151</u>	<u>151</u>	<u>-</u>	<u>תוספות</u>
<u>248</u>	<u>18</u>	<u>230</u>	<u>גРИיעות</u>
<u><u>25,896</u></u>	<u><u>459</u></u>	<u><u>25,437</u></u>	<u><u>שינויים אחרים</u></u>
<u>6,456</u>	<u>135</u>	<u>6,321</u>	<u>יתרת עלות ליום 1 בינואר, 2022</u>
<u>3,077</u>	<u>183</u>	<u>2,894</u>	<u>שינויים בשמשך השנה:</u>
<u>151</u>	<u>151</u>	<u>-</u>	<u>פחת</u>
<u><u>9,382</u></u>	<u><u>167</u></u>	<u><u>9,215</u></u>	<u><u>גРИיעות</u></u>
<u><u>16,514</u></u>	<u><u>292</u></u>	<u><u>16,222</u></u>	<u><u>יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022</u></u>

באור 10: - חכירות (המשך)ד. התחייבויות בגין חכירות:אלפי ש"ח

18,228	יתרה ליום 1 בינואר 2023
295	תוספות
(45)	גריעות
1,295	הוצאות ריבית
(4,221)	תשומים בגין חכירה
120	שינויים אחרים
<u>15,672</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

אלפי ש"ח

20,519	יתרה ליום 1 בינואר 2022
135	תוספות
-	גריעות
1,472	הוצאות ריבית
(4,146)	תשומים בגין חכירה
248	שינויים אחרים
<u>18,228</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

ה. מועד פרעון לאחר 31 בדצמבר, 2023:אלפי ש"ח

<u>3,174</u>	שנה ראשונה- חלויות שוטפות
3,305	שנה שנייה
2,450	שנה שלישית
2,072	שנה רביעית
2,243	שנה חמישית
2,428	שנה ששית ואילך
<u>15,672</u>	

באור 11: - נכסים בלתי מוחשיים, נטוההרכב:

				<u>שנת 2023</u>
סה"כ	מוניין	זיכיון	עלות	
				אלפי ש"ח
36,493	4,719	31,774	יתרה	ליום 1 בינואר, 2023 וליום 31 בדצמבר, 2023
23,682	-	23,682	הפחיתה שננצברה	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
3,600	-	3,600	הפחיתה שהוכרה במהלך השנה	
27,282	-	27,282	יתרה	ליום 31 בדצמבר, 2023
<u>9,211</u>	<u>4,719</u>	<u>4,492</u>	<u>יתרה, נטו</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
				<u>שנת 2022</u>
סה"כ	מוניין	זיכיון	עלות	
				אלפי ש"ח
36,493	4,719	31,774	יתרה	ליום 1 בינואר, 2022 וליום 31 בדצמבר, 2022
20,082	-	20,082	הפחיתה שננצברה	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
3,600	-	3,600	הפחיתה שהוכרה במהלך השנה	
23,682	-	23,682	יתרה	ליום 31 בדצמבר, 2022
<u>12,811</u>	<u>4,719</u>	<u>8,092</u>	<u>יתרה, נטו</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>

(א) הוצאות הפחתה

הוצאות הפחתת נכסים בלתי מוחשיים מוצגות בדוח רווח או הפסד במסגרת עלות העבודות והשירותים.

(ב) בחינת ירידת ערך מונייטין

לצורך ערכית הדוחות הכספיים לימי 31 בדצמבר, 2023, בchnerה החברה את שווי המונייטין המוצג בדוח על המצב הכספי, שמתיחס לחברת גrin נט מיחזור וטיפול בפסקות בע"מ.

לצורך בוחינת ירידת ערך מונייטין, החברה בchnerה את היחידה המניבת מזומנים הכלולות את המונייטין. קביעת סכום בר-ההשבה התבוססה על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מביצועי היחידה כפי שנקבעו בהתאם להערכת הנהלת החברה.

ניתוח רגישות ושינויים בהנחות

בוחינת שמשיו לקביעת שווי השימוש של היחידה המניבת מזומנים, הנהלה סבורה כי אין שינויים אפשריים בהנחות המפתח שפורטו לעיל אשר עלולים לגרום ליתרה בדוחות הכספיים של היחידה לעלות באופן משמעותי על הסכום בר-ההשבה שלון. על פי ההערכה האמורה לא חלה ירידת ערך מונייטין.

באור 12 :- אשראי לזמן קצר מתאגדים בנקאים וחלויות שותפות של הלואות לזמן ארוך

<b>31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>		
-	19,254	
<u>5,355</u>	<u>5,730</u>	
<b><u>5,355</u></b>	<b><u>24,984</u></b>	

אשראי לזמן קצר מתאגדים בנקאים  
חלויות שותפות של הלואות לזמן ארוך

באור 13 :- התchiaיות לספקים ולנותני שירותים

<b>31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>		
28,584	17,450	חוות פתוחים
5,035	13,409	שטרות לפרעון
<u>2,470</u>	<u>1,961</u>	הוצאות לשלם
<b><u>36,089</u></b>	<b><u>32,820</u></b>	

החוות לספקים אינם נושאים ריבית. ממוצע ימי אשראי ספקים והוצאות שנצברו הינו 68 ימים.

באור 14 :- זכאים ויתרות זכות

<b>31 בדצמבר</b>		
<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>		
5,559	326	מוסדות
2,741	2,809	שכר ונלוות
75	99	צדדים קשורים (*)
17	17	מקדמות מלוקחות
4,289	4,198	זכאים שונים
<u>8,000</u>	<u>-</u>	דיבידנד לשלם (**)
<b><u>20,681</u></b>	<b><u>7,449</u></b>	

חשבונות שותפים ב שקלים, אינם נושאים ריבית.  
(\*) ראה אור 18 (ד).  
(\*\*)

**באור 15 : - התchiebioiyot latagidim bennakaiim****א. ההרכב והתנאים:**

31 בדצמבר 2022	2023	ריבית (*) 2023 אלפי ש"ח	שיעור ריבית (*) 2023 %	הלוואות מתאגידים בנקאיים בנכוי - חוליות שוטפות
36,969 5,355	35,814 5730	7.95-8.05		
<b>31,614</b>	<b>30,084</b>			

(\*) שיעור הריבית השנתית ליום 31 בדצמבר, 2023.

**ב. מועד פרעון לאחר תאריך הדיווח ליום 31 בדצמבר, 2023:**

אלפי ש"ח	שנה ראשונה
<b>5,730</b>	
5,987	שנה שנייה
6,275	שנה שלישית
6,115	שנה רביעית
<b>11,707</b>	שנה חמישית ואילך
<b>30,084</b>	
<b>35,814</b>	

**ג. הסכם מימון "גרין נט"**

בחודש Mai, 2021 חתמה חברת גרין נט על הסכם עם בנק להעמדת מסגרת אשראי מצטרבר בסך 50 מיליון ש"ח מתוכו אשראי לזמן ארוך על סך של 40 מיליון ש"ח לתקופה של 8.5 שנים. קרן ההלוואה תיפרע בתשלומים חודשיים החל בחודש יוני, 2021. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים בתוספת 1.8%. הסכם ההלוואה כפוף לקיום תנאים מסוימים כמפורט להלן:

**1. עמידה באמות מידת פיננסיות כליהן:**

- א) יחס שירות החוב – המנה המתקבלת מחילוק ה- EBITDA בניכוי CAPEX לשירות החוב, לא יפחית מ- 1:3.
- ב) ה- EBITDA של החברה לא יפחית מ- 15 מיליון ש"ח.
- ג) המנה המתקבלת מחילוק חוב הלקוחות + שטרות לקבל (לא הכנסות לקבל) באשוראי לזמן קצר, לא יפחית מ- 1.3.

אמות המידה תיבחנה אחת לשנה על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עמדה בכל אמות המידה הפיננסיות כמפורט לעיל.

**באור 15 :- התchiebioiyot latagidim benkaiim (hemash)**

עד לסילוק ופרעון כל האשראיים לבנק כל הלוואות הבעלים (מלל סוג שהוא) יחשבו לנחותות ונחותות אחריו האשראיים, בכפוף לזכות החברה לבצע כל אחת מהפעולות המנווית להלן (אשר תפקע במקרה של הפרה מצד החברה לבנק):

א) לפרוע הלוואות בעלים ו/או לחלק דיבידנד ובלבד שיתקיים התנאים הבאים:

(1) סך ההון העצמי בתוספת יתרת הלוואות הבעלים נכון למועד הפירעון הרלוונטי (בנכסי סכום הפירעון או החלוקה), יהיה גובה מ-7 מיליון ש"ח בשנת 2021, מ-14 מיליון ש"ח בשנת 2022, ומ-18 מיליון ש"ח בשנת 2023 ואילך.

(2) הדיבידנד המחולק בשנה מסוימת לא יעלה על שיעור של 70% מהרווח השנתי הנקי בשנה הקלנדרית שהסתירה (למעט עבור חלוקה בסעיף ב (ג) להלן).

(3) החל מיום 22 בספטמבר, 2024, החברה לא תבצע חלוקה כלשהי או תפרע הלוואות בעלים אלא אם כן ההסכם עם עיריית ירושלים (להלן בסעיף זה: "ההסכם עם עיריית ירושלים") הוארך החל מיום 22 במרס, 2025 על ידי העירייה ל-5 שנים נוספות בתנאים שאיןם נחותים לאלו הקיימים במועד חתימת כתוב התchiebioiyot זה. ראה באור 17 (א') (ד').

(4) לבצע חלוקה, מתוך כספים אשר מקורם בתשלומים כספי המענקים בלבד, כהגדרתם בסעיף 6.6.1 להסכם רכישת מנויות מיום 7.4.2020, בין ג'נריישן קפיטל בע"מ (להלן: "ג'נריישן") לבין י.ש. אחים יעקובי בע"מ (להלן: "האחים יעקובי") לבין דקל תשתיות 2001 בע"מ (להלן: "דקל"), כפי שתוויקן מעת לעת וכהגדרתם בסעיף 2.1 לתיקון השלישי להסכם בעלי המניות מיום 7.4.2020 שנחתם ביום 24.6.2020 בין ג'נריישן, בלוגן בע"מ לשעבר ג'.אי.אס. גלובל אונירומנטל סולושנס בע"מ), האחים יעקובי ודקל – סכום המענקים להם זכאיות חברת האחים יעקובי נכון למועד חתימת דוחות כספיים אלו הנו כ- 11 מיליון ש"ח.

(5) תשלום לבאים בחברה, במישרין ו/או בעקיפין, דמי ניהול בסך שלא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח לשנה (מצטבר). תשלום לבאים, בגין שירותים ו/או מוצרים ו/או עבודות שבוצעו ובתנאי שאלן נובעים ממהלך העסקים השוטף ובוצעו בתחום שוק או הוצאות משפטיות ששולם על ידי בעלים עבור החברה.

.3. החברה תפקיד מיידי חודש, החל מיום 22 בספטמבר, 2024, בפיקדון בחשבונה בבנק, את תזרים המזומנים הפנוי באותו חודש, ובכל מקרה לא פחות מ- 400 אלף ש"ח לחודש. החברה תבצע את הפקדות החודשיות עד למועד חתימת הארכת ההסכם עם עיריית ירושלים.

.4. בכתב התchiebioiyot נקבעו מקרים בהם יהיה רשאי להעמיד את האשראי לפרעון מיידי.

.5. תמורת ההלוואה שימושה, בין היתר, לפרוען ההלוואה הקודמת אשר ליום הפרעון עמדה על סך של כ- 23 מיליון ש"ח.

באור 15: - התchieיביות לtagידים בנקאים (המשך)ד. הסכם מימון "דקל תשתיות"

בחודש אוגוסט, 2023 חתמה החברה על הסכם עם הבנק להעמדת מסגרת אשראי בסכום כולל שלא יעלה על 10 מיליון ש"ח לתקופה של שנה ולኒצול כאשראים לזמן קצר. הסכומים המנוצלים יישאו ריבית שנתית השווה לעלות הבנק בתוספת 2.2%. הסכם ההלוואה כפוף לקיום תנאים מסוימים ועמידה באמות מידת פיננסיות המפורטות להלן:

- א) ההון העצמי של החברה לא יפחח, בכל עת, משיעור של 30% מסך המאזן של החברה, וזאת כפי שיופיעו בדוחות הכספיים סולו של החברה.
- ב) ההון העצמי של החברה לא יפחח, בכל עת, משיעור של 15% מסך המאזן של החברה, וזאת כפי שיופיעו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
- ג) יחס חוב פיננסי נטו ל EBITDA – המנה המתකבלת מחלוקת החוב הפיננסי נטו בAITDA לא תעלה על: 2.

אמות מידת הפיננסיות תיבחנה על בסיס רבעוני, נכון למועד תום התקופה המתווארת והמדוחת בדוחות הכספיים האחוריים של החברה למסור לבנק.

ליום 31 בדצמבר 2023, החברה עמדה בכל אמות מידת הפיננסיות כאמור לעיל.

נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לטוווח קצר והטבות לאחר סיום העסקה.

א. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. התchieיבות החברה בשל כך מוטפלת בהתאם לאחר סיום העסקה. חישוב התchieיבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומובס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים.

הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסוגות תוכניות הטבה מוגדרת, כאמור להלן.

ב. תוכנית הפקדה מוגדרת

לגביו חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקודות השוטפות של החברה בקרןוט פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התchieיבות נוספת לעובדים, בגין הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקודות אלו והפקודות בגין תגמולים מהוות תוכנית הפקדה מוגדרת.

