

שיכון ובינוי

קבוצת התשתיות והנדל"ן המובילה בישראל

עיקרי התוצאות לתשעת החודשים הראשונים של 2026

הבהרה משפטית



מסילת רכבת - כביש 431

מצגת זו נערכה לשם תמצית ונוחות בלבד ואינה יכולה להחליף עיון בדיווחיה לבורסה ובדוחותיה הכספיים של שיכון ובינוי בע"מ (להלן, בהתאמה: "החברה" ו- "דיווחיה"). המידע הכלול במצגת זו והעוסק בחברה מטבעו אינו שלם וכל האמור בו מצטרף וכפוף לאמור ביתר דיווחיה של החברה. מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לחברה או לחברות בנות שלה, או לגורמים אחרים או לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה הינם עובדות ונתונים, בין היתר, בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים אחרים הידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

מובן, שמידע צופה פני העתיד אינו מהווה עובדה והוא מבוסס רק על הערכות סובייקטיביות. מידע צופה פני עתיד הינו בלתי ודאי ולרוב אינו מצוי בשליטת החברה. התממשותו או אי התממשותו של המידע צופה פני עתיד או התממשותו באופן שונה מהצפוי מושפעות, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה, עיכובים בקבלת ההיתרים הנדרשים להקמת הפרויקטים, שינוי בעלויות הקמת הפרויקטים, עיכובים בהקמה, שינויים בהוראות הדין ו/או בהוראות רגולטוריות החלות על פעילות החברה, שינויי שערי מט"ח וריביות, הוצאות בלתי צפויות, עלויות חומרי גלם, שינויים בשיעורי המס וכיו"ב, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה. תוצאותיה והישגיה של החברה בעתיד עלולים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במצגת זו. החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואינה מתחייבת לעדכן מצגת זו.

מצגת זו אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. השקעה בניירות ערך בכלל ובחברה בפרט נושאת סיכון. יש לקחת בחשבון כי נתוני עבר אינם מצביעים בהכרח על ביצועים בעתיד.

המצגת אינה מתיימרת להקיף או להכיל את כל המידע העשוי להיות רלבנטי לצורך קבלת החלטה כלשהי בנוגע להשקעה בניירות הערך של החברה, היא אינה ממצה את מלוא הנתונים אודות הקבוצה ופעילותה, לרבות הסיכונים הגלומים בפעילותה, אינה מחליפה את הצורך לעיין בדיווחים שתפרסם החברה לציבור, ובייחוד בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 לרבות כל המסמכים המצורפים להם ובכלל זה דוחות של חברות כלולות, הערכות שווי, וכן כל פרסום ו/או מסמך אשר מפנים אליהם.

בכל מקרה של סתירה או אי התאמה בין המידע במצגת זו לבין המידע הרשום בדוחות השנתיים ו/או בפרסומים רשמיים, יגבר האמור במידע הרשום בדוחותיה או בפרסומים רשמיים כאמור.

בכל מקום בו קיימת התייחסות ל"חברה" הכוונה לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידי החברה, במישרין או בשרשור (לרבות חברות כלולות). תוכניות החברה וכוונותיה כאמור במצגת כפופות לשיקול דעתם של אורגני החברה. יודגש כי המצגת כוללת מידע שמקורו במקורות חיצוניים לחברה או בפרסומים פומביים של גופים שונים או רשויות, אשר לא נבחן עצמאית על ידי החברה.

במצגת זאת קיימים נתונים אשר הוצגו ברמת פירוט או פילוח שונים מאשר אלו המופיעים בדיווחי החברה. לעניין זה ראו שקפים 6, 7, 8, 9, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 26, 27, 33, 35

1

פיננסי

שיכון ובינוי במספרים 30/09/2026

מיליוני ש"ח

העלאת דירוג סדרות אג"ח 8-11

ilA ⟶ ilA+

Maalot
S&P Global Ratings

דירוג החברה

ilA

עם אופק יציב

Maalot
S&P Global Ratings

6,558 הכנסות	604 רווח גולמי	464 רווח תפעולי	680 EBITDA
557 רווח מפעילות נמשכת (כולל חלק המיעוט)	7,734 הון (כולל חלק המיעוט)	27,075 סך נכסים	1,555 מזומנים ושווי מזומנים

18,741
צבר הזמנות ביצוע*

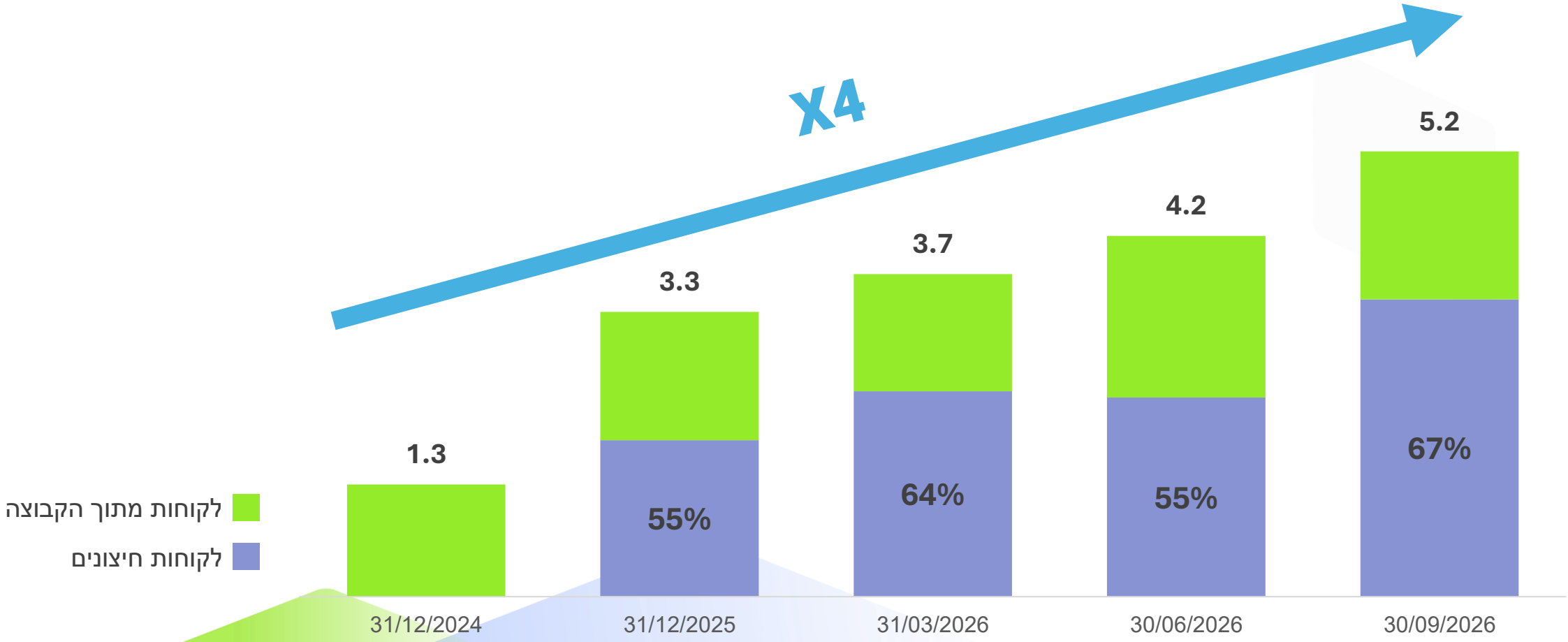
* צבר הזמנות בישראל, ארה"ב, אוגנדה וכולל חלק החברה בחברות בשליטה משותפת

אירועים עיקריים



סולל בונה – גידול בצבר הבניה למגורים בישראל

מיליארדי ש"ח



לחברה פרויקטים נוספים של בניה למגורים בהיקף של כ-**667 מיליון ₪** שטרם נחתמו ושאינם כלולים בצבר זה

מכירת שיכון ובינוי אנרגיה – נחתם ביולי 2026*

4.45 מיליארדי ₪	1.6 - 1.8 מיליארדי ₪	2.7 – 2.9 מיליארדי ₪	5.7 - 5.9 מיליארדי ₪
תמורת העסקה	רווח הון	תזרים מזומנים	הקטנת החוב המאוחד נטו

שיכון ובינוי אנרגיה ממשיכה במימוש התוכנית האסטרטגית שפורסמה בחודש מרץ 2026

* בהתאם לאומדנים על בסיס הנתונים ליום 30/9/2026

המידע המובא בשקף זה בדבר עסקת שו"ב אנרגיה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.

