



דו"ח תקופתי לשנת 2025 עמרם אברהם





דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2025

חלק א'

פרק תיאור עסקי החברה

חלק ב'

דוח הדירקטוריון של החברה

חלק ג'

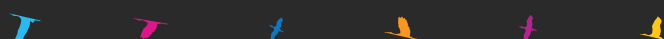
דוחות כספיים

חלק ד'

פרטים נוספים

חלק ה'

הצהרות הנהלה



עמרם אברהם 

חלק א'

תיאור עסקי החברה



חלק א' – דוח תיאור עסקי התאגיד

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

הגדרות:

לשם הנוחות, למונחים המפורטים להלן תהיה המשמעות הנקובה בצידם:

- **"החברה"** - עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ;
- **"בעלי השליטה"** - ה"ה מר אלון עמרם המכהן כיו"ר דירקטוריון, ואחיו ה"ה מר יורם עמרם, המחזיקים בחלקים שווים (כ"א) בכ-32.99% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-32.62% בדילול מלא) באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות. לפרטים אודות הסכם בעלי המניות, תוספת להסכם בעלי המניות מיום 7 במאי 2024 ויפוי הכוח שנתן ה"ה מר יורם עמרם לה"ה מר אלון עמרם ראה סעיף 8 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד';
- **"הקבוצה" או "חברות הקבוצה"** - החברה ותאגידים המוחזקים על ידה;
- **"החברה האחות" או "חברת ובניו"** - אברהם עמרם ובניו בע"מ, חברה פרטית המוחזקת, למיטב ידיעת החברה, על ידי בעלי השליטה, ה"ה אלון עמרם ואחיו ה"ה יורם עמרם, בחלקים שווים (50% כ"א);
- **"התשקיף"** - תשקיף להשלמה ומדף של החברה מיום 30 במאי 2022 (נושא תאריך 31 במאי 2022), כפי שתוקן ביום 20 ביולי 2022 ולהודעה משלימה שפורסמה ביום 24 ביולי 2022, (מס' אסמכתא: 2022-01-076839 ו-2022-01-094291, בהתאמה);
- **"תשקיף המדף"** - תשקיף מדף של החברה מיום 22 ביולי 2025, נושא תאריך 23 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-054489);
- **"חוק החברות"** - חוק החברות, תשנ"ט-1999;
- **"חוק ניירות ערך"** - חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968;
- **"תקנות הדוחות"** - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970;
- **"מועד הדוח" ו-"תאריך הדוח"** - ליום 31 בדצמבר 2025;
- **"מועד אישור הדוח" ו-"מועד פרסום הדוח"** - מועד הסמוך למועד אישור הדוח התקופתי;
- **"הדוחות הכספיים"** - הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025;
- **"דוח הדירקטוריון"** - דוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025;
- **"הדוח התקופתי"** - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

6.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

6.1.1. שנת ההתאגדות וצורת ההתאגדות

החברה התאגדה ביום 30 בינואר 2002 בישראל, לפי פקודת החברות, כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת השם דני קר בע"מ. ביום 1 בדצמבר 2003 שונה שם החברה ל"אברהם את שמעון חברה לבנין בע"מ". ביום 24 במרץ 2004 שונה שם החברה ל"פרויקט הזית בזכרון יעקב בע"מ" ולבסוף ביום 1 במרץ 2007 שונה שם החברה לשמה הנוכחי. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות תאגידים המוחזקים על ידה, לרבות בדרך של פעילויות משותפות עם צדדים שלישיים, בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל כמפורט להלן.

ביום 31 ביולי 2022 נרשמו למסחר אגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהתאם לתשקיף ובהתאם החל מן המועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך.

ביום 19 במאי 2024, השלימה החברה הנפקת מניות לציבור, ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה חברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

6.1.2. תחומי הפעילות של החברה נכון למועד הדוח

בימייה הראשונים, עם הקמתה בשנת 2002 על ידי מר אברהם עמרם ז"ל (להלן: "המנוח"), אביהם של בעלי השליטה, פעלה החברה בעיקר בביצוע פרויקטים לבנייה פרטית, באזור חדרה ויישובי הסביבה. בשנת 2017 הועברו מניות החברה, לבעלי השליטה, בחלקים שווים, מכוח צו ירושה של המנוח שקיבל תוקף של פסק דין.

במשך השנים צמחה והתפתחה פעילות הקבוצה לייזום ותכנון פרויקטים של בנייה רוויה למגורים, בין היתר, בשוק החופשי, במתכונת של 'מחיר למשתכן', 'מחיר מטר', 'מחיר מופחת' והתחדשות עירונית ברחבי הארץ. בנוסף, החברה מחזיקה ויוזמת פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן המניב.

נכון למועד הדוח, לקבוצה שני תחומי פעילות עיקריים, אשר נבדלים זה מזה באופיים ובסיכונים הנלווים אליהם ובהתאם לכך מדווחים כמגזרים עסקיים ברי דיווח בדוחותיהם הכספיים של החברה, והכל כמפורט להלן (להלן ביחד: "תחומי הפעילות"):

תחום הנדל"ן היזמי בישראל¹ (להלן: "תחום הנדל"ן היזמי בישראל")

התחום כולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום, הקמה ומכירה של פרויקטים בנדל"ן באמצעות החברה, חברות בקבוצה או באמצעות תאגיד ייעודי (SPC).

נכון למועד הדוח², יוזמת הקבוצה ברחבי הארץ כ-24,462 יח"ד לביצוע (חלק החברה כ-16,216 יח"ד), מתוכן כ-21,670 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-14,820 יח"ד), כ-104,437 מ"ר שטחי מסחר, כ-49,442 מ"ר שטחי משרדים וכ-228 חדרי מלון בפרויקטים שונים למגורים לרבות בפרויקטים של 'מחיר למשתכן', 'מחיר מטר' או 'מחיר מופחת', בהיקף של כ-9,324 יח"ד (חלק החברה כ-8,449 יח"ד). לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 להלן.

א. תחום הנדל"ן המניב בישראל (להלן: "תחום הנדל"ן המניב")

התחום כולל איתור, ייזום, הקמה, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה, כאשר לעיתים החברה רוכשת קרקעות אשר יעודן הינו לתעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, מסחר, משרדים או מלונאות ועליהן היא בונה את הפרויקט הרלוונטי ולעיתים מדובר בפרויקט משולב מגורים, מסחר ומשרדים, הכולל שטחים המסווגים תחת תחום הנדל"ן היזמי ושטחים המסווגים כנדל"ן להשקעה (שטחי מסחר, משרדים ומלונאות, בהתאם לפרויקט הרלבנטי).

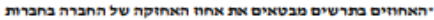
נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מקימה, מחזיקה ומנהלת 19 נכסים ברחבי הארץ בשטח כולל של כ-300 אלף מ"ר (חלק החברה כ-117 אלף מ"ר) וכ-700 חדרי

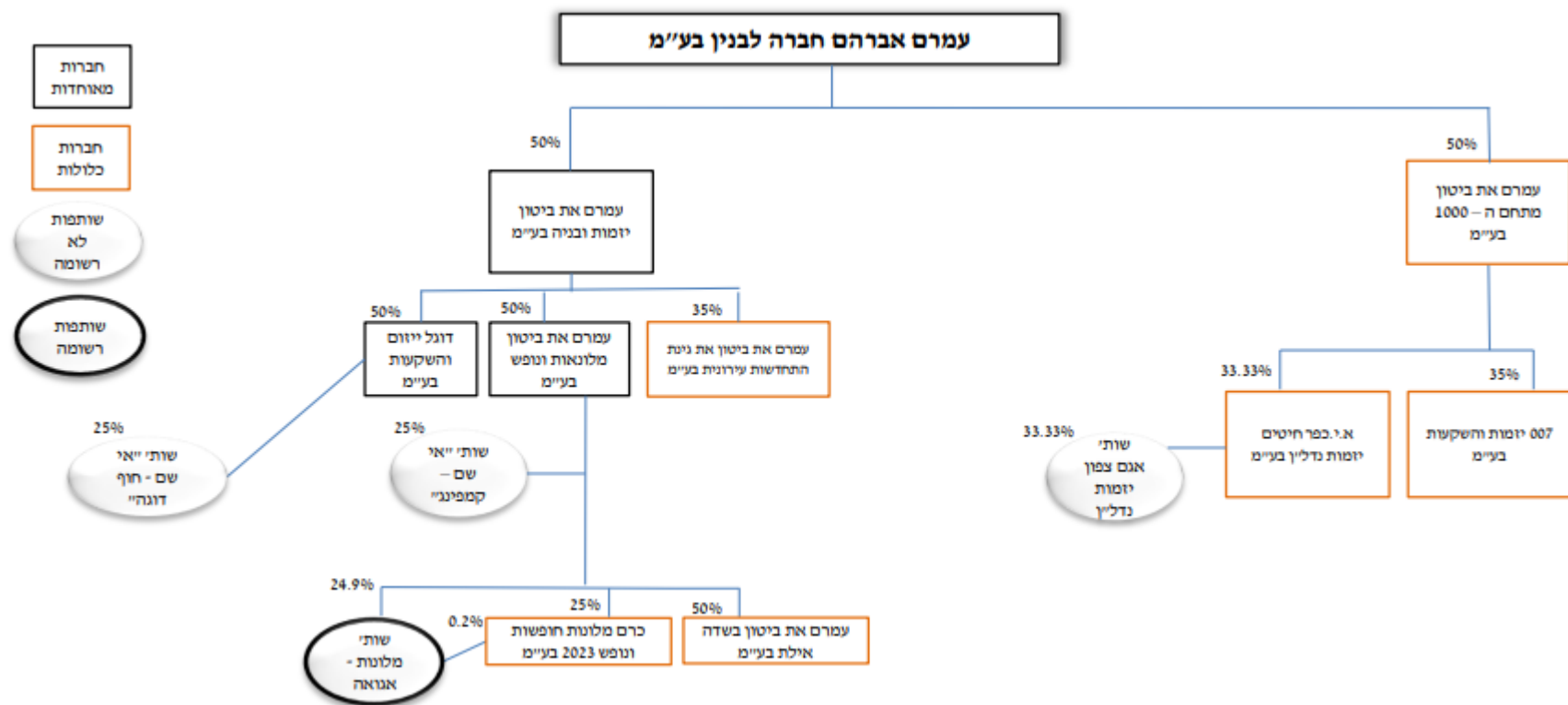
¹ על פי רוב, תחום הנדל"ן היזמי יכול להתפתח לשלושה כיוונים אפשריים: (1) מכירת הקרקע המושבחת; (2) ייזום וארגון קבוצות רכישה לרכישת הקרקע המושבחת; (3) הקמת הפרויקט על הקרקע המושבחת ומכירת יחידות הדיוור על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.

² כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו נכון למועד אישור הדוח.

מלון (חלק החברה כ-276 חדרים) באזורי ביקוש (לרבות נכסים בתכנון), לפרטים
ראה סעיף 6.7 להלן.

.6.1.3





6.2. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, החברה לא ביצעה השקעות מהותיות בהון החברה למעט כמפורט להלן:

תאריך	מהות השינוי	מניות רגילות	אופציות (לא סחירות) ³	התמורה ברוטו שנתקבלה בגין המניות (באלפי ש"ח)	מחיר מניה נגזר (בש"ח)	סה"כ מניות סה"כ מניות	סה"כ מניות בדילול מלא (בהנחות מימוש מלא של האופציות)
יתרה ליום 1 בינואר 2024		200 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	---	---	---	200	200
15.5.2024	ביטול ע.נ. ופיצול הון	60,000,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	---	---	60,000,000	60,000,000
15.5.2024	הקצאה לעובדים	---	900,000	---	---	60,900,000	60,000,000
19.5.2024	רישום למסחר	60,000,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	---	---	60,900,000	60,000,000
19.5.2024	הנפקה לציבור	15,009,500 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	312,648	20.83	75,909,500	75,009,500
28.1.2025	הנפקה לציבור	2,894,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	98,396	34	78,803,500	77,903,500
3.2.2025	הקצאה פרטית	901,000 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	---	30,021	33.32	79,704,500	78,804,500
סה"כ לתאריך הדוח		78,804,500 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	900,000	---	---	79,704,500	78,804,500
סה"כ לתאריך פרסום הדוח		78,804,500 מניות רגילות ללא ע.נ. כ"א	900,000	---	---	79,704,500	78,804,500

6.3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

6.3.1. החל מיום 1 בינואר 2024 ועד לסמוך למועד הדוח, החברה לא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה, למעט כמפורט להלן:

6.3.2. ביום 28 במרץ 2024 חילקה החברה לבעלי מניותיה דיבידנד בסכום של 20,000 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 31 במרץ 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-035112).

6.3.3. נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

6.3.4. נכון למועד הדוח, על החברה לא קיימות מגבלות על חלוקת דיבידנדים, למעט כמפורט להלן:

א. מגבלות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "**שטר אג"ח א'**"), לפיהן ביצוע חלוקה יהיה בכפוף לעמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), כמפורט להלן: בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות, לא כולל זכויות מיעוט, מתחת ל-500 מיליון ש"ח; בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, כולל זכויות מיעוט, מתחת לשיעור של 16%; החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; סכום החלוקה לא יעלה על 40%.

3 לפרטים נוספים אודות תנאי האופציות (לא סחירות) של החברה, ראה דוח הצעת מדף של החברה מיום 15 במאי 2024, מס אסמכתא: 2024-01-050274, המובא בדוח זה על דרך של הפניה (להלן: "**דוח הצעת המדף**").

ב. מהעודפים של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות; במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), כפי שצורף לפרק 2 לתשקיף, אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ג. מגבלות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "שטר אג'ח ב'"), לפיהן ביצוע חלוקה יהיה בכפוף לעמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כמפורט להלן: בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא כולל זכויות מיעוט, של החברה מתחת ל-650 מיליון ש"ח; בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, כולל זכויות מיעוט, מתחת לשיעור של 17%; החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות; במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי; לא מתקיים "סימן אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), אלא אם כן מדובר ב"סימן אזהרה" הקבוע בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות הדוחות ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, לאחר שהביא בחשבון את ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), כפי שצורף לדוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 28 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-117670), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ד. מגבלות הקבועות בהסכם ליווי פרויקט אקווה פארק (לכיש), מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש מספר 16), באשדוד, כמפורט להלן: לא תבוצע חלוקה על ידי החברה, אלא בכפוף לתנאים הבאים: לא ירד יחס הון עצמי למאזן מתחת לשיעור של 16%; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה. ככל שהחברה תתחייב ביחס פיננסי מחמיר יותר כלפי מלווים אחרים, המלווה יהיה רשאי לדרוש על פי שיקול דעתו להחיל יחס פיננסי מחמיר זה כתנאי למשיכת דיבידנדים והחזר הלוואות בעלים.

ה. מגבלות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של החברה (להלן: "שטר אג'ח ג'"), לפיהן ביצוע חלוקה יהיה בכפוף לעמידה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), כמפורט להלן: בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לא כולל זכויות מיעוט, של החברה מתחת ל-770 מיליון ש"ח; בעקבות החלוקה לא ירד יחס ההון למאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות, כולל זכויות מיעוט, מתחת לשיעור של 18%; החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות וכן תמשיך לעמוד בהן גם בהנחת ביצוע החלוקה; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, כהגדרתם בשטר הנאמנות; במועד החלוקה לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי, וכן ביצוע החלוקה לא יביא להתקיימות עילה לפירעון מיידי; לא מתקיים "סימן אזהרה" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"), אלא אם כן מדובר ב"סימן אזהרה" הקבוע בסעיף 10(ב)(14)(א)(4) לתקנות הדוחות ודירקטוריון החברה קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה לאחר שהביא בחשבון את ביצוע החלוקה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), שפורסם ביום 12 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003594), אשר האמור בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

ו. מגבלות הקבועות בהסכם להעמדת אשראי של חברת עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת על ידי החברה ועל ידי אלי נ. בנייה והשקעות בע"מ ("השותף") בחלקים שווים (50% כ"א) ("הלווה") עם שני גופים המוחזקים ע"י תאגיד ביטוח מקומי, אשר זהות למגבלות החלוקה בשטר אג'ח ג', המפורטות לעיל.

6.3.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת העודפים לחלוקה (הפסדים), כמשמעות מונח זה בחוק החברות, הסתכמה לסך של כ-1,020 אלפי ש"ח.

חלק שני - מידע אחר

6.4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לתחומי פעילות נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):⁴

2024					2025					
מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה	נדל"ן יזמי בישראל	מאוחד	התאמות למאוחד	אחרים	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה	נדל"ן יזמי בישראל	
1,080,283	(115,969)	27,493	9,385	1,159,374	1,581,961	(127,442)	38,873	15,763	1,654,767	הכנסות מחיצוניים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	הכנסות בין מגזרים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	חלק ברווחי שותפויות כלולות
18,872	(22,433)	18,872	22,433	---	54,340	(89,436)	63,611	80,165	---	עליית ערך נדל"ן להשקעה
1,099,155	(138,402)	46,365	31,818	1,159,374	1,636,301	(216,878)	102,484	95,928	1,654,767	סה"כ הכנסות
(792,464)	54,107	(8,330)	(589)	(837,652)	(1,252,559)	67,342	(9,651)	(809)	(1,309,441)	עלויות המיוחסות לתחום הפעילות
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	עלויות שלא המיוחסות לתחום הפעילות
(15,804)	18,547	(21,253)	(13,098)	---	(7,764)	1,672	(9,436)	---	---	הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה
(808,268)	72,654	(29,583)	(13,687)	(837,652)	(1,260,323)	69,014	(19,087)	(809)	(1,309,441)	סה"כ עלויות
258,594	(56,682)	22,836	9,066	283,374	348,633	(100,305)	86,005	47,559	315,373	רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה
32,293	---	(6,054)	---	38,348	27,344	---	(2,609)	---	29,953	רווח (הפסד) המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
5,240,617	(3,016,997)	720,606	683,355	6,853,653	6,530,699	(3,524,751)	878,799	874,850	8,301,801	סך הנכסים ליום 31 בדצמבר
3,988,874	(2,449,128)	414,654	642,041	5,381,307	3,383,051	(3,007,710)	605,862	642,041	5,142,858	סך התחייבויות ליום 31 בדצמבר

⁴ לפרטים אודות התפתחויות ביחס לנתונים המופיעים בטבלה הנ"ל, ראה בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח תקופתי זה.

סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

6.5.

6.5.1 כאמור לעיל, למועד הדוח, פועלת החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל נכון למועד הדוח וההשפעות המאקרו כלכליות שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או התפתחותה.

הערכות החברה המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע פומבי ונתונים שפורסמו, אשר לא אומתו על ידי החברה, באתרי אינטרנט ובסקירות שונות שנעשו במחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים. יובהר, כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך") ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא להלן יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

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

הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

6.5.2

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל ולכן חשופה לשינויים ביטחוניים, רגולטוריים ומקרו-כלכליים במשק בכלל, ובענף הנדל"ן בפרט, ובכלל זה מושפעת מסביבה אינפלציונית וסביבת הריבית השקלית אשר עשויים להשליך על מקורות חיצוניים למימון פעילותה, תוצאותיה הכספיות ועל ניתוחי כדאיות השקעה בנדל"ן בישראל. שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי הם בין הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לדירות מגורים ושטחי השכרה בישראל.

התפתחויות בפעילות הריאלית בשוק המקומי

הצמיחה במשק במונחי התוצר המקומי הגולמי הסתכמה בכ-2% בשנת 2023, צמיחה של כ-1% בשנת 2024 וצמיחה של כ-3.1% בשנת 2025.⁵ הפעילות הכלכלית התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 לאחר ההתכווצות ברבעון השני, על רקע מבצע "עם כלביא". קצב הצמיחה ברבעון השלישי של 2025 במונחים שנתיים הינו 11%, והוא משקף גידול בכל רכיבי התוצר, זאת לאחר ההתכווצות של 4.8% במונחים שנתיים ברבעון השני. למעט בנתוני הקצה, שוק העבודה נותר הדוק במהלך המחצית והתאפיין בשיעור אבטלה נמוך ועליית שכר מהירה במגזר העסקי.⁶

מצב ביטחוני ומלחמת חרבות וברזל –

בתקופת הדוח נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס (וזאת במסגרת השלב הראשון של תכנית 21 הנקודות של נשיא ארה"ב, מר דונלד טראמפ), במסגרתו הופסקה הלחימה, שוחררו כלל החטופים שברשות חמאס תמורת אסירים פלסטינאיים וכוחות צה"ל נסוגו מחלקים מרצועת עזה.

יוער כי יישומו של הסכם הפסקת האש נתקל בקשיים ויציבותו אינה ודאית. לאור העובדה כי מדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של חזרה ללחימה ושל המצב הגיאופוליטי באזור על המשק ועל פעילותה העתידית של החברה נכון למועד זה אינה ידועה.

בסוף חודש פברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, מדינת ישראל וארה"ב פתחו במבצע "שאגת הארי" כנגד איראן. במסגרת המבצע, איראן, בין היתר, משגרת טילים וכלי טייס בלתי מאוישים לשטחי מדינת ישראל ולשטחי מדינות המפרץ ובסיסים אמריקאיים בתחומן, ופועלת כדי למנוע שייט במיצרי הורמוז.

⁵ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.

⁶ ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.

בנוסף, מדינת ישראל פתחה במבצע כנגד ארגון החיזבאללה. במסגרתו, תוקפת מדינת ישראל תשתיות חיזבאללה ברחבי דרום לבנון וברובע הדאחיה בבירות. מנגד, משגר ארגון החיזבאללה טילים וכלי טייס בלתי מאוישים, בעיקר לכיוון צפון מדינת ישראל.

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, תרחישים ביטחוניים נוספים כגון המשך הסלמת החזית המשותפת של מדינת ישראל וארה"ב מול איראן; הסלמה נוספת בחזית הצפונית אל מול ארגון הטרור חיזבאללה ותמרון קרקעי בלבנון; ו- יישום שלב ב' להפסקת האש, עלולים להשפיע רבות על המצב במשק, להוביל לגיוס מילואים נרחב, להשפיע על הכלכלה ועל המדיניות המונטרית של בנק ישראל, וכפועל יוצא, להשפיע על מצב החברה.

המלחמה השפיעה באופן מהותי על המשק בישראל במספר היבטים בתקופת הדוח, והביאה עימה סיכונים בטחוניים ואתגרים רבים (לרבות בשל פינוי יישובים רבים, גיוס מילואים נרחב, מגבלות תנועה, מגבלות כניסה לארץ וכו') יחד עם אתגרים ממשלתיים ועליה מהותית בגירעון הממשלתי, כאשר אלו הובילו לעלייה בסיכון האשראי של ישראל, אשר התבטאה גם בעליית פרמיית הסיכון של מדינת ישראל בשווקים הפיננסיים. כתוצאה מהנסיבות האמורות, וכמפורט לעיל, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי פיץ' (Fitch) בחודש אוגוסט 2024 על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A+ לרמה A. בחודש ספטמבר 2024, הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי מודיס (Moody's) על הורדה כפולה של דירוג האשראי של ישראל, שכעת הינו ברמה Baa1. בנוסף, בחודש אוקטובר 2024 הודיע תאגיד דירוג האשראי הבינלאומי סטנדרד אנד פור (S&P) על הורדת דירוג האשראי של ישראל ברמה אחת, מרמה של A+ לרמה A. שלושת תאגידי דירוג האשראי האמורים הצמידו לדירוג תחזית שלילית, אך הדגישו כי ככל ותסתיים המלחמה ייתכן ותחזית זו תשתנה, לצד אפשרות להעלאת דירוג האשראי.

בשלב זה לא ניתן לצפות האם הסכם הפסקת האש ברצועת עזה יימשך ו/או אם הלחימה תחודש, ובהשפעות העתידיות בגין פתיחת המערכה מול איראן ומול חיזבאללה. בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה, אם וככל שתחודש הלחימה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל השלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה, וכן המשך ההאטה שחלה בקצב מכירת יח"ד, עלולים להשפיע באופן מהותי על פעילות הקבוצה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים העלולים להוביל לגידול בעלויות המימון; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים; (4) התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים לבניה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליח"ד/שטחי המשרדים/לוגיסטיקה/האחסנה והמסחר; (6) ירידת מחירי הדיוור; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון והתייקרות תנאיו, (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשים), וכן דחייה במועדי העמדת המימון שכן זה מותנה, בין היתר, בקצב שיווק ומכירות; ו- (8) אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם באופן אשר עלול לייצר בעיות תזרימיות הנובעות הן מקיטון והן מדחיית שחרור עודפים.

לפרטים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה ראה סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון.

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה^{8,7}:

2023	2024	2025	פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,868	2,006	2,111	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
191,500	201,200	208,900	תוצר לנפש (במחירים שוטפים בש"ח)
2%	1%	3.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי
-0.1%	-0.3%	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי לנפש
3%	3.4%	2.6%	שיעור אינפלציה
S&P – AA- Moody's – A2 Fitch – A+	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	S&P – A Moody's – Baa1 Fitch – A	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך השנה?
1 דולר=3.627 ש"ח 1 אירו=4.0116 ש"ח	1 דולר=3.6470 ש"ח 1 אירו=3.7964 ש"ח	1 דולר=3.1900 ש"ח 1 אירו=3.7455 ש"ח	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר וליוור ליום האחרון של התקופה
2%	2.6%	5.1%	שיעור השינוי במדד מחירי תשומה בבנייה למגורים

6.5.3. ריבית בנק ישראל סביבת האינפלציה

התוצאות העסקיות של החברה מושפעות משינויים בשערי הריבית בשלושה פרמטרים עיקריים: השפעה על שינוי בשווי נדל"ן להשקעה (שכן עליה בשיעורי הריבית עשויה להביא לעליה בשיעורי ההיוון לפיהם מוערכים נכסי החברה בתחום הנכסים המניבים וכפועל יוצא מכך לקיטון בשוויים); השפעה על התשואה שמפיקה החברה בתחום הנכסים המניבים; והשפעה על הוצאות מימון.

ריבית בנק ישראל הועלתה מ-0.1% בחודש אפריל 2022 עד ל-4.75% במחצית הראשונה של שנת 2023 (ולאחר מכן הופחתה כמתואר להלן). עליית הריבית הביאה להאטה בשוק הנדל"ן בישראל, שכן ריבית גבוהה מביאה לגידול בעלויות המימון של החברות הפועלות בתחום, מקטינה את רווחיותן, פוגעת ביכולת גיוס/גלגול החוב על ידן וכן מביאה לירידה בביקושים מצד לקוחותיהן (שכן במקביל גם מועלית ריבית המשכנתאות).

ביום 1 בינואר 2024, הוועדה המוניתרית החליטה להפחית את הריבית ב-0.25%. מאז, נותר שיעור הריבית על כנו עד ליום 24 בנובמבר 2025, בו החליטה הוועדה המוניתרית להפחית את הריבית בשיעור של 0.25%, וביום 5 בינואר 2026, לאחר תאריך הדוח, החליטה הוועדה המוניתרית על הפחתה נוספת בשיעור של 0.25%, כך שריבית בנק ישראל נכון למועד פרסום הדוח הינה בשיעור של 4%.

במסגרת החלטת הריבית ליום 23 בפברואר 2026 הוחלט על הותרת הריבית על כנה, זאת עקב אי הודאות הגיאופוליטית אשר שבה לעלות בסוף חודש פברואר, על רקע עימות אפשרי מול איראן ועליית פרמיית הסיכון של ישראל במעט, יחד עם רצון הוועדה לבצע ניהול סיכונים מושכל, ולמנוע את עליית עודפי הביקוש.

עם זאת, לאור המדדים הנמוכים האחרונים, התחזיות העדכניות של בנק ישראל מצביעות על כוונה להמשיך את מגמת ההפחתה בריבית (בנוסף לירידת הריבית העדכנית מחודש נובמבר 2025 כאמור), בכפוף להתפתחויות הגיאופוליטיות והאינפלציוניות. הפחתה נוספת כאמור, ככל שתתרחש בפועל, עשויה להפחית את עלויות המימון של החברה, לשפר את תזרים המזומנים הפנוי, ולמתן את ההשפעה השלילית על שווי נכסיה.

⁷ אלא אם נאמר אחרת, הנתונים מתוך הודעות לתקשורת מאת בנק ישראל, משרד האוצר, IMF, והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

⁸ מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו על ידי החשב הכללי ומשרד האוצר, בכתובת: https://www.gov.il/BlobFolder/news/press_13012025/he/PressReleases_files_press_13012025-file1.pdf

⁹ הסקירה השנתית של הבורסה לניירות ערך בכתובת: www.tase.co.il

לפירוט השפעות הריבית והאינפלציה על החברה, ראה סעיף 4.2 בדוח הדירקטוריון להלן.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 להלן.

6.5.4 שוק האשראי בישראל

להגבלת היקף האשראי והקשחת תנאי המימון של הבנקים על-ידי בנק ישראל השפעה מהותית על ענף הנדל"ן ורווחיותו. על פני השנים האחרונות ננקטו צעדים, הכוללים, בין היתר: הגבלות על שיעורי ההחזר החודשי מתוך ההכנסה הפנויה; התייקרות משמעותית בריבית המשכנתאות למול ריבית המשכנתאות שהייתה נהוגה לפני כשלוש שנים וזאת ברקע של העלאת ריבית בנק ישראל; הקטנת שיעור המימון המרבי שהבנקים יוכלו להעמיד לרוכשי דירות להשקעה ל-50% משווי הנכס והיקף הביטחונות הנדרש; הגבלת חלק ההלוואה לדירור הניתן בריבית משתנה; הצבת דרישות ביחס לסך ההון העצמי. לצעדים אלו השפעה על יכולתם של רוכשי דירות לרכוש נכסים, המובילים לירידה בביקוש הדירות הנמכרות, ובכך הם משפיעים על הכנסות ורווחיות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. לצד הקושי שעלול להיווצר במכירת הדירות, השפעה זו עלולה לגרום לקושי בביצוע פרויקטים ובהשלמתם, ובמציאת מקורות מימון חלופיים. להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. כמו-כן, בתקופת האטה כלכלית נוהגים הבנקים להקשיח את תנאי המימון באופן הפוגע בנזילות חברות נדל"ן רבות. רגולציה על רוכשי דירות מהשנה האחרונה ומס על דירה שניה.