לשנה שהסת内幕ה ביום

31 בדצמבר

2023

אלפי ש"ח

418

470

הוצאות בגין תוכנית הפקדה מוגדרת

ג. תוכנית הטבה מוגדרת

החלק של תשלום הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקודות בתוכנית הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה בתוכנית הטבה מוגדרת לפיו מוכרת התchieיבות בגין הטבות עובדים.

**באור 16 : - נכסים והתחייבות בשל הטבות לעובדים (המשך)****1. שינויים בהתחייבות להטבה מוגדרת (באלפי ש"ח)**

רוחם בגין מידה מחדש ברוח כולל אחר רוח אקטוארי בגין שינויים בהתנות פיננסיות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	פיזיים שלולמו על ידי המעבד הוצאות שנזקפו לרוחם או הפסד	הוצאות שנזקפו לרוחם או הפסד			2023		
		סה"כ הוצאות שנזקפו לרוחם או הפסד	הוצאות ריבית, נטו	הוצאות ריבית, נטו	יתרה ליום 1 בינואר, 2023	עלות שירות שותפה	
113	(26)	(2)	43	6	37	98	התחיהיבות להטבה מוגדרת
רוחם בגין מידה מחדש ברוח כולל אחר רוח אקטוארי בגין שינויים בהתנות פיננסיות יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022	פיזיים שלולמו על ידי המעבד הוצאות שנזקפו לרוחם או הפסד	סה"כ הוצאות שנזקפו לרוחם או הפסד	הוצאות ריבית, נטו	הוצאות ריבית, נטו	יתרה ליום 1 בינואר, 2022	עלות שירות שותפה	2022
98	(17)	-	34	3	31	81	התחיהיבות להטבה מוגדרת

**2. ההנחהות העיקריות בקביעת התחיהיבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת**

2022	2023	
%	%	
3.51	5.61	שיעור היון (*)
5.4	5.5	שיעור עליית שכיר צפואה

שיעור היון מbasato על אגרות חוב קונצנטרניות צמודות ממד באיכות גבוהה.

\*) שיעור היון מושפע על אגרות חוב קונצנטרניות צמודות ממד באיכות גבוהה.

**באור 17 : - התקשרויות, התחיהיבות תלויות, ערבות ושבודדים****א. התקשרויות**

בחודש מרץ, 2013 חתמה החברה המאוחדנת גryn נט על הסכם עם עיריית ירושלים (להלן – העירייה) לפיו היא תשמש כספק יחיד במתן שירותים טיפול בפסולת עירונית. תקופת ההתקשרות הינה חמיש שנים מיום קבלת רישיון העסק, כאשר לעירייה אופציה להאריך את ההתקשרות לתקופה נוספת בת חמיש שנים בכפוף להודעה מראש. לאור המחלוקת שהתגלו בין הצדדים לדבר ההסכם אשר בעטיין עתרו הצדדים לבית המשפט, הגיעו הצדדים להסכם פשרה ביום 9 באפריל, 2017 נגד סילוק סופי ומוחלט של כל הטענות של הצדדים.

ביום 10 במאי, 2017, הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט. להלן עיקרי ההסכם: בכפוף לקבלה בפועל בעירייה של מענקים כספיים ייעודיים בגין מחוז מהמשרד להגנת הסביבה, מתחייבת העירייה לשלם גryn נט מתוכם את התשלומים השנתיים להלן:

**באור 17 :- התקשרות תלוית, ערביות ושבודים (המשך)****א) תשלומים מכח קול קורא 6630**

הכספיים שיתקבלו בפועל עירייה מכוח זכאות על פי קול קורא 06630, לקבלת מענקים מהמשרד להגנת הסביבה עד לסך של 8 מיליון ש"ח (כולל מע"מ לשנה, בגין השנים 2019-2016 וכן עד לסך של 2 מיליון ש"ח בגין הרביעון הראשון לשנת 2020, יועברו לגרין נט.

מובחר בזאת, כי גрин נט תהא זכאית אך ורק לתשלום בגין כספיים שיתקבלו בפועל מכוח קול קורא 6630 ולא מכוח קול קורא אחר. ככל שהענקים שיתקבלו עירייה ממשרד להגנת הסביבה יהיו בתוספת מע"מ מתחייבת העירייה להעביר את תוספת המע"מ לגרין נט.

בשנים 2016 עד 2019 כללה גрин נט, בהתייחס להסכם עם העירייה ולזכאות על פי הקול הקורא, הכנסות בסך של כ- 10.3 מיליון ש"ח לכל אחת מהשנתיים הנ"ל. הכנסות כוללות גם את התשלום העיתי כמפורט בסעיף ב' להלן.

בשנת 2018 נשלחה לעיריית ירושלים הودעה מהמשרד להגנת הסביבה (להלן- המשרד) הקובעת את זכאות העירייה לכיספי התמיכה (הענקים) לשנת 2016, מכח הקול קורא, מענקים שאמורים להיות מועברים לגרין נט מכח ההסכם, כאמור לעיל. על פי ההודעה סכום המענק שחווש על ידי המשרד לשנת 2016 הינו כ- 8,800 אלף ש"ח (כולל מע"מ). עיריית ירושלים הגישה ערעור על כספי המענקים שקיבלה בגין שנת 2016 בטענה שהקיים שבעצם המשרד סותר את הוראות הקול הקורא והתקלית שביסודה. בשנת 2018, התקבל בפועל מהעירייה סך של כ- 7,166 אלפי ש"ח בגין הקול הקורא לשנת 2016. ביום 3 במרץ, 2019 הודיע המשרד להגנת הסביבה לעיריית ירושלים כי אושר לה מענק בגין שנת 2017 בסך 8,949 אלפי ש"ח (כולל מע"מ).

גרין נט, בהתבסס על חוות דעת משפטית, בדעה שהיא זכאית למילוא כספי המענקים כפי שנרשמו בספריה החברתית לשנת 2016 עד 2019 במידה גבוהה של ודאות וזאת לאור היקף המחזור שביצעה בשנים אלה ולאחר הוראות הקול הקורא.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים טרם התקבלה תגובה המשרד לערעור שהגישה עיריית ירושלים, הגם כי למייטב ידיעת החברה התקיימה בהקשר זה פגישה בין המשרד לעיריית ירושלים, ללא נציג מטעם החברה.

כמו כן, למייטב ידיעת החברה מתקיים דיוונים במשרד להגנת הסביבה ביחס לכל הטענות שהעלתה גрин נט ביחס לאופן חישוב המענקים על ידי המשרד, דיוונים אלה התקיימו ללא נציגי החברה, ולמייטב ידיעת החברה טרם הוכרו. בשנת 2018, התקבל מהעירייה סך של כ- 7,166 אלפי ש"ח בגין הקול הקורא לשנת 2016. ביום 2 באפריל, 2020 התקבל בחברה סך של 8,949 אלפי ש"ח בגין שנת 2017.

**ב) תשלום עיתוי**

הסכום הפשרה הוסיף וקבע, כי בכפוף לקבלת בפועל עירייה של מענק כספי ייעודי ממשרד להגנת הסביבה (להלן- המענק), מתחייבת העירייה לשלם לגרין נט מתוכו את התשלומים הבאים:

- בגין שנת 2016 עד לסך של 2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).
- בגין כל אחת מהשנתיים 2019, 2018 ו- 2017, סך שנתי של עד 4 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).
- בגין הרביעון הראשון של שנת 2020, סך של 1 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).
- רק במידה שהענק שיתקבל בעירייה ממשרד להגנת הסביבה יהיה בתוספת מע"מ מתחייבת העירייה להעביר את התוספת לגרין נט.

באור 17 :- התקשרות, התchieיביות תלויות, ערביות ושבובדים (המשך)

הוסכם כי המקור התקציבי לתשולם העיתי שבסעיף זה הינו המענק הכספי הייעודי וקובלו בפועל בעירייה ואך בכפוף לכך יבוצעו התשלומים על פי סעיף זה. וכן גם ככל שלא יועבר המענק לעירייה לא תהיה לגרין נט כל טענה כלפי העירייה בגין אי העברת התשלום העיתי לגרין נט.

ההסכם החדש קבע במפורש, כי להסתה ספק, מקור התשלום הכספי העיתוי האמור לעיל הינו קול קורא 9384, ובהתאם זה ישולם מתוק חלקה של העירייה בתשלומים מכוח הקול הקורא האמור. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021, שולם לגרין נט בפועל על חשבון התשלום העיתי מלאו הסכום בסך של 15 מיליון ש"ח, וזאת מתוק חלקה של העירייה בקול הקורא האמור.

ג) מענקים מכח קול קורא 9384

ביום 3 במרץ, 2019 אישרה ועדת התמיוכות- קרן לשימרת ניקיון של המשרד להגנת הסביבה תמיוכה בסכום של עד 16,520 אלפי ש"ח לשנה וסה"כ תמיוכה מקסימלית למשך 5 שנים (2018-2022) בסך 82,600 אלפי ש"ח. התמיוכה כפופה לעמידה בתנאים מסוימים. כמו כן, 50% מהסכום שיתקבלו לידי גрин נט מכח קול קורא זה יועברו לרשותות המקומיות המספקות לה פסולת (בעיקר עיריית ירושלים). בשנים 2018 ועד 2022 רשמה גrin נט הכנסה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח לכל אחת מהשנים הנ"ל (לאחר התאמות) בגין קול קורא זה. להערכת גrin נט ויועצת המשפטים אין בזכאות לתמיוכה הנ"ל מלגרוע בזכותיה לקבל התשלומים עיריית ירושלים מכח הסכם הפשרה כאמור בסעיף א' לעיל.

ביום 3 בדצמבר, 2019 קיבלה גrin נט סך של 11,059 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) מהמשרד להגנת הסביבה בגין שנת 2018. ביום 21 במאי, 2020 קיבלה גrin נט סך של 10,000 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) בגין שנת 2019. ביום 2 באוגוסט, 2020 קיבלה גrin נט סך של 8,331 אלפי ש"ח כולה מע"מ עבור השלומות לשנים 2018 ו- 2019. ביום 20 ביולי, 2021 קיבלה גrin נט סך של 16,520 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) בגין שנת 2020. ביום 3 ביולי 2022 קיבלה גrin נט סך של 1,902 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) עבור השלומות בגין שנת 2018. ביום 14 בדצמבר 2022 קיבלה גrin נט סך של 16,520 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) בגין שנת 2021. ביום 10 באוגוסט 2023 קיבלה גrin נט סך של 16,520 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) בגין שנת 2022. מחזיות מהסכומים כאמור אשר מהווים מקור התקציבי לעיריית ירושלים שימושו בחלוקת לפרעון התשלום העיתוי כמפורט לעיל.

ביום 22 במרס, 2020 הסתיים הסכם הקיים עם עיריית ירושלים. הצדדים היו מצויים במשא ומתן מתקדם לחתימת הסכם חדש ביניהם, כאשר תוקפו של ההסכם היישן הוארך עד לחתימת הסכם החדש, לתקופה של עד שלושה חודשים. ביום 19 במרס, 2020, התקבל מכתב מסמך נ"ל תפעול עיריית ירושלים, המאשר כי הצדדים החלימו את המ"מ המשחררי, המשפטי והתפעולי לקרارة הסכם חדש שעתיד להיות בין הצדדים ושיחול רטוואקטיבית מיום 23 במרס 2020, וכן מפרט את המנגנון הכספי שייקבע בהסכם החדש, כפי שהוא הוסכם בין הצדדים.

ביום 19 ביולי, 2023 קיבלה הנהלת الكرן לשימרת ניקיון החלטה לאשר תמייצה למפעל מيون שאין להם פתרון לחומר הארגני (להלן – קול קורא 9384). ההחלטה האמורה בתקופת החל מיום 1 בינואר 2023. בחודש אוקטובר 2023 פורסמה הארץ לקול קורא 9384 ל- 3 שנים נוספות. אין שינוי בתנאי הזכאות למענק.

**באור 17 :- התקשרות, בטחנות, שעבודים ותלויות (המשך)****(ד) הסכם חדש מול עיריית ירושלים**

ביום 21 ביוני, 2020 התקשרו גrin נט והעירייה בהסכם חדש (להלן- ההסכם החדש) לפיו העירייה תתחייב להעיבר למפעל את כל הפסולת העירונית מהסוגים אשר נקבעו בהסכם החדש גrin נט תקלוט את כל הפסולת העירונית כאמור, והכל בהתאם לתנאים ולהוראות שנקבעו בהסכם החדש.

**ההסכם החדש**

ההסכם החדש נכנס לתוקף במועד החתימה עליו וחיל רטראקטיבית ממועד פקיעת ההסכם הקודם, היינו מיום 23 במרץ, 2020 ויהיה בתוקף לתקופה של חמיש שנים, קרי עד ליום 22 במרץ, 2025 (להלן- תקופת התקשרות). העירייה בלבד, לפי שיקול דעתה הבלעדי, תהא רשאית להאריך את תקופת התקשרות בתקופה או בתקופות נוספות של עד 60 חודשים בכל תמהיל עליו תחיליט העירייה ובלבד שימוש כל תקופת הארכה לא תפחית מ- 12 חודשים וזאת בהודעה מראש של 90 ימים (להלן- תקופת הארכה).

**התמורה**

תמורת קליטת הפסולת העירונית תשלם העירייה לגrin נט סכום קבוע שהוגדר בהסכם החדש לכל טון אשפה שייקלט על ידי גrin נט במפעל (להלן- מחיר הקליטה). מחיר הקליטה יותאם בהתאם לסל מדדים ולמנגנון ההצמדה עליו הוסכם בגדר ההסכם החדש.

בנוסף למחיר הקליטה, ישולמו לגrin נט תשלוםים נוספים בהתאם להסכם הפשרה עם העירייה כמפורט בסעיף 1 לעיל.

