

# טי.ג'י.איי תשתיות בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2025

החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("התקנות"). לאחר שביום 6 במרץ 2014 אימץ דירקטוריון החברה את כל ההקלות לתאגיד קטן, ביום 26 במרץ 2024 דירקטוריון החברה בחר להמשיך לאמץ במלואן את ההקלות לתאגיד קטן הנכללות בתקנות, למעט ההקלה בדבר פרסום דוחות כספיים במתכונת חצי שנתית.

## תוכן עניינים

|    |   |
|----|---|
| 3  | 1 – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה   |
| 3  | 1.1 – כללי  |
| 3  | 1.2 – התקשרות Lordan UK Limited במערך הסכמים עם Sereva Cooling SL ובעלי מניותיה |
| 3  | 1.3 – אורטל יציקות מגזניום (1995) בע"מ – פעילות שהופסקה                         |
| 4  | 1.4 – תרשים מבנה החזקות   |
| 5  | 2 – תחומי הפעילות   |
| 5  | 3 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנים 2023-2025 ועד למועד הדוח           |
| 5  | 4 – חלוקת דיבידנדים   |
| 6  | <b>חלק שני – מידע אחר על עסקי החברה</b>   |
| 6  | 5 – מידע אחר על עסקי החברה  |
| 6  | 5.1 – מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה                                     |
| 8  | 5.2 – סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה                        |
| 11 | <b>חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות</b>                           |
| 11 | 6 – תחום תעשיות המתכת והחשמל  |
| 22 | 7 – תחום התשתיות והאנרגיה   |
| 38 | 8 – אורטל יציקות מגזניום (1995) בע"מ – פעילות מופסקת                            |
| 40 | <b>נתונים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</b>                                     |
| 41 | 9 – הון אנושי   |
| 42 | 10 – מימון  |
| 42 | 11 – שעבודים  |
| 42 | 12 – מיסוי  |
| 42 | 13 – הליכים משפטיים מהותיים   |
| 42 | 14 – גורמי סיכון  |
| 42 | 15 – יעדים ואסטרטגיה עסקית  |

**פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**

**פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025**

**פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד**

**פרק ה' - הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) והצהרת נושא המשרה הבכירה בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970**

## פרק ראשון - תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025

### מקרא

בדוח תקופתי זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

|   |                           |
|---|---------------------------|
| טי.ג.י.איי תשתיות בע"מ  | החברה -                   |
| אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ                                    | אורטל -                   |
| לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ                                     | לורדן -                   |
| החברה יחד עם חברות הבת שלה וחברות קשורות וכלולות שלה                | הקבוצה או החברה -         |
| הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ                                    | הבורסה בתל-אביב -         |
| דולר ארה"ב  | דולר -                    |
| הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הכלולים בחלק ג' לדוח זה | הדוחות הכספיים -          |
| דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הכלול בחלק ב' לדוח זה  | דוח הדירקטוריון -         |
| חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968  | חוק ניירות ערך -          |
| חוק החברות, תשנ"ט-1999  | חוק החברות -              |
| 24 במרץ 2026, המועד בו אושר דוח זה                                  | תאריך הדוח או מועד הדוח - |
| שנת 2025  | שנת הדוח -                |
| 1 בינואר 2025 עד 31 בדצמבר 2025                                     | תקופת הדוח -              |

### 1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

#### 1.1 כללי

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח החברה פועלת בשני מגזרי פעילות: מגזר תעשיות המתכת והחשמל ומגזר תשתיות ואנרגיה. החברה התאגדה בישראל בחודש אוקטובר 1993 כחברה פרטית, לפי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983, בשם תדיר-גן (מוצרים מדויקים) בע"מ. ביום 10 במרץ 2022 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי. בחודש מאי 2004 הנפיקה החברה את מניותיה לציבור, והפכה לחברה ציבורית שמניותיה רשומות למסחר בבורסה.

#### 1.2 התקשרות Lordan UK Limited במערך הסכמים עם Sereva Cooling SL ובעלי מניותיה

ביום 21 באוגוסט 2024 התקשרה Lordan UK Limited, חברה הרשומה באנגליה בבעלות מלאה (100%) של לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("לורדן"), במערך הסכמים עם Sereva Cooling SL ("סרבה" או "Sereva"), חברה הרשומה בספרד העוסקת בפיתוח וייצור מחליפי חום למערכות קירור וכן עם בעלי המניות של Sereva. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1 להלן.

#### 1.3 אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ – פעילות שהופסקה

החברה פעלה, באמצעות החברה הבת אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ ("אורטל"), גם בתחום יציקות המגנזיום. אורטל עסקה בייצור ומכירה של מוצרים ממגנזיום לתעשיות הרכב, המיוצרים בדרך של יציקות לחץ מדויקות. ביום 18 בנובמבר 2022 פרצה שריפה במפעל יציקות המגנזיום של אורטל אשר גרמה לנזק משמעותי מאוד למפעל והעבודות בו הושבתו.

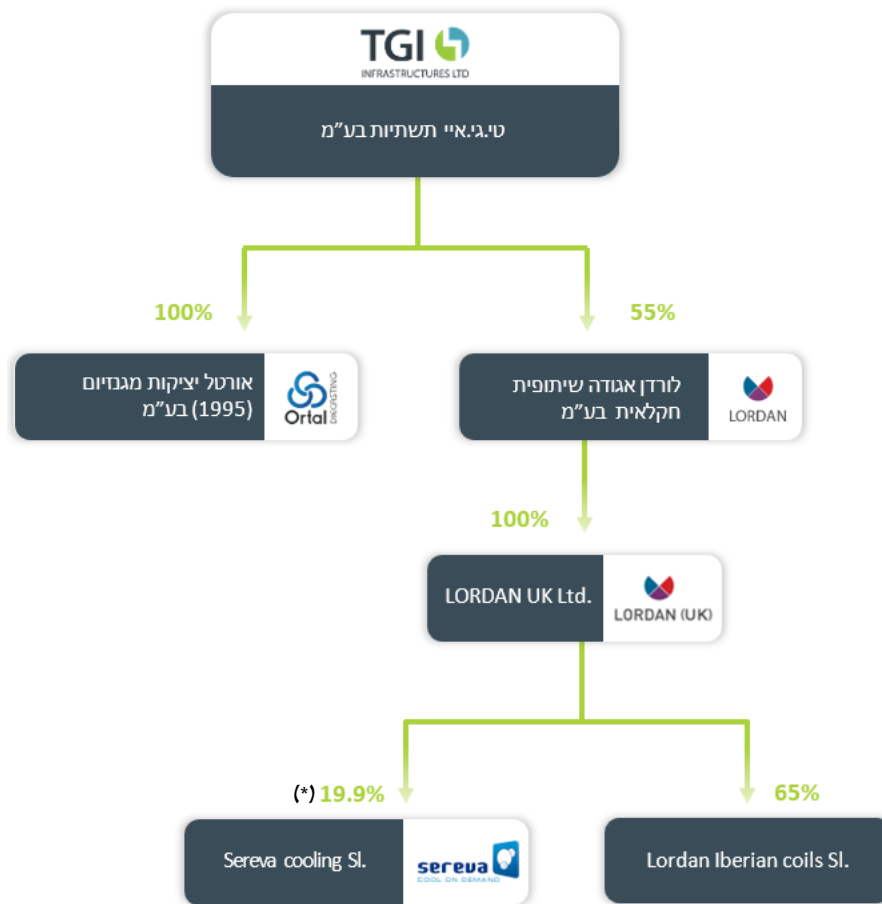
ביום 26 בפברואר 2024 שילמה חברת הביטוח לאורטל סך של כ-13.8 מיליון דולר (כ-50 מיליון ש"ח) ("התקבול מחברת הביטוח"), וזאת בנוסף למקדמות בסך של כ-4.4 מיליון דולר (כ-15.9 מיליון ש"ח) (לאחר ניכוי השתתפות עצמית בסך של כ-0.5 מיליון דולר) ששולמו לאורטל בחודשים דצמבר 2022 ויולי 2023.

במסגרת התקבול מחברת הביטוח, סוכם כי אורטל לא תהא זכאית לתקבולים נוספים מחברת הביטוח, למעט בגין תביעות לקוחות אורטל באם תהיינה.

ביום 26 במרץ 2024 ולאחר שבחן את משך הזמן הכרוך בכינון מפעל יציקות מגנזיום חדש ועלותו ויכולתה של החברה להתקשר מחדש עם לקוחות בתחום יציקות המגנזיום, קיבל דירקטוריון החברה החלטה להפסיק את פעילותה של החברה בתחום יציקות המגנזיום. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 27 במרץ 2024 (אסמכתה: 2024-01-032664), סעיף 8 להלן וביאור 32 לדוחות הכספיים.

**1.4 תרשים מבנה החזקות**

להלן תרשים מבנה החזקות של החברה למועד הדוח (לא כולל חברות לא פעילות):



(\*) יובהר כי, ללורדן UK קיימות אופציות Call לרכישת מניות נוספות של סרבה עד לשיעור של 65%. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.1 להלן.

**2. תחומי הפעילות**

למועד הדוח פועלת החברה בשני תחומי פעילות: תעשיות המתכת והחשמל ותשתיות ואנרגיה.

### 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנים 2024-2025 ועד למועד הדוח .3

3.1 להלן פרטים אודות השקעות בהון החברה שבוצעו בשנתיים האחרונות:

| מס' אסמכתה     | מחיר המניה בש"ח | תמורה (באלפי ש"ח) | כמות      | פרטים   | תאריך     |
|----------------|-----------------|-------------------|-----------|---|-----------|
| 2024-01-044527 | 1.226           | *-                | 346,748   | מימוש 854,310 אופציות לבנקים 2021 (טי.גיי.איי לבנקים) ל-346,748 מניות רגילות של החברה | 7.5.2024  |
| 2025-01-004587 | 1.064           | *-                | 314,499   | מימוש 631,709 אופציות לבנקים 2021 (טי.גיי.איי לבנקים) ל-314,499 מניות רגילות של החברה | 15.1.2025 |
| 2025-01-065077 | 2.849           | 5,368             | 1,884,058 | מימוש 1,884,058 אופציות שהוקצו בשנת 2022 למשקיעים ל-1,884,058 מניות רגילות של החברה   | 28.8.2025 |
| 2025-01-065900 | 2.849           | 6,473             | 2,272,066 | מימוש 2,272,066 אופציות שהוקצו בשנת 2022 למשקיעים ל-2,272,066 מניות רגילות של החברה   | 31.8.2025 |

(\* מימוש כתבי האופציה נעשה בדרך של Cashless.

3.2 למיטב ידיעת החברה, בשנתיים האחרונות לא נעשו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה.

### 4. חלוקת דיבידנדים

4.1 לפרטים אודות דיבידנדים שהחברה הכריזה וחילקה בשנתיים האחרונות ראה ביאור 20' לדוחות הכספיים.

4.2 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בסך של כ-6 מיליון ש"ח (מחושב על בסיס העודפים שנצטברו בשנתיים האחרונות).

4.3 בהתאם להתחייבויות החברה כלפי הבנקים שהעמידו אשראי לחברה, כחלק מהתניות הפיננסיות עליהן התחייבה החברה במסגרת קבלת אשראי מהבנקים הממנים, התחייבה החברה לאי-משיכת דיבידנדים/פירעון הלוואות בעלים כל עוד (1) הון החברה והלוואות הבעלים<sup>1</sup> אינו עולה על 45 מיליון ש"ח; (2) הון עצמי מוחשי שאינו נמוך מ-15% מסך המאזן.

#### 4.4 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 26 במרץ 2024 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה החברה תחלק דיבידנד בשיעור של לפחות 50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה, בכפוף לעמידה במבחני חלוקת הדיבידנד הקבועים בדיון. הכרזה על חלוקת הדיבידנד על פי המדיניות כאמור, יכול שתיעשה פעם אחת בשנה או מספר פעמים בכל שנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה ובהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון. בנוסף רשאי דירקטוריון החברה בכל עת, בהתחשב, בין היתר, בצרכי המימון של החברה, התחייבויותיה, נזילותה ותוכניות ההשקעה שלה, לשנות את שיעור הדיבידנד

<sup>1</sup> הלוואות בעלים בסך 20 מיליון ש"ח כפי שהיו במועד קבלת המימון ביום 1 ביוני 2022. לפרטים אודות פירעון הלוואות הבעלים ראו ביאור 29' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל.

4.5 ביום 24 במרץ 2026 הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5.1 אג' למניה (כ-4 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראה ביאור 33יא' בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

### חלק שני - מידע אחר על עסקי החברה

#### 5. מידע אחר על עסקי החברה

##### 5.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לפרטים ראה ביאור 30 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (דיווח מגזרי).

| שנת 2025     |               |                |                     |  |
|--------------|---------------|----------------|---------------------|--|
| סך הכל מאוחד | התאמות למאוחד | תשתיות ואנרגיה | תעשיות המתכת והחשמל |  |
| באלפי ש"ח    |               |                |                     |  |
| 162,025      | -             | 76,182         | 85,843              | סה"כ הכנסות *  |
| 51,609       | -             | 22,734         | 28,875              | עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות                 |
| 77,306       | -             | 39,764         | 37,542              | עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות                 |
| 128,915      | -             | 62,498         | 66,417              | סה"כ העלויות   |
| 33,110       | -             | 13,684         | 19,426              | רווח מפעולות רגילות **                               |
| 26,952       | -             | 7,526          | 19,426              | רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה           |
| 6,158        | -             | 6,158          | -                   | רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 236,999      | 15,371        | 114,274        | 107,354             | סך הנכסים  |
| (90,581)     | (44,680)      | (26,931)       | (18,970)            | סך ההתחייבויות                                       |

(\*) כל הכנסות החברה הינן הכנסות מחיצוניים.

(\*\*) לא כולל הוצאות שלא הוקצו למגזרים בסך של 5,894 אלפי ש"ח.

| שנת 2024     |               |                |                     |  |
|--------------|---------------|----------------|---------------------|--|
| סך הכל מאוחד | התאמות למאוחד | תשתיות ואנרגיה | תעשיות המתכת והחשמל |  |
| באלפי ש"ח    |               |                |                     |  |
| 162,765      | -             | 84,347         | 78,418              | סה"כ הכנסות *  |
| 58,230       | -             | 30,819         | 27,411              | עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות                 |
| 73,966       | -             | 37,243         | 36,723              | עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות                 |
| 132,196      | -             | 68,062         | 64,134              | סה"כ העלויות   |
| 30,569       | -             | 16,285         | 14,284              | רווח מפעולות רגילות **                               |
| 23,023       | -             | 8,739          | 14,284              | רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה           |
| 7,546        | -             | 7,546          | -                   | רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 230,012      | 13,757        | 102,625        | 113,630             | סך הנכסים  |
| (101,074)    | (52,487)      | (27,021)       | (21,566)            | סך ההתחייבויות                                       |

(\*) כל הכנסות החברה הינן הכנסות מחיצוניים.

(\*\*) לא כולל הוצאות שלא הוקצו למגורים בסך של 5,959 אלפי ש"ח.

| שנת 2023     |               |                |                     |                                      |
|--------------|---------------|----------------|---------------------|--------------------------------------|
| סך הכל מאוחד | התאמות למאוחד | תשתיות ואנרגיה | תעשיות המתכת והחשמל |                                      |
| באלפי ש"ח    |               |                |                     |                                      |
| 181,772      | -             | 98,907         | 82,865              | סה"כ הכנסות *                        |
| 67,870       | -             | 38,785         | 29,085              | עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות |
| 80,170       | -             | 41,077         | 39,093              | עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות |

| שנת 2023     |               |                |                     |  |
|--------------|---------------|----------------|---------------------|--|
| סך הכל מאוחד | התאמות למאוחד | תשתיות ואנרגיה | תעשיות המתכת והחשמל |  |
| באלפי ש"ח    |               |                |                     |  |
| 148,040      | -             | 79,862         | 68,178              | סה"כ העלויות   |
| 33,732       | -             | 19,045         | 14,687              | רווח מפעולות רגילות **                               |
| 24,322       | -             | 9,635          | 14,687              | רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה           |
| 9,410        | -             | 9,410          | -                   | רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| 281,579      | 56,605        | 96,401         | 128,573             | סך הנכסים  |
| (158,862)    | (76,930)      | (36,078)       | (45,854)            | סך ההתחייבויות                                       |

(\*) כל הכנסות החברה הינן הכנסות מחיצוניים.  
 (\*\*\*) לא כולל הוצאות שלא הוקצו למגזרים בסך של 5,031 אלפי ש"ח.

לפרטים אודות ההתפתחויות שחלו בתוצאות תחומי הפעילות, ראה דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

## 5.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

בנוסף למגמות ולהתפתחויות בענפים בהם פועלת החברה, החברה חשופה למגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית בה היא פועלת, שיש להם או עשויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל מתחריה, כמפורט להלן:

### 5.2.1 הסביבה העולמית<sup>2 3</sup>

הערכות חטיבת המחקר של בנק ישראל לגבי ההתפתחויות בסביבה העולמית מתבססות על התחזיות שמגבשים מוסדות בין לאומיים ובתי השקעות זרים. בהתאם, מעריכים בחטיבת המחקר של בנק ישראל כי התוצר של המדינות המפותחות יצמח בשיעור של 1.5% בשנת 2026, ובשיעור של 1.6% בשנת 2027. האינפלציה של מדינות אלו תעמוד על 2.3%-ו-2.2% באותן שנים, והריבית תעמוד על 2.6% בשנים אלו. אשר ליבוא המדינות המפותחות, ההערכה היא כי הוא יצמח ב-1.3% בשנת 2026.

תחזית הצמיחה הגלובלית לשנת 2025 שעמדה בסיום המחצית הקודמת על רמה נמוכה יחסית של 2.6% – על רקע מדיניות המכסים של ארה"ב, והשפעותיה הפוטנציאליות על הסחר, הצמיחה והאינפלציה בעולם – עודכנה כלפי מעלה לכ-3%, רמה דומה חזויה גם לשנים 2026 ו-2027. ברוב המדינות האינפלציה המשיכה להתמתן באיטיות בעיקר הודות לירידת

<sup>2</sup> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026 | בנק ישראל - הבנק המרכזי של ישראל.  
<sup>3</sup> בנק ישראל - דוח המדיניות המוניטארית המחצית השנייה של 2025.

מחירי האנרגיה והרגיעה היחסית במלחמת הסחר.

#### 5.2.2 הסביבה המאקרו כלכלית בישראל<sup>4</sup>

על פי הערכות חטיבת המחקר של בנק ישראל התוצר צמח ב-2.8% בשנת 2025, וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.7%, ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על 2.0%. הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. בשנת 2027, הגירעון צפוי לרדת ל-3.6 אחוזי תוצר ויחס החוב לתוצר צפוי לעמוד על 68.5%.

התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הקדמת הפסקת האש הביאה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר הודות לשחרור אנשי מילואים וחזרתם לתעסוקה במגזר העסקי. התחזית מתבססת על ההנחה שתימשך הרגיעה היחסית בחזיתות השונות. עם זאת, על פי חטיבת המחקר של בנק ישראל, ההערכות הן כי עדיין קיימות מגבלות היצע, והן יוקלו בהדרגה בלבד, בזכות המשך עלייה הדרגתית בשיעור ההשתתפות של צעירים לאחר שירות צבאי והמשך עלייה במספר העובדים הזרים. ואולם, גם בקצה אופק התחזית בסוף 2027 מספר העובדים צפוי להישאר נמוך ביחס לרמה הנגזרת ממגמת טרום-המלחמה, בשל היקף מילואים גבוה מאשר בעבר, חלק מנפגעי מלחמה שיישארו מחוץ לשוק העבודה ומאזן הגירה שלילי. הפסקת האש וצמצום אי-הוודאות הגיאופוליטית תומכים בהתרחבות של הפעילות, ללא סימנים לעודפי ביקוש חריגים. ההשקעות צפויות לצמוח במהירות כמענה למחסור בכוח האדם, תוך פיצוי מסוים על השנים בהן ההשקעה התמתנה. היבוא והיצוא צפויים להתרחב במהירות יחסית לקצב צמיחת התוצר, וההערכה היא כי הירידה בעודף היצוא שנצפתה במהלך 2025 תתמתן בזכות ההקלה במגבלות ההיצע.

ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה בהוצאות הביטחון ובפרמיית הסיכון של ישראל, וייסוף השקל תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת הריבית שהחל בנובמבר 2025.

#### 5.2.3 המדיניות המוניטארית<sup>5</sup>

לשינויים בשיעורי הריבית עלולה להיות השפעה על תוצאותיה הכספיות של החברה לאור זאת שהחברה התקשרה בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים שהחזר המימון כאמור הינו בריבית משתנה. בהתאם, שינוי בריבית עלול לגרום להשפעה בהחזרי הריבית בגין המימון כאמור שהועמד ויועמד לחברה.

בהחלטות הריבית נובמבר 2025 וינואר 2026 הפחיתה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25 נקודת אחוז בכל אחת מהחלטות, כך שלמועד הדוח הריבית עומדת על רמה של 4%.

#### 5.2.4 שערי מטבע

החברה פועלת במספר מטבעות עיקריים (ש"ח, דולר, אירו וליש"ט), תנודות בשערי החליפין של המטבעות הזרים ביחס לש"ח וביניהם עלולות להשפיע באופן מהותי ולגרום לשיפור או לשחיקת רווחיות החברה. החברה בוחנת באופן שוטף את מדיניות ההגנה מפני שינויים

<sup>4</sup> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026.  
<sup>5</sup> בנק ישראל - דוח המדיניות המוניטארית המחצית השנייה של 2025.

בשערי חליפין, וכן מבצעת במידת הצורך עסקאות לצמצום החשיפה (רכישת/מכירת מט"ח, התקשרות בעסקאות הגנה וכד').

#### 5.2.5 המצב הבטחוני

לפרטים אודות השפעות המצב הבטחוני על החברה ראה ביאור ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

#### שינוי מדיניות מכסים

בחודש אפריל 2025 הודיע הממשל האמריקאי על הטלת מכסים על סחורות המיובאות לארצות הברית ממדינות שונות בעולם, ובכללן ישראל. שינוי בעל השלכות רוחביות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל.

כ-9% מהכנסות החברה, באמצעות לורדן, נובעות מייצוא לארצות הברית. ביום 31 ביולי 2025 הודיע הממשל האמריקאי כי גובה המכס שיוטל על הייצוא הישראלי לארה"ב יעמוד על 15% אשר נכנס לתוקפו ביום 7 באוגוסט 2025. ביום 20 בפברואר 2026 קבע בית המשפט העליון בארה"ב שהמכסים שהוטלו על ידי הממשל האמריקאי תחת סעיף חוק לשעת חירום אינם חוקיים. בעקבות ההחלטה הכריז הממשל האמריקאי כי הוא מטיל מכסים בשיעור של 10% על כל המדינות הסוחרות עם ארה"ב, אשר עודכנה לאחר מכן ל-15%.

למועד הדוח קיים חוסר וודאות בנוגע למדיניות המכסים. הנהלת החברה רואה את עניין המכסים כגורם העלול להשפיע על כושר התחרות ובוחנת חלופות במטרה למזער את שיעור המכס האפקטיבי.

**מידע האמור לעיל, לרבות אומדנה של החברה ביחס להשפעת "מדיניות המכסים החדשה של ארה"ב" על פעילות החברה ועל הפעולות אותן החברה בוחנת, הינו מידע צופה פני העתיד כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והינו בגדר הערכה המתבססת על המידע הקיים בידי החברה במועד דיווח זה. שינויים במדיניות המכסים החדשה של ארה"ב ו/או בגובה המכסים אשר יוטלו על ישראל ועל מדינות אחרות בעולם וההתפתחויות הכלכליות הרגולטוריות עשויים לגרום לשינוי ביחס להערכה בנוגע להשפעת הטלת המכסים על פעילות החברה.**

## חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

### 6. תחום תעשיות המתכת והחשמל

#### 6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

ביום 1 ליוני 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת מלוא פעילותה של תמחש תעשיות מתכת וחשמל בע"מ ("תמחש" ו-"עסקת תמחש", לפי העניין) והפעילות עברה בפועל לחברה. ממועד השלמת עסקת תמחש, החלה החברה לפעול בתחום פעילות: תעשיות המתכת והחשמל, המדווח כמגזר חשבונאי בדוחותיה הכספיים של החברה.

תמחש הוקמה בשנת 1982 על ידי מר יהונתן הורדי ועוסקת בפיתוח, ייצור ושיווק ארונות חשמל, ציוד עזר ללוחות חשמל ומוצרי מתכת שונים. מוצרי החברה בתחום הפעילות ("מוצרי תמחש") מיועדים בעיקר למגזרי התעשייה ולמגזר הבניה, כגון קניונים ומרכזי מסחר, בתי חולים, בתי אבות, משרדים, מגדלי מגורים ובתי מגורים גבוהים ועוד.

לפרטים אודות ההסכם לרכישת פעילות תמחש ראה דיווחים מיידיים של החברה מיום 24 במרץ 2022 (אסמכתה: 2022-01-034057) ומיום 1 ביוני 2022 (אסמכתה: 2022-01-068797), המובאים בזאת על דרך ההפניה

פעילות החברה בתחום זה מבוצעת במפעל ייצור הממוקם באשקלון, המשתרע על שטח של כ-8,000 מ"ר וכן במבנה הממוקם בראשון לציון, המשמש את מחלקת הפיתוח, המכירות והנה"ח. לקוחות החברה בתחום הפעילות הינם בעיקר חברות העוסקות ביצור וחיווט לוחות חשמל על פי הסכמי ידע שנחתמים בין תמחש כיצרן מקור, ללקוח כיצרן מרכיב והתואמים למפרטים אותם מכינים היועצים וחברות התכנון וקבלני ביצוע בתחום החשמל.

לחברה מספר מתחרים בתחום הפעילות, כאשר העיקריים שבהם הינם נציגות מקומיות של יצרני ארונות חשמל מקוריים מחו"ל.

בתחום הבנייה הציבורית, מיועדים מוצרי תמחש לקניונים ולמרכזי מסחר, למוסדות ציבור כגון בתי חולים, בתי אבות ולמגזר הבנייה למשרדים. מוצרי תמחש מיועדים בנוסף גם למגזר הבנייה למגורים ובעיקר למגדלי מגורים גבוהים.

להלן פירוט המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריים שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה ועסקיה של החברה בתחום הפעילות.

#### 6.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

##### לוחות החשמל (לוחות חלוקה)

לוח חלוקה היא מערכת שתפקידה להעביר אנרגיה חשמלית ממקור ההזנה שלה, לרוב חברת חשמל באמצעות תחנת כוח ולעיתים גנרטור, אל הצרכנים העושים בו שימוש. הצרכן הניזון מלוח החשמל יכול להיות מכשיר חשמלי בודד או מערכות חשמל גדולות, כגון בניין ("לוחות חשמל"). לוחות החשמל כוללים מפסק ראשי, מהדקים, פסי צבירה ומערכות הגנה שמטרתן למנוע תקלות כגון עומס יתר, התחשמלות או קצר חשמלי.

שוק לוחות החשמל העולמי במתח נמוך (עד 1000 וולט), צפוי לצמוח מסך של כ-32.97 מיליארד דולר בשנת 2025 לסך של כ-45.61 מיליארד דולר עד שנת 2030, המהווה צמיחה שנתית (CAGR) של כ-7.1%. במהלך תקופת התחזית ניתן לייחס את הצמיחה לביקוש הגובר ל-Data

Centers ולמערכות חלוקת חשמל חסכוניות ואמינות באנרגיה ברחבי העולם. בנוסף, גם ההשקעה הגוברת בענף הבנייה והתשתיות מגבירה את הצמיחה של שוק זה<sup>6</sup>.

לוחות חשמל מיועדים בעיקר לשימוש מסחרי. לוחות החשמל משמשים לחלוקת חשמל באופן שווה מהמקור הראשי לחלקים שונים של הבניין או המתקן וניתן להשתמש בהם במבנים קטנים וגדולים כאחד. בנוסף מיועדים לוחות החשמל לשימוש תעשייתי, שם הם משמשים בעיקר להגנה על מעגלים חשמליים וחיווט מעומסי יתר וקצר חשמלי.

#### גורמי צמיחה לשוק לוחות החשמל

גידול וצמיחה בביקוש לתשתיות חשמל למבני מגורים, משרדים, מרכזים מסחריים ותעשייה הם המניעים העיקריים לצמיחת שוק לוחות החשמל בישראל ובעולם. הגידול בביקוש מביא להטמעת תקנים בינלאומיים טכנו כלכליים, היינו הדרישה לייצור לוחות חשמל העומדים בכל הדרישות והתקנים, תוך שמירה על כדאיות כלכלית. גורם צמיחה נוסף נובע מהצורך השוטף בהחלפת ארונות חשמל ישנים בארונות חשמל חדשים תקינים.

המגמות שתוארו לעיל ניכרות גם בישראל, המתאפיינת בדרישות לעמידה בתקנים מחמירים יותר בתחום הפעילות, וזאת במקביל לצמיחה בהיקפי הבניה לתעשייה, המסחר והמגורים.

למצב הבטחוני בישראל בשנתיים האחרונות השפעה שלילית מהותית על ענף הבניה בישראל, הנובעת בעיקר בשל היעדר כוח אדם בענפים אלו עקב הסגר על כניסת הפועלים הפלסטינים מאזור יו"ש למדינת ישראל, מצב אשר הוביל לכך שעבודות ופרויקטים בתחום הבניה נדחו או הוקפאו או משך ביצועם מתעכב לרבות עיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים. כפועל יוצא, בשנת 2024 החברה חוותה ירידה מסויימת בביקוש למוצריה המסופקים לענפי הבניה אשר באה לידי ביטוי בירידה בהכנסות. יחד עם זאת, החל מהרבעון הרביעי לשנת 2024 ובמהלך שנת 2025 חלה התמתנות השפעות המלחמה ועליה בהכנסות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

#### מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים

התקינה הישראלית בתחום החשמל בכלל וארונות החשמל בפרט עוקבת אחרי התקינה האירופית ומאמצת אותה.

החברה מייצרת את מוצריה בהתאם לתקנים הבינלאומיים ותקנים ישראלים.

בשוק האירופי ניכרת בשנים האחרונות מגמה של החמרה בתקינה ובדרישות מהחברות היצרניות, כאשר מגמה דומה ניכרת גם בישראל. בהתאם להוראות הדין הקיימות, ארונות החשמל מחוייבים בעמידה בדרישות התקן, ולהערכת החברה, כ-90% מהארונות הנמכרים בישראל עומדים בדרישות התקינה.

על מנת לעמוד בתקינה, נדרש יצרן ארונות חשמל לעבור בדיקות של מעבדות בינלאומיות מוסמכות ושל מכון התקנים הישראלי המאשר את דגמי הארונות המיוצרים.

יתרונה היחסי של תמחש הינו בעמידתה בתווי התקן המחמירים. יצרני לוחות החשמל מחויבים לרכוש ארונות העומדים בדרישות התקן, ונדרשים לקבל הסמכה מיצרן הארונות איתו עובדים לצורך הרכבת הציוד בתוך הארונות בהתאם להוראות הרכבה.

#### 6.1.2 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- איכות המוצרים ומוניטין.
- יכולת אספקת מגוון רחב של מוצרים בפרק זמן קצר.
- ידע וטכנולוגיות ייחודיות המאפשרים לייעל את מערך הייצור ולייצר מוצרים תקינים מותאמים ללקוחות באופן רציף ומתוך כך, בניית יחסים מקצועיים ארוכי טווח עם הלקוחות.

#### 6.1.3 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

##### 6.1.3.1 מחסומי כניסה

- השקעה בתשתית הייצור המאפשרת ייצור בהיקפים גדולים, רכישת מכונות והפעלתן ברמת יעילות ואיכות גבוהות, יצירת מלאי ובניית מפעל והפעלתו.
- פיתוח ידע טכני הנדסי, הון אנושי ומומחיות.
- ביצוע תהליך הסמכה לתקנים הנדרשים בתחום הפעילות זה, העשוי לארוך זמן רב.

##### 6.1.3.2 אין מחסומי יציאה ייחודיים בתחום הפעילות.

#### 6.1.4 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים ראה סעיף 6.6 להלן.

#### 6.2 מוצרים ושירותים

כאמור, החברה מתמחה בפיתוח, תכנון, יצור ושיווק של ארונות חשמל מסוגים שונים, מוליכי נחושת, מבודדים העשויים מחומרי פלסטיק עם סיבי זכוכית, ציוד עזר (פרופילים מחוררים ותעלות ותומכיהן), מנעולים מסוגים שונים לארונות מתכת בענף החשמל ועבודות מתכת, פרויקטים משיקים לענף החשמל וצורכי מפעלים יצרניים.

### 6.3 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

להלן הסכום והשיעור מסך הכנסות החברה של הכנסות הנובעות מקבוצת מוצרים או שירותים דומים ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד:

| שנת 2023                        |                    | שנת 2024                        |                    | שנת 2025                        |                    | חשמת ארונות |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|-------------|
| שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד) | הכנסות (באלפי ש"ח) |             |
| 29%                             | 53,602             | 32%                             | 52,547             | 36%                             | 57,657             |             |

### לקוחות

מרבית לקוחות החברה הן חברות העוסקות ביצור וחיווט לוחות חשמל על פי תכניות חשמל (יצרנים מרכיבים). בנוסף, כוללים לקוחות החברה סיטונאים המשווקים ציוד ומוצרים לענף החשמל.

לחברה פיזור רחב של לקוחות ואין לה תלות בלקוח ספציפי. לחברה אין לקוח בתחום הפעילות אשר הכנסות החברה ממנו בשנים 2023-2025 היוו 10% או יותר מסך הכנסות החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

להלן התפלגות הכנסות החברה בתחום הפעילות לפי ותק לקוחות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לשנים 2023-2025 (באלפי ש"ח):

| 2023                       |        | 2024                       |        | 2025                       |        | ותק לקוחות   |
|----------------------------|--------|----------------------------|--------|----------------------------|--------|--------------|
| שיעור מהכנסות תחום הפעילות | הכנסות | שיעור מהכנסות תחום הפעילות | הכנסות | שיעור מהכנסות תחום הפעילות | הכנסות |              |
| 75%                        | 61,976 | 79%                        | 61,909 | 70%                        | 60,288 | 5 שנים ומעלה |
| 23%                        | 18,944 | 17%                        | 12,980 | 28%                        | 24,201 | 1-5 שנים     |
| 2%                         | 1,945  | 4%                         | 3,529  | 2%                         | 1,354  | עד שנה       |
| 100%                       | 82,865 | 100%                       | 78,418 | 100%                       | 85,843 | סה"כ         |

### 6.4 שיווק והפצה

השיווק והמכירה בתחום הפעילות מבוצעים באמצעות מחלקת פיתוח, שיווק ומכירות ייעודית המורכבת בעיקר מאנשי שיווק, מכירות ותומכי מוצר.

החברה מקדמת את מוצריה באמצעים שונים כגון: שיווק מקוון, אירועי קידום מכירות ופרסום קטלוג מוצרים. בנוסף, החברה משתתפת בתערוכות ויוזמת כנסי לקוחות שמטרתם עריכת הדרכות ועדכוני.

### 6.5 צבר הזמנות

הזמן הממוצע העובר מיום קבלת הזמנה ועד לאספקת המוצר ללקוח עומד על בין שבוע לחודש.

## 6.6 תחרות

מתחריה העיקריים של החברה בתחום הפעילות הינן נציגות מקומיות של יצרני ארונות חשמל בינלאומיים ומתחרים מקומיים, בעיקר בתחום ציוד עזר לארונות, כגון:

- Rittal
- Schneider Electric
- ארדן הנדסת חשמל – SIEMENS
- Eaton
- Logstrup – ILS
- שניידר הנדסת חשמל – Elsteel

הנתונים על היקף שוק ארונות החשמל בישראל לא מתפרסמים, כך שאין ביכולתה של החברה להעריך את נתח השוק שלה בתחום הפעילות.

התחרות בתחום מושפעת בעיקר מיבואנים של ארונות חשמל מקוריים מחו"ל, מחירי מוצריהם, איכותם וכושר הייצור שלהם.

על מנת להתמודד עם התחרות, החברה משקיעה מאמצים רבים בייצור מוצרים איכותיים תוך שיפור, מיכון ויעול תהליכי ייצור, תפעול, בקרה ושרשרת אספקה; הרחבת מגוון מוצריה והכשרת אנשי מקצוע איכותיים. בנוסף פועלת החברה להרחבת נתח השוק שלה באמצעות פעילויות שיווקיות תוך בחינת צורכי הלקוחות.

## 6.7 עונתיות

תחום הפעילות אינו מאופיין בעונתיות.

## 6.8 כושר ייצור

מפעל החברה ממוקם באשקלון. בסמוך למועד הדוח, כושר הייצור המנוצל של המפעל הינו כ-70% בשתי משמרות.

יצוין כי, החברה פועלת להתאמת מערך הייצור לאור גידול בביקוש למוצריה, וזאת באמצעות הוספת רכוש קבוע, מחשוב תהליכים (אוטומציה) והתאמת מספר עובדיה והיקף שעות העבודה.

6.9.1 להלן פירוט נכסי המקרקעין המשמשים את החברה לפעילותה:

| תיאור כללי  | זכות החברה בנכס | הנכס ומיקומו  |
|---|-----------------|---|
| החברה שוכרת מחברת ת.מ.פ. ייזום והשקעות בע"מ ("ת.מ.פ." או "המשכירה"), אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה בבעלות מר יהונתן הורדי וצד שלישי שאינו קשור לחברה, בחלקים שווים ביניהם, את המקרקעין עליו ממוקם מפעל תמחש על פי הסכם שכירות מיום 13 בינואר 2015 שהוארך מעת לעת וצפוי להסתיים ביום 28 בפברואר 2030 בתמורה לדמי שכירות חודשיים המתעדכנים בהדרגה החל מ-88,000 ש"ח עד חודש פברואר 2024 ועד 130,000 ש"ח החל מחודש מרץ 2028 (צמוד מדד). ליום 31 בדצמבר 2025, דמי השכירות החודשיים מסתכמים בסך של כ-137,000 ש"ח. | שכירות          | מפעל ברחוב היוצר 29, אזור התעשייה הדרומי אשקלון – מפעל תמחש |
| החברה שוכרת מת.מ.פ. נכס בראשון לציון המשמש את תחום הפעילות. הסכם השכירות הינו בתוקף עד ליום 30 בספטמבר 2026, בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה.  | שכירות          | נכס בראשון לציון – מחלקת פיתוח ומכירות תמחש                 |

6.9.2 לחברה קיים מערך מכונות המשמשות לעיבוד מתכות הכולל, בין היתר, מכונות לעיבוד פח, עיבוד שבבי, עיבוד נחושת וצביעה.

6.10 **מחקר ופיתוח**

החברה קיבלה בין השנים 2010-2020 ארבעה מענקים מהמדען הראשי בסכום מצטבר של כ-2,500 אלפי ש"ח, כאשר שלושה מתוכם מהווים מענק ללא צורך בהחזר ומענק אחד, בסך של כ-572 אלפי ש"ח החייב בתמלוגים. בשנת 2025 שולמו תמלוגים בהתאם לתנאי מענק זה בסכום שאינו מהותי. בשנת 2025 החברה לא הכירה בהוצאות מחקר ופיתוח בדוחותיה הכספיים.

6.11 **הון אנושי**

6.11.1 להלן נתונים אודות מספר העובדים הממוצע בתחום הפעילות בשנים 2024 ו-2025:

| 31.12.2024 | 31.12.2025 | מחלקה                    |
|------------|------------|--------------------------|
| 1          | 1          | הנהלה                    |
| 6          | 5          | כספים ומערכות מידע       |
| 1          | 1          | שיווק                    |
| 3          | 3          | רכש                      |
| 15         | 14         | מו"פ, הנדסה ואבטחת איכות |
| 127        | 124        | ייצור, תפעול ולוגיסטיקה  |
| <b>153</b> | <b>148</b> | <b>סה"כ עובדים</b>       |

מספר עובדי הייצור מותאם לצרכי החברה.

6.11.2 העובדים מועסקים באמצעות הסכמי העסקה (הסכמים גלובליים), המוצע בעיקר למנהלים וכן הסכמים שעתיים.

6.11.3 החברה חברה בהתאחדות התעשיינים ועל עובדי החברה בתחום הפעילות חל הסכם קיבוצי וצווי הרחבה של ענף המתכת והחשמל.

6.11.4 על עובדי החברה חל סעיף 14 לחוק פיצויי הפיטורין החל מחודש ספטמבר 2005.

6.11.5 לחברה אין תלות מהותית בעובד מסוים בתחום הפעילות.

## 6.12 חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם העיקריים המשמשים לייצור ארונות חשמל הינם פחי פלדה הנרכשים מספקים בישראל, נחושת אלקטרוליטית ונחושת גמישה הנרכשים מספקים באירופה, עליהם מבוססים החומרים המוליכים בארונות החשמל. סך חומרי הגלם והעזר מהווים כ-30% מעלות המוצר. לחברה אין תלות במי מספקיה בתחום הפעילות.