לגבי תנאי האשראי הנהוגים, יובהר כי לאחר עלייה ברמת פרמיית הסיכון בשנים 2021-2023, בשנת 2024 התרחשה ירידה ברמת פרמיית הסיכון שנותרת בתקופת הדוח. יוער כי רמת פרמיית הסיכון עדיין גבוהה מזו שהייתה ערב המלחמה.

6.5.5 נדל"ן למגורים והיקף המשכנתאות בישראל

לאחר מספר שנים של מגמות עליה במחירי הדירות בישראל, במהלך שנת 2025 נרשמו שמונה חודשים רצופים של ירידה כוללת של 2.6% במחירי הדירות, אשר הסתיימו בחודשים אוקטובר-נובמבר ו-נובמבר-דצמבר 2025, אז עלו מחירי הדירות בשיעור של 0.6%-0.8% בהתאמה. בשקלול ההטבות שהעניקו היזמים, ובהינתן רמת האינפלציה, להערכת גורמי מחקר, השחיקה הריאלית במחירים בשנת 2025 הייתה אף בשיעור חד יותר.

באשר להיקפי הפעילות בתחום, מתחילת 2025 הואצה הירידה במספר העסקאות על רקע סביבת הריבית שנותרת גבוהה, המצב הבטחוני ומגבלות בנק ישראל על מבצעי המימון. בעשרת החודשים הראשונים של 2025 חלה צניחה של כ-24% במספר עסקאות יד ראשונה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במחוז תל אביב ומחוז חיפה) וירידה של 11.9% במספר הדירות הכוללות שנמכרו.

בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות כי כ-34,030 (37.5%) מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 הן דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024 כפי שניתן לראות, את הירידה בסך העסקאות מוביל פלח השוק של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרות בשוק החופשי.

עוד יצוין כי נכון לסוף חודש דצמבר 2025 ישנן 86,090 דירות חדשות שנותרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של כ-13.36% לעומת סוף חודש דצמבר 2024. 31.9% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז תל אביב; 24.8% במחוז המרכז ו-8.2% במחוז חיפה. על אף המגמה האמורה, רכישות הקרקעות של הקבלנים במכרזי רמ"י שמרו על רמה גבוהה בשנת 2025.¹⁰

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2025 עומד על כ-105.7 מיליארד ש"ח המשקף גידול ביחס לשנת 2024, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 93.2 מיליארד ש"ח.¹¹ היקפי המשכנתאות עלו למרות ירידה במספר העסקאות בשל שילוב של הבשלת מבצעי קבלן (80/20) שנחתמו לפני שנים, עלייה במחיר הממוצע של הדירות הנרכשות ושיעור משכנתאות גבוה יותר, וגידול בשיעור המשכנתאות הממוחזרות.

לעניין הטבות המימון השונות המוצעות על ידי הקבלנים לצורך רכישת הדירות, בחודש דצמבר 2025 נרשם גידול משמעותי בשכיחות הטבות המימון המדווחות אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש נובמבר 2025. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 24, זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שתוארו לעיל.

מסקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש נובמבר 2025,¹² בה נכלל ניתוח אודות ביטולי עסקאות מכירה של קבלנים בשוק החופשי מהשנים האחרונות, עולה כי מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שבוצעו בשנת 2021 נמצא כי עד ינואר 2024 0.5% מהן בוטלו. לעומת זאת, מתוך כל העסקאות לרכישת דירה חדשה שנחתמו ב-2023, עד ינואר 2026 בוטלו 1,300 עסקאות המשקפות גידול של 620% בשיעור הביטולים לעומת שיעור עסקאות המכיר שבוצעו בשנת 2021 ובוטלו.

דחיית תשלום ומימון בהלוואות קבלן - ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%;¹³ (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

6.5.6 שינויי בשער מטבע חוץ

במהלך שנת 2025 המסחר בשווקים הפיננסיים העולמיים התאפיין בתנודתיות, שהושפעה בעיקר מההתפתחויות הגיאופוליטיות שכללו, בין היתר, הטלת מכסים הדדיות על סחורות בין ארצות-הברית לסין, שהגיעה לשיאה בחודש אפריל 2025. נכון לסוף שנת 2025, נקבעו הסכמי מכסים בין ארצות הברית למדינות ברחבי העולם, דבר שהוביל לרגיעה בשווקים הפיננסיים ברבעון האחרון לשנת 2025.

בסיכום שנתי, שוק ההון הישראלי בלט לטובה בהשוואה לשווקים המובילים בעולם וזאת שנה השנייה ברציפות, עם עליות במדדי המניות העיקריים בפער גבוה ממדדי המניות המקבילים בארצות הברית. נראה כי למרות שרמת תמחור המניות אינו נמוך

¹⁰ ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.
¹¹ יצוין כי להערכות גורמי המקצוע אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש ינואר 2025 בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים.

¹² ניתן למצוא את המידע בכתובת: [reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf](https://www.reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf).
¹³ בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

כפי שהיה בתחילת המלחמה, להפסקת האש פוטנציאל להעלאת רמת הרווחיות בחברות, מה שיכול להוביל להמשך עליות בבורסה. בתחילת שנת 2024 השקל נחלש אל מול המטבעות המרכזיים, אך במחצית השנייה לשנת 2024 התחזק ערך השקל באופן משמעותי למול הדולר (8%) והאירו (11%).

במהלך שנת 2025 נרשם ייסוף מהותי בערך השקל הישראלי. כך, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 שער השקל נחלש אל מול שער הדולר בשיעור של כ-2% ונחלש מול שער האירו בכ-6%. במהלך הרבעון השני, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו, בשיעור של כ-9.3% ו-1.5%, בהתאמה. במהלך הרבעון השלישי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-2% ו-1.9%, בהתאמה ובמהלך הרבעון הרביעי, שער השקל התחזק אל מול שער הדולר ושער האירו בשיעור של כ-3.5%.

6.5.7 מדד תשומות הבנייה

חלק לא מבוטל מהתחייבויות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, כמו גם החברה, הינו צמוד למדד תשומות הבנייה, אשר בשנתיים האחרונות עלה בשיעורים ניכרים; בשנת 2022, עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-4.8%, בעוד בשנת 2021 עלה המדד ב-5.6%. בשנים 2023 ו-2024 נרשמה האטה בקצב עליית המדד, כאשר בשנת 2024 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים ב-2.6%, בעוד שבשנת 2023 עלה המדד ב-2%. באשר לשנת 2025, עלה מדד תשומות הבנייה בכ-5.1%. הסיבות העיקריות לעלייה במדד בשנת לאורך השנים הינן הירידה הגלובלית בייצור חומרי בנייה בתקופת הקורונה, התייקרות ההובלה בכלל וההובלה הימית בפרט, עליית מחירי האנרגיה ועלייה במחירי כח אדם אשר חלקם נובעים בין היתר מהמלחמה באוקראינה. היות ועלייה במדד תשומות הבנייה מייקרת את עלויות בנית הפרויקטים בתחום הנדל"ן, אזי על מנת לצמצם חשיפה לשינויים במדד זה, פועלות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי להצמיד את מרבית הכנסותיהן למדד זה (בכפוף להוראות חוק המכר ותיקון 9 כהגדרתו לעיל בעניין זה).

6.5.8 תיקון 9 לחוק המכר

ביום 30 ביוני 2022 אושר בקריאה שניה ושלישית תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) התשפ"ב-2022 (להלן: "**התיקון**") לפיו, בין היתר, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבנייה (להלן: "**מדד**") ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. תיקון זה יחול על הסכמי מכר אשר נחתמו מיום 7 ביולי 2022 (להלן: "**המועד הקובע**") ואילך והתיקון לא יחול רטרואקטיבית ביחס להסכמי מכר שנחתמו לפני המועד הקובע. החברה, יחד עם חברות נוספות מתחום ענף הבנייה, פעלו במישור המשפטי כנגד תחולת התיקון 9 וזאת ביחס למכרזי המדינה כחלק ממבצעי דירה בהנחה ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת", "מחיר מטרחה") (להלן: "**המכרזים**") אשר זכתה בהם החברה ו/או הקבוצה עובר למועד הקובע, וזאת לרבות באמצעות עתירה מנהלית אשר הוגשה על ידן. נכון למועד הדוח, הסתיים ההליך המשפטי האמור וזאת לאור פסיקת בית המשפט העליון כמתואר בסעיף זה להלן. בהקשר זה יצוין כי, בינואר 2024, הוצג מתווה מוסכם בין המדינה לבין התאחדות הקבלנים בוני הארץ (במסגרת עתירה שהגישה האחרונה בעניין זה) ביחס לכל דירה שנמכרת כחלק מהמכרזים כאמור לעיל ואשר הסכם המכר לגביה נחתם לאחר המועד הקובע (להלן: "**הסדר הפשרה**"). המתווה האמור כולל בעיקרו הסכמה על אופן חישוב סכום רעיוני להתאמת מחיר וזאת ביחס לכל אחת מהדירות האמורות, לפי אומדן נורמטיבי של מחירי הדירות (להלן: "**ההפרש הרעיוני**"). על פי מתווה זה המדינה, הקבלן והרוכש יישאו, כל אחד, בשליש (1/3) מההפרש הרעיוני. ביום 29 באוקטובר 2024, נתן בית המשפט העליון תוקף של פסק דין להסדר הפשרה, וקבע כי הסדר הפשרה יובא לאישור ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל, אשר התקבל ביום 09 בינואר 2025 (להלן: "**פסק הדין**"). בחודש מאי 2025 אימצה החברה את הוראות הסדר הפשרה והגישה בקשה ביחס ל-19 מתחמים. ביחס ל-11 מתחמים החברה הגישה תחשיבים לקבלת ההחזר מרמ"י בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח ונכון למועד הדוח התקבלו

סכומי הפיצוי. ביחס ליתר המתחמים, עם השלמת חתימות דיירי המשתכן על חוזה המכר החברה תגיש בקשה להחזר.

6.5.9. תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

בעקבות הלקחים מאירועי השביעי באוקטובר, ביום 22 ביולי 2025 פורסם חוק התכנון והבניה (תיקון מס' 163), התשפ"ה-2025 (להלן: "**תיקון 163**") שמטרתו לאפשר שהות נוחה ובטוחה יותר בממ"דים בעת חרום, כאשר גודל ממד סטנדרטי (9 מ"ר) יכול לגדול עד לגודל של 15 מ"ר בזכות האפשרות להוסיף עד 6 מ"ר להגדלת הממ"ד עצמו, בכפוף לאישור הרשות המוסמכת (להלן: "**השטחים הנוספים**"). השטחים הנוספים מכוח תיקון 163 פטורים מהחובה בתשלום היטל השבחה בכפוף להוראות תיקון 163. כתוצאה מכך, הגדלת שטח היחיד אותו מבצעת החברה צפויה להביא לגידול ברווחי החברה מביצוע פרויקטים שתיקון 163 רלוונטי בעניינם בהתאם להוראותיו. נכון למועד הדוח, החברה בוחנת הוספת ה"שטח הנוסף" בהתאם לתיקון 163 בפרויקטים הנמצאים בתכנון.

נכון למועד הדוח, אין באפשרות החברה לאמוד את תוספת הרווח המוערך בגין תיקון 163. כמו כן, החברה והקבוצה כפופה להוראות חקיקה שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על הקבוצה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם: חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תשל"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה ומועצת רשות מקרקעי ישראל בקשר עם פרויקט מחיר למשתכן וכדומה.

6.5.10. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

לאחר מספר שנים של מגמות עליה במחירי הדירות בישראל, במהלך שנת 2025 נרשמו שמונה חודשים רצופים של ירידה כוללת של 2.6% במחירי הדירות, אשר הסתיימו בחודשים אוקטובר-נובמבר ו-נובמבר-דצמבר 2025, אז עלו מחירי הדירות בשיעור של 0.6% ו-0.8% בהתאמה. בשקלול ההטבות שהעניקו היזמים, ובהינתן רמת האינפלציה, להערכת גורמי מחקר, השחיקה הריאלית במחירים בשנת 2025 הייתה אף בשיעור חד יותר.

באשר להיקפי הפעילות בתחום, מתחילת 2025 הואצה הירידה במספר העסקאות על רקע סביבת הריבית שנותרה גבוהה, המצב הבטחוני ומגבלות בנק ישראל על מבצעי המימון. בעשרת החודשים הראשונים של 2025 חלה צניחה של כ-24% במספר עסקאות יד ראשונה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד (בעיקר במחוז תל אביב ומחוז חיפה) וירידה של 11.9% במספר הדירות הכוללות שנמכרו.

בחלוקה לדירות חדשות ויד שנייה ניתן לראות כי כ-34,030 (37.5%) מסך הדירות שנמכרו בשנת 2025 הן דירות חדשות, נתון המהווה ירידה של 25.5% לעומת שנת 2024 כפי שניתן לראות, את הירידה בסך העסקאות מוביל פלח השוק של הדירות החדשות, בפרט אלו שנמכרות בשוק החופשי.

עוד יצוין כי נכון לסוף חודש דצמבר 2025 ישנן 86,090 דירות חדשות שנותרו למכירה, נתון זה מהווה עלייה של כ-13.36% לעומת סוף חודש דצמבר 2024. 31.9% מתוך כלל הדירות החדשות שטרם נמכרו הן במחוז תל אביב; 24.8% במחוז המרכז ו-8.2% במחוז

חיפה. על אף המגמה האמורה, רכישות הקרקעות של הקבלנים במכרזי רמ"י שמרו על רמה גבוהה בשנת 2025.14

סך היקף המשכנתאות שנלקחו בשנת 2025 עומד על כ-105.7 מיליארד ש"ח המשקף גידול ביחס לשנת 2024, בה היקף המשכנתאות עמד על סך של 93.2 מיליארד ש"ח.15 היקפי המשכנתאות עלו למרות ירידה במספר העסקאות בשל שילוב של הבשלת מבצעי קבלן (80/20) שנחתמו לפני שנים, עלייה במחיר הממוצע של הדירות הנרכשות ושיעור משכנתאות גבוה יותר, וגידול בשיעור המשכנתאות הממוחזרות.

ביום 23 במרץ 2025 פורסמה החלטת בנק ישראל, ולפיה, מבצעי המימון השונים בהם נוקטות החברות הפועלות בתחום טומנים בחובם עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית (זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על-ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה). לאור כך פרסם בנק ישראל טיוטת הוראת שעה, הכוללת הנחיות לבנקים שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, אשר יעמדו בתוקף עד לסוף שנת 2026, כדלקמן: (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה, עולה על 25%; (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בגין הלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

לעניין הטבות המימון השונות המוצעות על ידי הקבלנים לצורך רכישת הדירות, בחודש דצמבר 25 נרשם גידול משמעותי בשכירות הטבות המימון המדווחות אשר הגיעה ל-32% מסך העסקאות בשוק החופשי (עם מסירה של 12 וחודשים ומעלה). זאת לעומת שיעור של 24% בחודש נובמבר 2025. מדובר על חזרה לשיעורים שנרשמו בדצמבר 24, זאת על אף מגבלות בנק ישראל על הטבות המימון שתוארו לעיל.

מסקירת ענף הנדל"ן למגורים מחודש נובמבר 2025,¹⁶ בה נכלל ניתוח אודות ביטולי עסקאות מכירה של קבלנים בשוק החופשי מהשנים האחרונות, עולה כי מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שבוצעו בשנת 2021 נמצא כי עד ינואר 2024 0.5% מהן בוטלו. לעומת זאת, מתוך כלל העסקאות לרכישת דירה חדשה שנחתמו ב-2023, עד ינואר 2026 בוטלו 1,300 עסקאות המשקפות גידול של 620% בשיעור הביטולים לעומת שיעור עסקאות המכיר שבוצעו בשנת 2021 ובוטלו.

6.5.11. שוקים תחליפיים

ליחסי הביקוש וההיצע בשוקים תחליפיים, כגון שוק דירות יד שנייה, השפעה ישירה על הביקוש וההיצע בתחום הנדל"ן למגורים. כך למשל, עלייה בהיצע דירות יד שנייה למכירה תגדיל את סך הדירות המוצעות למכירה בשוק, דבר אשר יוביל לירידת מחירים בכל השוק (ולהיפך). גם שוק השכירות מהווה מוצר תחליפי לשוק יחידות הדירה למכירה. משכך יש במחירי השכירות ובשינויים בהם כדי להשפיע על הביקושים לרכישת יחידות דירה, הן מצד רוכשי דירות לשימוש עצמי והן מצד משקיעים שדמי השכירות מהווים את התשואה על השקעתם. יצוין לעניין זה כי טרם התפתח בישראל שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י תמרוץ חברות עסקיות בכניסה לשוק זה.

14 ע"פ דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2025, כפי שפורסם ע"י בנק ישראל.
15 יצוין כי להערכות גורמי המקצוע אחת מהסיבות לנתוני השיא כאמור היא עליית המע"מ בחודש ינואר 2025 בשיעור של 1% שעודד את הרוכשים להקדים תשלומים.
16 ניתן למצוא את המידע בכתובת: reviews-and-publishes_review-real-estate-122025.pdf.

לזמינות כוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה השפעה על רווחיות החברה, שכן להיקפם השפעה על קצב ביצוע הפרויקטים והקמת מבנים למגורים המובילים להגדלה או הקטנה, לפי העניין, של היצע הדירות בשוק, דבר שעלול להוביל לשינויים במגמת עליית המחירים בשוק. כמו כן, מחסור משמעותי בכוח האדם ו/או חומרי הגלם לבנייה עלולים לפגוע ביכולת החברה להוציא פרויקטים אל הפועל, בשני היבטים: האחד, בשל מחסור בעובדים מיומנים ו/או עיכובים באספקת חומרי גלם הנדרשים לצורך הקמת פרויקטים בחברה בהתאם ללוחות הזמנים; השני, בשל התייקרות אפשרית בעלויות הפרויקטים, הנובע מגידול בעלויות העסקת העובדים ו/או עלויות רכישת חומרי הגלם, אשר עלולים להקשות על חברות למצוא מימון מתאים, בשל חשש הגופים הפיננסיים, מהם הן נוהגות ליטול אשראי לצורך הקמתם, מרווחיות נמוכה.

בישראל שלוש קבוצות עובדים עיקריות בענף הבניה: תושבים ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים. בשנים האחרונות ניכרת עלייה בביקוש לעובדי בניה, כאשר המלחמה השפיעה על מספר העובדים בענף הבניה. עבודתם של 60 אלף עובדים פלסטינים פסקה, ונעדרו מעבודתם משרתי מילואים רבים. כתוצאה מהמחסור המשמעותי בעובדים זמינים נוצרו עיכובים בלוחות הזמנים של הביצוע. אחד מהאתגרים המשמעותיים בענף הנדל"ן במהלך שנת 2024 היה יציאת העובדים הפלסטינים משוק הבניה והקושי במציאת פתרונות חלופיים. על פי נתוני בנק ישראל, בחודש ספטמבר 2024 שיעור העובדים הפלסטינים בענף עמד על 1% מסך כל העובדים בענף, לעומת 24% בחודש ספטמבר 2023, ומספר כלל העובדים באתרי הבניה במדינת ישראל פחת בכ-15 נכון לדצמבר 2025 היחס בין המשרות הפנויות לדורשי עבודה בקרב עובדי הבניה זינק משיעור של 1.98 בדצמבר 2022 לשיעור של 17.4.36¹⁷.

מחסור זה משפיע ישירות הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע (מה שחושף את החברות הפועלות בתחום לקנסות בגין איחורים במסירת היחידות הנרכשות לרוכשים).

בתקופת הדוח הממשלה נקטה בצעדים להתמודדות עם המחסור בעובדים בענף הנדל"ן, בין היתר, באמצעות חתימת צו הרחבה להעלאת דרגות השכר של כ-250 אלף עובדים בענף הבניה ומתן האפשרות להעסיק עובדים זרים דרך חברות פרטיות.¹⁸

6.5.13. **תחום הנדל"ן המניב בישראל**

שטחי מסחר - במהלך שנת 2025 חלה התמתנות בצמיחת הפדיונות מהמרכזים המסחריים. זאת לאחר שנת שיא ב-2024, בעקבות ההאטה החריפה בענף התיירות היוצאת וקשיים לוגיסטיים שהשפיעו על הרכישות בפלטפורמות המקוונות והפנו ביקושים למסחר הפיזי. בתשעת החודשים הראשונים של 2025 חלה צמיחה מתונה בפדיונות בהשוואה ל-2024 ובחלק מהמרכזים המסחריים הם אף הצטמצמו, אך הם עדיין היו חזקים בהשוואה ל-2023. התוצאות הושפעו בין היתר מהמלחמה עם איראן בחודש יוני, שבמהלכה מרכזים מסחריים רבים נסגרו לתקופה קצרה, מה שגרם לירידה זמנית בפדיונות. ברבעון השלישי של השנה, שכלל את תקופת החגים, רוב החברות הציגו צמיחה בפדיונות בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. החברות הפועלות בתחום המשיכו לשמור על ביצועים תפעוליים טובים ועל תפוסה גבוהה ברוב הנכסים, והציגו עלייה בדמי השכירות בחידושי חוזים ובחוזים חדשים, מה שתמך בצמיחה של עד כ-5% בממוצע ב-NOI מנכסים זהים.

¹⁷ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה. לפרטים נוספים ראו: <https://www.cbs.gov.il>.
¹⁸ ע"פ הודעה לעיתונות מטעם משרד העבודה בכתובת: נחתם צו הרחבה שישדרג את התנאים של כ-250 אלף עובדים בענף הבניה משרד העבודה.

שטחי משרדים -

שוק המשרדים הציג בשנת 2025 סימני התאוששות (במהלך 2025 חלה עלייה חדה בהיקף השטחים שלגביהם נחתמו עסקאות שכירות, כ-445 אלף מ"ר לעומת כ-343 אלף מ"ר במהלך 2024), בעיקר על רקע חזרה של גיוסים בענף ההיי-טק לאחר תקופה מאתגרת. בתל אביב נחתמו מספר עסקאות משמעותיות, ודמי השכירות ושיעורי התפוסה בעיר נותרו יציבים למדי, אם כי גם בעיר בתל אביב קיימים תתי שווקים עם מאפיינים שונים. לצד זאת השוק עדיין מאתגר, והמשא ומתן מול השוכרים עדיין ארוך ומורכב, בעיקר באזורים פחות מרכזיים, והחברות נדרשות להעניק חודשי שכירות חינם, שיפורים במושכר במימון בעלי הנכסים וקיצור משך החוזים שנחתמים. גוברת השונויות באיכות בין נכסי פריים במיקומים מרכזיים לבין נכסים באיכות נמוכה יותר ובמיקומים פריפריאליים. במעגלים שמחוץ לתל אביב ממשיכים להירשם קשיי אכלוס ולחץ מסוים על דמי השכירות. אזורים אלו רגישים יותר לשינויים בביקוש ולקצב ההתאוששות של המשק, והשלמתם של פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה בהם.

במהלך השנה חל שיפור ברוב הערים, למעט הרצליה וירושלים, מבחינת שיעור התפוסה בבנייני המשרדים. בחיפה עלתה התפוסה מ-92% ל-98%, בפתח תקווה (קריית אריה) חל שיפור מ-82% ל-85%, במרכז העסקים של תל אביב המשתרע לאורך ציר מנחם בגין עלתה התפוסה מ-97% ל-99.5%. מנגד, בהרצליה ובירושלים ירדה התפוסה בשתי נקודות האחוז. מחירי השכירות שמרו על יציבות יחסית ברוב הערים למעט תל אביב, העיר היחידה שבה מחירי השכירות עלו. ברעננה ובירושלים נרשמו ירידות קלות במחירי השכירות.

המידע שלעיל בדבר הסביבה הכללית והגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, כולל מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ומבוסס על הערכות ואומדנים של החברה לגבי השלכות המשבר על פעילותה בהתחשב בניסיון העבר, וכן על פרסומים וסקרים שנכתבו על-ידי גורמים מקצועיים בקשר עם מצב המשק בישראל וענף הנדל"ן. הנתונים לעיל הינם אומדנים בלבד ויתכן שאינם מלאים, אולם להערכת החברה, יש בהם כדי ליתן תמונה כללית, לגבי השווקים בהם פועלת החברה. יובהר, כי המגמות המתוארות לעיל הינן מגמות אשר החברה זיהתה במסגרת פעילותה בשנים האחרונות. יחד עם זאת, יודגש, כי אין כל ודאות כי מגמות אלה תימשכנה ו/או תתרחבנה ויתכן היפוך מגמות בשל השפעות חיצוניות על תחומי הפעילות. כמו כן, יודגש כי גם אם המגמות המפורטות לעיל תימשכנה ואולי אף תתרחבנה, אין בכך כדי להסיק באופן ישיר על התפתחות הפעילות של החברה. יצוין, כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת האתרים שצוינו בהערות השוליים לעיל להכללת המידע האמור שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

תחום הנדל"ן היזמי בישראל

.6.6

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בכ-145 פרויקטים אשר נמצאים בשלבים שונים של תכנון והקמה וכן מקדמת פרויקטי התחדשות עירונית ברחבי הארץ (האמור להלן כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד).

(א) פרויקטים בביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2025

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח) ¹⁹	שיעור ביצוע ליום 31.12.25	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ²⁰ (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)	הערכת
AQUA PARK מתחם א' 58097 (מגרשים 17,18) (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	2021	100%	100%	6 בניינים הכוללים 396 יח"ד, מתוכן 170 יח"ד במסלול 'מחיר מופחתי' ו-226 יח"ד שוק חופשי, וכ-3,530 מ"ר שטחי מסחר	542,770	65%	396	304	3,530	809,200	151,690	19%	92,790	01/2027	
AQUA PARK מתחם ב' 58098 (מגרשים 19,20) (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	2021	100%	100%	7 בניינים הכוללים 439 יח"ד, מתוכן 186 יח"ד במסלול 'מחיר מופחתי' ו-253 יח"ד שוק חופשי	583,100	78%	439	322	---	800,300	138,100	17%	77,000	04/2026	
AQUA PARK מתחם ג' 58099 (מגרש 16) (מהותי מאוד) ²¹	פארק לכיש, אשדוד	2021	100%	100%	6 בניינים הכוללים 370 יח"ד, מתוכן 158 יח"ד במסלול 'מחיר מופחתי' ו-212 יח"ד שוק חופשי, וכ-3,615 מ"ר שטחי מסחר	532,010	75%	370	290	3,615	743,100	128,000	17%	70,100	04/2026	
AQUA RESORT שלב א'	שחמון 2, אילת	2019	100%	100%	231 יח"ד ²² צמודות קרקע, מתוכן 117 יח"ד במסלול 'מחיר למשתכן' ו-114 יח"ד שוק חופשי	348,270	98%	231	203	---	628,300	265,500	42%	87,700	02/2026 ²³	
MOMENTUM רחוב דיזינגוף	נתיניה	2020	66.6%	66.6%	בנין מגורים בן 21 קומות הכולל 90 יח"ד ובנין מסחר ומשרדים בן 5 קומות	239,110	93%	90	43	כ-550 מ"ר מסחר וכ-2,000 מ"ר משרדים	407,400	154,000	38%	73,530	01/2026 ²⁴	
AQUA SENSE שכונת בן גוריון	נתיניה	2020	100%	100%	בנין מגורים בן 30 קומות, מעל 2 קומות מרתף, הכולל 115 יח"ד	220,690	71%	115	65	---	388,800	125,300	32%	80,100	04/2026	
NEXT ז'בוטינסקי 71	טירת הכרמל	2020	50%	100%	בניין מגורים בן 14 קומות הכולל 82 יח"ד (מתוכן 16	79,380	96%	66	59	---	105,500	22,000	21%	1,800	02/2026	

העלויות הבניה והקרקע כוללות גם את רכיב ההתחייבות בגין מתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית. ההכנסות אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית וכן אינן כוללות רכיב מימון משמעותי. לפרטים ראה סעיף 6.6.1.13 להלן.

החברה שעבדה את עודפי הפרויקט להבטחת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה. לפרטים, סעיף 6.6.9 לדוח.

החברה מכרה לבעלי השליטה שני מגרשים לא מבונוים בפרויקט, כמפורט בתקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה. כן, מכרה החברה למר יצחק אזולאי, בעל השליטה בחברת הביצוע של הפרויקט, מגרש בלתי מבונה נוסף, כך שמספר יח"ד הדיור לשיווק בפרויקט (מחיר למשתכן ושוק חופשי) הינו 231 יח"ד (חלף 234 יח"ד שהפרויקט כלל).

מועד סיום הבניה המשוער מתייחס למועד סיום הבניה הסופי של כלל המגרשים בפרויקט. נכון למועד הדוח התקבלו טפסי 4 ביחס ל-11 מתוך 14 מגרשים בפרויקט.

מועד סיום הבניה המשוער מתייחס למועד סיום הבניה הסופי של הפרויקט בכללותו. ביום 20 פברואר 2025 התקבל טופס 4 לשטחי המסחר והמשרדים בפרויקט וביום 09 מרץ 2026 התקבל טופס 4 לשטחי המגורים בפרויקט.