בנוסף, הוסכם כי ישולמו לגrin נט מענקים מכוח קול קורא (או הליך דומה) של המשרד להגנת הסביבה (להלן- כספי המענק) כמפורט להלן:

(1) בקשר עם זכאות מכוח קול קורא 9384 הוסכם כי ל- 50% מספי המענק אשר יתקבלו בפועל, תהיה זכאות גrin נט, ובנוסך מתחם ה- 50% הנותרים, שהינם חלקה של העירייה, ישולמו לגrin נט הרכיבים להלן: (א) התשלום העיתי כהגדרתו בסעיף 1 לעיל; (ב) סך של 2.5 מיליון ש"ח צמוד לממד המחרים לצרכן בגין כל אחת מהשנתיים 2020 עד 2022, והכל בהתאם לאמור בהסכם החדש.

(2) בקשר לזכאות מכוח קולות קוראים עתידיים אשר יתקבלו בפועל בעירייה או בחברה בגין תקופת התקשרות الجديدة כאמור לעיל, סך של 2.5 מיליון ש"ח הרשונים, צמודים לממד המחרים לצרכן, בגין כל שנתי התקשרות יועברו לגrin נט. יתרת כספי המענק תחולק שווה בשווה בין העירייה לבין גrin נט.

**סיום ההסכם החדש**

ההסכם כולל עילות מקובלות לסיום החוזה על ידי העירייה (כגון צו לפירוק גrin נט ו/או כינוס נכסים ו/או הקפת הליכים לגrin נט, מינוי מפרק זמני לגrin נט, הפרה יסודית של ההסכם החדש שלא תוקנה בתקופה שנקבעה בהסכם, הטלת עיקול על נכס מהותי של גrin נט, הסבה ו/או שעבוד ההסכם החדש וכדומה).

באור 17 :- התקשרות, בטחנות, שעבודים ותלוויות (המשך)איסור הסבת ההסכם החדש ושינוי בעלי מנויות

גרין נט אינה רשאית למסור או להעביר או להמחות את זכויותיה על פי ההסכם החדש אלא באישור העירייה מראש ובכתב. העברת השכירות בgrün נט תאה טעונה אישור העירייה מראש ובכתב אשר לא תהא רשאית לסרב אלא מטעמים סבירים שינומקו.

בחודש ינואר, 2011 חתמה החברה המאוחדת, גרין נט, ההסכם לשכירת מגרש, באזורי התעשייה עטרות, עליו הוקם מפעל החברה. תקופת השכירות הינה לתקופה של חמישה שנים החל מחודש מאי, 2011. לחברה קיימת אופציה להאריך, בכפוף להודעה מראש, את השכירות לשתי תקופות נוספות בנות חמיש שנים כל אחת.

בחודשים אוקטובר ונובמבר, 2012, חתמה החברה המאוחדת גרין נט על 2 הסכמים עם שני הצדדים (צד א' וצד ב', בהתאם) לפיהם במידה ושני הצדדים יסירו את הערד שהוגש על ידם נגד החלטת רשות הרישוי להוציא היתר בנייה להקמת המפעל של החברה, עקב היות מקום מגורייהם סמוך למקום המפעל. בתמורה יקבל הצד א' באירוע השני הראשיונות להפעלת המפעל 4 ש"ח עבור כל טון פסולת מעורבת שהועברת על ידי עיריית ירושלים לטיפול למתקן והחל מהשנה החמשית 7 ש"ח לכל טון כאמור, והכל – כל עוד החברה הינה בגדרספק יחיד של עיריית ירושלים. כמו כן, ישא הצד א' בתשלומים 2/3 מדמי השכירות אותן התחייבה החברה לשלם לצד ב' שהינם כ- 24 אלפי ש"ח לחודש צמודים לפחות המחייבים לצריכן וזאת כל עוד המפעל פועל.

ביום 22 בנובמבר, 2017 זכתה החברה בבעלויות ובשליטה מלאה של י.ש אחים יעקובי, במכרז לשכירת שטח ומתקנים המצוים במתחם מפעל החברה לשירותי איכות הסביבה בנאות חובב. בהתאם לתנאי המכרז, עתידה החברה להתקשר עם החברה לשירותי איכות הסביבה בהסכם שכירות לקרקע, לרבות המתקנים עליה, לצורך הפעלת מתקני טיפול בקרקע ובוצות. להלן יתרוור עיקרי ההסכם:

(א) השטח יושכר לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 בינואר 2020, והסכם השכירות שייחתם יכול אופציית להארכת התקופה כאמור לתקופה שלא תעלה על 14 שנים ו- 11 חודשים, על פי ההסכם שיקבעו בהסכם השכירות. תמורה זכות השימוש בשטח ובמתקנים, תשלום החברה דמי שכירות שנתיים בסך של כ- 2.25 מיליון ש"ח.

(ב) השימוש בשטח יהיה הפעלת מתקן לטיפול ביולוגי באדמות מזוהמות ובוצאות. לעניין זה יצוין, כי החברה פנתה לחברת לשירותי איכות הסביבה בבקשתה להרחיב את השימוש המותר במושכר, כך שיכלול טיפול בקרקעות מזוהמות באמצעות טכנולוגיה של "שטייפת קרקע".

(ג) לצורך הבטחת הצעתה, העמידה החברה ערבות בנקאית אוטונומית בסכום של 500 אלפי ש"ח.

בחודש מרץ, 2020, החברה קבלה את הרישיונות הנדרשים להפעלת המתקן והחלה בפעילותה.

ביום 7 באפריל, 2020 חתמה החברה בבעלויות י.ש אחים יעקובי על הסכם להעברת הפעולות לחברת דקל גראינסיל בע"מ (חברה מוחזקת 100% על ידי דקל תשתיות (2001) בע"מ) בתמורה לסטך של 3 מיליון ש"ח.

עד לחודש יוני, 2020, לחברה הייתה הסכם ניהול עם חברת האם, י.ש אחים יעקובי בע"מ (להלן – חברת האם) לפיו תמורה שירות ניהול תשלום החברה סך של 25 אלפי ש"ח לחודש. בחודש יוני, 2020 לאחר מכירת 50% מנויות החברה כאמור בבאור 1 (א'), החברה חתמה על הסכם ניהול עם בעלי המניות, י.ש אחים יעקובי בע"מ ובלוגן בע"מ (לשעבר ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולוושנס בע"מ), לפיו תמורה שירות ניהול תשלום החברה סך של כ- 62.5 אלפי ש"ח ו- 41.7 אלפי ש"ח לחודש לבבעלי המניות, בהתאם.

באור 17 : - התקשרות, בטיחנות, שעבודים ותלוויות (המשך)

החל מחודש אפריל, 2021 ועדכנו דמי הניהול עם בעלי המניות, י.ש אחים יעקובי בע"מ ובולוגן בע"מ (לשעבר ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולוושנס בע"מ), לפיו תמורה שירות ניהול תשלום החברה סך של כ- 41.7 אלפי ש"ח וכ- 41.7 אלפי ש"ח לחודש (צמוד למועד) לבעלי המניות, בהתאם. דמי הניהול השנתיים הסתכמו לסך של כ- 1,051 אלפי ש"ח (2022- כ- 1,027 אלפי ש"ח).

6. ביום 15 בפברואר, 2022, חברת בולוגן בע"מ (לשעבר ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולוושנס בע"מ) (להלן – "המציע"), זכתה במכרז שפורסם על ידי המועצה האזורית אשכול לתכנון, הקמה והפעלת פרויקט טיפול בפסולת ארגונית באתר דיה. תקופת הפרויקט יכולה לא תעלה על 22 שנים כאשר מתוכם מערכת תקופת הקמה בכ- 36 חודשים. עלות הקמה מערכת בכ- 300 מיליון ש"ח, כאשר המחזור השנתי בתקופת החדש. המערכת יכולה להגיע בסך כ- 60 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופת התפעול ישולם תשלום שנתי למועצה האזורית אשכול בסך כ- 6 מיליון ש"ח. המציע הינו בעל מניות בחברה אשר המכח את הזכיה במכרז לחברת, אשר הקימה ביום 3 במאי, 2022 ישות ייודית, דקל דיה, בעלותה המלאה לצורך מיימוש הזכיה. הסכם ההתקשרות ליישום הפרויקט נחתם ביום 23 בינואר 2023.
- עלקב מלחמת "חרבות ברזל" חל עיכוב של בחודש בעבודות באתר. יחד עם זאת, השפעת העיכוב זינחה ולהערכות החברה היא צפואה לקבל מהמועצה אורך להשלמת הפרויקט בגין העיכוב שנגרם.

7. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 העמידו חברות מאוחדות ערביות ביצוע בסך של כ- 16,388 אלפי ש"ח. עיקרן עבור פרויקט דיה. ראה באור 17 (א') (6).

ב. שעבודים

להבטחת הלואה ומסגרת אשראי שקיבלה חברת גריין נט (להלן: החברה המאוחדת) מהבנק, רשמה החברה המאוחדת לטובות הבנק שעבוד קבוע ראשוני בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע שלא ועל המוניטין שלה ושעבוד שוטף כליל וראשון בדרגה על מפעלה ועל כל יתר הזכויות מכל מין וסוג מהם, שיש לחברה המאוחדת בעת או שייהיו לה בעתיד. כמו כן, רשמה החברה המאוחדת לטובות הבנק שעבוד בדבר הזכויות והכספיים העומדים ושיעמדו לזכותה.

בנוסף, רשמה החברה המאוחדת לטובות הבנק משכון ראשוני בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות בקשר עם הסכם עם עיריית ירושלים לקבלת שירותים טיפול בפסולת ביחד עם כל הבטוחות והערבות שניתנו להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.

כמו כן, רשמה החברה שעבוד של כל זכויות החברה על פי הסכם בין רשות מקראיעי ישראל על כל שינויו, הארכוטיו ונפחיו, לרבות הזכות לקבלת כספים על פיו.

ג. התחייבויות תלויות

עיריית ירושלים פנתה לחברת הבת גריין נט (להלן: "גריין נט") בטענה להפרת חוזה ולשינוי תוכאות השקילה בפועל, כדי להגדיל את רווחי גריין נט. גריין נט דחתה את הטענה והוסכם על פניה להליך בוררות, בהתאם להסכם בין הצדדים.

בחודש ספטמבר 2023, הגישה עיריית ירושלים כתוב תביעה על סך של כ- 3 מיליון ש"ח, על החברה להגיש כתוב הגנה עד חודש מרץ 2024. לפי הערכת הנהלת החברה ובהתבסס על עצת יועציה המשפטיים, סיכוי התביעה, להיחדות עולמים על סיכוי להתקבל ולכך לא נכללה הפרשה בדוח הכספי.

באור 18 : - הון המניותההרבב:

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
מספר המניות	רשום מוניוק ונפרע	מספר המניות	רשום מוניוק ונפרע	
1 440	1 44,399	1 440	1 44,399	מניות הנהלה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (א) מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א (ב)
441	44,400	441	44,400	

זכויות הנלוות למניות

- (א) מניות הנהלה מנקות לבוילין את הזכות למוניות דירקטוריים בחברה ואת הזכות להשתתף ולהציביע באסיפות הכלליות של החברה.
- (ב) מניות רגילות מנקות את הזכות לדיבידנד, את הזכות לשארית הנכסים בפירוק החברה ואת הזכות להשתתף ולהציביע באסיפות הכלליות של החברה.
- (ג) בחודש יוני, 2020 הנפקה החברה לי. אחים יעקובי בע"מ מניות בכורה א' אשר על פי ההסכם עם בלוגין בע"מ (לשעבר ג'י.אי.אס. גלובל אנוירומנטל סולושנס בע"מ), כאמור בבאור 1 (א'), תהיה זכאית לקבלת מענקים כליהן.

מענקים אשר יתקבלו בגרין נט, מכוח ההסכם של גריין נט עם עיריית ירושלים (וקולות קוראים בקשר עם) וכן מכוח קולות קוראים נוספים, ושמקורם לפני מועד החתק (31 בדצמבר, 2019), עד לסכום של 10 מיליון ש"ח, ישארו בגרין נט ולא תבוצע בגנים בהתאם לתמורה; סכומים שיתקבלו בגין מענקים כאמור, שמוקורם לפני מועד החתק, העולים על סכום של 10 מיליון ש"ח ועד לסך של כ- 26.6 מיליון ש"ח (לאחר התאמת במסגרת תיקון להסכם של 2 מיליון ש"ח שיישארו בגרין נט לצורך פעילותה השוטפת) יחולקו לי. אחים יעקובי בע"מ כדיבידנד בכורה מכוח מניות בכורה שהוקצתה כאמור לעיל. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, התקבלו בידי גריין נט מענקים בסכום של כ- 23.3 מיליון ש"ח אשר מתוכם יוותרו בגרין נט סך של 10 מיליון ש"ח והיתרה ניתנת למשיכה על ידי חברות לי. אחים יעקובי בע"מ. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים משכה לי. סך של כ- 15.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים המענקים שהתקבלו כאמור, ראה באור 17 (א') (1) לעיל.

(ד) ביום 14 במרץ, 2022 חולק דיבידנד בסך 4,000 אלף ש"ח. ביום 13 ביולי, 2022 חולק דיבידנד בסך 2,600 אלף ש"ח. ביום 16 בנובמבר, 2022 הוכרזו דיבידנד בסך 8,000 אלף ש"ח. סך של 4,000 אלף ש"ח נספחים שולמו ביום 1 במרץ, 2023. ביום 11 במאי, 2023 הוכרזו דיבידנד בסך של 6,000 אלף ש"ח אשר שולם ביום 10 בספטמבר, 2023.