מכירת 40% מהזכויות במעונות הסטודנטים בתל-אביב

ביולי 2026 הושלמה העסקה למכירת 40% מהזכויות בפרויקט מעונות הסטודנטים באוניברסיטת תל אביב

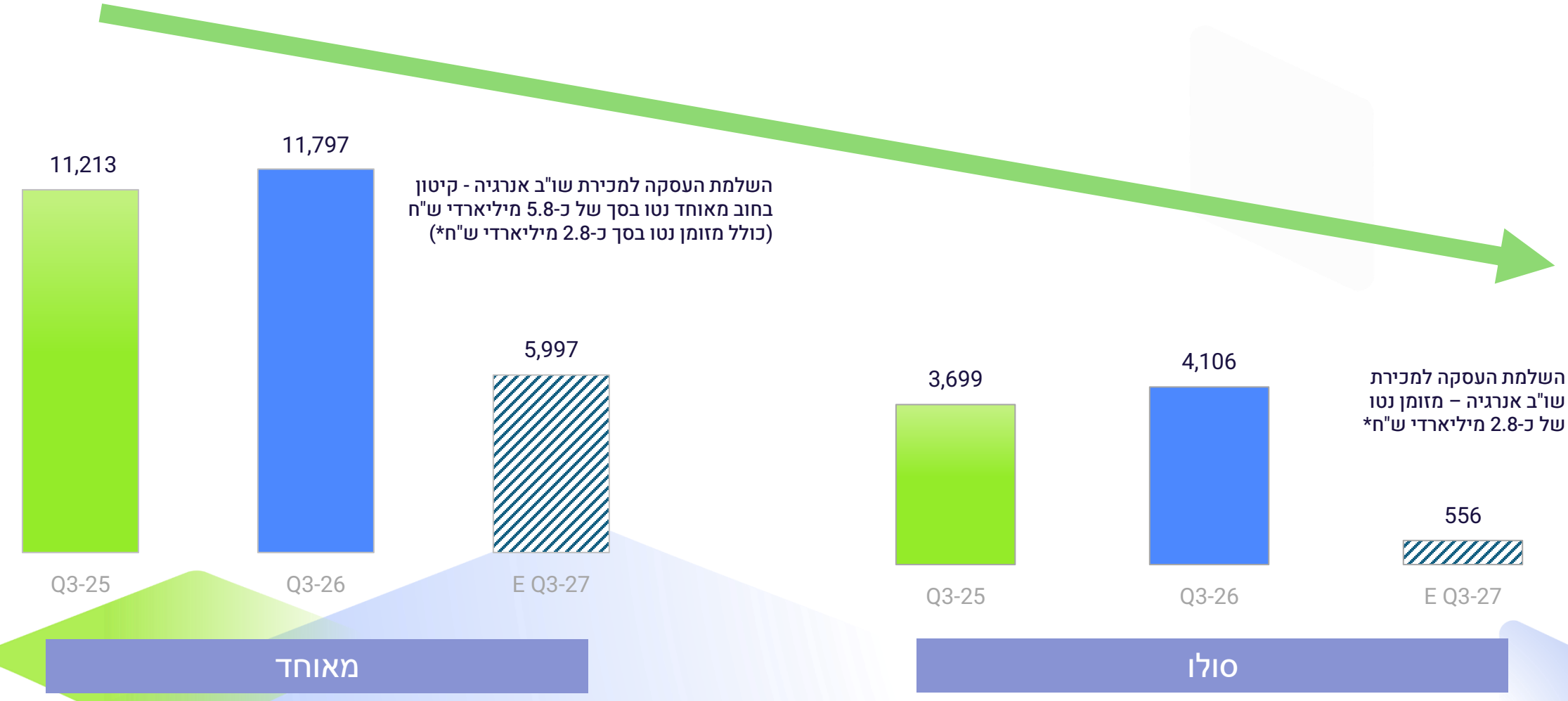
147
מיליון ₪
רווח לאחר מס

230
מיליון ₪
תזרים מזומנים

600
מיליון ₪
הקטנת החוב המאוחד נטו

שיכון ובינוי לא תהיה "קבוצה ממונפת"

במיליוני ש"ח



* התחזית עבור E Q3-2027 היא תחת הנחת תזרים צפוי ממוצע של 2.8 מיליארדי ש"ח - לאחר מס וללא הוצאות עסקה

המידע המובא בשקף זה בדבר הורדת החוב הפיננסי נטו הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.

חוב מאוחד נטו 30/09/2026 - לפני השלמת עסקת אנרגיה

מיליוני ש"ח

	אג"ח ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (1) (2)	מזומנים ושווי מזומנים	פקדונות והלוואות לזמן קצר וארוך (3)	נטו	התחייבות בגין חכירה	אשראי פרויקטאלי ואשראי Non-Recourse	אשראי נטו שאינו פרויקטלי (4)
קבלנות תשתית ובניה בישראל	(155)	121	-	(34)	(76)	-	42
תשתית ובנייה בארה"ב	(70)	533	158	621	(38)	-	659
יזמות נדל"ן בישראל	(5,708)	78	129	(5,501)	(4)	(5,786)	289
יזמות נדל"ן בחו"ל	(34)	277	273	516	-	-	516
זכיינות	(658)	111	52	(495)	(17)	(384)	(94)
אחרים	(1)	141	9	149	(1)	-	150
שיכון ובינוי מטה (5)	(4,400)	294	-	(4,106)	(49)	-	(4,057)
סך הכל ללא אנרגיה	**(11,026)**	**1,555**	**621**	**(8,850)**	**(185)**	**(6,170)**	**(2,495)**
מוחזק למכירה - אנרגיה	(3,246)	149	150	(2,947)	(317)	(2,066)	(564)
סך הכל כולל אנרגיה	**(14,272)**	**1,704**	**771**	**(11,797)**	**(502)**	**(8,222)**	**(3,073)**

השלמת מכירת אנרגיה תביא לקיטון בחוב נטו בסך של כ-3 מיליארדי ₪, כך שיחד עם תזרים מהעסקה של כ-2.8 מיליארדי ש"ח – החוב המאוחד נטו יקטן בכ-5.8 מיליארדי ש"ח

1. כולל אגרות חוב בסך של כ- 4,345 מיליוני ש"ח ללא הפחתת עלויות נדחות.
2. במגזרים בהם המחזור התפעולי עולה על שנה התחייבויות שניטלו ספציפית למימון פעילויות במגזרים אלו המיועדות והצפויות להתממש במהלך המחזור התפעולי, מסווגות כהתחייבויות שוטפות. יתר ההתחייבויות (לרבות התחייבויות מטה החברה) מיוחסות לפעילות בהן המחזור התפעולי הינו שנה.
3. אינו כולל נכסים אחרים בסך של כ-43 מיליוני ש"ח (בגין נכסים אחרים הכלולים במסגרת חייבים הלוואות ופקדונות).
4. אשראי נטו שאינו פרויקטלי - ללא חוב המשועבד בנכסים ספציפיים וללא התחייבויות בגין חכירה.
5. גידול בחוב סולו של שיכון ובינוי מטה ביחס לרבעון קודם נובע ברובו מגיוס אג"ח בכדי לשפר עלויות מימון בקבוצה.