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח) ¹⁹	שיעור ביצוע ליום 31.12.25	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ²⁰ (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)	הערכת
(תמ"א 38/2)					יח"ד בעלים)											
הרובע הבינלאומי	לוד	2022	100%	100%	7 בניינים הכוללים 255 יח"ד, מתוכן 153 יח"ד 'מחיר מטר' ו-102 יח"ד שוק חופשי, מעל קומת מסחר בשטח של כ-900 מ"ר	189,560	9%	255	183	900	476,800	77,500	16%	74,300	04/2028	
נרקיסים 12,14 (תמ"א 38/1)	טירת הכרמל	2020	50%	100%	בניין מגורים בן 8 קומות הכולל 32 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד בעלים)	14,760	96%	16	16	---	24,000	7,000	29%	150	01/2026	
AVENUE ז'בוטינסקי 59 (תמ"א 38/2)	טירת הכרמל	2019	50%	100%	בנייני מגורים בני 17-17.5 קומות הכוללים 271 יח"ד (מתוכן 52 יח"ד בעלים)	109,735	8%	219	117	---	390,900	112,400	29%	54,200	04/2028	
NEW PARK כלניות 17 (תמ"א 38/2)	טירת הכרמל	2021	50%	100%	בניין מגורים בן 18 קומות הכולל 86 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד בעלים)	42,650	15%	70	53	---	113,600	19,700	17%	8,750	03/2028	
THE ESTHER קולנוע אסתר	נתניה	2021	66.6%	66.6%	בניין בן 27 קומות, הכולל 58 יח"ד, 150 חדרי מלון, כ-250 מ"ר שטחי מסחר	96,730	3%	58	---	250	354,000	181,300	51%	120,870	02/2029	
YOUNG PARK נאות פרס (מגרש 105)	רמלה	2022	100%	100%	2 בניינים הכוללים 200 יח"ד, מתוכן 160 יח"ד 'מחיר מטר' ו-40 יח"ד שוק חופשי מעל קומת מסחר בשטח של כ-1,350 מ"ר	137,855	24%	200	170	1,350	336,400	68,200	20%	57,600	02/2028	
שערי עכו 1 מתחם (71118)	עכו	2021	100%	100%	6 בניינים הכוללים 245 יח"ד, מתוכן 102 יח"ד 'מחיר מופחת' ו-143 יח"ד שוק חופשי	204,905	66%	245	203	---	308,200	35,500	12%	19,400	03/2027	
שערי עכו 2 מתחם (71119)	עכו	2021	100%	100%	8 בניינים הכוללים 362 יח"ד, מתוכן 151 יח"ד 'מחיר מופחת' ו-211 יח"ד שוק חופשי	145,520	5%	362	239	---	472,300	54,800	12%	53,600	04/2029	
שערי עכו 3 מתחם (71120)	עכו	2021	100%	100%	6 בניינים הכוללים 238 יח"ד, מתוכן 99 יח"ד 'מחיר מופחת' ו-139 יח"ד שוק חופשי	131,610	26%	238	186	---	304,100	34,300	11%	28,800	02/2028	
AQUA PORT רובע השדה (מהותי מאוד)	אילת	2021	100%	100%	14 בניינים הכוללים 335 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד 'מחיר מופחת' ו-250 יח"ד בשוק חופשי, בשלושה מתחמים	323,800	37%	335	162	---	709,000	159,600	23%	132,400	04/2027	

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק האפקטיבי בחברה בפרויקט	חלק החברה בשליטה בפרויקט	תיאור	עלויות שהושקעו בפרויקט ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח) ¹⁹	שיעור ביצוע ליום 31.12.25	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ משרדים/מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ²⁰ (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)	הערכת
CENTRAL B גן אלי כהן (מגרש 501)	טירת הכרמל	2017	100%	100%	מגדל מגורים בן 17 קומות, הכולל 100 יח"ד ²⁵ , כ-3,283 מ"ר שטחי מסחר וכ-3,014 מ"ר שטחי משרדים	65,460	15%	100	57	6,297	296,270	129,960	44%	123,860	03/2028	
ALFA מתחם ה-1000 מגרשים 3036-3039 (מהותי מאוד)	ראשון לציון	2022	50%	50%	5 בנייני מגורים, הכוללים 270 יח"ד וכ-3,015 מ"ר שטחי מסחר 26	667,800	5%	270	126	1,215 ²⁸	1,079,100	128,400	12%	64,050	01/2029	
AQUA PARK שלב ב' (מתחם 58096) (מהותי מאוד)	פארק לכיש אשדוד	2022	100%	100%	9 בנייני מגורים, הכוללים 359 יח"ד, מתוכן 287 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-72 יח"ד שוק חופשי וכ-3,680 מ"ר שטחי מסחר	406,900	5%	359	290	3,680	762,500	54,800	7%	53,200	03/2028	
YAPPI חיננית 4 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	50%	50%	בניין מגורים הכולל 29 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד בעלים)	6,325	26%	13	12	---	28,000	4,500	16%	1,750	02/2027	
YAPPI חיננית 6 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	50%	50%	בניין מגורים הכולל 29 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד בעלים)	7,405	25%	13	12	----	29,000	5,450	19%	2,075	02/2027	
YAPPI חיננית 7 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	50%	50%	בניין מגורים הכולל 30 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד בעלים)	6,375	25%	14	10	----	35,750	9,000	25%	3,610	02/2027	
YAPPI חיננית 9 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	50%	50%	בניין מגורים הכולל 30 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד בעלים)	4,215	23%	14	7	---	43,000	13,400	31%	5,955	02/2027	
YAPPI חיננית 11 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	50%	50%	בניין מגורים הכולל 30 יח"ד (מתוכן 16 יח"ד בעלים)	5,485	23%	14	8	---	38,500	11,300	29%	5,048	02/2027	

²⁵ החברה קידמה תב"ע להגדלת השטחים וזכויות הבניה בפרויקט ל-100 יח"ד. ביום 20 ליוני 2025 התקבל היתר בניה ל-89 יח"ד והחברה פועלת לקבל היתר בניה ל-11 יח"ד נוספות מכוח התב"ע שקידמה כאמור. נכון למועד הדוח טרם התקבל היתר בניה עבור 11 היח"ד הנ"ל.

²⁶ החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחי שירות, כתוצאה מכך הפרויקט יכלול 5 בנייני מגורים הכוללים 270 יח"ד וכ-1,215 מ"ר שטחי מסחר, התב"ע כוללת ניוד שטחי מסחר לשטחי מגורים ממגרשים 3036-3039 אל מגרשים 3034-3035

(ב) פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2025

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט ²⁷	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) ²⁸	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ משרדים/ מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רוח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רוח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	הערכת מועד תחילת בנייה צפוי (רבעון)	הערכת מועד סיום בנייה צפוי (רבעון)
CENTRAL B שלב ג' גן אליהו (מגרשים) (101-103)	טירת הכרמל	2020	100%	100%	פרויקט להקמת 34 יח"ד	8,035	34	---	4	69,700	23,400	34%	23,400	04/2028	04/2026
BOUTIQUE PARK שלב ב' שכונת הפארק	חדרה	2014	50%	50%	פרויקט להקמת 26 יח"ד מתוכן 14 יח"ד לשיווק ו-12 יח"ד בבעלות בעלי השליטה ואחרים ²⁹ , ומסחר בשטח של כ-350 מ"ר	920	14	350	---	55,900	16,300	29%	8,150	04/2028	04/2026
AQUA חבצלת השרון מתחם כ' (מגרש 213)	נתניה	2022	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 128 יח"ד מתוכן 77 יח"ד 'מחיר מטר' ו-51 יח"ד שוק חופשי, וכ-2,017 מ"ר מסחר	207,540	128	2,017	15	444,300	81,800	18%	40,900	03/2029	03/2026
AQUA חבצלת השרון מתחם א' (מגרש 212)	נתניה	2024	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 150 יח"ד מתוכן 90 יח"ד 'מחיר מטר' ו-60 יח"ד שוק חופשי וכ-2,000 מ"ר מסחר	243,700	150	2,000	---	523,900	96,500	18%	48,250	03/2029	03/2026
קריית הצעירים	כפר סבא	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 73 יח"ד מתוכן 58 יח"ד 'מחיר מטר' ו-15 יח"ד שוק חופשי, כ-2,760 מ"ר מסחר וכ-5,500 מ"ר משרדים	79,740	73	8,260	---	301,500	66,000	22%	66,000	04/2029	04/2026
שדות מתחם 73146	בני עייש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 132 יח"ד מתוכן 106 יח"ד 'מחיר מטר' ו-26 יח"ד שוק חופשי	64,150	132	---	---	229,800	41,200	18%	41,200	03/2029	04/2026
שדות מתחם 73149	בני עייש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 72 יח"ד מתוכן 58 יח"ד 'מחיר מטר' ו-14 יח"ד שוק חופשי וכ-950 מ"ר מסחר	31,690	72	950	---	141,700	34,700	24%	34,700	02/2029	04/2026
מצפה הימים מתחם א' 46487	צפת	2020	100%	100%	פרויקט 'מחיר משתכן' להקמת 178 יח"ד מתוכן 89 'מחיר משתכן' ו-89 שוק חופשי 30	16,735	178	---	---	276,900	50,800	18%	50,800	02/2029	04/2026

27 תחילת ההתמנות בפרויקטי התחדשות עירונית.
28 ביחס לפרויקטים באיחוד יחסי, יתרות המלאי המוצגות הינן לפי 100% מהפרויקט.
29 לפרטים ראו תקנה 22 לפרק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.
30 פרויקט 'מחיר משתכן' להקמת 82 יח"ד מתוכן 41 'מחיר משתכן' ו-41 שוק חופשי. הרשות המקומית קידמה תב"ע להוספת 96 יח"ד כך שהפרויקט מכיל 178 יח"ד סה"כ מתוכן 89 'מחיר משתכן' ו-89 שוק חופשי.

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט ²⁷	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) ²⁸	סה"כ יחידות לשיווק	סה"כ משרדים/מסחר לשיווק בגין פרויקט נדל"ן יזמי (מ"ר)	סה"כ יחידות שנמכרו למועד הדוח	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	הערכת מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	הערכת מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
נווה שמיר מתחם 75369	בית שמש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 97 יח"ד מתוכן 78 יח"ד 'מחיר מטר' ו-19 יח"ד שוק חופשי.	35,460	31 ⁹²	---	---	171,400	31,900	19%	31,900	04/2026	02/2029
נווה שמיר מתחם 75384	בית שמש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 142 יח"ד מתוכן 114 יח"ד 'מחיר מטר' ו-28 יח"ד שוק חופשי וכ-430 מ"ר שטחי מסחר.	57,200	33 ¹⁴⁷	430	---	281,200	63,700	23%	63,700	04/2026	04/2029
נווה שמיר מתחם 75377	בית שמש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 78 יח"ד מתוכן 62 יח"ד 'מחיר מטר' ו-16 יח"ד שוק חופשי.	36,145	78	---	---	145,400	36,100	25%	36,100	04/2026	02/2029
שיפולי החר שלב א' מתחם 1 (מגרשים) 810,811,813	אילת	2023	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 126 יח"ד סה"כ מתוכן 63 יח"ד 'מחיר מטר' ו-63 יח"ד שוק חופשי.	39,985	126	---	---	226,000	46,300	20%	46,300	04/2026	04/2029
כרמי גת מערב 'ציביון חרדי' שלב א' (מגרשים 111, 113)	קריית גת	2023	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 105 יח"ד, מתוכן 53 יח"ד 'מחיר מטר' ו-52 יח"ד שוק חופשי.	30,880	105	---	4	171,000	36,300	21%	18,150	04/2026	03/2029
מתחם ה-1000 מתחם ב' (מגרש 1081)	ראשון לציון	2023	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 76 יח"ד מתוכן 61 יח"ד 'מחיר מטר' ו-15 יח"ד שוק חופשי.	86,080	76	---	---	227,900	38,700	17%	19,350	04/2026	02/2029
יהוד מתחם 308	יהוד נווה מונסון	2024	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 208 יח"ד מתוכן 166 יח"ד 'מחיר מטר' ו-42 יח"ד שוק חופשי.	242,960	208	---	---	601,500	109,100	18%	54,550	04/2026	04/2029
AGAM HILLS (מתחמים G ו-ID)	כפר חטיים טבריה	2025	33.33%	33.33%	פרויקט להקמת 276 יח"ד	99,320	276	---	---	561,800	115,000	20%	38,333	02/2026	02/2029
אכזיב שלב ב' שכונת הפארק	חדרה	2017	50%	50%	בנין בן 6 קומות, סה"כ 16 יח"ד	5,730	16	---	---	35,300	8,800	25%	4,400	04/2026	04/2029
AQUA RESORT שלב ב' שחמון 2	אילת	2020	100%	100%	פרויקט להקמת 52 יח"ד ב-8 מבנים מסוג דירות "גן-גן"	52,850	52	---	2	164,000	29,400	18%	29,400	03/2026	03/2028

31 החברה קידמה הליך לניוד 5 יח"ד ממתחם 75369 למתחם 75384 כך שהפרויקט יכיל 92 יח"ד מתוכן 78 יח"ד 'מחיר מטר' ו-14 יח"ד שוק חופשי. החלטת ועדה התקבלה ביום 11 לאוגוסט 2025.

(ג) עתודות קרקע עיקריות ליום 31 בדצמבר 2025

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
ALFA מתחם 1000-ה (מגרשים) (3035, 3034)	ראשון לציון	2022	50%	50%	4 בנייני מגורים הכוללים 192 יח"ד וכ-2,645 מ"ר מסחר. החברה מקדמת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת יח"ד, כך שהפרויקט יכלול 3 בנייני מגורים הכוללים 226 יח"ד וכ-1,100 מ"ר שטחי מסחר	527,635	25,536 מ"ר 2,645 מ"ר מסחר	1,294,900	232,400	02/2027	02/2030
כרמי גת ציביון חרדי שלב ב' (מגרשים) (412,413,414)	קריית גת	2023	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 232 יח"ד, מתוכן 116 יח"ד 'מחיר מטר' ו-116 יח"ד שוק חופשי	61,990	32,480 מ"ר	376,900	91,520	01/2027	01/2030
שיפולי החר שלב ב' מתחם 2 (מגרשים) (812,814)	אילת	2023	50%	50%	פרויקט להקמת 99 יח"ד וכ-1,400 מ"ר מסחר	31,700	18,300 מ"ר 1,400 מ"ר מסחר	233,200	86,200	02/2027	04/2029
פרופסור שור	נתיניה	2019	33.3%	33.3%	הקמת בנין בן 10 קומות עם 40 יח"ד סה"כ וחניון תת קרקעי חלק החברה כ-32 יח"ד 3 מגדלי מגורים ב-22 קומות כ"א,	15,930	3,660 מ"ר	87,900	31,900	01/2028	04/2029
אורות (מגורים)	אור עקיבא	2017	33%	33%	סה"כ 300 יח"ד, עם 2 קומות חניות תת קרקעי, כ-1,500 מ"ר מסחר וכ-1,500 מ"ר משרדים	35,800	37,263 מ"ר	723,000	255,400	01/2027	01/2030
מדורגי המצוק	זכרון יעקב	2019	50%	100%	68 יח"ד בבנייה מדורגת, וכן 4 יח"ד צמודות קרקע	81,455	11,500 מ"ר	274,300	54,300	02/2027	02/2029
NEO תנופורט שלב א' (מגרשים 101 ו-620)	חדרה	2015, 2021	50%	100%	פרויקט להקמת 224 יח"ד למגורים, כ-27,000 מ"ר משרדים וכ-2,000 מ"ר שטחי מסחר	29,260	82,941 מ"ר 2,000 מ"ר מסחר	838,400 ³²	267,300	02/2027	02/2030
NEO תנופורט שלב ב' (מגרש 202)	חדרה	2015, 2021	100%	100%	פרויקט להקמת 82 יח"ד למגורים וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר	16,020	34,036 מ"ר 1,000 מ"ר מסחר	214,200	68,000	02/2027	02/2030
NEO תנופורט שלב ג' (מגרש 201)	חדרה	2015, 2021	67%	100%	פרויקט להקמת 82 יח"ד למגורים וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר	10,820	33,387 מ"ר 1,000 מ"ר מסחר	214,200	67,800	02/2027	02/2030
רמת גן מתחם ג'	רמת-גן	2024	50%	50%	פרויקט 'מחיר מופחת' להקמת 158 יח"ד מתוכן 66 יח"ד 'מחיר מופחת' ו-92 יח"ד שוק חופשי	206,560	16,993 מ"ר	479,800	97,000	01/2027	01/2030
קריית עקרון מתחם ג'	קריית עקרון	2023	50%	50%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 232 יח"ד מתוכן 186 יח"ד 'מחיר מטר' ו-46 יח"ד שוק חופשי	78,070	26,268 מ"ר	382,400	59,100	01/2027	01/2030
שדות מתחם 73150	בני עייש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 80 יח"ד מתוכן 64 יח"ד 'מחיר מטר' ו-16 יח"ד שוק חופשי וכ-700 מ"ר שטחי מסחר	35,235	9,920 מ"ר	149,900	30,800	01/2027	01/2028

הפרויקט נמצא בשיווק. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 74 יח"ד בהיקף כספי כולל של כ-164 מיליון ש"ח (לפני מע"מ). הסכמי המכר בפרויקט כפופים לקבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד ההתקשרות בהם. ככל שלא יתקבל היתר בניה כאמור, לרוכש מוקנית הזכות לבטל את ההסכם.

32

שם הפרויקט	מיקום	שנת התקשרות החברה בהסכם לרכישת הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	תיאור	עלות בדוחות הכספיים ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	זכויות צפויות (מצ"ב תכנוני מבוקש – מ"ר לשיווק)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)
נווה שמיר מתחם 75380	בית שמש	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 266 יח"ד מתוכן 213 יח"ד 'מחיר מטר' ו-53 יח"ד שוק חופשי וכ-4,000 מ"ר שטחי מסחר	145,730	49,387 מ"ר 4,000 מ"ר מסחר	606,400	140,200	140,200	01/2027	01/2030
יבנה מזרח מתחם ד'	יבנה	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 322 יח"ד מתוכן 258 יח"ד 'מחיר מטר' ו-64 יח"ד שוק חופשי וכ-529 מ"ר מסחר	137,435	36,280 מ"ר 529 מ"ר מסחר	593,290	112,140	112,140	01/2027	01/2030
יבנה מזרח מתחם ז'	יבנה	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 328 יח"ד מתוכן 263 יח"ד 'מחיר מטר' ו-65 יח"ד שוק חופשי וכ-720 מ"ר מסחר	148,270	37,000 מ"ר 720 מ"ר מסחר	615,970	112,130	112,130	01/2027	01/2030
מגדלי העברית מתחם ברונפמן הר הצופים	ירושלים	2024	100%	100%	פרויקט 'מחיר מופחת' להקמת 330 יח"ד, מתוכן 264 יח"ד 'מחיר מופחת' ו-66 יח"ד שוק חופשי וכ-1,533 מ"ר שטחי מסחר	162,325	31,900 מ"ר 1,533 מ"ר מסחר	658,600	133,500	133,500	01/2027	01/2030
ואדי רקת מתחם 44172	טבריה	2025	50%	50%	פרויקט 'מחיר מופחת' להקמת 693 יח"ד, מתוכן 134 יח"ד 'מחיר מופחת' וכ-559 שוק חופשי, וכן 8,135 מ"ר שטחי מסחר	142,300	98,237 מ"ר 8,136 מ"ר מסחר	1,441,560	381,470	190,735	02/28	02/2031
AGAM HILLS A, B (מתחמים ו- C)	כפר חטיים טבריה	2025	33.33%	33.33%	פרויקט להקמת 428 יח"ד וכ-1,500 מ"ר מסחר	154,015	55,702 מ"ר 1,668 מ"ר מסחר	969,110	246,620	82,207	02/2027	02/2030
רובע המגורים החדש עכו מזרח עכו	עכו	2025	35%	35%	פרויקט לבניית 858 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד צמודי קרקע) ³³	187,060	109,725	1,487,150	379,540	132,839	03/2028	03/2030

נכון לתקופת הדוח נחתמו 7 הסכמי מכר של 'חצאי מגרשים' לבנייה עצמאית של צמודי קרקע. החוזים כפופים להתקיימות תנאים מתלים הכוללים: השלמת רכישת הנכס על ידי המוכרת ורישום זכויותיה בו; קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות לקונה. ככל שהאישור יותנה בהתחייבויות נוספות שאינן קבועות בהסכם, ההסכם לא ייכנס לתוקף.

33

פרויקטים אחרים עיקריים (התחדשות עירונית וקומבינציה שאינם בביצוע) ליום 31 בדצמבר 2025³⁴

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר יח"ד המיועדות למכירה	סה"כ רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק) החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	אחוז רוחח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)	מחיר מכירה ממוצע צפוי למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ)	רווח כלכלי
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
ז'בוטינסקי-כלניות	טירת הכרמל	פינוי בינוי	100%	50%	80.6%	67%	155	769 יח"ד כ- 5,600 מ"ר מסחר, 4,900 מ"ר משרדים	401,700	200,850	24%	02/2027	02/2031	16.5	308,040
פעמונית 10-14	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	50%	100%	67%	24	15	44,400	5,250	24%	02/2026	04/2028	35	7,550
קהילת קנדה 41-45	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	50%	86%	67%	24	15	41,600	5,000	24%	04/2026	02/2029	34.3	7,590
משה שרת 41-45	טירת הכרמל	פינוי בינוי	100%	50%	85%	67%	48 חנויות + 6	35232 כ-1,550 מ"ר מסחר, כ-560 מ"ר מעון יום	123,300	61,650	24%	04/2026	02/2030	18	100,300
גד מכנס 25-31	נתניה	פינוי בינוי	50%	50%	82%	67%	65	133 יח"ד, 78 חדרי מלון וכ-575 מ"ר מסחר	83,500	41,750	17%	04/2028	04/2031	29.3	63,280
מתחם אגד דרך הבנים 1-8	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	100%	50%	87%	67%	168	342	785,200	98,050	25%	01/2029	02/2031	17.9	140,530
מתחם קנדי גבע 29-36	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	100%	50%	93%	67%	100	290 יח"ד וכ-400 מ"ר מסחר	176,700	88,350	28%	04/2027	04/2029	13.3	132,600
בזל 41	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	73%	67%	15	8	51,300	5,300	21%	03/2027	03/2030	72.7	6,720

³⁴ לפרטים אודות הסטאטוס התכנוני של הפרויקטים ראה סעיף 0 להלן.
³⁵ הפרויקט עתיד לכלול גם שטחי מסחר, משרדים ומעון יום. לפרטים, ראו סעיף 0 להלן.

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר יחידות המיועדות למכירה	סה"כ רווח צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים) (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)	מחיר מכירה ממוצע צפוי למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ)	כלכלי רווח
					שיעור שיעור שחזמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט										
שטרק 13	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	93%	67%	13	8	50,700	10,400	5,200	21%	04/2027	04/2030	67.2	6,680
גלעינית 1	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	68%	67%	33	29	83,200	17,100	8,550	21%	04/2027	04/2030	40	11,060
גלעינית 5	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	78%	67%	32	40	118,100	30,900	15,450	26%	04/2027	04/2030	40	21,800
סוקולוב 71	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	85%	67%	13	6	43,000	8,900	4,450	21%	04/2027	04/2030	46	9,115
רמב"ם 34-36	גבעתיים	תמ"א 38/2	50%	50%	67%	67%	18	26	89,900	20,700	10,350	23%	04/2027	04/2030	70	5,815
גולומב 2	הרצליה	תמ"א 38/2	50%	50%	67%	67%	12	15	67,700	14,800	7,400	22%	04/2027	04/2030	46	13,245
אצ"ל 7,9	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	100%	100%	67%	32	27	49,200	15,300	7,650	31%	03/2026	02/2029	17.6	12,860
י.ל פרץ 4א' אהבת ציון 7	קריית ים	חלופת שקד תביע מקומית	50%	100%	87.5%	67%	32	28	47,600	16,400	8,200	34%	01/2028	01/2031	17.4	11,080
אהבת ציון 5	קריית ים	חלופת שקד תביע מקומית	50%	100%	87.5%	67%	16	15	25,900	9,300	4,650	36%	01/2028	01/2031	18.6	6,460
קדיש לוז 27-31	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	100%	87.5%	67%	24	21	36,900	10,900	5,450	30%	01/2027	01/2030	18.6	7,050
קדיש לוז 59-63	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	100%	75%	67%	24	21	36,400	13,600	6,800	37%	01/2027	01/2030	18.6	9,820
דרך עכו 205	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	100%	75%	67%	24	20	28,900	7,300	3,650	25%	01/2028	01/2031	15.7	4,980
דרך עכו 207	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	100%	83.3%	67%	24	20	28,900	7,500	3,750	26%	01/2028	01/2031	15.7	5,140
חשמונאים 28	קרית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	100%	78.1%	67%	32	24	43,800	17,700	8,850	40%	02/2028	02/2031	18.6	13,170
אצ"ל 32-36	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	100%	95.8%	67%	24	93 יחיד כ-690 מ"ר מסחר כ-650 מ"ר ציבורי	189,200	58,800	29,400	31%	01/2027	03/2030	18.2	52,060
יאנוש קורצ'אק 4-8	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	100%	83.3%	67%	36	35	59,400	20,600	10,300	35%	01/2027	01/2030	18.6	14,400
הרב קוק 2-4, השחרור 12	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	100%	66.7%	67%	24	180 יחיד כ-1,522 מסחר כ-3,344 תעסוקה	356,400	89,600	44,800	25%	04/2028	02/2032	17.4	70,750

שם הפרויקט	מיקום	הפרויקט סוג	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר דירות קיימות	מספר יח"ד המיועדות למכירה	סה"כ הכנסות צפויות (לא כולל עלויות בניה לטובת הבעלים) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רווח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	אחוז רווח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי (רבעון)	מחיר מכירה ממוצע צפוי למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ	כלכלי רווח
					שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט										
								מ"ר מסחר								
הגיבורים 56-58	חדרה	פינוי בינוי	70%	70%	70%	70%	32	103	234,700	52,600	36,820	22%	01/2029	01/2032	18.2	41,150
ש"י עגנון 8-10	נהריה	פינוי בינוי	50%	100%	100%	95.8%	24	57	114,900	24,200	12,100	21%	03/2028	01/2032	19.5	17,640
סאלד 13-15	נהריה	פינוי בינוי	50%	100%	100%	100%	19	47 יח"ד כ-240 מ"ר מסחר	99,800	17,900	8,950	18%	03/2028	01/2032	19.5	13,170
הבנים 3-7	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	100%	100%	6	64 יח"ד (מתוכנן 20 יח"ד בעלים) וכ-334 מ"ר מסחר	104,200	21,200	10,600	20%	02/2029	04/2032	25.4	16,090
שרת 45 טרומפלדור 38	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	49%	71%	42	97	265,700	57,800	28,320	22%	01/2028	01/2030	23.9	44,740
שד' בנימין 24-26	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	49%	70%	35	79 יח"ד 450 מ"ר מסחר	244,900	59,300	29,060	24%	01/2028	01/2030	23.9	28,400
המתמיד 3-5	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	49%	70%	28	65	213,700	50,100	24,550	23%	02/2028	02/2030	28.3	40,120
מתחם אבושדיד	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	49%	74%	72	144	418,600	103,100	50,520	25%	02/2028	02/2031	24.2	76,960
ברודזקי בנימין	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	49%	82%	165	372	993,900	174,700	85,600	18%	04/2028	01/2032	23.1	141,380
בן צבי הארי	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	49%	95%	60	150 יח"ד 637 מ"ר מסחר	419,300	110,200	54,000	26%	02/2028	03/2031	23.8	85,520
בן יהודה נגב	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	49%	82%	41	74	271,300	65,400	32,050	24%	03/2029	04/2032	23.3	41,340
גורדון ויצמן ששת הימים	נתניה	פינוי בינוי	49%	49%	49%	85%	73	160	439,600	87,500	42,880	20%	04/2029	01/2032	24.2	63,080
נורוק טהון	נתניה	פינוי בינוי	40%	49%	49%	94%	128	260 יח"ד 2,800 מ"ר מסחר ומשרדים	763,900	177,675	71,070	23%	02/2027	02/2030	24.9	97,740
השקמה בית אליעזר	חדרה	פינוי בינוי	70%	70%	70%	60%	8	64	136,800	33,400	23,380	24%	04/2028	04/2030	17.8	24,990
חנה סנש 28-30	גבעתיים	פינוי בינוי	70%	70%	70%	70%	18	22	79,100	18,600	13,020	24%	01/2029	02/2031	35.6	13,370
הר ציון - הגליל	נתניה	פינוי בינוי	100%	100%	100%	71%	37	125	247,700	66,400	66,400	27%	01/2029	03/2031	23.9	56,950

(ד) פרויקטי התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2025 אשר טרם עברו את רף החתימות

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות למועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר יח"ד נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער (רבעון)
מרזוק 4-18 אסף שמחוני 29, 33, 35, אברהם טביב 5-7 עוזיאל 8	קרית אתא	פינוי בינוי	50%	54.9	67%	113	452 יח"ד	04/2030
חנרייטה סאלד 1-13 שד' ירושלים 57-63	קרית ים	פינוי בינוי	50%	63.9	67%	180	632 יח"ד כ-5,663 מ"ר מסחר כ-5,550 מ"ר תעסוקה	02/2029
העליה 3-19	זכרון יעקב	פינוי בינוי	50%	36.1%	67%	36	127 יח"ד	04/2028
ז'בוטינסקי 12, 18-38, בן צבי 26, ישעיהו 6, שז"ר 31-33	קרית ים	פינוי בינוי	50%	63.2%	67%	272	816 יח"ד כ-5,966 מ"ר מסחר כ-3,600 מ"ר ציבורי	02/2029
חנה סנש 1-14	נהריה	פינוי בינוי	50%	48%	67%	153	723 יח"ד כ-2,300 מ"ר מסחר	01/2031
שפרינצק 2-12, ליהמן 12	קרית ים	פינוי בינוי	50%	51%	67%	98	392 יח"ד	03/2029
שבטי ישראל 44-62	חיפה	פינוי בינוי	50%	52%	67%	115	364 יח"ד כ-1,350 מ"ר מסחר כ-1,430 מ"ר ציבורי	04/2029
שפירא 11,13,23, הרימון 1-20 האילן 1-22	עכו	פינוי בינוי	50%	54.7%	67%	512	2,521 יח"ד כ-13,000 מ"ר מסחר כ-9,000 מ"ר ציבורי	02/2030
כברי 2-10, ורבורג 1-5	חיפה	פינוי בינוי	50%	65.6%	67%	176 יח"ד + 4 מסחר	704 יח"ד כ-2,310 מ"ר מסחר כ-1,410 מ"ר ציבורי	02/2030
ז'ורס 3-15	חיפה	פינוי בינוי	50%	64.1%	67%	92	276 יח"ד כ-500 מ"ר מסחר כ-1,000 מ"ר ציבורי	04/2030
אסתר המלכה 15-39	חיפה	פינוי בינוי	50%	54%	67%	97	340	04/2030
מתחם גיורא 7-17, 10-16, 29-37, ירושלים 1, 2-8	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	63.1%	67%	200	852 יח"ד כ-3,500 מ"ר מסחר כ-2,500 מ"ר תעסוקה	03/2028
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	96	202 יח"ד 837 מ"ר מסחר	03/2026
גורדון 2-6, ויצמן 9-11	נתניה	פינוי בינוי	50%	45%	67%	65 יח"ד 815 מ"ר מסחר	131 יח"ד 700 מ"ר מסחר	04/2027
הבעל שם טוב 13-25	אשקלון	פינוי בינוי	100%	58%	67%	60	360	04/2028

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות למועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר יח"ד נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער (רבעון)
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	31	183 יח"ד 300 מ"ר מסחר	2/2028
דגניה 71-75	חיפה	פינוי בינוי	50%	40.8%	67%	112	168 יח"ד כ-800 מ"ר מסחר	12/2030
מוח"ל 15, משמר העמק 12	חיפה	פינוי בינוי	50%	65%	67%	20	60 יח"ד	02/2031
בית לחם 5-17	חיפה	פינוי בינוי	50%	31.6%	67%	76	118 יח"ד כ-600 מ"ר מעון יום	04/2030
יחיעם 1-31	כרמיאל	פינוי בינוי	50%	61.6%	67%	177	989 יח"ד	03/2030
אשכול דרום א - הסייפן 2-6 הלוטוס 17-29 (ללא 19) חבצלת 19-27 המרגנית 2-20	כרמיאל	פינוי בינוי	50%	47%	67%	280	840 יח"ד	01/2031
גזית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	55%	67%	176	618 יח"ד 9,100 מ"ר מסחר ותעסוקה	03/2028
כרמיה 11-17	חיפה	פינוי בינוי	50%	30%	67%	32	87	02/2031
אוסישקין 24-33, ויצמן 19	ראשון לציון	פינוי בינוי	50%	43%	67%	77	187 יח"ד כ-142 מ"ר מסחר	01/2031
רבי נחמן מברסלב, הנביאים	פתח תקווה	פינוי בינוי	70%	50%	67%	264	528	04/2031
ההגנה- אחי אילת- קדש	אשדוד	פינוי בינוי	100%	45%	67%	176	564	01/2029

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, היקפי הפרויקטים, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו (לרבות ניתוחו וההנחות הכלולות בו), יתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, סטאטוס תכנוני קיים ומתוכנן וצפי להשלמתם (ביחס לפרויקטים בהקמה שיש בהם שינוי בזכויות, פרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ופרויקטי התחדשות עירונית) עלויות פינוי דיירים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עמידת רוכשי יח"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות שינויים במצב הביטחוני בישראל, בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיפים 6.6.19 ו-6.19 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.6.1.1. **מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**

פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי החלה בשנת 2002. נכון למועד הדוח, פעילות החברה כוללת בעיקר ייזום, תכנון, הקמה, ביצוע ושיווק של פרויקטים למגורים בהיקפים גדולים, בשוק החופשי ובמתכונת של תכנית 'מחיר מטר' (מחיר למשתכן) ו'מחיר מופחת' בשמותיהם הקודמים) והתחדשות עירונית.