באור 19 : - הכנסות

## לשנה שהסתיים ביום

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
169,253	178,209
33,533	13,239
9,560	26,926
<b>212,346</b>	<b>218,374</b>

הכנסות ממילון והפרדת פסולת  
הכנסות ממיזור פסולת  
מענק מיזור

באור 20: - עלות העבודה והשירותים שניתנו

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		2022	2023
			אלפי ש"ח
90,117	100,207		טיפול בפסולת
30,932	27,390		הובלה
20,930	22,160		שכר ומלות (*)
15,084	15,766		פחית
7,152	8,190		אחזקה רכבים וכלי צמ"ה
4,839	4,974		דמי שכירות וארכונגה
1,682	1,789		חישול וסולר
5,522	6,390		אחרות
<b>176,258</b>	<b>186,866</b>		

(\*) ראה באור 1ב'.

באור 21: - הוצאות הנהלה וככליות

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		2022	2023	אלפי ש"ח
3,661	3,906		שכר ומלות	
1,027	1,051		דמי ניהול (*)	
785	1,048		שירותים מקצועיים	
31	109		אחזקת רכב	
259	268		משרדיות	
76	75		פחית	
221	212		שונות	
<b>6,060</b>	<b>6,669</b>			

ראא באור 17 (א') (5). (\*)

באור 22: - מסים על הכנסהא. חוקי המס החלים על החברהחוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדתו התוציאות לצורכי מס כשהן מותאמות לשינויים במדד המחרירים לצרכן.

בחודש פברואר, 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומיים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומיים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוציאות לצורכי מס בערךים נומינליים למעט תיאומיים מסוימים בגין שינויים במדד

**באור 22: - מסים על ההכנסה (המשך)****א. חוקי המס החלים על החברה (המשך)**

המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול התוספת והኒכי בשל אינפלציה והኒכי הנוסף בשל פחות החל משנת 2008.

**ב. שיעורי המס החלים על ההכנסות של החברה**

שיעור מס החברות בישראל לשנים 2023 ו-2022 - 23%.  
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

**ג. שומות מס**

לחברה ולחברות המאוחדות הוצאו שומות סופיות, לרבות שומות מס הנחسبות כסופיות, עד וכולל שנת המס 2017.

**ד. מסים על ההכנסה****לשנה שהסתiyaמה ביום****31 בדצמבר**

<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>	
7,451	6,718
(1,976)	(1,909)
(10)	51
<b>5,465</b>	<b>4,860</b>

**מסים שוטפים****מסים נדחים****מסים בגין שנים קודמות****ה. מסים נדחים**

<b>דו"ח על המצב הכספי</b>		<b>לשנה שהסתiyaמה ביום</b>	
<b>לשנה שהסתiyaמה ביום</b>		<b>31 בדצמבר</b>	
<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>אלפי ש"ח</b>			
1,947	1,929	(1,702)	227
29	(20)	141	121
		(1,561)	348
<b>1,976</b>	<b>1,909</b>		

**נכסים קבועים בני פחות** **הפרשות לזכויות עובדים ואחרים****התchiaיות (נכס) מיסים נדחים, נטו****הכנסות מיסים נדחים**

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 22: - מסים על הכנסה (המשך)ו. מס תיאורתי

להלן מובא תואם בין סכום המס, שהיה חל אלו כל הכנסות היו מהויבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על החברה לבין סכום המס שנזקף בדוח רוח או הפסד לתקופת הדוח:

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
		אלפי ש"ח
<u>27,012</u>	<u>20,448</u>	רוחות לפני מסים על הכנסה
<u>23%</u>	<u>23%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
6,213	4,703	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
(33)	129	הגדלה (הקטנה) של הוצאות מסים בגין: הוצאות שאינן מותירות לצרכי מס בגין הכנסות פטורות
46	-	חלק החברה ברוחח חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(10)	51	גידול בהפסדים לצרכי מס שבгинם לא נזקפו מסים נדחים מסים בגין שנים קודמות
(757)	-	ニיצול הפסדים לצורכי מס משנהים קודמות, בגיןם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
6	(23)	הפרשים בבסיס המידידה והפרשות אחרות
<u>5,465</u>	<u>4,860</u>	מסים על הכנסה

באור 23: - מכשירים פיננסייםא. גורמי סיכון פיננסיים

פעילות החברה החושפות אותה לסיכוןים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (סיכון ריבית וסיכון  
מדד מחירים לצרכן). תוכנית ניהול הסיכון הכלולת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום  
למיינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

1. סיכון ריבית

סיכון ריבית הוא הסיכון שהשווי ההוגן של תזרימי המזומנים העתידיים ממකיר פיננסי  
ישתנה כתוצאהמשינויים בשיעורי ריבית השוק.

החשיפה של החברה לסיכון של שינוי בשיעורי ריביות השוק מתייחסת בעיקר  
להתחייבויות לזמן ארוך של החברה הנושאות ריבית משתנה.

2. סיכון גזילות

החברה ממנה את פעילותה מקורותיה והלוואות מבנקים. החברה מגישה מימון  
בהתאם לצרכיה ולתנאי השוק באותו מועד. פרטים נוספים ראה באור 10ה' ובאור 15ב'.

**באור 23 : - מכשירים פיננסיים (המשך)****3. סיכון אשראי**

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא עומד בהתחייבותו כלשהו או בהתחייבותו הנובעת ממכשיר פיננסי וכתוצאה לכך יגרם לקבוצה הפסד. הקבוצה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעולות התפעולית שלה (בעיקר מיתרות לקוחות) ומהפעולות הפיננסית שלה.

**ב. שווי ההוגן**

היתריה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווים מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, התחייבויות לספקים, לנוטני שירותים זכאים ויתרות זכות ולהלואה לזמן ארוך תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

**באור 24 : - יתרות ועסקאות עם בעלי מנויות וצדדים קשורים****א. יתרות עם בעלי מנויות וצדדים קשורים**

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

1,119	1,714	התחייבויות לספקים ולנותני שירות
8,000	99	זכאים ויתרות זכות (*)

(\*) ראה באור 18 (ד').

**ב. עסקאות עם בעלי מנויות וצדדים קשורים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

1,027	1,051	הוצאות דמי ניהול (*)
-	26	הכנסות מימון

(\*) ראה באור 17 (א)(5).

**באור 25 : - אירועים לאחר תאריךamazon**

בתאריך 15 בפברואר 2024 הודיע ורידיס איזות הסיבה כי היא מפסיקת הפעולות באתר לייצור קומפוזט מפלולת ביתית ארגונית אשר מתබלת ממפעלי מיון, בין היתר מהחברה המוחזקת גryn נט. החברה בוחנת את השלכות הפסקת הפעולות על פעילותה ותוצאתה.

תמצית נתוני החברה לצרכי מס

להלן נתונים לצרכי מס הכנסה בלבד. הטיפול החשבונאי בהשקעה במניות של חברת מוחזקת הינו לפי עלות.

ליום 31 בדצמבר

2022 2023

אלפי ש"ח

דווחות על המצב הכספי של החברהנכסים שותפים

87	617
62	85
<u>9,068</u>	<u>5,741</u>
<u>9,217</u>	<u>6,443</u>

مزומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שותפים

15,949	26,506
<u>22</u>	<u>22</u>
<u>15,971</u>	<u>26,528</u>
<u>25,188</u>	<u>32,971</u>

השקעה בחברה מוחזקת  
מסים נדחים

סה"כ נכסים

התחייבות שותפות

-	9,011
1,240	2,042
<u>9,618</u>	<u>7,539</u>
<u>10,858</u>	<u>18,592</u>
<u>14,330</u>	<u>14,379</u>
<u>25,188</u>	<u>32,971</u>

הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי  
התחייבות לספקים ולנותני שירות  
זכאים ויתרות זכות

הון עצמי

דוחות על הרווח הכלול

לשנה שהסתירה ביום  
31 בדצמבר

2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

14,861	6,000
1,039	1,051
81	112
10	-
<b>15,991</b>	<b>7,163</b>

הכנסות

הכנסות מדייבידנד  
הכנסות מדמי ניהול  
הכנסות מימון  
הכנסות מסים בגין שנים קודמות

1,107	1,085
200	-
-	<b>29</b>
<b>1,307</b>	<b>1,114</b>
<b>14,684</b>	<b>6,049</b>
<b>14,684</b>	<b>6,049</b>

הוצאות

הוצאות הנהלה וככלויות  
הפסד הון מימוש השקעה בחברה כולל  
הוצאות (הכנסות) מימון

רווח נקי

סה"כ רווח כולל

דוחות על השינויים בהון העצמי

סה"כ	יתרת רווח	הוון המניות (*)
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

14,246	14,246	(*)
14,684	14,684	-
(14,600)	(14,600)	-
<b>14,330</b>	<b>14,330</b>	(*)
<b>6,049</b>	<b>6,049</b>	-
<b>(6,000)</b>	<b>(6,000)</b>	-
<b>14,379</b>	<b>14,379</b>	(*)

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

סה"כ רווח כולל  
דייבידנד ששולם לבניינים החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ רווח כולל  
דייבידנד ששולם לבניינים החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(\*) סכום נמוך מ- 1 אלפי ש"ח.

-----

## **פרק ד': פרטיים נוספים על התאגיד**

**על פי תקנות ניירות ערך (זיהות תקופתיים ומיזדים), תש"ל-1970 ("התקנות") (בהתאם לסעיפים התקנות)**

1. **תמצית דוחות על הרווח הכלול לפי רבעונים (תקנה 10 א')**

ראה סעיף 1.3.10 לדוח הדירקטוריון המובא בחלק ב' לדוח תקופתי זה.

2. **רשימת השקעות בחברות-בת מהותיות ובחברות כוללות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11)**

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	שווי נקוב של מניה	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד 31.12.2023 (באפל"י ש"ח)	שיעור החזקה בהן, בהכבה ובנסיבות למונות דירקטוריום (באפל"י ש"ח)	יתרת הלואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2023 (באפל"י ש"ח)	תנאי ההלוואות
ג'. אחים יעקובי בע"מ	רגילות	1,000	1 שקל חדש	(5,813)	100%	יתרת הלואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2023 (באפל"י ש"ח)	מתוך הסכום הניל' כ- 100 מיליון ש"ח, שטרו הון אינם נשאים ריבית והצמדה, יתרת הסכום ריננה מסורת אשראי שוטפת הנושאות ריבית שנתיות בשיעור 4% לשנה
אריאל וימazor בקרת תנואה וחניה בע"מ	רגילות	32,738,828	0.1 שקל חדש	15,717	100%	-	-
ג'. אחים יעקובי יומות בע"מ*	רגילות	100,000	1 שקל חדש	35,817	100%	-	-
דקל תשתיות (2001) בע"מ	רגילות	220 מנויות רגילות 1 מנית בכורה	1 שקל חדש 1	70,345	50%	-	-

\* לשעבר אחים יעקובי מדף 1 בע"מ

3. **שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כוללות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)**

לפרטים אודות מכירת אחזקות החברה בחברת פרץ לוזון אחים יעקובי בע"מ בחודש פברואר 2023, ראו סעיף 1.1.5.2 לפיקט **תיאור עסקית התאגיד**.

4. **הכנסות של חברות בת מהותיות ובחברות כוללות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (תקנה 13) (באפל"י ש"ח)**

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מתואם לשנה שהסתיים ביום 31.12.2023	רווח (הפסד) נקי מתואם לשנה שהסתיים ביום 31.12.2023	רווח (הפסד) לפני מתואם לשנה שהסתיים ביום 31.12.2023	דיידנד ודמי ניהול התקבלן אצל התאגיד עד ליום 31.12.2023	דיידנד ודמי ניהול התקבלן אצל התאגיד עד ליום 31.12.2023	ריבית/ניכוי צדקה/ ניכוי אצל התאגיד עבור התאגיד של אחר התאגיד שלאחר הדוח נקבעה באצל התאגיד עבור הדוח בגין שנת הדיווח
ג'. אחים יעקובי בע"מ	(6,148)	(6,782)	(6,806)	4,200	-	836
אריאל וימazor בקרת תנואה וחניה בע"מ	2,858	1,904	1,885	-	-	-
ג'. אחים יעקובי יומות בע"מ	3,599	3,599	3,599	-	-	-
דקל תשתיות (2001) בע"מ	20,448	15,588	15,608	4,000	-	-

## תגמולים לבניין ולנושא משרה בפירה (תקנה 21)

5

**להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2023 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מבעלי התגמולים הגבוהים ביותר מ בין נושא המשרה הבכירה ובעל עניין בחברה :**

שם	תפקיד	תגמולים מתקבלים (באלפי ש"ח)													סה"כ (באלפי ש"ח)
		שכירות	דמי ייעוץ	דמי ניהול	מענק	תשולם מבוסס מנויות	שיעור החזקיות בהוו	היקף משרה							
פנחס (פיני) יעקובי	יו"ר דירקטוריון	3,765	2,270	---	1,305	---	1,595	---	---	---	---	38.6%	100%		2,170
אמיר יעקובי	מנכ"ל ודירקטור	1,900	5189	---	4,310	---	1,401	---	---	---	---	25.8%	100%		1,900
זיו נוימן	משנה למנכ"ל ומנהל עסקות ראשי	1,342	---	---	---	---	84	91	1,167	60.02%	100%				1,342
נתן יעקובי	מנכ"ל מונוליד מערכות	3,081	---	---	---	---	---	400	2,681	7---	100%				3,081
aicik אשר	סמנכ"ל כספים	1,113	---	---	---	---	---	82	1,031	---	100%				1,113
תומר יעקובי <sup>8</sup>	מנהל חטיבת תשתיות	851	---	---	---	350	---	250	251	---	100%				851
ヨシי יעקובי <sup>9</sup>	מנהל אף פרויקטים מיזוחדים – אלקטرومאניקה ומנהל RCS	583	---	---	---	---	---	---	583	---	100%				583
zech יעקובי <sup>10</sup>	מנהל אף אחזקות תשתיות ומבנים	587	---	---	---	---	---	13	574	---	100%				587
שי יעקובי <sup>11</sup>	אחראי אדמיניסטרציה אזור דרום	361	---	---	---	---	---	20	341	---	100%				361
רינה יעקובי	ديرקטוריית	68	---	---	1268	---	---	---	---	---	---				68
גדי אלטמן	יו"ש ודירקטור	122	---	---	54	---	68	---	---	---	---				122
גיב פרנק <sup>12</sup>	סמנכ"ל איכות ותיעוד באקסלרייט	717	---	---	---	133	---	60	524	---	100%				717
הדים ריקטורים <sup>13</sup>		264	---	---	264	---	---	---	---	---	---				264

עלות אחזקת רכב וקופה שווי שימוש בו. הูลות אינה כוללת עלות העסקת הנהג כאמור בסעיף 1.12 לדוח זימנו אסיפה כללית שפורסם ביום 1 בדצמבר 2022 ואשר התקיימה ביום 7 בדצמבר 2022, מס' אסמכתה: 2022-01-116643 (להלן: "דו"ח זימנו 2022" ו-"אסיפה 2022", בהתאם).