S&B USA - מגה פרויקטים בהיקפי הקמה של מיליארדי דולרים

NEWS

Largest project in PennDOT history draws $1.3 billion bid for I-83 bridge

Updated: Nov. 16, 2026, 4:15 p.m. | Published: Nov. 16, 2026, 7:12 a.m.



Interstate 83 John Harris Memorial (South) Bridge

I -77

נתיבים מהירים

שארלוט, צפון קרוליינה

סטאטוס

Short List

עלות הקמה

3.2 מיליארדי דולר

פרטים נוספים

מכרז להקמת נתיבים מהירים באורך 11 מייל ותפעולם בהתאם להסכם זיכיון ארוך טווח

הקבוצה ניגשת עם שותפים נוספים

Shortlisted

I -83

החלפת גשר

למוין והריסבורג, פנסילבניה

סטאטוס

נבחרנו כהצעה הנמוכה ביותר

עלות הקמה

1.3 מיליארדי דולר

פרטים נוספים

פרויקט Bid–Build (ללא מיכוני תכנון) להחלפת גשר מעל נהר ססקואנה בין למוין והריסבורג

חלק החברה

80%

ההצעה הנמוכה ביותר*

עלויות ההקמה בהתאם לפרסומים פומביים לרבות ע"י המזמין או גופים הקשורים אליו

* הודעה שפורסמה לאחר ה- 30.09.2026.
לפי תנאי המכרז, ההצעה הזוכה תהיה ההצעה הנמוכה ביותר, בכפוף לבחינת תקינותם של מסמכי המכרז שהוגשו למזמינה ועמידה בתנאיו, ועל כן זכייתה של החברה המציעה מותנית בבדיקת ההצעה ותקינות
המסמכים שהגישה על ידי המזמינה, וכן להתקיימותם של תנאים נוספים, לרבות העמדת הערבויות כנדרש במסמכי המכרז.

המידע המובא בשקף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.

חטיבת EPC של סולל בונה – יכולת ביצוע מוכחת בפרויקטי אנרגיה, פסולת ומים

הקמה הושלמה



פרויקט טיפול והשבת מי שפכים לתעשיית ההייטק

200 מיליוני $ היקף הקמה כולל	**50%** חלקנו
7/2026 מועד השלמת הקמה	**600 מ"ק/שעה** טיפול בשפכים תעשייתיים



פרויקט Smartwaste

1.3 מיליארדי ₪ היקף הקמה כולל	**50%** חלקנו
3/2027 מועד השלמת הקמה	**450 אלף טון** כמות פסולת שנתית מטופלת



תחנת הכוח חדרה 2

1 מיליארדי $ היקף הקמה כולל	**50%** חלקנו
2030 מועד השלמת הקמה	**850MW** הספק מוערך

המידע המובא בשקף זה בדבר מועדי ההשלמה והיקף הקמה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.

שיכון ובינוי נבחרה ל-Shortlist של פרויקט המטרו

200	150	109	24	2037	2
מיליארדי ₪	ק"מ	תחנות	רשויות	שנה	מיליון
היקף פרויקט משוער	רשת מסילות תת קרקעיות חדשה	תת קרקעיות	בהן יעברו המסילות	התחלת הפעלה - 78 ק"מ, 59 תחנות	נוסעים ביום (משוער)

- הסכם שת"פ עם חברת Webuild, חברה בינלאומית עם ניסיון מוכח בעבודות הקמה של פרויקטי מטרו בעולם, שנבחרה יחד עם הקבוצה באוקטובר 2026 ל-Shortlist למכרזי השלב הראשון של "אינפרה 1"

- הסכם שת"פ עם חברת TREVI, קבלן בינלאומי מוביל המתמחה בעבודות ביסוס וטיפול בקרקע

המידע המובא בשקף זה בדבר ביצוע אפשרי של עבודות בפרויקט המטרו הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.

מקור הנתונים – מצגת נת"ע בנושא המטרו שפורסמה בספטמבר 2025 וכן פרסומים בעיתונות הכלכלית

אירועים נוספים במהלך רבעון שלישי 2026 ולאחר תאריך המאזן

צמיחה בפעילות בארה"ב

לאחר תאריך החתך, החברה זכתה בשלושה פרויקטים והוכרזה בנוסף כהצעה הנמוכה ביותר במגה פרויקט. היקף הביצוע הכולל של ארבעת הפרויקטים מסתכם לכ-1.3 מיליארדי דולר והם במתכונת Bid-Build ללא אחריות על התכנון

גידול בצבר קבלנות ישראל ושינוי התמהיל למגזר הפרטי

מתחילת השנה ועד היום הקבוצה זכתה בפרויקטי קבלנות חדשים בהיקף של כ-7.1 מיליארדי ₪, מתוכם כ-3.3 מיליארדי ש"ח בבניה למגורים, כ-2.3 מיליארדי ש"ח בבניה הציבורית וכ-1.5 מיליארדי ש"ח בגין הקמת תחנת הכוח חדרה 2

הרחבת שרשרת הערך – רכישת "נעמן מעליות"

כחלק ממימוש אסטרטגיית הקבוצה להרחבת פעילותה על פני שרשרת הערך בענף הבנייה ולהעמקת הפעילות של הקבוצה בתחומי השירות והתחזוקה, הושלמה העסקה לרכישת "נעמן מעליות"

נחתם הסכם מיזוג של שיכון ריט לשלד בורסאי

באוקטובר 2026 נחתם הסכם מיזוג של שיכון ריט עם שלד בורסאי. פעילות שיכון ריט כוללת דיור להשכרה בשדה דב בהיקף של 835 יח"ד וכ-2,100 מ"ר שטחי מסחר

פעילות הקבוצה



שיכון ובינוי

נדל"ן ישראל

יזמות דירות, התחדשות עירונית, נכסים
מניבים ודיור להשכרה

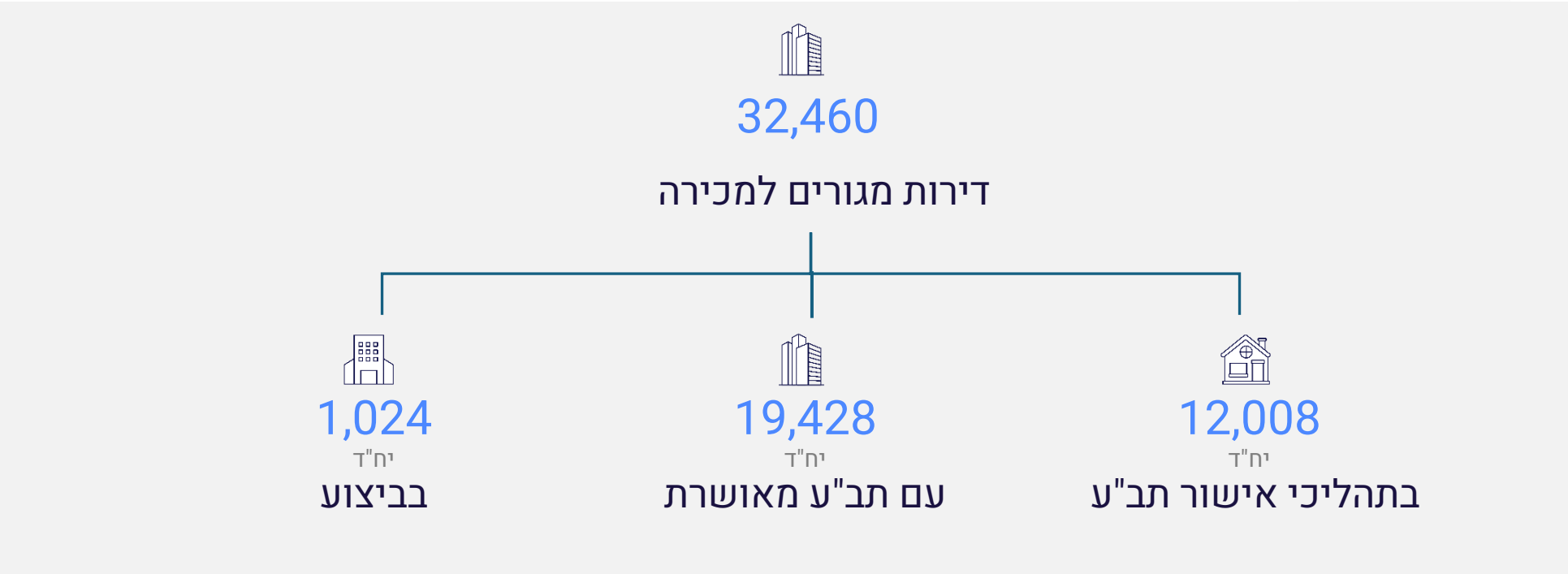


צוקי השמורה, נתניה

דירות מגורים למכירה – ייזום והתחדשות עירונית

ירושלים | רמת גן | קריית אתא | תל אביב | יהוד | נתניה | חדרה | באר שבע | חיפה | קריית אונו | כפר יונה | חיפה | לוד | גבעת שמואל | אור עקיבא