החברה הינה חברה יזמית אשר עוסקת בכל שרשרת הערך של תחום הנדל"ן היזמי למגורים החל מאיתור הפרויקט, תכנון הפרויקט, בניה עצמית של הפרויקטים³⁶ וניהול הפרויקט מתחילתו ועד מסירתו לרוכשים, דבר המקנה לה יתרון משמעותי אל מול מתחריה.

נדל"ן יזמי - כללי

תחום הנדל"ן היזמי למגורים כולל איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדירור במקרקעין. נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בכל רחבי הארץ לרבות נהריה, עכו, צפת, כנרת-חוף גולן, טבריה, קריות, מגידו, חיפה, טירת הכרמל, זכרון יעקב, פרדס חנה-כרכור, אור עקיבא, חדרה, עמק חפר, כפר יונה, כפר סבא, נתניה, הרצליה, תל-אביב, רמת גן, יהוד, רמלה, לוד, רחובות, בית-שמש, בני-עייש, מעלה אדומים, גדרה, יבנה, אשדוד, ראשון לציון, קרית גת ואילת.

תחום הנדל"ן היזמי, כמו גם תחומים אחרים, מושפע מהמצב המאקרו כלכלי, מהמצב הביטחוני, ממדיניות הממשלה, מעלויות לא מבוטלות אשר עשויות לנבוע מהליכי תכנון שונים (לרבות שינוי יעוד), רמת ההיצע והביקוש וכדומה. בנוסף, תחום הנדל"ן היזמי מושפע מהמצב הביטחוני בישראל והשפעות מלחמת חרבות וברזל. לפרטים נוספים אודות המצב המאקרו כלכלי בישראל ראה סעיף 6.5 לעיל.

תחום הנדל"ן היזמי בישראל הינו תחום המתאפיין בתחרות ובפעילות של גורמים רבים, עליהם נמנים חברות ציבוריות, חברות פרטיות וכן קבוצות רכישה. התחרות באה לידי ביטוי הן בשלב היזמות ואיתור קרקעות לבניה והן בשלבים מתקדמים יותר של הפרויקט ושיווקו כאשר בשלב זה ישנה תחרות גם מול היצע דירות יד שנייה.

תחום הנדל"ן היזמי מאופיין במספר שלבים אשר לעיתים שלובים זה בזה ומבוצעים על ידי היזם במקביל והכוללים: איתור קרקעות פוטנציאליות ורכישתן בהתאם לכדאיות הכלכלית הטמונה בהן וכן התקשרות עם גוף מממן לרכישת הקרקע; השבחת הקרקעות בדרך של שינוי יעוד הקרקע ליעוד הרלוונטי לפרויקט וכן קידום הליכים תכנוניים לקבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקט על המקרקעין לרבות הגדלת היקף זכויות הבנייה הקיימות על המקרקעין. לעניין זה יצוין כי לעיתים תהליכי התכנון ובעיקר שינוי יעוד הקרקע הינם תהליכים העשויים להימשך מספר שנים והכרוכים בתשומות ניהוליות רבות ובעלויות אשר לעיתים הינן לא מבוטלות; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לצורך הקמת הפרויקט לרבות התקשרות עם קבלן מבצע ראשי (יצוין, כי הפרויקטים של החברה מבוצעים בביצוע עצמי על ידי הקבוצה, שלה חברות ביצוע כמפורט בסעיף 6.6.1.3 להלן, למעט פרויקטים שהחברה יוזמת באילת, הפרויקטים המקודמים על ידי השותפים נידם, ע.א. חפר נכסים, אטריום, המבוצעים על ידי קבלנים חיצוניים); התקשרות עם גוף מממן לליווי בניית הפרויקט; ושיווק היחידות ו/או שטחים בפרויקט לרוכשים פוטנציאליים.

הרעה בסביבה הכלכלית בישראל עשויה להשפיע לרעה על תחומים רבים במשק הישראלי לרבות תחום הנדל"ן היזמי באופן שעשוי לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בהקשחת תנאי המימון לרכישה ולליווי פרויקט, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בזמינות למשכנתאות – דבר העשוי לפגוע ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של החברה. לפרטים אודות שינויים בתחום הפעילות ראה לעיל ולהלן בסעיף 6.6.1.1 וסעיף 6.5 לעיל.

³⁶ יוער כי בחלק מהפרויקטים בקבוצה, השותפים לוקחים ו/או צפויים לקחת חלק בניהול, תכנון והקמה של הפרויקט הרלבנטי.

פרויקטי 'מחיר מטר'ה'

במסגרת תוכנית 'מחיר למשתכן', 'דיוור במחיר מופחת' (בשמותיהם הקודמים) וכיום 'מחיר מטר'ה' (להלן: **"מחיר מטר"ה**) או **"התוכנית"**, מזמינה המדינה יזמים להתחרות במכרז למכירת דירות במחיר הנמוך ביותר לכל מ"ר, בתמורה לסבסוד מהותי של מחיר הקרקע (עד 80% הנחה על מחיר הקרקע), מתוך מטרה להגדיל את ההיצע ולהוריד את מחיר השוק (כאשר המחיר הסופי של הדירות המשווקות במסגרת תוכנית זו אמור לגלם הנחה בת עשרות אחוזים ממחירי השוק של אותן דירות). זאת, בנוסף למטרת התכנית שהינה לאפשר למשפחות אשר אין בבעלותן דירה וכן לרוכשים פוטנציאליים נוספים אשר עונים לתנאי הסף של התוכנית לרכוש דירה במחירים ברי השגה. בנוסף, במסגרת התכנית זכאים הזוכים להטבות בנטילת מימון לצורך ביצוע הרכישה (משכנתא), בשיעור אשר יכול לעלות על השיעור המקסימאלי שנקבע לעניין זה על ידי בנק ישראל (עד 90%).

בהתאם לחוברת המכרז, משרד הבינוי והשיכון (להלן: **"משרד הבינוי"**) קובע מפרט בניה מחייב (אשר מתעדכן מעת לעת והינו חל על היזם בהתאם למועד זכייתו במכרז) ליחידות הדיוור שישווקו במסגרת הפרויקט (ולא ניתן לחרוג מהמפרט האמור גם אם הרוכש מסכים לכך) כאשר כל הדירות המשווקות במסגרת הפרויקט ישווקו לזכאים שזכו בהגרלה שערך משרד הבינוי ביחס לפרויקט הספציפי (להלן: **"הזכאים"** או **"ההגרלה"**). הפרויקט כולל גם יחידות דיוור אשר ישווקו על ידי היזם בשוק החופשי (היינו, לעיתים מרבית יחידות ישווקו לזכאים כאמור (בדרי"כ 80%) וחלק קטן מיחידות ישווקו על ידי היזם בשוק החופשי (בדרי"כ 20%). ישנם פרויקטים שהחלוקה בין שיווק לזכאים לשיווק לשוק החופשי הייתה כ-50% (כ"א). בנוסף, ככל ובחלוף תקופה מסוימת (בדרי"כ 12 חודשים ממועד ההגרלה הראשונה) לא נרכשו מלוא יחידות על ידי הזכאים, יתרת הדירות שנותרו לשיווק במסגרת יחידות הדיוור של מחיר למשתכן ישווקו למשפרי דיוור באותם תנאים.

בדרי"כ היזם אשר הוכרז כזוכה בפרויקט, פועל לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים על פי דין לבניית הפרויקט. רשימת הזכאים מועברת ליזם על ידי משרד הבינוי ובסמוך לקבלת היתר בניה, היזם יוצר קשר עם הזכאים ומעבדן אותם בכנס דיגיטלי אודות השלבים בדרך לרכישת הדירה והזכאים מוזמנים לכנס בחירת דירות וחתימת הסכם שעורך היזם בקשר עם הפרויקט הרלוונטי ובו מקבלים הזכאים את כל המידע הנדרש להם בקשר עם הפרויקט לרבות הסכם מכר, מפרטים, תרשמי דירה וכדומה.

פרויקטי התוכנית מלווים על ידי חברת בקרה (להלן: **"חברת הבקרה"**) אשר מונתה על ידי משרד הבינוי ורשות מקרקעי ישראל (להלן: **"רמ"י"**) אשר נדרשת לבדוק את כל המסמכים עליהם חותמים הזכאים ואמורה לאשר ליזם את המסמכים רק אם הם תואמים למסמכים המחייבים שנקבעו על ידי רמ"י ומשרד הבינוי בחוברת המכרז. לאחר קבלת אישור סופי מחברת הבקרה להסכם המכר החוזה אינו ניתן לשינוי.

לאחר יום העיון, מוזמנים הזכאים לימי בחירת דירה, בהתאם לסדר זכייתם בהגרלה. חתימה על חוזה המכר נעשית בדרי"כ עד 45 ימים ממועד בחירת הדירה על ידי הזכאי. במהלך הפגישה האמורה, הזכאי רשאי לבחור דירה או לוותר על זכותו. ככל שהזכאי החליט לבחור דירה הוא מפקיד בידי ב"כ החברה שיק בטחון (בסך של 2,000 ש"ח), אשר מוחזר לזכאי במועד החתימה על הסכם המכר. במקרה של ביטול הזכייה ו/או ביטול חוזה המכר, רשאי היזם לחלט סכום זה.

המחיר למ"ר בפרויקטים בתוכנית הינו קבוע ונקבע במכרז שבו זכה היזם. המחיר לדירה בפרויקט הינו מכפלת המחיר למ"ר בשטח הדירה (לרבות שטחים יחסיים בגין מרפסת/מחסן/חניה, ככל שקיימים) בצירוף הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה החל ממועד הזכייה במכרז או קבלת היתר הבניה³⁷. מועדי התשלום של הזכאים נקבעים בהתאם להנחיות משרד הבינוי וחברת הבקרה, כאשר במועד חתימת הסכם המכר הזכאי ישלם עד 7% ממחיר הדירה, ככל ובמועד חתימת הסכם המכר טרם ניתן היתר בניה, התשלום השני יבוצע תוך 45 ימים ממועד קבלת היתר הבניה ובאמצעות פנקס שוברים שמפיק הגורם המממן את הפרויקט. יתר התשלומים נקבעים בפריסה שווה של תשלומים עד 90%, ויתרת התמורה, בשיעור של 10% תשולם עם קבלת טופס 4 ומסירת החזקה בדירה לזכאי. יצוין, כי בכפוף לאישור היזם, הזכאי רשאי להקדים תשלומים.

בחודש מרץ 2018 נקבע על ידי משרד האוצר ורמ"י כי במכרזים חדשים בתכנית, הצמדה למדד תשומות הבניה תהיה רק החל ממועד קבלת היתר הבניה ולא ממועד הזכייה של היזם במכרז (כפי שהיה נהוג עד אותו מועד).

נכון למועד הדוח, לחברה 42 פרויקטים בשלבים שונים במסגרת התוכנית, הכוללים כ- 9,324 יחידות דיור (100%), מתוכן חלק החברה הוא כ-8,449 יח"ד³⁸.

הסכם חכירה עם רמ"י - תכניות 'דירה בהנחה'

לאחר זכייה במכרז 'מחיר למשתכן', 'מחיר מופחת' או 'מחיר מטרה' (להלן: **"דירה בהנחה"**) מתקשר היזם הזוכה במכרז עם רמ"י בהסכם חכירה וחלוקה פיתוח תשתיות עם הרשות המקומית הרלוונטית, בתמורה לתשלום דמי חכירה לרמ"י ותשלום דמי פיתוח לרשות בסכומים הקבועים בהסכם, וכן מתקשר היזם בחוזה בנייה עם משרד הבינוי (להלן: **"מסמכי המכרז"**).

מסמכי המכרז כוללים הוראות, התחייבויות ותנאים שונים בקשר עם תכנון והקמת הפרויקט, ובין היתר:

- א. היזם מתחייב לעמוד בלוח זמנים להתקדמות שלבי הבניה ובמועד אחרון להשלמת הבניה, שהינו, לרוב, תוך 3-4 שנים ממועד מסירת החזקה במקרקעין.
- ב. היזם מתחייב לשאת בהוצאות הפיתוח של התשתיות במקרקעין על ידי הרשות המקומית.
- ג. היזם מתחייב להעמיד ערבות ביצוע וערבות נזקים בסכומים הקבועים במסמכי המכרז, אשר תוקטנה בהתאם להתקדמות עבודות הבניה.
- ד. נקבע יחס התמחיל של יחידות דירות במתכונת של דירה בהנחה אל מול השוק החופשי, כקבוע בתנאי המכרז. לרוב, התמחיל שנקבע הינו ששיעור הדירות בשוק החופשי בבניין מסוים לא יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל הפרויקט. במקרים בהם היחס בבניין מסוים יעלה על 1.25 משיעור הדירות בשוק החופשי בכלל הפרויקט, יידרש אישור של משרד הבינוי לשינוי המבוקש. בכל מקרה לא תאושר סטייה העולה על 50% מיחס התמחיל שנקבע בתנאי המכרז.
- ה. נקבע תמחיל ביחס ל'דירות קטנות', כך ש-25% מכלל כמות יח"ד בתחום התכנית תהיינה יחידות דיור קטנות, כהגדרת המונח במסמכי המכרז, וכך שלא תותר הקמת בניינים שלמעלה מ-30% מיחידות הדיור בהם הם יח"ד קטנות.
- ו. מחיר דירה ומחיר מ"ר בנוי בתכנית לא יעלה על המחיר בהצעה הזוכה במכרז, לפי מנגנון החישוב שנקבע בתנאי המכרז.
- ז. דירת בתכנית תיבנה בהתאם למפרט שלא יפחת מהמפרט המחייב לפי תנאי המכרז. המגבלה האמורה אינה חלה ביחס לדירות השוק חופשי בפרויקט.
- ח. שינוי שליטה ביזם עקב מכירה לאחר, שינוי מבנה או מיזוג, וכן המחאה או מכירה של זכויות היזם במסמכי המכרז או המניות בחברת הפרויקט תיעשה בכפוף להסכמת משרד הבינוי, ולכך שהיזם עמד בכל הוראות המכרז לרבות עמידה בכל התשלומים על פיו ונחתם חוזה חכירה, בניה ופיתוח.
- ט. בהתאם למסמכי המכרז, היזם יישא באחריות בגין נזקי רכוש וגוף שיגרמו במהלך עבודות ההקמה. בנוסף, ההסכמים כוללים הוראות בדבר פוליסת ביטוח שירכוש היזם.
- י. על היזם לקבוע הוראות שונות בחוזה המכר עם הרוכש, וביניהן כי הרוכש לא יוכל למכור את הדירה לצד שלישי במשך 5 שנים ממועד קבלת טופס 4 או 7 שנים ממועד הזכייה בהגרלה, לפי המוקדם מבניהם.
- יא. אי עמידה בהתחייבויות היזם על פי מסמכי המכרז עשויה להקים עילה לביטול חוזה החכירה וחלוקה הבניה על ידי רמ"י ו/או משרד הבינוי, חילוט הערבויות ותשלום פיצויים מוסכמים בסכומים הקבועים במסמכי המכרז, בהתאם לסוג ההפרה.

פינוי בינוי - כללי

פרויקט 'פינוי בינוי' הינו פרויקט במסגרתו מוכרז שטח קרקע עליו קיימים מבני מגורים ישנים (על פי רוב באזורים בדרוג סוציו אקונומי נמוך), שלעיתים כוללים גם יעודים נוספים כגון מסחר, משרדים ומלונאות, אשר נהרסים ותחתם נבנים בנייני מגורים חדשים, לרבות בעירוב שימושים. הסמכות להכריז על מתחם כמתחם פינוי בינוי נתונה בידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "הרשות להתחדשות").

תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר חוקים, בין היתר באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (להלן: "חוק הרשות הממשלתית"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי, תשס"ו-2006) (להלן: "חוק פינוי בינוי"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 וכיוצא ב.

פרויקט פינוי בינוי (וגם פרויקט עיבוי בינוי) יכול להתקיים באחד משני מסלולים, כמפורט בהוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו – 2016 וכדלהלן:

מסלול רשויות מקומיות

לפי מסלול זה, הכרזת מתחם תעשה לבקשת הרשות המקומית או מיוזמתה של הרשות להתחדשות ובהסכמת הרשות המקומית וזאת בהינתן שבמתחם ישנו מספר מינימלי של יחידות לפינוי והריסה כקבוע בדין, קרי 24 יחידות לפחות וכן מוצעת לגבי השטח תכנית (תכנון ראשוני) לפינוי לשם פינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מבניהם (להלן: "מסלול רשויות").

מסלול מיסוי

לפי מסלול זה, הרשות להתחדשות מכריזה על מתחם כמתחם פינוי בינוי לבקשת היזם ובהסכמת הרשות המקומית ועל פי כללים שקבע שר האוצר. בדומה למסלול רשויות, גם במסלול זה נדרש מספר יחידות קיימות מינימלי במתחם תכנון ראשוני לפינוי ובינוי, קרי 24 יחידות לפחות ותכנון ראשוני (להלן: "מסלול מיסוי"). הכרזה לפי מסלול מיסוי תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המיסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו. לעניין מסלול מיסוי זה, יצוין שלפי הוראות סעיף 14(4)(ד) לחוק הרשות הממשלתית מנהל הרשות רשאי להכריז על מתחם כפינוי בינוי, גם על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי בינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות (להלן: "השטח המתוכנן") ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרז עליהם כמתחם פינוי ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים זכאים להקלות מס בהיטל השבחה בתנאים מסוימים. כמו כן, במסגרת הכרזת מתחם כמתחם פינוי בינוי, היזם והבעלים יהיו זכאים להטבות במס שבח; הטבות במס רכישה של בעלי הדירות הקיימות ואפשרות לדחיית המועד הקובע לחבות במס; ופטור ממע"מ על שירותי הבנייה ומכירת הדירות החדשות לבעלים והכל בכפוף להתקיימות התנאים הקבועים בדין ולרבות לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963.

במסגרת הפרויקט, הדיירים הבעלים זכאים, בתמורה למכירת מלוא זכויותיהם בקרקע ליזם, לקבלת דירה חדשה ומורחבת בבנין חדש ו/או בניינים חדשים. לצורך הריסת הבניינים הקיימים ובניית הבניינים החדשים תחתם, הדיירים מתפנים מדירותיהם למשך כל תקופת ביצוע העבודות למעט בפרויקטים של בינוי-פינוי, שבמסגרתם הדיירים עוברים ישירות מדירתם לבניין חדש שבנה היזם במתחם בסמוך לדירתם הקיימת. בפרויקטים של פינוי-בינוי הדיירים זכאים לקבלת דמי שכירות למשך כל תקופת הבניה, ממועד פינוי דירתם הקיימת ועד לקבלת דירתם החדשה.

הליך התקשרות עם בעלי זכויות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי, לאור תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה, התשפ"ב-2022 (להלן: "תקנות פינוי בינוי"))

סעיף 1א (א) לחוק פינוי בינוי קובע כי לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, עם בעל דירה בבית משותף יקיים היזם כינוס משותף לבעלי הדירות ובמהלכו יציג להם את העסקה המוצעת על ידו והכל בהתאם להוראות הכלולות בחוק פינוי בינוי.

כמו כן, מחייב סעיף 1א (ב) לחוק פינוי בינוי, כי לא יאוחר משבועיים לפני חתימת עסקה ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות מסמך המפרט את עיקרי ההצעה, אשר תוכנו וצורתו יכללו, לכל

הפחות את האמור בסעיף 4 (א) לתקנות פינוי בינוי (להלן: "מסמך עיקרי ההצעה").

עוד מחויב היזם בהתאם לאמור בסעיפים 1ב(א) ו-1ב(ב) לחוק פינוי בינוי להודיע על חתימת עסקה ראשונה בבית המשותף לכל בעלי הדירות ולמסור לבעל דירה שחתם עותק מקורי או נאמן למקור ממסמכי העסקה. תקנות פינוי בינוי מפרטות את ההוראות בנוגע לאופן ביצוע הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן על אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה והתנאים לביטול העסקה.

הקלות בתחום המיסוי - הן ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית והן ביחס לפרויקטים יזמיים

1. "מס מטר"

חוק ההסדרים קבע הסדרים שונים לקידום מיזם מערכת מטרופולין גוש דן, בין היתר נקבע כי בגין תוכניות המוסיפות זכויות בניה בהיקף העולה על 10% מזכויות הבניה הקיימות, ולכל הפחות 1,500 מ"ר החלות ב"מתחמי ההשפעה"³⁹, וכן תוכניות שמעל 80% משטח נמצא במתחמי ההשפעה, ולמעט תכנית משבחה במתחם פינוי בינוי, ישלמו בעלי המקרקעין היטל השבחה בשיעור של 40% לקופת הוועדה המקומית, חלף שיעור של 50% הנהוג כיום. לתשלום האמור יתווסף מס השבחה ייעודי בשיעור של 35% מההשבחה שישולם לאוצר המדינה. קרי, בסה"כ ישולם 75% מן ההשבחה. על אף האמור לעניין מימוש זכות במקרקעין מושבחים בדרך של קבלת היתר לבנייה, ישלם בעל המקרקעין מס השבחה מטר בשיעור של 60% מההשבחה, ובלבד שהוגשה בקשה להיתר האמור עד ליום 31 בדצמבר 2030.

2. "שכירות מוסדית"

נוסף על כך, חוק ההסדרים הגדיל את שיעור השטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים אשר בסמכות הוועדה המקומית לאשר לשיעור של 50% חלף שיעור של 20%, וזאת גם על מקרקעין בבעלות פרטית⁴⁰. בתוך כך, חוק ההסדרים הסמיך ועדות מקומיות עצמאיות לאשר תוכניות הכוללות: (א) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים, בהיקף שלא יגדל מ-200% ובלבד, כי נקבע בתוכנית כי יחולו על המקרקעין הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") בעניין "דיוור בהישג יד"; (2) הוספת שימושי מגורים למגרש בייעוד תעסוקה או למסחר⁴¹ בהיקף שלא יעלה על 100% מהשטח הכולל המותר לבניה, ובלבד שיחולו עליה הוראות התוספת השישית וכן הוראת סעיף 163 לחוק התכנון והבניה. סעיף 163 לחוק התכנון והבניה קובע בין היתר, כי בתוכנית שהסעיף חל עליה, לפחות 25% מסך היחידות בתוכנית ו-20% מהשטח הכולל המותר לבניית יחידות הדיוור, ייועדו ליחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת.

3. תיקון 133

ביום 1 ביולי 2021 פורסם תיקון 133 לחוק התכנון והבניה הקובע בין היתר הסדר היטל השבחה במתחמי פינוי בינוי. בהתאם לתיקון זה, ברירת המחדל לשיעור היטל השבחה היא רבע מההשבחה (25%). עם זאת, ניתנה לרשויות המקומית האפשרות לחלק את השטח שבתחומן לאזורים ולקבוע היטל השבחה בשיעור 50%, 25% או 0% מההשבחה וזאת לתקופה של חמש שנים. חלק מהרשויות אימצו את ההחלטה כאמור ואף החליטו על שיעור של 0% מההשבחה.

4. תיקון 163

בעקבות הלקחים מאירועי השביעי באוקטובר 2023, ביום 22 ביולי 2025 פורסם תיקון 163 לחוק התכנון והבניה, שמטרתו לאפשר שהות נוחה ובטוחה יותר בממ"דים בעת חרום, כאשר גודל ממד סטנדרטי (9 מ"ר) יכול לגדול עד לגודל של 15 מ"ר בזכות האפשרות להוסיף עד 6 מ"ר להגדלת הממ"ד עצמו, בכפוף לאישור הרשות המוסמכת ("השטחים הנוספים"). השטחים הנוספים מכוח תיקון 163 פטורים מהחובה בתשלום היטל השבחה בכפוף להוראות תיקון 163.

³⁹ יקבעו בהתאם להוראות תמ"א 70 (תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב). ככל שלא יקבעו עד ליום 31.12.2022, יקבעו מתחמי ההשפעה זמניים.

⁴⁰ עובר לחוק ההסדרים, ועדה מקומית הייתה רשאית להגדיל את שטח המותר לבניה המיועד למגורים, ובלבד שמדובר בקרקע שהיא מקרקעי ישראל, וכי התכנית הוגשה בידי רשות מקרקעי ישראל.

⁴¹ למעט בשטח מגרש שמותרים בו שימוש קרקע לתעשייה/תעשייה עתירת ידע או מלאכה.

תמ"א 38 - כללי

ביום 18 במאי 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית 38 לחיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה (לעיל ולהלן: "תמ"א 38") שנועדה לעודד חיזוקם של מבנים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413 וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה.

תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בניה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים (תמ"א 38/1) ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות לדירות הקיימות במבנה (תמ"א 38/2). על מנת לאפשר את החיזוק, מתירה תמ"א 38 תוספת זכויות בניה אשר ברובן מוקנות לזים כתמריץ אשר מממן את חיזוק המבנים וכן מתירה חריגה מקווי בניה ומגובה המותרים ע"פ התוכנית המאושרת החלה על המקום והכל בכפוף לקבלת כלל האישורים והיתר בניה מהועדה המקומית.

היזמים הפועלים בתחום זה מקבלים מהדיירים הקיימים את הזכויות ליחידות המגורים הנוספות במבנה מכוח תמ"א 38 ותב"עות נוספות ובתמורה נושאים היזמים בכלל עלויות הפרויקט והבנייה של דירות הדיירים החדשות לדיירים, על הצמודותיהן, וזאת בהתאם להסכמים השונים הנחתמים עם הדיירים הקיימים.