בגון דמי שכירות כמפורט בסעיף 6 להלן, בהתאם להליך בנקס המושכר. שירותוי הדריכה ויעוץ בתורם המערך הארצי, יהלע עני הביצוח, בקשר איכות ואספקת כח אדם המוענקים באמצעות חברות יעד מ.י. טק בע"מ אשר למייטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בעלות ובשליטה מלאות (בשרותו סופי) של מר פיני יעקובי. לפרטים נוספים רואו סעיף 6 להלן (אמותה מידיה לסייע עסקאות שאינן חריגות לעסקאות שאין וווחות וווחות).

עלות אחזקת רכב וקופה שווי השימוש בו. הูลות אינה כוללת עלות העסקת הנהג כאמור בסעיף 1.12 לדוח זימנו 2022.

בגון דמי שכירות כמפורט בסעיף 6 להלן בהתאם להליך נכס המשורט. בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 2,308,713 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר זיו נוימן. לפרטים נוספים רואו דוחות מיידיים מיום 25 באוקטובר 2021, מיום 28 בנובמבר 2021 ומיום 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106489 ו-2021-01-103075, 2021-01-091297).

ביום 30 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפרטים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

בזאת, בוגום רגילט בוגום החברת, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ובהתאם למדיניות התגמול של החברה, הקצתה פרטית לא מהותית של 1,154,357 כתבי אופציה של החברה שאינם רשומים למסחר הניטנים למשך 20 שנים רגילט בוגום ש"ח 0.01 ש"ח ע.ג. של החברה, ללא תמורה, למ"ר נתן שטרית, כלקל מתנאי העסקתו בחברה. לפטרים נוספים רואו דיווח מידי 6 בדצמבר 2021 (מס' אסמכתה: 2021-01-106468).

## להלן פרטיטים נוספים בקשר עם נושאי המשרתת הבכירה בחברה המפורטים בטבלה שלעיל:

- 5.1 **זיו נוימן** - מכהן כמשנה למנכ"ל ומנהל עסקים ראשי בהיקף משרה מלאה (100%). זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 91,215 ש"ח. בנוסף מרנוימן זכאי לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד, רכב מנהלים (החברה נושאת במלוא עלויות האחזתו למעט מס הכנסה בגין שווי השימוש בהם); החברה נושאת בדמי חבר לשכת עזה"ד של זיו וכן תבטוח אותו בביטוח אחריות מקצועית; 24 ימי חופשה בשנה,ימי הבראה ומחללה בהתאם לקבוע בהסכם; החזר הוצאות שהוציאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, נגד הצגת קבלות. בכפוף לעמידה בתנאי סוף<sup>15</sup>, זיו יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 2% מ"הרוווח לפני מס"<sup>16</sup> (החול מהשקל הראשוני) ובבגד שסכום המענק השני לא עלה על סך של 800 אלף ש"ח. הסכם הניהול הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להפסיק את התקשרות על פי הסכם הניהול בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 60 יום מראש. בתום תקופת ההודעה המוקדמת יהיה זיו זכאי למענק השווה ל- 6 חודשים. בשנת 2023 בהמלצת מנכ"ל החברה אישרה ועדת התגמול וديرקטוריון החברה תשלוט מענק זויו בשיקול דעת בהיקף של פעם אחת דמי הניהול החדשניים עבור שנת 2022 ובהתאם למדייניות התגמול של החברה.
- 5.2 **נתן שטרית** - כיהן כמנכ"ל מנolid מערכות בהיקף משרה מלאה (100%) החל מחודש يولי 2021 ועד ליום 31 ביולי 2023. מר שטרית היה זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 85 אלף ש"ח. בנוסף מר שטרית היה זכאי לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד ורכב מנהלים (החברה תישא בעליות האחזותם לרבות מס הכנסה בגין שווי השימוש בהם); 24 ימי חופשה בשנה,ימי הבראה ומחללה על פי דין; החזר הוצאות שהוציאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, נגד הצגת קבלות. בכפוף לעמידה בתנאי סוף<sup>17</sup>, מר שטרית היה זכאי למענק שנתי של 3.5% מ"הרוווח לפני מס"<sup>18</sup> (החול מהשקל הראשוני) של מנolid של מענקים בסך כולל של עד 2.2 מיליון ש"ח מותוכם 1 מיליון ש"ח עבור פרויקטים בניהולו שבוצעו בעבר ועד 1.2 מיליון ש"ח עבור פרויקטים חדשים שיתקבלו במונlid החל מיום 1.11.2021, עבור שולם לנtan ב-2023 מענקים בהיקף כולל של 400 אלף ש"ח.
- 5.3 **אייציק אשר** - מכהן כסמנכ"ל הכספי של החברה בהיקף משרה מלאה (100%). מר אשר זכאי לדמי ניהול חודשיים בסך של 82 אלף ש"ח (כולל הוצאות רכב). החברה נושאת בדמי חבר לשכת רואי החשבון ומוועצת רואי החשבון של אייציק וכן מבטחת אותו בביטוח אחריות מקצועית, בנוסף מר אשר זכאי לתנאים המפורטים להלן: טלפון נייד, 22 ימי חופשה בשנה,ימי הבראה ומחללה בהתאם להסכם; החזר הוצאות שהוציאו על ידו במסגרת מילוי תפקידו, נגד הצגת קבלות. בכפוף לעמידה בתנאי סוף הגדירותם לעיל, מר אשר יהיה זכאי למענק שנתי לבכפוף לשיעור של 0.5% מ"הרוווח לפני מס" (החול מהשקל הראשון) כהגדרתו לעיל ובבלבד שסכום המענק השני לא עלה על סך של 200 אלף ש"ח, כל צד יהיה רשאי להפסיק את התקשרות על פי הסכם הניהול בהודעה מוקדמת בכתב לצד השני של 90 يوم מראש. בשנת 2023 בהמלצת מנכ"ל החברה אישרה ועדת התגמול ודרקטוריון החברה תשלוט מענק לאייציק בשיקול דעת בהיקף של פעם אחת דמי הניהול החדשניים עבור שנת 2022 ובהתאם למדייניות התגמול של החברה.
- 5.4 **גידי אלטמן** - ביום 25 במרץ 2018, 27 במרץ 2018 ו-7 במאי 2018 אישרו ועדת הביקורת גם בקובעה כועדת תגמול, הדירקטוריון ואסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם מר אלטמן, המכון כדירקטור בחברה, בהסכם לקבלת שירות ייעוץ מקצועי בתחום הפיננסי ובכל תחומי אחר כפי שיידרש על ידי החברה באמצעות הייעוץ ממר אלטמן בלבד וזאת החל מיום 1 ביוני 2018. היקף שירותיו הייעוץ לא יפתח מ-10 שעות וחודשיות. בתמורה לשירותי הייעוץ ממר אלטמן זכאי לתמורה חודשית קבועה בסך של כ- 7.5 אלפי ש"ח כנדח חשבונית מס כדין. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים של החברה מימים 8 באפריל 2018 (מס' אסמכתא 035368-01-03-2018) וכן 7 במאי 2018 (מס' אסמכתא 036270-01-01-2018) המובאים בדוח זה בדרכן של הפניה. כמו כן, בגין כהונתו של מר אלטמן כדירקטור בחברה, הוא זכאי גם לגמול קבוע וgemäß השתתפות בגובה הסכומים הקבועים בתוספת השניה ובתוספת השליישת לתקנות תקנות גמול דח"צים בדומה ליתר הדירקטורים המכנים בחברה (למעט בעלי השליטה) והכל כמפורט בדיווח המידי שפורסם בחברה ביום 22 בפברואר 2018 (מס' אסמכתא 014583-01-01-2018) אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרכן של הפניה. מר אלטמן סיים את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 31.7.2023 והסכם הייעוץ הסתיים באותו מועד.

תנאי סוף מצטברים לצורך הענקת התגמול התשנה: מבחן הרוווח – מרנוימן יהיה זכאי לרכיב התלווי בתגמול רק אם החברה תציג בדוח הכספי של שנת התגמול הרלוונטי רווח לפני מס גבוה מ-10 מיליון ש"ח זאת בתואמת לDocumentation הכספי המאוחדים מנקודות; מבחן יכולות הפירעון – במחיל השנה הקלנדרית הרלוונטי, החברה תעמוד באופן מלא בתנאי הפירעון של קרן, ריבית והפרש הצמדה בין אגרות חוב שהנפקה והלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאים, למעט חוב שמיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ו/או קיימים (–*Non Recourse*, הינו ללא זכות זורחה ללולו ולא ערבות חברה האם (להלן: "תנאי הסוף").

16 רוח לפני מס" לעניין זה משמעו – רוח החברה בשנה הרלוונטי לפני מיסים על הכנסה על פי הדוחות הכספיים (המאוחדים) שלא אותה שנה לרבות רוחוי (פסדי) שעריך וגמיאות דוד העומדות במחלה העסיקו של החברה, לפני מענקים לנשאי משרה בחברה.

17 "תנאי סוף" לעניין זה משמעם – (1) מבחן הרוווח – אם מונlid מערכות תציג בדוח הכספי של שנת התגמול הרלוונטי רווח לפני מס גבוה מ-8 מיליון ש"ח זאת בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של מונlid מערכות; (2) מבחן יכולות הפירעון – במחיל השנה הקלנדרית הרלוונטי, מונlid מערכות תעמוד באופן מלא בתנאי הפירעון של הלוואות שהועמדו לה מתאגידים בנקאים, למעט חוב שמיוחס באופן ספציפי לפרויקטים חדשים ואו קיימים (*Non-Recourse*).

18 רוח לפני מס" לעניין זה משמעו – רוח של מונlid מערכות בשנה הרלוונטי לפני מיסים על הכנסה על פי הדוחות הכספיים הנפרדים (סולו), המענק ייחשב בהתאם לרוח לפני מס החל מהרביעון השלישי של שנת 2021 ואילך.

## 6. השליטה בתאגיד (תקנה 2א)

היה פיני יעקובי ואmir יעקובי הינם אחים ובעלי השליטה בחברה, ופועלים בעזה אחות ביחס לאחזקותיהם במניות החברה מכוח הסכם בעלי מניות מיום 27 בנובמבר 2017, אשר יפורט להלן (להלן: "בעלי השליטה"). בסה"כ מחזיקים בעלי השליטה בחברה במניות המהוות כ- 64.39% מהון החברה ומזכויות החכבה בחברה (וכ- 50.99% בדילול מלא).

### להלן יתוארו עיקרי הסכם בעלי השליטה:

**א.** **תקופת הסכם בעלי המניות** – הסכם בעלי המניות יהיה בתוקף לתקופה בלתי מוגבלת, והוא לא יסתירים אלא אם הופר על ידי צד להסכם זה והצד الآخر (להלן: "הצד הנפגע") יבחר לבטלו. ככל שהצד הנפגע כאמור יבחר שלא לבטל את ההסכם הנ"ל כי אז הסכם זה יוותר בתוקפו ולצד הנפגע לא תהיה שמורה עוד הזכות לבטל הסכם זה. תוקפו של הסכם זה יפקע היה וצד ג' ימנה את רוב הדירקטורים בחברה ויהפוך להיות בעל השליטה בחברה חלף הצדדים, שלא בהתאם להוראות הסכם זה ושללא עקב הפרת הסכם זה. כל רוכש של מניות מtower גרעין השליטה לאחר תקופת החסימה המוסכמת (כהגדרת המונחים להלן), יתחייב בעת הרכישה להיכנס בnelly בעל המניות המוכר לעניין הסכם בעלי המניות.

**ב.** **אסיפה כללית של החברה ואסיפה מקדימה של הצדדים להסכם בעלי המניות** – בעלי המניות יתאמו את אופן הצבעות באסיפות כלליות מכח החזקתויהם במניות החברה, וזאת באמצעות ערכות אסיפה מקדימה טרם כינוסה של אסיפה כללית (להלן: "האסיפה המקדימה"). לכל אחד מהצדדים באסיפה המקדימה יהיה כח הצבעה בהתאם ליחס האחוזות שלו במניות גרעין השליטה (כהגדרתי להלן). החלטות באסיפה המקדימה מתאפשרה ברוב קולות של מניות גרעין השליטה בהגדרטו להלן או פה אחד ביחס לנושאים מסוימים שעל סדר יומה של האסיפה.