במהלך תשעת החודשים הראשונים מכרה החברה 404 יחידות דיור בהיקף כולל של 707 מיליון ₪*



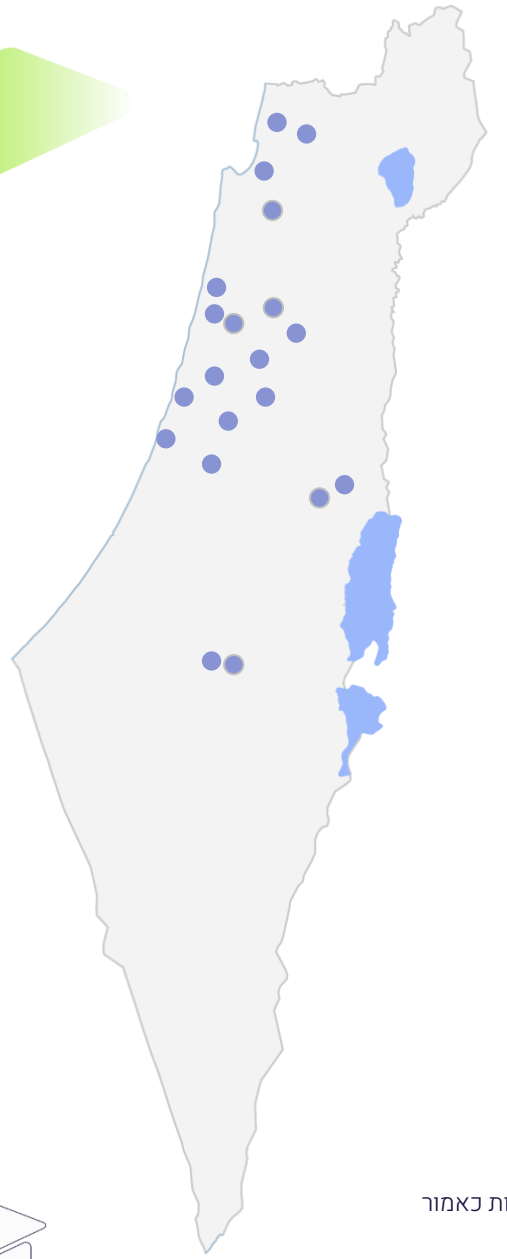
כל הנתונים משקפים רק את חלקה של החברה וללא חלק השותפים (היקף העסקאות הינו ללא מע"מ)

* מרבית הדירות במסגרת תוכנית מחיר למשתכן

המידע המובא בשקף זה בדבר דירות מגורים למכירה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968, המבוסס בין היתר על המצב התכנוני הקיים של יח"ד והערכות לגבי חלקנו. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה ובכלל זה קרקעות שאינן זמינות להוצאת היתר בניה, וביצועם כרוך בביצוע שינויים תכנוניים כגון אישור תב"ע מפורטת או שינוי ייעוד

יזום למגורים – קרקעות לכ-15,638 יח"ד*

עשרות פרויקטים וקרקעות בפריסה ארצית



בתהליכי אישור תב"ע	
תל אביב	816
חיפה	630
קריית אונו	500
רמת נגב	330
כרכור	40
אחרים	5

סה"כ 2,321 יח"ד

תב"ע מאושרת			
חדרה	2,566	נשר	499
רמת גן	2,087	יהוד	472
כפר יונה	1,400	ראשל"צ	219
נתניה	1,354	קרית עקרון	244
ירושלים	1,261	אילת	213
קרית אתא	812	תל אביב	185
באר שבע	550	הוד השרון	171
חיפה	512	אחרים	41

סה"כ 12,586 יח"ד

בביצוע	
אור יהודה	582
הוד השרון	85
בת ים	64

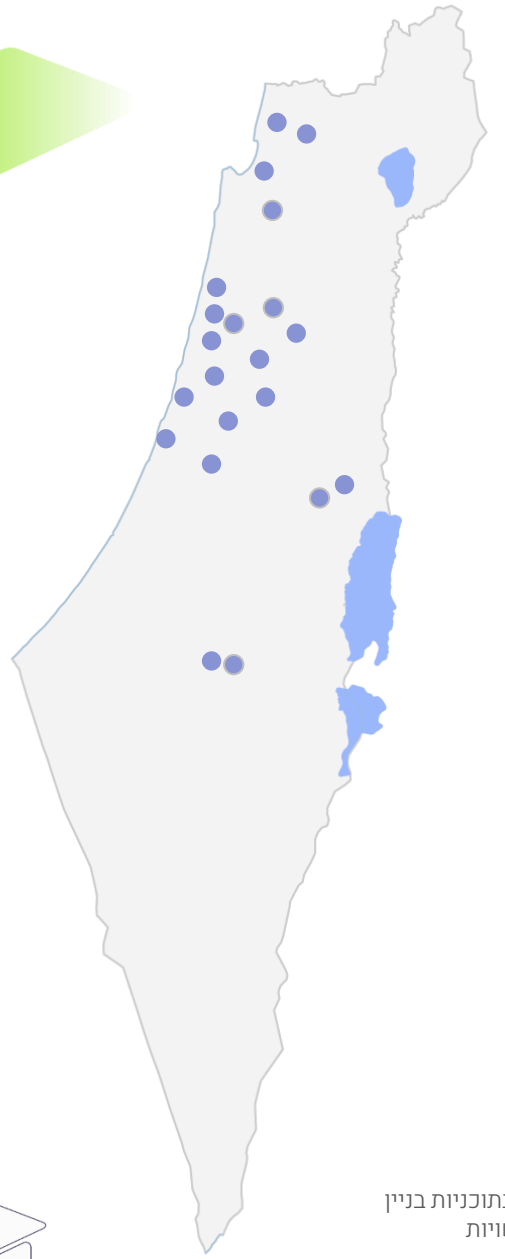
סה"כ 731 יח"ד

* כל הנתונים משקפים רק את חלקה של החברה וללא חלק השותפים

המידע המובא בשקף זה בדבר יזום למגורים הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968, המבוסס בין היתר על המצב התכנוני הקיים של יח"ד והערכות לגבי חלקנו. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה ובכלל זה קרקעות שאינן זמינות להוצאת היתר בניה, וביצועם כרוך בביצוע שינויים תכנוניים כגון אישור תב"ע מפורטת או שינוי ייעוד

התחדשות עירונית ל-29,611 יח"ד*

כ-60 פרויקטים בפריסה ארצית



בתהליכי אישור תב"ע	
ת"א והמרכז	8,073
חיפה והקריות	3,925
דרום	1,873
ירושלים	1,661

תב"ע מאושרת			
תל אביב	2,378	ירושלים	2,395
אור עקיבא	1,750	פתח תקווה	913
גבעת שמואל	1,240	חולון	296
לוד	680	רמלה	3,705