החל מיום כניסת תמ"א 38 לתוקף ועד למועד דוח זה, בוצעו בתמ"א 38 מספר תיקונים כאשר חלקם נועדו להרחיב את התמריצים המוענקים ליזמים על מנת להניע חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה כגון: תיקון הנועד לאפשר סגירתה של קומה מפולשת בנוסף לבניית קומה נוספת; תיקון המאפשר הריסת בניין והקמת בניין חדש במקומו לפי זכויות בניה המוענקות מכוח תמ"א 38 ותכניות החלות במקום (להלן: "תיקון 38/2"); תיקון המאפשר מתן תוספת זכויות בניה בהיקף של 2.5 קומות ליזמים⁴²; תיקון לחוק מע"מ לפיו היזם יכול לדרוש את מלוא תשומות הבנייה המשולמות על ידו לרבות עלויות הבנייה בגין חלק הדיירים הקיימים בפרויקט ולא רק ביחס לזכויות החדשות בפרויקט והכל בכפוף לתקרות ולמגבלות נוספות שנקבעו בחוק האמור; תיקון שנועד להסדיר את אופן חישוב זכויות הבניה בפרויקטים מסוג תמ"א 38, הריסה ובניה מחדש; וכן תיקון לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן: "חוק התכנון והבניה") הקובע כי הוועדה המקומית תוכלנה לגבות היטל השבחה בשיעור מופחת של 25% בפרויקטים מסוג תמ"א 38 על זכויות שניתנו לזים מעבר ל- 2.5 קומות שהוענקו לו.

תוקף תמ"א 38

בשנים האחרונות עלו ביקורות שונות כנגד תמ"א 38, שעיקריהן הטענה כי תמ"א 38 לא השיגה את מטרתה, אינה נותנת מענה לתשתיות ולצורכי הציבור באזור הפרויקט וכי אינה מיושמת כמעט באזורי הסיכון. בעקבות כך הוחלט להביא לסיומה של תמ"א 38 ותחתיה לחוקק הסדרים חלופיים שיאפשרו ביצוע פרויקטי התחדשות בניינית.

תוקפה של תמ"א 38 הוארך מעת לעת וככלל היא פקעה ביום 1.10.2023. עם זאת ברשויות מסוימות כגון גבעתיים, תל-אביב, בת ים, חיפה ועוד, אשר עמדו בתנאי המועצה הארצית לתכנון ובניה להארכת תמ"א 38 הוארך תוקפה עד ליום 29.8.2024. כמו כן, כאשר ביחס לאותן ערים מסוימות נקבע כי תוקפה של תמ"א 38 הוארך (או יוארך בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים) עד ליום 18.5.2026 או עד לאישורה של תכנית מחליפה, לפי המוקדם.

יובהר כי ברשויות בהן אושרו תכניות מכח סעיף 23 לתמ"א 38 - פקיעת התמ"א לא גוררת אחריה את פקיעתן של תכניות שאושרו מכוחה, אלא אם כן נקבע באופן מפורש או משתמע בהוראות התכנית שאושרה מכוחה של התמ"א כי היא צמודה לתוקף תמ"א 38 ועם פקיעת התמ"א תפקע אף היא. אם נקבעו הוראות פקיעה אחרות בתכנית עצמה, הרי שהוראות פקיעה אלה, הן ההוראות שחלות על התכנית, ללא קשר לפקיעתה של התמ"א.

⁴² על אף האמור, יצוין, כי תמ"א 38 מעניקה שיקול דעת לוועדות המקומיות אשר יכולות להתאים את תחולת התמ"א. כך, לדוגמא, נהגה עיריית תל אביב-יפו בשעה שקבעה בתוכנית הרובעים שבאזורים מסוימים תותר בניית 2.5 קומות נוספות ואילו באחרים תותר בניית 1.5 קומות נוספות בלבד מעל הקומות הקיימות (באזורים נוספים כלל לא מותרת תוספת קומות אלא חיזוק הבניה בלבד). תכנית הרובעים כוללת מסי תוכניות, מתוכן נכון למועד סקירה זו, קיבלו תוקף תכנית רובע 3, תוכנית רובע 4 ותכנית רובע 5 ו-6.

חלופת שקד

בשנת 2022 אושר תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "תיקון 139") אשר נועד להסדיר את התחדשות הבניינית המהווה חלופה לתמ"א 38. במסגרת תיקון 139, מועברת הסמכות לוועדות המקומיות לתכנון ובנייה המאפשר להן לקדם תוכניות מפורטות לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה לרבות הענקת תוספת זכויות בנייה לכלל אזורי ההתחדשות בעיר. התכנית קובעת אפשרות של הריסה ובניה מחדש וחלופה של חיזוק. חלופת ההריסה מאפשרת הקמת פרויקט הכולל 400% - 500% משטח הבניה הקיים בהיתר (בכפוף לתנאים מסוימים). חלופת החיזוק מאשרת הקמת פרויקט הכולל 200% משטח הבניה הקיים בהיתר. התיקון אף מסדיר תוספת של שטחי ציבור, אפשרות לקידום הליך המשלב תכנון ורישוי במקביל על ידי קידום בקשה להיתר במקביל לתכנית, גובה היטל ההשבחה והסמכות להקטינו.

תכניות בנייניות

תכניות אשר מחליפות את תכנית תמ"א 38 (להלן: "תמ"א 38") ברמה העירונית ומותאמת לצרכים הייחודיים של כל יישוב בהיבטי כלכלה, חברה תכנון ותשתיות (להלן: "התכניות"). התכניות קובעות הליך תכנוני המתאים לכל אזור, נפח ושימושים למגרשים, אשר יאפשרו הוצאת היתרי בניה בדומה לתמ"א 38. נכון למועד הדוח החברה והקבוצה טרם החלו לקדם תכניות במתווה כאמור.

6.6.1.2. אזורים גאוגרפיים

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ברוב חלקי הארץ, מצפון (נהריה) ועד דרום (אילת) לרבות נהריה, קרית ים, קרית מוצקין, צפת, עכו, כנרת-חוף גולן, טבריה, מגידו, חיפה, טירת הכרמל, זכרון יעקב, פרדס חנה-כרכור, אור עקיבא, חדרה, עמק חפר, כפר יונה, כפר סבא, נתניה, הרצליה, תל-אביב, רמת גן, יהוד, רמלה, לוד, רחובות, בית-שמש, בני-עייש, מעלה אדומים, גדרה, יבנה, אשדוד, ראשון לציון, קרית גת, אילת ועוד.

במסגרת תחום הנדל"ן היזמי הקבוצה מתקשרת עם בעלי הזכויות במקרקעין בסוגים שונים של עסקאות כמפורט להלן:

א. עסקת מזומן - עסקה בה הקבוצה רוכשת את הקרקע מבעלי הזכויות במקרקעין (לרבות מכונס נכסים אשר מונה לצורך מכירת הזכויות במקרקעין הרלוונטיים) בתמורה לתשלום אשר משולם במועדים הנקבעים בהסכם המכר כנגד קבלת החזקה המשפטית והפיזית בקרקע (בכפוף לזכויות שוכרים בקרקע ככל שקיימים וכן לעיתים בכפוף לפולשים בקרקע) והמצאת אישורים ומסמכים בהתאם להסכם הרכישה.

ב. עסקאות התחדשות עירונית (פינוי בינוי/תמ"א 38/חלופת שקד) - כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל.

ג. עסקת קומבינציה - עסקה בה הקבוצה מתקשרת עם בעלים של קרקע בהסכם לפיו בתמורה למכירת חלק מזכויות הבעלים במקרקעין לקבוצה, הבעלים יהיו זכאים לחלק מיחידות הדיור שיבנו בפרויקט על ידי הקבוצה וזאת בהתאם ליחס החלפה שנקבע בין הקבוצה לבין הבעלים.

ד. מכרזים של רמ"י ו/או גופים פרטיים - לעיתים הקבוצה (ושותפיה ככל שרלוונטי) משתתפת במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין המפורסמים על ידי רמ"י ו/או רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים כאשר במכרזים הנ"ל על המציע המשתתף במכרז להגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין (לרוב חכירה כשמדובר בקרקעות של רמ"י או בעלות כשמדובר במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים). במועד הגשת ההצעה נדרש המציע להפקיד ערבות (לרוב בגובה של 10% מסכום ההצעה במכרז) אשר תחולט ככל שהמציע יזכה במכרז ו/או תהווה פיצוי מוסכם ככל שהמציע, שהוכרז כזוכה, לא יעמוד בהתחייבותו על פי המכרז. במכרזים הנ"ל לעיתים ישנו מחיר מינימום להגשת הצעה במכרז. ההצעה ניתנת על ידי המציע על פי שיקולים של המציע (כגון בדיקות שערך ביחס למקרקעין נשוא המכרז, הערכות פנימיות, הנחות עבודה מפרויקטים קודמים וכדומה). במכרזים של רמ"י לרוב ההצעה הגבוהה ביותר היא זו הזוכה. במכרזים של רשויות מקומיות ו/או גופים פרטיים לעיתים המכרז כולל הליך התמחרות בו 2 או 3 מציעי ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו מנהלים עם מפרסם המכרז הליך תחרותי ביחס

למקרקעין נשוא המכרז כאשר בסופו מוכרז הזוכה על ידי מפרסם המכרז. לעניין זה יצוין, כי ביחס לפרויקטים של "מחיר למשתכן" הרי שהמכרז מבוצע על ידי רמ"י ובו זוכה לרוב היזם אשר הציע את ההצעה הזולה ביותר ביחס לקרקע למחיר מכירה למ"ר.

6.6.1.3. אופי התקשרות עם קבלנים מבצעים

הפרויקטים של החברה והקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים על ידי קבלני ביצוע ראשיים, בעלי סיווג קבלני מתאים. בחלק מהפרויקטים הביצוע הינו על ידי החברה עצמה, שלה רישיון קבלן מסוג ג'5 או על ידי אחת משלושת חברות הביצוע הממוחזקות על ידי החברה: חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ (100%) (להלן: "**עמרם ביצועים**"), אחוזת אריה 2015 בע"מ⁴³ (מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%) (להלן: "**אחוזת אריה**") ויסודות אומנות הבניה בע"מ (מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 51%) (להלן: "**ייסודות הבניה**") (להלן יחד: "**חברות הביצוע**"). ביתר הפרויקטים הביצוע הינו על ידי קבלני ביצוע ראשיים שהינם צדדים שלישיים, המבצעים את כל העבודות הנדרשות להקמת הפרויקט (Turn-Key), החל מעבודות החפירה והדיפון, עובר לבניית שלד הבנין, מערכות הבנין, עבודות גמר ומסירת היחידה לרוכשים וכלה בתום תקופות האחריות והבדק על פי הדין.

ההסכמים עם הקבלנים הראשיים הינם ברובם מסוג הסכמים פאושליים, היינו התקשרות ביחס לכל העבודות הנדרשות לשם הקמת הפרויקט עד "מסירת מפתח" (Turn-Key) בסכום כולל וללא כל התחשבות נוספת (להלן: "**הסכם פאושלי**"), למעט תוספת בגין חריגים ככל והוסכם על כך מראש ובכתב (להלן: "**חריגים**") וזאת להבדיל מהסכם לפי כתב כמויות על בסיס COST + (להלן: "**הסכם על בסיס COST**"). התקשרות הקבוצה בהסכם פאושלי כאמור מגדרת, כמעט באופן מוחלט (למעט חריגים כאמור), את עלות ביצוע בניית הפרויקט כבר בתחילתו.

נכון למועד הדוח, למעט הפרויקטים של החברה בעיר אילת, של עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה), של ע.א. חפר נכסים בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה), ושל עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה), יתר הפרויקטים של החברה והקבוצה נבנים בביצוע עצמי באמצעות חברות הביצוע של החברה: עמרם ביצועים, יסודות הבניה או אחוזת אריה בהסכם פאושלי או בהסכם על בסיס COST +.

6.6.1.4. סוגי שימושים במלאי מקרקעין

עיקר מלאי המקרקעין בתחום פעילות זה הינו מלאי ביעוד למגורים ו/או מסחר ו/או משרדים והחברה פועלת לקבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך התחלת הבנייה בהן.

6.6.1.5. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי:

1. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על המקרקעין הרלוונטיים. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("**תב"ע**") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעוד המתאים. היזם פועל מול רשויות התכנון לשינוי (ככל וכך הוחלט על ידי אורגני החברה) אישור התב"ע הדרושה לצורך הוצאת היתרי הבניה וכן פועל להכנת תכניות העבודה בין היתר האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני ומפרטי המכר הדרושים על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר**"). תהליך קבלת האישורים

⁴³ החברה מחזיקה בחלקים שווים באחוזת אריה ביחד עם חברת אפי קפיטל נדל"ן בע"מ, שהינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך, ולמיטב ידיעת החברה בשליטת מר אפי שקדי (להלן: "**השותפה**"). בין בעלי המניות בחברת אחוזת אריה נחתם ביום 14 בפברואר 2021 הסכם בעלי מניות במסגרתו נקבעה שליטה משותפת של הצדדים בחברה. בנוסף נקבע כי העברת מניות על ידי הצדדים תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות. ביום 24 באוגוסט 2022 התקשרה החברה בהסכם עם השותפה וחברת אחוזת אריה (המוחזקת בחלקים שווים ע"י החברה והשותפה) בהסכם לפיו החברה והשותפה, כל אחת, תהיה רשאית להתקשר עם אחוזת אריה לביצוע פרויקטים שנמצאים בבעלות אותה בעלת מניות (לבדה או יחד עם אחרים) בתנאי COST + 3% (להלן: "**פרויקט נפרד**"). בשנת 2023 נחתמה תוספת להסכם ותנאי ההתקשרות עודכנו ל-COST + 2%, זאת בשונה מהאמור לעיל בדבר התקשרויות עד "מסירת מפתח". ההסכם ניתן לביטול על-ידי כל אחת מבעלות המניות, ובמקרה כזה יושלם הביצוע של פרויקטים הנמצאים בתהליך הקמה. המזמינה של ביצוע כל פרויקט נפרד תישא באחריות לפרויקט ותשפה את אחוזת אריה מפני הפסדים בגין אותו פרויקט.

וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב (לרוב כשנה עד 3 שנים, תלוי במורכבות הפרויקט), מצריך העסקת בעלי מקצוע ויועצים שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את ביצוע הפרויקטים והשלמתם.

2. **אישור תיקון לחוק המכר** - ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון מספר 9 לחוק המכר אשר יחול לפי הוראותיו על חוזים שייחתמו ממועד 7 ביולי 2022 (להלן: "**המועד הקובע**") הכולל שני נושאים עיקריים שיש בהם השפעה על החברה ועל עסקאות הנחתמות עם רוכשי דירות:

2.1. **הגבלת הפרשי הצמדה המשולמים על ידי הרוכש כמפורט להלן:**

לפי הוראות סעיף 5.ג.א (א) לחוק המכר, מוכר לא יהיה רשאי לגבות מרוכש דירה הפרשי הצמדה למדד כלשהו או ריבית, למעט ריבית פיגורים שקונה ישלם אם הוא יאחר בתשלום למוכר מעל 7 ימים. לפי הוראות סעיף 5.ג.ב, למרות ההגבלה האמורה, הרוכש ישלם הפרשי הצמדה (למדד תשומות הבניה או בבנייה למסחר ולמשרדים בלבד), בגין 50% מתוך 80% מתשלומי התמורה המאוחרים לתשלום 20% הראשונים ממחיר הדירה שכלל לא יוצמדו למדד (בפועל - ישולמו הפרשי הצמדה בגין 40% ממחיר הדירה).

כמו כן, לפי הוראות סעיף 5.ג.ג (ג) לחוק המכר, הצמדה תחול רק עד למועד המסירה הקבוע בחוזה המכר, אלא אם התשלום שולם באיחור שנוצר כתוצאה ממעשה ו/או מחדל של הקונה בלבד או שהאיחור הינו כתוצאה מנסיבות כמפורט בהוראות סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970⁴⁴ ומתקיימים לגביו כל שאר התנאים הקבועים באותו הסעיף (להלן: "**נסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות**").

2.2. **צמצום הנסיבות לפיהן החברה יכולה לטעון לעיכובים במסירה שאינם באחריותה וההוראות החלות לעניין זה**

2.2.1. צמצום פרק הזמן הנתון לחברה לאחר במועד המסירה, מכל סיבה שהיא, מבלי להידרש לתשלום דמי השכירות, כהגדרתם להלן, מפרק זמן של 60 ימים לפרק זמן של 30 ימים, כאמור בסעיף 5א (א) לחוק המכר;

2.2.2. עדכון ההוראה לפיה במקרה של עיכוב המזכה את הרוכש בתשלום בדמי השכירות, כהגדרתם להלן, תחול חובת התשלום, רק בחלוף 30 ימים מתום מועד המסירה הקבוע בהסכם המכר (ולא ממועד המסירה החוזי כפי שהיה ערב התיקון), כאמור בסעיף 5.5 (א) (1) לחוק המכר;

2.2.3. עדכון שיעורי דמי השכירות בשל איחור במסירת הדירה החדשה, אשר הינם של דירה דומה בגודלה ובמיקומה (להלן: "**דמי השכירות**"), כמפורט בסעיפים 5.א. (א) (1) - (3) לחוק המכר, באופן שבו עד לתום 4 חודשי האיחור הראשונים, לא ישולמו דמי השכירות, בחלוף 4 חודשי איחור ועד לתום עשרה חודשי איחור, ישולמו דמי השכירות כשהם מוכפלים ב-1.25 ובחלוף 11 חודשים, ישולמו דמי השכירות כאשר הם מוכפלים ב-1.5;

2.2.4. צמצום ההוראות החלות לעניין נסיבות המצדיקות את אי תשלום דמי השכירות, באופן שבו בהתאם להוראות סעיף 5א. (ג) (1) - (2) לחוק המכר, במקרה שבו העיכוב נגרם בשל מעשה או מחדל של הקונה או שהעיכוב הוא כתוצאה מנסיבות הסיכול לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים תרופות ובנסיבות כאמור בלבד, לא תחול חובת תשלום דמי השכירות כאמור על המוכר.

3. **תיקון מס' 163 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965** - כמתואר בסעיפים 6.5.9 לעיל.

4. כמו כן, החברה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ופיקוח מצד הרשויות השונות, עימן באה החברה במגע. בין היתר חלים על החברה החוקים דלהלן והתקנות שמכוחם:

⁴⁴ לפי סעיף 18 (א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, הייתה הפרת החוזה תוצאה מנסיבות שהמפר, בעת כריתת החוזה, לא ידע ולא היה עליו לדעת עליהן או שלא ראה ולא היה עליו לראותן מראש, ולא יכול היה למנען, וקיום החוזה באותן נסיבות הוא בלתי אפשרי או שונה באופן יסודי ממה שהוסכם עליו בין הצדדים, לא תהיה ההפרה עילה לאכיפת החוזה שהופר או לפיצויים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המהנדסים והאדריכלים, תשי"ח-1958, חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972, פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961, פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968, פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) תש"ל-1970 וחוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), תשנ"ב-1992, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו-2006, תוכנית מתאר ארצית תמ"א 38, החלטות ממשלה ומועצת רמ"י בקשר עם פרויקטים מסוג 'מחיר למשתכן' וכדומה.

6.6.1.6. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם כדלקמן: (1) לאור היקפם הכספי הגדול של פרויקטי נדל"ן גורם הצלחה הכרחי הינו איתנות פיננסית ונזילות המאפשרות השקעת הון עצמי נדרש במשולב עם נגישות גבוהה למקורות מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה. בנוסף איתנות פיננסית מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובניה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) קיום מנגנון לבחינה מושכלת ומהירה של הזדמנויות עסקיות בהתאם לקריטריונים שנקבעו (5) איכות התכנון והבניה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (6) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (7) ביצוע יעיל של הפרויקטים (לרבות ביצוע עצמי) המשפיע על יכולת הקבוצה לשמר את המוניטין שלה; (8) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאי רווחיות מירבית וכן המשפיע על יכולת החברה לשמר את המוניטין שלה (מיצוב); (9) אספקת כלל השירותים הנדרשים לבניית הפרויקט תחת קורת גג אחת; (10) קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית.

חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

חסמי הכניסה העיקריים כיום הינם הצורך בהון עצמי ואיתנות פיננסית חזקים כמו גם נגישות גבוהה למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים; ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית - איתור מתחמים מתאימים לפרויקטים ואיתור עתודות קרקע זמינות לבניה בסמוך למתחמים אלו, ככל שנדרש ורלוונטי, והחתמת הדיירים על הסכמים מחייבים; והצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון.

חסם היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים ורשויות וכן סילוק מוקדם של מסגרות מימון העלול להטיל קנסות 'פירעון מוקדם' כבדים.

6.6.1.7. מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגורמים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביוזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היוזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם ואשר באה לידי ביטוי במחיר, תנאי המימון, איכות הבניה וכיו"ב. היקף הפרויקטים בהם מעורבת החברה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום. יצוין כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים, לצרכי בניה. בנוסף לאמור לעיל, קיימת תחרות נוספת – בין פרויקטים (קיימים וחדשים) המצויים בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של הקבוצה. בפרויקטי התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים שונים המנסים לקבל את הסכמות הדיירים בפרויקטים והתחרות באה לידי ביטוי

הן ביכולת לאתר פרויקטים המתאימים לפרויקטי התחדשות עירונית והן בהצעות המוצעות לדיירים הקיימים.

6.6.1.8. מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות רכישת נכסים של החברה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובאזורי ביקוש בערים המרכזיות, כאשר השאיפה של הקבוצה הינה לרכז מספר פרויקטים באזור מסוים דבר המביא לחיסכון בתקורות (הנובע מהעובדה שהפרויקטים הינם תחת אותה תב"ע, אותו קבלן ביצוע וכדומה). מימון רכישת הפרויקטים הינו לרוב מהון עצמי, צירוף שותפים ככל ורלוונטי (כמפורט בסעיף 6.1.1.1 להלן) ומימון חיצוני. ביחס למימון הקמת הפרויקטים המימון נעשה ממימון חיצוני לרבות גופים בנקאיים ו/או מוסדיים, כמקובל בתחום פעילות זה.

בחלק מן הפרויקטים, החברה (לדוגמא בפרויקט AQUA PORT רובע השדה אילת) או חברת הפרויקט (לדוגמא חברת עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ בפרויקט ALFA) התקשרו עם בנקים מקומיים ו/או גופים מוסדיים בהסכם הסדר שוברים' המאפשר לחברה או לחברת הפרויקט הרלוונטית לקבל מרוכשי היחידות תשלומים העולים על 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר עוד קודם להתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט או לפני שהסכם הליווי נכנס לתוקפו והתמלאו תנאיו, וזאת בדרך של תשלום באמצעות פנקס שוברים. כנגד תשלום שובר כאמור מונפקות לרוכשים ערבויות חוק מכר בהתאם לחוק המכר. התמורות המתקבלות מרוכשים באמצעות תשלום השוברים, משמשות, בין היתר, לפירעון חלקי של האשראי שניטל על ידי חברת הפרויקט לטובת מימון רכישת הקרקע.

6.6.1.9. הסכמים עם דיירים בפרויקטי התחדשות עירונית

במסגרת פעילות החברה בפרויקטי התחדשות עירונית היזם מתקשר עם כל אחד⁴⁵ מבין בעלי הזכויות בבנין בהסכם (להלן: "**ההסכם**", "**בעל הדירה**", "**הדירה הקיימת**" ו- "**הבנין הקיים**", לפי העניין), לפיו בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, היזם ירכוש מבעל הדירה את הדירה הקיימת, יהרוס את הבנין הקיים ויבנה עבור בעל הדירה, דירה חדשה בבנין חדש שיקים היזם על גבי המקרקעין נושא הבנין הקיים (להלן: "**הדירה החדשה**" ו- "**הבנין החדש**", לפי העניין). בתמורה לכך יעביר בעל הדירה ליזם את מלוא זכויותיו בדירה הקיימת (ביחס לפרויקט תמ"א 38/1 כאמור היזם רוכש רק את זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בפרויקט ומשביח את הדירה לכל אחד מבעלי הדירות על ידי הוספת חדר ממ"ד ו/או מרפסת ו/או מחסן ו/או חניה וכדומה). כמו כן, בתקופה שהחל ממועד מסירת החזקה בדירה הקיימת ליזם בפועל ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה לבעל הדירה, היזם יישא בתשלום דמי שכירות עבור בעל הדירה השווה לשכ"ד חודשי של דירה דומה (בשטח, בקומה, באזור) לדירה הקיימת, ובהתאם למנגנון שנקבע בין הצדדים בהסכם. במסגרת ההסכמים נקבע כי התחייבות של כל אחד מבעלי הדירות, תחול בנפרד מיתר בעלי הדירות, ללא ערבות הדדית זה לזה, וכל אחד מבעלי הדירות יהיה אחראי באופן בלעדי להתחייבותיו הוא ואף אחד מבעלי הדירות לא יישא באחריות כלשהיא לחיובי ו/או הפרות יתר בעלי הדירות.

תנאים מתלים עיקריים

מימוש ההסכמים כפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים שמקובלים בענף, וביניהם

(1) חתימת "רוב מיוחס" מקרב בעלי הדירות על ההסכם. בהתאם לחוק פינוי בינוי נדרשת הסכמה של לפחות שני שלישי (66.6%) מתוך כלל בעלי הדירות במתחם כאשר בבעלותם לפחות שלוש חמישיות (60%) מהדירות בכל בית משותף ויותר ממחצית מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם (להלן: "**הרוב המינימאלי**" ו/או "**הרוב הדרוש**" ו/או "**הרוב המיוחס**") תוך פרק זמן המוגדר מראש⁴⁶, כאשר אם וככל ומושג הרוב המינימאלי ונותרו

⁴⁵ בהסכם עם הדיירים הבעלים קיים מנגנון לטיפול בסירוב מיעוט מבין בעלי הדירות בכפוף לכך שלפחות 66.6% מהבעלים בבנין הקיים יחתמו על ההסכם. במצב כאמור, המועדים שנקבעים בהסכם יידחו למשך כל תקופת ההליכים הקשורים לטיפול בדיירים הסרבנים בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, וכל עיכוב הנובע מהיעדר חתימת המיעוט הסרבן, לא יהווה הפרה של ההוראות הכלולות בהסכם, והכל בכפוף להוראות ההסכם.

⁴⁶ בהתאם לסעיף 1ד לחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), תשס"ו – 2006 (להלן: "**חוק פינוי בינוי**"), רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שהתקשרו עם

בעלי דירות אשר סירבו לחתום על ההסכם, היזם יחל בנקיטת הליכים משפטיים נגד "הדיירים הסרבנים" מול המפקח על המקרקעין או הערכאות המוסמכות והכל בהתאם למנגנון שנקבע לכך בהסכם. יודגש כי על מנת להוציא את ההסכם אל הפועל, תידרש בסופו של דבר הסכמת כלל (100%) בעלי הדירות הדיירים (לרבות באמצעות החלטה מחייבת של המפקח על המקרקעין למיני עורך דין שיחתום בשם הדייר הסרבן); (2) הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי ו/או הגשת בקשה לאישור תב"ע המאפשרת את ביצוע הפרויקט; (3) הגשת בקשה להיתר בניה תוך פרק זמן שנקבע בהסכם וכן קבלת היתר בניה לפרויקט (לעיתים מותנה בהסכם כי זכויות הבניה שיקבל היזם לא יפחתו מכמות מסוימת), המותנה בתשלום אגרות והיטלים בלבד, תוך פרק זמן שנקבע בהסכם; (4) חתימת הסכם ליווי עם בנק מלווה תוך פרק זמן שנקבע בהסכם הכולל הנפקת ערבויות חוק מכר וערבויות נוספות להבטחת זכויות בעלי הדירות; (5) קבלת חוות דעת של שמאי מקרקעין עד למועד מתן הודעת הפינוי מהבניין הקיים לבעלי הדירות, ולפיה שיעור הרווחיות הצפוי מהפרויקט אינו נמוך מזה שנקבע בהסכם; (6) קבלת הסכמת הבנקים שלטובתם רשומות משכנתאות על הדירות הקיימות לרישום שעבוד על מקרקעי הבניין לטובת הבנק המלווה באופן שיאפשר את מימון הפרויקט (וזאת כנגד קבלת ערבות אוטונומית או בטוחה אחרת שתועמד להבטחת החוב לאותם הבנקים, על מנת להבטיח את זכויותיהם חלקי המשכנתא, כאשר שווי בטוחה זו, ככל שתועמד לבנקים שלטובתם רשומה המשכנתא, יופחת מסך ערבות חוק מכר, כהגדרתה להלן.

יודגש, כי חלק מההסכמים כוללים רק חלק מהתנאים שצוינו. כן יודגש, כי מרבית ההסכמים מציינים כי אי התקיימות התנאים המתלים אין משמעה שההסכם פוקע מאליו ואולם במקרה של אי התקיימות איזה מהם, עד למועד המוארך שנקבע לכך בהסכם, יהיה רשאי כל אחד מהצדדים להסכם לבטלו.

התחייבות למועדי ביצוע - ההסכם כולל התחייבות של היזם למועד תחילת וסיום העבודות וזאת תוך פרקי הזמן שנקבעו לעניין זה בהסכם, כאשר ככל שהיזם לא יעמוד במועדים שנקבעו לכך בהסכם, הוא ישלם לבעלי הדירות פיצוי בגין איחור במסירה בסכומים שנקבעו בהסכם.