## 6.13 רכיבי הון חוזר תפעולי

ההון החוזר התפעולי של החברה בתחום הפעילות מורכב בעיקר ממלאי, לקוחות וספקים, אשר הסתכם לסך של כ-43,634 אלפי ש"ח ליום 31 דצמבר 2025 לעומת סך של כ-45,187 אלפי ש"ח ליום 31 לדצמבר 2024.

6.13.1 מלאי - צבר הזמנות למלאי מושפע מהיענות לצורכי הלקוחות, ומעיקרן עמידה בזמני אספקה קצרים. כדי להבטיח מלאי חומרי גלם ולמנוע מצב של חסר אשר עשוי לגרום לעיכוב באספקת המוצרים ללקוח, החברה מחזיקה מלאי חומרי גלם וחלקי מוצרים בממוצע של כבין חודש עד ארבעה חודשים. כמו כן, מכיוון שמרבית מוצרי החברה בתחום הפעילות אינם מוצרי מדף ומיוצרים בהתאם לדרישות הלקוח (Custom Made), החברה אינה מייצרת מוצרים מוגמרים למלאי שלא הוזמנו מראש, אלא רכיבים וחלקים המורכבים בארונות החשמל.

| ליום 31 לדצמבר 2024<br>(באלפי ש"ח) | ליום 31 דצמבר 2025<br>(באלפי ש"ח) |                  |
|------------------------------------|-----------------------------------|------------------|
| 7,321                              | 4,189                             | מלאי לחומרי גלם  |
| 5,290                              | 5,190                             | מלאי בתהליך      |
| 2,824                              | 3,491                             | מלאי תוצרת גמורה |
| 465                                | 485                               | מלאי טכני        |
| 15,900                             | 13,355                            | סה"כ מלאי        |

## 6.13.2 אשראי לקוחות

יתרת הלקוחות של תחום הפעילות ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 עמדה על סך של כ-39,563 אלפי ש"ח וסך של כ-39,228 אלפי ש"ח, בהתאמה. ממוצע ימי אשראי הלקוחות בשנת 2025 ו-2024 עמד על כ-150 ימי לקוחות.

## 6.13.3 אשראי ספקים

יתרת הספקים ונותני שירותים ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 עמדה על סך של כ-7,357 אלפי ש"ח וסך של כ-9,148 אלפי ש"ח, בהתאמה. ממוצע אשראי הספקים בשנת 2025 עמד על כ-110 ימים ובשנת 2024 כ-120 ימים בממוצע.

האחריות בגין המוצרים המיוצרים על ידי החברה הינה של הלקוח – היצרן המרכיב, שקיבל הוראות הרכבה וחתם על הסכמי ידע עם החברה. מחלקת הפיתוח והשיווק מעניקה ללקוחות החברה את הסיוע הנדרש ומתן מענה לשאלות בקשר עם אופן הרכבת לוחות החשמל על פי הוראות ההרכבה ולצורך עמידה בתקנים הנדרשים.

#### 6.14 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

החברה מקפידה על שמירת איכות הסביבה ועמידה בהוראות הדין בנושאי איכות הסביבה. סיכונים סביבתיים הכרוכים בפעילות הקבוצה מטופלים בהתאם לדרישות החוקים הרלבנטיים, באופן רציף ותוך נקיטת האמצעים הדרושים למניעתם. הסכמי ידע עם החברה פועלת על פי נוהלי אבטחת איכות וממונה הבטיחות, ומעדכנת באופן שוטף את נהליה על פי הנחיות הרשויות הרלוונטיות החלות על החברה, לצורך עמידה בתנאי הרישיונות, התקנים וההיתרים וכל הוראה של רשות מוסמכת. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים הינה חלק ממדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של החברה, ובכלל זה בתחום איכות הסביבה.

החברה מחויבת לשיפור ביצועיה הסביבתיים ולהקטנת ההשפעות השליליות על הסביבה.

למועד הדוח, החברה אינה צד להליך משפטי או מנהלי בקשר עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

#### איכות הסביבה

על חברות, שהינן בעלות מפעלים תעשייתיים, חלים חוקים שונים בתחום איכות הסביבה, על פיהם נדרשת החברה, בין היתר, לצמצם את ההשפעות הסביבתיות אל מתחת לערכים מסוימים, להקטין את רמות הסיכון למפגעים סביבתיים, ובמקרים מסוימים, למדוד ולדווח לרשויות על מאפיינים שונים של הביצועים הסביבתיים של החברה. החקיקה העיקרית החלה על החברה, בין היתר, הינה: חוק אוויר נקי, תשס"ח-2008 ותקנותיו, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו, חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ותקנותיו וחוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם), התשע"ב-2012.

לחברה היתר רעלים בדרגה "C" – בהתאם לאתר המשרד להגנת הסביבה<sup>7</sup>. היתר מסוג זה ניתן לעיסוק בחומרים מסוכנים שעל פי הקריטריונים מהווה סיכון קטן. ההיתר כולל תנאים לטיפול ברעלים ומחייב את החברה, בין היתר, לאחסן, לטפל ולהשגיח באופן נאות על החומרים, לפעול לסילוק נכון של פסולת מסוכנת, למנוע מטרדים שמקורם בחומרים ובפסולת ולנהל פנקס רעלים.

למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה, החברה מקיימת את כל הדרישות של המשרד להגנת הסביבה.

<sup>7</sup> [https://www.gov.il/he/Departments/Guides/toxins\\_permit?chapterIndex=6](https://www.gov.il/he/Departments/Guides/toxins_permit?chapterIndex=6)

אחת לשלוש שנים המשרד להגנת הסביבה מבצע ביקורת במפעל, החברה מחזיקה באישור בתוקף עד לחודש ספטמבר 2031.

לחברה אין הגבלות מהותיות נוספות בתחום איכות הסביבה.

#### משרד התעשייה

החברה מבצעת בדיקות תקופתיות הנערכות על ידי ממונה הבטיחות במפעל תמחש בהתאם לדרישות משרד התעשייה. הבדיקות השונות נעשות בין כל חצי שנה עד שנתיים. לתמחש ישנם אישורי בטיחות כגון:

- חשיפה נשימתית לחומרים כימיים – אישור בתוקף עד לחודש אוגוסט 2026.
- בדיקות רעש מזיק – אישור בתוקף עד לחודש ספטמבר 2026.
- בדיקות תקופתיות לצידוד – אישורים שונים בתוקף שבין חודש מרץ 2026 לחודש מרץ 2028, החברה פועלת להארכת האישורים הרלוונטיים.

#### כבאות והצלה

רשות כבאות והצלה מבצעת בדיקות תקופתיות במפעל תמחש. החברה מיישמת את הדרישות בתחום הכבאות והצלה כגון: בדיקת תקינות מערכות הגז ותחזוקת מערכות גילויי וכיבוי אש. הבדיקות השונות נעשות בין אחת לשנה לאחת לחמש שנים. החברה מחזיקה באישור מכבאות והצלה בתוקף עד חודש נובמבר 2027.

#### פיקוד העורף

לחברה קיימת מערכת אזעקה וכריזה, לה נערכת בדיקה אחת לשנה - אישור בתוקף עד לחודש מרץ 2027.

#### 6.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית

- 6.15.1 החברה שואפת להיות הגורם המוביל בישראל של שוק ארונות החשמל מבוסס התקינה ולצורך זה, החברה פועלת על מנת להתאים את כל מוצריה לתקנים האירופאיים והישראליים.
- 6.15.2 החברה בוחנת אפשרות להרחיב את פעילותה לאירופה באמצעות השקעה בחברות הפועלות מחוץ לישראל ו/או שיתופי פעולה עם חברות בחו"ל.

#### 6.16 דיון בגורמי סיכון

בתחום הפעילות חשובה החברה לסיכונים שלהן:

##### 6.16.1 סיכוני מאקרו

- **האטה כלכלית בישראל:** האטה כלכלית במשק עלולה להביא להאטה בפיתוח תשתיות ובכך עשויה להשפיע על פעילות החברה.
- **מצב ביטחוני:** לאור מיקום מפעל הייצור באשקלון, הידרדרות במצב הביטחוני עשויה להשפיע לרעה על כושר הייצור של המפעל. מפעל תמחש עומד בדרישות המיגון של פיקוד העורף. לפרטים אודות השפעת המצב הביטחוני ראה ביאור 1' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

- **שינויים בריבית בנק ישראל** : עלייה בשיעור הריבית עשויים לפגוע בענף הבנייה ולהביא לקיטון בביקוש למוצרי החברה בתחום הפעילות.

- **סיכוני סייבר** : החברה חשופה לסיכונים אפשריים העלולים להיגרם כתוצאה מתקלות במערכות המידע והייצור שלה, בין היתר כתוצאה מתקלות תוכנה ו/או חומרה, החלפה, עדכון והטמעה של מערכות מידע, תקיפות סייבר וכיוצא באלה. התממשות סיכונים אלה עלולה להביא לשיבוש בפעילות החברה, לרבות בפעילויות הייצור והתפעול של החברה בתחום הפעילות. החברה פועלת באופן שוטף לשמירה ותחזוקה של מערכות המידע והייצור שבשימושה, כמו גם לאבטחת המידע הנמצא בהן, זאת לרבות באמצעות ביצוע עדכוני חומרה, תוכנה, שימוש בתוכנות אבטחת מידע ייעודיות, ריענון נהלים, ביצוע שוטף של גיבויים ועוד.

#### 6.16.2 סיכונים ענפיים

- **השפעת שינויים בשוק הבנייה על שוק החשמל והתשתיות בישראל** : שוק החשמל והתשתיות מושפע מתמהיל של קידום תשתיות ובנייה, שינויים בתחום זה עשויים להשפיע על הביקוש למוצרי החברה.

- **מחיר חומרי הגלם, מחירי הובלתם ותשומות הייצור** : ההתייקרויות החלות מעת לעת במחירי חומרי גלם ותשומות יצור מסוימים המשמשים את החברה בתחום הפעילות, כמו גם פגיעה אפשרית בזמינותם, עלולות לגרום לפגיעה בתוצאות החברה. מחסור בחומרי גלם, כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, שביתות, עיצומים ועיכובים בנמלי הים השונים בארץ בחו"ל, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על היכולת לייבא חומרי גלם לישראל, לרבות מצבי חירום בריאותיים, עלולים לגרום לעיכוב ולפגיעה בזמינות ובקבלת חומרי הגלם הנדרשים לחברה. החברה נוקטת בצעדים שונים למיתון ההשפעות האמורות, בין היתר באמצעות התאמת מדיניות המלאי בתחום הפעילות, לרבות הצטיידות בחומרי גלם, ייעול וצמצום הוצאות ועדכון מחירים במידת הצורך. מכיוון שמחזור ההזמנות קצר, לחברה קיימת גמישות להתאים את המחירים לשינויים במחירי חומרי הגלם.

- **סיכונים סביבתיים** - על חברות, שהינן בעלות מפעלים תעשייתיים, חלים חוקים שונים בתחום איכות הסביבה, על פיהם נדרשת החברה, בין היתר, לצמצם את ההשפעות הסביבתיות ולהקטין את רמות הסיכון למפגעים סביבתיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.14 לעיל.

#### 6.16.3 סיכונים מיוחדים לחברה

- **תחרות** : לפרטים ראה סעיף 6.6 לעיל.
- **שינויי תקינה** : הקלה משמעותית בתקינה עלולה להגביר את התחרות ואילו החמרה בתקינה עלולה לדרוש מתמחש משאבים וזמן להתאים את מוצריה.

- 6.16.4 בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי שכלול של השפעתם על עסקי החברה בתחום הפעילות והסיכוי להתרחשותם :

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה |               |             |  |                       |
|--|---------------|-------------|--|-----------------------|
| השפעה קטנה                                 | השפעה בינונית | השפעה גדולה |  |                       |
|  | V             |             | האטה כלכלית בישראל                                     | סיכוני מאקרו          |
|  |               | V           | מצב בטחוני   |                       |
| V  |               |             | שינויים בריבית בנק ישראל                               |                       |
|  |               | V           | סיכוני סייבר   |                       |
|  |               | V           | השפעת שינויים בשוק הבנייה על שוק החשמל והתשתיות בישראל | סיכונים ענפיים        |
|  | V             |             | מחיר חומרי הגלם, מחירי הובלתם ותשומות היצור            |                       |
|  | V             |             | סיכונים סביבתיים                                       |                       |
|  | V             |             | תחרות  | סיכונים מיוחדים לחברה |
|  | V             |             | שינויי תקינה   |                       |

## 7. תחום התשתיות והאנרגיה

### 7.1 מידע כללי על תחום הפעילות

ביום 2 באוקטובר 2022 השלימה החברה רכישת 55% מהון המניות של לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("לורדן" ו-"עסקת לורדן"). ממועד השלמת עסקת לורדן, החלה החברה לפעול בתחום פעילות: תשתיות ואנרגיה, המדווח כמגזר חשבונאי בדוחותיה הכספיים של החברה.

לפרטים אודות עסקת לורדן ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 10 באפריל 2022 (מס' אסמכתה: 2022-01-045757), מיום 21 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתה: 2022-01-105778) ומיום 2 באוקטובר 2022 (מס' אסמכתה: 2022-01-123448), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

לורדן הוקמה בשנת 1959 כתאגיד בבעלות מלאה (בעקיפין) של קיבוץ כפר סאלד ("הקיבוץ") ועוסקת במישרין ובאמצעות חברות הבת (100%), Lordan (UK) Limited ("לורדן UK") ו-לורדקול אביזרים לרכב בע"מ ("לורדקול"), בתכנון וייצור מחלפי חום למיזוג אוויר (קירור וחימום) בטכנולוגיית עלים וצינורות (Fin & Tube), סוללות, מעבים, סוללות מאיידים ותכנון וייצור מערכות קירור. בשנת 2004 הקימה לורדן מפעל נוסף בבריטניה על מנת לתת מענה ללקוחות השוק המקומי בבריטניה.

ביום 21 באוגוסט 2024 התקשרה Lordan UK במערך הסכמים ("ההסכמים") עם Sereva Cooling SL ("סרבה" או "Sereva"), חברה הרשומה בספרד העוסקת בפיתוח וייצור מחליפי חום למערכות קירור, וכן עם בעלי המניות של סרבה ("המוכרים"). ביום 15 באוקטובר 2024 העסקה הושלמה. להלן עיקרי ההסכמים:

(א) Lordan UK רכשה מהמוכרים מניות של סרבה אשר מהוות 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סרבה בדילול מלא, וזאת בתמורה לסך של 300 אלפי אירו. בנוסף, הוענקה ל-Lordan UK אופציות Call (למימוש החל מסוף שנת 2026) לרכוש מהמוכרים מניות נוספות של סרבה בשיעור כולל של עד 45.1% מהון המניות המונפק והנפרע של סרבה בדילול מלא וזאת בתמורה לסך של 512.5 אלפי אירו. אם אופציות ה-Call ימומשו במלואן, יעמוד שיעור יעמוד שיעור ההחזקה של Lordan UK בסרבה על 65%.

(ב) Lordan UK והמוכרים חתמו על הסכם מייסדים, במסגרתו הקימו הצדדים חברה חדשה בספרד בשם Lordan Iberian Coils, Sociedad Limitada ("LIC") בה מחזיקה Lordan UK ב-65% מהון המניות והמוכרים מחזיקים ב-35% מהון המניות. במסגרת הסכם המייסדים התחייבה Lordan UK להעמיד ל-LIC הלוואה לשיעורין בסך כולל של עד 1,275 אלף אירו, בין היתר לצורך השקעה במכונות. למועד הדוח העמידה Lordan UK לחברת LIC הלוואה בסך של כ-540 אלפי אירו.

מחליף החום הוא חלק מהותי כמעט בכל מערכת קירור/חימום או מיזוג אוויר. תפקידו הוא להעביר אנרגיית חום מזורם אחד למשנהו באופן היעיל ביותר מבלי לערבב בין החומרים. לדוגמה, במזגן ביתי בקיץ האוויר הנמצא בתוך חלל הבית מאולץ על ידי מאוורר לזרום על גבי מחליף החום בזמן שבתוך צינורות מחליף החום זורם חומר (קָרָר) קר. האוויר מתקרר במגע עם מחליף החום ומתועל חזרה לחדר על מנת לקרר אותו.

מערכות קירור, חימום או מיזוג אוויר פועלות כולן באופן דומה ולרובן שני מחליפי חום בכל מערכת - מעבה ומאייד.

מחליפי חום הם חלק עיקרי בכל מערכת קירור הפועלת בטכנולוגיה המיוצרת על ידי לורדן. לורדן מתמחה בתכנון מחליפי חום לשוק התעשייתי ולנדל"ן (שאינן מערכות ביתיות), לרבות בנייני משרדים ופועלת מול לקוחות המייצרים את המערכות (הכוללות את מחליפי החום של לורדן). מרבית פעילות לורדן מתמקדת בשווקים הבינלאומיים, בעיקר באירופה ובארה"ב. בשוק הבריטי פועלת לורדן באמצעות חברה בת (לורדן UK), שבבעלותה מפעל הממוקם בקארפילי, ווילס המשרת לקוחות בעיקר בשוק הבנייה, בו משולבים מחליפי החום במערכות מיזוג האוויר בבניינים רבי קומות בבריטניה. כאמור, עם רכישת מניות Sereva והקמתה של LIC החלה לורדן בתהליך להקמת מערך ייצור חדש בספרד. להערכת החברה מערך הייצור יחל ברבעון השני של שנת 2026.

סרבה מתמחה בתכנון וייצור מחליפי חום (סוללות), בעיקר לשוק המקררים המיועדים לרשתות שיווק (סופרמרקטים), מסעדות, בתי מלון וקייטרינג. מרבית פעילותה של סרבה היא עבור השוק הספרדי, וכן היא פעילה (בהיקפים קטנים) גם בשווקי צרפת וגרמניה. מיקומה של סרבה, בצפון ספרד בסמוך לגבול צרפת, מקנה לה אפשרות גישה ללקוחות במדינות אירופה המערבית.

LIC עתידה לפעול בתכנון, ייצור ושיווק סוללות לשווקים דומים לאלו בהם פועלת לורדן. חלק מפעילות הייצור העתידית, מיועדת, בין היתר, לתחום התחבורה הציבורית עבור לקוח קיים של לורדן בספרד. לצורך ייצור מוצרים אלה, הזמינה LIC מכונות ליצור סוללות המיועדות לתחומי המיזוג, קירור/חימום והאווורור (הדומות לאלו הפועלות בלורדן). החברה מעריכה כי המכונות החדשות יחלו

לפעול בהדרגה החל מהרבעון השני של שנת 2026. החברה מעריכה כי הגעת המכונות החדשות וארגון מערך הייצור, יאפשרו התחלת תהליך המכירות לשווקים וללקוחות של לורדן בספרד ובשאר מדינות אירופה.

הליך הייצור מתחיל בפנייה של הלקוח בדרישות הנדסיות (גודל, הספק ויכולת התאמה למערכת הסופית), כאשר מחלקת ההנדסה של לורדן מתכננת ומעצבת את מחליף החום על מנת שיתאים לדרישות הלקוח כאמור. לאחר שלב התכנון ובהזמנת הלקוח, מייצרת לורדן מספר דוגמאות לבחינת הלקוח ולאישורו ולאחר מכן נכנס מחליף החום הספציפי לייצור סדרתי במפעל לורדן, לרוב לייצור בסדרות של מאות עד אלפי יחידות בשנה. התהליך המתואר לעיל, מאפיין גם את פעילותה של סרבה. להלן פירוט המגמות, האירועים וההתפתחויות העיקריים שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על פעילותה ועסקיה של החברה בתחום הפעילות:

#### 7.1.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

עקב שינויים רגולטורים ברחבי העולם האוסרים שימוש בגזים (קררים) במערכות מיזוג הפוגעים בשכבת האוזון, קיים מעבר לגזים טבעיים ולגזים אחרים ידידותיים לסביבה כגון: CO<sub>2</sub>, פרופאן וכדומה. שימוש בגזים ידידותיים לסביבה דורש הליך הנדסי מורכב, בין היתר, בשל הצורך במערכת המאפשרת הולכת הגז בלחץ גבוה. לורדן פיתחה וממשיכה לפתח יכולות טכנולוגיות הן בייצור והן בחומרי גלם, הנותנות מענה לשינויים בדרישות ההנדסיות הנובעות משינויי התקינה בתחום איכות הסביבה, אשר חלקם, בעיקר באירופה, הפכו למחייבים.

למועד הדוח לורדן פועלת בדרכים שונות להרחבת כושר הייצור, לרבות השקעה במכונות חדשות אשר צפויות להתחיל לייצר במחצית הראשונה של שנת 2026, וכן באמצעות הקמה של אתרי ייצור נוספים מחוץ לישראל (כדוגמת LIC) כמפורט בסעיף 7.1 לעיל.

**יודגש כי הערכות החברה בעניין ההתפתחויות של תחום הפעילות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת לורדן והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, למועד הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהתפתחויות שלא ניתן להעריכן באופן מלא ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 7.21 להלן.**

#### 7.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים

א. לורדן הינה אגודה שיתופית חקלאית ובשל כך כפופה לפקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975 ("פקודת השותפויות").

ב. לורדן מחזיקה, בין היתר, בתקנים הבאים:

- תקן UL, המאגד בתוכו סטנדרטים של בטיחות ונהלי עבודה בתעשייה. תקן זה מחודש בכל שנה.
- תקן מסוג PED/CE, המקביל לתקן UL האמריקאי - תקן בטיחות המבוקש על ידי לקוחות הפועלים בשוק האירופאי.
- תקן מסוג ASME, המאפשר למחזיק בתקן לתכנן ולייצר עבור שוק דוודי החימום בבתים בארה"ב. תקן זה ניתן על ידי איגוד המהנדסים בארה"ב וללא תקן זה לא ניתן לפעול בשוק החימום הביתי בארה"ב.

- תקן מסוג ISO 9001 ותקן מסוג 14000 לאיכות הסביבה, המחודשים בכל שנה על ידי מבדקים הנערכים על ידי גורמים מוסמכים מטעם הרשויות המוסמכות לכך.

ג. לאור עדכוני חקיקה בתחום דיני העבודה בבריטניה בקשר עם שכר המינימום, חל גידול בשכר העבודה אותו משלמת לורדן UK לעובדיה. באמצעות העלאת מחירי המוצרים ללקוחותיה בשוק הבריטי, לורדן UK מצליחה למתן את השפעת העליה בשכר העבודה<sup>8</sup>.

### 7.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

עם תחילת מלחמת "חרבות ברזל", התפנו רוב עובדי החברה המתגוררים בקו העימות אשר למועד הדוח חלקם טרם חזרו. החל מסוף שנת 2023 נרשמה ירידה בהיקף הייצור והמכירות וכן ירידה בקצב כניסת ההזמנות מלקוחות החברה. הירידה נבעה בעיקר כתוצאה מפערי אספקות עקב חוסר בכח אדם ומירידה בהזמנות. לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.

#### התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

כאמור לעיל, להחתמות הגלובלית השפעה ישירה על ביקושים בתחום מוצרי מיזוג האוויר בכל קבוצות המוצרים של לורדן.

עלייה ברמת החיים במדינות מתפתחות ובאזורים מתפתחים במדינות מפותחות, מייצרת ביקושים גוברים למיזוג אוויר, קירור תעשייתי, מיזוג בתחבורה ציבורית וצמיחה בתחום שירותי האינטרנט ואיחסון בענן באמצעות חוות שרתים הפרוסות ברחבי העולם.

#### שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

כאמור בסעיף 7.1.1 לעיל ובסעיף 7.4 להלן, עקב שינויים רגולטורים ברחבי העולם האוסרים שימוש בגזים מזהמים הפוגעים בשכבת האוזון, קיים מעבר לגזים טבעיים ולגזים אחרים ידידותיים לסביבה.

### 7.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- כושר תכנון הנדסי ברמה גבוהה בתחום התרמו-דינמיקה.
- איכות מוצרים גבוהה ומוניטין.
- יכולת לשמור על קשרים טובים עם לקוחות בשוק המאופיין בביקוש עולה.
- מקצועיות עובדים – תחום הפעילות עתיר בעבודת ידיים ולכן קיימת חשיבות רבה לשימור עובדים בעלי ניסיון ומיומנות, הייחודית לתחום הפעילות.
- יכולת גיוס כוח אדם לייצור (בישראל ובעולם).
- יכולת שליטה ובקרה של צוות ההנהלה בפרטים ובתהליכים, במספר אתרי ייצור.
- יכולת התאמה לשינויים ולדרישות השוק, בין היתר, לאור דרישות רגולטוריות למעבר לגזים ידידותיים לסביבה.

<sup>8</sup> הנתונים מתפרסמים באתר ממשלת בריטניה : <https://www.gov.uk/national-minimum-wage-rates>

## 7.1.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

### 7.1.5.1 מחסומי כניסה

- פיתוח ידע טכני הנדסי, הון אנושי ומומחיות.
- נדרשת השקעה גדולה במכונות וציוד ייעודי להקמת קווי הייצור של תחום הפעילות.

### 7.1.5.2 מחסומי יציאה עיקריים

משך הזמן מרגע קבלת ההזמנה ואישורה על ידי הלקוח ועד לאספקת המוצר הינו כשנה. במקרה של יציאה מתחום הפעילות, לורדן תידרש לקיים הסכמים אלה עד למועד סיומם.

## 7.1.6 תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

ישנם מחליפי חום המיוצרים בטכנולוגיות אחרות וניתן להשתמש בהם בחלק מהשווקים בהם פועלת החברה כתחליפים. בין הטכנולוגיות האחרות ניתן למצוא מחליף חום המיוצר בטכנולוגיית Micro Channel, בו מיוצר מחליף החום מ-100% אלומיניום כיחידה אחת, בתהליך ייצור רציף. למיטב ידיעת החברה, ייצור בטכנולוגיית Micro Channel מיועד לרוב למחליפי חום המיוצרים בסדרות בכמויות גדולות יותר ביחס לכמות המוצרים המוזמנים על ידי לקוחות לורדן. יחד עם זאת, טכנולוגיה זו יכולה להוות תחליף גם למוצרי לורדן.

## 7.1.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים נוספים ראה סעיף 7.8 להלן.

## 7.2 מוצרים ושירותים

למיטב ידיעת החברה מפעל לורדן הוא מהמפעלים הגדולים בישראל לתכנון וייצור סוללות החלפת חום בטכנולוגיית עלים וצינורות (Fin & Tube) להולכת קררים שונים כגון: מים, שמן תרמי או גז, למטרות חימום או קירור. לחברה אין מוצרי מדף. מוצריה, מיוצרים לאחר תכנון ואפיון על פי דרישות ספציפיות של כל לקוח ולקוח ומיוצרות עבורו בהיקף של מאות עד אלפי יחידות בשנה. סוללות מחליפי החום של לורדן מיועדות להרכבה במערכות המותקנות בתעשיות שונות: מיזוג אוויר במבנים, מיזוג לכלי תחבורה ציבורית (אוטובוסים ורכבות), קירור במערכות לייזר, חוות שרתים, שימושים צבאיים כגון מערכות מיזוג אוויר לטנקים, צוללות ולמתקני קירור בסוללות טילים נגד טנקים ועוד. עד לרכישת מניות Sereva, ללורדן היו שני מפעלי ייצור - בקיבוץ כפר סאלד, המעסיק כ-100 עובדים ולורדן UK המעסיק כ-45 עובדים. לאחר השלמת רכישת מניות Sereva, החלה לורדן לפעול במפעל ייצור שלישי בספרד. ליום 31 בדצמבר 2025, מפעל Sereva מעסיק כ-30 עובדים. בנוסף, כאמור בסעיף 7.1 לעיל, בכוונת לורדן להקים ב-LIC קו ייצור נוסף בשטח מפעל Sereva.

לורדן מרכיזה מאמצי שיווק בשווקים בהם הערך המוסף ההנדסי והטכנולוגי גבוה יותר ומרכיב עלות העבודה נמוך באופן יחסי. על מנת להגדיל את מכירותיה ושיעור הרווחיות, הנהלת לורדן פועלת לשינוי בתמהיל מוצריה למוצרים עתירי חומרי גלם ומרכיב עלות עבודה קטן יותר בתמחור המוצר. ללורדן אין זכויות קניין רוחני שעליהן היא מבססת את פיתוח המוצרים. זכויות הקניין הרוחני שייכים ללקוחותיה.

עם כניסת לורדן ל-Sereva והקמת LIC בספרד, מטמיעה לורדן את אסטרטגיית השיווק שלה גם בחברות אלה ואף החלה להצטייד במכונות וציוד המיועדים ליצור סוללות גדולות עתירות חומר גלם בעלות ערך מוסף גבוה יותר.

### 7.3 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

להלן פרטים אודות הכנסות הנובעות מקבוצת מוצרים או שירותים דומים ששיעורן מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד:

| שנת 2023                        |                    | שנת 2024                        |                    | שנת 2025                        |                    | מחליפי חום |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|--------------------|------------|
| שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד) | הכנסות (באלפי ש"ח) | שיעור מסך הכנסות החברה (במאוחד) | הכנסות (באלפי ש"ח) |            |
| 52%                             | 94,157             | 50%                             | 82,033             | 46%                             | 73,907             |            |

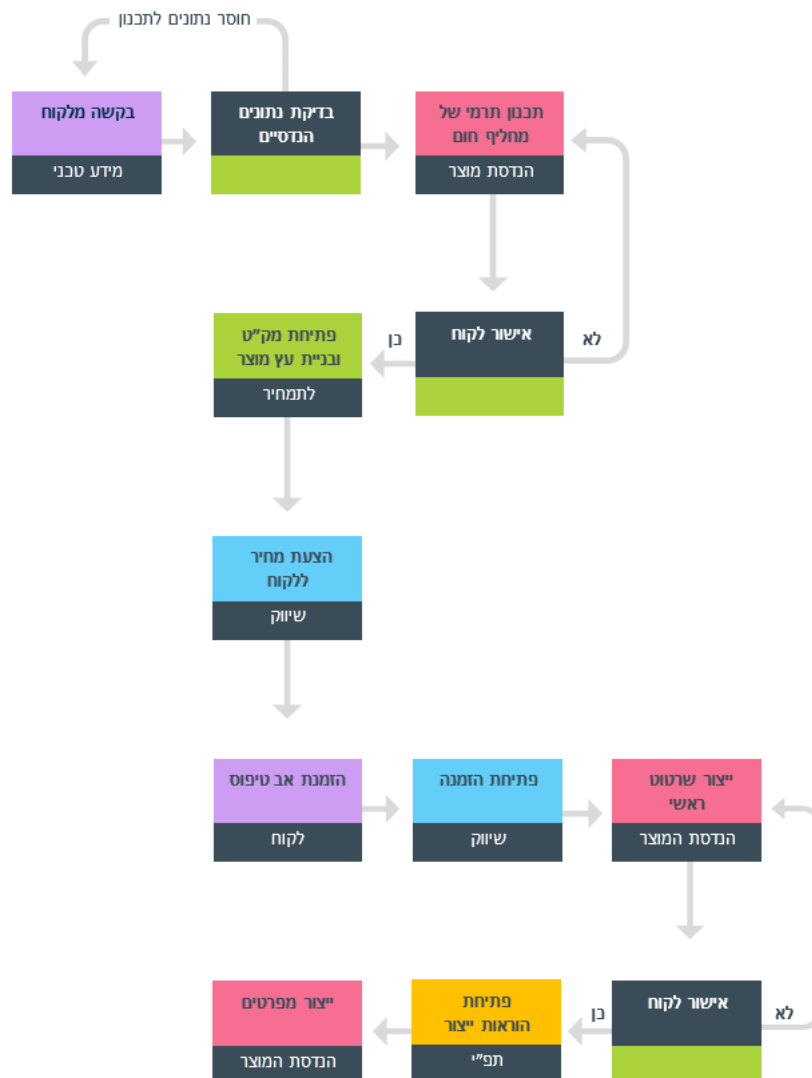
### 7.4 מוצרים חדשים

לורדן מפתחת מוצרים חדשים ברצף כחלק מאופי הפעילות מול לקוחותיה. מוצרים אלה אינם מוצרי מדף המיוצרים למלאי, אלא כאמור לעיל מאופיינים על ידי הלקוח על פי צרכיו ומוצר שמפותח נמכר אך ורק ללקוח זה ללא אפשרות לשווקו ללקוח אחר. לורדן מפתחת בעיקר מחליפי חום.

בשנים האחרונות, לורדן נערכת מבחינה טכנולוגית על מנת לתת מענה ללקוחות המעוניינים להשתמש בגזים טבעיים כקָררים במערכות וכחלק משינויים רגולטוריים גלובליים. באירופה ובארה"ב (באופן מתון יותר), אומצו תקני רגולציה שמטרתם הקטנת כמות השימוש בגזים מזיקים לשכבת האוזון, בהם נהוג להשתמש במערכות מיזוג מסורתיות. השימוש בגזים טבעיים כתחלופה לגזים הישנים מהווה אתגר טכנולוגי, אך הכרחי על מנת לעמוד בתקינה המתפתחת בתחום איכות הסביבה.

לורדן אינה מייצרת מוצרי מדף והמוצרים אותם היא מפתחת מיועדים ללקוחות ספציפיים המאפיינים את מחליף החום לדרישתם. בנוסף, לורדן חתומה על הסכמי בלעדיות שונים מול חלק מהלקוחות, התלויים באופי הפעילות ובתעשייה בה הלקוח פעיל, הסכמים אלה נחתמים עם חלק מהלקוחות על פי דרישתם. לרוב, הזמנת הלקוח מהווה את ההסכם העיקרי הנחתם עם הלקוח, בה מוסכמים תנאי המכירה המסחריים, מועדי האספקה וכו'. משך תהליך תכנון ומכירת מוצר חדש ללקוח הינו כשנה, הכולל תהליך תכנון הנדסי ארוך, ניסויי מעבדה ולבסוף הזמנת המוצר על ידי הלקוח. תהליך המכירה הוא בבסיסו הליך הנדסי ובשל כך נדרשת הכשרת אנשי מכירות בעלי רקע טכני רב. לורדן מעסיקה מספר אנשי מכירות והנדסה ותיקים בעלי ידע מתאים.

תהליך תכנון מחליפי חום בלורדן מתואר בתרשים הזרימה להלן:



7.5.1 ללורדן אין תלות במי מלקוחותיה אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות.

7.5.2 בשנים 2023-2025 לא היו ללורדן לקוחות שההכנסה מהם היוותה 10% או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד.

7.5.3 להלן התפלגות הכנסות לורדן לפי ותק לקוחות על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים לשנים 2023-2025 (באלפי ש"ח):

| 2023                       |        | 2024                       |        | 2025                       |        | ותק לקוחות   |
|----------------------------|--------|----------------------------|--------|----------------------------|--------|--------------|
| שיעור מהכנסות תחום הפעילות | הכנסות | שיעור מהכנסות תחום הפעילות | הכנסות | שיעור מהכנסות תחום הפעילות | הכנסות |              |
| 85%                        | 84,071 | 88%                        | 74,225 | 85%                        | 64,501 | 5 שנים ומעלה |
| 12%                        | 11,869 | 10%                        | 8,435  | 12%                        | 9,739  | 1-5 שנים     |
| 3%                         | 2,967  | 2%                         | 1,687  | 3%                         | 1,942  | עד שנה       |
| 100%                       | 98,907 | 100%                       | 84,347 | 100%                       | 76,182 | סה"כ         |

#### 7.6 שיווק והפצה

איתור לקוחות חדשים בלורדן נעשה בעיקר דרך השתתפות בתערוכות בינלאומיות ובכנסים מקצועיים בהם לורדן נוטלת חלק בהרצאות מקצועיות בפני קהל אנשי מקצוע מתחומי הפעילות של לורדן. החברה אינה משווקת את מוצריה באמצעות סוכנים או מתווכים עצמאיים, אלא ישירות ללקוחות המייצרים מערכות קירור וחימום.

#### 7.7 צבר הזמנות

להלן צבר ההזמנות של לורדן (באלפי ש"ח), המבוסס על הזמנות מחייבות, אשר טרם נזקפו לדוחות רווח או הפסד לתקופות הרלוונטיות:

| צבר הזמנות ליום 31.12.2024 | צבר הזמנות ליום 31.12.2025 | צבר הזמנות ליום 15.3.2026 | תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה |
|----------------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 12,147                     | 10,053                     | 6,096                     | רבעון 1 2026              |
| 4,679                      | 4,199                      | 7,528                     | רבעון 2 2026              |
| 2,132                      | 2,118                      | 1,413                     | רבעון 3 2026              |
| 1,144                      | 990                        | 731                       | רבעון 4 2026              |
| 310                        | 80                         | 405                       | שנת 2027 ואילך            |
| 20,412                     | 17,440                     | 16,173                    | סה"כ                      |

לפרטים אודות הירידה בקצב כניסת ההזמנות במהלך שנת 2025 ראה סעיף 7.1.3 לעיל.

#### 7.8 תחרות

השוק העולמי מאופיין במספר רב של יצרנים ואין ביכולתה של החברה להעריך את חלקה בתחום הפעילות, אך להערכת לורדן חלקה בשוק קטן. בשוק המקומי, החברה מתחרה בעיקר מול יבואנים, כאשר יכולת החברה להתחרות עימם מושפעת, בין היתר, משערי החליפין המשפיעים ישירות על עלות המוצרים ליבואן. בישראל פועלות מספר חברות יצרניות של מחליפי חום. במוצרים בהם מרכיב כוח העבודה משמעותי בתמחור המוצר, התחרות העיקרית הינה מול יצרני מחליפי חום בהם כוח העבודה זול כגון טורקיה וסין.

למיטב ידיעת החברה, לחברה מספר חברות מתחרות בארץ כגון: פתן בע"מ, זלמן סודקביץ ובניו בע"מ וחברות נוספות המייבאות מחליפי חום. בנוסף, קיימים מתחרים רבים מחוץ לישראל. למיטב ידיעת החברה בין החברות הגדולות המייצרות מוצרים דומים ניתן למצוא את Super Radiators Coils™ ו-Modine (בארה"ב) וכן Indusair, DBM Coils ו-Karyer Heat Exchangers (באירופה).

### עונתיות

תחום הפעילות אינו מאופיין בעונתיות.

### כושר ייצור 7.9

מפעל לורדן בישראל פועל במשמרת יום אחת ארוכה של 12 שעות על פני 5.5 ימים בשבוע (כ-70% מכושר הייצור במשמרת אחת). לורדן פועלת להעלאת תפוקות במשמרת היום ובנוסף עושה מאמצים גדולים לגיוס עובדים נוספים. בנוסף, לאור השפעות המלחמה ישנה ירידה במספר עובדי הייצור (כ-60% מכושר הייצור במשמרת אחת). למועד הדוח מפעל לורדן UK בוויילס פועל בכ-75% מכושר הייצור שלו. במהלך חודש דצמבר 2024 הסתיימו עבודות הרחבת מפעל לורדן UK והוזמנו מכונות חדשות אשר להערכת החברה צפויות להתחיל לייצר במחצית הראשונה של שנת 2026.

### רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים 7.10

7.10.1 לורדן שוכרת מקיבוץ כפר סאלד ("הקיבוץ") את המקרקעין בהם ממוקמים מפעל לורדן והמחסנים המשמשים אותו, בהתאם להסכם שכירות מחודש אוגוסט 2022. תקופת ההסכם הינה עשר שנים עם אופציה להארכת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות חמש שנים כל אחת. במשך חמש השנים הראשונות, דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 1.8 מיליון ש"ח, והחל מהשנה השישית, דמי השכירות יעמדו על סך של 1.9 מיליון ש"ח, צמוד מדד. דמי השכירות בתקופות האופציה יקבעו על ידי הערכה שמאית מוסכמת.

בנוסף, שוכרת לורדן מהקיבוץ שטח נוסף המשמש כמחסן בתמורה לדמי שכירות בסכומים שאינם מהותיים לחברה.

7.10.2 מפעל לורדן UK משתרע על שטח של כ-2,800 מ"ר, נמצא בבעלותה וממוקם בבריטניה באזור קארפילי, וויילס.

7.10.3 סרבה שוכרת בשכירות משנה את המקרקעין (בשטח כולל של כ-4,670 מ"ר) עליו בנוי, בין היתר, מפעל סרבה ("הנכס") מתאגיד בשם Agrupación Ellix Ibérica, S.L, אשר בבעלות חלק מבעלי המניות של סרבה ("השוכר הראשי"), בתמורה לסך של כ-9,300 אירו לחודש.