בביצוע	
קהילת פאדובה ת"א	292
דרך השלום ת"א	205
פרי מגדים ת"א	161
ויצמן ת"א	64

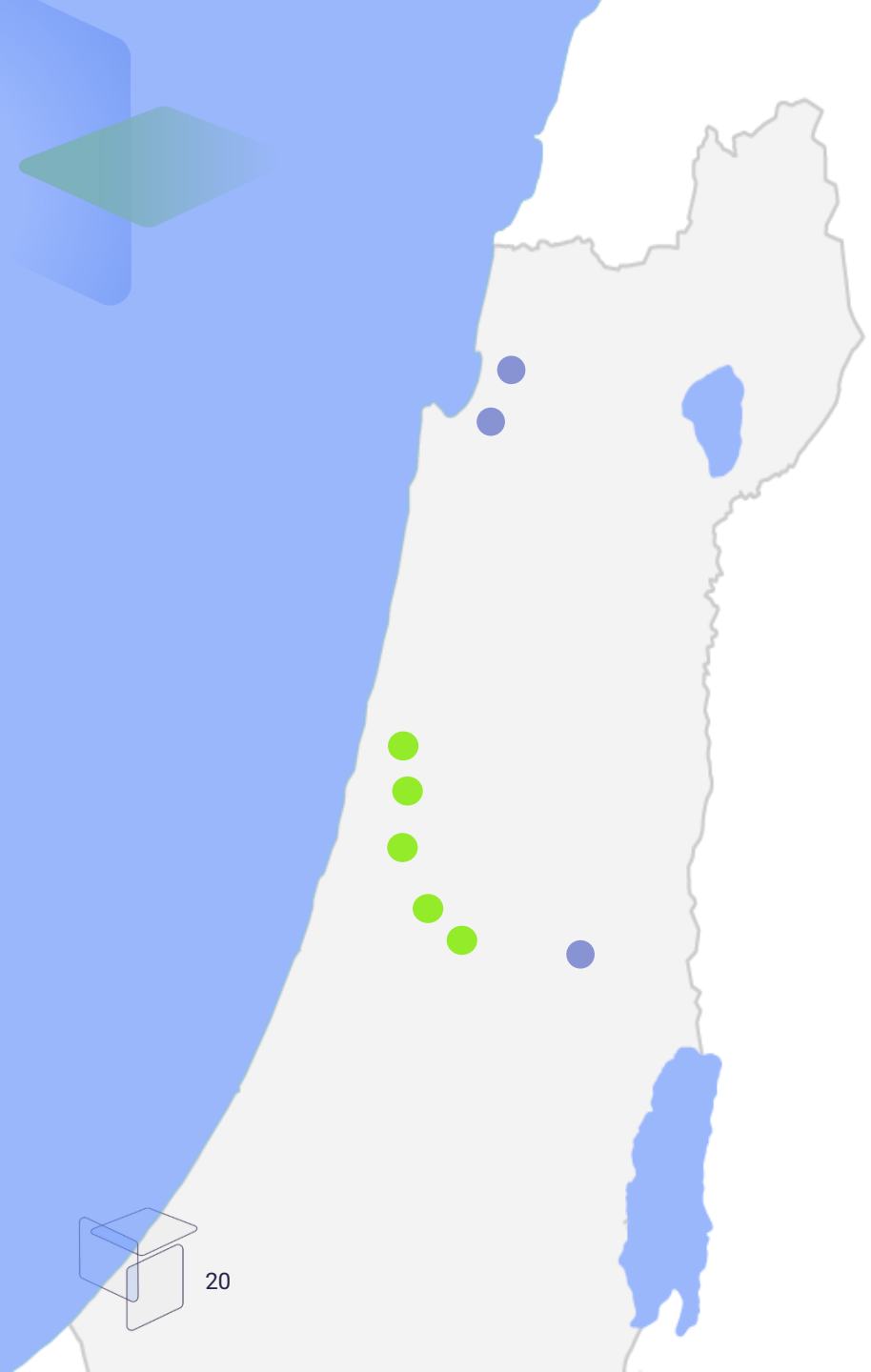
סה"כ 15,532 יח"ד
(חלק שו"ב 9,687)

סה"כ 13,357 יח"ד
(חלק שו"ב 6,842)

סה"כ 722 יח"ד
(חלק שו"ב 293)

* הנתונים כוללים את חלק החברה וגם את חלק השותפים. חלק החברה ביח"ד בהתחדשות עירונית - כ- 16,822 יח"ד.

המידע המובא בשקף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. יודגש שפרויקטים להתחדשות עירונית מותנים, בין היתר ולפי העניין, בהסכמת הדיירים, בשינויים בתוכניות בניין עיר (תב"ע) ו/או בהוצאת היתרי בניה מתאימים ולכן קיימת אי ודאות גדולה לגבי פרק הזמן שיחלוף עד תחילת הבניה ואף אין ודאות שפרויקטים אלו יבשילו לכדי בניה בפועל. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.



1,992 יח"ד להשכרה

520
יח"ד בהפעלה מלאה

	יח"ד	
חלומות ארנונה - ירושלים	333	הפעלה מלאה
ליברטי הנמל - חיפה	135	הפעלה מלאה
חלומות סביונים - קריית ביאליק*	52	הפעלה מלאה

1,472
יח"ד בשלבי תכנון והקמה

	יח"ד	צפי סיום בניה
שדה דב א' - תל אביב**	324	12/29
שדה דב ב' - תל אביב***	511	12/31
פארק איילון - אור יהודה	189	1/30
דרך השלום - תל אביב	180	12/28
נופי בן שמן – לוד****	268 להשכרה 34+ למכירה	11/26

* יח"ד מושכרות המסווגות כמלאי וצפויות להימכר
** התקבל היתר בניה מלא ב-12/2025
*** התקבל היתר חפירה ודיפון ב-4/2026
**** איכלוס הדירות החל מ-1/12/26

נדל"ן מניב וזכויות לכ-1.25 מיליון מ"ר

במגוון ענפי נדל"ן מניב ופריסה גיאוגרפית

| אילת | זכרון יעקב | ירושלים | רמת גן | קרית אתא | תל אביב | נתניה | חדרה | באר שבע | חיפה | קרית אונו | כפר יונה |



קניון שער הצפון, קרית אתא



מרכז מסחרי, שכונת הפארק חדרה



קניון עיר ימים, נתניה



דיזיין פלוס, באר שבע

75 אלפי מ"ר
נדל"ן מניב בהפעלה

695 אלפי מ"ר
קרקעות עם תב"ע מאושרת

485 אלפי מ"ר
קרקעות בתהליכי אישור תב"ע

המידע המובא בשקף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה ובכלל זה קרקעות שאינן זמינות להוצאת היתר בניה, וביצועם כרוך בביצוע שינויים תכנוניים כגון אישור תב"ע מפורטת או שינוי ייעוד



נופי בן שמן, לוד

שיכון ובינוי

ביצוע קבלני ותעשיה בישראל

סולל בונה / צמנטכל / מנורה / תעשיות

ביצוע קבלני ותעשיה בישראל



ביסוס - צמנטכל

פרויקט שדה דב חלקה 105, תל אביב

- פתרונות הנדסיים תת קרקעיים, לרבות עבור פרויקט המטרו



תעשיות

מפעל בטון ייעודי לפרויקט גבעת השלווה, ירושלים

- 10 מפעלי בטון פעילים ו-2 מפעלי בטון בהקמה
- 2 מפעלים למוצרים טרומיים ולוח"דים
- 2 מפעלי אספלט
- מפעל אבנים משתלבות



בניה למגורים

שדה דב 109, תל אביב

- בניית רבי קומות, בניינים מרקמיים ומגדלים בפריסה ארצית רחבה



בניה מסחרית

מגדל הספירלה עזריאלי, תל אביב

- בניית משרדים ומלונות - מגדל הספירלה עזריאלי, מלון ומבנה מגורים מנדרין אוריינטל
- הקמת מעונות - מעונות ספרא, מעונות עין כרם, מעונות סטודנטים אוניברסיטת ת"א ומעונות רחובות