ערבויות - בכפוף לכניסת ההסכם לתוקף, היזם נושא באחריות מלאה כלפי בעלי הדירות לביצוע ולטיב הקמת הבניין החדש (לרבות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973), אף אם העסיק קבלני ביצוע, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של קבלנים ויועצים ששכר היזם, ומתחייב להעמיד מספר ערבויות לטובת בעלי הדירות בבנין הקיים כדלקמן: ערבות חוק מכר, ערבות להבטחת תשלום שכ"ד, ערבות בדק, ערבות להבטחת תשלום מיסים ולעיתים אף ערבויות לרישום צו בית משותף ולניהול הליכים משפטיים. בפרויקטים רבים, היזם מתחייב לשאת בחלק או בכל עלויות דמי הניהול של הבית המשותף לתקופה מוגבלת.

העברת זכויות - היזם אינו רשאי להעביר זכויותיו בפרויקט וכן לא תועבר השליטה בו עד לתום הפרויקט אלא בהסכמת בעלי הדירות. על אף האמור, בחלק מההסכמים נקבעה הסתייגות ולפיה אין באמור בכדי לגרוע מזכות היזם לצרף שותפים ו/או משקיעים ו/או להעביר את זכויותיו לחברה אם או בת, ובלבד שהדבר לא יגרע מהתחייבויותיו על פי ההסכם, ביחד ולחוד עם שותפים/משקיעים ו/או החברה הנעברת.

הסכמות עיקריות נוספות - כן כוללים ההסכמים תניות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן: התחייבות היזם לשאת בכלל עלויות הפרויקט, למעט עלויות שהוחרגו מפורשות בהסכם, לרבות כלל תשלומי המיסים (בכפוף לנכונות הפרטים

יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף זה, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. כמו כן, ביחס להסכמי תמ"א, על פי סעיף 35 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 (להלן: "חוק חיזוק בתים משותפים"): (א) הוראות סעיף 1ד לחוק פינוי ובינוי יחולו גם לעניין עסקה לפי תכנית החיזוק, בשינויים המחויבים ובשינוי זה – במקום פסקאות (1) ו-(2) שבסעיף 1ד(א) לחוק האמור יקראו: (1) היזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור; (2) לא נקלטה בקשה להיתר בניה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

שמולאו בשאלוני המיסוי), מס שבח, מע"מ והיטל השבחה הנוגעים לפרויקט (כאשר היזם יהיה רשאי לעשות שימוש בכל הפטורים מתשלומי מיסים והיטלים להם זכאים בעלי הדירות, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להטיל על מי מבעלי הדירות חיוב כספי); התחייבויות היזם בקשר לבניה, איכותה וביצועה הרציף, תוך עמידה בדרישות הדין; התחייבויות היזם לעריכת ביטוחים בהיקף שהוסכם (לרבות על ידי הקבלן הראשי); תנאים לפינוי הדירות הקיימות; מינוי נציגות מטעם בעלי הדירות והסדרת סמכויותיה והרוב בו היא נדרשת לקבל החלטותיה, לרבות בדבר ביטול ההסכם; השלמת הליך רישום הבית המשותף החדש והשלמת עבודות הפיתוח בתחומי הבנין בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכם; התחייבויות שונות של היזם לתיקון ליקויים ופגמים בתקופות האחריות והבדק; התחייבות היזם לרישום הבנין החדש כבית משותף בתנאים שנקבעו לעניין זה בהסכם; התחייבות היזם לשפות את בעלי הדירות בכל סכום שבעלי הדירות יחויבו לשלם כתוצאה ממעשה או מחדל של היזם ו/או מי מטעמו במקרקעין ו/או בקשר לבניית הבניין החדש ו/או הריסת הבניין הקיים ולשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות והכל בכפוף לתנאים שנקבעו לכך בהסכם; זכות הניתנת לבעלי הדירות למנות מפקח, שמאי ועורך דין מטעמם (ואשר היזם יישא בעלות) (וזאת מבלי שיהא בכך כדי לפטור את היזם מאחריותו על פי ההסכם); התחייבות של היזם למתן פיצוי מוסכם מראש לדיירים בכל מקרה של הפרה יסודית של ההסכם שלא תוקנה במועדים ובזמנים שנקבעו לכך בהסכם ואשר תביא לביטולו (וזאת מבלי לגרוע מכל סעד אחר העומד להם על פי דין); התחייבות היזם לתשלום פיצוי במקרה של איחור במסירת הדירות לדיירי הבנין והתנאים לחילוט ערבות חוק מכר במקרה של איחור מהותי וכיציב'.

6.6.1.10. הליך מכירת דירות וחתימה על כתבי הרשמה - שוק חופשי

הליך שיווק יחידות הדירה, המסחר והמשרדים בקבוצה מורכב משני שלבים עיקריים, כמפורט להלן:

א. טופס בקשה לרכישת דירה - בשלב הראשון, לאחר שסוכמו הפרטים המסחריים עם הרוכש, חותם הרוכש על כתב הרשמה הכולל את עיקרי הפרטים המסחריים שסוכמו לרבות פרטי היחידה הנרכשת, הצמדותיה (חניה, מחסן), תמורה כספית ופריסת התשלומים וכן פרטים משפטיים כלליים (להלן ובהתאמה: "**כתב ההרשמה**"). לצורך כניסתו לתוקף של כתב ההרשמה, נדרש הרוכש להפקיד דמי הרשמה באמצעות המחאה בסך 10 אש"ח עד 50 אש"ח (בהתאם לסוג הפרויקט) (להלן: "**דמי ההרשמה**").

ב. הסכם רכישה - בשלב השני ועל פי הוראות כתב ההרשמה, על הרוכש להשלים את רכישת הזכויות ולחתום על הסכם מכר מחייב בתוך כ-14 ימים ממועד חתימת כתב ההרשמה (להלן: "**הסכם המכר**"). תשלום דמי ההרשמה ייזקף על חשבון התשלום הראשון מתוך התמורה על פי הסכם המכר. עוד קובע כתב ההרשמה כי במידה והרוכש לא יחתום על הסכם המכר ויחליט שלא להשלים את העסקה, לא יושבו לו דמי ההרשמה והם יחולטו לטובת חברת הפרויקט. יצוין, כי לעתים, לבקשת הרוכש, החברה מאשרת כי דמי ההרשמה יושבו לרוכש במידה והרכישה לא תושלם בשל מחלוקות משפטיות הקשורות בהסכם המכר.

יצוין, כי בפרויקטים בהם החלה החברה בשיווק מוקדם ובטרם קבלת היתר בניה, כניסתם לתוקף של הסכמי המכר בפרויקטים כאמור כפופים לקבלת היתר בניה בתקופה שנקבעה בהסכמי המכר (לרוב כ-24 חודשים ממועד החתימה על הסכמי המכר). במקרה כאמור התמורה משולמת בהתאם להוראות חוק מכר, כך שהרוכשים יפקידו בחשבון נאמנות של הפרויקט הרלוונטי עד 7% מסכום התמורה על פי הסכם המכר ורק לאחר קבלת פנקסי שוברים ניתן יהיה לגבות מעל 7% בהתאם לחוק המכר וללוח התשלומים שנקבע עם כל רוכש בהסכם המכר (לדוגמה פרויקט Neo תנופורט א' כמפורט להלן).

6.6.1.11. מבצעי מכירה, הלוואות קבלן וביטול הסכמים

על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לחברות נדל"ן יזמי אחרות, מציעה החברה בחלק מהפרויקטים שלה לרוכשים בשוק החופשי הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("**מודלי שיווק**"). בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה (**א**) פריסת תשלומים ופטור מהצמדה - תשלום של כ-15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה

(יחוזים גמישים)"; ו/או (ב) **הלוואות קבלן** - תשלום של כ-10%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום נוסף, המהווה כ-40%-70% ממחיר הרכישה, שאף הוא משולם בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה, באמצעות הלוואות קבלן⁴⁷ אותה נוטל הרוכש מבנק בעוד שהחברה נושאת בהחזר הריבית בגינה, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("הלוואות קבלן").

ביחס לשנת 2024, בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור כ-44% מההטבות שניתנו היו מסוג חוזים גמישים, בהיקף חוזים גמישים של כ-745 מיליון ש"ח, וכ-56% מההטבות שניתנו היו מסוג הלוואות קבלן, בהיקף חוזים של כ-958 מיליון ש"ח.

ביחס לשנת 2025, בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור כ-53% מההטבות שניתנו היו מסוג חוזים גמישים, בהיקף חוזים גמישים של כ-572 מיליון ש"ח וכ-47% מההטבות שניתנו היו מסוג הלוואות קבלן, בהיקף חוזים של כ-505 מיליון ש"ח (כולל הלוואות קבלן שניתנו במהלך שנת 2025 בגין חוזים שנחתמו במהלך שנת 2024).

ביחס להלוואות קבלן, הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואות הקבלן בוחן, למיטב ידיעת החברה, את יכולת ההחזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואות קבלן אלא גם ביחס למשכנתא הצפויה להילקח במועד מסירת יחידת הדיור. יובהר כי כאשר מדובר בהטבה מסוג הלוואות קבלן, החברה אינה מבצעת הליך חיתום עצמאי לבדיקת יכולת ההחזר של הרוכש, אלא מסתמכת על הליך החיתום שמבצע הבנק. ככל שמדובר בהטבה מסוג חוזים גמישים החברה אינה מבצעת הליך חיתום לרוכשי יחידה.

בהתאם לכך, לעניין הלוואות קבלן אף שקיימת חשיפה מסוימת לאי עמידה של חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם, להערכת החברה חשיפה זו אינה מהותית⁴⁸, וזאת לאור העובדה שהגורם הבנקאי מבצע חיתום פיננסי לרוכשים, וכן משום שהחברה מקבלת בממוצע כ-52% ממחיר הרכישה, סמוך ועובר לחתימת העסקה.

לענין החוזים הגמישים, אמנם קיימת חשיפה מהותית לאי עמידה של חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם. עם זאת, להערכת החברה, חשיפה זו מתונה, לאור העובדה שבשנת 2024 ושנת 2025, שיעור החוזים הלא-גמישים עמד על כ-75% וכ-65%, בהתאמה, מסך כלל החוזים (לרבות חוזים במסגרת מסלולי מחיר למשתכן/מטרה/מופחת) שנחתמו בתקופות אלו. שילוב זה של מודל שיווק המבוסס על "הלוואות קבלן" הכולל חיתום בנקאי מלא, יחד עם שיעור גבוה של חוזים שאינם גמישים הכוללים פריסת תשלומים לינארית, מביא לצמצום החשיפה של החברה מאי עמידת רוכשים בתשלומים. עוד יצוין, כי ככל שרוכש יחידת הדיור לא משלים את תשלום מלוא התמורה לה התחייב, החברה לא מוסרת לו את הדירה, כך שנכס הבסיס נותר ברשות החברה.

בשנת 2025, בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, שילמה החברה לבנקים למשכנתאות ריבית בהיקף כולל של כ-36 מיליון ש"ח. בגין עסקאות בהן העניקה החברה הטבות מימון בדרך של חוזים גמישים כמתואר לעיל, בחנה החברה את השפעתו של רכיב מימון משמעותי בהתאם לדרישות התקינה החשבונאית הרלבנטית. בפרויקטים בהם שיעור החוזים הכוללים הטבה מסוג "הלוואות קבלן" היה גבוה משיעור החוזים הגמישים, לא זוהה רכיב מימון משמעותי. לעומת זאת, בפרויקטים בהם שיעור החוזים הגמישים בפרויקט היה גבוה יחסית זוהה רכיב מימון משמעותי. בהתאם לכך, בוצעה התאמה חשבונאית בדרך של הקטנת מחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה החשבונאית, כנגד זקיפת הכנסות מימון, וזאת בהתאם להוראות התקינה.

"הלוואות קבלן" לעניין זה משמעו הלוואה שנוטל רוכש יחידה מבנק מקומי בה הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחידה לתקופת ההלוואה (לרוב עד מספר חודשים קודם מסירת יחידה לרוכש).

הערכת החברה בדבר יכולת ההחזר של רוכשי יחידה ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה ועל כך שהלוואות קבלן מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, עקב הערכות החברה המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 6.6 לעיל ועקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 6.19 להלן. לפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.

כאמור, בשנת 2025 הכירה החברה ברכיב מימון משמעותי בחברה כלולה בסכום שאינו מהותי

ביטול הסכמי מכר

בשנת 2025 היקף הביטולים של הסכמי מכר של יח"ד נאמד בכ-21 הסכמים שבוטלו בהיקף כספי של כ-57.7 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ) ("הביטולים בשנת 2025") בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח בוטלו כ-7 חוזים בהיקף כספי של כ-21.3 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ).

יצוין כי מתוך הביטולים בשנת 2025, 13 מההסכמים שבוטלו הינם בהיקף הכנסות של כ-42 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2025) ואלו בפרויקט ALFA מגרשים 3039-3036, זאת בהתאם לתנאי שנקבע בהסכמי המכר של הפרויקט האמור, לפיו ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם, תעמוד לרוכשים הזכות לבטל את ההסכם.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית וההשפעות משימוש במודלים שיווקיים לרבות הערכות בדבר עמידת או אי עמידת הרוכשים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 להלן.

6.6.1.12. הסכמים עם שותפים - תיאור כללי

חלק מפרויקטים של החברה הן בתחום פעילות הנדל"ן היזמי בישראל והן בתחום פעילות הנדל"ן המניב, הפרויקטים מבוצעים על ידי החברה ביחד עם שותפים, כאשר לרוב השליטה בחברות המשותפות הינה שליטה משותפת של החברה ושל השותף הרלוונטי. להלן יפורטו החברות **המוחזקות העיקריות** של החברה ביחד עם **שותפים עיקריים** שלהן **פרויקטים פעילים**⁴⁹ וכן תיאור תמציתי של מערכת היחסים בין החברה לבין שותפיה⁵⁰:

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקותו		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקותו		
אופק חופים בע"מ (להלן: "אופק חופים")	ימפרש' AQUA WEST PRIME עין הים, חדרה (פרויקט שהסתיים)	50%	אפי קפיטל נדל"ן בע"מ ⁵¹ (להלן: "קפיטל")	50%	בפברואר 2021 התקשרה החברה וקפיטל בהסכמי בעלי מניות ביחס להחזקותיהם באופק חופים ואחוזת אריה (להלן: "ההסכמים" או "החברות המשותפות", בהתאמה) המשקף את מערכת היחסים בין הצדדים החל ממועד בו ייסדו את החברות המשותפות. ההסכמים דומים במהותם (למעט ביחס לשינויים מחויבים). כ"א מהחברה ואפי קפיטל תחזיק במחצית (50%) מהון המניות של החברות המשותפות. החלטות באסיפה הכללית תתקבלנה ברוב רגיל. בעל מניות המחזיק ב-50% מהון המניות מי מהחברות המשותפות יהא זכאי למנות דירקטור לדירקטוריון החברה, והחלטות בדירקטוריון תתקבלנה ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות, הטעונות הסכמה פה אחד. ההסכמים קובעים הוראות בדבר מימון החברות המשותפות לרבות מנגנון דילול במקרה שצד אחד לא העמיד את חלקו. העברת מניות בחברות המשותפות תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות.	חברה כלולה עסקה משותפת
אחוזת אריה 2015 בע"מ (להלן: "אחוזת אריה")	חברת ביצוע (סיווג קבלני ג'5)	50%		50%		
נסא נתניה בע"מ	פינוי בינוי גד מכנס, נתניה	33.3%	אופק חופים בע"מ	66.6%	באוקטובר 2017 התקשרו אופק חופים בע"מ (להלן: "אופק"), ניסים אסייג - התחדשות עירונית (2012) בע"מ (להלן: "אסייג") בהסכם בעלי מניות בקשר עם חברת נסא נתניה בע"מ (להלן: "נסא"). בהתאם להסכם, אופק תחזיק במלוא המניות הרגילות של נסא (51%), להן הוצמדו כל זכות ע"פ דין להצבעה, לקבלת כל החלטה, למינוי דירקטורים וכל זכות אחרת. אסייג החזיק במלוא מניות הבכורה של נסא (49%), אשר הוצמדה להן	חברה כלולה עסקה משותפת

⁴⁹ הטבלה שלהלן אינה כוללת פרויקטים של החברה שהסתיימו.

⁵⁰ יוער, כי ביחס לחברות המוצגות בדוח הכספי כחברה מאוחדת כי אז השליטה הינה של החברה וההחלטות בדירקטוריון או באסיפה הכללית, לפי העניין, מתקבלות ברוב רגיל כאשר מספר הדירקטורים מטעם החברה הינו רוב בדירקטוריון או לחילופין ההצבעה לכל דירקטור הינה בהתאם לשיעור ההחזקה של בעל המניות על ידו מונה הדירקטור הרלוונטי. בנוסף יצוין, כי לעיתים הסכם בעלי המניות כולל החלטות מסוימות המתקבלות פה אחד אולם החלטות אלה הינן מסוג "זכויות מגנות" הניתנות לשותף מיעוט (כגון: שינוי מהותי בתחום הפעילות; שינוי תקנון; שינוי הזכויות הצמודות למניה; עסקאות בעלי עניין; מיזוג/פירוק; צירוף שותפים או שינוי בהרכב בעלי המניות של החברה הרלוונטית; הקצאת ני"ע וכדומה להלן: "זכויות מגנות"). ביחס לחברות המוצגות בדוח הכספי של החברה כיחברה כלולה (אקוויטי) כי אז השליטה של החברה והשותף/ים הרלוונטי/ים הינה שליטה משותפת, כאשר לרוב מספר הדירקטורים לכל צד הינו זהה, ביחס להחלטות בדירקטוריון או באסיפה, לפי העניין, נקבע כי החלטות יתקבלו פה אחד או לחילופין קיימות החלטות מסוימות מסוג "זכויות מגנות ומשתתפות" אשר טעונות הסכמה פה אחד של כל השותפים (כגון: אישור חלוקה; אישור תקציב לפרויקט; אישור תקציב שנתי; חריגה/שינוי מתקציב; שינוי זכויות חתימה; מתן מימון לחברה הרלוונטית ונטילת מימון ע"י החברה הרלוונטית; קביעת מחירונים; מנגנוני הנחה; כניסה לפרויקט חדש; התקשרות עם קבלן מבצע; מינוי מנכ"ל וכן ההחלטות המפורטות לעיל כ"זכויות מגנות"). יודגש, כי בכל הסכם בעלי מניות נכללות החלטות שונות וסיווג החברה המוחזקת כחברה מאוחדת או כחברה כלולה נעשה על פי כללי חשבונאות מקובלים.

⁵¹ למיטב ידיעת החברה, אפי קפיטל הינה חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב, ובעל השליטה בה הינו ה"ה מר אפרים שקדי.

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה (ב-%) (בשרשרת סופי)	שם השותף ושיעור החזקות		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקות		
			ביטומור בילדינג בע"מ	33.3%	הזכות לקבל דיבידנד בכורה בלבד. בספטמבר 2022 רכשה אופק את יתרת מניות נסא (49%), באופן שלאחר הרכישה אופק מחזיקה במלוא המניות. ביום 8 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, התקשרה אופק חופים עם חברת ביטומור בילדינג בע"מ בהסכם בעלי מניות למכירת 33.33% מהון המניות של החברה והעסקה הושלמה.	
עמרם את אטריום יזמות אורבנית בע"מ (להלן: "אטריום")	פרויקטי עירונית ⁵² התחדשות	500%	אטריום סיטי ת"א בע"מ (להלן: "אטריום סיטי")	50%	ביום 22 בנובמבר 2018 התקשרה החברה עם אטריום סיטי ⁵³ בהסכם בעלי מניות (להלן: "ההסכם"). בהתאם להסכם, אטריום תקדם פרויקטי התחדשות עירונית. בהסכם נקבעו הוראות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית (שעיקרן החלטות ברוב קולות, למעט החלטות מסוימות הטעונות רוב של 75%), הוראות בדבר ניהול אטריום, ניהול הנדסי וניהול כספי של הפרויקטים - יבוצע על ידי אטריום סיטי ואילו ניהול השיווק של הפרויקטים על ידי החברה בתמורה לדמי ניהול ודמי שיווק שנקבעו בהסכם; הוראות בדבר מימון אטריום, שעיקרן כי הצדדים יישאו בחלקים שווים בכל הוצאות אטריום בהתאם לחלקם היחסי. כן, נקבע מנגנון דילול במקרה בו צד מסוים לא העמיד את חלקו; הוראות בדבר העברת מניות; זכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות. ביום 1 בנובמבר 2023 חתמו בעלי המניות על תוספת להסכם (להלן: "התוספת") במסגרתה עדכנו הצדדים את את מתווה דמי הניהול לו זכאית אטריום בפרויקטים חדשים ואשר ישולמו לה על ידי אטריום לפי אבני דרך שנקבעו בתוספת.	חברה כלולה עסקה משותפת
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "עמרם את נידם")	פרויקטי התחדשות עירונית ⁵⁴	50%	אלי נ. בנייה והשקעות בע"מ ⁵⁵ (להלן: "נידס")	50%	החברה ונידס התקשרו בהסכמים אשר עיגנו את מערכת היחסים ביניהם בעמרם את נידם ובחברות המוחזקות על ידי ⁵⁶ להלן: "ההסכם"). בהתאם להסכם, הרכב דירקטוריון ימנה 3 חברים באופן שהחברה, כל עוד היא מחזיקה לפחות 50% בחברה המשותפת, תהיה זכאית למנות 2 דירקטורים וחברת נידם, כל עוד היא מחזיקה עד 50% מהחברה המשותפת, תהיה זכאית למנות דירקטור אחד. כן נקבע כי החלטות בדירקטוריון ו/או באסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות, ובמקרה בו החלטה מסוימת טעונה אישור אסיפה וההחלטה אינה נמנית על ההחלטות המיוחדות כי חברת נידם מתחייבת להצביע בהתאם להצבעה של החברה. בנוסף ההסכם כולל הוראות נוספות בדבר ניהול הביצוע על ידי נידם וניהול השיווק על ידי החברה. הוראות בדבר העברת מניות, זכות סירוב ראשונה, זכות לחייב הצטרפות למכירה (Bring Along), והוראות בדבר אי תחרות (בפרויקטי התחדשות עירונית באזור זכרון יעקב וטירת הכרמל). ביום 28 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה שינוי מבנה בקשר להחזקות החברה יחד עם נידם (להלן: "הצדדים") במספר חברות פרויקטים משותפות, לפיו ההחזקות של הצדדים באותן חברות מוחזקות יועברו במלואן לעמרם את נידם, כנגד הקצאת מניות	חברות מאוחדת

⁵² חייננית 4,5,7,11; קהילת קנדה 11-45; פעמונית 10,12,14; גלעינית 1,5; בזל 41; עין גדי 8-6 תל אביב; וגולומב 2 הרצליה.

⁵³ למיטב ידיעת החברה, אטריום סיטי ת"א בע"מ הינה חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר מיכאל ישראל.

⁵⁴ ז'בוטינסקי-כלניות; כלניות 22; ז'בוטינסקי 71; ז'בוטינסקי 59; שרת 41-45 טירת הכרמל; דרייפוס 49-59 חיפה; יעל 30 נשר.

⁵⁵ למיטב ידיעת החברה, אלי נ. בנייה והשקעות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר אלי נידם.

⁵⁶ להלן רשימת החברות המוחזקות על ידי עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ: רניו ז'בוטינסקי 71 בע"מ, עמרם את נידם התחדשות עירונית בז'בוטינסקי בע"מ, רניו כלניות 17 בע"מ, מגדלי שרת התחדשות עירונית בע"מ, רניו גלים בע"מ, רניו פארק בע"מ, עמרם את נידם התחדשות עירונית בויצמן בע"מ (להלן: "החברות"). ביום 28 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון עמרם את נידם, החברה ונידס שינוי מבנה בחברות (להלן: "שינוי המבנה"). בהתאם לשינוי המבנה ההחזקות של עמרם ונידם בחברות יועברו במלואן לחברה המאוחדת עמרם את נידם, כנגד הקצאת מניות עמרם את נידם לצדדים וזאת בפטור ממס ובהתאם ובכפוף להוראות סעיף 104ב לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש).

חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שם השותף ושיעור החזקותו		חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	שם החברה
		שיעור החזקותו	שם השותף			
	עמרם את נידם לצדדים וזאת בפטור ממס ובהתאם ובכפוף להוראות סעיף 104ב לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש].					
חברות מאוחדות	הצדדים התקשרו בהסכמי בעלי מניות ביחס לחברות האמורות המוחזקות על ידם לפיהם הדירקטוריון ימנה 3 חברים, שניים מטעם החברה ודירקטור אחד מטעם שי חי. החלטות בחברות יתקבלו ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות. במקרה בו החלטה מסוימת טעונה אישור אסיפה וההחלטה אינה נמנית על ההחלטות המיוחדות כי אז שי חי מתחייבת להצביע בהתאם להצבעה של החברה. ההסכם יפקע בקרות אחד או יותר מהמקרים שלהלן: (א) מר אלון עמרם יחדל מלכהן כדירקטור בחברת עמרם את ביטון; (ב) אלון עמרם ו/או יורם עמרם יחדלו מלהיות בעלי השליטה בחברה. שליטה" לעניין זה - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, לרבות החזקה ביחד עם אחרים, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ובלבד שה"ה אלון עמרם ו/או יורם עמרם, מחזיקים בשיעור של לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה.	50%	שי חי יזמות והשקעות בע"מ ⁵⁷ (להלן: "שי חי השקעות")	50%	פרויקטי התחדשות עירונית - פינוי בינוי מתחם אגד ומתחם קנדי בפרדס חנה	עמרם אברהם את שי חי יזמות ובניה בע"מ (להלן: "עמרם את שי חי")
		50%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ ⁵⁹ (להלן: "שי חי אחזקות")	50%	חברת עמרם את ביטון מקדמת באמצעותה, ובאמצעות חברות בנות, מלוונות בהקמה בחוף גולן בכנרת, בקיסריה ובאילת; קרקעות בפרדס חנה, בזכרון יעקב וגבעת אולגה; 2 מרכזי מסחר בפרדס חנה; פרויקט התחדשות עירונית בפרדס חנה	עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (להלן: "עמרם את ביטון") ⁵⁸
חברה כלולה עסקה משותפת	ביום 16 ביוני 2022 חתמה החברה וחברת שי חי אחזקות על תקנון סטנדרטי לחברה מוגבלת בעירבון אשר על פיו אשר כל אחד הצדדים מחזיק 50% מהון מניותיה של החברה. בהתאם לתקנון לכל אחד מבעלי המניות תהיה הזכות למנות דירקטור אחד (קרי דירקטור אחד לחברה ודירקטור אחד לשי חי) ומשכך ההחלטות תתקבלנה פה אחד.	50%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "שי חי אחזקות")	50%	פרויקט ALFA, פרויקט בתכנון ועתודות קרקע במתחם ה-1000 ראשל"צ יהוד-נווה מונסון פרויקט 'מחיר מטר' ושוק חופשי עכו - קיבוץ שמרת בניה רוויה ומגרשים טבריה פרויקט 'מחיר מטר' ושוק חופשי	עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ
חברה כלולה עסקה משותפת	בהתאם לתקנון החברה המשותפת החלטות בדירקטוריון או באסיפה יתקבלו פה אחד והעברת מניות כפופה למנגנוני זכות סירוב ראשונה ומנגון היפרדות (BMBY).	34%		66%	MOMENTUM נתניה	עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ

⁵⁷ למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשי חי יזמות והשקעות בע"מ הינו ה"ה מר עופר ביטון.

⁵⁸ להלן רשימת החברות המוחזקות על ידי עמרם את ביטון: עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ (100%), דוגל ייזום והשקעות בע"מ (100%), עמרם את ביטון בשדה אילת בע"מ (100% בשרשור), עמרם את ביטון את גינת בע"מ (50%) (להלן: "החברות").

⁵⁹ למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשי חי יזמות אחזקות נדל"ן הינו מר עופר ביטון.