### מחקר ופיתוח 7.11

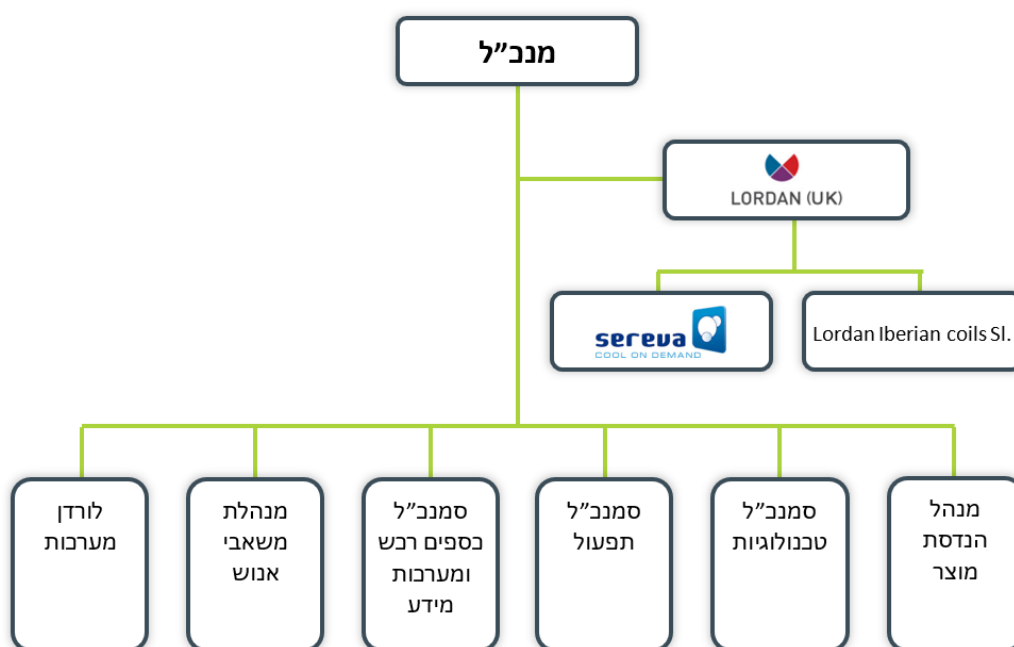
כל מוצרי לורדן מפותחים ספציפית עבור לקוחות כאשר הזכויות במוצר הסופי שייכות ללקוח ולפיכך, לא ניתן לשווק מוצר של לקוח מסוים ללקוח אחר. לורדן מעסיקה שבעה מהנדסים ומתכננים למחליפי חום.

7.12.1 להלן נתונים אודות מספר העובדים הממוצע בתחום הפעילות לשנים 2024 ו-2025 :

| 31.12.2024 | 31.12.2025 | מחלקה                              |
|------------|------------|------------------------------------|
| 3          | 3          | הנהלה / מינהל                      |
| 4          | 4          | כספים ומערכות מידע                 |
| 4          | 4          | שיווק                              |
| 1          | 1          | רכש                                |
| 15         | 17         | מו"פ, הנדסה ואבטחת איכות           |
| 74         | 75         | תפעול ולוגיסטיקה                   |
| <b>101</b> | <b>104</b> | <b>סה"כ עובדים המועסקים בישראל</b> |
| 50         | 44         | לורדן UK                           |
| 30         | 30         | *Sereva                            |
| <b>181</b> | <b>178</b> | <b>סה"כ עובדים</b>                 |

(\* לורדן מחזיקה בכ-19.99% מהון המניות של Sereva (החל מיום 15 באוקטובר 2024).

7.12.2 להלן תרשים מבנה ארגוני של לורדן :



7.12.3 בהתאם להסכם שנחתם מול קיבוץ כפר סאלד, החל מיום 1 בינואר 2023, כלל חברי הקיבוץ המועסקים בחברה הינם עובדים שכירים של החברה.

7.12.4 לורדן התקשרה ביום 2 בינואר 2021 בהסכם עבודה קיבוצי מיוחד החל על עובדי הייצור והתפעול, אשר תוקפו פג ביום 31 בדצמבר 2026. כמו כן, לורדן מתקשרת בהסכמי העסקה אישיים עם חלק מעובדיה השכירים. הסכמי העבודה הינם סטנדרטים בעיקרם וכוללים פרטים בדבר שכר ותשלומים נלווים וכן התחייבויות שונות של העובדים.

7.12.5 על עובדי הייצור של לורדן חלים צווי הרחבה בענף המתכת, כפי שמתעדכנים מעת לעת. בנוסף, חלים על כלל עובדי לורדן צווי הרחבה מתוקף היות לורדן במעמד עמית בהתאחדות התעשיינים והסכם קיבוצי כללי בדבר מסגרת לביטוח פנסיוני מקיף בתעשייה. כמו כן, חלים על העובדים צווי הרחבה שונים החלים על כלל השכירים במשק, כגון צווי הרחבה בהשתתפות

המעביד בהוצאות נסיעה לעבודה וממנה וצו הרחבה בדבר תשלום דמי הבראה, ככל שהם מקנים זכויות העולות על אלו שנקבעו בהסכם הקיבוצי המיוחד החל על לורדן כאמור.

7.12.6 כל העובדים השכירים של לורדן כפופים להוראות סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורים, התשכ"ג – 1963 (להלן: "סעיף 14") בין אם מכוח ההסכם הקיבוצי המיוחד עליו היא חתומה ובין אם מתוקף ההסכם הקיבוצי הכללי בדבר מסגרת לביטוח פנסיוני מקיף בתעשייה.

#### 7.13 חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את לורדן הינם: נחושת וסרטי אלומיניום הנרכשים בעיקר מספקים בסין. ללורדן אין תלות במי מספקיה ולכולם קיימים ספקים חלופיים בסין ואירופה.

#### 7.14 רכיבי הון חוזר תפעולי

ההון החוזר התפעולי של החברה בתחום הפעילות מורכב בעיקר ממלאי, לקוחות וספקים, אשר הסתכם לסך של כ-43,507 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 לעומת סך של כ-47,352 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

7.14.1 מלאי - החברה מבצעת עיתוד מלאי בהתאם לנדרש על פי עצי המוצר של ההזמנות הפתוחות שנתקבלו בפועל, בממוצע צריכה של כ-7 חודשי מלאי ובהתאם לזמן האספקה של הספקים.

| ליום 31 לדצמבר 2024 | ליום 31 דצמבר 2025 |                  |
|---------------------|--------------------|------------------|
| 20,832              | 21,281             | מלאי חומרי גלם   |
| 3,917               | 2,887              | מלאי בתהליך      |
| 8,330               | 10,137             | מלאי תוצרת גמורה |
| <b>33,079</b>       | <b>34,305</b>      | <b>סה"כ מלאי</b> |

#### 7.14.2 אשראי לקוחות

יתרת הלקוחות של לורדן ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 עמדה על סך של כ-17,000 אלפי ש"ח וסך של כ-18,983 אלפי ש"ח, בהתאמה. ממוצע ימי אשראי הלקוחות בשנת 2025 עמד על כ-86 ימי לקוחות (בשנת 2024 כ-84 ימים) בממוצע. לורדן מבצעת הערכת סיכון ומפרישה לחובות מסופקים בהתאם למדיניות שאימץ דירקטוריון לורדן. מרבית לקוחות לורדן מבוטחים בביטוח אשראי.

#### 7.14.3 אשראי ספקים

יתרת הספקים ונותני שירותים ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 31 בדצמבר 2024 עמדה על סך של כ-6,364 אלפי ש"ח וסך של כ-4,806 אלפי ש"ח, בהתאמה. ממוצע אשראי הספקים בשנת 2025 עמד על כ-49 ימים (בשנת 2024 כ-40 ימים בממוצע).

7.14.4 מדיניות מתן אחריות למוצרים

לורדן נותנת בדרך כלל אחריות לתקופה של כשנה למוצרים שסיפקה, אלא אם כן סוכם אחרת מול הלקוח. החברה לא מבצעת הפרשה לאחריות בתחום הפעילות בדוחותיה הכספיים.

7.15 מימון

7.15.1 לורדן מממנת את פעילותה באמצעות אשראי בנקאי, הונה העצמי ואשראי ספקים.

7.15.2 להלן פירוט יתרות האשראי של לורדן ממקורות אשראי בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח (בליש"ט) – הנתונים כוללים גם חברות בת (לורדן UK ולורדקול):

| למועד הדוח  |         | ליום 31 בדצמבר 2025 |         | סוג האשראי      |
|-------------|---------|---------------------|---------|-----------------|
| שיעור ריבית | סכום    | שיעור ריבית         | סכום    |                 |
| Sonia+2.5%  | 591,686 | Sonia+2.5%          | 604,500 | אשראי ז"א ליש"ט |
| Sonia+3.6%  | 35,000  | Sonia+3.6%          | 42,500  | אשראי ז"א ליש"ט |

7.15.3 אמות מידה פיננסיות - לורדן

לורדן התחייבה כלפי התאגידים הבנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות.

7.15.3.1 שיעור ההון העצמי של לורדן על פי דוחותיה הכספיים (סולו) – שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת מהמפורט בטבלה להלן:

| שנה        | אחוז ההון העצמי המוחשי מסך המאזן |
|------------|----------------------------------|
| 2025       | 19%                              |
| 2026 ואילך | 20%                              |

סכום ההון העצמי המוחשי של לורדן על פי דוחותיה הכספיים (סולו), לא יפחת בכל עת מסך של 19 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי המוחשי של לורדן עמד על סך של כ-72 מיליון ש"ח, כ-91% מסך המאזן המוחשי.

7.15.3.2 יחס חוב ל-EBITDA (במאוחד) – היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-EBITDA לא יעלה על המפורט בטבלה להלן:

| שנה        | יחס חוב |
|------------|---------|
| 2025 ואילך | 4       |

ליום 31 בדצמבר 2025 אין ללורדן חוב פיננסי, נטו.

7.15.3.3 יחס ההון החוזר התפעולי של לורדן על פי דוחותיה הכספיים (סולו) – היחס בין החוב הפיננסי לזמן קצר בניכוי חלויות שוטפות של חוב לזמן ארוך לבין הון חוזר תפעולי לא יעלה בכל עת על 80%.

ליום 31 בדצמבר 2025 אין ללורדן (סולו) חוב פיננסי, נטו.

#### 7.15.4 אמות מידה פיננסיות – לורדן UK

לורדן UK התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

7.15.4.1 יחס כיסוי חוב ל-EBITDA- היחס בין החוב הפיננסי לבין ה-EBITDA בכל

תקופה רלוונטית לא יפחת מ-1.5.

ליום 31 בדצמבר 2025, יחס כיסוי החוב עמד על 4.04.

7.15.4.2 יחס חוב לשווי הנכס (LTV)- סכום ההלוואה וכל חוב אחר לתאגיד הבנקאי

לא יעלה בכל עת על 80% מערך הנכס ששועבד להבטחת ההלוואה (הקרקע

והמפעל של לורדן UK).

ליום 31 בדצמבר 2025, יחס החוב לשווי הנכס עמד על 42%.

#### 7.15.5 ערבויות לורדן / פקדונות בבנק

לורדן העמידה ערבות לרשות האוכלוסין וההגירה במסגרת העסקת עובדים זרים בסכום שאינו מהותי.

להבטחת קבלת האשראי על ידי לורדן UK כמפורט בסעיף 7.15.2 לעיל, לורדן העמידה

ערבות לטובת התאגיד הבנקאי בסך של 225 אלפי ליש"ט. כמו כן, במסגרת העמדת האשראי

שיעבדה לורדן UK את הנכס לטובת התאגיד הבנקאי.

#### 7.16 שעבודים

ללורדן שיעבוד שוטף לטובת תאגידים בנקאיים. כמו כן, קיים הסכם פרי-פאסו בין התאגידים הבנקאיים.

#### 7.17 מיסוי

לפרטים ראה ביאור 28 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

#### 7.18 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

לורדן מקפידה על שמירת איכות הסביבה ועמידה בהוראות הדין בנושאי איכות הסביבה. סיכונים סביבתיים הכרוכים בפעילותה מטופלים בהתאם לדרישות החוקים הרלבנטיים, באופן רציף ותוך נקיטת האמצעים הדרושים למניעתם. לורדן פועלת על פי נוהלי אבטחת איכות וממונה הבטיחות, ומעדכנת באופן שוטף את נהליה על פי הנחיות הרשויות הרלוונטיות החלות עליה, לצורך עמידה בתנאי הרישיונות, התקנים וההיתרים וכל הוראה של רשות מוסמכת. מדיניות לורדן בניהול סיכונים סביבתיים הינה חלק ממדיניותה הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי הנהלת לורדן באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה, ובכלל זה בתחום איכות הסביבה.

לורדן מחויבת לשיפור ביצועיה הסביבתיים ולהקטנת השפעות השליליות על הסביבה. בימים אלה לורדן בוחנת את הצורך בעריכת סקר סיכונים סביבתיים.

למועד הדוח, לורדן אינה צד להליך משפטי או מנהלי בקשר עם איכות הסביבה, אשר לורדן או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת לורדן, למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילותה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית עליה.

על חברות, שהינן בעלות מפעלים תעשייתיים, חלים חוקים שונים בתחום איכות הסביבה, על פיהם הן נדרשות, בין היתר, לצמצם את ההשפעות הסביבתיות אל מתחת לערכים מסוימים, להקטין את רמות הסיכון למפגעים סביבתיים, ובמקרים מסוימים, למדוד ולדווח לרשויות על מאפיינים שונים של הביצועים הסביבתיים שלהן. החקיקה העיקרית החלה על לורדן, בין היתר, הינה: חוק אוויר נקי, תשס"ח-2008 ותקנותיו, החוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ותקנותיו, חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 ותקנותיו, חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1968 ותקנותיו וחוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה - חובות דיווח ומרשם), התשע"ב-2012.

ללורדן היתר רעלים בדרגה "B" – בהתאם לאתר המשרד להגנת הסביבה<sup>9</sup>. היתר מסוג זה ניתן לעיסוק בחומרים מסוכנים שעל פי הקריטריונים מהווים סיכון קטן. ההיתר כולל תנאים לטיפול ברעלים ומחייב את לורדן, בין היתר, לאחסן, לטפל ולהשגיח באופן נאות על החומרים, לפעול לסילוק נכון של פסולת מסוכנת, למנוע מטרדים שמקורם בחומרים ובפסולת ולנהל פנקס רעלים. ללורדן אין הגבלות מהותיות נוספות בתחום איכות הסביבה.

#### **7.19 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**

7.19.1 לורדן הינה אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ובשל כך כפופה להוראות פקודת השותפויות [נוסח חדש], תשל"ה-1975 ("פקודת השותפויות").

7.19.2 לורדן מחזיקה ברישיון עסק זמני בתוקף עד לחודש מרץ 2026. למועד הדוח לורדן פועלת לחידוש רישיון קבוע, דבר אשר התעכב עקב עבודת הוועדה המקומית בזמן המלחמה.

7.19.3 לורדן מחזיקה ברישיונות ייצוא וייבוא תקפים.

#### **7.20 יעדים ואסטרטגיה עסקית**

7.20.1 החברה פועלת להרחבת תמהיל המוצרים בהם היכולות הטכניות וההנדסיות מהוות יתרון ומוצרים בהם מרכיב חומרי הגלם גדול ומרכיב עלות העבודה נמוך באופן יחסי.

7.20.2 החברה בוחנת הקמה או רכישה של מפעל נוסף מחוץ לישראל וזאת על מנת לתת מענה ללקוחותיה מחוץ לישראל בזמני אספקה והובלה מהירים.

#### **7.21 דיון בגורמי סיכון**

בתחום הפעילות חשובה החברה לסיכונים שלהן:

##### **7.21.1 סיכוני מאקרו**

- **האטה כלכלית בישראל:** האטה כלכלית במשק עלולה להביא להאטה בתחום הנדל"ן והתעשייה בישראל ובכך עשויים להשפיע על פעילות לורדן.

<sup>9</sup> [https://www.gov.il/he/Departments/Guides/toxins\\_permit?chapterIndex=6](https://www.gov.il/he/Departments/Guides/toxins_permit?chapterIndex=6)

- **מצב ביטחוני** : לאור מיקום מפעל הייצור של לורדן באצבע הגליל, הידרדרות במצב הביטחוני עשוי להשפיע לרעה על כושר הייצור של המפעל. מפעל לורדן עומד בדרישות המיגון של פיקוד העורף.
  - מלחמת "חרבות ברזל" - לאור המצב הביטחוני בגבול הצפון, חלק מעובדי לורדן פונו מישוביהם צמודי הגדר ועקב כך נאלצו להיעדר מעבודתם בלורדן ועדיין לא חזרו במלואם. מצבת כוח האדם במחלקת הייצור נותרה על כ-70 עובדים. בעקבות זאת, תפוקת הייצור של לורדן ירדה ונוצרו פערי אספקות. לורדן הגישה לרשות המסים תביעה לפיצוי עקב המצב וקיבלה פיצוי בסך של כ-15 מיליון ש"ח. ללורדן אישור מפעל חיוני בתוקף, דבר שאיפשר את הגעת עובדיה לחברה והמשך פעילותה הסדירה.
  - **שינויים בריבית בנק ישראל** : עלייה בשיעור הריבית עשויה לפגוע בענפים בהם פועלת לורדן, בעיקר בתחום הנדל"ן והתעשייה, ולהביא לקיטון בביקוש למוצריה.
  - **העמקת מיתון עולמי** : תוצאותיה העסקיות של לורדן מושפעות מהמצב הכלכלי העולמי, כאשר האטה כלכלית עלולה להביא לקיטון בביקוש למוצריה ובמקביל מרכיב מחיר המוצר יהווה שיקול גדול יותר עבור לקוחות לורדן באופן שיגביר את התחרות.
  - **תנודות בשערי מטבעות חוץ** : לורדן פועלת במספר מטבעות (שקלים, ליש"ט, אירו ודולר ארה"ב). תנודות בשערי החליפין של המטבעות הזרים עלולות להשפיע ולגרום לשיפור או לשחיקת הרווחיות של לורדן. על מנת למתן השפעות אלו, לורדן מבצעת תוכניות הגנה לסל המטבעות בהן היא פועלת.
  - **שינוי מדיניות מכסים** : בחודש אפריל 2025 הודיע הממשל האמריקאי על הטלת מכסים על סחורות המיובאות לארצות הברית ממדינות שונות בעולם, ובכללן ישראל. שינוי בעל השלכות רוחביות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל.
- כ-9% מהכנסות החברה, באמצעות לורדן, נובעות מייצוא לארצות הברית. ביום 31 ביולי 2025 הודיע הממשל האמריקאי כי גובה המכס שיוטל על הייצוא הישראלי לארה"ב יעמוד על 15% אשר נכנס לתוקפו ביום 7 באוגוסט 2025. ביום 20 בפברואר 2026 קבע בית המשפט העליון בארה"ב שהמכסים שהוטלו על ידי הממשל האמריקאי תחת סעיף חוק לשעת חירום אינם חוקיים. בעקבות ההחלטה הכריז הממשל האמריקאי כי הוא מטיל מכסים בשיעור של 10% על כל המדינות הסוחרות עם ארה"ב, אשר עודכנה לאחר מכן ל-15%. למועד הדוח קיים חוסר וודאות בנוגע למדיניות המכסים. הנהלת החברה רואה את עניין המכסים כגורם העלול להשפיע על כושר התחרות ובוחנת חלופות במטרה למזער את שיעור המכס האפקטיבי.

#### 7.2.1.2 סיכונים ענפיים

- **עלייה בהוצאות שכר עבודה** : מכיוון שתהליכי הייצור של לורדן עתירים בעבודה ידנית, להמשך מגמת הגידול בעלויות העבודה בישראל ובבריטניה עשויה להיות השפעה שלילית על יכולתה התחרותית.
- **מחיר חומרי הגלם, מחירי הובלתם ותשומות הייצור** : ההתייקריות החלות מעת לעת במחירי חומרי גלם ותשומות יצור מסוימים המשמשים את לורדן בתחום הפעילות, כמו גם פגיעה אפשרית בזמינותם, עלולות לגרום לפגיעה בתוצאותיה. מחסור בחומרי גלם,

כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, שביתות, עיצומים ועיכובים בנמלי הים השונים בארץ בחו"ל, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על היכולת לייבא חומרי גלם לישראל, לאנגליה ולספרד, לרבות מצבי חירום בריאותיים, עלולים לגרום לעיכוב ולפגיעה בזמינות ובקבלת חומרי הגלם הנדרשים ללורדן.

- **סיכוני סייבר**: לורדן חשופה לסיכונים אפשריים העלולים להיגרם כתוצאה מתקלות במערכות המידע והייצור שלה, בין היתר כתוצאה מתקלות תוכנה ו/או חומרה, החלפה, עדכון והטמעה של מערכות מידע, תקיפות סייבר וכיוצא באלה. התממשות סיכונים אלה עלולה להביא לשיבוש בפעילותה, לרבות בפעילויות הייצור והתפעול בישראל ובאנגליה. לורדן פועלת באופן שוטף לשמירה ותחזוקה של מערכות המידע והייצור שבשימושה, כמו גם לאבטחת המידע הנמצא בהן, זאת לרבות באמצעות ביצוע עדכוני חומרה, תוכנה, שימוש בתוכנות אבטחת מידע ייעודיות, ריענון נהלים, ביצוע שוטף של גיבויים ועוד.
- **גיוס ושימור עובדים**: מאז פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" מתמודדת לורדן עם קשיים בגיוס ושימור עובדים. קשיים אלה עלולים לגרום לעלייה בזמני האספקה ללקוחות ולבחינת אלטרנטיבות למוצרי לורדן.
- **סיכונים סביבתיים** - על חברות, שהינן בעלות מפעלים תעשייתיים, חלים חוקים שונים בתחום איכות הסביבה, על פיהם נדרשת החברה, בין היתר, לצמצם את ההשפעות הסביבתיות ולהקטין את רמות הסיכון למפגעים סביבתיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.18 לעיל.

### 7.21.3 סיכונים מיוחדים ללורדן

- **תחרות**: לפרטים ראה סעיף 7.8 לעיל.
- **עזיבת עובדי ליבה**: מספר עובדי יצור, הנדסה ומכירות הינם בעלי ידע וניסיון רב באופן שעזיבתם עלולה לפגוע בעבודה השוטפת ובקשרים מול לקוחותיה. לורדן משקיעה משאבים בהדרכה והקניית ידע לעובדים אחרים כדי לצמצם גורם סיכון זה.

### 7.21.4

בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי שכלול של השפעתם על עסקי החברה בתחום הפעילות והסיכוי להתרחשותם:

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה |               |             |   |                       |
|--|---------------|-------------|---|-----------------------|
| השפעה קטנה                                 | השפעה בינונית | השפעה גדולה |   |                       |
| V  |               |             | האטה כלכלית בישראל                          | סיכוני מאקרו          |
|  |               | V           | מצב ביטחוני                                 |                       |
|  | V             |             | שינויים בריבית בנק ישראל                    |                       |
|  |               | V           | העמקת מיתון עולמי                           |                       |
|  | V             |             | תנודות בשערי מטבעות חוץ                     |                       |
|  | V             |             | שינוי מדיניות מכסים                         |                       |
|  | V             |             | עלייה בהוצאות שכר עבודה                     | סיכונים ענפיים        |
|  | V             |             | מחיר חומרי הגלם, מחירי הובלתם ותשומות היצור |                       |
|  |               | V           | סיכוני סייבר                                |                       |
|  | V             |             | גיוס ושימור עובדים                          |                       |
|  | V             |             | סיכונים סביבתיים                            |                       |
|  | V             |             | תחרות                                       | סיכונים מיוחדים לורדן |
|  | V             |             | עזיבת עובדי ליבה                            |                       |

**אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ – פעילות מופסקת**

החברה פעלה, באמצעות החברה הבת אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ ("אורטל"), גם בתחום יציקות המגנזיום. אורטל עסקה בייצור ומכירה של מוצרים ממגנזיום לתעשיות הרכב, המיוצרים בדרך של יציקות לחץ מדויקות. ביום 18 בנובמבר 2022 פרצה שריפה במפעל יציקות המגנזיום של אורטל אשר גרמה לנזק משמעותי מאוד למפעל והעבודות בו הושבתו.

ביום 26 בפברואר 2024 שילמה חברת הביטוח לאורטל סך של כ-13.8 מיליון דולר (כ-50 מיליון ש"ח) ("התקבול מחברת הביטוח"), וזאת בנוסף למקדמות בסך של כ-4.4 מיליון דולר (כ-15.9 מיליון ש"ח) (לאחר ניכוי השתתפות עצמית בסך של כ-0.5 מיליון דולר) ששולמו לאורטל בחודשים דצמבר 2022 ויולי 2023.

במסגרת התקבול מחברת הביטוח, סוכם כי אורטל לא תהא זכאית לתקבולים נוספים מחברת הביטוח, למעט בגין תביעות למעט בגין תביעות לקוחות אורטל באם תהיינה.

ביום 26 במרץ 2024 ולאחר שבחן את משך הזמן הכרוך בכינון מפעל יציקות מגנזיום חדש ועלותו ויכולתה של החברה להתקשר מחדש עם לקוחות בתחום יציקות המגנזיום, קיבל דירקטוריון החברה החלטה להפסיק את פעילותה של החברה בתחום יציקות המגנזיום. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 27 במרץ 2024 (אסמכתה: 2024-01-032664), סעיף 1.3 לעיל וביאור 32א' לדוחות הכספיים.

**8.1 סילוק סופי של דרישת לקוח**

עד למועד השריפה, עיקר הלקוחות בתחום המגנזיום היו קבלני משנה ראשיים (System supplier- TIER 1) המספקים את חלקי הרכב עבור יצרן הרכבים (OEM). ביום 31 ביולי 2023, קיבלה אורטל מכתב מלקוח מרכזי לשעבר בדבר דרישתו לפיצוי בגין נזקים שלטענתו נגרמו לו כתוצאה מעצירת אספקות בעקבות השריפה. היקף הפיצוי הנטען במכתב היה בסך של כ-1.4 מיליון אירו ומתייחס בעיקר להובלות מיוחדות והסמכת ספק אלטרנטיבי. בחודש אוקטובר 2024 חתמו אורטל והלקוח על הסכם פשרה במסגרתו בחודש ינואר 2025 שילמה חברת הביטוח של אורטל ללקוח סך של 500 אלף אירו כנגד סילוק סופי של כל טענותיו כלפי אורטל. למעט תשלום ליועץ ביטוח, בסכום שאינו מהותי לחברה, מלוא סכום הפשרה שולם ללקוח על ידי חברת הביטוח של אורטל.

## 8.2 הון אנושי

למועד הדוח מועסקת באורטל עובדת אחת.

## 8.3 דיון בגורמי סיכון

אורטל חשופה לסיכונים סביבתיים שונים כתוצאה מפעילותה בעבר, לרבות בכל הנוגע לפליטות לאוויר, אחסון, שימוש ומכירת חומרים מסוכנים ופסולת מסוכנת, זיהום קרקע ומקורות מים, יצירת שפכים תעשייתיים, חשיפה לקרינה ועוד. לפיכך, אורטל היתה כפופה לרגולציה נרחבת בתחום איכות הסביבה.

במפעלי אורטל אוחסנו דלקים וחומרים מסוכנים. אורטל שקדה על מניעה וטיפול של זיהום קרקע ומים מחומרים אלה.

בחודש ינואר 2025 התקבלה פניה מהמשרד להגנת הסביבה, לפיה נדרשת אורטל לבצע דיגומים בכל השטח בו פעל מפעל אורטל, כולל ביצוע דיגומים בתוך מאצרות וברצפת סככות אשר אוחסנו בהם שמנים או חומרים מסוכנים או כל חומר העלול לזהם את הקרקע.

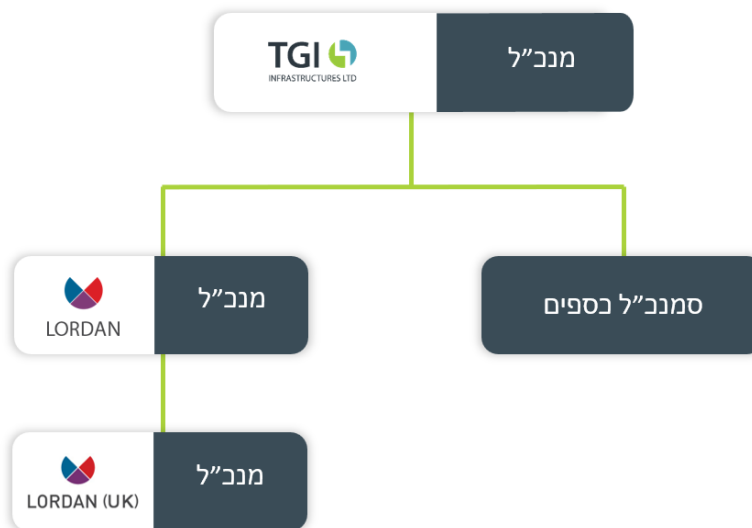
במהלך שנת 2025 ביצעה אורטל חקירת קרקע בעזרת חברת ELM והגישה את הממצאים למשרד לאיכות הסביבה. ביום 25 בדצמבר 2025 התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה להיעדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום הקרקע וכי במסגרת סקר הקרקע שבוצע לא נמצא זיהום הטעון טיפול או תיחום. האישור ניתן לגבי האזורים בהם בוצעה חקירת הקרקע.

## נתונים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

### 9. הון אנושי

- 9.1 ההנהלה הבכירה של החברה מורכבת ממנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, מנהלי תמחש ולורדן.
- 9.2 החברה נוהגת להתקשר בהסכם העסקה אישי עם כל עובדיה. הסכמי העבודה הינם סטנדרטיים בעיקרם וכוללים פרטים בדבר שכר ותשלומים נלווים וכן התחייבויות שונות של העובדים.
- 9.3 לפירוט בדבר תנאי העסקתם של חמשת מקבלי השכר הגבוה בחברה ראה תקנה 21 לפרק פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2025<sup>10</sup>.
- 9.4 תוכנית אופציות - לפירוט בדבר תוכניות האופציות לנושאי המשרה בחברה ובחברות הבנות ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.
- 9.5 לפירוט בדבר פטור, שיפוי וביטוח לנושאי המשרה בחברה ראה תקנה 22 לפרק פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2025.

להלן תרשים מבנה ארגוני של החברה:



<sup>10</sup> לתיאור מדיניות התגמול של החברה כפי אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ראו דוח מיידי של החברה מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה: 2024-01-603692), אשר המידע האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

10. מימון

למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים, הונה העצמי ואשראי ספקים.

10.1 להלן פירוט יתרות האשראי של הקבוצה ממקורות אשראי בנקאיים ולא בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח:

| מקורות אשראי בנקאיים            |               |   |
|---------------------------------|---------------|---|
| שיעור ריבית                     | סכום          |   |
|                                 |               | <b>אשראי לזמן קצר</b>                         |
|                                 |               | אשראי שקלי לא צמוד                            |
| פריים בתוספת מרווח 0.3% - 0.41% | 9,359         | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לא צמוד    |
| פריים בתוספת מרווח 0.35% - 1.5% | 9,885         | חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך צמוד ליש"ט |
| Sonia+2.5%-3.6%                 | 356           |   |
|                                 | <b>19,600</b> | <b>סה"כ אשראי לזמן קצר</b>                    |
|                                 |               | <b>אשראי לזמן ארוך</b>                        |
|                                 |               | לא צמוד מדד                                   |
| פריים בתוספת מרווח 0.35% - 1.5% | 21,604        | הלוואות לזמן ארוך צמוד ליש"ט                  |
| Sonia+2.5%-3.6%                 | 2,420         |   |
|                                 | <b>24,024</b> | <b>סה"כ אשראי לזמן ארוך</b>                   |
|                                 | <b>43,624</b> | <b>סה"כ</b>                                   |

10.2 להלן פירוט מסגרות אשראי (מחייבות ושאינן מחייבות) וניצולן על ידי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025 באלפי ש"ח:

| יתרות מזומנים חיוביות של החברה בבנק | ניצול מסגרת אשראי | מסגרת אשראי, הלוואות וערבויות | בנק    |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------|--------|
| 2,804                               | 6,471             | 54,678                        | בנק א' |
| 973                                 | 21,612            | 28,270                        | בנק ב' |
| 4,620                               | 13,342            | 26,840                        | בנק ג' |
| 1,415                               | 2,776             | 6,110                         | בנק ד' |

10.3 אמות מידה פיננסיות של החברה

כחלק מההתחייבות לתאגידים בנקאיים שהעמידו הלוואות לחברה, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

10.3.1 החל משנת 2024 ואילך, סכום ההון העצמי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות (subordination), לא יפחת מ-15% מסך המאזן של החברה באותה שנה.

ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ההון העצמי מסך המאזן עמד על 45%.

10.3.2 החל משנת 2025 ואילך, יחס כיסוי החוב לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 3.

ליום 31 בדצמבר 2025 יחס כיסוי החוב עמד על 0.6.

10.3.3 ביחס למאזן החברה (סולו) - המנה המתקבלת מחילוק האשראי לזמן קצר בניכוי נכסים פיננסיים, בהון חוזר תפעולי, לא תעלה על 0.9.  
ליום 31 בדצמבר 2025 המנה המתקבלת מחילוק האשראי לזמן קצר בניכוי נכסים פיננסיים בהון החוזר התפעולי עמדה על 0.34.  
ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות, לפרטים נוספים ראה ביאור 14' בדוחות הכספיים.

#### 10.4 ערבויות החברה

ליום 31 בדצמבר 2025, לבקשת החברה, ניתנו ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ-483 אלפי ש"ח להבטחת התחייבויותיה בקשר לנכסים אותם היא שוכרת.

#### 11. שעבודים

לפירוט בדבר שעבודים עיקריים המוטלים על נכסי החברה ראה ביאור 18' בדוחות הכספיים.

#### 12. מיסוי

לפרטים בדבר מיסוי החברה ראה ביאור 28 בדוחות הכספיים.

#### 13. הליכים משפטיים מהותיים

לפרטים ראה ביאור 32' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

#### 14. גורמי סיכון

לפרטים ראה סעיפים 6.16, 7.21 ו-8.3 לעיל.

#### 15. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה מיישמת אסטרטגיית צמיחה המבוססת על מיזוגים ורכישות של חברות תעשייתיות.

**ט.י. ג'י. איי תשתיות בע"מ**

**(“החברה”)**

**דוח הדירקטוריון**

**לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025**

החברה הינה “תאגיד קטן” כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש”ל-1970 (“התקנות”). לאחר שביום 6 במרץ 2014 אימץ דירקטוריון החברה את כל ההקלות לתאגיד קטן, ביום 26 במרץ 2024 דירקטוריון החברה בחר להמשיך לאמץ במלואן את ההקלות לתאגיד קטן הנכללות בתקנות, למעט ההקלה בדבר פרסום דוחות כספיים במתכונת חצי שנתית.

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אלא אם צוין במפורש אחרת.

## חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### 1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור דוחותיה הכספיים ("מועד הדוח") החברה פועלת בשני תחומי פעילות המהווים מגזרים בני דיווח בדוחותיה הכספיים:

(1) תחום תעשיות המתכת והחשמל - ביום 1 ביוני 2022, רכשה החברה את פעילות תמחש תעשיית מתכת וחשמל בע"מ ("תמחש"), הפועלת בענף המתכת והחשמל ומתמחה בייצור ארונות חשמל ומוצרים נלווים וכן בעבודות מתכת לפי הזמנה. החל ממועד הרכישה, צורפו נכסי והתחייבויות תמחש למאזן החברה כפעילות המהווה מגזר פעילות.

(2) תחום תשתיות ואנרגיה – ביום 2 באוקטובר 2022, רכשה החברה 55% מהון המניות של לורדן אגודה שיתופית חקלאית ("לורדן"), העוסקת בתכנון וייצור מחליפי חום למיזוג אוויר (קירור וחימום) בטכנולוגיית עלים וצינורות (Fin & Tube), סוללות, מעבים, סוללות מאיידים ותכנון וייצור מערכות קירור. ממועד השלמת הרכישה, החלה החברה לפעול בתחום הפעילות.

### 2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

#### 2.1. המצב הבטחוני

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכה גם בתקופת הדוח. ברבעון הרביעי לשנת 2025 נכנסה לתוקפה הפסקת אש, אשר הביאה לסיומו של שלב הלחימה העצים בעזה.

החל מהרבעון הרביעי לשנת 2023 חלה ירידה בהיקף הזמנות למוצריה של הקבוצה בשני תחומי פעילותה, אשר התמתנה החל מהרבעון הרביעי לשנת 2024.

פעילות תמחש הציגה במהלך שנת 2025 מגמת התאוששות והתרחבות בפעילותה, הבאה לידי ביטוי בגידול בהכנסות ובהיקף הפעילות לעומת התקופה המקבילה.

מנגד, פעילות התשתיות והאנרגיה (לורדן) המשיכה להתמודד בשנת 2025 עם ירידה בהזמנות ועיכוב באספקות, בין היתר, עקב חוסר בכח אדם, אשר באו לידי ביטוי בירידה בהכנסות.

לצד זאת, במהלך השנה קיבלה החברה פיצויים בגין נזקי מלחמת "חרבות ברזל", אשר קיזזו חלקית את השפעת הפגיעה בפעילותה.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ישראל וארה"ב במבצע צבאי משולב "שאגת הארי" כנגד מטרות צבאיות, סמלי משטר ואישים בכירים באיראן אשר נמשך גם במועד הדוח ("מבצע שאגת הארי"). בתגובה, איראן החלה בירי טילים לישראל ולמדינות נוספות, בעיקר למדינות שכנות. בסמוך לאחר תחילת מבצע שאגת הארי הצטרף ארגון הטרור חיזבאללה שבלבנון ללחימה בירי טילים וכלי טייס בלתי מאוישים לישראל, בדגש על אזור הצפון בו ממוקם מפעל לורדן.

מתחילת מבצע שאגת הארי ועד למועד הדוח, שני מפעלי הייצור בישראל (לורדן בכפר סאלד ותמחש באשקלון) ומפעלי לורדן באנגליה ובספרד המשיכו בפעילותם. למועד הדוח נמלי הים בישראל ממשיכים לפעול באופן שמאפשר המשך עבודה שוטפת של משלוח מוצרים מישראל ללקוחות לורדן ואספקת חו"ג למפעלי החברה. למבצע שאגת הארי ישנן השלכות מיידיות על המשק הישראלי,

ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב. צעדים אלה הובילו לשיבושים תפעוליים, לעיכובים בלוחות זמנים ולעלייה בעלויות חומרים וכוח אדם. למועד זה, בשים לב לכך שלמועד הדוח המבצע נמשך החברה אינה יודעת להעריך את השפעתו המיידית על החברה ופעילותה.

## 2.2. מדיניות המכסים החדשה של ארה"ב

בחודש אפריל 2025 הודיע הממשל האמריקאי על הטלת מכסים על סחורות המיובאות לארצות הברית ממדינות שונות בעולם, ובכללן ישראל. שינוי בעל השלכות רוחביות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל. כ-9% מהכנסות החברה, באמצעות לורדן, נובעות מייצוא לארצות הברית. ביום 31 ביולי 2025 הודיע הממשל האמריקאי כי גובה המכס שיוטל על הייצוא הישראלי לארה"ב יעמוד על 15% אשר נכנס לתוקפו ביום 7 באוגוסט 2025. ביום 20 בפברואר 2026 קבע בית המשפט העליון בארה"ב שהמכסים שהוטלו על ידי הממשל האמריקאי תחת סעיף חוק לשעת חירום אינם חוקיים. בעקבות ההחלטה הכריז הממשל האמריקאי כי הוא מטיל מכסים בשיעור של 10% על כל המדינות הסוחרות עם ארה"ב, אשר עודכנה לאחר מכן ל-15%. למועד הדוח קיים חוסר וודאות בנוגע למדיניות המכסים. הנהלת החברה רואה את עניין המכסים כגורם העלול להשפיע על כושר התחרות ובוחנת חלופות במטרה למזער את שיעור המכס האפקטיבי.