**ג.** **מגבלות על העברת מניות גרעין השליטה** – בעלי השליטה התחייבו להפקיד בנאמנות מניות אשר תהוונה, מיד לאחר הנפקה, 60% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (לעיל ולהלן: "מניות גרעין השליטה") ויתרתה המניות (כלל שייהיו) לא יוחקו בנאמנות אלא על ידי כל אחד מבני השליטה (להלן: "המניות החופשיות"). במשך תקופה שתחלתה ביום עד הפיכת החברה לחברה ציבורית ועד לתום 10 שנים ממועד כאמור (להלן: "תקופת החסימה המוסכמת") תוגבל כל דיספוזיציה<sup>19</sup> במניות גרעין השליטה. בתום תקופת החסימה המוסכמת ניתן יהיה לבצע דיספוזיציה במניות גרעין השליטה בהתאם למגבלות שנקבעו בהסכם בעלי המניות ובכפוף למנגנון זכות סירוב, זכות ה策טרפות (Tag Along) ומכירה כפואה של מניות (Bring Along). כן נקבעו מגבלות על שעבוד מניות גרעין השליטה, מגבלות על רכישת מניות נוספות (עד ל- 90% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה) ואייסור על התקשרות בהסכם אחר ו/או נוסף ביחס לניירוט ערך בחברה. יצוין, כי ביחס למניות החופשיות לא נקבעו מגבלות מכירה

## 7. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

למייבט ידיעת החברה, מפורטים להלן פרטיים (לרובות בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2023 או במהלך מאוחר לסוף שנת 2023 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהוא עדין בתקוף במועד הדוח התקופתי:

פרטים נוספים	הענין האישי של בעלי השליטה בהתאם להתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדייה	ארגוני שאישרו את ההתקשרות
<b>עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 2(4) לחוק החברות</b>			
1. דיווח מיידי מיום 20 באוקטובר, 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-204265	התקשרות החברה עם כל אחד מהיה פיני ואmir (באמצעות חברות פרטיות בעלותם ובלתייהם המלאות) בהסכם חדש לקבלה שירתי ניהול בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל וכמנכ"ל החברה ומונן כתבי שייפוי ופטור החל מיום 1 בדצמבר 2022.	התקשרות החברה עם כל אחד מהיה פיני ואmir (באמצעות חברות פרטיות בעלותם ובלתייהם המלאות) בהסכם חדש לקבלה שירתי ניהול בתפקיד יו"ר דירקטוריון פעיל וכמנכ"ל החברה ומונן כתבי שייפוי ופטור החל מיום 1 בדצמבר 2022.	החלטות ועדת ביקורת מיום 18 באוקטובר 2022 ו- 1 בדצמבר 2022 והדיקטוריון מיום 20 באוקטובר 2022 ו- 1 בדצמבר 2022, ואסיפה כללית מיום 7 בדצמבר 2022
2. דיווח מיידי מיום 20 באוקטובר, 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-13.2 להלן	הכללת בעלי השליטה בפוליסת אחירות דירקטורים ונוסאי מרשה, לתגובה של 3 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022.	הכללת בעלי השליטה בפוליסת אחירות דירקטורים ונוסאי מרשה, לתגובה של 3 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022.	החלטות ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת תגמול) והדיקטוריון מיום 18 באוקטובר 2022, בהתאם
3. דיווחים מיידיים שפורסמו ביום 20 באוקטובר, 2022, מס' אסמכתא: 2022-01-104259, 2022-01-104265. ביחס לביטוח	גב' רינה יעקובי, מوطבת בהחלמות הנ"ל.	1. מTON גמול שנתי ונמול השתתפות לגבי רינה יעקובי,AIMS של בעלי השליטה, בגובה הסכומים הקבועים המפורטים בתספთ השנייה ובתוספת השישית ובתוספת השישית, בהתאם, לתגובה גמול דח"צים, בהתאם לדרגת ההון העצמי שבה מסותגת החברה, בהתאם לתקנה 1ב לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענוי), תש"ס-2000 ("תקנות החקלאות").	החלטות ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת תגמול) והדיקטוריון מיום 18 באוקטובר 2022, בהתאם

<sup>19</sup> "דיספוזיציה" לעניין זה – כמעט הורשה על פי דין.

פרטים נוספים	הענין האישי של בעלי השיטה בהתקשות	תיאור העסקה זהות צדיה	ארגוני שאישרו את ההתקשרות
<b>עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 2(4) לחוק החברות</b>			
13.2 נושא משרה, סעיף 1.10 לדוח להלו וכן סעיף 1.10 לדוח זימנו 2022.		2. הכללת הגבי רינה יעקובי בפוליסת אחריות דירקטוריים ונושא משרה בהתאם לתקנה 1ב(5) לתקנות החקלאות. 3. מתן כתבי שיפוי ופטור החל מיום 1 בדצמבר 2022.	האסיפה כללית מיום 7 בדצמבר 2022 ביחס לושא מס' 3.
דיווח מיידי שפורסם ביום 14 בינוואר 2024, מס' אסמכתא : 005179		עדכון גובה גמול התשתפות בסך 2,200 לשי"ח לישיבה ומול שניתי בגין הסכומים המרביים המפורטים בתוספת השניה לתקנות הגמול דח"צים, ובהתאם לדרוגה שבמסוגות החברה כמספר בתוספת הראשונה לתקנות הגמול דח"צים, בתוקף, מיום 16.2.2024.	החלטת ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדות תגמול) והדיקטוריו מיום 14 בינוואר 2024.
סעיף 1.11 לדוח זימנו 2022	היota קרוביהם של בעלי השיטה צד לתקשות עם החברה.	הידוש תנאי העסקת קרוביהם של בעלי השיטה (ילדייהם, אחיהם וגיסם) בחברה, לתקופה של 3 שנים החל מיום 1 בדצמבר 2022, כדלקמן: 1. תומר יעקובי, בן של פיני, מנכ"ל תשתיות אзор דרום מבוגר. 2. יוסי יעקובי, בן של אמר, מנכ"ל אגד פרויקטים מיוחדדים – אלקטرومכניקה בחברת מנולדיך וכן כאחראי על הרכש בחברה ובחברות הבנות שלה. 3. צח יעקובי, בן של אמר, מנכ"ל אגף אחזקות תשתיות ומבנים בחברת מנובילך. 4. שי יעקובי, אחיהם של פיני ואмир, כאחראי אדמיניסטרציה אזור דרום בחברת מנולדיך.	החלטת ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדות תגמול) באוקטובר 20-18, 2022 בהתאם.
דיווח מיידי מיום 1 באוקטובר 2021, מס' אסמכתא : 075484	היota קרוביהם של בעלי השיטה צד לתקשות עם החברה.	השבת ההසכם של מר יניב פרנקל, גיסו של פיני יעקובי, מאריאל-ימאוור בקרת תנועה וחניה בע"מ לאקסלרייט תנועה חכמה בע"מ ועדכו תפקידו ועדכו תנאי עסקה של יניב, ללא שינוי בתנאי העסקתו.	ההחלטה כועדת תגמול מיום 29 באוגוסט 2021, החלטת דיקטוריו מיום 31 באוגוסט 2021 והחלטת אסיפה כללית מיום 7 באוקטובר 2021.
סעיף 1.11 לדוח זימנו 2022		הידוש תנאי כהונתו והעסקתו של מר יניב פרנקל, כסמנכ"ל איכות ותיעוד בחברת אקסלרייט תנועה חכמה בע"מ, ללא שינוי, אישור מתן תגמול הוני (אופציות לא סחריות באקסלרייט).	ההחלטה כועדת תגמול מיום 18-20, 2022 באוקטובר בהתאם.
דיווח מיידי מיום 3.5.2023 מס' אסמכתא : 2023-01-040708	היota קרוביהם של בעלי השיטה צד לתקשות עם החברה.	עדכו תנאי כהונתו והעסקתו של תומר יעקובי, בן של פיני יעקובי מבוטל השיטה בחברה ("יפויי"), בMSGROT מינויו למנכ"ל חטיבת התשתיות במנילד חרות מערכות בע"מ ותשולם מענק שניתי ליניב פרנקל, גיסו של פיני.	ההחלטה כועדת תגמול מיום 23.3.2023, 19.3.2023, 30.4.2023 ו-16.4.2023 החלטת דיקטוריו מיום 28.3.2023, 30.4.2023 ו-16.4.2023 והחלטת אסיפה כללית מיום 8 ביוני 2023.
<b>עסקאות אחרות</b>			
לפרטים נוספים ראה להלו.	היותם צד להסדר תיומן הפעולות.	התcheinויות לתיחום פעילות של בעלי השיטה אשר ניתנה לחברת ללא תמורה.	---
סעיף 2.1 לדוח זימנו תקופתי זה.	העמותה הוקמה על ידי בעלי השיטה ועל ידי אימים	החברה נהגת לתרום מיידי שנה לעומות חסדי יוסף ע"ש יוסוף יעקובי (זיל' בין היתוך) שהינה עמותה שהוקמה על ידי בעלי השיטה והגב' רינה יעקובי,אים של בעלי השיטה, ע"ש אביהם של בעלי השיטה. חברי העמותה (לרוב בעלי השיטה ומספר עובדים של החברה) פועלים בה בתנדבות מלאה ללא שכר. לפרטים נוספים ראה סעיף 2.1 לדוח הדיקטוריו בחלק ב' לדוח תקופתי זה. ביום 30 באפריל 2020 אישרה ועדת הביקורת של החברה הסדר עם העמותה ביחס לפיריסט תשליםים בגין עבודות שביצעה מנולדיך לבניית בית הכנסת עבו'ר העמותה בסכום כולל בסך של 1,827 אש"ח (לפניהם מע"מ). לפרטים נוספים רואו באור 32 (ט') לדוחות הכספיים של החברה.	---
סעיף 1.14.5 לדוח תיאור עסקיו התאגיד המצוrho בחלק אי' לדוח תקופתי זה.	היותם צד להתקשרות האמורות.	התקשרות בעלי השיטה בחברה, "ה" פיני יעקובי ואмир יעקובי עם לאומי פרטנס בהסכם מעניות. ועדת הביקורת של החברה אישרה, בהתאם לזראות סעיף 2(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 כי ככל שהחסים ייכנס לתוכף, ההתקשרות מהוועה "עסקה מזוכה" שאין בה אלא כדי לזכות את החברה.	ההחלטה כועדת תגמול מיום 15 ביוני 2021.
הסכמי שכירות בין י.ש אחים יעקובי בע"מ, החברה בת 100% של החברה (להלו : "השוכרת") לבעל 3 השיטה בקשר עם 3 מבני תעשייה בשטח כולל של כ- 2,096 מ"ר בתמורה	היותם צד להתקשרות האמורות.	הידוש הסכמי שכירות בין החברה (באמצעות י.ש אחים יעקובי בע"מ) לבין בעלי השיטה בקשר עם הנכסים בbaar שע, בהתאם לתקופה בת שלוש (3) שנים עסקה שאינה חריגה	ההחלטה כועדת תגמול) והדיקטוריו מיום 18-20, 2022 באוקטובר בהתאם.

פרטים נוספים	הענין האישי של בעלי השכלה בהתקשות	תיאור העסקה זהות צדיה	ארגוני שאישרו את התקשות
עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות			
לדמי שכירות חודשיים בסך של 35 אלפי ש"ח בתספთ מע"מ ובתוספת הפרשי הצמדה.			

\* ביום 19 במרץ 2024 אישרו ועדת הביקורת וديرקטוריון החברה את עדכון תנאי כהונתם והעסקתם של יוסי, צח וייניב והתקשות בהסכם העסקה עם גב' הילה יעקובי, בטו של פיני, החלומות הבכורות לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה. החברה תפעל לפרסט דוח זימון אסיפה כללית בתוך 14 ימים ממועד קבלת אישור. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לעיל ודוח מיידי מיום 20 במרץ 2024, מס' אסמכתא: 024256-01-2024.

#### התcheinיות בעלי שליטה לתיחום פעילות

בעלי שליטה התcheinבו, במסגרת פעילותם העסקית, כי כל עסקה אשר ירצו לבצע בתחוםי הפעולות של הקבוצה בישראל תבוצע על ידיהם תחילת לחברה (להלן: "העסקה החדשה"), כמפורט בס"ק (ב) להלן.

א. בעלי שליטה התcheinבו, במסגרת פעילותם העסקית, כי כל עסקה אשר ירצו לבצע בתחוםי הפעולות של הקבוצה בישראל תבוצע על ידיהם תחילת לחברה (להלן: "העסקה החדשה"), כמפורט בס"ק (ב) להלן.

ב. בעלי שליטה התcheinבו כי ככל מקורה בו תבוצע להם עסקה חדשה בישראל, הם יפנו תחילתה לחברה בהצעה לקבלת העסקה החדשה על ידי (להלן: "ההצעה"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר ידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך 5 ימי עסקים<sup>20</sup> ממועד קבלת מלאה החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואה לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה.

ההחלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בידי דירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה או במקורה של העדר היענות מצד דירקטוריון החברה להצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיתת ההצעה לאישור בועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיתת ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיתת ההצעה על ידי החברה, לא יהיו רשאים בעלי שליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תעבור לדיוון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה או לדחות את ההצעה והחלטתו בעניין תהיה סופית.