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקות		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקות		
	THE ESTHER קולנוע אסתר נתניה		מ.ש.א. נכסים בע"מ ⁶⁰			
מרכז עסקי ומסחרי אורות (להלן: "חברת אורות")	קרקע באור עקיבא (זכויות מגורים) מרכז מסחרי אורות - אור עקיבא (נדל"ן מניב)	33%	שי חי יזמות והשקעות בע"מ	33%	בהתאם לתקנון חברת אורות, כל אחד מהשותפים יחזיקו ב-25% ממניות חברת אורות. התקנון קובע כי כל בעל מניות המחזיק ב-25% ממניות החברה יהא רשאי למנות דירקטור. החלטות בדירקטוריון ו/או באסיפה הכללית תתקבלנה ברוב של 75% מזכויות ההצבעה בה. התקנון קובע הוראות בדבר העברת מניות (הכפופה לאישור הדירקטוריון וכן לזכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות ומנגנון היפרדות (BMBY). התקנון קובע הוראות בדבר מימון (פרו רטה להחזקותיהם) וכן קובע מנגנון דילול במקרה שהמימון לא הועמד על ידי צד מסוים). בחודש אוקטובר 2024, רכשו בעלי המניות בחברת אורות את חלקו של השותף הרביעי (25%), כך שלאחר הרכישה, כל בעלי המניות עלו להחזקה בחברה המשותפת של 33% כ"א (חלק 25%).	חברה כלולה עסקה משותפת
			אפי קפיטל נדל"ן בע"מ	33%		
ע.א. חפר נכסים בע"מ (להלן: "חפר נכסים")	נכסים מניבים, קרקעות להשקעה ונכסים בהקמה בעמק חפר, בכפר יונה	50%	מ.ש.א. נכסים בע"מ	50%	ביום 14 במרץ 2021 התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות המשקף את מערכת היחסים בין הצדדים החל ממועד בו ייסדו את החברה המשותפת והמעגן את מערכת היחסים בין הצדדים (להלן: "ההסכם"). ההסכם קובע, בין היתר, הוראות בדבר מינוי דירקטור אחד לכל צד; קבלת החלטות באסיפה ובדירקטוריון (שעיקרם קבלת החלטות ברוב רגיל למעט ביחס להחלטות מיוחדות הטעונות הסכמה פה אחד של הצדדים); עבירות המניות, זכות סירוב ראשונה, זכות הצטרפות, מנגנון הפרדות (BMBY) ומבוי סתום (הליך בוררות); מדיניות חלוקה (פרו רטה להחזקות).	חברה כלולה עסקה משותפת
	פרופ' שור, נתניה					
שותפות (לא רשומה) של חפר נכסים, תילתן נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "תילתן") וחברות מקבוצת כלל חברה לביטוח (להלן: "כלל")	קרקע במגידו	22.5%	חפר נכסים	45%	לפרטים, ראו הערת שוליים 119 להלן.	פעילות משותפת
			תילתן	5%		
			כלל	50%		
2 שותפויות (לא רשומות) עם חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן: "מבנה")	פרויקט NEO תנופורט, חדרה	50%	מבנה ⁶¹	50%	החברה ומבנה התקשרו בהסכם מיום משותף להקמת פרויקט הידוע בשם השיווקי NEO על מקרקעין המוחזקים על ידם במשותף במתחם תנופורט חדרה (להלן: "הפרויקט"). כל אחד מהצדדים מחזיק ב-50% או 67% מהזכויות במקרקעין ובהתאמה גם בזכויות ובחובות בפרויקט, אשר ינוהל באמצעות ועדת היגוי שתכלול 2 נציגים מכל צד. ההחלטות בוועדת ההיגוי יתקבלו פה אחד. ההסכם כולל הוראות בדבר חלוקת התפקידים בקשר עם ניהול הפרויקט; אופן חלוקת דמי ניהול; מימון, לרבות מנגנון דילול עקב אי העמדת חלק יחסי במימון; איסור על מכירת, העברת או שעבוד זכויות בפרויקט; זכות סירוב ראשונה; וזכות ראשונים למבנה לרכישת שטחי משרדים, מסחר ותעסוקה;	פעילות משותפת
		67%		33%		

⁶⁰ למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה במ.ש.א. נכסים בע"מ הינו ה"ה מר אורן חסאן.
⁶¹ למיטב ידיעת החברה, חברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה (%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקות		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקות		
טקטוניק פרויקטים בע"מ	פרויקט חוות שרתים דאטה סנטר, בית שמש	84%	צד שלישי ⁶²	1%	ביום 26 במאי 2022 התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות (להלן: "ההסכם") ליסוד טקטוניק פרויקטים בע"מ (להלן: "החברה המשותפת"). דירקטוריון החברה המשותפת ימנה שני דירקטורים, אחד מטעם החברה ואחד מטעם טקטוניק כאשר לכל דירקטור יהיה כוח הצבעה בהתאם לשיעור ההחזקות של הצד שמינה אותו החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל, למעט החלטות מיוחדות, המפורטות בהסכם, שיתקבלו פה אחד (כל עוד מחזיקה טקטוניק לפחות 10% מהון החברה המשותפת). כן נקבע בהסכם שהחברה תהא אחראית על מימון, ייזום, ניהול הנדסי וביצוע וטקטוניק תהא אחראית על ניהול, תכנון ושיווק הפרויקט. בנוסף, נקבעו הוראות העמדת הון עצמי על ידי החברה עד לסכום מוגבל של 170 מיליון ש"ח ובתוספת ריבית שנקבעה בהסכם. בנוסף, ההסכם כולל הוראות שונות, בין היתר, בדבר סדר חלוקת תקבולים; הגבלות על העברת מניות, תקופות חסימה; הוראות בדבר זכות הצבעה ראשונה, זכות הצטרפות ו-Bring Along; מנגנון רכישה הדדית של הצדדים אחד את משנהו במקרים המפורטים בהסכם שעיקרם אי הוצאת הפרויקט לפועל; ותניית אי תחרות. בישיבת דירקטוריון החברה ביום 4 בספטמבר 2025 החליטה החברה לקדם הליכי תכנון למטרות לוגיסטיקה במקרקעי החברה בבית שמש. ביום 17 דצמבר 2025 הודיעה טקטוניק על הפעלת מנגנון ההיפרדות הקבוע בהסכם, זאת לאור חילוקי דעות בין בעלי המניות, אשר נסובו, בין השאר, לשיטת החברה, באי הצלחת מאמצי השיווק של הפרויקט למטרת חוות שרתים אינטרנט. במסגרת הליך ההיפרדות מינה רואה החשבון של החברה המשותפת מעריך שווי לצורך קבלת הערכת שוויה. ההסכם קובע הוראות בדבר מנגנון התמחרות לאחר קבלת הערכת שווי.	חברה מאוחדת
			טקטוניק בלוקהאוס בע"מ (להלן: "טקטוניק" וגב' שולמית פישמן	15%		
כרם מלונאות חופשות ונופש בע"מ 2023	הפעלת בתי מלון	49.9%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "שי חי אחזקות נדל"ן")	49.9%	ביום 29 בדצמבר 2022 התקשרה עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ (להלן: "עמרם את ביטון מלונאות ונופש") המוחזקת 50% בשרשור סופי על ידי החברה ו-50% על ידי שי אחזקות נדל"ן, עם כרם ניהול בתי מלון בע"מ (להלן: "כרם") בהסכם מייסדים להקמת שותפות רשומה בתחום המלונאות בישראל וכן חברה משותפת אשר תשמש כמנהל הכללי בשותפות (להלן לסעיף זה: "ההסכם", "השותפות" ו-"החברה המשותפת", בהתאמה). בהתאם להסכם, השותפות, באמצעות החברה המשותפת, תתקשר בהסכמי שכירות או לחלופין בהסכמי ניהול בקשר עם מלונות שבבעלות עמרם את ביטון מלונאות (או בעלי מניותיה), בהתאם להסכמי שכירות וניהול שנקבעו בהסכם ובהתאם למנגנון המפורט בהסכם. לעניין ניהול החברה המשותפת - כל אחת מכרם ועמרם את ביטון מלונאות תהיה רשאית למנות עד 3 דירקטורים בחברת המשותפת, כאשר הדירקטורים שמונו על ידי בעל מניות מסוים יהיה בהתאם למספר המניות של בעל המניות שמינה אותם, ללא תלות במספר הדירקטורים שמונו על ידו. במסגרת ההסכם הוטלו הגבלות ביחס להעברת החזקות הצדדים בשותפות ובחברה המשותפת. כמו כן, נקבע כי כרם תספק לשותפות שירותי ניהול בכל הקשור לניהול ותפעול המלונות.	חברה כלולה
			אגואה (שותפות רשומה) (להלן: "השותף הכללי")	0.2%		

לצד השלישי יוקנו זכויות כלכליות בלבד, ללא זכות הצבעה.

62

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה (%-ב) (בשרשרת סופי)	שם השותף ושיעור החזקות		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקות		
שותפות 'חבצלת' (שותפות לא רשומה)	פרויקט חבצלת השרון 'מחיר מטרה' מתחם כ' (מגרש 213)	50%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "שי חי אחזקות נדל"ן")	50%	בשנת 2023 ו-2024 התקשרו הצדדים בהסכמי שיתוף וניהול פרויקטים המסדירים את מערכות היחסים בין הצדדים בפרויקטים השונים (להלן: "ההסכם"). בהתאם להסכם, כל צד יישא בהתאם לחלקו היחסי בכל ההוצאות וכן יהא זכאי באופן בלעדי בהתאם לחלקו היחסי מכל הזכויות והתקבולים מכל מין וסוג שהוא, אשר ינבעו מזכויותיו בחלקו היחסי בפרויקט; הצדדים ינהלו את הפרויקט במשותף למעט בהחלטות מסוימות שסוכם לגביהן שהן תתקבלנה פה אחד; חל איסור על שעבוד זכויות למעט לגורם המממן את הפרויקט; העברת זכויות לא תתאפשר אלא לצד האחר; וכן הוראות בדבר תקבולים ומשיכות מחשבון הפרויקט (פרו רטה להחזקותיהם).	פעילות משותפת
	פרויקט חבצלת השרון 'מחיר מטרה' מתחם א' (מגרש 212)					
עמרם את שי חי למטרה' (שותפות לא רשומה)	פרויקט 'מחיר מטרה' קרית עקרון	50%	שי חי יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "שי חי יזמות")	50%		פעילות משותפת
	פרויקט מתחם ה-1000, 'מחיר מטרה' ראשון לציון					
עמרם את גינת התחדשות עירונית בע"מ	פרויקטי התחדשות עירונית: ביאליק 3,5,7 חדרה; הגיבורים 56,58 חדרה; השקמה - בית אליעזר חדרה; חנה סנש 28-30 גבעתיים	70%	כ.ג. קבוצת גינת בע"מ	30%	ביום 01 דצמבר 2022 התקשרה החברה בהסכם מסגרת עם כ.ג. קבוצת גינת בע"מ (להלן, בהתאמה: "גינת" ו-"הסכם המסגרת"), אשר הסדיר הקמה של חברה משותפת על ידי החברה ועל ידי גינת וכן את מערכת היחסים שבין בעלי מניותיה (להלן: "החברה המשותפת"). הסכם המסגרת כולל הוראות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות (כאשר ככלל, ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל למעט ביחס ל"החלטות מיוחדות" המצוינות במפורש בהסכם המסגרת); הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת וחלוקת התפקידים בין הצדדים; דמי ניהול שישולמו לצדדים עבור ביצוע תפקידיהם בחברה המשותפת; הוראות הנוגעות למימון וחלוקת רווחים (יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה המשותפת יהא בהתאם ליחס ההחזקות, כאשר את חלקו של גינת בהון העצמי תעמיד החברה לרשות החברה המשותפת כהלוואה); הוראות בדבר העברת מניות (שעיקרן זכות סירוב ראשונה; זכות לסרב; הנ"ל לא יחול ביחס לנעבר מורשה); אפשרות של גינת להגדיל החזקותיו בחברה המשותפת ל- 50%, וזאת כנגד תשלום של 25% מכלל ההון העצמי שהועמד עד לאותו המועד ומאותו מועד בחברה המשותפת, ויתרת ה- 25% תועמד על ידי החברה כאמור כהלוואה); מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	חברה כלולה
עמרם את גינת התחדשות עירונית בע"מ	פרויקט פינוי בינוי דרך למרחב פרדס חנה	35%	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	35%	ביום 01 פברואר 2023 התקשרה החברה, ביחד עם שי חי אחזקות נדל"ן באמצעות חברה משותפת - עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (להלן: "עמרם את ביטון") בהסכם מייסדים עם כ.ג. קבוצת גינת בע"מ (להלן, בהתאמה: "גינת" ו-"הסכם המייסדים"), אשר הסדיר הקמה של חברה משותפת על ידי עמרם את ביטון (70%) ועל ידי גינת (30%) וכן את מערכת היחסים שבין בעלי מניותיה (להלן בסעיף זה: "החברה המשותפת"). הסכם המייסדים כולל הוראות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של	חברה כלולה

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה (ב-%) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקות		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקות		
			כ.ג. קבוצת גינת בע"מ	30%	בעלי המניות (כאשר ככלל, ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל למעט ביחס ל"החלטות מיוחדות" המצוינות במפורש בהסכם המייסדים); הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת וחלוקת התפקידים בין הצדדים בחברה המשותפת; דמי ניהול שישולמו לצדדים עבור ביצוע תפקידיהם בחברה המשותפת; הוראות הנוגעות למימון וחלוקת רווחים (יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה המשותפת יהא בהתאם ליחס ההחזקות, כאשר את חלקו של גינת בהון העצמי תעמיד עמרם את ביטון לרשות החברה המשותפת כהלוואה); הוראות בדבר העברת מניות (שעיקרן זכות סירוב ראשונה; זכות לסרב; הנ"ל לא יחול ביחס לנעבר מורשה); אפשרות של גינת להגדיל החזקותיו בחברה המשותפת ל- 50%, וזאת כנגד תשלום של 25% מכלל ההון העצמי שהועמד עד לאותו המועד ומאותו מועד בחברה המשותפת, ויתרת ה- 25% תועמד על ידי עמרם את ביטון כאמור כהלוואה); מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	
ווינדור בקריה בע"מ	פרויקט 'מחיר מטר' בקריית גת (ציביון חרדי)	50%	ווינדור יזמות נדל"ן בע"מ	37.5%	ביום 6 דצמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם הקצאת מניות ובהסכם בעלי מניות (להלן, יחד בסעיף זה: "ההסכם"), במסגרתם הוקצו לחברה מחצית מהון המניות המוקצה של חברת ווינדור בקריה בע"מ (להלן בסעיף זה: "החברה המשותפת"). ההסכם מסדיר את מערכת היחסים בין בעלי המניות בחברה המשותפת בקשר עם הבעלות, השליטה והניהול בחברה וכולל, בין היתר, הוראות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות (אשר תתקבלנה ברוב רגיל); הוראות בדבר ניהול העסקה המשותפת וחלוקת התפקידים בין הצדדים בחברה המשותפת; דמי ניהול שישולמו לצדדים עבור ביצוע תפקידיהם בחברה המשותפת; הוראות הנוגעות למימון וחלוקת רווחים; הוראות בדבר העברת מניות (שעיקרן תקופת חסימה עד לקבלת טופס 4 בקשר עם הפרויקט אשר לא תחול ביחס לנעבר מורשה וזכות סירוב ראשונה); מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	חברה כלולה
			שלושה צדדים שלישיים	12.5%		
עמרם כראל אילת בע"מ	נדל"ן להשקעה	50%	שי-עם כראל החזקות בע"מ (להלן: "כראל")	50%	ביום 13 במרץ 2024 התקשרו הצדדים בהסכם בעלי מניות (להלן: "ההסכם") ליסוד חברת עמרם כראל אילת בע"מ (להלן: "החברה המשותפת") לצורך שיתוף פעולה בקשר עם חתימת החברה המשותפת על הסכם לרכישת 90% ממניות חברת ערדג בע"מ (להלן: "ערדג" או "הפרויקט", בהתאמה). הסכם המייסדים כולל הוראות שונות לרבות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות, כאשר ככלל, ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל למעט ביחס ל"החלטות שוטפות" המפורטות בהסכם, שיתקבלו על ידי כראל; החלטות בדבר התקשרות בהסכם ניהול של כראל עם החברה המשותפת; בדבר מימון וחלוקת רווחים (יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה יהא בהתאם ליחס ההחזקות, כאשר ביחס להשלמת ההון העצמי וכפי שידרש על ידי הגורם המממן, יעמוד יחס המימון הנ"ל במהלך ה- 3 השנים הראשונות כדלהלן: 75% החברה ו- 25% כראל. הון עצמי עודף יועמד כהלוואה צמודת מדד (לא נושאת ריבית) לכראל וכפי שהוסכם בהסכם; הוראות בדבר מגבלות על העברת מניות, שעיקרן זכות סירוב ראשונה; ותקופת חסימה; מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	חברה כלולה

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה (%) (ב-ב) (בשרשור) (סופי)	שם השותף ושיעור החזקות		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקות		
ערדג בע"מ (להלן: "ערדג")	נדל"ן להשקעה	45%	שי-עם כראל החזקות בע"מ	45% (בשרשור דרך החזקות בעמס כראל אילת)	ביום 03 במאי 2024 התקשרה חברת עמרס כראל אילת בע"מ (להלן: "הרוכשת") עם קיבוצים לוטן, גרופית, קטורה, סמר ויוטבתה (כל הקיבוצים ביחד: "המוכרים") ועם ערדג בהסכם מכירה (להלן: "ההסכם") לפיו רכשה הרוכשת 90% מההון המונפק והנפרע של ערדג על בסיס דילול מלא (כאשר קיבוץ קטורה וקיבוץ יוטבתה (להלן ביחד: "הקיבוצים") המשיכו להחזיק כל אחד ב- 5% מההון המונפק והנפרע של החברה, על בסיס דילול מלא). דירקטוריון ערדג ימנה עד 4 דירקטורים, כאשר כל הדירקטורים ימונו על ידי הרוכשת. לקיבוצים ביחד קיימת הזכות למנות משקיף אחד לדירקטוריון החברה, כל עוד הם ביחד מחזיקים 7% מההון המונפק והנפרע של החברה. לרוכשת 100% מזכויות ההצבעה בדירקטוריון, ו-90% מזכויות ההצבעה באספה הכללית והחלטות תתקבלנה ברוב רגיל, למעט החלטות בדבר עסקאות עם בעלי עניין שידרשו את ההסכמה של שני הקיבוצים. לקיבוצים קיימת זכות הצטרפות למכירות של מניות על ידי הרוכשת. ככל שלצורך פעילותה של החברה יקבע דירקטוריון החברה כי נדרש מימון נוסף, יהיה כל בעל מניות רשאי להשקיע את חלקו היחסי בהתאם להון המונפק והנפרע (על בסיס דילול מלא) שהוא מחזיק. הסכם המכירה כולל מנגנונים המגנים על הקיבוצים בפני דילול כמפורט בהסכם. בנוסף, על פי ההסכם והמועדים הקבועים בו, זכאים כל המוכרים ביחד ל-12.8% מהרווח מהקרקע (כפי שהוא מגודר בהסכם).	חברה כלולה
עמרס כראל שיפולי ההר בע"מ	פרויקט בעתודות קרקע שיפולי הר' אילת (מכרז רמ"י שוק חופשי)	50%	שי-עם כראל החזקות בע"מ (להלן: "כראל")	50%	ביום 13 במרץ 2024 התקשרה החברה וכראל בהסכם בעלי מניות (להלן: "ההסכם") ליסוד חברת עמרס כראל שיפולי ההר בע"מ (להלן: "החברה המשותפת") לצורך שיתוף פעולה בקשר עם ייזום פרויקט בו זכתה החברה המשותפת. הסכם המייסדים כולל הוראות שונות לרבות בדבר קבלת החלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של בעלי המניות, כאשר ככלל, ההחלטות תתקבלנה ברוב רגיל למעט ביחס ל"החלטות שוטפות" המפורטות בהסכם, שיתקבלו על ידי החברה; בדבר התקשרות בהסכם ניהול עם החברה; בדבר מימון וחלוקת רווחים (יחס מימון ההון העצמי הנדרש לחברה יהא בהתאם ליחס ההחזקות, כאשר ביחס להשלמת ההון העצמי וכפי שידרש על ידי הגורם המממן, יעמוד יחס המימון הנ"ל במהלך ה- 3 השנים הראשונות כדלהלן: 75% החברה ו- 25% כראל. הון עצמי עודף יועמד כהלוואה לכראל שתישא ריבית בשיעור שנתי של 7.4% (ריבית קבועה לא צמודה) לתקופה של 3 השנים מהמועד שבו הועמד המימון העודף ע"י החברה; בדבר מגבלות על העברת מניות, שעיקרן זכות סירוב ראשונה; ותקופת חסימה; מנגנוני דילול ופיתרון מחלוקות.	חברה כלולה
יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ ו- זקי שרת בע"מ (להלן: "יצחק תשובה")	פרויקט פינוי בינוי בנתניה: מתחם שלמה המלך - הרב קוק - בורוכוב, שדרות בנימין 26, 24, גורדון 2, 4, 6, ויצמן 9, 11, המתמיד 3, 5, ביאליק 8, שרת 45 וטרומפלדור 36, 38 בנתניה	49%	יצחק תשובה אחזקות בע"מ (להלן: "תשובה אחזקות")	51%	ביום 30 באפריל 2024 התקשרה החברה בהסכמים להקצאת 49% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ וכן חברה נוספת המוחזקת על ידו (שני הסכמים שונים אשר דומים במהותם) (להלן: "יצחק תשובה") העוסקת בקידום פרויקטים של התחדשות עירונית בנתניה. על פי ההסכם תשובה אחזקות תהא אחראית על ההתנהלות מול הדיירים ואילו החברה תהא אחראית על כל יתר שלבי הפרויקט החל מתכנון התב"ע ואילך. על פי ההסכם, השיווק יבוצע על ידי יצחק תשובה ואו באמצעות משווק אשר יוסכם בין הצדדים. הצדדים מתחייבים להעמיד את המימון שידרש לאחר הלוואת הבעלים הראשוני והלוואת ההון העצמי כהגדרתם בהסכם בחלקים שווים. על אף האמור לעיל, מוסכם כי לתשובה אחזקות הזכות להודיע לחברה, לא יאוחר מ- 7 ימים ממועד קבלת החלטת הוועדה להיתר בניה בתנאים, כי בחרה שלא להעמיד הון עצמי כלל באיזה מהפרויקטים, כולם ואו חלקם, וחלקה של תשובה אחזקות באותו הפרויקט בו לא העמידה הון עצמי כלל יפחת מ-50% ל- 25% מרווחי הפרויקט ובהתאמה חלקה של החברה יגדל מ-50% ל-75% מרווחי אותו פרויקט בגין העמדת מלוא ההון העצמי לבדו.	חברה כלולה

שם החברה	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	חלק החברה (%-ב) (בשרשור סופי)	שם השותף ושיעור החזקות		תיאור תמציתי של מערכת היחסים	חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת
			שם השותף	שיעור החזקות		
					החברה מתחייבת להעמיד הלוואות בעלים ליצחק תשובה בסך של 8 מיליון ש"ח (להלן: "הלוואת בעלים ראשונית") אשר ישמשו את יצחק תשובה לצורך תשלום הוצאות וקידום הפרויקטים. כמו כן, החברה תיתן הלוואות בעלים, בריבית כקבוע בהסכם, שתינתן כמסגרת הלוואת הון עצמי בסך של עד 30 מיליון ש"ח שבה תוכל להשתמש תשובה אחזקות חלף העמדת ההון העצמי שתידרש להעמיד בפרויקטים השונים.	
שותפות 'עמרם את גלובלינקס' (שותפות לא רשומה) (להלן: "עמרם את גלובלינקס")	מתחמי אבושדיד, ברודצקי בנימין, בן צבי הארי, בן יהודה נגב, גורדון ויצמן ששת הימים, נתניה	49%	בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ (להלן: "גלובלינקס")	51%	ביום 21 בנובמבר 2024 התקשרה החברה וגלובלינקס במערך הסכמים המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, לפיהם, יחס מימון ההון העצמי הנדרש לעסקה המשותפת, לרבות בקשר עם הוצאות שתוצאנה על ידי העסקה המשותפת במועדים שלפני העמדת ליווי בנקאי יהיה לפי יחס המימון כדלקמן: 1. 75% יועמד על ידי החברה (50% כהלוואות בעלים ו-25% יועמדו לטובת העסקה המשותפת כהלוואות בעלים נוספת (בתנאים מועדפים); 2. 25% ע"י השותף. בשלב הביצוע של הפרויקט, מדיניות הצדדים היא לפעול ככל הניתן על מנת ששיעור השלמת ההון בפרויקט לא יפחת מ-70% מההון העצמי הנדרש על ידי הגורם המלווה של הפרויקט; חלוקת הרווחים תעשה לפי חלקם של הצדדים בעסקה המשותפת, לאחר פירעון הלוואות הבעלים הנוספות; הצדדים ינהלו את העסקה המשותפת באמצעות הנהלה משותפת למעט בהחלטות מסוימות שסוכם לגביהן שהן תתקבלנה פה אחד; החברה תספק שירותים לעסקה המשותפת, לרבות ניהול ופיקוח, ניהול כספים, שירותים משפטיים ועוד, השותף יספק שירותי ניהול מול דיירים סרבנים ב"כ הדיירים ויועצים נוספים של הדיירים; חל איסור על שעבוד ו/או העברה של זכויות בעסקה המשותפת למעט לגורם הממן את הפרויקט, אלא בהסכמת הצד השני.	פעילות משותפת
שותפות 'נורוק טהון נתניה' (שותפות לא רשומה)	פרויקט פינוי בינוי נורוק טהון, נתניה	40%	בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ	כ-25%	ביום 9 בדצמבר 2024 התקשרו הצדדים במערך הסכמים המסדיר את מערכת היחסים בין הצדדים, לפיהם מערכת היחסית בין השותפים תהא זהה למפורט לעיל בקשר לעמרם את גלובלינקס, למעט כמפורט להלן: יחס החזקות וחלוקת רווחים - החברה תחזיק 40%, והשותפים יחזיקו 60%, בחלוקה כאמור לעיל. חלוקת הרווחים בפרויקט תעשה בהתאם ליחס ההחזקות כאשר תחילה תיפרע הלוואת הבעלים הנוספת. העסקה המשותפת תמומן בהתאם למנגנון של עמרם את גלובלינקס, למעט ביחס לשיעור המימון, כך שהחברה תעמיד לחברת הפרויקט מימון בשיעור של 60% כדלקמן: 40% כהלוואות בעלים ו-20% כהלוואות הבעלים הנוספת. יתרת המימון בשיעור של 40% יועמד על ידי חברת הפרויקט. כמו כן, הצדדים יפעלו ככל הניתן על מנת ששיעור השלמת ההון בפרויקט לא יפחת מ-80% מההון העצמי הנדרש על ידי הגורם המלווה של הפרויקט.	פעילות משותפת
			אסקופה ישראל מגורים בע"מ	כ-20%		
			פינוי נדל"ן י.מ. בע"מ	15%		
שותפות (לא רשומה) עם שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (באמצעות חב' משותפת עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ) עם מ.מ. עין הים פינוי בע"מ	פרויקט פינוי בינוי שבטי ישראל, חדרה	33.33%	מ.מ. עין הים פינוי בינוי בע"מ	33.33%	ביום 30 בספטמבר 2024 התקשרו עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (להלן: "עמרם את ביטון") ומ.מ. עין הים פינוי בינוי בע"מ (להלן: "עין הים") בהסכם עסקה משותפת במסגרתו הסדירו הצדדים את שיתוף הפעולה ביניהם לצורך ייזום, תכנון וביצוע של פרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) ברחוב שבטי ישראל בחדרה (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להוראות ההסכם, עמרם את ביטון תעמיד את ההון העצמי הראשוני הנדרש בקשר עם הפרויקט וזאת עד לסך כולל של 50 מיליון כולל מע"מ, בחלוקה כקבוע בהסכם. יתרת ההון העצמי הנדרש, ככל שתידרש, תועמד על ידי הצדדים בהתאם ליחס החזקותיהם בעסקה המשותפת. הצדדים ינהלו את העסקה המשותפת באמצעות הנהלה משותפת למעט בהחלטות מסוימות שסוכם לגביהן שהן תתקבלנה פה אחד. חל איסור על שעבוד ו/או העברה של יותר ממחצית מהזכויות של כל צד בעסקה המשותפת למעט לגורם המממן את הפרויקט, אלא בהסכמת הצד השני.	פעילות משותפת
			שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ	33.33%		
סינקו השקעות ויזמות בע"מ (להלן: "סינקו")	מספר רב של פרויקטי התחדשות ברחבי הארץ	50%	מר שלומי כהן	50%	ביום 13 בנובמבר 2025 התקשרה החברה עם מר שלומי כהן (להלן: "המוכר") בהסכם מותנה לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של סינקו, אשר מחזיקה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה פרויקטים להתחדשות עירונית ברחבי הארץ (להלן: "הסכם	חברה כלולה עסקה משותפת

חברה מאוחדת/כלולה/פעילות משותפת	תיאור תמציתי של מערכת היחסים	שם השותף ושיעור החזקותו		חלק החברה (ב-%) בשרשור (סופי)	פרויקטים קיימים נכון ליום 31.12.2025	שם החברה
		שיעור החזקותו	שם השותף			
	המכר ("דירקטוריון סינקו יכלול 4 דירקטורים, בחלוקה שווה, והחלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות, למעט החלטות מיוחדות אשר מפורטות בהסכם המכר ויתקבלו פה אחד. המוכר ימשיך לשמש כמנכ"ל סינקו וכן יהיה אחראי בין היתר לניהול ההתקשרויות עם בעלי הזכויות בקרקע וליווי הליכי תכנון וקידום התב"ע, בעוד החברה תעמיד שירותי "ניהול על" לרבות קידום הבקשה להיתר ותכנון הפרויקט עוד נקבע בהסכם המכר מנגנון שיפוי של המוכר כלפי החברה, וכן מנגנון להעברת זכויות, ומנגנון ליישוב סכסוכים. ביום 26.3.2026 חתמו הצדדים על כתב תיקון להסכם המכר אשר קובע, בין השאר, הוראות בדבר התקיימות התנאים המתלים, מימון סינקו והחברות הבנות שלה וכן הוראות בדבר השלמת העסקה והעמדת הסכומים שעמרים התחייבה להעמיד לרשות סינקו. יודגש כי חלק מהתנאים המתלים בהסכם המכר הושלמו לאחר תאריך הדוח. לפרטים נוספים אודות התנאים המתלים ועסקת סינקו, ראה דיווח מיידי של החברה מיום 13 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-087196) ודיווח מיידי מיום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-028306), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.					
חברה כלולה	ביום 4 בנובמבר 2025, התקשרה עמרם את ביטון מתחם ה- 1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50% (להלן: "החברה המשותפת"), בעסקה לרכישת זכויות בחברת א.י. כפר חיטים יזמות נדל"ן בע"מ, המחזיקה בזכויות בחלק מן המקרקעין בפרויקט בכפר חיטים. במקביל לרכישת המניות נחתם הסכם בין בעלי המניות בחברה המשותפת. ההסכם קובע כי דירקטוריון החברה המשותפת יהיה מורכב מ- 4 דירקטורים כאשר החברה המשותפת תמנה 2 דירקטורים וה"ה יוכלמן וארבוז ימנו יחד שני דירקטורים מטעמם. החלטות בדירקטוריון תתקבלנה פה אחד, במקרה של דילול איזה מהצדדים. ההסכם בנוסף מגדיר מנגנוני ניהול משותף, לרבות קבלת החלטות מהותיות בהסכמה של כלל בעלי המניות, מנגנוני העברת זכויות, התחשבות וחלוקת רווחים.	66.66%	עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ		פרויקט AGAM HILSS כפר חיטים	כפר חיטים
		16.66%	יוכלמן זאב			
		16.66%	ארבוז אלון			

פרק א' – רמת המצרף

להלן גילוי מצרפי בהתאם להוראות טיוטת הנחיית גילוי בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי (להלן: "הנחיית נדל"ן יזמי").