## 3. המצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

| סעיף                 | ליום 31 בדצמבר 2025 | ליום 31 בדצמבר 2024 | הסבר   |
|----------------------|---------------------|---------------------|--|
| נכסים שוטפים         | 134,179             | 123,817             | הגידול בנכסים השוטפים בתקופת הדוח נובע בעיקר מעלייה ביתרות המזומנים, בעקבות תקבול מרשות המסים בגין פיצוי מלחמת "חרבות ברזל", בסך של כ-13 מיליון ש"ח.   |
| נכסים לא שוטפים      | 102,820             | 106,195             | בתקופת הדוח נרשמו השקעות ברכוש קבוע בניכוי הוצאות פחת שוטפות בסך של כ-5 מיליון ש"ח וכן גידול במיסים נדחים בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בנכסים בלתי מוחשיים ונכסי זכות שימוש בגין פחת בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח וכ-3 מיליון ש"ח בהתאמה. |
| התחייבויות שוטפות    | 50,022              | 54,185              | בתקופת הדוח פרעה החברה תמורה מותנית בגין רכישת לורדן בסך של כ-8 מיליון ש"ח כנגד עלייה באשראי בנקאי לזמן קצר וחלויות שוטפות בסך של כ-5 מיליון ש"ח ושילמה סך של כ-1.6 מיליון ש"ח בקשר עם הסכם פשרה של חברה נכדה בגרמניה.                         |
| התחייבויות לא שוטפות | 40,559              | 46,889              | הקיטון נובע בעיקר מפירעון הלוואות ז"א וקיטון בהתחייבות חכירה.  |
| הון עצמי             | 146,418             | 128,938             | הגידול נובע בעיקר מרווח כולל לתקופה בסך של כ-19.9 מיליון ש"ח ומתמורה בגין מימוש כתבי אופציה בסך של כ-12.6 מיליון ש"ח ומנגד תשלום דיבידנד בסך של כ-15 מיליון ש"ח.   |
| הון חוזר             | 84,157              | 69,632              |  |
| יחס שוטף             | 2.68                | 2.29                |  |
| יחס מהיר             | 1.73                | 1.38                |  |

## 4. תוצאות הפעילות

4.1. להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על רווח והפסד המאוחדים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, לעומת התקופות המקבילות (באלפי ש"ח):

| הסברי החברה<br>(שנת 2025 בהשוואה לשנת 2024)   | לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |         |         | הסעיף                         |
|---|---------------------------------|---------|---------|-------------------------------|
|   | 2023                            | 2024    | 2025    |                               |
|   | באלפי ש"ח                       |         |         |                               |
| בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד שמרה החברה על יציבות במכירות. הירידה בשיעור הרווח הגולמי בשנת 2025 כ-34% למול שנת 2024 כ-35% נובעת מעליית שכר עבודה ייצור מנדטורית בלורדן אנגליה וכן מעליית שכר עבודה ייצור תמחש. | 181,772                         | 162,765 | 162,025 | הכנסות ממכירות                |
|   | 122,225                         | 106,143 | 107,726 | עלות המכירות                  |
|   | 59,547                          | 56,622  | 54,299  | רווח גולמי                    |
| בשנת 2025 נרשמה ירידה בהוצאות בגין פיתוח מוצרים בסך של כ-1 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד ומנגד נרשמה עלייה בהוצאות מחשוב, פחת ושירותים מקצועיים בסך של כ-0.5 מיליון ש"ח.                                    | 34,150                          | 35,418  | 34,945  | הוצאות תפעול רגילות           |
| בתקופת הדוח נרשמה הכנסה בעקבות תביעות שהוגשו בגין נזקים עקיפים שנגרמו לחברה בשל השפעות המלחמה.  | (3,304)                         | (3,406) | (7,862) | הכנסות אחרות, נטו             |
| בתקופה המקבילה אשתקד הכירה החברה ברווח הון בגין פיצוי נזק לרכוש קבוע בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח ונרשמה הכנסה לקבל בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בגין נזקים עקיפים שנגרמו לחברה בשל השפעות המלחמה.                            | 28,701                          | 24,610  | 27,216  | רווח מפעולות רגילות           |
| בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מימון בגין שערור אופציות לבנקים בסך של כ-1 מיליון ש"ח לעומת הכנסות משערור זה בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח משערור בתקופה המקבילה אשתקד.  | (7,564)                         | (2,994) | (5,527) | הוצאות מימון, נטו             |
| הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללת כ-3.5 מיליון ש"ח ריבית בגין אשראי ז"ק וז"א.   | 290                             | 172     | 1,477   | מסים על הכנסה                 |
| החזר מס אנגליה וצפי לניצול הפסדים מועברים בחברה.  | 21,427                          | 21,788  | 23,166  | רווח מפעילות נמשכת            |
| ראה ביאור 32 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.   | 3,130                           | 2,225   | (1,343) | רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו |
|   | 24,557                          | 24,013  | 21,823  | רווח לשנה                     |

4.2. **תמצית תוצאות לפי מגזרי פעילות**

4.2.1. הכנסות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד (באלפי ש"ח):

| הסברי החברה<br>(שנת 2025 בהשוואה לשנת 2024)   | לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |        |        |                          |
|---|---------------------------------|--------|--------|--------------------------|
|   | 2023                            | 2024   | 2025   |                          |
| בשנת 2025 חלה עלייה במכירות בשיעור של כ-9% ביחס למכירות אשתקד. העלייה נבעה בעיקר כתוצאה מהתאוששות מהשפעות המלחמה. ראה ביאור 1'ב' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. | 82,865                          | 78,418 | 85,843 | מגזר תעשיות המתכת והחשמל |
| בשנת 2025 חלה ירידה במכירות בשיעור של כ-10% ביחס למכירות אשתקד. הירידה  | 98,907                          | 84,347 | 76,182 | מגזר תשתיות ואנרגיה      |

| הסברי החברה<br>(שנת 2025 בהשוואה לשנת 2024)   | לשנה שהסתיימה ביום 31<br>בדצמבר |         |         |      |
|---|---------------------------------|---------|---------|------|
|   | 2023                            | 2024    | 2025    |      |
| נבעה בעיקר כתוצאה מפערי אספקות עקב חוסר בכח אדם וירידה בהזמנות. ראה ביאור ב' לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. |                                 |         |         |      |
|   | 181,772                         | 162,765 | 162,025 | סה"כ |

4.2.2. עלות המכירות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד (באלפי ש"ח):

| הסברי החברה<br>(שנת 2025 בהשוואה לשנת 2024)   | לשנה שהסתיימה ביום 31<br>בדצמבר |         |         |                          |
|---|---------------------------------|---------|---------|--------------------------|
|   | 2023                            | 2024    | 2025    |                          |
| העלייה בהוצאות עלות המכר נובעת מעלייה במחזור המכירות ועלייה בשכר עבודה ייצור.   | 56,136                          | 50,105  | 52,567  | מגזר תעשיות המתכת והחשמל |
| הירידה בהוצאות עלות המכר מול שנה קודמת נבעה מצד אחד מירידה בתצרוכת חו"ג לאור הקיטון במכירות ומצד שני מעליית שכ"ע ייצור. | 66,353                          | 56,038  | 55,159  | מגזר תשתיות ואנרגיה      |
|   | (264)                           | -       | -       | התאמות                   |
|   | 122,225                         | 106,143 | 107,726 | סה"כ                     |

4.2.3. רווח תפעולי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהשוואה לתקופות המקבילות אשתקד (באלפי ש"ח):

| הסברי החברה<br>(שנת 2025 בהשוואה לשנת 2024)   | לשנה שהסתיימה ביום 31<br>בדצמבר |        |        |                          |
|---|---------------------------------|--------|--------|--------------------------|
|   | 2023                            | 2024   | 2025   |                          |
| הגידול ברווח התפעולי בשנת 2025 נבעה בעיקר כתוצאה מעלייה במחזור מכירות החברה וקיטון בהוצאות בגין פיתוח מוצרים.   | 14,687                          | 14,284 | 19,426 | מגזר תעשיות המתכת והחשמל |
| הירידה ברווח התפעולי בשנת 2025 נבעה בעיקר כתוצאה מירידה במחזור המכירות, מעלייה מנדטורית בהוצאות השכר באנגליה ועלייה בהוצאות מחשוב, פחת ושירותים מקצועיים. | 19,045                          | 16,285 | 13,684 | מגזר תשתיות ואנרגיה      |
|   | 33,732                          | 30,569 | 33,110 | סה"כ                     |

| הסברי החברה   | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          | תיאור תזרים המזומנים |
|---|------------------------------|----------|----------|----------------------|
|   | 2023                         | 2024     | 2025     |                      |
| <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>   |                              |          |          |                      |
|   | 37,361                       | 28,367   | 37,772   | מפעילות נמשכת        |
| בתקופת הדוח נשאה אורטל בעלויות איכות הסביבה וסקרי קרקע. בשנת 2024 נשאה אורטל בעלויות שיקום המבנה אותו שכרה מהקיבוץ. בשנת 2023 נשאה אורטל בעלויות ניכרות עקב השבתת הפעילות הכוללות, בין היתר, תשלומי גמ"ח לעובדים שפוטרו ותשלומים לספקים בסך של כ-19 מיליון ש"ח, לצד אובדן הכנסות. | (23,354)                     | (6,093)  | (1,163)  | לפעילות שהופסקה      |
| <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה</b>   |                              |          |          |                      |
| בתקופת הדוח שולם סך של כ-7.85 מיליון ש"ח בגין יתרת התמורה עבור רכישת חברת לורדן. בתקופה המקבילה אשתקד ובשנת 2023 שולמו סך של כ-23.2 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח בהתאמה בגין תמורה מותנית עבור רכישת פעילות תמחש.  | (13,549)                     | (37,885) | (15,299) | לפעילות נמשכת        |
| בשנת 2025 בוצעו השקעות ברכוש קבוע בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-12.7 מיליון ש"ח בשנת 2024 וסך של כ-3.9 מיליון ש"ח בשנת 2023.  |                              |          |          |                      |
| בחודש פברואר 2024 התקבל סך של כ-50 מיליון ש"ח מחברת הביטוח בגין פיצוי על נזקי השריפה באורטל זאת בנוסף למקדמות בסך של כ-7.3 מיליון ש"ח שהתקבלו בחודש יולי 2023.  | 5,919                        | 51,406   | -        | מפעילות שהופסקה      |
| <b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>   |                              |          |          |                      |
| בתקופת הדוח נטלה החברה הלוואות בסך כולל של כ-12 מיליון ש"ח, פרעה סך של כ-10.5 מיליון ש"ח, שילמה דיבידנד בסך של כ-15 מיליון ש"ח ודמי שכירות בסך של כ-4.7 מיליון ש"ח וקיבלה סך של כ-12 מיליון ש"ח תמורת מימוש אופציות.  | (24,226)                     | (42,042) | (6,271)  | לפעילות נמשכת        |
| בשנת 2024 פרעה החברה הלוואות בסך כולל של כ-21 מיליון ש"ח, נטו, בדומה לשנת 2023 ושילמה דיבידנד בסך של כ-17 מיליון ש"ח.   |                              |          |          |                      |
|   | (1,004)                      | (465)    | -        | לפעילות שהופסקה      |

6. **מקורות המימון של החברה**

החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות אשראי מתאגידים בנקאיים, הונה העצמי ואשראי ספקים. היקפו הממוצע של האשראי לזמן ארוך בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-34 מיליון ש"ח. היקפו הממוצע של האשראי לזמן קצר (לא כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך) בשנת 2025 הסתכם לסך של כ-7 מיליון ש"ח. הפער בין היקף האשראי ללקוחות לעומת היקף האשראי מספקים נובע מאשראי לקוחות ממוצע בסך של כ-130 ימים לעומת אשראי ספקים ממוצע בסך של כ-100 ימים. ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרת מסגרת אשראי בנקאי בלתי מנוצלת בסך של כ-72 מיליון ש"ח ויתרות מזומנים חיוביות בבנק בסך של כ-23.5 מיליון ש"ח.

**7. פירוט על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים**

7.1. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יהיה לפחות שני דירקטורים, זאת בהתחשב, בין היתר, בחובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על דירקטוריון החברה בהתאם להוראות הדין ובסוג החברה, גודלה, מורכבות והיקף פעילותה ובאופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה.

למועד הדוח חברי הדירקטוריון בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם ה"ה ברק דותן, אייל שלמון, ניר כהן, כנרת יערי, אילן ברקת ואיה ליבוביץ. לפרטים נוספים על דירקטורים אלו כולל ניסיונם ופרטי השכלתם, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

7.2. החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

**8. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה**

8.1. בשנת 2010 דירקטוריון החברה אישר את מינויו של דורון כהן, רו"ח, למבקר הפנימי של החברה, בהסתמך על כישוריו וניסיונו רב השנים במתן שירותי ביקורת לגופים שונים ולחברות ציבוריות ("המבקר הפנימי").

8.2. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות. המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנימי.

8.3. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד או של גוף הקשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים, התש"ל-1970 ("התוספת הרביעית" ו-"תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים").

8.4. המבקר הפנימי אינו נותן שירותי ביקורת פנים, כנותן שירותים חיצוני, לגופים הקשורים לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים.

8.5. משרד המבקר הפנימי אינו פאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ.

8.6. המבקר הפנימי מעניק את שירותי הביקורת הפנימית כנותן שירותים חיצוני. המבקר הפנימי אינו בעל עניין בחברה, ואינו קרוב של כל אחד מאלה. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר הפנימי בחברה ותפקידו היחיד בחברה הינו המבקר הפנימי של החברה. למיטב ידיעת החברה, שירותי הביקורת ניתנים על ידי המבקר הפנימי עצמו, אשר הינו שותף בעל משרד רואי חשבון המתמחה בביקורת פנים.

8.7. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

8.8. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השנתית בחברה הינם בעיקר: (א) מהות פעילותיה העסקיות של החברה והיקפם; (ב) החשיפה לסיכונים של פעילויות החברה; (ג) ההסתברות לקיומם של ליקויים בנושאים המומלצים; (ד) ממצאים של ביקורות קודמות; ו- (ה) מחזוריות הנושאים הנבדקים.

8.9. תוכנית העבודה של המבקר הינה תלת שנתית והיא הוגדרה לאחר דיון של הנהלת החברה וועדת הביקורת ברשימת נושאים רלוונטיים שהציג המבקר הפנימי, לאחר שקיים שיחות עם הנהלת החברה אודות מבנה הפעילות, התהליכים המרכזיים ומוקדי הסיכון. תכנית העבודה מאושרת על

ידי ועדת הביקורת.

- 8.10 תוכנית העבודה השנתית אינה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה.
- 8.11 תוכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה ועשויה לכלול תאגידים מוחזקים מחוץ לישראל.
- 8.12 היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2025 היה כ-320 שעות בגין ביקורת פנים. קביעת השעות נעשתה על סמך היקף פעילותה של החברה, היכרות המבקר את תהליכי העבודה העיקריים בה והמבנה הארגוני של החברה.
- 8.13 המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר ועדת הביקורת. הדוחות מועברים לעיון חברי ועדת הביקורת ונדונים בוועדת הביקורת באופן שוטף. להלן פרטים אודות תוכנית הביקורת לשנת 2025:

| מועד הדיון בדוח | מועד הגשת הדוח | דוח הביקורת       |
|-----------------|----------------|-------------------|
| 19 בנובמבר 2025 | ספטמבר 2025    | רכש - לורדן אגש"ח |
| 19 בנובמבר 2025 | ספטמבר 2025    | רכש - החברה ותמחש |

- 8.14 להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילויותיה העסקיות ובהיקפם, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
- 8.15 בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2025 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ-70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בעת ביצוע הביקורת.

#### 9. פרטים בדבר רואה חשבון מבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינו משרד רואי חשבון בריטמן אלמגור זוהר ושות' (Deloitte). להלן פרוט שכר רואה החשבון המבקר בשנת הדיווח ובשנה שקדמה לה לפי החלוקה כלהלן:

| לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2024 | לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר 2025 |  |
|--------------------------------|--------------------------------|--|
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח                       |  |
| 470                            | 550                            | שכר טרחה כולל בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת, החל משנת 2025 משרד רו"ח בריטמן נתן שירותים אלו גם ללורדן אנגליה |
| 21                             | 23                             | שכר טרחה כולל בגין שירותים אחרים שנתן רואה החשבון המבקר (שאינם מצוינים לעיל)   |
| <b>491</b>                     | <b>573</b>                     | <b>סה"כ</b>  |

התגמול עבור שירותי הביקורת נקבע על בסיס מחיר קבוע וידוע מראש אשר מסוכם בכל שנה ומאושר על ידי דירקטוריון החברה. התגמול מבוסס על ניסיון העבר, הערכה של היקף השעות המשוער לשנת הכספים הבאה ודיווחי שעות בפועל לשנת העבודה הקודמת. שכר הטרחה אושר על ידי ועדת ביקורת ולאחריה הדירקטוריון.

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

10. אירועים מהותיים לאחר 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח

לפרטים ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים.

11. הערכת שווי מהותית מאוד ששימשה בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| זיהוי נשוא הערכה:                   | בדיקת ירידת ערך נכסי פעילות של תמחש תעשיות מתכת וחשמל בע"מ בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 36 ליום 31 בדצמבר 2025.   |
| עיתוי הערכה:                        | 31 בדצמבר 2025  |
| הערך הפנקסני של הפעילות:            | 83,853 אלפי ש"ח   |
| סכום בר השבה:                       | 133,767 אלפי ש"ח  |
| פרטים אודות מעריך השווי:            | פאהן קנה ושות' רוי"ח שלומי ברטוב, שותף ומנכ"ל פאהן קנה יועצים, בעל תואר שני במינהל עסקים (MBA) ובעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א. מר ברטוב הינו בעל ניסיון עשיר בליווי ויעוץ לחברות מהגדולות במשק. רוי"ח רומן פלק, שותף בפאהן קנה יועצים, בעל תואר שני בכלכלה (MA) ובעל תואר ראשון בהצטיינות בכלכלה וחשבונאות, שניהם מאוניברסיטת ת"א. |
| תלות במזמין הערכה:                  | לא קיימת תלות.  |
| האם קיים הסכם שיפוי עם מעריך השווי: | כן.<br>לא ישולם על ידי מעריך השווי פיצוי בגין נזקים והפסדים מצטברים בסכום העולה על פי 3 משכר טרחתו.   |
| מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו:  | DCF (היוון תזרים מזומנים עתידי)   |
| שיעור היוון:                        | 17% אחרי מס   |
| שיעור צמיחה:                        | 2.3%  |

החברה לא צירפה את הערכת השווי לדוח תקופתי זה מכיוון שתחת כל שינוי אפשרי באופן סביר בהנחות המפתח ששימשו לקביעת ערך בר השבה של היחידה מניבת המזומנים, לא הייתה מוכרת ירידת ערך מהותית מאד.

מאיר ילון, מנכ"ל

אייל שלמון, יו"ר הדירקטוריון

נחתם בתאריך: 24 במרץ 2026

ט.י. ג'י. איי תשתיות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2025

## ט.י. ג'י. איי תשתיות בע"מ

### דוחות כספיים מאוחדים לשנת 2025

#### תוכן העניינים

#### ע מ ו ד

|       |   |
|-------|---|
| 2-4   | דוח רואי החשבון המבקרים                       |
|       | <b><u>הדוחות הכספיים:</u></b>                 |
| 5-6   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                   |
| 7-8   | דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר |
| 9     | דוחות מאוחדים על השינויים בהון                |
| 10-12 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים              |
| 13-63 | ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים               |

## דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ (להלן – "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית. לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### בסיס לחוות הדעת

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

### ענייני מפתח בביקורת

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

### חתך ההכרה בהכנסה

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הכנסות החברה הסתכמו לסך של כ- 162 מיליון ש"ח (ראה ביאור 21). כאמור בביאור 2' יב' לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסה במועד בו הלקוח משיג שליטה על הסחורות שנמכרו. קיים סיכון מובנה שהמועד בו עברה שליטה על הסחורה ללקוח לא זוהתה בהתאם להגדרות שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards), וכפועל יוצא, יוכרו הכנסות ממכירת סחורות בתקופת דיווח שאינה נכונה.

לפיכך, זיהינו את חתך ההכנסות בקשר עם עיתוי ההכרה בהכנסה כעניין מפתח בביקורת. הנהלת החברה מבצעת בחינה אודות המועד בו עברה השליטה על הסחורה ללקוח לרבות תנאי השילוח של כל העסקאות סמוך לתקופת החתך על מנת לזהות הכנסות שצריך לדחות לתקופה העוקבת. נהלי הביקורת שביצענו, הקשורים לעניין מפתח זה כלול, בין היתר, את הנהלים הבאים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית ובדיקת

### 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)

| משרד ירושלים   | משרד חיפה  | משרד אילת  | משרד נצרת  |
|--|--|--|--|
| קרית המדע 3<br>מגדל הר חוצבים<br>ירושלים, 914510<br>ת.ח. 45396   | מעלה השחרור 5<br>ת.ד. 5648<br>חיפה, 3105502  | מרכז העירוני<br>ת.ד. 538<br>אילת, 88104002   | מרג' אבן עאמר 9<br>נצרת, 16100   |
| טלפון: 972 (2) 501 8888<br>פקס: 972 (2) 537 4173<br><a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a> | טלפון: 972 (4) 860 7333<br>פקס: 972 (2) 867 2528<br><a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a> | טלפון: 972 (8) 637 5676<br>פקס: 972 (2) 637 1628<br><a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a> | טלפון: 972 (73) 399 4455<br>פקס: 972 (73) 637 4455<br><a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a> |

משרד ראשל"צ - מתחם  
מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם  
אינפינטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

היישום של בקרות מפתח בתהליך ההכרה בהכנסה (2) ביצוע מדגם סטטיסטי על הכנסות החברה בתקופת החתך (3) בדיקת תנאי המשלוח וקבלת אסמכתאות תומכות לצורך בחינת נאותות עיתוי ההכרה בהכנסה (4) בדיקת פקודות יומן ידניות מול סעיף ההכנסות.

## חובות של הדירקטוריון והנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון והנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, תוך מתן גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי תוך יישום הנחת העסק החי, אלא אם הדירקטוריון והנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

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

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהולי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקבוצה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שואו בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהולי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.

## 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)

| משרד ירושלים   | משרד חיפה  | משרד אילת  | משרד נצרת  |
|--|--|--|--|
| קרית המדע 3<br>מגדל הר חוצבים<br>ירושלים, 914510<br>ת.ח. 45396   | מעלה השחרור 5<br>ת.ד. 5648<br>חיפה, 3105502  | מרכז העירוני<br>ת.ד. 538<br>אילת, 88104002   | מרג' אבן עאמר 9<br>נצרת, 16100   |
| טלפון: 972 (2) 501 8888<br>פקס: 972 (2) 537 4173<br><a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a> | טלפון: 972 (4) 860 7333<br>פקס: 972 (2) 867 2528<br><a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a> | טלפון: 972 (8) 637 5676<br>פקס: 972 (2) 637 1628<br><a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a> | טלפון: 972 (73) 399 4455<br>פקס: 972 (73) 637 4455<br><a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a> |

משרד ראשל"צ - מתחם  
מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם  
אינפיניטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
  - מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.
- כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.
- מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין. שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא קובי נהרדיה.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 24 במרץ, 2026

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)

| משרד ירושלים   | משרד חיפה  | משרד אילת  | משרד נצרת  |
|--|--|--|--|
| קרית המדע 3<br>מגדל הר חוצבים<br>ירושלים, 914510<br>ת.ח. 45396   | מעלה השחרור 5<br>ת.ד. 5648<br>חיפה, 3105502  | מרכז העירוני<br>ת.ד. 538<br>אילת, 88104002   | מרג' אבן עאמר 9<br>נצרת, 16100   |
| טלפון: +972 (2) 501 8888<br>פקס: +972 (2) 537 4173<br><a href="mailto:info-jer@deloitte.co.il">info-jer@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (4) 860 7333<br>פקס: +972 (2) 867 2528<br><a href="mailto:info-haifa@deloitte.co.il">info-haifa@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (8) 637 5676<br>פקס: +972 (2) 637 1628<br><a href="mailto:info-eilat@deloitte.co.il">info-eilat@deloitte.co.il</a> | טלפון: +972 (73) 399 4455<br>פקס: +972 (73) 637 4455<br><a href="mailto:info-nazareth@deloitte.co.il">info-nazareth@deloitte.co.il</a> |

משרד ראשל"צ - מתחם  
מילנייה  
שדרות ראשונים 23  
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם  
אינפיניטי  
הפנינה 8,  
רעננה

משרד בית שמש  
יגאל אלון 1  
בית שמש, 9906201

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**

| ליום 31 בדצמבר |                |        |
|----------------|----------------|--------|
| 2024           | 2025           |        |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       | ביאור  |
| 8,718          | 23,555         | 5      |
| 58,224         | 56,567         | 6      |
| 7,886          | 6,387          | 7      |
| 48,989         | 47,670         | 8      |
| <u>123,817</u> | <u>134,179</u> |        |
| 27,986         | 33,007         | 10     |
| 1,171          | 1,120          | 9א'(5) |
| 20,888         | 17,881         | 11א'   |
| 31,746         | 25,108         | 12     |
| 15,247         | 15,247         | 13     |
| 9,157          | 10,457         | 28     |
| <u>106,195</u> | <u>102,820</u> |        |
| <u>230,012</u> | <u>236,999</u> |        |

**נכסים**

**נכסים שוטפים:**

מזומנים ושווי מזומנים

לקוחות

חייבים ויתרות חובה

מלאי

**סה"כ נכסים שוטפים**

**נכסים לא שוטפים:**

רכוש קבוע

השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

נכסי זכות שימוש

נכסים בלתי מוחשיים

מוניטין

מסים נדחים

**סה"כ נכסים לא שוטפים**

**סה"כ נכסים**

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על המצב הכספי**  
**(המשך)**

| ליום 31 בדצמבר |           | ביאור |  |
|----------------|-----------|-------|--|
| 2024           | 2025      |       |  |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |       |  |
| 14,434         | 19,600    | 14    | <b>התחייבויות שוטפות:</b>                  |
| 4,531          | 4,445     | ב'11  | אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים |
| 14,144         | 13,768    | 15    | חלויות שוטפות של התחייבויות חכירה          |
| (*) 21,076     | 12,209    | 16    | ספקים ונותני שירותים                       |
| 54,185         | 50,022    |       | זכאים ויתרות זכות                          |
|                |           |       | <b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>              |
| 27,796         | 24,024    | 14    | <b>התחייבויות לא שוטפות:</b>               |
| 17,897         | 15,237    | ב'11  | הלוואות מתאגידים בנקאיים                   |
| 194            | 307       | 17    | התחייבויות חכירה                           |
| 1,002          | 991       | 28    | התחייבות בגין הטבות לעובדים                |
| 46,889         | 40,559    |       | התחייבות מסים נדחים                        |
|                |           |       | <b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>           |
|                |           | 20    | <b>הון:</b>                                |
| 336,367        | 348,931   |       | הון מניות ופרמיה                           |
| 2,596          | 2,596     |       | שטרי הון המירים למניות                     |
| 8,752          | 7,794     |       | קרנות הון                                  |
| (253,855)      | (253,011) |       | יתרת הפסד                                  |
| (176)          | (176)     |       | מניות באוצר                                |
| 93,684         | 106,134   |       | הון המיוחס לבעלים של החברה האם             |
| 35,254         | 40,284    | ב'9   | זכויות שאינן מקנות שליטה                   |
| 128,938        | 146,418   |       | <b>סה"כ הון</b>                            |
|                |           |       | <b>סה"כ התחייבויות והון</b>                |
| 230,012        | 236,999   |       |  |

(\*) סווג מחדש

| אלי ויזן<br>סמנכ"ל כספים | מאיר ילון<br>מנכ"ל | אייל שלמון<br>יו"ר הדירקטוריון | 24 במרץ, 2026<br>תאריך אישור<br>הדוחות הכספיים |
|--------------------------|--------------------|--------------------------------|--|
|--------------------------|--------------------|--------------------------------|--|

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |       |   |
|------------------------------|----------|----------|-------|---|
| 2023                         | 2024     | 2025     | ביאור |   |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |       |   |
| 181,772                      | 162,765  | 162,025  | 21    | הכנסות ממכירות  |
| 122,225                      | 106,143  | 107,726  | 22    | עלות המכירות  |
| 59,547                       | 56,622   | 54,299   |       | <b>רווח גולמי</b>   |
| 16,627                       | 16,498   | 15,004   | 23    | הוצאות מכירה ושיווק   |
| 17,523                       | 18,920   | 19,941   | 24    | הוצאות הנהלה וכלליות  |
| (3,304)                      | (3,406)  | (7,862)  | 25    | הכנסות אחרות, נטו   |
| 30,846                       | 32,012   | 27,083   |       |   |
| 28,701                       | 24,610   | 27,216   |       | <b>רווח מפעולות רגילות</b>                                    |
| 342                          | 1,819    | 466      | 26    | הכנסות מימון  |
| (7,906)                      | (4,813)  | (5,993)  | 27    | הוצאות מימון  |
| (7,564)                      | (2,994)  | (5,527)  |       | <b>הוצאות מימון, נטו</b>                                      |
| 21,137                       | 21,616   | 21,689   |       | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>                                |
| 290                          | 172      | 1,477    | 28    | מסים על הכנסה   |
| 21,427                       | 21,788   | 23,166   |       | <b>רווח מפעילויות נמשכות</b>                                  |
| 3,130                        | 2,225    | (1,343)  | 32    | רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו                             |
| 24,557                       | 24,013   | 21,823   |       | <b>רווח לשנה</b>  |
| 1,108                        | (126)    | (1,859)  |       | <b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>                                   |
| -                            | (1,867)  | -        |       | <b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>                 |
|                              |          |          |       | הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ                                   |
|                              |          |          |       | מימוש קרן הון מהפרשי תרגום של פעילות שהופסקה                  |
|                              |          |          |       | <b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>              |
| (53)                         | (29)     | (105)    |       | מדידות מחדש של ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס |
| 1,055                        | (2,022)  | (1,964)  |       | <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה</b>                         |
| 25,612                       | 21,991   | 19,859   |       | <b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>                                    |
| 15,750                       | 17,258   | 15,956   |       | <b>רווח לשנה מיוחס ל:</b>                                     |
| 8,807                        | 6,755    | 5,867    |       | בעלים של החברה האם  |
| 24,557                       | 24,013   | 21,823   |       | זכויות שאינן מקנות שליטה                                      |
| 16,401                       | 15,351   | 14,829   |       | <b>רווח כולל לשנה מיוחס ל:</b>                                |
| 9,211                        | 6,640    | 5,030    |       | בעלים של החברה האם  |
| 25,612                       | 21,991   | 19,859   |       | זכויות שאינן מקנות שליטה                                      |

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר**  
**(המשך)**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |

**רווח (הפסד) למניה רגילה אחת המיוחס לבעלים של החברה האם:**

|       |       |         |                           |
|-------|-------|---------|---------------------------|
|       |       |         |                           |
| 0.172 | 0.204 | 0.228   | רווח (הפסד) למניה בסיסי - |
| 0.042 | 0.030 | (0.018) | מפעילות נמשכת             |
| 0.214 | 0.234 | 0.210   | מפעילויות שהופסקו         |
|       |       |         | <b>רווח למניה בסיסי</b>   |

|       |       |         |                           |
|-------|-------|---------|---------------------------|
|       |       |         |                           |
| 0.170 | 0.184 | 0.224   | רווח (הפסד) למניה מדולל - |
| 0.042 | 0.030 | (0.017) | מפעילות נמשכת             |
| 0.212 | 0.214 | 0.207   | מפעילויות שהופסקו         |
|       |       |         | <b>רווח למניה מדולל</b>   |

|        |        |        |   |
|--------|--------|--------|---|
|        |        |        |   |
| 73,606 | 73,909 | 75,755 | כמות מניות ששימשה לצורך חישוב רווח (הפסד) בסיסי למניה (באלפים)  |
| 74,377 | 75,107 | 77,085 | כמות המניות ששימשה לצורך חישוב רווח (הפסד) מדולל למניה (באלפים) |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**

| סה"כ     | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ מיוחס לבעלים של החברה האם | יתרת הפסד | קרנות הון אחרות | קרן הון מהפרשי תרגום | מניות באוצר | שטרי הון המירים למניות | הון מניות ופרמיה | ביאור                                    |
|----------|--------------------------|--------------------------------|-----------|-----------------|----------------------|-------------|------------------------|------------------|--|
| 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         |  |
| 96,651   | 19,403                   | 77,248                         | (269,863) | 8,275           | 1,093                | (176)       | 2,596                  | 335,323          | <b>סה"כ הון ליום 1 בינואר 2023</b>       |
| 454      | -                        | 454                            | -         | 454             | -                    | -           | -                      | -                | 20ה' תשלום מבוסס מניות                   |
| -        | -                        | -                              | -         | (175)           | -                    | -           | -                      | 175              | מימוש ופקיעת מענקים של תשלום מבוסס מניות |
| 25,612   | 9,211                    | 16,401                         | 15,750    | (53)            | 704                  | -           | -                      | -                | רווח (הפסד) כולל לשנה                    |
| 122,717  | 28,614                   | 94,103                         | (254,113) | 8,501           | 1,797                | (176)       | 2,596                  | 335,498          | <b>סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2023</b>      |
| 376      | -                        | 376                            | -         | 376             | -                    | -           | -                      | -                | 20ה' תשלום מבוסס מניות                   |
| -        | -                        | -                              | -         | (15)            | -                    | -           | -                      | 15               | פקיעת מענקים של תשלום מבוסס מניות        |
| 854      | -                        | 854                            | -         | -               | -                    | -           | -                      | 854              | 20ד' מימוש אופציות שהוענקו לתאגיד בנקאי  |
| 21,991   | 6,640                    | 15,351                         | 17,258    | (29)            | (1,878)              | -           | -                      | -                | רווח (הפסד) כולל לשנה                    |
| (17,000) | -                        | (17,000)                       | (17,000)  | -               | -                    | -           | -                      | -                | 20ו' דיבידנד                             |
| 128,938  | 35,254                   | 93,684                         | (253,855) | 8,833           | (81)                 | (176)       | 2,596                  | 336,367          | <b>סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2024</b>      |
| 169      | -                        | 169                            | -         | 169             | -                    | -           | -                      | -                | 20ה' תשלום מבוסס מניות                   |
| 11,841   | -                        | 11,841                         | -         | -               | -                    | -           | -                      | 11,841           | 33ח' מימוש אופציות                       |
| 723      | -                        | 723                            | -         | -               | -                    | -           | -                      | 723              | 20ד' מימוש אופציות שהוענקו לתאגיד בנקאי  |
| 19,859   | 5,030                    | 14,829                         | 15,956    | (105)           | (1,022)              | -           | -                      | -                | רווח (הפסד) כולל לשנה                    |
| (15,112) | -                        | (15,112)                       | (15,112)  | -               | -                    | -           | -                      | -                | 20ו' דיבידנד                             |
| 146,418  | 40,284                   | 106,134                        | (253,011) | 8,897           | (1,103)              | (176)       | 2,596                  | 348,931          | <b>סה"כ הון ליום 31 בדצמבר 2025</b>      |

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |  |
|------------------------------|----------|----------|--|
| 2023                         | 2024     | 2025     | ביאור  |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |  |
| 21,427                       | 21,788   | 23,166   | <b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>  |
| 15,934                       | 6,579    | 14,606   | רווח לשנה מפעילויות נמשכות<br>התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א') |
| 37,361                       | 28,367   | 37,772   | <b>מזומנים נטו מפעילות שוטפת</b>   |
| (23,354)                     | (6,093)  | (1,163)  | <b>מזומנים נטו לפעילות שוטפת שהופסקה</b>   |
| (3,926)                      | (12,679) | (7,558)  | <b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>  |
| 277                          | 1,379    | 109      | רכישת רכוש קבוע  |
| -                            | (2,151)  | -        | תמורה ממימוש רכוש קבוע   |
| 250                          | -        | -        | תשלום החזר מענק השקעה  |
| -                            | (1,226)  | -        | שינוי בפיקדון מוגבל לזמן ארוך  |
| (10,000)                     | (23,208) | -        | רכישת השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני  |
| (150)                        | -        | (7,850)  | תשלום בגין רכישת פעילות תמחש   |
|                              |          |          | תשלום בגין רכישת חברת לורדן  |
| (13,549)                     | (37,885) | (15,299) | <b>מזומנים נטו לפעילות השקעה</b>   |
| 5,919                        | 51,406   | -        | <b>מזומנים נטו מפעילות השקעה שהופסקה</b>   |
| -                            | (17,000) | (15,112) | <b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>  |
| (15,233)                     | 3,326    | 3,859    | דיבידנד ששולם  |
| 10,025                       | 22,023   | 8,297    | אשראי לזמן קצר מתאגידיים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו                                  |
| (15,037)                     | (35,815) | (10,473) | קבלת הלוואות   |
| (3,981)                      | (4,576)  | (4,683)  | פירעון הלוואות   |
| -                            | (10,000) | -        | פירעון התחייבויות חכירה  |
| -                            | -        | 11,841   | פירעון הלוואות בעלים   |
|                              |          |          | הנפקת הון  |
| (24,226)                     | (42,042) | (6,271)  | <b>מזומנים נטו לפעילות מימון</b>   |
| (1,004)                      | (465)    | -        | <b>מזומנים נטו לפעילות מימון שהופסקה</b>   |
| 696                          | 463      | (202)    | <b>השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ</b>                     |
| (18,157)                     | (6,249)  | 14,837   | <b>עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>   |
| 33,124                       | 14,967   | 8,718    | <b>מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</b>   |
| 14,967                       | 8,718    | 23,555   | <b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>   |

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                |               |
|------------------------------|----------------|---------------|
| 2023                         | 2024           | 2025          |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 16,182                       | 14,604         | 14,031        |
| (237)                        | (424)          | (80)          |
| 386                          | -              | -             |
| 50                           | (1,351)        | 712           |
| 454                          | 376            | 169           |
| (577)                        | -              | -             |
| 1,294                        | 1,202          | 1,084         |
| (56)                         | (1,157)        | (109)         |
| (561)                        | (186)          | (1,241)       |
| <u>16,935</u>                | <u>13,064</u>  | <u>14,566</u> |
| 2,894                        | (1,188)        | 1,209         |
| 7,214                        | (2,931)        | 1,434         |
| (610)                        | (1,698)        | 664           |
| (8,898)                      | 771            | (2,055)       |
| (1,161)                      | (1,416)        | (1,325)       |
| (440)                        | (23)           | 113           |
| <u>(1,001)</u>               | <u>(6,485)</u> | <u>40</u>     |
| <u>15,934</u>                | <u>6,579</u>   | <u>14,606</u> |

**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

|  |
|--|
| פחת והפחתות  |
| שערוך הלוואות  |
| שערוך התחייבות לאחרים  |
| שינוי בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו |
| הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות                                   |
| הכנסות אחרות, נטו  |
| שערוך התחייבויות חכירה   |
| רווח ממימוש רכוש קבוע  |
| שינוי במסים נדחים  |

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

|                                     |
|-------------------------------------|
| קיטון (גידול) בלקוחות               |
| קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה   |
| קיטון (גידול) במלאי                 |
| גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים |
| קיטון בזכאים ויתרות זכות            |
| גידול (קיטון) בהטבות לעובדים        |

**נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          | ביאור |
|------------------------------|----------|----------|-------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |       |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |       |
| 1,071                        | 1,780    | 949      |       |
| 23,367                       | -        | -        | א'32  |
| 3,000                        | 2,500    | -        | ב'1   |
| 2,918                        | -        | -        |       |
| 2,500                        | (900)    | -        | 32    |
| -                            | 854      | 723      | ד'20  |
| -                            | -        | 1,860    |       |

|   |
|---|
| הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה |
| הכנסות לקבל בגין פיצוי מהביטוח                |
| הכנסה לקבל בגין פיצוי "חרבות ברזל"            |
| הכרה ברווח מהסדר עם בנקים בפעילות שהופסקה     |
| עדכון הפרשה לתביעה בגין פעילות שהופסקה        |
| קיטון ביתרות זכאים כנגד מימוש כתבי אופציות    |
| רכישת רכוש קבוע באשראי ספקים                  |

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**(המשך)**

נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 5,854                        | 3,801    | 3,868    |
| 335                          | 451      | 466      |
| 494                          | 236      | (182)    |

ריבית ששולמה  
 ריבית שהתקבלה  
 מסים ששולמו (התקבלו)

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

א. טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית אשר הוקמה בחודש אוקטובר 1993 והחלה בפעילות עסקית בחודש יולי 1994. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ביום 1 ביוני 2022, רכשה החברה את פעילות תמחש תעשיית מתכת וחשמל בע"מ (להלן - "תמחש"), הפועלת בענף המתכת והחשמל ומתמחה בפיתוח, ייצור ושיווק ארונות חשמל, ציוד עזר ללוחות חשמל ומוצרי מתכת שונים. החל ממועד הרכישה, צורפו נכסי והתחייבויות תמחש למאזן החברה כפעילות המהווה מגזר פעילות. ראה ביאור 19א'.

ביום 2 באוקטובר 2022, רכשה החברה 55% מהון המניות של חברת "לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ" (להלן - "לורדן"). לורדן עוסקת בתכנון וייצור מחליפי חום למיזוג אוויר (קירור וחימום) בטכנולוגיית עלים וצינורות (Fin & Tube), סוללות, מעבים, סוללות מאיידים ותכנון וייצור מערכות קירור. הסוללות מיועדות לשימוש בתעשיות מגוונות. ראה ביאור 19ב'.

רכישת פעילות תמחש וחברת לורדן הינה חלק מהאסטרטגיה שגובשה על ידי דירקטוריון החברה ונועדה, בין היתר, להאיץ את צמיחת החברה באמצעות מיזוגים ורכישות תוך התמקדות בתחום התעשייה.

מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 30.

החברה מחזיקה ב- 100% ממניות חברת "אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ" (להלן - "אורטל"). אורטל עסקה בייצור, עיבוד ושיווק של מכלולים מכאניים עשויים ומגנזיום בעיקר עבור תעשיית הרכב. ביום 18 בנובמבר 2022, פרצה שריפה (להלן - "השריפה") במפעל יציקות המגנזיום של אורטל אשר גרמה לנזק משמעותי מאד למפעל. ביום 26 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה להפסיק את פעילותה בתחום יציקות המגנזיום. לפרטים נוספים ראה ביאור 32א'.

**ב. המצב הבטחוני:**

ביום 7 באוקטובר 2023 החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר נמשכה גם בתקופת הדוח. ברבעון הרביעי לשנת 2025 נכנסה לתקופה הפסקת אש, אשר הביאה לסיומו של שלב הלחימה העצים בעזה.

החל מהרבעון הרביעי לשנת 2023 חלה ירידה בהיקף הזמנות למוצריה של הקבוצה בשני תחומי פעילותה, אשר התמתנה החל מהרבעון הרביעי לשנת 2024.

פעילות תמחש הציגה במהלך שנת 2025 מגמת התאוששות והתרחבות בפעילותה, הבאה לידי ביטוי בגידול בהכנסות ובהיקף הפעילות לעומת התקופה המקבילה.