כבישים ותשתיות

חניון תמך מזרחי נתב"ג

- עבודות תשתית בעיקר בתחום התחבורה, סלילת כבישים, הקמת מחלפים וגשרים וכן הנחת מסילות רכבת



EPC הנדסה תהליכית

תחנת כוח אתגל, אשדוד

- מתן שירותי תכנון, רכש והקמה מלאים בעולמות ההנדסה התהליכית



מנורה - מערכות אלקטרומכניות

פרויקט קפיטל בלילוס, ירושלים

- מערכות חשמל ומתח נמוך
- מערכות תאורה, מחסומי רכבות ורמזורים בצמתים
- מערכות אוורור, מיזוג אוויר ואינסטלציה



גמרים

מרכז מסחרי הילה בשדרה, שדרות

- פרויקטי גמר ובניה מורכבים כגון: בתי מלון, מוסדות רפואיים, מרכזי מסחר ובילוי, משרדים

הצבר הקבלני בישראל – שינוי התמהיל מציבורי לפרטי בדגש על בנייה למגורים

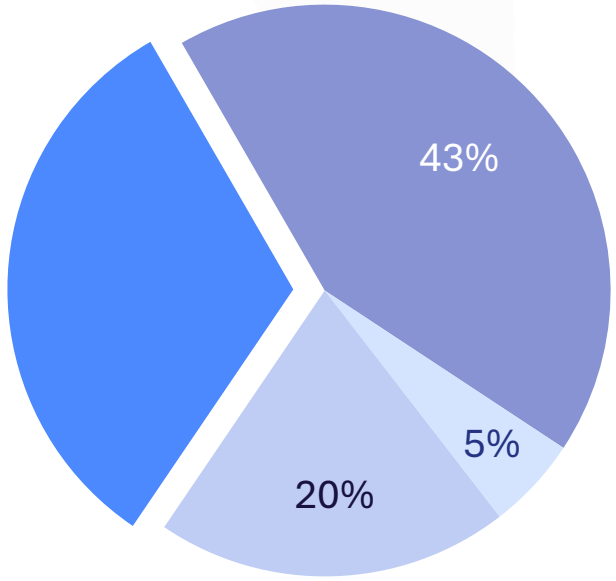
התפלגות הצבר ליום 30.09.2026

מגורים

*16,034
מיליוני ש"ח

5.2 מיליארדי ש"ח | 32%

67% לקוחות חיצוניים



ציבורי (כולל מגה וגמרים)
מגורים
EPC, צמנטכל, מנורה ותעשיות
תשתיות

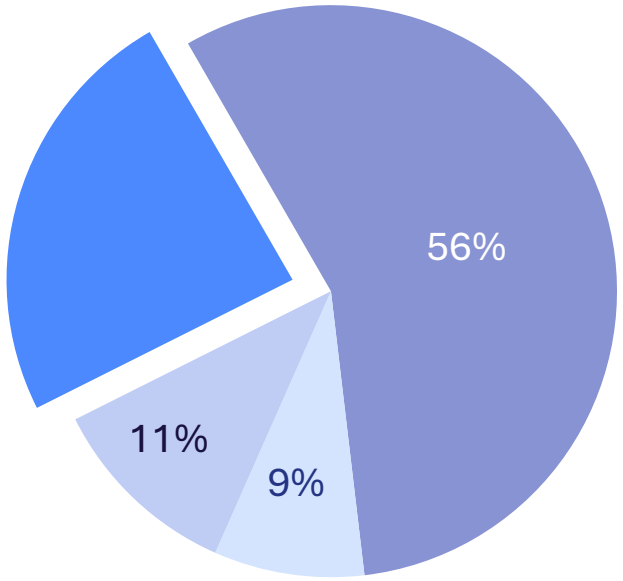
התפלגות הצבר ליום 31.12.2025

מגורים

13,723
מיליוני ש"ח

3.3 מיליארדי ש"ח | 24%

55% לקוחות חיצוניים



* הצבר כולל כ-1.5 מיליארדי ש"ח בגין תחנת הכוח חדרה 2 המסווג בדוחות כצבר בגין חברות בשליטה משותפת

שיכון ובינוי

פרויקטי P3 בישראל

ייזום, מימון, הקמה ותפעול



מעונות ברושים, אוניברסיטת תל אביב

פרויקטי P3 בישראל

ביטחוני

- **המכללה הלאומית לשוטרים**
  50% (זכיין ומפעיל)
- **קריית התקשוב**
  50% (זכיין)
  100% (מפעיל)
- **קריית המודיעין**
  50% (זכיין)
  100% (מפעיל)
- **אופק רחב**
  50% (זכיין)
  100% (מפעיל)

כבישים

- **קבוצת דרייב**
  79% (מפעיל)
- **נתיבי הצפון**
  20% (זכיין)
- **מנהרות הכרמל**
  5% (זכיין)

מעונות סטודנטים*

כ – 5,720 מיטות

- **אוניברסיטת ת"א****
  60% | 2,749 מיטות
- **מעונות ירושלים*****
  100%
  1,468 מיטות | 102 דירות סגל
- **HIT חולון**
  52.5% | 472 מיטות
- **מעונות רחובות**
  100% | 490 מיטות
- **האקדמית ת"א-יפו**
  52.5% | 439 מיטות

מבני ציבור

- **בית משפט בחדרה**
  52.5% (זכיין)
  100% (מפעיל)****
- **הקריה המחוזית נוף הגליל**
  52.5% (זכיין)
  100% (מפעיל)

אחרים

- **חניון שניידר בילינסון**
  50% (זכיין ומפעיל)
- **מתקן מיון ומחזור פסולת SMART WASTE**
  50% (זכיין ומפעיל)

בהפעלה | בהקמה | הפעלה צפויה בשנים 2026-2027

* במעונות הסטודנטים הזכיין הוא גם המפעיל
** ביולי 2026 הושלמה העסקה למכירת 40% מהזכיין במעונות הסטודנטים באוניברסיטת ת"א
*** כולל את מעונות ספרא, ליברמן וצווייג שהחלו בהפעלה במהלך 2026, ומעונות עין כרם הנמצאים בהקמה וצפויים להתאכלס בסוף 2028
**** החל מאפריל 2027 הפרויקט יופעל ע"י הקבוצה. כיום מופעל ע"י מפעיל חיצוני

המידע המובא בשקף זה בדבר מועדי ההפעלה של הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.

היערכות לתקציבי הענק הצפויים בענף התשתיות

מכרזים צפויים בשנים 2026-2028 בהיקפי הקמה של מעל 20 מיליארדי ש"ח לבד מפרויקט המטרו

דיור ממשלתי

דיור ממשלתי גן חוצבים
תחום: בינוי
סטאטוס: הוגשה הצעה

דיור ממשלתי ביטוח לאומי
תחום: בינוי
סטאטוס: הוגשה הצעה

דיור ממשלתי היכל המשפט
תחום: בינוי
סטאטוס: במכרז

דיור ממשלתי מגדל הלאום
תחום: בינוי
סטאטוס: טרם פורסם

מים ופסולת

התפלה עמק חפר
תחום: מים
סטאטוס: במיון מוקדם

מתקן אנאירובי לטיפול בפסולת
תחום: פסולת
סטאטוס: טרם פורסם

WTE
תחום: פסולת
סטאטוס: טרם פורסם

אחר

אחסנת LPG
תחום: אנרגיה
סטאטוס: במיון מוקדם

כלא מגידו
תחום: בינוי
סטאטוס: טרם פורסם

שדה תעופה משלים
תחום: תעופה
סטאטוס: טרם פורסם

המידע המובא בשקף זה בדבר מועדי המכרזים והיקפי הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור עשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.