בכל מקורה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלאה החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואה לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקורה של דחיתת ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה בעלי השכלה (בין במישרין ובין בעקביפיו) רשאים לקבל את ההצעה.

בנוספ', גם במקורה בו על אף הענות החברה להצעה, לא תשתכל (משמעות שאין תלויות בבעלי השכלה) העסקה החדשה על ידי החברה, יהיו רשאים בעלי שליטה (בין במישרין ובין בעקביפיו) לבצע את העסקה החדשה בכפוף למנגנון זכות הסירוב המתואר בסעיף זה לעיל. למען הסר ספק, אם וככל שידרשו אישורי ארגונים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, תשנ"ט-1999ਐ לא תחול מסגרת הזמן הנוקבה לעיל אלא המועדים הקבועים בדיון. האמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל יקרא להלן: "זירות הסירוב".

החברה תפרנס דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודרקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעולות. ג.

יודגש, כי התcheinיות לתיחום פעילות המפורטת להלן לא תחול על פעילות קיימת נכון למועד התשكيיף בו הצעה החברה נירחות ערך לרשותה (להלן: "התשקייף") של בעלי שליטה המבוצעת על ידם (בין במישרין ובין בעקביפיו) שלא באמצעות הקבוצה לרבות על קרקעות ו/או נכסים מניבים הקיימים לבעלי השכלה עבור למועד פרסום תחקיף וכן על עסקאות ו/או נכסים ו/או פרויקטים המפורטים להלן, והם לא יהיו מנועים מלבצע באלה עצמאם (בין במישרין ובין בעקביפיו) כל פעולה כמפורט להלן: רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או יוזם בניה למגורים שנוצעו לשימוש פרטיו של בעלי השכלה ו/או בני משפחתם ו/או רכישת יחידות דיור לשימוש פרטיו של בעלי השכלה ו/או בני משפחתם ו/או רכישת יחידות דיור ו/או מסחר להשקעה על ידי בעלי השכלה ו/או בני משפחתם ו/או נדל"ן מניב (לרבות בתמי מלון) (להבדיל מיזום, לרבות קרקעות להשקעה ונדל"ן מניב בהקמה) ו/או מבני מגורים לצורך השכמתם (דיור בר השגה). עוד יודגש כי התcheinיות לתיחום הפעולות תחול על פעילות בישראל בלבד. יובהר כי פרויקט לעניין תיחום הפעולות האמור הינו פרויקט מעל 10 יחידות דיור (היוון, בעלי השכלה יהיו רשאים לבצע פרויקטים, גם בתחום הנדל"ן היומי למגורים, שמספר יחידות הדיור בהם יהיה נמוך מ-10 יחידות דיור).

<sup>20</sup> להערכת החברה, לאור ניסיונה והכרותה עם תחומי הפעולות של החברה, 5 ימי עסקים ממועד קבלת מלאה החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר כאמור בסעיף זה לעיל ולהלן, הינו הזמן הסביר הנדרש על מנת לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה.

למען הסר ספק, זכות הסירוב תהיה בתוקף החל ממועד פרסום התשקיף ורישום ניירות הערך על פיו למסחר. זכות הסירוב תהיה בתוקף כל עוד בעלי השכלה הינם בעלי השכלה ו/או נושא משרה בחברה. נקבע כי במקרה שבו בעלי השכלה ייחדו מלהיות בעלי השכלה בחברה ו/או נושא משרה, יהיו רשאים בעלי השכלה, בין במישרין ובין בעקיפין, לחזור לפעול במסגרת שנות בתחומי הפעילות. התחייבות בעלי השכלה בתחום את פעילותם במסגרת החלטת המוסגרת לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ניתנו ללא תמורה.

### **אמות מידת לסייע עסקאות שאינן חריגות לעסקאות זניחות ושאינן זניחות**

תקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים"), קובעת, בין היתר, כי על החברה לתאר בדוחות הכספיים השנתיים כל עסקה שבין החברה לרבות חברות מאוחדות שלה וחברות באיחוד ייחסי שלה (בין בעל עניין בחברה או עסקה שבבעל השכלה יש עניין אישי באישורה, למעט עסקאות זניחות).

ביחס לעסקאות זניחות נקבע בתקנה 41(א)(1) כי יש לציין את הסוגים והמאפיינים של העסקאות שהתאגיד רואה אותן כזניחות, תוך פירוט העבודות, הנימוקים וההסבירים לכך.

לאור האמור לעיל, ועדת הביקורת של החברה קבעה בישיבתה ביום 14 בנובמבר 2019, קווים מוחדים וככלים לסייעת של עסקה, שאינה עסקה חריגה, של החברה או חברת מאוחצת ו/או מוחצתה שלה עם בעל עניין בה כעסקה זניחה כאמור בתקנה 41(א)(1) לתקנות דוחות כספיים.

כללים וקוויים מוחדים אלה יושמו גם לבחינת הייקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרובות לדוחות הצעת מדי"פ) לגבי עסקה של החברה, תאגיד בשליטתה וחברה קשורה שלה עם בעל שליטה או שלבעל השכלה יש באישורה עניין אישי קבוע בתקנה 22 לתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ומיידיים ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטית תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטית תשקיף"), וכן לצורך אישור עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השכלה יש בהן עניין אישי, שאינן חריגות ואינן זניחות, בהתאם להוראות סעיף 117(א) לחוק החברות (סוגי העסקאות הקבועים בתקנות דוחות כספיים, בתקנות דוחות תקופתיים ומידיים ובתקנות פרטית תשקיף הנזכרים לעיל, ייקראולהלן: "עסקאות עם בעל שליטה").

כל עסקה עם בעל שליטה, תיבחן בהתאם למגוון השוואתי של הפרמטרים הכספיים של העסקה אשר נקבע בשים לב לאופי פעילותה של החברה ולהיקפי העסקאות הנוהגות במהלך העסקים הרגילים של החברה באופן הבא:

סוג העסקה	סוג המבחן
קבלת או מתן שירותים עבור פרויקטים בתחומי הפעילות של הקבוצה שמבצעת החברה בתחום עבודות חשמל, מיזוג, אינסטלציה, המסגרות, ברזל וחפירה ועבודות אחרות אשר כולlein במהלך העסקים הרגילים של החברה	היקפה השנתי של העסקה מסך ההכנסות / הוצאות (לפי העניין) מכירות / רכישת מוצרים ושירותים בארבעת הרביעונים האחרונים לא עלה על 0.5%, ולא עלה על סך של 1 מיליון ש"ח, לפי הנמוך. הסך המצרפי השנתי של העסקאות מסווג זה לא עלה על סך של 5 מיליון ש"ח.
קבלת או מתן שירותים ייעוץ והדרכה בתחומי פעילות החברה ו/או בכל הקשור להם כנדרש וכתמיהיב על פי דין, למשל בתחום בטיחות בעבודה ואיוכות הסביבה	היקפה השנתי של העסקה מסך ההכנסות / הוצאות (לפי העניין) מכירות / רכישת מוצרים ושירותים בארבעת הרביעונים האחרונים לא עלה על 0.5%, ולא עלה על סך של 1 מיליון ש"ח, לפי הנמוך. הסך המצרפי השנתי של העסקאות מסווג זה לא עלה על סך של 5 מיליון ש"ח.
שכרות או שכרת נכסים / ציוד	דמי השכירות החדשניים לא עלו על 10,000 ש"ח לחודש והסכום המצרפי השנתי של כלל העסקאות מסווג זה לא עלה על 1 מיליון ש"ח.
מכירה / רכישת חומר גלם	היקפה השנתית של העסקה מסך ההכנסות / הוצאות (לפי העניין) מכירות / רכישת חומר גלם בארבעת הרביעונים האחרונים לא עלה על 0.5%, ולא עלה על סך של 1 מיליון ש"ח, לפי הנמוך. הסך המצרפי השנתי של העסקאות מסווג זה לא עלה על סך של 5 מיליון ש"ח.

בחינה כאמור ייושמו יתר הכללים הקבועים בנהול ביחס למבחן רכיב המהוויות בבחינת סיוגה של עסקה חריגה/לא חריגה, בשינויים המחויבים וכן ייושם מבחן טובת החברה.

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה המכומנות הנזכרות לעיל אינם רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקה בעל עניין, תבחן ועדת הביקורת באופן פרטני, האם לעמדתה לפי מאפייני העסקה ואמות המידה הרלוונטיות, שתיקבענה באופן פרטני על-ידי ועדת הביקורת, תיחסב העסקה לznיחה (כאשר לצורך כך רשאית ועדת הביקורת לבחון את אמת המידה הרלוונטית לפי כלל האכבע של 1% כמתואר לעיל).

בחינת השיקולים האICONתיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיוג העסקה כעסקה שאינה זיניחה למטרות המפורט לעיל. כך לדוגמה, עסקת בעל עניין לא תיחסב בדרך כלל כזיניחה אם היא נטפסת כאירוע ממשמעוני על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות מסוימת דיווח עליהם ב הציבור.

mdi שנה תשקרו ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום אמות מידת וככלים מנחים אלו על-ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי שליטה שהחברה צד להן במישרין ואשר סוגו עסקאות זיניחות על-פי הוראות הנהל. במסגרת הבדיקה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחיריהם וייתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקית של החברה ועל תוכאות פועלותיה. לפועלותיה של ועדת הביקורת כאמור בפסקה זו, לרבות הבדיקה המדגמית האמורה, אופן ביצועה ותמציאות תוכאותיה ומסקנותיה, יינתן גילוי בדוח התקופתי של החברה, ככל שהדבר מתחייב על פי דין. ועדת הביקורת של החברה תבחן את הצורך בעדכון הנהל המתואר לעיל מעט לעת בשים לב לעסקאות בעלי השיליטה בהם מתקשרת החברה ושינויים בהוראות דין רלוונטיות, והוא יהיה טעון את אישור ועדת הביקורת אחת לשנה לפחות, באופן עצמאי או חלק מעדכון תוכנית האכיפה בחברה.

בשנת 2023 אישרו מספר עסקאות בהתאם לנוהל זה בסכומים זיניחים בסכום כולל של כ- 1.035 מיליון ש"ח.

#### **8. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה תקנה 24**

לפרטים ראה דיווח אודוות מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-003771) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

#### **9. הון רשום, הון מונפק ונויירות ערך המירים (תקנה 24א) ומרשם בעלי מנויות של התאגיד (תקנה 24) למועד פרסום הדוח:**

לפרטים ראה דוח מיידי אודוות מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מנויות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה שפרסמה החברה ביום 1 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-120777) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

10. **הדיםקטורים של התאגיד (המחננים<sup>21</sup> נכוו למועד פרסום דוח זה) (תקנה 26)**

שם:	פינוי יעקובי	אמיר יעקובי	רינה יעקובי	דיקטורי ומנכ"ל	דיקטורי ובלתי תלולה	יהונתן רגב	רוני קלינפלד	תפקיד:
מספר זהה:	יו"ר דיקטוריון	יו"ר דיקטוריון	רינה יעקובי	דיקטורי ובלתי תלולה	דיקטורי ובלתי תלולה	יהונתן רגב	רוני קלינפלד	דיקטור חיצוני
תאריך לידה:	10.6.1963	21.8.1967	7.3.1943	14/08/1978	22.3.1964	058415829	035751866	054571112
מקום להמצאת כתבי בידין:	בחל 4, להבים	חולמונית 1, עומר	רחוב הנתקה 36, חיפה	צרכוב 4, ראשון לציוויל	أشك 3, נהאלל	058024605	023026636	063410013
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחלת כהונת:	2007	2007	2018	2023	2021	2021	2021	16.11.1956
חברות בוועדת דיקטוריון:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הינו דיקטור בלתי תלי, דיקטור חיצוני או דיקטור חיצוני מומחה:
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:
הציגו בעניין בו:	הציגו בעניין בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:	הציגו בעניין בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:	הציגו בעניין בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:	הציגו בעניין בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:	הציגו בעניין בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:	הציגו בעניין בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:	הציגו בעניין בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:	הציגו בעניין בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל שירותים מקצועיים:
הscalah:	הscalah תיכונית	הscalah תיכונית	הscalah תיכונית	הscalah תיכונית	הscalah תיכונית	לא	לא	לא
האחרנות:	הscalah תיכונית	הscalah תיכונית	הscalah תיכונית	הscalah תיכונית	הscalah תיכונית	לא	לא	לא
עיסוק ב-5 השנים:	יו"ר חברת מנוילד חרות, דיקטור בחברות בנות של בע"מ, יו"ר דיקטוריון INC, מנכ"ל פינרגי INC CICADA VOICE, מנהלת בקרון קיבובי, יועץ ניהול בע"מ;	מנכ"ל החברה, מ"מ, יו"ר חברת מנוילד חרות בע"מ, מרכות בע"מ;	なしיאת החברה ואחריות תרומות; נשייאת החברה ואחריות תרומות -	דיקטוריית שותפה, מנהלת בקרון קיבובי, יועץ ניהול בע"מ;	בוגר פיסיקה אוניברסיטת תל אביב, מוסמך בכלכלת הטכניכון ואוניברסיטת חיפה; האוניברסיטה העברית בירושלים, בוגר כלכלת ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית בירושלים;	הנדסאי שחמל בית הספר בסממת	הscalah תיכונית, האקדמית אונו ; B.A. ומנהל עסקים;	הscalah תיכונית, המכללה למנהל; רואה חשבון מוסמך בכיר מורה מוסמך בכיר בכלכלת ובחשבונות, המכללה להוראת טכנולוגיה

<sup>21</sup> הדיקטור גדרון אלטמן והדב'תית אורית סטו סיימו את כהונתם בחברה ביום 31.7.2023. פרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מאותו מועד (מספר אסמכתא : מס' אסמכתא : 2023-01-069520 ו- 2023-01-052599, בהתאם).