מנגד, פעילות התשתיות והאנרגיה (לורדן) המשיכה להתמודד בשנת 2025 עם ירידה בהזמנות ועיכוב באספקות, בין היתר, עקב חוסר בכח אדם, אשר באו לידי ביטוי בירידה בהכנסות.

לצד זאת, במהלך השנה קיבלה החברה פיצויים בגין נזקי מלחמת "חרבות ברזל", אשר קיזזו חלקית את השפעת הפגיעה בפעילותה.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ישראל וארה"ב במבצע צבאי משולב "שאגת הארי" כנגד מטרות צבאיות, סמלי משטר ואישים בכירים באיראן אשר נמשך גם במועד הדוח ("מבצע שאגת הארי"). בתגובה, איראן החלה בירי טילים לישראל ולמדינות נוספות, בעיקר למדינות שכנות. בסמוך לאחר תחילת מבצע שאגת הארי הצטרף ארגון הטרור חיזבאללה שבלבנון ללחימה בירי טילים וכלי טייס בלתי מאוישים לישראל, בדגש על אזור הצפון בו ממוקם מפעל לורדן.

מתחילת מבצע שאגת הארי ועד למועד הדוח, שני מפעלי הייצור בישראל (לורדן בכפר סאלד ותמחש באשקלון) ומפעלי לורדן באנגליה ובספרד המשיכו בפעילותם. למועד הדוח נמלי הים בישראל ממשיכים לפעול באופן שמאפשר המשך עבודה שוטפת של משלוח מוצרים מישראל ללקוחות לורדן ואספקת חו"ג למפעלי החברה. למבצע שאגת הארי ישנן השלכות מיידיות על המשק הישראלי, ובכלל זאת הכרזה על מצב חירום, הוצאת צווי חירום והגבלות על פעילות במשק, השבתה של מוסדות חינוך ומקומות עבודה, צמצום פעילות בענפים שונים וגיוס מילואים בהיקף נרחב. צעדים אלה הובילו לשיבושים תפעוליים, לעיכובים בלוחות זמנים ולעלייה בעלויות חומרים וכוח אדם. למועד זה, בשים לב לכך שלמועד הדוח המבצע נמשך החברה אינה יודעת להעריך את השפעתו המיידית על החברה ופעילותה.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 1 - כללי (המשך)**

| <b>ג. הגדרות:</b>     |  |
|-----------------------|--|
| החברה                 | - טי.ג'י.איי תשתיות בע"מ                                       |
| חברות בנות או מאוחדות | - אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ, לורדן אגודה שיתופית חקלאית |
| הקבוצה                | - החברה וחברות הבנות שלה                                       |
| צדדים קשורים          | - כהגדרתם ב- IAS 24  |
| בעלי עניין            | - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו             |
| מדד                   | - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה      |
| דולר                  | - דולר ארה"ב   |

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards):**
- הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "IFRS® Accounting Standards") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.
- ב. יישום תקנות ניירות ערך:**
- הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").
- ג. תקופת המחזור התפעולי:**
- תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה 12 חודשים.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע חוץ:

**(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:**

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 2'ח'.

עד ליום 31 במאי, 2022, מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים היה דולר.

החל מיום 1 ביוני, 2022 (להלן - "מועד המעבר") השתנה מטבע הפעילות של החברה מדולר לשקל. שינוי זה מתבסס על השינויים בפעילות החברה ובעיקר רכישת פעילות תמחש, אשר הינה פעילות שסביבתה הכלכלית היא בשקלים ואף מומנה באמצעות הלוואות שקליות.

להערכת החברה והדירקטוריון שלה, אירועים ונסיבות אלו מצביעים על שינוי במטבע הפעילות של החברה. שינוי מטבע הפעילות טופל כשינוי אומדן, מכאן ואילך, באופן שבמועד המעבר תורגמו כל הפריטים הכלולים בדוח על המצב הכספי מדולר לשקל, תוך שימוש בשער החליפין לאותו מועד.

**(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות:**

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

**(3) אופן הרישום של הפרשי שער:**

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו.

**(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה ממטבע הפעילות של החברה:**

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ".

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. רכוש קבוע:

(1) כללי

פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי מענקי השקעה שנתקבלו, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתה של רכוש קבוע:

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שיר צפוי בתום החיים השימושיים, ככל שרלוונטי.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחתה בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתה הינו כדלקמן:

| שיעורי פחת<br>%    | אורך חיים<br>שימושיים |                   |
|--------------------|-----------------------|-------------------|
|                    | שנים                  |                   |
| 6%-20% (בעיקר 10%) | 5-16                  | מכונות וציוד      |
| 4%-10% (בעיקר 10%) | 10-25                 | שיפורים במושכר    |
| 5%-16% (בעיקר 6%)  | 6-18                  | ריהוט וציוד משרדי |
| 33%                | 3                     | מחשבים            |
| 15%                | 6-7                   | כלי רכב ומלגזות   |

ערכי השייר, שיטת הפחתה ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

מענקים המתקבלים ממרכז השקעות מופחתים מעלות הנכסים ונרשם בגינם קיטון בהוצאות פחת בהתאם לאורך חיי הנכס בגינו נתקבל המענק.

(3) עלויות עוקבות:

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך בספרים במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לרווח או הפסד במועד התהוותן.

(4) גריעת פריט רכוש קבוע:

הקבוצה גורעת פריט רכוש קבוע כאשר הם ממומשים או כאשר הם יוצאים משימוש ולא חזויות עוד הטבות כלכליות בגינם.

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה משימוש פריט רכוש קבוע נקבע לפי הפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו בספרים באותו מועד, ונזקף לסעיף "הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו" ברווח או הפסד. הערך בספרים של פריט רכוש קבוע שיצא משימוש ולא חזויות עוד הטבות כלכליות בגינם נגרע ונזקף לסעיף "הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו" ברווח או הפסד.

(5) פיצוי בגין נזק לרכוש קבוע:

הקבוצה מכירה בהכנסות מפיצוי בגין נזק שנגרם לרכוש קבוע בסעיף "הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו" ברווח או הפסד, כאשר לקבוצה יש זכות חוזית בלתי מותנית לקבל את הפיצוי לפי תנאי פוליסת הביטוח והיא נעשית זכאית לקבל אותו (becomes receivable).

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ו. נכסים בלתי מוחשיים, פרט למוניטין:**

נכסים בלתי מוחשיים שנרכשו בצירופי עסקים (ראה ביאור 2'ט' להלן) נמדדים בשווי הוגן במועד צירוף העסקים. בתקופות עוקבות נכסים אלו נמדדים לפי עלות בניכוי הפחתה שנצברה והפסדים מירידת ערך ככל שנצברו.

נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר מופחתים בקו ישר על פני אורך החיים השימושיים שלהם בכפוף לבחינת ירידת ערך. שינוי אומדן אורך החיים השימושיים של נכס בלתי מוחשי בעל אורך חיים מוגדר, מטופל בדרך של "מכאן ולהבא".

אורך החיים השימושיים בו נעשה שימוש בהפחתת נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר הינו כדלקמן:

| שיעורי פחת | אורך חיים שימושיים שנים |             |
|------------|-------------------------|-------------|
| %          | שנים                    |             |
| 12.5%      | 8                       | קשרי לקוחות |
| 20%        | 5                       | מותג        |
| 25%        | 4                       | אי תחרות    |

**ז. ירידת ערך נכסים מוחשיים ובלתי מוחשיים:**

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים והבלתי מוחשיים, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-ההשבה של הנכס (או היחידה מניבה-המזומנים אליה שייך הנכס) במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל.

יחידה מניבה-מזומנים הכוללת מוניטין נבחנת לירידת ערך אחת לשנה במועד קבוע (31 בדצמבר), וכן כאשר קיימים סימנים שמצביעים על ירידת ערך. יתרת המוניטין בדוח על המצב הכספי מיוחסת במלואה לפעילות תמחש. לעניין בחינת ירידת ערך המוניטין ליום 31 בדצמבר, 2025, ראה ביאור 13.

סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבה-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבה-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה בסעיף "הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו" ברווח או הפסד.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ח. מוניטין:**

מוניטין הנובע מצירוף עסקים (ראה ביאור 2ט' להלן) מוכר לראשונה בגובה עודף תמורת הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים וההתחייבויות של העסק שנרכש שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין אינו מופחת באופן שיטתי ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

**ט. צירופי עסקים:**

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. תמורת הרכישה נמדדת כשווי ההוגן המצרפי למועד הרכישה של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף תמורת הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של העסק הנרכש שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו עולה על תמורת הרכישה, העודף מוכר מיידית כרווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסעיף "הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו" ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו.

תמורה מותנית בגין צירוף עסקים, אשר מסווגת כהתחייבות פיננסית, נמדדת גם בתקופות עוקבות בשווי הוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לסעיף "הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו" ברווח או הפסד.

**י. מלאי:**

מלאי מוצג לפי הנמוך מבין עלותו לבין השווי מימוש נטו שלו. עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, עלויות עבודה ישירות, עלויות תקורה קבועות ומשתנות וכן עלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ומצבו הנוכחיים.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

העלות נקבעה כדלהלן -

- |                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| חומרי גלם                 | - | בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון".   |
| רכיבים ואריזה             | - | בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון".   |
| תוצרת בעיבוד ותוצרת גמורה | - | בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון". נקבעת לפי חומרים שנצרכו, עלויות ישירות וחלק יחסי מהעלויות העקיפות בייצור עבור עלויות ייצור נורמאליות. |
| מלאי טכני                 | - | בשיטת "נכנס ראשון - יוצא ראשון".   |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מכשירים פיננסיים:

(א) נכסים פיננסיים:

(1) סיווג ומדידה:

לקוחות ומכשירי חוב אחרים נמדדים בעלות מופחתת מאחר שהם מוחזקים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים שהם תשלומי קרן וריבית בלבד במועדים מוגדרים.

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת מוכרים לראשונה על פי שוויים ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, ככל שישנן. בתקופות עוקבות, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית (ככל שהשפעה היא מהותית) ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

(2) ירידת ערך:

לגבי לקוחות, החברה מיישמת את הגישה המקלה למדידת ההפרשה להפסדי אשראי חוזיים לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime).

הפסדי האשראי החוזיים נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח.

(ב) התחייבויות פיננסיות:

סיווג ומדידה:

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה, ככל שישנן. התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרות לראשונה בשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות כגון ספקים ונותני שירותים, אשראי לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית (ככל שהשפעה היא מהותית). התחייבויות פיננסיות בגין נגזרים ותמורה מותנית בצירוף עסקים נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(ג) כתבי אופציה לרכישת מניות החברה:

תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום משתנה של מזומן, מוצגים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, ומסווגים כהתחייבויות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לעניין זה, סכום מימוש הנקוב במטבע שאינו מטבע הפעילות של החברה במועד הנפקת כתבי האופציה נחשב כסכום משתנה.

יב. הכרה בהכנסה:

הכנסה ממכירת סחורות נמדדת ומוכרת לפי השווי ההוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים עקיפים).

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח על הרווח או הפסד כאשר השליטה בנכס מועברת ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת הסחורה ללקוח, שהוא המועד בו הבעלות על הסחורה והסיכונים וההטבות המשמעותיים הנובעים ממנה מועברים ללקוח. לגבי מכירות החברה בחו"ל, תנאי זה מתקיים, בחלק מהמקרים, כאשר הסחורה מועמסת על כלי התחבורה של החברה ובמקרים אחרים במועד הגעת המוצרים לנמל היעד, כתלות בתנאים המסחריים של כל עסקה.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מענקים ממשלתיים:

(1) מענקים ממשלתיים:

מענקים ממשלתיים אינם מוכרים עד למועד בו קיים בטחון סביר שהקבוצה תעמוד בתנאים הנלווים להם ושהמענקים יתקבלו.

מענקים ממשלתיים אשר הזכאות לקבלתם נוצרת לקבוצה כפיצוי בגין הוצאות או הפסדים שהתהוו (לדוגמה, כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל"), מוכרים בסעיף "הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו" ברווח או הפסד בתקופה בה נוצרה הזכאות לקבלתם.

(2) מענקי השקעה:

מענקים ממשלתיים שהתנאי העיקרי להם הוא רכישה או הקמה של רכוש קבוע על-ידי הקבוצה, מוצגים בדוח על המצב הכספי של החברה בניכוי מהערך הפנקסני של הנכס נשוא המענק ונזקפים לרווח או הפסד כקיטון בהוצאות הפחת על פני אורך החיים השימושיים של הנכס.

החזר או ביטול של מענק השקעה שהוכר בעבר כתוצאה מאי עמידה בתנאי הזכאות לו מטופל כשינוי אומדן, על ידי הגדלת הערך בספרים של הנכס נשוא המענק, כאשר הפחת המצטבר הנוסף שהיה מוכר עד למועד זה ללא המענק מוכר מיידית כעדכון (catch up) להוצאות הפחת ברווח או הפסד.

יד. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי (יותר סביר מאשר לא) שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה בתום תקופת דיווח כספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות.

טו. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על הכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות צירופי עסקים.

מסים שוטפים ונדחים מחושבים בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

**ט.י. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים.

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפסדים להעברה וההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפסד להעברה או את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי הפרשים זמניים הנובעים מהשקעות בחברות בנות, במידה והקבוצה שולטת במועד ההיפוך של ההפרשים הזמניים וצפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוננת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

טז. חכירות

הקבוצה מכירה בנכס שימוש ובהתחייבות חכירה בגין חכירות בהן היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה.

תקופת החכירה הינה התקופה שאינה ניתנת לביטול שלגביה לחוכר יש את הזכות להשתמש בנכס החוכר יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה להארכת החכירה או לביטול החכירה, אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש אופציית הארכה או לא יממש אופציית ביטול.

התחייבות בגין החכירה נמדדת לראשונה לפי הערך הנוכחי של תשלומי החכירה שאינם משולמים במועד התחילה, הכוללים תשלומי חכירה קבועים ותשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד (נמדדים לפי המדד הקיים במועד תחילת החכירה), מהוונים תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה, מאחר ששיעור ההיוון הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל. שיעורי הריבית ששימשו לצורך חישוב ההתחייבויות עמדו על שיעור שבין כ- 5.7% עד כ- 7.3% לנדל"ן וכ- 2.9% ועד כ- 6% לכלי רכב.

בתקופות עוקבות, התחייבות חכירה נמדדת בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה כנגד התאמה לנכס זכות השימוש כאשר חל שינוי בתשלומי החכירה כתוצאה מהפרשי הצמדה למדד (מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורי).

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מסכום המדידה לראשונה של התחייבות החכירה, תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. בתקופות עוקבות, נכס זכות שימוש נמדד לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו.

נכס זכות שימוש מופחת בקו ישר על פני תקופת החכירה. הפחת מתחיל ממועד תחילת החכירה.

יז. סיווג ריבית ששולמה / שהתקבלה בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית שהתקבלה ובגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר נבעו או שימשו לפעילות שוטפת, בהתאמה.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

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

**יח. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:**

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) להלן נתוני שער החליפין של הדולר ארה"ב והאירו:

| מדד המחירים לצרכן |                   | שער החליפין היציג של   |                      |                            |                            |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| מדד בגין (נקודות) | מדד ידוע (נקודות) | הליש"ט (ש"ח ל-1 ליש"ט) | האירו (ש"ח ל-1 אירו) | הדולר ארה"ב (ש"ח ל-1 דולר) |                            |
|                   |                   |                        |                      |                            | <b>ליום:</b>               |
| 146.63            | 146.63            | 4.29                   | 3.75                 | 3.19                       | 31 בדצמבר 2025             |
| 142.85            | 143.24            | 4.57                   | 3.80                 | 3.65                       | 31 בדצמבר 2024             |
| %                 | %                 | %                      | %                    | %                          | <b>שיעור השינוי:</b>       |
|                   |                   |                        |                      |                            | <b>לשנה שהסתיימה ביום:</b> |
| 2.6               | 2.4               | (6.2)                  | (1.3)                | (12.5)                     | 31 בדצמבר 2025             |
| 3.2               | 3.4               | (1.0)                  | (5.4)                | 0.6                        | 31 בדצמבר 2024             |

**ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים**

**א. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

**תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):**

ביום 9 באפריל, 2024, פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

- מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
- הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר, 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן**

**א. כללי:**

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסי של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

**(1) בחינת ירידת ערך מוניטין:**

לצורך הקביעה האם חלה ירידת ערך של מוניטין, מבצעת הנהלת החברה אומדן של שווי השימוש של יחידת מניבת מזומנים להן הוקצה המוניטין. לצורך חישוב שווי השימוש מחשבת הקבוצה את אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, הנובעים מהיחידה מניבת המזומנים, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

הערך בספרים של המוניטין לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הינו 15,247 אלפי ש"ח. ראה ביאור 13 בדבר קביעת סכום בר ההשבה של המוניטין.

**ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן**

**(2) נכסי מסים נדחים**

נוכח הרחבת פעילות החברה כתוצאה מצירופי העסקים שהושלמו בשנת 2022 (ראה ביאור 19 להלן), צופה החברה כי הפסדים מועברים לצרכי מס שנוצרו בחברה על ידה, יהיו ניתנים לקיזוז כנגד הכנסתה החייבת של החברה בעתיד הנראה לעין.

יצוין כי החברה מכירה בנכסי מסים נדחים בגין הפסדים מועברים בהתאם לאומדני ההנהלה לסכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ובהתבסס על חוות דעת של יועציה המקצועיים, בנוגע לאפשרות לקזז הכנסה חייבת חזויה של החברה וחברת הבת מההפסדים המועברים לצרכי מס שנצברו לחברה מפעילויותיה בשנים קודמות, לרבות הפסדים אשר נצברו לחברה מהפעילות הקודמת.

קיימות אי ודאויות לגבי אומדנים אלה ויתכן כי סכומי ההכנסה החייבת במס והוצאות המס שייקבעו בפועל במסגרת שומה סופית יהיו שונים מאומדני ההנהלה.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים**

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2024           | 2025          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 4,748          | 18,674        |
| 3,970          | 4,881         |
| <u>8,718</u>   | <u>23,555</u> |

מזומנים ויתרות בבנקים במטבע ישראלי  
מזומנים ויתרות בבנקים במטבע חוץ

**ביאור 6 - לקוחות**

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2024           | 2025          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 40,579         | 43,531        |
| 13,535         | 9,659         |
| 4,340          | 3,685         |
| <u>58,454</u>  | <u>56,875</u> |
| (230)          | (308)         |
| <u>58,224</u>  | <u>56,567</u> |

חובות פתוחים בארץ  
חובות פתוחים בחו"ל  
שטרות לגבייה  
בניכוי הפרשה להפסדי אשראי

בהסכמי המסגרת בחברות הקבוצה, תקופת האשראי במכירת סחורות עם עיקר הלקוחות עומדת בטווח שבין שוטף +60 יום לבין שוטף +130 יום.

טרם קבלת לקוח חדש, הקבוצה בודקת את חוסנו הפיננסי, ומגדירה בהתאם מסגרות אשראי ברמת לקוח. המסגרות המיוחסות ללקוחות הקבוצה נבחנות מעת לעת, בהתבסס על מידע חדש שמתקבל ביחס לכל לקוח, ממקורות מידע שונים, לרבות אירועים עסקיים הקשורים בלקוח ומכושר עמידתו בתשלומי חובות קודמים. מרבית לקוחות הקבוצה עומדים בתקופת האשראי השוטפת שנקבעה להם. מעת לעת מבטחת הקבוצה בביטוחי אשראי חלק מיתרות לקוחותיה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, סך החובות בפיגור בקבוצה הינו זניח, כמו כן, אין חובות בפיגור שלא הופרש בגינם להפסדי אשראי.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה**

ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר |              |
|----------------|--------------|
| 2024           | 2025         |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     |
| 4,123          | 1,010        |
| 2,333          | 2,512        |
| 271            | 709          |
| 55             | 8            |
| 815            | 1,041        |
| 289            | 1,107        |
| <u>7,886</u>   | <u>6,387</u> |

הכנסות לקבל (\*)  
 מקדמות לספקים  
 מוסדות ממשלתיים  
 עובדים ומוסדות שכר  
 הוצאות מראש  
 אחרים

(\*) כולל הכנסה לקבל בגין פיצוי "חרבות ברזל" של כ-1 מיליון ש"ח (כ-4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024), ראה ביאור ב'.

**ביאור 8 - מלאי**

ההרכב:

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2024           | 2025          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 28,153         | 25,470        |
| 9,207          | 8,077         |
| 11,164         | 13,638        |
| 465            | 485           |
| <u>48,989</u>  | <u>47,670</u> |

חומרי גלם  
 תוצרת בעיבוד  
 תוצרת גמורה  
 מלאי טכני

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות

א. פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה:

| שם החברה                             | תחום הפעילות   | מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקי עיקרי | שיעור זכויות הבעלות |      |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------------|------|
|                                      |                |                                       | ליום 31 בדצמבר      |      |
|                                      |                |                                       | 2024                | 2025 |
|                                      |                |                                       | %                   | %    |
| <b>המוחזקות במישרין</b>              |                |                                       |                     |      |
| אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ (1) | יציקות מגנזיום | ישראל                                 | 100%                | 100% |
| לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (2)  | תשתיות ואנרגיה | ישראל                                 | 55%                 | 55%  |
| <b>שאינן מוחזקות במישרין</b>         |                |                                       |                     |      |
| לורדקול אביזרים לרכב בע"מ (3)        | תשתיות ואנרגיה | ישראל                                 | 55%                 | 55%  |
| (4) Lordan (uk) Ltd.                 | תשתיות ואנרגיה | אנגליה                                | 55%                 | 55%  |
| (5) Sereva Cooling SL                | תשתיות ואנרגיה | ספרד                                  | 11%                 | 11%  |
| (5) Lordan Iberian Coils SL          | תשתיות ואנרגיה | ספרד                                  | 36%                 | 36%  |

**פרטים נוספים:**

(1) אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ עסקה בייצור, עיבוד ושיווק של מכלולים מכאניים עשויים ממגנזיום, בעיקר לתעשיית הרכב. ביום 18 בנובמבר 2022, פרצה שריפה במפעל יציקות המגנזיום של אורטל אשר גרמה לנזק משמעותי מאד למפעל. ביום 26 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה להפסיק את פעילותה בתחום יציקות המגנזיום. לפרטים נוספים ראה ביאור 32א'.

(2) לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן - "לורדן") עוסקת בייצור סוללות עלים להולכת נוזלים שונים כגון: מים, קיטור, שמן תרמי או גז, למטרות חימום או קירור. הסוללות מיועדות לשימוש בתעשיות מגוונות. ראה ביאור 19ב' בדבר צירופי עסקים.

(3) לורדקול אביזרים לרכב בע"מ - מוחזקת 100% ע"י לורדן כך ששיעור ההחזקה של החברה האם הינו 55%, החברה עוסקת בהרכבה ושיווק של אביזרים לתחום התובלה בקירור.

(4) Lordan (uk) Ltd (להלן - "לורדן אנגליה") - מוחזקת 100% ע"י לורדן כך ששיעור ההחזקה של החברה האם הינו 55%. החברה עוסקת בתכנון, ייצור ושיווק של מחליפי חום בשוק האירופאי.

(5) ביום 21 באוגוסט 2024, התקשרה לורדן אנגליה, במערך הסכמים (להלן - "ההסכמים") עם Sereva Cooling SL (להלן - "סרבה"), חברה הרשומה בספרד העוסקת בפיתוח וייצור מחליפי חום למערכות קירור, וכן עם בעלי המניות של סרבה (להלן - "המוכרים"). ביום 15 באוקטובר 2024 הושלמה העסקה. להלן עיקרי ההסכמים:

(א) לורדן אנגליה רכשה מהמוכרים מניות של סרבה אשר מהוות 19.9% מהון המניות המונפק והנפרע של סרבה, בדילול מלא, וזאת בתמורה לסך של 300 אלפי אירו (כ- 1.2 מיליון ש"ח). בנוסף, הוענקה ללורדן אנגליה אופציות Call (למימוש החל מסוף שנת 2026) לרכוש מהמוכרים מניות נוספות של סרבה בשיעור כולל של עד 45.1% מהון המניות המונפק והנפרע של סרבה בדילול מלא וזאת בתמורה לסך של 512.5 אלפי אירו. במידה ותמומש האופציה במלואה יעמוד שיעור ההחזקה של לורדן אנגליה בסרבה על 65%.

(ב) לורדן אנגליה והמוכרים חתמו על הסכם מייסדים, במסגרתו יקימו הצדדים חברה חדשה בספרד (Lordan Iberian Coils, Sociedad Limitada) (להלן - "LIC") בה מחזיקה לורדן אנגליה ב-65% מהון המניות והמוכרים מחזיקים ב-35% מהון המניות. במסגרת ההסכם, התחייבה לורדן אנגליה להעמיד ל-LIC הלוואה לשיעורין בסך כולל של עד 1,275 אלפי אירו (כ- 4.8 מיליון ש"ח) לצורך השקעה במכונות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 העמידה לורדן אנגליה הלוואה בסך של כ-540 אלפי אירו (כ- 2 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 8% ותיפרע בתשלומים שווים של קרן וריבית לא יאוחר מחמש שנים מיום העמדת הלוואה. החברה צפויה להתחיל פעילות ייצור ברבעון השני של שנת 2026.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לקבוצה:

מידע ביחס לחברת הבת לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ:

| ליום 31 בדצמבר |      |
|----------------|------|
| 2024           | 2025 |
| %              | %    |
| 45%            | 45%  |
| 45%            | 45%  |

שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה

שיעור זכויות הצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 35,254         | 40,284   |

יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 8,807                        | 6,755    | 5,867    |
| 9,211                        | 6,640    | 5,030    |

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

רווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

**מידע כספי תמציתי:**

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בינחברתיים:

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 64,688         | 73,689   |
| 40,102         | 42,290   |
| (11,714)       | (13,797) |
| (15,307)       | (13,134) |

נכסים שוטפים

נכסים בלתי שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות בלתי שוטפות

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לקבוצה (המשך)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |   |
|------------------------------|----------|----------|---|
| 2023                         | 2024     | 2025     |   |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |   |
| 98,907                       | 84,347   | 76,182   | הכנסות                                  |
| 17,590                       | 15,036   | 13,193   | רווח                                    |
| 18,198                       | 14,854   | 11,334   | רווח כולל                               |
| 26,987                       | 17,357   | 18,643   | תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת        |
| (2,413)                      | (12,334) | (5,566)  | תזרימי מזומנים נטו לפעילות השקעה        |
| (16,290)                     | (9,921)  | (2,131)  | תזרימי מזומנים נטו לפעילות מימון        |
| 8,284                        | (4,898)  | 10,946   | עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה:

| ליום 31 בדצמבר, 2025 |               |                |              |                          |                |
|----------------------|---------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| סה"כ                 | קרקע ומבנים   | שיפורים במושכר | כלי רכב      | מחשבים ריהוט וציוד משרדי | מכונות וציוד   |
| אלפי ש"ח             | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח                 | אלפי ש"ח       |
| 143,279              | 13,849        | 3,845          | 1,123        | 18,891                   | 105,571        |
| 9,418                | 231           | 156            | 557          | 954                      | 7,520          |
| (2,807)              | -             | -              | (452)        | (2,355)                  | -              |
| (1,510)              | (744)         | -              | -            | (34)                     | (732)          |
| <u>148,380</u>       | <u>13,336</u> | <u>4,001</u>   | <u>1,228</u> | <u>17,456</u>            | <u>112,359</u> |
| 115,293              | 3,436         | 2,952          | 670          | 17,341                   | 90,894         |
| 3,459                | 166           | 112            | 151          | 634                      | 2,396          |
| (2,807)              | -             | -              | (452)        | (2,355)                  | -              |
| (572)                | (211)         | -              | -            | (30)                     | (331)          |
| <u>115,373</u>       | <u>3,391</u>  | <u>3,064</u>   | <u>369</u>   | <u>15,590</u>            | <u>92,959</u>  |
| <u>33,007</u>        | <u>9,945</u>  | <u>937</u>     | <u>859</u>   | <u>1,866</u>             | <u>19,400</u>  |

**עלות -**

ליום 1 בינואר 2025

רכישות

גריעות

הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

**עלות ליום 31 בדצמבר 2025**

**פחת שנצבר -**

ליום 1 בינואר 2025

הוצאות פחת

גריעות

הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

**פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2025**

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025**

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - רכוש קבוע (המשך)

א. הרכב ותנועה:

ליום 31 בדצמבר, 2024

| סה"כ           | קרקע ומבנים   | שיפורים במושכר | כלי רכב      | מחשבים ריהוט וציוד משרדי | מכונות וציוד   |
|----------------|---------------|----------------|--------------|--------------------------|----------------|
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח                 | אלפי ש"ח       |
| 138,302        | 7,820         | 3,458          | 2,357        | 18,550                   | 106,117        |
| 12,679         | 6,303         | 543            | 98           | 898                      | 4,837          |
| (7,229)        | -             | (156)          | (1,332)      | (519)                    | (5,222)        |
| (473)          | (274)         | -              | -            | (38)                     | (161)          |
| <u>143,279</u> | <u>13,849</u> | <u>3,845</u>   | <u>1,123</u> | <u>18,891</u>            | <u>105,571</u> |
| 117,603        | 3,266         | 2,870          | 1,640        | 17,291                   | 92,536         |
| 4,130          | 195           | 238            | 180          | 599                      | 2,918          |
| (6,265)        | -             | (156)          | (1,150)      | (511)                    | (4,448)        |
| (175)          | (25)          | -              | -            | (38)                     | (112)          |
| <u>115,293</u> | <u>3,436</u>  | <u>2,952</u>   | <u>670</u>   | <u>17,341</u>            | <u>90,894</u>  |
| <u>27,986</u>  | <u>10,413</u> | <u>893</u>     | <u>453</u>   | <u>1,550</u>             | <u>14,677</u>  |

**עלות -**

ליום 1 בינואר 2024

רכישות

גרועות

הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

**עלות ליום 31 בדצמבר 2024**

**פחת שנצבר -**

ליום 1 בינואר 2024

הוצאות פחת

גרועות

הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

**פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2024**

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024**

ב. שעבודים - ראה ביאור 18א'.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - חכירות

א. נכסי זכות שימוש:

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | כלי רכב<br>אלפי ש"ח | מבנים<br>אלפי ש"ח |
|------------------|---------------------|-------------------|
| 28,670           | 2,236               | 26,434            |
| 1,057            | 471                 | 586               |
| (559)            | (559)               | -                 |
| <u>29,168</u>    | <u>2,148</u>        | <u>27,020</u>     |
| 7,782            | 853                 | 6,929             |
| 3,970            | 795                 | 3,175             |
| (465)            | (465)               | -                 |
| <u>11,287</u>    | <u>1,183</u>        | <u>10,104</u>     |
| <u>17,881</u>    | <u>965</u>          | <u>16,916</u>     |

**עלות -**  
 ליום 1 בינואר 2025  
 תוספות  
 גריעות  
 ליום 31 בדצמבר 2025

**פחת שנצבר -**  
 ליום 1 לינואר 2025  
 הוצאות פחת  
 גריעות  
 ליום 31 בדצמבר 2025

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025**

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | כלי רכב<br>אלפי ש"ח | מבנים<br>אלפי ש"ח |
|------------------|---------------------|-------------------|
| 27,735           | 2,263               | 25,472            |
| 2,156            | 842                 | 1,314             |
| (1,221)          | (869)               | (352)             |
| <u>28,670</u>    | <u>2,236</u>        | <u>26,434</u>     |
| 4,796            | 749                 | 4,047             |
| 3,881            | 819                 | 3,062             |
| (895)            | (715)               | (180)             |
| <u>7,782</u>     | <u>853</u>          | <u>6,929</u>      |
| <u>20,888</u>    | <u>1,383</u>        | <u>19,505</u>     |

**עלות -**  
 ליום 1 בינואר 2024  
 תוספות  
 גריעות  
 ליום 31 בדצמבר 2024

**פחת שנצבר -**  
 ליום 1 לינואר 2024  
 הוצאות פחת  
 גריעות  
 ליום 31 בדצמבר 2024

**עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024**

ב. התחייבויות חכירה

| לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר |                |
|---------------------------------|----------------|
| 2024                            | 2025           |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח       |
| 24,679                          | 22,428         |
| 1,198                           | 1,084          |
| 2,073                           | 1,010          |
| (478)                           | (60)           |
| <u>(5,044)</u>                  | <u>(4,780)</u> |
| <u>22,428</u>                   | <u>19,682</u>  |

**יתרה לתחילת שנה**  
 הוצאות ריבית  
 תוספות  
 גריעות  
 תשלומים והוצאות לשלם בגין חכירה  
**יתרה ליום 31 בדצמבר**

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 11 - חכירות (המשך)**

**ג. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד ובדוח על תזרימי המזומנים:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                    |
|------------------------------|----------|----------|------------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                    |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                    |
| 4,175                        | 3,881    | 3,970    | הוצאות פחת בגין נכסי זכות שימוש    |
| 1,441                        | 1,198    | 1,084    | הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה |
| (4,826)                      | (5,041)  | (4,683)  | פירעון התחייבויות חכירה            |

**ביאור 12 - נכסים בלתי מוחשיים**

**א. הרכב ותנועה:**

| סה"כ     | צבר הזמנות,<br>אי תחרות<br>ומותג | קשרי לקוחות |   |
|----------|----------------------------------|-------------|---|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח                         | אלפי ש"ח    |   |
| 49,896   | 7,708                            | 42,188      | <b>עלות -</b><br>לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2025 |
| 11,513   | 3,324                            | 8,189       | <b>הפחתה שנצברה -</b><br>ליום 1 בינואר 2024   |
| 6,637    | 1,363                            | 5,274       | הוצאות הפחתה                                  |
| 18,150   | 4,687                            | 13,463      | <b>ליום 31 בדצמבר 2024</b>                    |
| 18,150   | 4,687                            | 13,463      | <b>הפחתה שנצברה -</b><br>ליום 1 בינואר 2025   |
| 6,638    | 1,364                            | 5,274       | הוצאות הפחתה                                  |
| 24,788   | 6,051                            | 18,737      | <b>ליום 31 בדצמבר 2025</b>                    |
| 25,108   | 1,657                            | 23,451      | <b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025</b>        |
| 31,746   | 3,021                            | 28,725      | <b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024</b>        |

**ב. לפרטים נוספים ראה ביאור 19 בדבר צירופי עסקים.**

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 13 - מוניטין

הרכב:

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| 15,247         | 15,247   |

במסגרת נכסים לא שוטפים

לצורך קביעת סכום בר ההשבה של המוניטין הסתמכה הנהלת החברה על חוות דעת מומחה חיצוני בלתי תלוי. פעילות תמחש זוהתה כיחידה מניבת-מזומנים הקטנה ביותר אליה ניתן להקצות את המוניטין, וסכום בר ההשבה נקבע לפי הערכת שווי השימוש, אשר התבססה על:

- תחזיות תזרימי מזומנים על בסיס הנחות סבירות אשר משקפות את מצבה הנוכחי של היחידה מניבת מזומנים, וכן מייצגות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי התנאים הכלכליים, שישררו במהלך אורך חייה השימושיים של היחידה מניבת-מזומנים.
- שיעור היוון משוקלל, המשקלל את הסיכונים הגלומים בתזרים המזומנים ובמימוש התזרים הצפוי של הפעילות, נאמד ב- 17% אחרי מס.
- תזרימי המזומנים נחזו והווננו לשנים 2026-2030, כאשר שנת 2030 נקבעה כשנה מייצגת, וכן נקבע השווי בתום התקופה כערך הנוכחי של זרמי המזומנים לאינסוף, על בסיס תזרים מייצג לתקופה.
- נלקח שיעור צמיחה פרמננטי של 2.3% המגלם גידול טבעי בפעילות המשקית.

בהתאם לבחינה שבוצעה, סכום בר ההשבה ליום 31 בדצמבר 2025, של היחידה מניבת המזומנים שאליה מיוחס המוניטין הוערך בסך של 133,767 אש"ח העולה על ערכה בספרים בסך של 83,853 אש"ח, לאותו מועד ולכן לא נדרש להכיר בהפסד מירידת ערך מוניטין. ראה גם ביאור 19'א בדבר צירופי עסקים.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

| סה"כ           |               | התחייבויות לא שוטפות |               | התחייבויות שוטפות |               | שיעור ריבית שנתית<br>31/12/2025<br>% |
|----------------|---------------|----------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר |               | ליום 31 בדצמבר       |               | ליום 31 בדצמבר    |               |                                      |
| 2024           | 2025          | 2024                 | 2025          | 2024              | 2025          |                                      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח             | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח      |                                      |
| 37,563         | 40,848        | 25,042               | 21,604        | 12,521            | 19,244        | P+0.3%-1.5%                          |
| 2,987          | 2,776         | 2,754                | 2,420         | 233               | 356           | Sonia + 2.5%-3.6%                    |
| 1,680          | -             | -                    | -             | 1,680             | -             | P+3.6%                               |
| <u>42,230</u>  | <u>43,624</u> | <u>27,796</u>        | <u>24,024</u> | <u>14,434</u>     | <u>19,600</u> |                                      |

הלוואות מתאגידים בנקאיים במטבע שקל  
הלוואות מתאגידים בנקאיים במטבע ליש"ט (\*)  
הלוואה מאחרים במטבע שקל  
**סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

(\*) ראה סעיף ב'(1).

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים:

**(1) קבלת אשראי בנקאי על ידי לורדן אנגליה:**

ביום 18 ביוני, 2024, התקשרה לורדן אנגליה בהסכם עם תאגיד בנקאי (להלן - "התאגיד הבנקאי") בדבר קבלת מסגרת הלוואות בסך כולל של 650 אלף ליש"ט, לצורך מימון עבודות הרחבת המבנה שבבעלותה. לורדן אנגליה ניצלה את מלוא המסגרת ביום 1 באוקטובר, 2024 בתוספת עמלת העמדת אשראי. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של SONIA + 2.5%. קרן ההלוואה והריבית שנצברה תיפרעה ב- 35 תשלומים חודשיים בסך של 7,710 ליש"ט החל מיום 2 בנובמבר, 2024 ועד ליום 1 באוקטובר, 2027, כאשר יתרת הקרן תיפרע במלואה ביום זה. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה בסך של כ- 604 אלפי ליש"ט (כ-2,591 אלפי ש"ח).

להבטחת קבלת האשראי על ידי לורדן אנגליה ניתנה ערבות מלורדן לטובת התאגיד הבנקאי בסך של 225 אלפי ליש"ט. כמו כן, במסגרת העמדת האשראי שיעבדה לורדן אנגליה את הנכס לטובת התאגיד הבנקאי והתחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות, ראה סעיף 3 להלן.

**(2) הסדר עם תאגידים בנקאיים:**

בחודש ספטמבר 2021, חתמה החברה על הסכם עם תאגידים בנקאיים לפיו תשלם מחצית מחובה לרבות ריבית שנצברה ומנגד יתרת החוב תמחל. בתמורה לכך, הוענקו לבנקים אופציות לרכישת 2,167,129 מניות החברה במחיר מימוש של 1.294 ש"ח לכל אופציה (בכפוף להתאמות) הניתנות למימוש עד ליום 2 בספטמבר 2026. ליום 31 בדצמבר 2025, שווי האופציות נאמד בכ-1,150 אלפי ש"ח (961 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) וההתחייבות בגין נרשמה בדוח על המצב הכספי במסגרת התחייבויות שוטפות תחת סעיף זכאים ויתרות זכות. לחברה נבעו הוצאות מימון בסך של כ-913 אלפי ש"ח כתוצאה משיעור האופציות (הכנסות מימון בסך של כ-1,222 אלפי ש"ח בשנת 2024).

ראה ביאורים 20ד' ו-33ב' בדבר מימוש כתבי אופציה על ידי הבנקים בתקופת הדוח.

**(3) התניות פיננסיות:**

**החברה:**

כחלק מההתחייבות לתאגידים בנקאיים שהעמידו הלוואות לחברה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה כ- 40.8 מיליון ש"ח, התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

(1) החל משנת 2024 ואילך, סכום ההון העצמי לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק כתבי נחיתות (Subordination), לא יפחת מ- 15% מסך המאזן של החברה באותה שנה. ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ההון העצמי בתוספת קרן הלוואות בעלים מסך המאזן עומד על 45%.

(2) החל משנת 2024 ואילך, יחס כיסוי החוב לפי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 3. ליום 31 בדצמבר 2025 יחס כיסוי החוב עמד על 0.6.

(3) ביחס למאזן החברה (סולו) - המנה המתקבלת מחילוק האשראי לזמן קצר בניכוי נכסים פיננסיים, בהון חוזר תפעולי, לא תעלה על 0.9. ליום 31 בדצמבר 2025 המנה המתקבלת מחילוק האשראי לזמן קצר בניכוי נכסים פיננסיים בהון החוזר התפעולי עמדה על 0.34.