הפורטפוליו הביטחוני – החברה עתידה לנהל **מעל מיליון מ"ר**



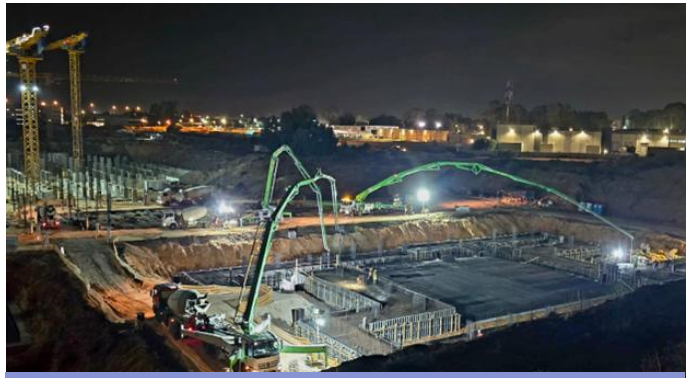
פרויקט קריית התקשוב

סטטוס: הופעל שלב א' (החל מה- 4/26)
תקופת הפעלה: כ- 19.5 שנים מסיום הקמת הפרויקט
היקף ההקמה: כ- 2.4 מיליארדי ש"ח
שטחים להפעלה: כ- 210 אלף מ"ר



פרויקט קריית המודיעין

סטטוס: בהקמה
תקופת הפעלה: כ- 19.5 שנים מסיום הקמת הפרויקט
היקף ההקמה: כ- 5.4 מיליארדי ש"ח
שטחים להפעלה: כ- 650 אלף מ"ר



פרויקט אופק רחב

סטטוס: בהקמה
תקופת הפעלה: כ- 20.5 שנים מסיום הקמת הפרויקט
היקף ההקמה: כ- 2.1 מיליארדי ש"ח
שטחים להפעלה: כ- 300 אלף מ"ר

*הקבוצה במשא ומתן עם מזמין העבודה ביחס להארכת תקופת ההפעלה



פרויקט גשר נהר Beaver

שיכון ובינוי

S&B USA

פרויקטי P3 וביצוע קבלני בארה"ב

פרויקטי P3 ארה"ב - Fargo

פרויקט להקמה ולתחזוקה של תעלה להסטת שיטפונות מי שלגים בצפון דקוטה



הכנסות זמינות
ללא סיכוני ביקוש

42.5%
שיעור החזקה בזכיין

35%
שיעור החזקה בקבלן

94%
שיעור השלמה
30.09.2026

כ-5 שנים
תקופת הקמה
(2021-2027)

30 שנה
תקופת הפעלה
(2027-2057)

$19 מיליון *
חלקנו בהיקף הון עצמי

$1.257 מיליארדי*
היקף עלות הקמה כולל
חלק שיכון ובינוי: $440 מיליון

שותפים:

acciona
BUSINESS AS UNUSUAL

NORTH AMERICAN CONSTRUCTION GROUP

* שווי החוזה כולל הוראות שינוי.
חלקנו בהון העצמי משקף 42.5% מכלל ההון העצמי

פרויקטי P3 ארה"ב - Pathways

פרויקט להקמה ולתחזוקה של 6 גשרים במדינת פנסילבניה



הכנסות זמינות
ללא סיכוני ביקוש

40%
שיעור החזקה בזכיין

50%
שיעור החזקה בקבלן

68%
שיעור השלמה
30.09.2026

5.5 שנים
תקופת הקמה
(2023-2028)

35 שנה
תקופת הפעלה
(2028-2063)

$80 מיליון *
חלקנו בהיקף הון עצמי

$1.521 מיליארדי*
היקף עלות הקמה כולל
חלק שיכון ובינוי: $760 מיליון

שותפים

MACQUARIE

FCC Construcción

* שווי החוזה כולל הוראות שינוי.
חלקנו בהון העצמי משקף 40% מכלל ההון העצמי

קבלנות תשתיות ובניה בארה"ב פרויקטים נבחרים (ללא P3)



גשר I-376 Commercial Street

פיטסבורג, פנסילבניה

בנייה מואצת של גשרים

מזמין העבודה
PennDOT

שיעור התקדמות
85%

היקף עלויות הקמה
102 מיליון דולר*



מחלף I64/464

צ'ספיק, וירג'יניה

בניית ותחזוקת רמפות מעבר

מזמין העבודה
VDOT

שיעור התקדמות
63%

היקף עלויות הקמה
104 מיליון דולר*



גשר I-81 Susquehanna River

מחוז סוסקהאנה, פנסילבניה

החלפת שני גשרים באורך 210 מ'

מזמין העבודה
PennDOT

שיעור התקדמות
75%

היקף עלויות הקמה
70 מיליון דולר*



גשר I-80 North Fork

ברוקוויל, פנסילבניה

החלפת שני גשרים בעלי ארבעה מפתחים

מזמין העבודה
PennDOT

שיעור התקדמות
55%

היקף עלויות הקמה
247 מיליון דולר*



הוספת מסילה והקמת גשר

אלכסנדריה, וירג'יניה

הקמת גשר ומסילה רביעית למערכת מסילות קיימת

מזמין העבודה
CSX Transportation

שיעור התקדמות
20%

היקף עלויות הקמה
59 מיליון דולר



גשר Beaver River

מחוז Beaver, פנסילבניה

הקמת גשר מקטעים מעל נהר Beaver

מזמין העבודה
PTC

שיעור התקדמות
71%

היקף עלויות הקמה
283 מיליון דולר*



מנהרת רחוב הווארד CSX

בלטימור, מרילנד

שיקום והגבהת תקרת מנהרה

מזמין העבודה
CSX Transportation

שיעור התקדמות
99%

היקף עלויות הקמה
86 מיליון דולר חלק SBA בפרויקט (40%)*



גשר Long Bridge South

ארלינגטון, וירג'יניה

הקמת גשר ל-2 קווי מסילת רכבת וגשר להולכי רגל

מזמין העבודה
Virginia Passenger Rail Authority

שיעור התקדמות
17%

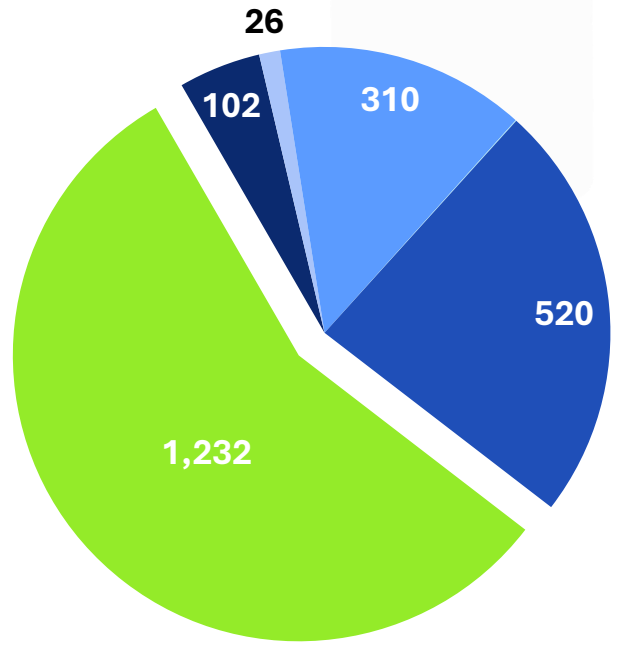
היקף עלויות הקמה
210 מיליון דולר חלק SBA בפרויקט (30%)