שם:	פיני יעקובי	אמיר יעקובי	רינה יעקובי	קרון קיבובי'	יהונתן רגב	רוני קלינפלד
			מנוליד - חירות מערכות בע"מ ; פעילות למען הקהילה - עמותת חסדי יוסף ע"ש יוסף יעקובי זצ"ל (עיר).	שותפה בSDO וו; האפט, רואי חשבון; דירקטוריית חיזונית בוישור גלובלטק בע"מ; דירקטוריית חיזונית בפסגות קבוצה לפיננסים והשקעות בע"מ ; דירקטוריית חיזונית בפלפיות-חלץ; דירקטוריית אלטשולר שחם פרופרטיז בע"מ; חברה בנבחרת הדירקטוריים של חברות המשלתיות ברשות החברות הממשלתיות		ודירקטור בחברות בנות של החברה.
<b>תאגידים בהם משמש כديرקטורי:</b>						
<b>ברחבה: בעל עניין אחר בתוכה:</b>						
<b>האם הינו דירקטורי שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית לעניין המספר המזערי:</b>	לא	לא	אמם של ה"ה פיני יעקובי ואmir יעקובי, בעלי השיטה	אמם של ה"ה פיני יעקובי, בעל השיטה	לא	לא

**11. נושא משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)<sup>22</sup>**

שם:	זיו נוימן	אייך אשר	עו"ס סלomon	עדי ייחלי	גולן מכלוף	אורן אילן
מספר זיהוי:	025465824	058424698	032861684	058360710	034659672	052350063
תאריך לידה:	18.8.1973	23.9.1963	14.3.1978	31/12/1963	15/9/1985	8.5.1954
תאריך תחילתכהוה:	1.5.2017	25.8.2020	1.1.2023	6/8/2023	13.8.2023	1.1.2021
התפקיד שהוא מלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה אליו או בענין בו:	מנהל כלכלה ומינהל עסקים ראשי	סמכ"ל כספים	יועץ משפטי ראשי ומזכיר חברה	מנכ"לית הבת מנולדן חרות מערכות בע"מ	חשבן	מבחן פנימי
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	לא	לא
הscal להשלמה:	בוגר – אוניברסיטת בן גוריון; רוי"ח מוסמך	בוגר – אוניברסיטת בר אילן	בוגר – אוניברסיטה העברית בירושלים; רוי"ח מוסמך	בוגר – אוניברסיטה המכללה המכללה דיניל; ע"ד מוסמך	בוגר – האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר – אוניברסיטה המכללה המכללה דיניל; ע"ד מוסמך	BA כלכלת וחשבנות האוניברסיטה העברית
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנהל כלכלה ומינהל עסקים ראשי	מנהל כלכלה ומינהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר – אוניברסיטת בר אילן	מנהל כלכלה ומינהל עסקים – המכללה המכללה דיניל; ע"ד מוסמך	מנהל כלכלה ומינהל עסקים – המכללה המכללה דיניל; ע"ד מוסמך	מנהל כלכלה ומינהל עסקים – המכללה המכללה דיניל; ע"ד מוסמך	בעלים של משרד רוי"ח (Audit II) העוסק בבדיקות פנימיות של חברות ציבוריות

**12. מושרי חתימה עצמאים של התאגיד (תקנה 26ב)**

מושרי החתימה העצמאים, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הם ה"ה פיני יעקובי ואמיר יעקובי, בעלי השליטה בחברה.

**13. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)**

ביום 2 בפברואר 2023 אישרה אסיפה בעלי מנויות מיוחדת את מינויו משרד בריטמן אלמור Deloitte כתובתו מגדי עזריאלי, דרך מנהם בגין 132, תל אביב-יפו כראוי החשבון המבחן של החברה במקום משרד קוסט פורר גבאי את כסירר Y.E.Y. לרפרטים נוספים ראו דיווחי מידיים מיום 18 בינואר 2023 ומיום 2 בפברואר 2023 (אסמכות: 2023-01-014115, 2023-01-007768, 2023-01-014118, 2023-01-014121).

**14. החלטות של אסיפה כללית מיוחדת (תקנה 29)**

ביום 6 ביוני 2023 אישרה אסיפה בעלי מנויות את עדכון תנאי כהונתו והעסקתו של תומר יעקובי, בנו של פיני יעקובי מבעלי השליטה בחברה ("פיני"), במסגרת מינויו למנהל חטיבת התשתיות בחברת הבת מנולדן חרות מערכות בע"מ ותשלים מענק שנייה ליניב פרנקל, גיסו של פיני. לרפרטים נוספים ראו סעיף 6 לעיל.

ביום 18 בפברואר 2024 אישרה אסיפה בעלי מנויות מתן כתבי פטור ושיפוי לדב"יתית גב' קרן קיבוביץ ומינוי מחדש של הדח"ץ רוני קלינפלד ויהונתן רגב. לרפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 20 בינואר 2024 (מס' אסכמה: 2024-01-008316).

**15. החלטות החברה (תקנה 29א)**

**15.1. מתן התacyjיות לפטור והתחייבות לשיפוי**  
ביום 28 בנובמבר 2017 אישרו דיקטוריון החברה והאסיפה, מתן התacyjיות לפטור (להלן: "כתב הפטור") ומתן התacyjיות לשיפוי (להלן: "כתב השיפוי") לנושאי המשרה שכיהנו באותה עת בחברה (עליהם נמנים גם בעלי השליטה בחברה) וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של החברה, כדלקמן:

**כתב שיפוי** - מתן התacyjיות לשיפוי (להלן: "כתב השיפוי") לנושאי המשרה שכיהנו באותה עת בחברה (עליהם נמנים גם בעלי השליטה בחברה) וכן לנושאי משרה בחברות מוחזקות של

<sup>22</sup> מר נתן שטרית סיים את כהונתו כמנכ"ל מנולדן ביום 31 ביולי 2023. מר ליאור אמויאל סיים את כהונתו כחובholder ביום 15.8.2023

החברה. בהתאם לכתב השיפוי ובכפוף להוראות הדין, החברה תתחייב לשפות את הדירקטוריים בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב אחת או יותר מכל (להלן: **"התחייבות לשיפוי"**): (א) פועלות ו/או נגורת שלחן בתוקף היוטם נושא משרה ו/או מעסיקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות שלה החברה כפי שתהיינה בעתיד מעת;  
(ב) פועלות ו/או נגורת שלחן בתוקף היוטם נושא משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו תחזיק החברה נכירות ערך במישרין ו/או בעקיפין.

בכל הנוגע לחברויות כספיות שתוטלנה על הדירקטוריים לטובות אדם אחר על פי פסק דין (לרובות פסק דין שנייתן בפרשה או פסק בורר שאושר על ידי בית משפט) (להלן: "חברויות כספיות"), ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לאיורים ולסכומים כמפורט בכתב החיפוי.

יצוין, כי סכום השיפוי הכללי שתשלים החברה לכל נושא המשרה בחברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצעו ויוצאו להם על ידי החברה, לא עלה על סכום השווה ל- 25%- 25 מההון העצמי של החברה, לפי דוחותנית הכספיים המאוחדים האחוריים של החברה כפי שיופיעו נכון למועד תשלום השיפוי (זאת מבלי לגרוע מזוכותם של הדירקטוריים ונושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחירות דירקטוריים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת). עם זאת, מען הסר ספק, יצוין כי החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתוב השיפוי אם וככל שסכום מסוילמו לו או עבورو או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחירות דירקטוריים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

**בתב פטור** - בהתאם לכתב הפטור ובכפוף להוראות סעיפים 22<sup>23</sup> ו-263<sup>24</sup> לחוק החברות וכל הוראות דין שתבואו במקומות, החברה תהיה פטור את נושאי המשרה שכיהנו אותה עת בחברה מראש מילא אחריות כלפיה בלבד בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שיגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת זהירות כלפיה (למעט בשל הפרת חובת זהירות בחלוקת, בהגדלת המונח בחוק החברות) בפעולותיהם בתום לב ובטוקף היוטם נושא משרה ו/או מעסיקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיה מעת לעת. באסיפה 2022 אושרה מדיניות התגמול של החברה, במסגרתה נקבע כי כתוב הפטור אשר יינתן לנושאי משרה בחברה יכול החרוגה ביחס לעסקאות שבהן יש לבני השליטה בחברה עניין אישי (להלן: "החווגה"), ולפיכך החל מאותו מועד כתוב הפטור שניתן לנושאי משרה חדשים, לרבות לבני השליטה בחברה (שਮtanן כתוב הפטור אושר להם באסיפה 2022, הינו בעלי השליטה ה"ה פיני יעקובי ואמריק יעקובי, המכנים כיו"ר דירקטוריון וכדיקטטור ומנכ"ל החברה, בהתאם, וכן הגבי רינה יעקובי,אים של בעלי השליטה המכנת כדיקטוריית החברה), כולל החרoga זו.

לענין זה צוין, כי במועדים שונים אישרו חברי ועדת הביקורת (גם בכובעה כועדת המתגמל), דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה מתן כתבי פטור, שיפוי והכללה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה המכנים בחברה לדירקטורים ונושאי משרה שכיהנו בעבר בחברה וכן דירקטורים ונושאי משרה המכנים בחברה נכון למועד דוח זה. ביחס לבעלי השליטה והגב' רינה יעקובי בחברה ראה סעיף 6 לעיל.

ביתוח דירקטוריים ונושאי משרה

בימים 28 בנובמבר 2017 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (להלן: "האסיפה") את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה (להלן: "פוליסת הביטוח"). באותו מועד אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה להכליל בפוליסת הביטוח נושאיהם שכיהנו נכון למועד כאמור בחברה עליהם נמנים גם בעלי השליטה בחברה). בנוסף נכללו בפוליסת הביטוח נושאיהם של חברות מוחזקות של החברה.

ביום 26 בדצמבר 2023 אישרה ועדת התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטוריים ונושאי משרה על בסיס הגשת תביעה, בגבולות אחירות של 10 מיליון דולר אמרה "ב" למקרה לתקופה של 12 חודשים החל מיום 30 בנובמבר 2023, בפרמייה שנתיית בסך של 80 אלף דולר אמרה "ב". הרשותות העצמיות להברה הינה: 100 אלף דולר אמרה "ב" לכל תביעה נגד החברה בכל העולם כולל אמרה "ב" וקנדה ו-250 אלף דולר אמרה "ב" לתביעות שעניין הפרה של דיני ניירות ערך בקשר עם ניירות ערך של החברה הנscribers בבורסה בתל אביב. כמו כן, הפוליסה כוללת הוצאות הגנה משפטית בהליך חקירה של רשות מוסמכת, וכן בקשר עם הליך אכיפה מנהלית.

**סעיף 259 לחוק החברות קבוע:**  
"(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה אחריותו, כולה או מಕצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת זהירותו לפנייה, אם וסבירה הוראה לכך בתסנוון.

(ב) על אף הואות סעיף קטן (א), חברות איננה רשאית לפטור מראש דירקטוריון אחראיותו כלפי עקב הפרת חובת זהירותה בחלוקת".

**סעיף 263** בחוק החברות קובע:  
"לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחוריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפטות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפטורת נושא משרה מאחריות כלפי החברה, בשל כל אחד מלאה."

מגלוון: א�ו  
 (1) הפרת חובות אמוניים, לפחות לעניין שיפוי וביתוח בשל הפרת חובות אמוניים כאמור בסעיף 261(2) [חוק החברות];  
 (2) הפרת חובות זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיות, לפחות אם נעשתה ברשנות בלבד;  
 (3) פולוה מתוק כוונה להפיק רוח אישי שלא כדין;  
 (4) כסא או כורש שהוביל לעיגן."

ביחס לבעלי השכלה והגב' רינה יעקב ראה סעיף 6 לעיל.  
תנאי ההחלטה תואמים את מדיניות התגמול של החברה כפי שאושרה באסיפה 2022. לפטירים  
ראו דוח זימון 2022.

<u>קבוצת אחים יעקב (ו.א.א.ב.) בע"מ</u>	<u>תאריך 27 במרץ 2024</u>
<b>תפקיד</b> יו"ר דירקטוריון מנכ"ל החברה ודיקטור	<b>שמות החותמים</b> פנחס (פיני) יעקב אמיר יעקב

**הצהרת מנהליים**  
**הצהרת מנהל כללית על פי תקנה 9ב(ד)(1)**

**הצהרת מנהל כללית**

אני, אמיר יעקבי, מצהיר כי :

1. בחרתי את הדוח התקופתי של קבוצת אחים יעקבי (ואי.אס.בי) בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מידע לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מידע של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתיחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרミת, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשותי בධוקה הכספי ובגילוי ובקרה עליהם.

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

---

Amir Ya'acobi  
 מנכ"ל

27.3.2024

תאריך

## **הצהרת מנהלים**

### **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספי לפי תקנה 9ב(ד)(2)**

אני, איציק אשר, מצהיר כי :

1. בוחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של קבוצת אחים יעקובי (ואי.אס.בי) בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי الآخر הכלול בדוחות אינם כוללים כל מגז לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מגז של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבهن נכללו אותם מציגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבהירונות המהותיות, את המצב הכספי, תוכניות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאלייהם מתיחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרミニ, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשמעותי בධיהו הכספי ובגילוי ובקרה עליהם.

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

27.3.2024

---

איציק אשר  
סמנכ"ל כספים

תאריך