כמו כן, החברה ובעלות השליטה התחייבו: (א) לא למשוך דיבידנדים או לפרוע הלוואות בעלים כל עוד הון החברה (לרבות הלוואות בעלים שהונחתו) אינו עולה על 45 מיליון ש"ח; (ב) לא לשנות את השליטה בחברה והנחתה (subordination) של הלוואות הבעלים הקיימות שהועמדו על ידי בעלות השליטה; (ג) ערבות של החברה לחובותיה של חברת הבת אורטל הוגבלה לסך של 8 מיליון ש"ח; (ד) הוטל שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 14 - אשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)**

**ב. פרטים נוספים (המשך):**

**(3) התניות פיננסיות: (המשך)  
 לורדן ישראל:**

לורדן התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

- (1) שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן המוחשי (סולו) לא יפחת מ-19%.  
 ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור ההון העצמי המוחשי מסך כל המאזן המוחשי עומד על 91%.
- (2) סכום ההון עצמי המוחשי על פי דוחות סולו, לא יפחת מסך של 19 מיליון ש"ח.  
 ליום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי המוחשי של לורדן עומד על סך של כ-72 מיליון ש"ח.
- (3) יחס חוב ל-EBITDA (במאוחד) – היחס בין החוב הפיננסי נטו לבין ה-EBITDA לא יעלה על 4.  
 ליום 31 בדצמבר 2025 אין ללורדן יתרת חוב פיננסי נטו.
- (4) יחס ההון החוזר התפעולי של לורדן על פי דוחותיה הכספיים (סולו) – היחס בין החוב הפיננסי לזמן קצר בניכוי חלויות שוטפות של חוב לזמן ארוך לבין הון חוזר תפעולי לא יעלה בכל עת על 80%.  
 ליום 31 בדצמבר 2025 אין ללורדן יתרת חוב פיננסי לזמן קצר.

**לורדן אנגליה:**

כחלק מהתחייבות לתאגיד בנקאי שהעמיד הלוואה למימון עבודות הרחבת המבנה שבבעלותה, שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2025 הינה כ-604 אלפי ליש"ט (כ-2,591 אלפי ש"ח), התחייבה לורדן אנגליה לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:

- (1) יחס כיסוי חוב ל-EBITDA שלא יפחת משיעור של 1.5 בתקופת הדיווח.  
 ליום 31 בדצמבר 2025, יחס כיסוי החוב עמד על 4.04.
  - (2) יחס חוב לתאגיד הבנקאי לא יעלה בכל התקופה על 80% מערך הנכס.  
 ליום 31 בדצמבר 2025, יחס החוב לשווי הנכס עמד על 42%.
- ליום 31 בדצמבר, 2025, לורדן אנגליה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**ביאור 15 - ספקים ונותני שירותים**

**הרכב:**

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2024           | 2025          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 14,022         | 13,738        |
| 122            | 30            |
| <u>14,144</u>  | <u>13,768</u> |

חשבונות פתוחים  
 המחאות לפירעון

(\*) תקופת האשראי המתקבלת מספקי החברה נעה מתשלום במזומן ועד שוטף + 130 ימים.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 16 - זכאים ויתרות זכות**

**א. ההרכב:**

| ליום 31 בדצמבר |               |   |
|----------------|---------------|---|
| 2024           | 2025          |   |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |   |
| 5,661          | 6,251         | שכר ונלוות לשלם (1)                         |
| 7,850          | -             | התחייבות בגין תמורה מותנית בצירוף עסקים (2) |
| 961            | 1,150         | התחייבות בגין אופציות שהוענקו לבנקים (3)    |
| 3,005          | 3,178         | הוצאות לשלם                                 |
| 681            | 1,149         | מוסדות ממשלתיים                             |
| 504            | 247           | הכנסות מראש                                 |
| 81             | 174           | מקדמות מלקוחות                              |
| 1,600          | -             | הפרשה לתביעה משפטית (4)                     |
| (*) 733        | 60            | אחרים                                       |
| <u>21,076</u>  | <u>12,209</u> |   |

(\*) סווג מחדש

**ב. פרטים נוספים:**

- (1) כולל התחייבות למוסדות שכר והפרשה לדמי חופשה והבראה.
- (2) ראה ביאור 19.
- (3) ראה ביאור 14 ב'2).
- (4) ראה ביאור 32 ב'.

**ביאור 17 - הטבות לעובדים**

**הטבות לאחר סיום העסקה - תוכניות בגין פיצויי פרישה ופיטורין:**

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה (לרבות עובדים העוזבים את מקום העבודה תחת נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד, אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

על מרבית עובדי הקבוצה, חלים הוראות סעיף 14 לחוק פיצוי פיטורים מכוח ההסכם הקיבוצי לביטוח פנסיוני מקיף בענף התעשייה ו/או מכוח האישור הכללי לאימוץ הוראות סעיף 14. בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצוי פיטורים הפרשות המעסיק לפיצוי פיטורים יבואו במקום פיצוי פיטורים והמעסיק לא נדרש להשלמה. הקבוצה מפרישה לרכיב הפיצויים של העובדים בביטוח הפנסיוני שלהם (קרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים) 8.33% - 6% מהשכר החודשי. הקבוצה תהא פטורה מהשלמה לפיצוי פיטורים אלא במקרים שבהם מי מהעובדים עשוי להיות זכאי להשלמת פיצויי פיטורים בנסיבות שבהן על פי דין עובד זכאי לפיצויי פיטורין. חבות החברה תהא רק בגין החלקים בגינם לא הופרש כאמור לעיל.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - שעבודים, התקשרויות, התחייבויות תלויות וערבויות

א. שעבודים וערבויות:

**החברה וחברות מאוחדות:**

(1) החברה וחברה מאוחדת רשמו שעבוד צף על כל רכוש החברה, ללא הגבלה בסכום לטובת מדינת ישראל להבטחת קיום התנאים הקשורים בקבלת מענק עקב היותן "מפעל מאושר".

להבטחת התחייבות החברה לטובת תאגיד בנקאי, רשמה החברה שעבוד צף על כל נכסי החברה לרבות הזכויות והפירות הנובעים מהנכסים ושעבוד קבוע על הון המניות והמוניטין, שעבוד כספים וזכויות ביטוח.

להבטחת התחייבות החברה לטובת תאגיד בנקאי, רשמה החברה שעבוד קבוע ראשון בדרגה על הון המניות הבלתי נפרע של החברה ועל המוניטין שלה ושעבוד שוטף כללי ראשון בדרגה על מפעלה ועל כל יתר הנכסים והזכויות מכל מין וסוג שהם, שיש לחברה כעת או שיהיו לה בעתיד.

להבטחת התחייבות החברה וחברה מאוחדת לטובת תאגיד בנקאי, רשמו החברה והחברה המאוחדת שעבוד ספציפי, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויותיהן בגין 550 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בלורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ ("האגודה").

להבטחת התחייבות החברה לטובת תאגיד בנקאי, רשמה החברה שעבוד ספציפי, מוגבל בסכום על כל הזכויות של הממשכן הנובעות מאחזקות באגודה, אשר בבעלות הממשכן.

להבטחת התחייבות החברה לטובת תאגיד בנקאי רשמה החברה (1) שעבוד צף מדרגה ראשונה על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות מכל סוג שהוא ללא יוצא מן הכלל שיש לממשכן כעת ושיהיו לו בעתיד בזמן כלשהו בכל אופן ודרך ולרבות תמורותיהם, דמי הפדיון, ההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם; (2) שעבוד קבוע ומשכון מדרגה ראשונה על הון המניות של הממשכן שטרם נדרש או שנדרש וטרם נפרע ועל המוניטין שלו; (3) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על: (א) כל זכויות הממשכן לפיצוי או לשיפוי זכויות אחרות בשל אובדן או נזק הרכוש המשועבד כאמור לעיל; וכן- (ב) כל זכויות הממשכן לפטור, הקלה, הנחה, ניכוי או קיזוז המפחית מס כולל זכותו של הממשכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד כאמור לעיל או בכלל או ברירה אם לנצלם. והכל כמפורט באגרת החוב.

להבטחת התחייבות חברה מאוחדת לתאגיד בנקאי, ניתן שיעבוד צף על כל נכסי החברה המאוחדת לרבות הזכויות והפירות הנובעים מהנכסים, שעבוד קבוע על הון המניות והמוניטין ושעבוד כספים וזכויות ביטוח, בנוסף ניתנה ערבות של החברה לתאגיד הבנקאי. בפועל, ליום 31 בדצמבר, 2025 אין לחברה המאוחדת התחייבויות לתאגיד הבנקאי.

ללורדן שעבוד שוטף לטובת תאגידים בנקאיים. כמו כן, קיים הסכם פרי-פאסו בין התאגידים הבנקאיים.

(2) ליום 31 בדצמבר, 2025, לבקשת החברה וחברה מאוחדת שלה ניתנו ערבויות בנקאיות בסך כולל של כ- 578 אלפי ש"ח (528 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024), להבטחת התחייבויותיהן בקשר לנכסים אותם הן שוכרות ובקשר עם העסקת עובדים זרים.

(3) ראה גם ביאור 14ב' (1).

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - שעבודים, התקשרויות, התחייבויות תלויות וערבויות (המשך)

**ב. התקשרויות:**

**(1) החברה:**

- לחברה חוזה בגין שימוש במקרקעין השייכים לחברת ת.מ.פ ייזום והשקעות בע"מ (חברה בבעלותו של בעל עניין בחברה) הכולל את המפעל של תמחש באזור התעשייה החדש באשקלון. תקופת השכירות המקורית החלה ביום 1 במרץ, 2015 והוארכה במסגרת תוספות להסכם השכירות עד ליום 28 בפברואר 2030. במסגרת הסכם השכירות נתנה החברה ערבות בנקאית בסך של 300 אלפי ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן. דמי השכירות לשנת 2025 בגין נכס זה הסתכמו לסך של כ- 1,613 אלפי ש"ח (כ- 1,462 אלפי ש"ח לשנת 2024).
- החברה שוכרת מת.מ.פ ייזום והשקעות בע"מ נכס בראשון לציון המשמש את תחום פעילות תמחש. תקופת השכירות המקורית החלה ביום 1 בפברואר 2015 והוארכה במסגרת תוספות להסכם השכירות עד ליום 30 בספטמבר, 2026. במסגרת הסכם השכירות נתנה החברה ערבות בנקאית בסך של 30 אלפי ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן. דמי השכירות לשנת 2025 בגין נכס זה הסתכמו לסך של כ- 115 אלפי ש"ח (כ- 112 אלפי ש"ח לשנת 2024).
- החל מחודש יוני 2023 שוכרת החברה מזגה יבוא ושיווק רהיטים בע"מ נכס בשוהם המשמש כמשרדי מטה החברה. תקופת השכירות הינה לשנה, החל ביום 15 ביוני 2023. כמו כן החוזה כולל שתי תקופות אופציה להארכת תקופת השכירות עד ליום 14 ביוני 2029. החברה מימשה את האופציה הראשונה המסתיימת ביום 14 ביוני, 2026. דמי השכירות לשנת 2025 בגין נכס זה הסתכמו לסך של כ- 254 אלפי ש"ח (כ- 244 אלפי ש"ח לשנת 2024).
- ביום 9 באוקטובר, 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה עדכון מדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה לתקופה בת שלוש שנים ממועד האסיפה.
- ראה ביאור 29 בדבר התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

**(2) חברות מאוחדות:**

**(א) אורטל:**

בשנת 2006 התקשרה אורטל בהסכם שכירות עם קיבוץ נווה אור בגין שימוש במקרקעין, כאשר תקופת השכירות המקורית הסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020, ועוד שתי אופציות להארכה אשר האחרונה שבהן מסתיימת ביום 30 בינואר 2030. לאור השריפה שפרצה במפעל אורטל הודיעה אורטל בחודש מרץ 2024 על ביטולו של הסכם השכירות אשר נכנס לתוקפו 90 יום לאחר מכן, כאשר עם סיום הסכם השכירות אורטל החזירה את הנכס לאחר שבוצעו בו עבודות שיקום.

בחודש ספטמבר 2024 הגיעו אורטל וקיבוץ נווה אור להסכמה בדבר סיום כלל המחלוקות ביניהם ("הפשרה"). בהתאם לתנאי הפשרה, מבלי להודות בטענה מטענותיו של הקיבוץ, שילמה אורטל לקיבוץ סך של כ-163 אלפי ש"ח תוך ויתור הדדי, סופי ובלתי הדיר של טענות הצדדים בקשר עם הסכם השכירות והחזרת הנכס המושכר לידי הקיבוץ.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 18 - שעבודים, התקשרויות, התחייבויות תלויות וערבויות (המשך)

ב. התקשרויות: (המשך)

(2) חברות מאוחדות (המשך):

(ב) לורדן:

- לורדן שוכרת מקיבוץ כפר סאלד (להלן - "הקיבוץ") את המקרקעין בהם ממוקמים מפעל לורדן והמחסנים המשמשים אותו, בהתאם להסכם שכירות מחודש אוגוסט 2022 (בהתאם לתאריך החתימה על הסכם ההקצאה). תקופת ההסכם הינה עשר שנים עם אופציה להארכת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות חמש שנים כל אחת. במשך חמש השנים הראשונות, דמי השכירות השנתיים מסתכמים בסך של 1.8 מיליון ש"ח, צמוד מדד והחל מהשנה השישית, דמי השכירות יעמדו על סך של 1.9 מיליון ש"ח, צמוד מדד. דמי השכירות בתקופות האופציה יקבעו על ידי הערכה שמאית מוסכמת.
- בנוסף, שוכרת לורדן מהקיבוץ שטח נוסף המשמש כמחסן בתמורה לדמי שכירות שנתיים של 60 אלפי ש"ח, צמוד מדד לתקופה של 5 שנים.

ג. התחייבויות תלויות:

ראה ביאור 32 ב' בנוגע להתחייבות הקשורה בפעילות שהופסקה.

**ט.י. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 19 - צירופי עסקים

**א. רכישת פעילות חברת תמחש תעשיות מתכת וחשמל בע"מ:**

ביום 1 ביוני, 2022, הושלמה רכישת פעילות חברת תמחש. חברת תמחש היא יצרנית מובילה בשוק ארונות החשמל בישראל ועוסקת בנוסף בעבודות מיוחדות לפי הזמנה בתחום המתכת. ממועד השלמת עסקת תמחש, החלה החברה לפעול בתחום פעילות חדש: תעשיות המתכת והחשמל, המדווח כמגזר חשבונאי בדוחותיה הכספיים של החברה.

נכסי הפעילות שנרכשו לא כללו מזומנים או התחייבויות לבנקים, כך שהמזומן ששולם מייצג את זרימת המזומנים נטו מהעסקה.

▪ **הסדר תמורה מותנית**

בהתאם לחוזה הרכישה, זכאית המוכרת לתמורה עתידית נוספת מותנית ביצועים כספיים, התמורה תשולם במזומן והיא תהיה מבוססת על הרווח לפני מס הממוצע מתואם (בנטרול פחת נכסים בלתי מוחשיים והתאמות IFRS) של הפעילות הנמכרת בשנים 2022-2023.

בחודש אפריל 2023, שולם על חשבון התמורה המותנית סך של 10 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, השווי ההוגן של יתרת התשלום העתידי שהחברה נדרשה לשלם בהתאם להסדר התמורה המותנית עמד על סך של 23.2 מיליון ש"ח. בחודש אפריל 2024, שולמה יתרת התמורה בהתאם ליתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023.

▪ **מימון רכישת הפעילות**

לצורך מימון רכישת פעילות תמחש ומימון ההון החוזר של הפעילות, התקשרה החברה עם תאגידים בנקאיים (להלן - "הבנקים") לקבלת מסגרת הלוואות שקליות לזמן ארוך, שאינן צמודות בסך של 30 מיליון ש"ח ומסגרת הלוואות לזמן קצר בסך של 30 מיליון ש"ח. החברה התחייבה לעמוד באמות המידה המפורטות בביאור 14.

**להלן השווי ההוגן למועד הרכישה של התמורה שהועברה:**

| <u>אלפי ש"ח</u> |                                   |
|-----------------|-----------------------------------|
| 47,522          | מזומן                             |
| 34,000          | התחייבות בגין תמורה מותנית        |
| 19,391          | הנפקת 8,100 אלפי מניות רגילות (*) |
| <u>100,913</u>  | <b>סה"כ תמורה שהועברה</b>         |

(\*) השווי ההוגן של המניות הרגילות שהונפקו כחלק מעלות צירוף העסקים נקבע על סמך שער הסגירה של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בת"א ביום 31 במאי, 2022.

**להלן השווי ההוגן למועד הרכישה של הנכסים, נטו, שהועברו:**

| <u>שווי הוגן</u> |                                |
|------------------|--------------------------------|
| <u>אלפי ש"ח</u>  |                                |
| 34,708           | הון חוזר, נטו                  |
| 6,309            | רכוש קבוע, נטו                 |
| 9,880            | נכס זכות שימוש                 |
| (10,009)         | התחייבות בגין חכירה            |
| (84)             | התחייבות בגין הטבות לעובדים    |
| <u>40,804</u>    | <b>סה"כ נכסים מוחשיים, נטו</b> |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 19 - צירופי עסקים

א. רכישת פעילות חברת תמחש תעשיות מתכת וחשמל בע"מ:

בתוספת נכסים בלתי מוחשיים שזוהו במסגרת הקצאת עלות הרכישה (למעט מוניטין):

| אורך חיים<br>כלכלי<br>שנים | שווי הוגן<br>אלפי ש"ח          |  |
|----------------------------|--------------------------------|--|
| 5                          | 5,439                          | מותג   |
| 8                          | 38,320                         | קשרי לקוחות  |
| 4                          | 1,103                          | אי תחרות   |
|                            | <u>44,862</u>                  |  |
|                            |                                | <b>סה"כ נכסים בלתי מוחשיים, נטו (למעט מוניטין)</b> |
|                            |                                |  |
|                            | <u>יתרה</u><br><u>אלפי ש"ח</u> |  |
|                            | <u>15,247</u>                  | מוניטין (*)  |

(\*) שווי המוניטין ברכישה נגזר מן ההפרש בין תמורת צירוף העסקים לבין ההון העצמי הנרכש והפרשים מקוריים שיוחסו לנכסים והתחייבויות השונים של הפעילות הנרכשת. יתרת המוניטין ממועד הרכישה ניתנת לניכוי לצרכי מס בקו ישר על פני תקופה של 10 שנים ממועד הרכישה. (ראה ביאור 13).

ב. רכישת לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ

ביום 18 באוגוסט, 2022, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 55% מהון המניות של לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (להלן - "לורדן" ו-"עסקת לורדן"). ביום 2 באוקטובר 2022, הושלמה עסקת לורדן. ממועד השלמת עסקת לורדן, החלה החברה לפעול בתחום פעילות חדש: תשתיות ואנרגיה, המדווח כמגזר חשבונאי בדוחותיה הכספיים של החברה. לורדן עוסקת בתכנון וייצור מחליפי חום למיזוג אוויר (קירור וחימום) בטכנולוגיית עלים וצינורות (Finn & Tube), סוללות, מעבים, סוללות מאיידים ותכנון וייצור מערכות קירור.

▪ הסדר תמורה מותנית

בתמורה לרכישה שילמה החברה אלפי ש"ח, מתוכם 10,327 ש"ח שולמו ללורדן כנגד הקצאת מניות חדשות של לורדן, וסך של 2,673 אלפי ש"ח שולמו בתמורה לפידיון מניות המוכרים בלורדן. בנוסף, התחייבה החברה לשלם סכום נוסף המותנה בתוצאות החברה, בשנים 2022-2024.

ככל שהרווח הנקי של לורדן לפני מס בישראל בשנים 2022-2024 יהיה בממוצע עד 3,000 אלפי ש"ח, לא תשולם תמורה נוספת. ככל שהרווח הנקי של לורדן לפני מס בישראל בשנים 2022-2024 יהיה בממוצע בין 3,000 אלפי ש"ח ל- 8,000 אלפי ש"ח, תשולם תמורה נוספת בסך השווה למכפלת 8,000 אלפי ש"ח במנה המתקבלת מחלוקת ההפרש שבין הרווח הממוצע לפני מס בישראל לבין 3,000 אלפי ש"ח ל-5,000 אלפי ש"ח. ככל שהרווח הנקי של החברה לפני מס בישראל בשנים 2022-2024 יהיה בממוצע מעל 8,000 אלפי ש"ח, תשולם תמורה נוספת מקסימלית של 8,000 אלפי ש"ח.

סך התמורה המותנית הוערך לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 בסך של 8,000 אלפי ש"ח. במהלך חודש נובמבר 2023 שילמה החברה סך של 150 אלפי ש"ח על חשבון התמורה המותנית. התחייבות זו נרשמה בדוח על המצב הכספי במסגרת התחייבויות לא שוטפות תחת סעיף "התחייבויות אחרות" במאזן, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ובמסגרת התחייבויות שוטפות תחת סעיף "זכאים ויתרות זכות" במאזן, נכון ליום 31 בדצמבר 2024. במהלך חודש אפריל 2025 שולמה יתרת התמורה המותנית בסך 7,850 אלפי ש"ח.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 19 - צירופי עסקים (המשך)

**ב. רכישת לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ (המשך)**

**מימון רכישת החברה המאוחדת**

לצורך מימון רכישת חברת לורדן, התקשרה החברה עם תאגידיים בנקאיים (להלן - "הבנקים") לקבלת מסגרת הלוואות שקליות, שאינן צמודות בסך של 13 מיליון ש"ח. החברה התחייבה לעמוד באמות המידה המפורטות בביאור 14.

**להלן השווי ההוגן למועד הרכישה של התמורה שהועברה:**

| <u>אלפי ש"ח</u> |                               |
|-----------------|-------------------------------|
| 13,000          | מזומן                         |
| 7,200           | התחייבות בגין תמורה מותנית    |
| 16,527          | זכויות שאינן מקנות שליטה      |
| <u>36,727</u>   | <b>סה"כ עלות צירוף העסקים</b> |

**להלן השווי ההוגן למועד הרכישה של הנכסים, נטו, שהועברו:**

| <u>שווי הוגן אלפי ש"ח</u> |  |
|---------------------------|--|
| 43,152                    | הון חוזר, נטו                                      |
| 15,247                    | רכוש קבוע, נטו (ללא השלכות IFRS 16)                |
| (22,343)                  | סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו (ללא השלכות IFRS 16) |
| 13,233                    | נכס זכות שימוש                                     |
| (14,305)                  | התחייבות בגין חכירה                                |
| <u>34,984</u>             | <b>סה"כ נכסים מוחשיים, נטו</b>                     |

**בתוספת נכסים בלתי מוחשיים שזוהו במסגרת הקצאת עלות הרכישה (למעט מוניטין):**

| <u>אורך חיים כלכלי שנים</u> | <u>שווי הוגן אלפי ש"ח</u> |  |
|-----------------------------|---------------------------|--|
| 8                           | 3,868                     | קשרי לקוחות  |
| 0.5                         | 1,166                     | אי תחרות   |
|                             | <u>5,034</u>              | <b>סה"כ נכסים בלתי מוחשיים, נטו (למעט מוניטין)</b> |

יתרה אלפי ש"ח

|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| (1,158) | התחייבות למס נדחה                  |
| (2,133) | רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי (*) |

(\*) המוניטין השלילי נגזר מן ההפרש בין תמורת צירוף העסקים לבין ההון העצמי הנרכש והפרשים מקוריים שיוחסו לנכסים וההתחייבויות השונים בחברה הנרכשת ובחברות המוחזקות על ידה. שווי של המוניטין השלילי, כפי שמופיע בעבודת הקצאת עלות הרכישה, הינו ערך שיווי. הסיבה לרווח במחיר הזדמנותי בעסקה היא שיפור בתוצאותיה של החברה לאורך המשא ומתן. ניתן לראות כי סך תמורת צירוף העסקים ששולמה עבור מניות החברה דומה להון של החברה כך שהכרה בנכסים בלתי מוחשיים הובילה לרישום רווח מרכישה במחיר הזדמנותי.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - הון מניות

**ההרכב של הון המניות:**

| <b>מספר מניות ליום 31 בדצמבר</b> |             |
|----------------------------------|-------------|
| <b>2024</b>                      | <b>2025</b> |
| 100,000,000                      | 100,000,000 |
| 74,032,482                       | 78,503,105  |
| 74,030,078                       | 78,500,701  |
| 73,683,330                       | 74,030,078  |
| 346,748                          | 4,470,623   |
| 74,030,078                       | 78,500,701  |

**א. הון רשום:**

מניות רגילות ללא ערך נקוב

**ב. הון מונפק ונפרע:**

מניות רגילות ללא ערך נקוב שנפרעו במלואן

מניות רגילות ללא ערך נקוב שנפרעו במלואן ללא מניות רדומות

**ג. תנועה בהון המניות הנפרע במלואו:**

**יתרה ליום 1 בינואר**

מימוש כתבי אופציה למניות החברה

**יתרה ליום 31 בדצמבר**

**ד. פרטים נוספים:**

- (1) ביום 8 בספטמבר, 2022, הקצתה החברה, במסגרת הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים 19,565,256 מניות בתמורה לסך של 2.30 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-45 מיליון ש"ח ו-6,521,752 כתבי אופציה, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-6,521,752 מניות של החברה בתמורה למחיר מימוש לא צמוד של 3.20 ש"ח למניה.
- (2) ביום 18 באוקטובר, 2022, הקצתה החברה, במסגרת הקצאה פרטית לבעלות השליטה בחברה, 4,347,750 מניות בתמורה לסך של 2.30 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ-10 מיליון ש"ח ו-1,449,250 כתבי אופציה, ללא תמורה, הניתנים למימוש ל-1,149,250 מניות של החברה בתמורה למחיר מימוש של 3.20 ש"ח למניה.
- (3) בהמשך לאמור בביאור 14ב'(2), ביום 7 במאי, 2024, מימש בנק הפועלים בע"מ 854,310 כתבי אופציה שהוקצו לו בחודש אוקטובר 2021 ל-346,748 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה מומשו בדרך של Cashless.
- (4) ביום 15 בינואר 2025, מימש הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ 631,709 כתבי אופציות שהוקצו לו בחודש אוקטובר 2021 ל-314,499 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה מומשו בדרך של Cashless.
- (5) בימים 28 באוגוסט 2025 ו-31 באוגוסט, 2025 מומשו 4,156,124 אופציות שהוקצו בשנת 2022 למשקיעים ל-4,156,124 מניות של החברה בתמורה למחיר מימוש של 2.849 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ-12 מיליון ש"ח. ביום 31 באוגוסט 2025 פקעו 3,814,878 אופציות שהיוו את יתרת האופציות מסדרה זו.
- (6) ראה גם ביאור 33ב' בדבר מימוש כתבי אופציות.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - הון מניות (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות לעובדים:

**תכנית תשלום מבוסס מניות 2017:**

ביום 5 בפברואר 2017, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור של ועדת התגמול של החברה באותו מועד) תכנית אופציות לנושאי משרה בחברה ובחברות קשורות, ספקי שירותים ויועצים של החברה וחברות קשורות (להלן - "תכנית 2017") המאפשרת לחברה להקצות עד 5,000,000 כתי אופציה המירים למניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.

ביום 28 במרץ 2019, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 3,050,000 כתי אופציות מכוח תכנית 2017 לעובדים ונושאי משרה בחברה, מתוכם הקצתה החברה 1,500,000 אופציות למנכ"ל החברה לשעבר. ביום 25 במרץ 2020 הקצתה החברה 1,500,000 אופציות נוספות למנכ"ל החברה לשעבר. שווי ההטבה הגלומה בכתי האופציה האמורים בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמד בכ- 23 אלפי דולר, סכום זה, נזקף להון על פני תקופת ההבשלה.

פרטים נוספים באשר לתכנית תשלום מבוסס מניות 2017:

| לשנת 2024                       |               | לשנת 2025                       |               |                           |
|---------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|
| ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח | מספר האופציות | ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח | מספר האופציות |                           |
| 2.84                            | 50,000        | 2.61                            | 50,000        | קיימות במחזור לתחילת השנה |
| -                               | -             | -                               | -             | הוענקו                    |
| -                               | -             | -                               | -             | מומשו                     |
| -                               | -             | -                               | -             | פקעו                      |
| 2.61                            | 50,000        | 2.41                            | 50,000        | קיימות במחזור לתום השנה   |
| 2.61                            | 50,000        | 2.41                            | 50,000        | ניתנות למימוש בתום השנה   |

**תכנית תשלום מבוסס מניות 2022:**

ביום 31 במרץ 2022, אישר דירקטוריון החברה תכנית אופציות עבור עובדי החברה (להלן - "תכנית 2022"). תכנית 2022 המאפשרת לחברה להקצות כתי אופציה המירים למניות רגילות של החברה ללא ערך נקוב.

ביום 23 במאי 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 650,000 כתי אופציה מכוח תוכנית 2022 לעובדים ונושאי משרה בחברה, מתוכם הקצתה החברה 300,000 אופציות למנכ"ל החברה (לשעבר). עקב עזיבת מנכ"ל החברה ועובדים נוספים שלהם הוקצו האופציות, האופציות פקעו.

ביום 15 במרץ, 2023, הקצתה החברה 1,050,000 כתי אופציה מכוח תוכנית 2022. 700,000 כתי אופציה הוקצו למר מאיר ילון, מנכ"ל החברה ו-350,000 כתי אופציה הוקצו למר אלי ויזן, סמנכ"ל הכספים של החברה. כתי האופציות יבשילו על פני תקופה בת ארבע שנים, כאשר רבע מכמות כתי האופציה יבשיל כעבור שנה ממועד ההענקה, והיתרה תבשיל במנות רבעוניות שוות על פני שלוש שנים. שווי ההטבה הגלומה בכתי האופציה האמורים בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, נאמד בכמיליון ש"ח, סכום זה, נזקף להון על פני תקופת ההבשלה. חישוב השווי ההוגן נעשה על פי המודל של בלאק אנד שולס לפי הפרמטרים ליום 13 במרץ 2023. מחיר מניה - 2.11 ש"ח, מחיר מימוש - 2.28 ש"ח, תנודתיות צפויה 62% - 69%, אורך כתי האופציה - 5 שנים, שיעור היוון שנתי 4% - 4.1%.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 20 - הון מניות (המשך)

ה. תשלום מבוסס מניות לעובדים: (המשך)

תכניות תשלום מבוסס מניות 2022 (המשך):

פרטים נוספים באשר לתכנית תשלום מבוסס מניות 2022:

| לשנת 2024                       |               | לשנת 2025                       |               |                           |
|---------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|---------------------------|
| ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח | מספר האופציות | ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח | מספר האופציות |                           |
| 2.28                            | 1,100,000     | 2.02                            | 1,050,000     | קיימות במחזור לתחילת השנה |
| -                               | -             | -                               | -             | הוענקו                    |
| -                               | -             | -                               | -             | מומשו                     |
| 2.85                            | 50,000        | -                               | -             | פקעו                      |
| 2.02                            | 1,050,000     | 1.82                            | 1,050,000     | קיימות במחזור לתום השנה   |
| 2.02                            | 459,375       | 1.82                            | 721,875       | ניתנות למימוש בתום השנה   |

**ו. דיבידנדים:**

ביום 26 במרץ 2024, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לפיה החברה תחלק דיבידנד בשיעור של לפחות 50% מהרווח הנקי של החברה בכל שנה, בכפוף לעמידה במבחני חלוקת הדיבידנד הקבועים בד"ן. הכרזה על חלוקת הדיבידנד על פי המדיניות כאמור, יכול שתיעשה פעם אחת בשנה או מספר פעמים בכל שנה, על בסיס הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה ובהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון. בנוסף רשאי דירקטוריון החברה בכל עת, בהתחשב, בין היתר, בצרכי המימון של החברה, התחייבויותיה, נזילותה ותוכניות ההשקעה שלה, לשנות את שיעור הדיבידנד המחולק או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל.

להלן הדיבידנדים אשר הוכרזו ושולמו על ידי החברה בשנים 2024-2025:

| תאריך חלוקת הדיבידנד | ש"ח למניה | סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח) | תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד |
|----------------------|-----------|---------------------------|---|
| 15/4/2024            | 0.068     | 5,000                     | 26/3/2024                                 |
| 20/6/2024            | 0.047     | 3,500                     | 23/5/2024                                 |
| 19/9/2024            | 0.047     | 3,500                     | 22/8/2024                                 |
| 24/12/2024           | 0.068     | 5,000                     | 25/11/2024                                |
| 10/4/2025            | 0.054     | 4,000                     | 20/03/2025                                |
| 18/6/2025            | 0.067     | 5,000                     | 26/5/2025                                 |
| 29/9/2025            | 0.027     | 2,112                     | 31/8/2025                                 |
| 23/12/2025           | 0.051     | 4,000                     | 26/11/2025                                |
|                      |           | 32,112                    |   |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 21 - הכנסות ממכירות**

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                |                |                           |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------------------|
| 2023                         | 2024           | 2025           |                           |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |                           |
| 98,846                       | 92,732         | 101,103        | מכירות בארץ               |
| 20,874                       | 15,968         | 14,965         | מכירות בארה"ב             |
| 25,306                       | 30,731         | 26,304         | מכירות באנגליה            |
| 36,746                       | 23,334         | 19,653         | מכירות במדינות זרות אחרות |
| <u>181,772</u>               | <u>162,765</u> | <u>162,025</u> |                           |

למידע בדבר פיצול ההכנסות לפי מגזרי פעילות, ראה ביאור 30.

**ביאור 22 - עלות המכירות**

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                |                |  |
|------------------------------|----------------|----------------|--|
| 2023                         | 2024           | 2025           |  |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |  |
| 62,630                       | 51,870         | 48,684         | שימוש בחומרים                          |
| 43,977                       | 39,173         | 42,112         | שכר עבודה ונלוות                       |
| 7,795                        | 7,760          | 7,825          | חרושת ואחרות                           |
| 1,509                        | 2,404          | 2,605          | קבלני משנה                             |
| 7,307                        | 6,530          | 5,990          | פחת                                    |
| <u>123,218</u>               | <u>107,737</u> | <u>107,216</u> |  |
| (993)                        | (1,594)        | 510            | ירידה (עליה) במלאי תוצרת גמורה ובעיבוד |
| <u>122,225</u>               | <u>106,143</u> | <u>107,726</u> |  |

**ביאור 23 - הוצאות מכירה ושיווק**

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |               |               |                            |
|------------------------------|---------------|---------------|----------------------------|
| 2023                         | 2024          | 2025          |                            |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח      |                            |
| 5,326                        | 5,214         | 4,784         | אחסנה והובלה ללקוחות       |
| 1,978                        | 2,127         | 2,002         | שכר עבודה ונלוות           |
| 500                          | 515           | 470           | עמלות לסוכנים              |
| 1,461                        | 1,859         | 1,039         | פרסום, קידום מכירות ואחרות |
| 7,362                        | 6,783         | 6,709         | פחת (ראה ביאורים 12 ו-19)  |
| <u>16,627</u>                | <u>16,498</u> | <u>15,004</u> |                            |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות**

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |               |               |                  |
|------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| 2023                         | 2024          | 2025          |                  |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח      |                  |
| 10,953                       | 11,927        | 12,051        | שכר עבודה ונלוות |
| 2,721                        | 2,689         | 3,232         | שירותים מקצועיים |
| 2,000                        | 2,184         | 2,325         | שכר דירה ואחזקה  |
| 1,218                        | 1,272         | 1,332         | פחת              |
| 631                          | 848           | 1,001         | אחרות            |
| <u>17,523</u>                | <u>18,920</u> | <u>19,941</u> |                  |

**ביאור 25 - הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו**

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                |                |                                  |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------------------------|
| 2023                         | 2024           | 2025           |                                  |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח       |                                  |
| (56)                         | (1,111)        | (109)          | רווח הון ממימוש רכוש קבוע        |
| (3,000)                      | (2,350)        | (8,453)        | פיצוי בגין נזקי "חרבות ברזל" (*) |
| (248)                        | 55             | 700            | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו       |
| <u>(3,304)</u>               | <u>(3,406)</u> | <u>(7,862)</u> |                                  |

(\*) ראה ביאור 1ב'.

**ביאור 26 - הכנסות מימון**

הרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |            |                              |
|------------------------------|--------------|------------|------------------------------|
| 2023                         | 2024         | 2025       |                              |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח   |                              |
| 316                          | 323          | 466        | הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים |
| -                            | 268          | -          | הפרשי שער ושיערוך            |
| 26                           | 1,228        | -          | אחרות (ראה ביאור 14ב'(2))    |
| <u>342</u>                   | <u>1,819</u> | <u>466</u> |                              |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 27 - הוצאות מימון

ההרכב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |              |              |
|------------------------------|--------------|--------------|
| 2023                         | 2024         | 2025         |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     |
| 792                          | 54           | 688          |
| 4,350                        | 3,190        | 2,798        |
| 1,294                        | 1,198        | 1,084        |
| 397                          | -            | 20           |
| 1,073                        | 371          | 1,403        |
| <u>7,906</u>                 | <u>4,813</u> | <u>5,993</u> |

הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן קצר  
הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן ארוך  
הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה  
הפרשי שער ושיערוך  
עמלות ואחרות (ראה ביאור 14 ב'2)

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 28 - מסים על הכנסה

**א. יתרות מסים המוצגות בדוח על המצב הכספי:**

| ליום 31 בדצמבר |          |                                      |
|----------------|----------|--------------------------------------|
| 2024           | 2025     |                                      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                      |
| -              | 28       | <b>נכסים (התחייבויות) שוטפים:</b>    |
| (14)           | -        | נכסי מסים שוטפים                     |
| (14)           | 28       | התחייבות מסים שוטפים                 |
| 9,157          | 10,457   | <b>נכסים (התחייבויות) לא שוטפים:</b> |
| (1,002)        | (991)    | נכסי מסים נדחים                      |
| 8,155          | 9,466    | התחייבות מסים נדחים                  |

נכון לתאריך הדוח, לחברה נכס מס נדחה בגובה 10,457 אלפי ש"ח בגין הפסדים מועברים (9,157 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024). נכס המס נוצר בעקבות רכישת פעילות תמחש וחברת לורדן (ראה ביאור 19 לעיל) שהינן פעילויות רווחיות וצפי החברה לקיזוז רווחיה מההפסדים המועברים. לצורך חישוב נכס המס, החברה התבססה על תחזית רווחי הפעילות בחמש השנים הבאות.

לחברה ולחברה מאוחדת הפסדים עסקיים מועברים לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-31 לדצמבר, 2024 בסך של כ-217 וכ-232 מיליון ש"ח בהתאמה. לחברה הפסד הון מועבר לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-31 לדצמבר, 2024 בסך של 18 מיליון ש"ח. החברה יצרה נכס מס נדחה בגין הפסדים בסך של כ-66 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2025.

הפער בין שיעור המס התיאורטי לשיעור המס האפקטיבי בשנים 2023-2025 נובע בעיקרו מיצירת נכסי מסים נדחים על הפסדים להעברה שלא הוכרו בגינם מסים נדחים בשנים קודמות ומסים על ההכנסה בשיעורי מס שונים בחלק מחברות הקבוצה.

**ב. הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                  |
|------------------------------|----------|----------|------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                  |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                  |
| -                            | -        | (236)    | מסים שנים קודמות |
| 271                          | 14       | -        | מסים שוטפים      |
| (561)                        | (186)    | (1,241)  | מסים נדחים       |
| (290)                        | (172)    | (1,477)  |                  |

**ג. שיעורי המס:**

(1) שיעור מס החברות בישראל הינו 23% בכל תקופות הדיווח.

(2) לורדן עומדת בהגדרת מפעל מועדף, שיעור המס שחל עליה הינו 7.5%.

**ד. שומות מס:**

בהתאם להוראות סעיף 145(א') לפקודת מס הכנסה, לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019, ללורדן ולאורטל הוצאו שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

| ליום 31 בדצמבר |          |
|----------------|----------|
| 2024           | 2025     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| (7,709)        | (6,548)  |

יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

התחייבויות חכירה לבעל עניין (ראה סעיף ז' להלן)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (287)                        | (89)     | -        |
| (414)                        | (453)    | (626)    |
| -                            | 78       | 539      |
| (1,272)                      | (1,574)  | (1,728)  |
| (1,307)                      | (967)    | (857)    |
| 5                            | 5        | 5        |
| (99)                         | (105)    | (110)    |
| 3                            | 3        | 3        |

עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

ריבית בגין הלוואות בעלי השליטה (ראה סעיף ג' להלן)

תשלומי עמילות מכס ולוגיסטיקה (ראה סעיף ד' להלן)

מכירות (ראה סעיף ח' להלן)

תשלומי חכירה לבעל עניין (ראה סעיף ז' להלן)

שכר ונלוות לבעלי עניין המועסקים בחברה (ראה סעיפים ה' ו-ו' להלן)

מספרי האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

תגמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה

מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ב. תגמול אנשי מפתח ניהוליים:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 4,825                        | 4,941    | 4,568    |
| 454                          | 376      | 169      |
| 5,279                        | 5,317    | 4,737    |

הטבות לזמן קצר  
תשלום מבוסס מניות

ג. אשראי מבעלי מניות:

במהלך 2021, נטלה החברה מספר הלוואות בסך כולל של 20 מיליון ש"ח מבעלות השליטה. כל אחת מן הלוואות הינה לתקופה של 6 חודשים, המוארכת באופן אוטומטי לשתי תקופות נוספות, כל אחת אף היא ל- 6 חודשים ונושאות ריבית על פי השיעור הקבוע בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה, כפי שזה יהיה מעת לעת. הריבית בגין הלוואות שולמה באופן שוטף. במהלך שנת 2022 החברה קיבלה ארכה, לפיה פירעון הלוואה לא יחול בשנת 2023. ביום 23 באוקטובר, 2022, בוצעה הקצאת הון כנגד הלוואה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.