* שווי החוזה כולל הוראות שינוי

צבר הפעילות הקבלנית בארה"ב

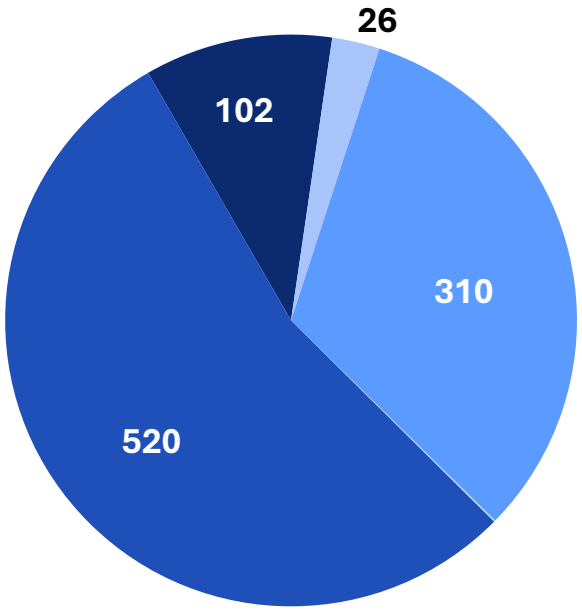
התפלגות הצבר כולל פרויקטים נוספים **לאחר** ה- 30.09.2026

2,191
מיליוני $



התפלגות הצבר ליום 30.09.2026

959
מיליוני $



New Award* Fargo Pathways Fay Additional Projects**

* שני פרויקטים נחתמו לאחר תאריך החתך בהיקף של כ- 102 מיליוני דולר

** שני פרויקטים שטרם נחתמו - בראשון זכינו ובשני הוכרזנו כהצעה הנמוכה ביותר בהיקף כולל של כ- 1.2 מיליארדי דולר

המידע המובא בשקף זה בדבר צבר קבלנות בארה"ב הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. המידע מבוסס על הערכות שעשויות להשתנות או להתממש באופן שונה משנצפה.



Zahálka, צ'כיה

שיכון ובינוי

S&B Europe

יזמות בניה למגורים באירופה

נדל"ן אירופה*

נכון ל- 30/09/2026

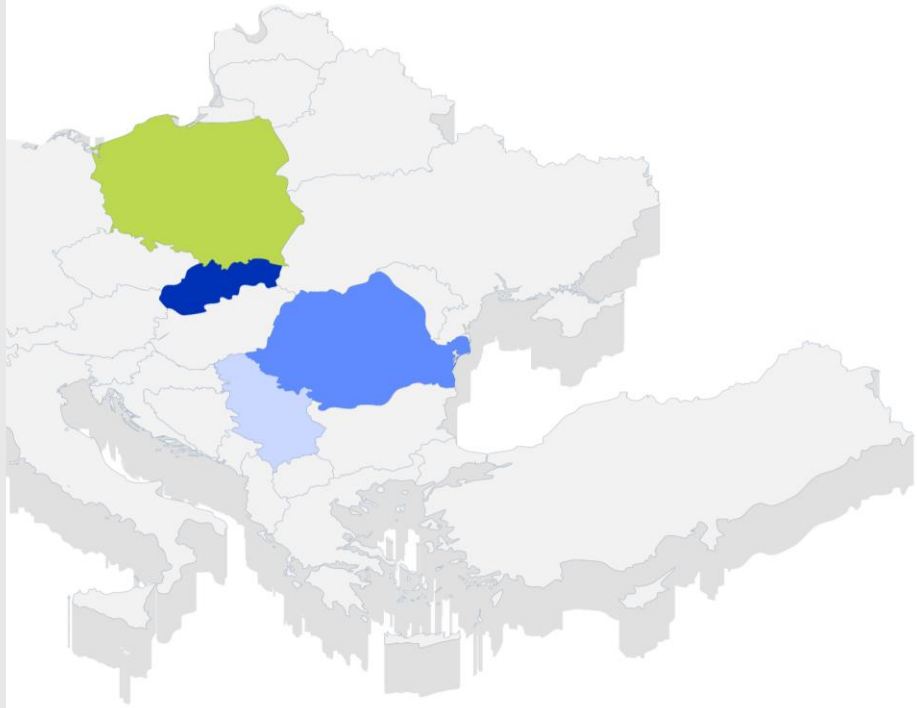
סה"כ אירופה

בהקמה – 1,525 יח"ד
עתודות קרקע – 8,297 יח"ד
סה"כ 9,822 יח"ד

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 החברה מסרה 502 יח"ד

נכון ליום 30/09/2026, שיכון ובינוי השקיעה כ- 340 מיליון אירו בהון ובהלוואות בעלים בחברת SBE

הרווח הגולמי הצפוי מפרויקטים בהקמה ומפרויקטים שהקמתם הסתיימה ואשר טרם הוכר מסתכם בכ- 395 מיליון ₪**



בוקרשט

בהקמה 545 יח"ד
עתודות קרקע 2,004 יח"ד

וורשה

בהקמה 338 יח"ד
עתודות קרקע 3,445 יח"ד

פראג

בהקמה 457 יח"ד
עתודות קרקע 869 יח"ד

בלגרד

בהקמה 185 יח"ד
עתודות קרקע 1,979 יח"ד

* הנתונים כוללים את חלק החברה בחברות כלולות ואת כלל היחידות בחברות מאוחדות.

** המידע המובא בשקף זה בדבר יחידות הדיור והרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. ייתכן כי בעקבות גורמים אשר אינם תלויים בחברה, לרבות במקרה של עלויות בלתי צפויות, שינויים בשערי החליפין או חתימה על הסכמי מכירה במחירים שונים מהתקציב המתוכנן, מידע צופה פני עתיד זה לא יתממש או יתממש בחלקו או באופן שונה מהצפוי.

שיכון ובינוי

נספח

מבנה החזקות

פעילויות בישראל

חברות פרויקט ייעודיות (SPC)

שיכון ובינוי בע"מ

100% **סולל בונה**
קבלנות[1]

100% **מנורה מערכות**
קבלנות מערכות אלקטרומכניות

78.67% **דרייב**
חברת תפעול כבישים

66.79% **שיכון ובינוי אנרגיה**
אנרגיה קונבנציונלית[2] ומתחדשת

77.88% **שיכון ובינוי נדל"ן**
יזמות נדל"ן [3]

100% **חברות התפעול בפרויקטים ביטחוניים** (קריית התקשוב, קמפוס המודיעין ואופק רחב)

50% **הפורטפוליו הביטחוני**
(השותפות מחזיקה 100% בחברות הזכיין בפרויקטים הביטחוניים: קריית התקשוב, קמפוס המודיעין ואופק רחב)

100% **מעונות ירושלים**
(קמפוס גבעת רם וקמפוס עין כרם)

50% **פוליסיטי**
המכללה הלאומית לשוטרים (החזקה בחברות הזכיין והתפעול)

60% **נעמן מעליות**

50% | **50%** **פרויקטי דיור להשכרה**
(ארנונה, שדה דב א', שדה דב ב', דרך השלום, אור יהודה ונופי בן שמן)
פרויקט צומת סביון

50% **Smart Waste**
מתקן טיפול בפסולת (החזקה בחברות הזכיין והתפעול)

5% **מנהרות הכרמל**
(כרמלטון)

1. כולל 52.5% מנכסי בית המשפט בחדרה, 52.5% מהקריה המחוזית נוף הגליל, 100% ממעונות רחובות, 52.5% ממעונות סטודנטים המכללה האקדמית ת"א יפו, 52.5% ממעונות HIT חולון, 50% מחניון שניידר ו-20% מנתיבי הצפון
2. כולל 50% מתחנת הכוח חגית, 50% מתחנת הכוח רמת חובב וכן 100% מתחנת הכוח אתגל
3. כולל 60% ממעונות סטודנטים אונ' ת"א וכן 100% מפרויקטי המערכות לפינוי אשפה פניאומטית

מבנה החזקות

פעילויות בארה"ב ואירופה

חברות פרויקט ייעודיות (SPC)

שיכון ובינוי בע"מ

66.79%
שיכון ובינוי אנרגיה
פעילות בתחומי אנרגיה בארה"ב ואירופה

100%
SBE
יזמות נדל"ן באירופה

100%
SBC ו- SBA
פרויקטי זכיינות, תשתיות, וקבלנות בארה"ב

42.5%
זכיין בפרויקט FARGO

35%
קבלן בפרויקט FARGO

40%
זכיין בפרויקט Pathways

50%
קבלן בפרויקט Pathways