יתרת הלוואות הבעלים ליום 31 בדצמבר, 2023, עמדה על סך של 10 מיליון ש"ח והוצגה בסעיף "הלוואות מבעלי מניות" בדוח על המצב הכספי. ביום 4 במרץ, 2024, פרעה החברה את מלוא יתרת הלוואות הבעלים בסך של 10 מיליון ש"ח ובתוספת ריבית שנצברה.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

**ד. עמילות מכס ולוגיסטיקה:**

ביום 10 באפריל, 2022, חידשה חברת לורדן את ההתקשרות עם חברת "TFC תואם שילוח ועמילות מכס בע"מ", (חידוש התקשרות משנת 2018 שהופסקה), שבבעלות חברת אי.טי.ג'י.איי גרופ בע"מ שבבעלות בר.י.ן השקעות בע"מ ודי.בי.אס.איי. השקעות בע"מ, בהסכם למתן שירותי עמילות מכס ולוגיסטיקה כולל מסגרת אשראי למטרת מימון השירותים בסך של 300 אלפי ש"ח בתוספת ריבית בגובה של פריים+3%.

**ה. הסכם ניהול עם בעלות שליטה:**

ביום 20 בינואר, 2022, אושר הסכם ניהול בין בעלות השליטה (להלן - "מעניקות השירותים") לבין החברה, לפיו מעניקות השירותים יספקו לחברה שירותי ניהול לתקופה בת שלוש שנים. שירותי הניהול יכללו, יעוץ אסטרטגי, תמיכה בפיתוח עסקי החברה, סיוע, יעוץ וליווי בתהליכי מיזוגים ורכישות, סיוע למנכ"ל החברה בכל ההיבטים המהותיים הקשורים לפעילות החברה ושירותי דירקטורים (לרבות שירותי יו"ר פעיל בהיקף משרה חודשי של כ-40%). כל זאת באמצעות נושאי משרה ו/או עובדים של מעניקות השירותים המכהנים ו/או שיכהנו כדירקטורים בחברה. עבור שירותי יו"ר הדירקטוריון הפעיל תשלם החברה דמי ניהול חודשיים בסך של 32,000 ש"ח, צמודים לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן ובעבור שירותיהם של כל אחד מהדירקטורים שהינם נושאי משרה ו/או עובדים של מעניקות השירותים שיכהנו בדירקטוריון החברה, לרבות יו"ר הדירקטוריון הפעיל, תשלם החברה שכר דירקטורים על פי "הסכום המזערי" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות גמול דירקטורים"). כמו כן, הדירקטורים המכהנים יהיו זכאים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה, להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור בנוסח המקובל בחברה כפי שיהיה מעת לעת, וכן להחזר בגין הוצאות הכרוכות במתן השירותים.

ביום 13 בינואר, 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, חידוש ועדכון של הסכם הניהול בין מעניקות השירותים לבין החברה ("הסכם הניהול החדש"), לפיו מעניקות השירותים יספקו לחברה שירותי ניהול לתקופה בת 3 שנים ממועד אישור האסיפה. כל אחד מבין החברה ומעניקות השירותים יהיו רשאים להביא את הסכם הניהול החדש לידי סיום בהודעה מראש ובכתב בת 90 יום. מעניקות השירותים יעניקו באמצעות צוות עובדיהן ונושאי משרה בהן, כפי שיהיו מעת לעת, את השירותים הבאים אשר כולם יחדיו ישקפו היקף משרה של 40% לפחות: (א) שירותים בתחום אסטרטגיה ותמיכה בניהול השוטף של החברה בהתאם למדיניות העסקית והניהולית של החברה כפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה; (ב) שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. שירותים אלו ייקראו להלן "שירותי הניהול". בתמורה לשירותי הניהול, החברה תשלם למעניקות השירותים דמי ניהול חודשיים בסך של 36,000 ש"ח, צמודים לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד הידוע במועד האסיפה הכללית ובצירוף מע"מ כדין. מתוך דמי הניהול, סך של 20,000 ש"ח משולם בגין שירותיו של יו"ר דירקטוריון פעיל. עובדי ו/או נושאי משרה של מעניקות השירותים שיכהנו כדירקטורים בחברה, ללא יוצא מן הכלל (יחדיו: "הדירקטורים"), יהיו זכאים בנוסף לגמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות) בהתאם לתקנות גמול דירקטורים, בסכום זהה לגמול הדירקטורים לו זכאים הדירקטורים החיצוניים בחברה. כל הדירקטורים, יהיו זכאים, כחלק מהסכם הניהול החדש, להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה, כפי שתהיה מעת לעת, למתן התחייבות לשיפוי בהתאם לכתב השיפוי אשר אומץ/יאומץ על ידי החברה ביחס לנושאי משרה אחרים בחברה ולמתן פטור מאחריות בהתאם לכתב הפטור אשר אומץ/יאומץ על ידי החברה ביחס לנושאי משרה אחרים בחברה.

ביום 20 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ("האסיפה"), עדכון ההתקשרות של החברה בהסכם הניהול החדש (כהגדרתו לעיל). במסגרת האסיפה מונה מר אייל שלמון כדירקטור בחברה, ואושר כי מר שלמון אשר מונה לתפקיד יו"ר הדירקטוריון, חלף מר ברק דותן, יעניק את שירותי יו"ר הדירקטוריון הפעיל לחברה במסגרת הסכם שירותי הניהול החדש, באותם תנאים כפי שאושרו באסיפה מיום 13 בינואר 2025. למעט שינוי זהותו של יו"ר דירקטוריון החברה הפעיל, לא חל שינוי כלשהו בתנאי הסכם הניהול החדש.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 29 - בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

**ו. יהונתן הורדי:**

ביום 27 באפריל, 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שירותי ניהול עם יוני הורדי ניהול והחזקות בע"מ, חברה בבעלותו ובשליטתו של מר יהונתן הורדי אשר כיהן כדירקטור בחברה עד ליום 11 בינואר 2026 (להלן - "הסכם הניהול" ו- "חברת הניהול", לפי העניין). מר הורדי החל לכהן בתפקידו החל מיום 1 ביוני, 2022. בתמורה להעמדת שירותי הניהול שילמה החברה לחברת הניהול תשלום חודשי בסך כולל של 62 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ כדין. בהתאם להסכם הניהול, כפי שאושר באסיפה הכללית כאמור לעיל, הסכם הניהול פקע ביום 31 במרץ, 2024.

ביום 21 במאי 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם חדש עם חברת הניהול, לפיו חברת הניהול תעניק לחברה שירותי ייעוץ ביחס לפעילות תמחש באמצעות מר הורדי, בהיקף משרה של 20% ("הסכם הייעוץ"). בתמורה להעמדת שירותי הייעוץ, תשלם החברה לחברת הניהול תשלום חודשי בסך של 20 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ כדין. הסכם הייעוץ הינו בתוקף מיום 1 באפריל, 2024 כאשר כל צד רשאי להביא את ההתקשרות לכדי סיום בהודעה מוקדמת בת 30 יום.

בשנים 2025 ו- 2024 שילמה החברה לחברת הניהול (על פי הסכם הניהול ו/או הסכם הייעוץ, לפי העניין). סך של 245 אלפי ש"ח ו-376 אלפי ש"ח בהתאמה.

**ז. הסכם שכירות - תמחש:**

החברה שוכרת מחברת ת.מ.פ ייזום והשקעות בע"מ (להלן - "ת.מ.פ" או "המשכירה"), חברה בבעלות מר יהונתן הורדי וצד שלישי שאינו קשור לחברה, את המקרקעין עליו ממוקם מפעל תמחש על פי הסכם שכירות מיום 13 בינואר 2015, על תיקונו. תוקפו של הסכם השכירות הינו עד ליום 28 בפברואר, 2030 ודמי השכירות החודשיים מתעדכנים בהדרגה החל מ-88 אלפי ש"ח עד חודש פברואר 2024 ועד 130 אלפי ש"ח החל מחודש מרץ 2028.

בנוסף, החברה שוכרת מת.מ.פ נכס בראשון לציון המשמש את תחום פעילות תעשיות המתכת והחשמל על פי הסכם שכירות שתוקפו עד ליום 30 בספטמבר, 2026 בתמורה לדמי שכירות שאינם מהותיים לחברה.

ראה גם ביאור 18ב'.

**ח.** בתקופת הדוח מכרה החברה באמצעות לורדן אגש"ח לקונסטנטין את אטש בע"מ מערכת קירור אוויר בסך 150 אלפי ש"ח ובאמצעות טי.ג'י. איי לאינטר אלקטריק התקנות בע"מ ארונות חשמל בסך 389 אלפי ש"ח. חברות אלו נשלטות על ידי בעל השליטה בקבוצה ומכירות אלו נכללו בהכנסות. מחירי העסקאות נקבעו על סמך מחירון המקובל בשימוש בענף.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - דיווח מגזרי

החברה באמצעות אורטל, עסקה בייצור, עיבוד ושיווק של מכלולים מכאניים עשויים ומגנזיום בעיקר לתעשיית הרכב, ביום 18 בנובמבר 2022 פרצה שריפה במפעל יציקות המגנזיום של אורטל אשר גרמה לנזק משמעותי מאד למפעל. בשל השריפה, למעט עבודה זמנית בהיקפים זניחים, המפעל לא שב לעבודה ומרבית עובדי החברה פוטרו. ביום 26 במרץ 2024, ולאחר שבחן את משך הזמן הכרוך בכינון מפעל יציקות מגנזיום חדש ועלותו ויכולתה להתקשר מחדש עם לקוחות בתחום יציקות המגנזיום, החליט דירקטוריון החברה להפסיק את פעילותה בתחום יציקות המגנזיום.

למידע נוסף לגבי הפעילות שהופסקה, ראה ביאור 32א'.

החל משנת 2024, לקבוצה שני מגזרים בני דיווח כמפורט להלן, אשר מהווים את היחידות העסקיות העיקריות שלה:

**מגזר תעשיות המתכת והחשמל -** החל מיום 1 ביוני, 2022, עם רכישת פעילות תמחש, החברה עוסקת בייצור ארונות חשמל ומוצרי נחושת ומתכת נוספים.

**מגזר התשתיות והאנרגיה -** החל מיום 2 באוקטובר, 2022, עם רכישת 55% ממניות חברת לורדן, החברה עוסקת בייצור סוללות עלים להולכת נוזלים וגזים שונים כגון: מים, קיטור, שמן תרמי או גז, למטרות חימום או קירור. הסוללות מיועדות לשימוש בתעשיות מגוונות.

תוצאות המגזר מוצגות לפי רווח גולמי בניכוי הוצאות מכירה ושיווק, הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות (הכנסות) אחרות נטו מיוחסות במישרין לכל מגזר. הוצאות הנהלה וכלליות ברמת הקבוצה אינן מוקצות למגזרים. בוצע סיווג מחדש בביאור מגזרים, כך שהפחתות עודפי עלות מוצגות בשורה נפרדת. יודגש כי אין שינוי במדידת תוצאות המגזרים אלא באופן הצגתן בלבד.

**ההרכב:**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025**

|               |                 | תעשיות המתכת והחשמל     |          |                                   |
|---------------|-----------------|-------------------------|----------|-----------------------------------|
| סה"כ אלפי ש"ח | התאמות אלפי ש"ח | תשתיות ואנרגיה אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                   |
| 162,025       | -               | 76,182                  | 85,843   | הכנסות מלקוחות מחיצוניים          |
| 39,748        | -               | 14,168                  | 25,580   | תוצאות המגזר לפני הפחתת עו"ע      |
| (6,638)       | -               | (484)                   | (6,154)  | הפחתת עו"ע בגין צירופי עסקים      |
| 33,110        | -               | 13,684                  | 19,426   | תוצאות המגזר לאחר הפחתת עו"ע      |
| (5,894)       |                 |                         |          | הוצאות שלא הוקצו למגזרים          |
| 27,216        |                 |                         |          | <b>רווח מפעולות רגילות</b>        |
| (5,527)       |                 |                         |          | הוצאות מימון, נטו                 |
| 21,689        |                 |                         |          | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>    |
| 1,477         |                 |                         |          | מסים על הכנסה                     |
| 23,166        |                 |                         |          | <b>רווח לשנה מפעילויות נמשכות</b> |
| (1,343)       |                 |                         |          | הפסד מפעילויות שהופסקו            |
| 21,823        |                 |                         |          | <b>רווח נקי לשנה</b>              |
| 236,999       | 15,371          | 114,274                 | 107,354  | נכסי המגזר                        |
| (90,581)      | (44,680)        | (26,931)                | (18,970) | התחייבויות המגזר                  |
| 14,067        | 434             | 4,621                   | 9,012    | פחת והפחתות                       |
| 107,726       | -               | 55,159                  | 52,567   | עלות המכירות                      |
| 15,004        | -               | 5,191                   | 9,813    | הוצאות מכירה ושיווק               |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | תשתיות<br>ואנרגיה<br>אלפי ש"ח | תעשיות<br>המתכת<br>והחשמל<br>אלפי ש"ח |  |
|------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| 162,765          | -                  | 84,347                        | 78,418                                | הכנסות מלקוחות מחיצוניים<br>תוצאות המגזר לפני הפחתת עו"ע<br>הפחתת עו"ע בגין צירופי עסקים<br>תוצאות המגזר |
| 37,206           | -                  | 16,769                        | 20,437                                |  |
| (6,637)          | -                  | (484)                         | (6,153)                               |  |
| <u>30,569</u>    | -                  | <u>16,285</u>                 | <u>14,284</u>                         |  |
| (5,959)          |                    |                               |                                       | הוצאות שלא הוקצו למגזרים   |
| <u>24,610</u>    |                    |                               |                                       | <b>רווח מפעולות רגילות</b>   |
| (2,994)          |                    |                               |                                       | הוצאות מימון, נטו  |
| <u>21,616</u>    |                    |                               |                                       | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>   |
| 172              |                    |                               |                                       | מסים על הכנסה  |
| <u>21,788</u>    |                    |                               |                                       | <b>רווח לשנה מפעילויות נמשכות</b>  |
| 2,225            |                    |                               |                                       | רווח מפעילויות שהופסקו   |
| <u>24,013</u>    |                    |                               |                                       | <b>רווח נקי לשנה</b>   |
| 230,012          | 13,757             | 102,625                       | 113,630                               | נכסי המגזר   |
| (101,074)        | (52,487)           | (27,021)                      | (21,566)                              | התחייבויות המגזר   |
| <u>14,648</u>    | <u>456</u>         | <u>4,503</u>                  | <u>9,689</u>                          | פחת והפחתות  |
| 106,143          | -                  | 56,038                        | 50,105                                | עלות המכירות   |
| <u>16,498</u>    | -                  | <u>5,573</u>                  | <u>10,925</u>                         | הוצאות מכירה ושיווק  |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 30 - דיווח מגזרי (המשך)

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

| סה"כ<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | תשתיות<br>ואנרגיה<br>אלפי ש"ח | תעשיות<br>המתכת<br>והחשמל<br>אלפי ש"ח |                                   |
|------------------|--------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| 181,772          | -                  | 98,907                        | 82,865                                | הכנסות מלקוחות מחיצוניים          |
| 40,952           | -                  | 20,112                        | 20,840                                | תוצאות המגזר לפני הפחתת עו"ע      |
| (7,220)          | -                  | (1,067)                       | (6,153)                               | הפחתת עו"ע בגין צירופי עסקים      |
| 33,732           | -                  | 19,045                        | 14,687                                | תוצאות המגזר                      |
| (5,031)          |                    |                               |                                       | הוצאות שלא הוקצו למגזרים          |
| 28,701           |                    |                               |                                       | <b>רווח מפעולות רגילות</b>        |
| (7,564)          |                    |                               |                                       | הוצאות מימון, נטו                 |
| 21,137           |                    |                               |                                       | <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>    |
| 290              |                    |                               |                                       | מסים על הכנסה                     |
| 21,427           |                    |                               |                                       | <b>רווח לשנה מפעילויות נמשכות</b> |
| 3,130            |                    |                               |                                       | רווח מפעילויות שהופסקו            |
| 24,557           |                    |                               |                                       | <b>רווח נקי לשנה</b>              |
| 281,579          | 56,605             | 96,401                        | 128,573                               | נכסי המגזר                        |
| (158,862)        | (76,930)           | (36,078)                      | (45,854)                              | התחייבויות המגזר                  |
| 18,843           | 3,226              | 5,242                         | 10,375                                | פחת והפחתות                       |
| 122,225          | (264)              | 66,353                        | 56,136                                | עלות המכירות                      |
| 16,627           | -                  | 6,165                         | 10,462                                | הוצאות מכירה ושיווק               |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

| ליום 31 בדצמבר |               |
|----------------|---------------|
| 2024           | 2025          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 8,718          | 23,555        |
| 62,962         | 59,401        |
| <u>71,680</u>  | <u>82,956</u> |
| <u>71,680</u>  | <u>82,956</u> |
| 23,497         | 24,406        |
| 22,428         | 19,682        |
| 42,230         | 43,624        |
| <u>88,155</u>  | <u>87,712</u> |
| 7,850          | -             |
| 961            | 1,150         |
| <u>8,811</u>   | <u>1,150</u>  |
| <u>96,966</u>  | <u>88,862</u> |
| 51,273         | 49,601        |
| 45,693         | 39,261        |
| <u>96,966</u>  | <u>88,862</u> |

**נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 לקוחות וחייבים

**נכסים פיננסיים שוטפים**

**התחייבויות פיננסיות**

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:  
 ספקים וזכאים אחרים  
 התחייבויות חכירה  
 הלוואות מתאידיים בנקאיים ומאחרים

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:  
 תמורה מותנית ברכישת פעילות  
 התחייבות בגין אופציות שהוענקו לבנקים

**התחייבויות פיננסיות שוטפות**  
**התחייבויות פיננסיות לא שוטפות**

ב. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים:

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון: סיכונים מטבע, סיכון אשראי (ראה ביאור 6) וסיכונים שווי הוגן בגין שיעורי ריבית. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

הקבוצה פועלת להפחית את השפעת הסיכונים הנ"ל על ידי שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לצמצם את החשיפות לסיכונים. ניהול הסיכונים מבוצע על ידי מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים. מחלקת הכספים מזהה, מעריכה, ומגדרת סיכונים פיננסיים בשיתוף פעולה עם יחידות התפעול של הקבוצה.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

**ג. סיכון ריבית:**

סיכון ריבית - הסיכון של תנודות בשווי של מכשיר פיננסי כתוצאה משינויים בשערי ריבית בשוק.

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים.

עליה בשיעור הריבית עשויים לפגוע בענפים בהם פועלות חברות הקבוצה, ולהביא לקיטון בביקוש למוצריה. כמו כן, עליה בשיעור הריבית יגדיל את הוצאות המימון בשל העובדה שמרבית האשראי שנטלו חברות הקבוצה הינו בריבית משתנה. הקבוצה אינה מגינה על חשיפה זו.

חשיפת הקבוצה לשיעורי ריבית על נכסים והתחייבויות פיננסיים מתוארת בניהול סיכון מזילות המובא בהמשך ביאור זה.

**ניתוח רגישות סיכון ריבית:**

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים נגזרים ולא נגזרים בתום תקופת הדיווח הכספי. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח הכספי עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית נעשה שימוש בשיעור עליה או ירידה של 1% ו- 2% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

רוב ההתחייבויות הפיננסיות בקבוצה הינם בריבית משתנה, על בסיס פריים. כל שינוי בשיעור הפריים יביא להשפעה על הרווח או ההפסד של חברות הקבוצה.

בהנחה ששיעור הפריים היה גדל / קטן ב- 1% ו- 2% ושאר הפרמטרים היו נשארים קבועים, ההשפעה על הרווח לפני מס הייתה כדלקמן:

| <b>רווח (הפסד) משינוי שיעור ריבית הפריים</b> |                 |                    |
|--|-----------------|--------------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר</b>                        |                 |                    |
| <b>2024</b>                                  | <b>2025</b>     |                    |
| <b>אלפי ש"ח</b>                              | <b>אלפי ש"ח</b> |                    |
| 383  | 480             | קיטון בריבית של 1% |
| 765  | 960             | קיטון בריבית של 2% |
| (383)  | (480)           | גידול בריבית של 1% |
| (765)  | (960)           | גידול בריבית של 2% |

**ט.י. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיס הצמדה וסוגי מטבע:

| ליום 31 בדצמבר 2025 |                |                 |              |              |              |  |
|---------------------|----------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--|
| סה"כ                | ללא ריבית שקלי | נושא ריבית שקלי | צמוד אירו    | צמוד ליש"ט   | צמוד דולר    |  |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     |  |
|                     |                |                 |              |              |              | <b>נכסים</b>                                     |
| 23,555              | 16,276         | 2,405           | 2,468        | 1,087        | 1,319        | מזומנים ושווי מזומנים                            |
| 56,567              | 46,908         | -               | 1,325        | 6,210        | 2,124        | לקוחות   |
| 2,834               | 577            | 1,000           | 605          | 643          | 9            | חייבים ויתרות חובה                               |
| <u>82,956</u>       | <u>63,761</u>  | <u>3,405</u>    | <u>4,398</u> | <u>7,940</u> | <u>3,452</u> |  |
|                     |                |                 |              |              |              | <b>התחייבויות</b>                                |
| 43,624              | -              | 40,848          | -            | 2,776        | -            | הלוואות מתאגידים בנקאיים                         |
| 19,682              | -              | 19,682          | -            | -            | -            | התחייבות חכירה                                   |
| 13,768              | 10,685         | -               | 146          | 459          | 2,478        | ספקים ונותני שירותים                             |
| 11,788              | 10,723         | -               | 62           | 974          | 29           | זכאים ויתרות זכות                                |
| <u>88,862</u>       | <u>21,408</u>  | <u>60,530</u>   | <u>208</u>   | <u>4,209</u> | <u>2,507</u> |  |
| <u>(5,906)</u>      | <u>42,353</u>  | <u>(57,125)</u> | <u>4,190</u> | <u>3,731</u> | <u>945</u>   | <b>נכסים פיננסיים בניכוי התחייבויות פיננסיות</b> |
|                     |                |                 |              |              |              |  |
| ליום 31 בדצמבר 2024 |                |                 |              |              |              |  |
| סה"כ                | ללא ריבית שקלי | נושא ריבית שקלי | צמוד אירו    | צמוד ליש"ט   | צמוד דולר    |  |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח     |  |
|                     |                |                 |              |              |              | <b>נכסים</b>                                     |
| 8,718               | 2,343          | 2,405           | 324          | 1,707        | 1,939        | מזומנים ושווי מזומנים                            |
| 58,224              | 44,689         | -               | 3,397        | 5,754        | 4,384        | לקוחות   |
| 4,738               | 181            | 4,292           | 118          | 147          | -            | חייבים ויתרות חובה                               |
| <u>71,680</u>       | <u>47,213</u>  | <u>6,697</u>    | <u>3,839</u> | <u>7,608</u> | <u>6,323</u> |  |
|                     |                |                 |              |              |              | <b>התחייבויות</b>                                |
| 42,230              | -              | 39,243          | -            | 2,987        | -            | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים                 |
| 22,428              | -              | 22,428          | -            | -            | -            | התחייבות חכירה                                   |
| 14,144              | 12,191         | -               | 154          | 829          | 970          | ספקים ונותני שירותים                             |
| 18,164              | 17,061         | -               | -            | 1,103        | -            | זכאים ויתרות זכות                                |
| <u>96,966</u>       | <u>29,252</u>  | <u>61,671</u>   | <u>154</u>   | <u>4,919</u> | <u>970</u>   |  |
| <u>(25,286)</u>     | <u>17,961</u>  | <u>(54,974)</u> | <u>3,685</u> | <u>2,689</u> | <u>5,353</u> | <b>נכסים פיננסיים בניכוי התחייבויות פיננסיות</b> |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 31 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות:

גישת הקבוצה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על אמצעים נזילים ואמצעי הלוואה, מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, התאמת מאפייני הפדיון של נכסים והתחייבויות פיננסיים ופיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסכום של כ-72 מיליון ש"ח (כ-43 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024), המחודשות מדי תקופה ע"י החברה.

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

| סה"כ                       | מעל חמש שנים | שנה חמישית   | שנה רביעית    | שנה שלישית    | שנה שניה      | שנה ראשונה    | שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע |                      |
|----------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------|----------------------|
|                            |              |              |               |               |               |               | %                          |                      |
| <b>ליום 31 בדצמבר 2025</b> |              |              |               |               |               |               |                            |                      |
|                            |              |              |               |               |               |               |                            | התחייבויות פיננסיות: |
| 25,656                     | -            | -            | -             | -             | -             | 25,656        |                            | ללא ריבית            |
| 62,534                     | 3,657        | 2,388        | 6,767         | 13,286        | 18,156        | 18,280        | 6.38%                      | נושאי ריבית          |
| <u>88,090</u>              | <u>3,657</u> | <u>2,388</u> | <u>6,767</u>  | <u>13,286</u> | <u>18,156</u> | <u>43,836</u> |                            |                      |
| <b>ליום 31 בדצמבר 2024</b> |              |              |               |               |               |               |                            |                      |
|                            |              |              |               |               |               |               |                            | התחייבויות פיננסיות: |
| 32,308                     | -            | -            | -             | -             | -             | 32,308        |                            | ללא ריבית            |
| 75,595                     | 5,906        | 6,680        | 12,208        | 15,190        | 13,498        | 22,113        | 6.72%                      | נושאי ריבית          |
| <u>107,903</u>             | <u>5,906</u> | <u>6,680</u> | <u>12,208</u> | <u>15,190</u> | <u>13,498</u> | <u>54,421</u> |                            |                      |

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

**פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:**

הערך בספרים של מכשירים פיננסיים שנמדדים בעלות מופחתת שווה בקירוב לשוויים ההוגן. לצורך מדידת שוויים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט ההתחייבויות הפיננסיות הנמדדות בשווי הוגן רמה 3 הנכללות בדוחות הכספיים:

- תמורה מותנית ברכישת "לורדן" בסך כולל של כ-7.8 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. התמורה המותנית חושבה בהסתמך על סימולציית מונטה קרלו. במהלך חודש אפריל 2025 שולמה יתרת התמורה המותנית בסך של כ-7,850 אלפי ש"ח ראה ביאור 19 ב'.
- התחייבות לבנקים בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח וכ-1 מיליון ש"ח לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 בהתאמה. שווי האופציות שניתנו לבנקים חושבו ע"פ מודל black & scholes. ראה ביאור 14 ב' (2).

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 32 - פעילות מופסקת**

א. ביום 18 בנובמבר, 2022, פרצה שריפה (להלן - "השריפה") במפעל יציקות המגנזיום של אורטל. השריפה גרמה לנזק משמעותי מאד למפעל. בשל השריפה, למעט עבודה זמנית בהיקפים זניחים המפעל לא שב לעבודה ומרבית עובדי החברה (כ- 160 עובדים לפני השריפה) פוטרו.

מיד עם היוודע על השריפה, פנתה אורטל לחברת הביטוח וניהלה עם נציגיה, באמצעות יועץ מיוחד שנשכר על ידי אורטל, שיחות, פגישות והתכתבויות על מנת לגבש את תביעתה על מכלול הנזקים שנגרמו.

ביום 26 בפברואר, 2024, שילמה חברת הביטוח לאורטל סך של כ- 13.8 מיליון דולר (כ- 50 מיליון ש"ח) (להלן - "התקבול מחברת הביטוח"), וזאת בנוסף למקדמות בסך של כ- 4.4 מיליון דולר (כ- 15.9 מיליון ש"ח) (לאחר ניכוי השתתפות עצמית בסך של כ- 0.5 מיליון דולר) ששולמו לאורטל בחודשים דצמבר 2022 ויולי, 2023. כל הסכומים הנ"ל הוכרו כהכנסות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו", כנגד הכנסות לקבל. התקבולים בפועל מחברת הביטוח נכללו בסעיף "מזומנים נטו מפעילות השקעה שהופסקה" בדוח תזרים המזומנים.

במסגרת התקבול מחברת הביטוח, סוכם כי אורטל לא תהא זכאית לתקבולים נוספים מחברת הביטוח, למעט בגין תביעות לקוחות אורטל באם תהיינה.

ביום 26 במרץ, 2024, לאחר שבחן דירקטוריון החברה את משך הזמן הכרוך בכינון מפעל יציקות מגנזיום חדש ועלויות ויכולתה של החברה להתקשר מחדש עם לקוחות בתחום יציקות המגנזיום ולאור הפסקת תהליכי הייצור בחברה והפסקת ההזמנות מלקוחות, קיבל דירקטוריון החברה החלטה להפסיק את פעילותה של החברה בתחום יציקות המגנזיום.

ראה גם ביאור 18 ב'2).

ביום 31 ביולי, 2023, קיבלה חברת הבת, אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ, מכתב מלקוח מרכזי לשעבר בדבר דרישתו לפיצוי בגין נזקים שלטענתו נגרמו לו כתוצאה מעצירת אספקות בעקבות השריפה שארעה במפעל ביום 18 בנובמבר, 2022 (ראה ביאור 32 א'). היקף הפיצוי הנטען במכתב הינו בסך של כ- 1.4 מיליון אירו ומתייחס בעיקר להובלות מיוחדות והסמכת ספק אלטרנטיבי. בחודש אוקטובר חתמו אורטל והלקוח על הסכם פשרה, במסגרתו, שילמה חברת הביטוח של אורטל בחודש ינואר 2025 ללקוח סך של 500 אלפי אירו (כ- 1,886 אלפי ש"ח) כנגד סילוק סופי של כל טענותיו כלפי אורטל. למעט תשלום ליועץ ביטוח, בסכום שאינו מהותי לחברה, מלוא סכום הפשרה שולם ללקוח על ידי חברת הביטוח של אורטל.

בחודש ינואר 2025 התקבלה פניה מהמשרד להגנת הסביבה, לפיה נדרשת אורטל לבצע דיגומים בכל השטח בו פעל מפעל אורטל, כולל ביצוע דיגומים בתוך מאצרות וברצפת סככות אשר אוחסנו בהם שמנים או חומרים מסוכנים או כל חומר העלול לזהם את הקרקע. במהלך שנת 2025 ביצעה אורטל חקירת קרקע בעזרת חברת ELM והגישה את הממצאים למשרד לאיכות הסביבה. ביום 25 בדצמבר 2025 התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה להיעדר דרישות רגולטוריות נוספות לשיקום הקרקע וכי במסגרת סקר הקרקע שבוצע לא נמצא זיהום הטעון טיפול או תיחום. האישור ניתן לגבי האזורים בהם בוצעה חקירת הקרקע.

ב. בחודש נובמבר 2023, התקבלה אצל החברה תביעה אשר הוגשה נגדה על ידי המפרקת של חברה נכדה, alu-druckguss GmbH & Co. Brandenburg KG, שפעילותה הופסקה בשנת 2018, בבית המשפט האזורי בפוסטדאם, גרמניה, על סך של כ- 1.1 מיליון אירו. עילתה של התביעה בהשבה, לקופת הפירוק, של סכומים אשר שולמו על ידי החברה הנכדה לחברה.

החברה כללה הפרשה בסך 2.5 מיליון ש"ח בדוחותיה ליום 31 בדצמבר, 2023 בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים באשר לסיכויי התביעה. בשנת 2024 הכירה החברה ברווח בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח בגין עדכון ההפרשה לתביעה וזאת בהסתמך על חוות דעת מעודכנת של יועציה המשפטיים. יתרת ההפרשה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הייתה כ- 1.6 מיליון ש"ח.

ביום 18 ביולי 2025 נחתם הסכם פשרה בסך של כ- 400 אלפי אירו התואם את סכום ההפרשה. וביום 30 באוקטובר, 2025 פרעה החברה את מלוא התחבויותיה בקשר עם הסכם הפשרה. ראה ביאור 133'.

ראה גם ביאור 18 ג'.

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 32 - פעילות מופסקת (המשך)

**ג. ניתוח הרווח או הפסד מפעילויות שהופסקו:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |  |
|------------------------------|----------|----------|--|
| 2023                         | 2024     | 2025     |  |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |  |
| 2,145                        | 599      | -        | הכנסות ממכירות                                     |
| 8,369                        | 1,184    | 156      | עלות המכירות                                       |
| (6,224)                      | (585)    | (156)    | הפסד גולמי   |
| 741                          | 12       | 11       | הוצאות מכירה ושיווק                                |
| 3,918                        | 1,189    | 1,173    | הוצאות הנהלה וכלליות                               |
| (14,190)                     | (2,317)  | -        | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו                         |
| (9,531)                      | (1,116)  | 1,184    |  |
| 3,307                        | 531      | (1,340)  | רווח (הפסד) לפני מימון                             |
| 12                           | 140      | -        | הכנסות מימון                                       |
| (189)                        | (313)    | (3)      | הוצאות מימון                                       |
| (177)                        | (173)    | (3)      | הוצאות מימון, נטו                                  |
| 3,130                        | 358      | (1,343)  | רווח (הפסד) לאחר מימון                             |
| -                            | 1,867    | -        | רווח ממימוש קרן הון מהפרשי תרגום של פעילות שהופסקה |
| 3,130                        | 2,225    | (1,343)  | רווח (הפסד) לשנה                                   |

**ד. ניתוח תזרימי מזומנים של הפעילויות שהופסקו:**

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                  |
|------------------------------|----------|----------|----------------------------------|
| 2023                         | 2024     | 2025     |                                  |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                  |
| (23,354)                     | (6,093)  | (1,163)  | תזרימי מזומנים נטו לפעילות שוטפת |
| 5,919                        | 51,406   | -        | תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה |
| (1,004)                      | (465)    | -        | תזרימי מזומנים נטו לפעילות מימון |
| (18,439)                     | 44,848   | (1,163)  | סה"כ תזרימי מזומנים נטו          |

**טי. ג'י. איי תשתיות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

**ביאור 33 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו**

- א. ביום 13 בינואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, חידוש ועדכון של הסכם הניהול בין בעלות השליטה לבין החברה, לפיו בעלות השליטה יספקו לחברה שירותי ניהול לתקופה בת שלוש שנים ממועד אישור האסיפה. לפרטים נוספים ראה ביאור 29' בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
- ב. ביום 15 בינואר 2025, מימש הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ 631,709 כתבי אופציות שהוקצו לו בחודש אוקטובר 2021 ל- 314,499 מניות רגילות של החברה. כתבי האופציה מומשו בדרך של Cashless.
- ג. ביום 20 במרץ 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 5.38 אג' למניה ובסכום כולל של 4 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 10 באפריל 2025.
- ד. בחודש אפריל 2025 הודיע הממשל האמריקאי על הטלת מכסים על סחורות המיובאות לארצות הברית ממדינות שונות בעולם, ובכללן ישראל. שינוי בעל השלכות רוחביות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל. כ-9% מהכנסות החברה, באמצעות לורדן, נובעות מייצוא לארצות הברית. ביום 31 ביולי 2025 הודיע הממשל האמריקאי כי גובה המכס שיוטל על הייצוא הישראלי לארה"ב יעמוד על 15% אשר נכנס לתוקפו ביום 7 באוגוסט 2025. ביום 20 בפברואר 2026 קבע בית המשפט העליון בארה"ב שהמכסים שהוטלו על ידי הממשל האמריקאי תחת סעיף חוק לשעת חירום אינם חוקיים. בעקבות ההחלטה הכריז הממשל האמריקאי כי הוא מטיל מכסים בשיעור של 10% על כל המדינות הסוחרות עם ארה"ב, אשר עודכנה לאחר מכן ל-15%. למועד הדוח קיים חוסר וודאות בנוגע למדיניות המכסים. הנהלת החברה רואה את עניין המכסים כגורם העלול להשפיע על כושר התחרות ובוחנת חלופות במטרה למזער את שיעור המכס האפקטיבי.
- ה. ביום 26 במאי 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 6.73 אג' למניה ובסכום כולל של 5 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 18 ביוני 2025.
- ו. ביום 18 ביולי 2025, אושר בבית המשפט בגרמניה הסכם פשרה בקשר עם תביעה כנגד חברה נכדה - בגרמניה alu-druckguss GmbH & Co. Brandenburg KG בסך אלפי אירו אשר החברה מחוייבת לשלם עד ליום 31 בדצמבר 2025. ביום 30 באוקטובר 2025 פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה בקשר עם הסכם הפשרה.
- ז. ביום 31 באוגוסט 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 2.69 אג' למניה ובסכום כולל של 2.1 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 29 בספטמבר 2025.
- ח. בימים 28 באוגוסט 2025 ו-31 באוגוסט 2025 מומשו 4,156,124 אופציות שהוקצו בשנת 2022 למשקיעים ל- 4,156,124 מניות של החברה בתמורה למחיר מימוש של 2.849 ש"ח למניה ובתמורה כוללת בסך של כ-12 מיליון ש"ח. ביום 31 באוגוסט 2025 פקעו 3,814,878 אופציות שהיוו את יתרת האופציות מסדרה ז.
- ט. ביום 30 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין חברת לורדן אגש"ח בע"מ לבין רשות המיסים במסגרתו אושר סכום פיצוי "חרבות ברזל" בסך של כ- 14.9 מיליון ש"ח. ביום 10 בנובמבר 2025 התקבלה יתרת הפיצוי בסך של כ- 12.4 מיליון ש"ח, ראה ביאור ב'.
- י. ביום 26 בנובמבר 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 5.1 אג' למניה ובסכום כולל של 4 מיליון ש"ח אשר שולם ביום 23 בדצמבר 2025.
- יא. ביום 24 במרץ 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 5.1 אג' למניה ובסכום כולל של 4 מיליון ש"ח אשר ישולם ביום 28 באפריל 2026.

**פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד**

**תקנה 10א'**

להלן תמצית הדוחות על הרווח הכולל לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

| הסעיף   | רבעון 1 2025   | רבעון 2 2025   | רבעון 3 2025   | רבעון 4 2025  | סה"כ שנת 2025  |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| הכנסות ממכירות  | 43,037         | 40,480         | 41,552         | 36,956        | 162,025        |
| עלות המכירות  | 27,511         | 26,708         | 28,038         | 25,469        | 107,726        |
| <b>רווח גולמי</b>   | <b>15,526</b>  | <b>13,772</b>  | <b>13,514</b>  | <b>11,487</b> | <b>54,299</b>  |
| הוצאות מכירה ושיווק   | 3,735          | 3,769          | 3,772          | 3,728         | 15,004         |
| הוצאות הנהלה וכלליות  | 4,496          | 5,066          | 5,172          | 5,207         | 19,941         |
| הכנסות אחרות, נטו   | (1,453)        | (19)           | (3,474)        | (2,916)       | (7,862)        |
| <b>רווח מפעולות רגילות</b>                                    | <b>8,748</b>   | <b>4,956</b>   | <b>8,044</b>   | <b>5,468</b>  | <b>27,216</b>  |
| הכנסות מימון  | 398            | 77             | 137            | (146)         | 466            |
| הוצאות מימון  | (1,754)        | (2,047)        | (1,369)        | (823)         | (5,993)        |
| <b>הוצאות מימון, נטו</b>                                      | <b>(1,356)</b> | <b>(1,970)</b> | <b>(1,232)</b> | <b>(969)</b>  | <b>(5,527)</b> |
| <b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>                                | <b>7,392</b>   | <b>2,986</b>   | <b>6,812</b>   | <b>4,499</b>  | <b>21,689</b>  |
| מסים על הכנסה   | 452            | 236            | 31             | 758           | 1,477          |
| <b>רווח נטו מפעילויות נמשכת</b>                               | <b>7,844</b>   | <b>3,222</b>   | <b>6,843</b>   | <b>5,257</b>  | <b>23,166</b>  |
| <b>הפסד מפעילויות שהופסקו</b>                                 | <b>(267)</b>   | <b>(533)</b>   | <b>(414)</b>   | <b>(129)</b>  | <b>(1,343)</b> |
| <b>רווח לתקופה</b>  | <b>7,577</b>   | <b>2,689</b>   | <b>6,429</b>   | <b>5,128</b>  | <b>21,823</b>  |
| <b>רווח (הפסד) כולל אחר</b>                                   |                |                |                |               |                |
| <b>סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>                 |                |                |                |               |                |
| הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ                                   | 881            | (1,084)        | (940)          | (716)         | (1,859)        |
| <b>סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</b>              |                |                |                |               |                |
| מדידות מחדש של ההתחייבות (הנכס) נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס | -              | -              | -              | (105)         | (105)          |
| <b>סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה</b>                       | <b>881</b>     | <b>(1,084)</b> | <b>(940)</b>   | <b>(821)</b>  | <b>(1,964)</b> |
| <b>סה"כ רווח כולל לתקופה</b>                                  | <b>8,458</b>   | <b>1,605</b>   | <b>5,489</b>   | <b>4,307</b>  | <b>19,859</b>  |
| <b>רווח לתקופה מיוחס ל:</b>                                   |                |                |                |               |                |
| בעלים של החברה האם  | 5,488          | 2,063          | 4,560          | 3,845         | 15,956         |
| זכויות שאינן מקנות שליטה                                      | 2,089          | 626            | 1,869          | 1,283         | 5,867          |
| <b>רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>                              |                |                |                |               |                |
| בעלים של החברה האם  | 5,973          | 1,466          | 4,041          | 3,349         | 14,829         |
| זכויות שאינן מקנות שליטה                                      | 2,485          | 139            | 1,448          | 958           | 5,030          |

**תקנה 11 - רשימת השקעות בחברה בת ובחברות כלולות לתאריך המאזן<sup>1</sup>**

| שם החברה                         | מספר המניות, סוג המניה וערכה הנקוב               | שיעור החזקה בהון ואחוזי הצבעה | ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח) | חוי"ז (באלפי ש"ח) |
|----------------------------------|--|-------------------------------|--|-------------------|
| לורדן אגש"ח                      | 550 מניות רגילות<br>בנות 1 ש"ח ע.נ. <sup>2</sup> | 55%                           | 49,351                                     | -                 |
| אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ | 316 מניות רגילות<br>בנות 1 ש"ח ע.נ.              | 100%                          | 9,658                                      | (9,046) (*)       |

(\*) חוב של החברה לאורטל, נושא ריבית בשיעור של 5.02%.

**תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברת בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח**

לא חלו שינויים בהשקעות בחברת בת ובחברות כלולות בשנת הדיווח.

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן<sup>3</sup>**

| שם החברה                         | רווח (הפסד) כולל | הכנסות עד ליום 31 בדצמבר 2025 |                           |         | הכנסות לאחר יום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח |                           |         |
|----------------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|---------|---|---------------------------|---------|
|                                  |                  | ריבית                         | דמי ניהול/השתתפות בהוצאות | דיבידנד | ריבית   | דמי ניהול/השתתפות בהוצאות | דיבידנד |
| לורדן אגש"ח                      | 11,794           | -                             | 624                       | -       | -   | 23                        |         |
| אורטל יציקות מגנזיום (1995) בע"מ | (825)            | (486)                         | -                         | -       | -   | -                         |         |
| סה"כ                             | 10,969           | (486)                         | 624                       | -       | -   | 23                        |         |

**תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות מסחר**

במהלך שנת 2025 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים לשנת 2025, רשמה החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה") ניירות ערך כדלקמן:

(א) ביום 15 בינואר 2025 נרשמו למסחר 314,499 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב, שנבעו ממימוש 631,709 אופציות לבנקים 2021 (טי.גיי.איי לבנקים). לפרטים ראה דוח מיידי מיום 15 בינואר 2025 (אסמכתה: 2025-01-004587).

(ב) ביום 28 באוגוסט 2025 נרשמו למסחר 1,884,058 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב, שנבעו ממימוש 1,884,058 אופציות שהוקצו למשקיעים בשנת 2022 (אסמכתה: 2025-01-065077).

<sup>1</sup> לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

<sup>2</sup> מניה אחת מוחזקת על ידי טי.גיי.איי אחזקות לורדן בע"מ, חברה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

<sup>3</sup> לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(ג) ביום 31 באוגוסט 2025 נרשמו למסחר 2,272,066 מניות רגילות של החברה, ללא ערך נקוב, שנבעו ממימוש 2,272,066 אופציות שהוקצו למשקיעים בשנת 2022 (אסמכתה : 2025-01-065900).

למעט כמפורט לעיל לא הונפקו ניירות ערך של החברה לרישום למסחר ולא חלה הפסקת מסחר במניות החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות עקב פרסום דוחות כספיים ו/או דיווחים מיידים.

## תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

א. להלן פירוט התגמולים שניתנו, בשנת הדיווח, על ידי החברה או על ידי אחר, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2025, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד בשליטתה ולשלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התמלוגים הגבוהים ביותר בחברה, כאמור בתקנות 21(א)(1) ו-21(א)(2).

| סה"כ (באלפי ש"ח)                                  | תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח) |      |          |                           |                   |       | פרטי מקבל התגמולים <sup>4</sup> |                          |           |                 |                                      |
|---|-----------------------------------|------|----------|---------------------------|-------------------|-------|---------------------------------|--------------------------|-----------|-----------------|--------------------------------------|
|   | אחר                               | עמלה | דמי יעוץ | דמי ניהול וגמול דירקטורים | תגמול מבוסס מניות | בונוס | שכר <sup>5</sup>                | שיעור החזקות בהון התאגיד | היקף משרה | תפקיד           | שם                                   |
| <b>נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה</b> |                                   |      |          |                           |                   |       |                                 |                          |           |                 |                                      |
| 1,626   | -                                 | -    | -        | -                         | 113               | 351   | 1,162                           | -                        | 100%      | מנכ"ל           | מאיר ילון <sup>(1)</sup>             |
| 1,207   | -                                 | -    | -        | -                         | 56                | 222   | 929                             | -                        | 100%      | סמנכ"ל כספים    | אלי ויזן <sup>(2)</sup>              |
| 930   | -                                 | -    | -        | -                         | -                 | 98    | 832                             | -                        | 100%      | מנכ"ל לורדן     | אמנון שלמן <sup>(3)</sup>            |
| 828   | 79                                | -    | -        | -                         | -                 | 61    | 688                             | -                        | 100%      | מנכ"ל Lordan UK | Stuart John Lancaster <sup>(4)</sup> |
| 681   | -                                 | -    | -        | -                         | -                 | 82    | 599                             | -                        | 100%      | מנהל תפעול      | דוד נחמיאס <sup>(5)</sup>            |
| <b>בעלי עניין</b>                                 |                                   |      |          |                           |                   |       |                                 |                          |           |                 |                                      |
| 434   | -                                 | -    | -        | * 434                     | -                 | -     | -                               | 27.53%                   | -         | -               | די.בי.אס.אי השקעות בע"מ              |
| 145   | -                                 | -    | -        | * 145                     | -                 | -     | -                               | 9.18%                    | -         | -               | בר.י.ן השקעות בע"מ                   |

(\*) ראו תקנה 22 להלן (עסקאות עם בעל שליטה)

<sup>4</sup> "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד.

<sup>5</sup> "שכר" - לרבות תנאים נלווים לשכר, כגון טלפון, תנאים סוציאליים, הפרשות בשל סיום יחסי עובד-מעביד, וכל הכנסה שנוקפה לשכר בשל מרכיב שהוענק לעובד.

## 1. מאיר ילון, מנכ"ל החברה

מר מאיר ילון ("מר ילון") מכהן כמנכ"ל החברה מיום 1 בפברואר 2023. תנאי כהונתו העיקריים של מר ילון הינם כדלקמן:

- 1.1 שכר חודשי בסך של 72,000 ש"ח (ברוטו). ביום 31 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) עדכון שכרו החודשי של מר ילון מסך של 65,000 ש"ח (ברוטו) לסך של 72,000 ש"ח (ברוטו) החל מיום 1 באוגוסט 2025. עדכון השכר אושר כשינוי לא מהותי בהתאם לתנאי מדיניות התגמול של החברה.
- 1.2 18 ימי מחלה בשנה, 24 ימי חופשה שנתית, 8 ימי הבראה בשנה, קרן השתלמות, ביטוח פנסיוני, רכב, טלפון נייד ומחשב נייד.
- 1.3 מענק שנתי המבוסס על 2 רכיבים: (א) יעדים אישיים מדידים - עד 2 משכורות חודשיות בגין עמידה ביעדים אישיים מדידים שיקבעו בכל שנה על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, בהמלצת יו"ר הדירקטוריון. היעדים האישיים יכול שיהיו מדדים כמותיים ו/או מדדים איכותיים ו/או מדדים המבטאים עמידה במשימות שיוגדרו מראש. (ב) סך של 5% מהרווח הנקי של החברה, כהגדרתו להלן, העולה על רף בסיס של 11,000,000 ש"ח ("רף הבסיסי"). "רווח נקי" - הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים (מאוחדים) המבוקרים של החברה, בנטרול עסקאות חד-פעמיות והשפעות שאינן במהלך העסקים הרגיל של החברה. רף הבסיס יותאם לינארית למספר המניות המונפקות והנפרעות בחברה (ללא מניות רדומות ומניות באוצר).<sup>6</sup>  
המענק עבור שנת 2025 הסתכם בסך של כ-351 אלפי ש"ח, מתוכו, סך של 279 אלפי ש"ח מענק מבוסס על הרווח הנקי, סך של 72 אלפי ש"ח מענק מבוסס על יעדים בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.<sup>7</sup>
- 1.4 תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 3 חודשים.
- 1.5 בשנת 2023 הוקצו למר ילון 700,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה. לפרטים ראה דוח מידי מיום 5 במרץ 2023 (אסמכתה: 2023-01-024153).

## 2. אלי ויזן, סמנכ"ל כספים

מר אלי ויזן ("מר ויזן") מכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה מיום 20 בדצמבר 2022. תנאי כהונתו העיקריים של מר ויזן הינם כדלקמן:

- 2.1 שכר חודשי בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו).
- 2.2 כל אחד מבין מר ויזן והחברה רשאים לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת מראש ובכתב בת שלושה חודשים.
- 2.3 מענק שנתי המבוסס על 2 רכיבים: (א) עד 2 משכורות בגין עמידה ביעדים איכותיים אשר ייקבעו בתחילת כל שנה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון; (ב) 2%-3% מהרווח המתואם למניה, העולה על רף כפי שיקבע ויוסכם בין מר ויזן לבין יו"ר דירקטוריון החברה.
- 2.4 המענק עבור שנת 2025 הסתכם בסך של כ-222 אלפי ש"ח, מתוכו, סך של 167 אלפי ש"ח מענק מבוסס על הרווח הנקי, סך של 55 אלפי ש"ח מענק מבוסס על יעדים כמותיים בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.
- 2.5 בשנת 2023 הוקצו למר ויזן 350,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה. לפרטים ראה דוח מידי מיום 5 במרץ 2023 (אסמכתה: 2023-01-024153).
- 2.5 טלפון סלולרי, מחשב נייד, רכב, ימי הבראה וימי ומחלה, ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות.

<sup>6</sup> אם תעודכן כמות המניות של החברה כתוצאה מפעולות טכניות כגון: פיצול הון, איחוד הון וחלוקת מניות הטבה, רף הבסיס לא יתואם.

<sup>7</sup> לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה, ראה דוח מידי מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה: 2024-01-603692).

### 3. אמנון שלמן, מנכ"ל לורדן (לשעבר)

מר אמנון שלמן ("מר שלמן") כיהן כמנכ"ל לורדן מיום 6 בפברואר 2017 ועד ליום 10 באוגוסט 2025. להלן עיקרי תנאי העסקתו:

- 3.1 שכר חודשי בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו).
- 3.2 24 ימי חופשה שנתית, 7 ימי הבראה בשנה, קרן השתלמות, ביטוח פנסיוני, רכב, ביגוד, טלפון נייד ומחשב נייד.
- 3.3 מענק שנתי המבוסס על 2 רכיבים: (א) עד 2 משכורות חודשיות בגין עמידה ביעדים אישיים שיוגדרו מדי שנה בהתאם להתפתחות לורדן ולשינויים בסביבה העסקית. (ב) סך של 3% מהרווח הנקי של לורדן המיוחס לבעלי המניות (מאוחד כולל חברות בנות), מעל רף בסיס של 5,500,000 ש"ח ובנטרול השפעה נטו (רווח או הפסד) של אירועים חד פעמיים ואירועים שאינם במהלך העסקים הרגיל. המענק עבור שנת 2025 למר שלמן הסתכם בסך של 98 אלפי ש"ח.
- 3.4 תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 120 ימים.

### 4. Stuart John Lancaster, מנכ"ל לורדן UK

Stuart John Lancaster ("מר סטיוארט") מכהן כמנכ"ל לורדן אנגליה החל מיום 1 בינואר 2004. להלן עיקרי תנאי העסקתו:

- 4.1 החל מחודש אפריל 2025, עודכן שכרו החודשי לסך של 9,377 ליש"ט (ברוטו), חלף שכר חודשי בסך של 8,800 ליש"ט.
- 4.2 25 ימי חופשה שנתית, ביטוח פנסיוני, כיסוי ביטוח בריאות פרטי, רכב, ביגוד, טלפון נייד ומחשב נייד.
- 4.3 מענק שנתי מובטח בגובה שכר חודשי. המענק עבור שנת 2025 הסתכם בסך של כ-61 אלפי ש"ח.
- 4.4 תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 120 ימים.

### 5. דוד נחמיאס, מנהל פעילות תמחש

מר דוד נחמיאס ("מר נחמיאס") מכהן כמנהל פעילות תמחש החל מיום 09 באפריל 2024. תנאי כהונתו העיקריים של מר נחמיאס הינם כדלקמן:

- 5.1 שכר חודשי בסך של 30,500 ש"ח (ברוטו). והחל מיום 1 בינואר 2026 שכר חודשי בסך של 35,500 ש"ח (ברוטו).
  - 5.2 23 ימי חופשה שנתית כדין, מחשב נייד, רכב, ימי הבראה וימי ומחלה, ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות.
  - 5.3 תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 90 ימים.
  - 5.4 משכורת 13 תוענק לעובד ותשולם על פי החלטת ואישור מנכ"ל החברה.
- בנוסף לשכר הקובע המפורט לעיל יהיה העובד זכאי למענק שנתי בגובה של 1.5% מהרווח הנקי השנתי העולה על 19.5 מיליון ש"ח גובה המענק השנתי לא יעלה על סך השווה לשש משכורות. המענק עבור שנת 2025 למר נחמיאס הסתכם בסך של 82 אלפי ש"ח. החל מיום 1 בינואר 2026 זכאי למענק שנתי בגובה של 2.25% מהרווח הנקי השנתי העולה על 19.5 מיליון ש"ח ובנטרול ההשפעה נטו (רווח או הפסד) של אירועים חד-פעמיים ואירועים שאינם במהלך העסקים הרגיל של החברה מענק זה לא יעלה סך של 250,000 ש"ח לשנה.

## גמול דירקטורים

החברה משלמת לדירקטורים המכהנים בחברה גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכום המזערי הנקוב בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, בהתחשב בדרגת החברה.

גמול הדירקטורים ששילמה החברה בגין שנת 2025 הסתכם בסך של כ-145 אלפי ש"ח. סכום זה אינו כולל את גמול הדירקטורים ששולם לדירקטורים המעניקים את שירותיהם במסגרת הסכם שירותי הניהול עם קבוצת DBSI-ברין, כמפורט בסעיף 21א' להלן.

### תקנה 21א' - השליטה בתאגיד

למועד הדוח בעל השליטה בחברה הינו מר ברק דותן. למיטב ידיעת החברה, מר ברק דותן מחזיק במניות החברה באמצעות די.בי.אס.אי. השקעות בע"מ ("DBSI") המחזיקה בכ-27.53% מזכויות ההון וההצבעה בחברה (שלא בדילול מלא) ובאמצעות ב.ר.י.ן השקעות בע"מ ("ברין") המחזיקה בכ-9.18% מזכויות ההון וההצבעה בחברה (שלא בדילול מלא).

למיטב ידיעת החברה, מר ברק דותן מחזיק בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו המלאה) במלוא הון המניות של ברין. למיטב ידיעת החברה, 90.045% מההון המונפק והנפרע של DBSI מוחזק על ידי מר ברק דותן באמצעות החזקותיו בעקיפין (באמצעות חברות בבעלותו ובשליטתו המלאה) בחברת ברין ו-9.955% מההון המונפק והנפרע של DBSI מוחזקים על ידי מר יוסף בן שלום, באמצעות תאגידים בשליטתו ויחד עם רעייתו, גברת עדנה בן שלום.

### תקנה 22 - עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי באישורה אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בה בשנת 2025 ועד למועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

#### 1. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

| מספר אסמכתה דוח מיידי (המובאים בזאת על דרך הפניה) | מועד אישור       | ההתקשרות   |
|---|------------------|--|
| 2024-01-622518                                    | 13 בינואר 2025   | הסכם ניהול עם DBSI ו-ברין כמפורט בסעיף זה להלן.                      |
| 2025-01-068031                                    | 20 באוקטובר 2025 | עדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול עם DBSI ו-ברין כמפורט בסעיף זה להלן. |

### הסכם ניהול עם DBSI ו-ברין

ביום 13 בינואר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה חידוש ועדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול ("הסכם הניהול") עם DBSI ו-ברין (יחדיו: "מעניקות השירותים"), שעיקריו מפורטים להלן:

(א) תקופת ההסכם: מעניקות השירותים תספק לחברה שירותי ניהול לתקופה בת שלוש (3) שנים ממועד אישור האסיפה. כל אחד מבין החברה ומעניקות השירותים יהיו רשאים להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה מראש ובכתב בת תשעים (90) יום.

(ב) שירותי הניהול: מעניקות השירותים יעניקו באמצעות צוות עובדיהן ונושאי משרה בהן, כפי שיהיו מעת לעת, את השירותים הבאים, אשר כולם יחדיו ישקפו היקף משרה של 40% לפחות: (א) שירותים בתחום אסטרטגיה ותמיכה בניהול השוטף של החברה בהתאם למדיניות העסקית והניהולית של החברה כפי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה; (ב) שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל. שירותים אלו ייקראו להלן "שירותי הניהול".

- (ג) התמורה: החברה תשלם למעניקות השירותים עבור שירותי הניהול דמי ניהול חודשיים בסך של 36,000 ש"ח, צמודים לשיעור עליית מדד המחירים לצרכן ובצירוף מע"מ כדין. מדד הבסיס לצורך חישוב ההצמדה כאמור לעיל הוא המדד הידוע במועד האסיפה הכללית. יובהר כי מתוך דמי הניהול, סך של 20,000 ש"ח משולם בגין שירותיו של יו"ר דירקטוריון פעיל ("דמי הניהול החודשיים").
- (ד) עובדי ו/או נושאי משרה של מעניקות השירותים שיכהנו כדירקטורים בחברה, ללא יוצא מן הכלל (יחדיו: "הדירקטורים"), יהיו זכאים בנוסף לגמול דירקטורים (גמול שנתי וגמול השתתפות) בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בסכום זהה לגמול הדירקטורים לו זכאים הדירקטורים החיצוניים בחברה ("גמול הדירקטורים"). למועד זה הדירקטורים המכהנים בחברה שהינם נושאי משרה ו/או עובדי מעניקות השירותים הם ה"ה ברק דותן, אייל שלמון, ניר כהן וכנרת יערי.
- (ה) כל הדירקטורים, יהיו זכאים, כחלק מהסכם הניהול המוצע, להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה, כפי שתהיה מעת לעת, למתן התחייבות לשיפוי בהתאם לכתב השיפוי אשר אומץ/יאומץ על ידי החברה ביחס לנושאי משרה אחרים בחברה ולמתן פטור מאחריות בהתאם לכתב הפטור אשר אומץ/יאומץ על ידי החברה ביחס לנושאי משרה אחרים בחברה.
- (ו) דמי הניהול ישולמו ל-DBSI (75%) ול-ברין (25%) בתוך חמישה (5) ימי עסקים מתחילת כל רבעון קלנדארי בגין השירותים שניתנו במהלך הרבעון שקדם לו. אם יינתנו שירותי ניהול במהלך פרק זמן המהווה חלק מרבעון קלנדרי, יקבלו בגינם מעניקות השירותים סכום יחסי בהתאם למספר החודשים שבהם ניתנו השירותים באותו רבעון.
- (ז) החזר הוצאות: דמי הניהול החודשיים וגמול הדירקטורים מהווים תמורה סופית ומוחלטת בגין כלל שירותי הניהול. מעניקות השירותים, יו"ר הדירקטוריון הפעיל והדירקטורים לא יהיו זכאים לגמול נוסף מהחברה למעט החזר הוצאות הכרוכות בהעמדת השירותים (כגון הוצאות נסיעה לחו"ל, התניידות בחו"ל, הוצאות אש"ל, ארוחות, אירוח וכדומה). בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה יוצגו בפני ועדת הביקורת של החברה נתונים אודות החזר הוצאות כאמור, ככל שיהיו.
- ביום 20 באוקטובר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון ההתקשרות בהסכם הניהול וזאת בהמשך למינויו של מר אייל שלמון כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה חלף מר ברק דותן. מודגש כי למעט שינוי זהותו של יו"ר דירקטוריון החברה הפעיל, לא חל שינוי כלשהו בתנאי הסכם הניהול. הסכם שירותי הניהול הנוכחי יבוא לכדי סיום בתום שלוש (3) שנים ממועד האסיפה שהתקיימה ביום 13 בינואר 2025, כמפורט לעיל.

## 2. עסקאות זניחות

ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת הביקורת) הארכה של נוהל עסקאות זניחות כפי שאושר ביום 24 בינואר 2023. נוהל העסקאות הזניחות קובע קווים מנחים וכללים לסיווג של עסקה של החברה עם בעל עניין בה כ"עסקה זניחה", כקבוע בתקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, כמפורט להלן:

2.1 בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, "עסקה זניחה" תחשב עסקה אשר מתקיימים בה התנאים המצטברים הבאים:

(א) היא אינה מהווה עסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות (קרי, עסקה שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, עסקה שאינה בתנאי שוק או עסקה העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה).

(ב) היקף העסקה אינו עולה ביחס לעסקה בודדת על סך של 500,000 ש"ח ובמצטבר על פני תקופה של שנה על סך של 1,500,000 ש"ח.

2.2 במקרים בהם אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלבנטיות לבחינת זניחות העסקה ו/או שהחריגה מהיקף העסקה הנזכר בסעיף 2.1(ב) אינה מהותית, תהא רשאית ועדת הביקורת לקבוע כי עסקה תיחשב כזניחה בהתאם לאמות מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על-ידה.

2.3 כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם עסקאות נפרדות שיש ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות, כמו למשל רכישת שירותים מסוימים על פני תקופה, ייבחנו כעסקה אחת, על בסיס שנתי תוך צירוף כלל העסקאות מאותו סוג של החברה עם בעל השליטה או עם תאגידים בשליטתו של בעל השליטה. זניחות של עסקה רב-שנתית (עסקה אשר פרושה על פני מספר שנים) תיבחן מחדש אחת לשנה על-פי חלקה היחסי של העסקה באותה שנה. עסקאות נפרדות המתבצעות באופן תדיר וחוזר מדי תקופה שאין ביניהן תלות יבחנו על בסיס שנתי לצורך דיווח במסגרת הדוח התקופתי, הדוחות הכספיים ותשקיף (לרבות דוח הצעת מדף, ככל שנדרש) ועל בסיס העסקה המסוימת לצרכי דיווח מיידי.

2.4 במסגרת עסקיה השוטפים, יתכן ותידרש החברה להתקשר בעסקאות עם בעלי עניין לרכישה ו/או מכירה שוטפת של מוצרים ושירותים. החברה תהא רשאית לאשר הסדרים לעסקאות מסוג זה אשר יוגדרו כעסקה זניחה אם:

(א) העסקה אושרה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לתקופה של עד שלוש שנים מראש והיא אינה עסקה חריגה כמשמעה בחוק החברות;

(ב) היקפה של העסקה לא יעלה על הסכומים הקבועים בסעיף 2.1 לעיל.

2.5 מובהר כי בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל שליטה עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה, למרות המפורט לעיל. לדוגמה, עסקה הנתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת העסקה צפוי בעל השליטה לקבל טובת הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח מיידי עליה. לפיכך, הנהלת החברה תיבחן בכל עסקה את מהות העניין האישי הנוגע לעסקה המסוימת.

2.6 כל עסקה או סוג עסקאות עם בעל השליטה ו/או עסקה של החברה אשר לבעל השליטה ענין אישי בה, תובא לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, כאשר זניחות העסקה תיבחן ביחס לכל עסקה על בסיס הפרמטרים הקבועים לעיל.

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הוראות נוהל זה וכן סמנכ"ל הכספים או גורם אחר בחברה בהנחייתו של סמנכ"ל הכספים, יציגו ליו"ר ועדת ביקורת מדי שנה את עסקאות בעלי השליטה או שלבעל השליטה ענין אישי בהן שהחברה היא צד להן, במישרין או בעקיפין, ואשר סווגו על-ידה כזניחות על פי נוהל זה.

2.7 ועדת הביקורת תיבחן את הצורך בעדכון נוהל זה מעת לעת בשים לב לעסקאות החברה עם בעל השליטה בה ושינויים בהוראות הדין הרלבנטיות.

ביום 26 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, עדכון והארכת הסדרי מכירה ו/או רכישה של מוצרים ושירותים לחברות/מחברות בבעלות בעלי השליטה בחברה, כמפורט להלן:

## הסדר מכירה

החברה תהא רשאית למכור ו/או להעניק, מעת לעת, מוצרים ו/או שירותים שונים לחברות בשליטת מי מבעלי השליטה בחברה (בסעיף זה: "השירותים" ו-"הסדר המכירה", לפי העניין).

על פי תנאי הסדר המכירה, החברה, לרבות חברות בשליטתה, תהא רשאית, במהלך העסקים הרגיל כעסקאות זניחות (כמפורט לעיל), למכור ו/או להעניק לחברות בבעלות מי מבעלי השליטה בחברה את השירותים ללא צורך בקבלת אישור מוקדם לפני כל מכירה.

לצורך בקרה ופיקוח על קיומו של הסדר המכירה ועל מנת לוודא שהעסקאות נעשות בתנאי שוק, החברה תמציא לוועדת הביקורת מדי שנה עדכון בדבר סוגי השירותים שנמכרו והיקפם. כמו כן, יינתן אישור של הגורם הרלוונטי בחברה כי השירותים שהועמדו, נמכרו לבעל השליטה בשיעורי רווחיות דומים לשיעורי הרווחיות המקובלים בעסקאות בעלות מאפיינים דומים ללקוחות שהינם צדדים שלישיים.

בתקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעו עסקאות על פי הסדר המכירה לחברות בשליטת DBSI ו/או ברין בהיקף של כ-539 אלפי ש"ח. העסקאות כללו בעיקר מכירת מערכת קירור אוויר ומכירת ארונות חשמל לחברות בשליטת בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 29' לדוחות הכספיים.

## הסדר רכישה

החברה, לרבות חברות בשליטתה, תהא רשאית, מעת לעת, לרכוש מוצרים ו/או שירותים שונים הנמכרים ו/או שיימכרו מעת לעת על ידי חברות בבעלות מי מבעלי השליטה בחברה (בסעיף זה: "השירותים" ו-"הסדר הרכישה", לפי העניין).

על פי תנאי הסדר הרכישה, החברה תהא רשאית לרכוש את השירותים במהלך העסקים הרגיל כעסקאות זניחות (כמפורט לעיל), ללא צורך בקבלת אישור מוקדם לפני כל רכישה.

החברה תהא רשאית לרכוש את השירותים במהלך העסקים הרגיל כעסקאות זניחות ובלבד שעובר להזמנת השירותים, החברה תקבל לפחות הצעת מחיר אחת נוספת בכתב מצדדים שלישיים שאינם קשורים לבעל השליטה. החברה תתעד את הצעות המחיר שיתקבלו. ההמלצה בדבר זהות הספק שתקבל על ידי הגורם האמון על כך בחברה (תלוי בסוג השירות הנרכש) לאחר שיבחן את מכלול התנאים הרלוונטיים בהצעות. למען הסר ספק מובהר כי הצעת מחיר שתנאיה טובים מתנאי השוק הרלבנטיים לאותה עסקה, לא תיחשב כעסקה שאינה בתנאי שוק.

על מנת לוודא שהעסקאות נעשות בתנאי שוק ולצורך בקרה ופיקוח על הסדר הרכישה, החברה תמציא לוועדת הביקורת, מדי שנה, עדכון בדבר אופן בחינת תנאי השוק והיקפי הרכישות.

בתקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעו עסקאות על פי הסדר הרכישה מחברות בשליטת DBSI ו/או ברין בהיקף של כ-626 אלפי ש"ח. העסקאות כללו בעיקר קבלת שירותי עמילות מכס ולוגיסטיקה מחברה בשליטת בעלי השליטה בחברה.

### **תקנה 24 - החזקות בעלי ענין ונושאי משרה ליום 31 בדצמבר 2025**

לפרטים ראה דוח מידי על החזקות בעלי ענין ונושאי משרה ליום 31 בדצמבר 2025 מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתה: 11\36\3004-003618-01-2026), המובא בזאת על דרך ההפניה.

### **תקנה 24'א - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים**

ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.

**תקנה 24ב' - מרשם בעלי המניות של התאגיד**

לפרטים ראה דוח מיידי בדבר מצבת הון, הענקת זכויות לרכישת מניות ומרשמי ניירות הערך של התאגיד והשינויים בה מיום 5 בפברואר 2026 (אסמכתה: 2026-01-012987) המובא בזאת על דרך ההפניה.

**תקנה 25א' - מען רשום**

|  |                 |
|--|-----------------|
| טי.גי.איי תשתיות בע"מ  | שם החברה:       |
| 51-187089-1  | מספר חברה ברשם: |
| החרוב 4, שהם   | כתובת:          |
| 03-7584315   | טלפון:          |
| 03-7584315   | פקסימיליה:      |
| <a href="mailto:israel@tgi-infra.com">israel@tgi-infra.com</a> | דואר אלקטרוני:  |

**תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד (למועד הדוח)**

| שם מס' ת.ז.   | ברק דותן  | אייל שלמון, יו"ר   | ניר כהן  | איה ליבוביץ   | כנרת יערי   | יגאל מורן  | אילן ברקת |
|---|---|--|--|---|---|--|-----------|
| 023647746   | 022323059   | 029660230  | 065938565  | 066653619   | 053523619   | 024563231  |           |
| תאריך לידה  | 11/10/1967  | 07/10/1972   | 09/12/1983   | 09/07/1984  | 20/08/1955  | 18/9/1969  |           |
| מען להמצאת כתבי-דין   | אצל: די.בי.אס.אי השקעות בע"מ, מדינת היהודים 85, הרצליה          | אצל: די.בי.אס.אי השקעות בע"מ, מדינת היהודים 85, הרצליה                           | נח 9, תל אביב  | אצל: די.בי.אס.אי השקעות בע"מ, מדינת היהודים 85, הרצליה  | האילנות 21, כוכב יאיר   | פרץ חיות 1 תל אביב                                       |           |
| נתינות  | ישראלית   | ישראלית  | ישראלית  | ישראלית   | ישראלית   | ישראלית  |           |
| חברות בוועדות דירקטוריון  | לא  | לא   | ועדת הביקורת, ועדת המאזן וועדת התגמול של החברה   | לא  | ועדת הביקורת, ועדת המאזן וועדת התגמול של החברה  | ועדת הביקורת, ועדת המאזן וועדת התגמול של החברה           |           |
| האם הוא דירקטור בלתי תלוי או חיצוני   | לא  | לא   | לא   | לא  | לא  | בלתי תלוי  |           |
| האם הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דירקטור חיצוני מומחה | כן  | כן   | בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.  | כן  | כשירות מקצועית  | בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית                            |           |
| האם הוא עובד של החברה, של חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין והתפקיד שהוא ממלא | בעלים DBSI וברין, בעלות השליטה בחברה                            | כן – מנכ"ל DBSI וברין, בעלות השליטה בחברה  | לא   | כן – מנהלת השקעות ראשית ב- DBSI וברין, בעלות השליטה בחברה   | לא  | לא   |           |
| תאריך תחילת כהונה   | 29/7/2021   | 20/10/2025   | 29/7/2021  | 29/7/2021   | 10/08/2019 (*)  | 29/07/2021   |           |
| תעסוקה בחמש שנים אחרונות  | יו"ר ודירקטור בחברות ציבוריות ופרטיות.                          | יו"ר דירקטוריון אגנטק (1987) בע"מ יו"ר לורדן אגש"ח בע"מ.                         | דירקטור בחברות ציבוריות ופרטיות. מנהל כספים של DBSI, ברין ושירז דש השקעות בע"מ.                | Finance - Director Waterfall Security - Senior Analyst Foreign Trade Administration - Ministry of Economy | מנהלת השקעות ראשית ב- DBSI וברין. דירקטורית בחברות ציבוריות ופרטיות.                      | מנהל כספים ועסקים של חברות פרטיות (family office).       |           |
| השכלה לרבות המוסד בו נרכשה השכלה  | תואר ראשון במדעי המחשב ומנהל עסקים, האוניברסיטה העברית ירושלים. | תואר ראשון בוגר כלכלה וחשבונאות מכללת רמת גן מוסמך מימון אוניברסיטת HERIOT .WATT | תואר ראשון במנהל עסקים בהתמחות חשבונאות מאת המכללה למנהל, בעל רישיון רואה חשבון ממשרד המשפטים. | תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב. מוסמכת דיפלומטיה, אוניברסיטת תל אביב.                       | תואר ראשון - מדעי החקלאות- האוניברסיטה העברית תואר שני – מינהל עסקים- האוניברסיטה העברית. | תואר ראשון במנהל עסקים, המכללה למנהל. תעודת ראיית חשבון. |           |

| שם תאגידים דירקטור   | משמש בהם   | ברק דותן  | אייל שלמון, יו"ר | ניר כהן  | איה ליבוביץ | כנרת יערי                  | יגאל מורן | אילן ברקת |
|--|--|---|------------------|--|-------------|----------------------------|-----------|-----------|
| אי.טי.גי.איי. גרופ בע"מ (דירקטור), אינטר תעשיות פלוס בע"מ (יו"ר) הדירקטוריון). | אי.טי.גי.איי. גרופ בע"מ, אינטר תעשיות פלוס בע"מ, אי.טי.גי.איי. גרופ בע"מ (דירקטור), לורדן אגודה שיתופית חקלאית בע"מ. | אי.טי.גי.איי. גרופ בע"מ, קבוצת שגריר שירותי רכב בע"מ, תואם מימון בע"מ, לורדן אגש"ח ו- אינטר תעשיות פלוס בע"מ. | -                | אי.טי.גי.איי. גרופ בע"מ, קבוצת שגריר שירותי רכב בע"מ, גינרל פרטס (ד.ח. חלקי חילוף לרכב) בע"מ ותואם מימון בע"מ. | -           | נוריאלי תעשיות בנייה בע"מ. | -         | -         |
| לא   | לא   | לא  | לא               | לא   | לא          | לא                         | לא        | לא        |
| כן   | כן   | כן  | כן               | כן   | כן          | כן                         | לא        | כן        |

(\* ה"ה איה ליבוביץ ויגאל מורן מונו לכהונה שניה ולכהונה שלישית כדירקטורים חיצוניים, בהתאמה, ביום 28 באוגוסט 2025 וזאת לאחר שכהונתם הסתיימה ביום 10 באוגוסט 2025.

**תקנה 26 א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד (למועד הדוח)**

| שם :   | מאיר ילון  | ערן גרבינר   | אלי ויזן  | ישראל לביא  | דורון כהן  | דוד נחמיאס  |
|--|--|--|---|---|--|---|
| <b>שם באנגלית</b><br><b>כפי שמופיע</b><br><b>בדרכון:</b>   | Meir Yalon   | Eran Garbiner  | Eli Vizan   | Israel Lavi   | Doron Cohen  | David Nahmias   |
| <b>מספר</b><br><b>תעודת</b><br><b>זהות:</b>  | 58774357   | 024855165  | 025264805   | 036633717   | 028015592  | 038591467   |
| <b>נתינות:</b>   | ישראלית  | ישראלית  | ישראלית   | ישראלית   | ישראלית  | ישראלית   |
| <b>תאריך</b><br><b>לידה:</b>   | 09/06/1964   | 21/02/1970   | 01/04/1973  | 15/12/1984  | 10/10/1970   | 26/05/1976  |
| <b>התפקיד</b><br><b>שהוא ממלא</b><br><b>בתאגיד,</b><br><b>בחברת בת</b><br><b>שלו או בבעל</b><br><b>עניין בו:</b> | מנכ"ל החברה<br>יו"ר ועד הנהלה<br>לורדן אגש"ח   | מנכ"ל לורדן<br>אגש"ח   | סמנכ"ל כספים  | חשב   | מבקר פנימי   | מנהל פעילות<br>תמחש   |
| <b>תאריך</b><br><b>תחילת</b><br><b>כהונה:</b>  | 01/02/2023   | 11/08/2025   | 20/12/2022  | 04/06/2025  | 14/4/2010  | 01/06/2022  |
| <b>השכלה:</b>  | בוגר הנדסת<br>מכונות,<br>אוניברסיטת בן<br>גוריון.<br>מוסמך מנהל<br>עסקים –<br>אוניברסיטת בן<br>גוריון. | BSc בבילוגיה<br>מהאוניברסיטה<br>העברית.                            | בוגר תואר<br>ראשון BA<br>מנהל עסקים,<br>המכללה<br>למנהל.<br>בוגר<br>חשבונאות,<br>המכללה<br>למנהל.<br>תואר שני<br>MBA<br>בהצטיינות<br>מנהל עסקים<br>וחשבונאות,<br>המכללה<br>למנהל. | בוגר תואר<br>ראשון BA<br>מנהל עסקים,<br>הקריה<br>האקדמית אונו.<br>בוגר<br>חשבונאות,<br>הקריה<br>האקדמית אונו. | בוגר מנהל<br>עסקים<br>(התמחות<br>בחשבונאות),<br>המכללה למנהל | תיכונית   |
| <b>עיסוקו</b><br><b>בחמש</b><br><b>השנים</b><br><b>האחרונות:</b>   | מנכ"ל קומטל<br>טכנולוגיות<br>והנדסה בע"מ.  | מנכ"ל Galcon<br>Controllers<br>Global VP<br>sales &<br>marketing - | סמנכ"ל כספים<br>– איטונג בע"מ.  | חשב ראשי-רני<br>צים מרכזי<br>קניות בע"מ.<br>חשב-<br>Rockwell  | שותף בפאהן<br>קנה ניהול<br>ובקרה בע"מ                        | מנהל פעילות<br>תמחש החל<br>מיוני 2022.<br>עובד תמחש<br>משנת 1998. |

| שם:   | מאיר ילון | ערן גרבינר          | אלי ויזן | ישראל לביא         | דורון כהן | דוד נחמיאס |
|---|-----------|---------------------|----------|--------------------|-----------|------------|
|   |           | Arkal<br>Automotive |          | Automation<br>LTD. |           |            |
| האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין | לא        | לא                  | לא       | לא                 | לא        | לא         |

### תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

Deloitte בריטמן אלמגור ושות', רואי חשבון - מעלה השחרור 5, חיפה.

### תקנה 29 - המלצות והחלטות דירקטוריון

1. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק בין התאגיד ובעל עניין בו, למעט עסקה של החברה עם חברה בת שלו

במהלך תקופת הדוח לא נדונו בדירקטוריון החברה התקשרויות בעסקאות עם בעלי עניין שאינן בתנאי השוק.

2. החלטות אסיפה כללית שלא בהתאם להמלצות דירקטוריון החברה:

אין.

3. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

3.1. באסיפה מיוחדת מיום 13 בינואר 2025, אושרו חידוש ועדכון התקשרות החברה בהסכם ניהול עם

DBSI ו-ברין. לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לעיל.

3.2. באסיפה מיוחדת מיום 28 באוגוסט 2025 אושרו מינויים של הי"ה איה ליבוביץ ויגאל מורן

כדירקטורים חיצוניים בחברה. לפרטים ראו דוח מידי מיום 18 באוגוסט 2025 (אסמכתה: 2025-01-

061460) ומיום 21 באוגוסט 2025 (אסמכתה: 2025-01-062625).

### תקנה 29א - החלטות חברה

פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה שבתוקף בתאריך הדוח:

א. ביטוח

בהתאם למדיניות התגמול של נושאי המשרה בחברה, כפי שאושרה ביום 9 באוקטובר 2024, נושאי המשרה

בחברה, לרבות דירקטורים זכאים להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי

מיום 16 בספטמבר 2024 (אסמכתה: 2024-01-603692).

ב. פטור ושיפוי

ביום 20 בינואר 2022, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מתן התחייבות לשיפוי ומתן פטור לדירקטורים המכהנים בחברה ולדירקטורים שיכהנו בה מעת לעת שאינם בעלי שליטה. לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 14 בדצמבר 2021 (אסמכתה : 2021-01-180033).

דירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או דירקטורים שיעניקו שירותים לחברה במסגרת הסכם הניהול, זכאים להתחייבות לשיפוי ולמתן פטור מכוח הסכם הניהול כמפורט בתקנה 22 לעיל.

תאריך: 24 במרץ 2026

טי.ג'י.איי תשתיות בע"מ

שמות החותמים ותפקידם:

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| יו"ר דירקטוריון | 1. אייל שלמון |
| מנכ"ל           | 2. מאיר ילון  |

## הצהרת מנהלים

### הצהרת מנהל כללי

אני, מאיר ילון, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של טי.גי.איי תשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 24 במרץ 2026

---

מאיר ילון, מנכ"ל

## הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אלי ויזן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של טי.גי.איי תשתיות בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות);
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים, כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 24 במרץ 2026

---

אלי ויזן, סמנכ"ל כספים