תמצית תוצאות 6.6.3

נתונים באלפי ש"ח ליום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
764,245	1,052,849	1,545,532	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
13,720	7,991	(5,104)	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
303,002	268,715	297,520	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
242,776	230,367	267,566	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)
3,620,748	4,669,467	5,786,100	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-21,835 יח"ד לביצוע הכוללות כ-19,044 יח"ד לשיווק (חלק החברה לשיווק – 12,378 יח"ד) וכן יח"ד שנוספו לאחר מועד הדוח, לפי הפילוח כדלקמן:

סוג הפרויקט		יח"ד מתוכננות לביצוע		מס' יח"ד לשיווק לפי תב"ע		מס' יח"ד לשיווק נוספות בתכנון ליום 31.12.2025		סה"כ יח"ד לשיווק ליום 31.12.2025	
חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	סה"כ
מלאי דירות למכירה	---	---	---	14	28	---	---	14	28
פרויקטים בהקמה	4,682	4,188	4,462	4,078	4,462	20	40	4,098	4,502
פרויקטים בתכנון	1,969	1,432	1,957	1,425	1,957	---	---	1,425	1,957
עתודות קרקע	5,109	3,132	4,752	2,984	4,752	147	357	3,131	5,109
התחדשות עירונית	10,075	5,020	143	70	143	3,640	7,305	3,710	7,448
סה"כ יח"ד	21,835	13,772	11,342	8,571	11,342	3,807	7,702	12,379	19,044
עסקאות שהושלמו לאחר מועד הדוח	1,589	1,547	1,589	1,547	1,589	-	-	1,547	1,589
עסקאות שטרם הושלמו	1,038	899	860	810	860	89	178	899	1,038
סה"כ יח"ד כלל	24,462	16,216	13,791	10,928	13,791	3,896	7,880	14,824	21,671
עסקאות לאחר תאריך המאזן									

"יחידות נוספות בתכנון" – כולל יחידות מכוח הקלות וכן משינוי תב"ע.

"פרויקט בהקמה" לעניין זה משמעו - הקמת הפרויקט החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו והקמת הפרויקט לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח;

"פרויקט בתכנון" לעניין זה משמעו - ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתו טרם החלה ולהערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל, בשנה העוקבת לשנת הדיווח או התקבל לגביו היתר בניה;

"עתודות קרקע" לעניין זה משמעו - קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה, למעט קרקעות שהינן "פרויקט בתכנון".

"פרויקטי התחדשות עירונית" לעניין זה משמעו - פרויקטים מסוג תמ"א 38/1, תמ"א 38/2 או פינוי בינוי כאמור בסעיף 0 להלן.

"יח"ד מתוכננות לביצוע" – לרבות יח"ד המוקמות עבור בעלי דירות קיימים בפרויקטים של התחדשות עירונית וקומביניציה.

בנוסף לאמור לעיל, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בחלק מהפרויקטים של החברה קיימים שטחים המיועדים למשרדים ו/או מסחר, הנמצאים בשלבי תכנון וביצוע שונים, (כולל בחברות כלולות) וכן שטחים שהינם ביעוד מלונאי (אשר אינם נכללים בטבלה שלעיל), לפי הפילוח כדלקמן:

בתכנון וביצוע		לפי תב"ע בתוקף		
סה"כ	חלק החברה	סה"כ	חלק החברה	
44,242	25,673	33,514	18,346	משרדים (מ"ר)
89,937	63,485	54,252	38,010	מסחר (מ"ר)
228	139	150	100	חדרי מלון (#)

האמור בטבלאות שלעיל ביחס למס' יחידות הדיור ו/או שטחי המשרדים ו/או שטחי המסחר ביחס לפרויקטים בתכנון ו/או עתודות קרקע ו/או פרויקטי התחדשות עירונית הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה, בהתאם לתב"ע הקיימת או המתוכננת לפרויקטים הרלוונטיים הנמצאים בהליכי תכנון ואישור מול הרשויות הרלוונטיות ולפיכך עלול לחול שינוי באמור לעיל,

לרבות שינוי מהותי עקב הסיבות המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד שלאחר סעיף 0 להלן.

6.6.4. נתונים מצרפיים (מאוחד)

6.6.4.1 פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	
31.12.2025	
4,016	מס' יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
2,325,655	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
1,584,360	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
906	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,098	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
50	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

6.6.4.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום אחרון לשנת 2025

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2025		
31.12.2025	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
10,897	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות, באלפי ש"ח)
---	6-12	
---	12-18	
---	18-24	
39,703	מעל 24	
50,600	סך הכל	
7	0-6	גיוול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
---	6-12	
---	12-18	
---	18-24	
17	מעל 24	
24	סך הכל	
34,370	רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח)	
---	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (#) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	

6.6.4.3 צבר הכנסות ומקדמות

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)		
327,900	205,866	שנת 2026	רבעון 1
309,800	97,674	רבעון 2	
309,800	39,223		
302,500	613,784		
856,100	817,292	שנת 2027	רבעון 4
163,200	457,570	שנת 2028	
---	---	שנת 2029	
---	---	שנת 2030 ואילך	
2,269,300	2,231,409	סה"כ	

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS 15), ההכרה בהכנסה ממכירות דירות בחברות נדל"ן יזמיות מתבצעת לפי קצב המכירות והתקדמות הבנייה.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות ועיתוי קבלת המקדמות כמפורט בטבלה דלעיל, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד, שאינו בשליטת הקבוצה בלבד. לפרטים אודות הערכות החברה בדבר מידע צופה פני עתיד זה ראה סעיף 0 להלן (פסקת מידע צופה פני עתיד).

6.6.4.4 ספקים עיקריים

ספקיה העיקריים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים בישראל הינם קבלנים, אדריכלים, מתכננים, קונסטרוקטורים, מהנדסים, יועצים וכיוצא בזה, עימם מתקשרת החברה לצורך הקמת הפרויקטים.

כמפורט לעיל, בתחום הנדל"ן היזמי, לרוב נוהגת החברה לבצעה בעצמה כקבלן ראשי את ביצוע פרויקטי הנדל"ן של הקבוצה, במסגרתו החברה, בעצמה או באמצעות התקשרות

עם קבלני משנה, אחראית לביצוע עבודות הקמת הפרויקט, החל מעבודות החפירה והדיפון (יצוין, כי בחלק מהפרויקטים עבודות החפירה ודיפון מבוצעות על ידי קבלן אחר) עד לקבלת טופסי אכלוס לדירות ("טופס 4") ומסירת הדירות לידי הרוכשים וכן בתקופת הבדק והאחריות על-פי חוק מכר. בעניין זה, יצוין כי החברה בעלת סיווג קבלני ג'5.

להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלן ו/או בספק ספציפי ואשר החלפתו עלולה להטיל על החברה או הקבוצה תוספת עלות מהותית, זאת לאור העובדה שהחברה שולטת בכל שרשרת הערך, החל מאיתור ההזדמנות העסקית, ממשיך בייזום וכלה בעבודות הביצוע.

למעלה מן הצורך, להלן פרטים אודות הרכישות מחברת עמרם ובניו בע"מ, שהינה חברה פרטית בעירבון מוגבל, בבעלות ובשליטה מלאה של בעלי השליטה ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם, המחזיקים בה בחלקים שווים. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 9.5 לפרק ד' - דוח פרטים נוספים ;

פרטי הקבלן	האם צד קשור [כן/לא]	היקף רכישות מהספק לשנת 2025 באלפי ש"ח	משקל הספק מכלל ההוצאות של החברה לשנת 2025	תלות מיוחדת [כן/לא]	ציון עניינים נוספים
חברת אברהם עמרם ובניו בע"מ	כן	חברות מאוחדות - 35,068 חברות כלולות – 2,531	חברה מאוחדות - 4.4% - חברות כלולות - 0.3%	לא	לפרטים נוספים ראה תקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

פרק ב' – פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד 6.6.5

כללי 6.6.5.1

החברה והחברות הבנות נוהגת לרכוש זכויות במקרקעין, עליהם יבנו הפרויקטים במספר דרכים: ישירות מבעלים פרטיים, באמצעות השתתפות במכרזי רמ"י (בעיקר פרויקטי 'מחיר למשתכן', 'מחיר מופחת' ו'מחיר מטרות'), התקשרות בפרויקטי פינוי בינוי ותמ"א 38 ו/או בעסקת קומבינציה, לפי העניין כמפורט בסעיף **שגיאה! מקור ההפניה לא נמצא.** 6 לעיל. לרוב הפרויקטים של החברה הינם פרויקטים גדולים הכוללים בין כ-50 ל-500 יח"ד. החברה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין והפרויקט אותו היא עתידה לתכנן ולהקים על המקרקעין, אמצעות הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) ומימון חיצוני (לרוב בנקאי) (להלן: "**המימון**"). לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לרכישת המקרקעין נע בין 21% ל-25%. לרוב הקבוצה משעבדת לטובת הבנק המממן את הבניה ואת מלוא זכויותיה במקרקעין שבגינתן ניתן המימון. ככלל, הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי בישראל, הכוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי לבניית הפרויקט ומתן ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות, מתבצעת על ידי בנקים מקומיים ו/או חברות ביטוח, אשר מעמידים אשראי לקבוצה בשיטת "פרויקט סגור" באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינם (לאחר אישור מפקח מטעם הגורם המממן). בנוסף, הקבוצה משעבדת לטובת הגורם המממן את כל זכויותיה בחשבון הפרויקט, לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי דירות.

ביחס לעלות הקמה של פרויקטים

מרבית הפרויקטים של הקבוצה מבוצעים על ידי חברות הביצוע של החברה. על פי המדיניות החשבונאית המיושמת בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הרווח בגין יזום והקמת הפרויקטים מוצג במסגרת הרווח הגולמי המאוחד, לרבות הרווח הקבלני אשר מוכר בהתאם לשיעור ההשלמה ושיעור המכירה בפרויקט ובהתאם לתקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS-15). החברה מקיימת בקרה תקציבית תקופתית לפרויקטים היזמיים ומעדכנת את עלויות הביצוע ויתר עלויות הפרויקט בהתאם להתקדמות הפרויקט ועדכון צפי העלויות לגמר, לרבות הפשרת בצ"מ בהתאם להתקדמות הפרויקט. בהתאם לאמור, הרווחים הגולמיים המוצגים בטבלאות להלן, בהתייחס לפרויקטים המבוצעים ע"י חברות בקבוצה, כוללים גם את הרווח הקבלני. באופן דומה, גם בפרויקטים המבוצעים ע"י חברת ביצוע כלולה של החברה הרווחים הגולמיים המוצגים כוללים גם את מרכיב הרווח הקבלני.

יצוין ביחס לטבלאות המופיעות בסעיף זה להלן, כי המחירים למ"ר אינם כוללים מע"מ ובנטרול רכיב מימון משמעותי, ככל שרלוונטי. הנתונים מתייחסים ל-100% מהפרויקט, למעט היכן שצוין במפורש אחרת. חישוב ההכנסות הצפויות ממלאי שטרם נמכר בוצע בהתבסס על מחיר המחירון הקיים לכל פרויקט, המבוסס על מחירי עסקאות לדירות דומות באזורים זהים או סמוכים ככל שניתן לדירות המלאי של הקבוצה, וכמו גם בהתבסס על סקרי מחירים, מידע ממשווקי החברה וממתווכים מקומיים לגבי כל פרויקט ופרויקט.

6.6.5.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת בניית הפרויקט	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יחידות שונות במלאי ליום 31.12.25	עלות המלאת המיוחסת ליח"ד שונות במלאי ליום 31.12.25 (אלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שונות במלאי	מתן התקופה עד למועד הדוח	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				הכנסות צפויות מדירות במלאי (אלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (אלפי ש"ח)
											רבעון 1/2025	רבעון 2/2025	רבעון 3/2025	רבעון 4/2025				
CLICKA כלניות 22, (תמ"א 38/2) הריסה ובניה	טירת הכרמל	2018	2022	2025	50%	7	10,900	10%	126	---	2	3	1	3	18,330	7,770	42%	12,165
YOUNG PARK	מכבי, רמלה	2018	2020	2023	100%	כ- 410 מ"ר מסחר ⁶³	5,475	10%	---	---	---	---	---	---	7,200	1,700	24%	6,985
רובע הברון	עומרים, פרדס חנה	2018	מתחמים 2020 : 3-2 מתחם 4 : 2021	2023	50%	17	30,305	10%	207	---	3	6	4	15	53,600	23,300	43%	16,015
AMAZE	נאות שמיר, רמלה	2018	2020	2023	100%	כ-780 מ"ר משרדים ⁶⁴	3,925	12%	---	---	---	---	---	---	5,500	1,600	29%	5,070
מפרש AQUA WEST PRIME	עין הים, חדרה	2012	2021	2024	50%	4	5,800	15%	114	1	---	2	3	2	10,200	5,200	51%	13,000

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות, באלפי ש"ח						
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	רבעון 1/2024	רבעון 2/2024	רבעון 3/2024	רבעון 4/2024	מתן התקופה ועד סמוך למועד הדוח	
CLICKA 22, כלניות 22 (תמ"א 38/2)	18.0	19.2	17.4	19.2	23.4	20.4
YOUNG PARK, שכונות מכבי רמלה	---	---	---	---	---	17.6
רובע הברון, פרדס חנה	17.2	16.9	18.9	17.5	---	14.4
AMAZE, רמלה	---	---	---	---	---	11.5
מפרש AQUA WEST PRIM עין הים חדרה	20.2	20.6	21.6	---	20.3	20.4

⁶³ נכון למועד הדוח כל יח"ד נמכרו ונותרו במלאי רק שטחי מסחר.
⁶⁴ נכון למועד הדוח כל יח"ד נמכרו ונותרו במלאי רק שטחי משרדים.

6.6.5.3. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2025

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח (31.12.2025) - נתונים כלליים על הפרויקטים																
שם	מיקום	מועד רכישה/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית	מועד תחילת בניה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו (אלפי ש"ח)		סה"כ עלויות שהוכרו (אלפי ש"ח)		סה"כ רווח גולמי שהוכר (אלפי ש"ח)		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ)
								תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	
CENTRAL גן אליהו (מגרשים) (201,301)	טירת הכרמל	2017	2020	2023	100%	135	101	5,400	202,600	3,730	130,000	1,670	72,600	31%	36%	15.2
אור ים	אור עקיבא	2018	2021	2023	100%	8	208	3,120	26,700	2,790	20,100	330	6,600	11%	25%	14.5
משה מרדכי 2	טירת הכרמל	2019	2021	2025	50%	16	91	1,390	21,800	1,360	14,200	30	7,600	2%	35%	---

6.6.5.4. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025

א. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית (שנה)	מועד תחילת הבניה בפרויקט (חודש)	מועד סיום בנייה משוער(רבעון)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.25 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁶⁶ (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									2024	2025	סמוך למועד הדוח							
AQUA RESORT שלב א' 'מחיר למשתכן'	אילת	2019	12/2021	02/2026	100%	231 ⁶⁷ יח"ד לשיווק (מתוכן 117 יח"ד מחיר למשתכן)	134	98%	4	17	27	28	628,300	362,800	12%	265,500	42%	159,380
AQUA PARK שכונת לכיש מתחם ב' (מחיר למשתכן)	אשדוד	2021	05/2023	04/2026	100%	439	93	78%	6	19	217	117	800,300	662,200	14%	138,100	17%	175,420
AQUA	נתיניה	2020	11/2023	01/2027	100%	115	132	71%	1	11	28	50	388,800	263,500	14%	125,300	32%	15,510

⁶⁵ ההכנסות אינן כוללת הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

⁶⁶ בהתאם לדוחות ליווי מעודכנים נכון לתאריך הדוח.

⁶⁷ בעלי השליטה בחברה רכשו שני מגרשים לא מבונים בפרויקט כמפורט בתקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה, וכן מכרה החברה לבעל השליטה בחברת הביצוע בפרויקט מגרש בלתי מבונה נוסף, כך שמספר יח"ד הדיוור לשיווק בפרויקט (מחיר למשתכן) ושוק חופשי) הינו 231 יח"ד בסה"כ (חלף 234 יח"ד שהפרויקט כלל מראשיתו).

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית (שנה)	מועד תחילת הבניה בפרויקט (חודש)	מועד סיום בנייה משוער(רבעון)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.25 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.25	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁶⁶ (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום צמדי שיושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)	
									2024	2025	סמוך למועד הדוח							
SENSE בן גוריון																		
נרקסיס 12,14 (תמ"א 38/1 - חזיוק)	טירת הכרמל	2020	07/2022	02/2026	50%	16 יח"ד לשיווק 16 יח"ד בעלים	107	96%	---	---	---	---	24,000	17,000	10%	7,000	29%	4,820
MOMENTUM	נתניה	2020	09/2022	01/2026	66.6%	90 יח"ד וכ-550 מ"ר שטחי מסחר וכ-2,000 מ"ר שטחי משרדים	126	93%	1	7	12	47	407,400 ⁶⁸	253,400	12%	154,000	38%	69 129,180
NEXT זיבוטינסקי 71 (תמ"א 38/2 הריסה ובניה)	טירת הכרמל	2020	01/2023	02/2026	50%	16 יח"ד קיימות - 66 יח"ד לשיווק	90	96%	---	2	35	7	105,500	83,500	17%	22,000	21%	13,920
THE ESTHER	נתניה	2021	03/2024	04/2028	66.6%	58 יח"ד למגורים, 150 חדרי מלון, 250 מ"ר עיקרי ו-90 מ"ר שירות שטחי מסחר	122	3%	---	---	---	58	354,000	172,700	14%	181,300	51%	200,900
YAPPI חיננית 4 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2027	50%	16 יח"ד קיימות - 13 יח"ד לשיווק	76	26%	---	---	---	1	28,000	23,500	10%	4,500	16%	5,590
YAPPI חיננית 6 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2027	50%	16 יח"ד קיימות - 13 יח"ד לשיווק	76	25%	---	---	---	1	29,000	23,550	10%	5,450	19%	5,420
YAPPI חיננית 7 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2027	50%	16 יח"ד קיימות - 14 יח"ד לשיווק	92	25%	---	1	---	4	35,750	26,750	12%	9,000	25%	9,460
YAPPI חיננית 9 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2027	50%	16 יח"ד קיימות - 14 יח"ד לשיווק	107	23%	---	---	1	7	43,000	29,600	12%	13,400	31%	12,690
YAPPI חיננית 11 (תמ"א 38/1)	תל אביב	2019	07/2024	02/2027	50%	16 יח"ד קיימות - 14 יח"ד לשיווק	91	23%	---	3	2	6	38,500	27,200	12%	11,300	29%	10,990
שערי עכו מתחם 71118	עכו	2021	12/2023	01/2027	100%	245 יח"ד, מתוכן 102 יח"ד 'מחיר מופחתי'	111	66%	2	29	174	42	308,200	272,700	10%	35,500	12%	51,200
שערי עכו מתחם 71119	עכו	2021	02/2025	03/2028	100%	362 יח"ד, מתוכן 151 יח"ד 'מחיר מופחתי'	111	5%	14	203	37	123	472,300	417,500	12%	54,800	12%	94,690

ההכנסות הצפויות בפרויקט מחושבות על בסיס מחיר ממוצע של כ-28 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי מגורים, כ-20 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי משרדים וכ-75 אלפי ש"ח למ"ר עבור שטחי מסחר. העודפים המוצגים בדוח השמאי נמוכים בשיעור של כ-28% מהעודפים המוצגי בטבלה. הפער נובע מכך שהעודפים בדוח השמאי אינם לוקחים בחשבון עדכוני מחירים, רווח קבלני, וכיצא בזה.

68

69

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים כלליים על הפרויקטים																			
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית (שנה)	מועד תחילת הבניה בפרויקט (חודש)	מועד סיום בנייה משוער(רבעון)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 31.12.25 (%)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁶⁶ (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)	
							2024	2025	סמך הדוח למועד הדוח										
שערי עכו מתחם 71120	עכו	2021	09/2024	03/2027	100%	238 יח"ד, מתוכן 99 יח"ד 'מחיר מופחת'	151	35	4	26%	111	269,800	304,100	304,100	12%	34,300	11%	53,630	
B CENTRAL (מגרש 501) גן אלי כהן	טירת הכרמל	2017	12/2024	04/2027	100%	100 יח"ד ⁷⁰ וכ-	36	13	1	15%	106	166,310	296,270	296,270	15%	129,960	44%	151,000	
YOUNG PARK נאות פרס רמלה (מגרש 105)	רמלה	2022	06/2024	03/2027	100%	200 יח"ד, מתוכן 160 יח"ד 'מחיר למשתכן'	170	---	1	24%	106	268,200	336,400	336,400	12%	68,200	20%	76,900	
רובע בינלאומי לוד	לוד	2022	02/2025	04/2027	100%	255 יח"ד ו-900 מ"ר מסחר	28	155	2	9%	108	399,300	476,800	476,800	12%	77,500	16%	84,230	
AVENEW 59 ז'בוטינסקי (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה)	טירת הכרמל	2019	02/2025	03/2028	50%	יח"ד קיימות - 52 יח"ד לשיווק - 271	88	28	7	8%	98	278,500	390,900	390,900	12%	112,400	29%	47,270	
NEW PARK 17 כלניות (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה)	טירת הכרמל	2021	01/2025	04/2027	50%	יח"ד קיימות - 16 יח"ד לשיווק - 86	44	9	---	15%	88	93,900	113,600	113,600	12%	19,700	17%	11,840	

ב. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025 – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																		
שם הפרויקט, עיר	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.25	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת 2025:				מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:			סה"כ שטרם הוכר שטרם הוכר	סה"כ שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהונו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	שנתיימה ביום 31.12.2025	בשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	סכומים חתומים לקבל לפי חוזים חתומים	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.25	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור, ללא מע"מ			
AQUA א RESORT שלב א', "מחיר למשתכן"	97,100	236,080	4,900	10,190	14,530	31.6	27.5	25.5	433,040	29,570	449,375	13,235	82,700	165,690	32.6	178,925	87,700	49%
AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ב'	291,445	251,150	31,430	9,075	79,100	24.6	23.9	17.8	248,045	236,670	377,200	107,515	228,520	315,585	25.9	423,100	77,000	18%
AQUA SENSE בן גוריון	111,300	93,965	11,500	3,925	42,810	26.1	25	24	75,690	126,445	144,100	58,035	104,500	186,665	27.6	244,700	80,100	33%
נרקיסים 12,14 (תמ"א 38/1 - חיזוק)	1,400	11,060	300	2,000	2,240	---	---	---	20,110	3,890	23,000	1,000	---	---	---	1,000	300	30%
MOMENTUM , נתניה	102,300	125,905	5,500	5,405	14,290	25.4	25.7	26.8	47,840	108,340	141,200	14,980	147,000	251,220	27.7	266,200	110,400	41%
NEXT ז'בוטינסקי 71 (תמ"א 38/2 הריסה ובניה), טירת הכרמל	7,500	65,020	50	6,810	4,120	---	21.2	17.6	38,470	55,120	89,600	3,990	8,700	11,910	19.8	15,900	3,600	23%
THE ESTHER	75,255	4,070	8,750	8,655	75,970	---	---	---	---	---	---	---	96,730	354,000	50.1	354,000	181,300	51%
YAPPI חנינית 4, ת"א (תמ"א 38/1)	1,550	3,325	1,100	350	17,175	---	---	---	9,515	14,850	5,860	18,505	825	3,635	40	22,140	3,500	16%
YAPPI חנינית 6, ת"א (תמ"א 38/1)	1,465	3,585	1,995	360	16,145	---	---	---	9,415	16,045	6,350	19,110	765	3,540	40	22,650	4,150	18%
YAPPI חנינית 7, ת"א (תמ"א 38/1)	1,185	3,420	1,355	415	20,375	---	33.2	---	8,280	17,165	6,385	19,060	2,065	10,305	30	29,365	7,220	25%
YAPPI חנינית 9, ת"א (תמ"א 38/1)	630	2,135	960	490	25,385	---	---	30.4	9,430	8,885	4,255	14,060	4,070	24,685	33	38,745	11,910	31%
YAPPI חנינית 11, ת"א (תמ"א 38/1)	820	2,315	1,880	470	21,715	---	32.2	30	13,080	6,780	4,340	15,520	2,970	18,640	31	34,160	10,095	30%
שערי עכו, מתחם 71118	73,000	117,540	10,100	4,265	67,795	14.3	14.2	9.6	114,980	119,875	154,900	79,955	46,700	73,345	15.8	153,300	19,400	13%
שערי עכו, מתחם 71119	107,885	13,100	20,435	4,100	271,980	14.9	9.1	13.7	70,535	194,365	12,700	252,200	61,900	207,400	16	459,600	53,600	12%

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2025 – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																	
שם הפרויקט, עיר	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.25	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת 2025:				מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025:			סה"כ רווח שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (%)
	קרקע, היטלוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		מיום 1.1.2026 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2024	בשנה שנתיימה ביום 31.12.2025	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.25	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור, ללא מע"מ		
שערי עכו, מתחם 71120	70,900	43,940	13,700	3,070	138,190	14.9	14.5	9.2	97,940	118,250	52,900	163,290	37,300	87,910	16.4	251,200	11%
B CENTRAL (מגרש 501) גן אלי כהן, טירת הכרמל	39,410	16,160	3,650	6,240	100,850	---	18.4	16.3	27,230	78,860	14,885	91,205	39,300	190,180	18	281,385	44%
YOUNG PARK נאות פרס רמלה (מגרש 105)	86,670	38,110	9,000	4,075	130,345	18.2	---	12.3	112,425	98,300	51,100	159,625	52,100	125,675	20	285,300	20%
רובע בינלאומי, לוד	138,970	18,900	27,380	4,310	209,740	15.9	12.5	21.7	94,260	152,865	21,800	225,325	89,400	229,675	22	455,000	16%
AVENEW זיבוטינסקי 59, (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה), טירת הכרמל	87,555	13,030	4,360	4,790	168,765	20.8	19.5	16.9	61,745	127,815	15,400	174,160	54,400	201,340	18.9	375,500	29%
NEW PARK כלניות 17 (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה), טירת הכרמל	27,040	9,880	1,180	4,550	51,250	---	19.8	17	27,440	55,995	12,700	70,735	11,400	30,165	22	100,900	17%

6.5.5.6. פרויקטים בתכנון ליום האחרון של שנת 2025

א. פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים										
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע/ תחילת ההתמנות בפרויקטי התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים (ליום 31.12.2025) ⁷¹ (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה מתוכנן (רבעון)	מועד סיום בניה מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
							מצב תכנון נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
							יח"ד ומ"ר מסחר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד ומ"ר מסחר	מ"ר ממוצע ליח"ד
AQUA חבצלת השרון מתחם כ' (מגרש 213)	נתניה	2022	207,540	03/2026	03/2029	50%	124 ו- 2,017 מ"ר מסחר	116	128 (מתוכן 77 יח"ד מחיר משתכן והיתר שוק חופשי) 1,412 מ"ר מסחר	120
AQUA חבצלת השרון שלב ב' 'מחיר מטר' מתחם א' (מגרש 212)	נתניה	2024	243,700	03/2026	03/2029	50%	150 יח"ד מתוכן 90 יח"ד 'מחיר משתכן' ו-60 יח"ד שוק חופשי וכ-2,000 מ"ר מסחר	120	---	---
CENTRAL שלב ג' מגרשים 101-103, מתחם גן אלי כהן	טירת הכרמל	2020	8,035	03/2026	03/2028	100%	34 יח"ד	120	---	---
AQUA RESORT שלב ב'	אילת	2020	52,850	03/2026	03/2028	100%	30 יח"ד	170	52	117
פארק בוטיק שלב ב' חדרה	חדרה	2014	920 ⁷²	04/2026	04/2028	50%	26 יח"ד 430 מ"ר משרדים/מסחר	124	26	124
אכזיב שלב ב', שכונת הפארק	חדרה	2017	5,730	04/2026	04/2029	50%	16 יח"ד	122	21	140
כפר סבא, קריית הצעירים	כפר סבא	2024	79,740	04/2026	04/2029	100%	73 יח"ד	110	---	---
בני עייש מתחם 73146	בני עייש	2024	64,150	04/2026	03/2029	100%	114 יח"ד	---	---	---
בני עייש מתחם 73149	בני עייש	2024	31,690	04/2026	02/2029	100%	72 יח"ד 950 מ"ר מסחר	99	---	---
מצפה הימים מתחם א' (46487)	צפת	2020	16,735	04/2026	02/2029	100%	82 יח"ד	83	178 ⁷³	93
בית שמש מתחם 75369	בית שמש	2024	35,460	04/2026	02/2029	100%	97 יח"ד	114	92 ⁷⁴	121.9
בית שמש מתחם 75384	בית שמש	2024	57,200	04/2026	04/2029	100%	142 יח"ד 432 מ"ר מסחר	114	147	110
בית שמש מתחם 75377	בית שמש	2024	36,145	04/2026	02/2029	100%	78 יח"ד	114	---	---
שיפולי ההר שלב א' מתחם 1 (מגרשים 810,811,813)	אילת	2023	39,985	04/2026	04/2029	100%	126 יח"ד	115	---	---
מחיר מטר 'צביון חרדי' מתחם מספר 1	שכונת כרמי גת מערב,	2023	30,880	04/2026	03/2029	50%	105 יח"ד	112	105 ⁷⁵	112

71 ביחס לפרויקטים באיחוד יחסי, יתרות המלאי המוצגות הינן לפי 100% מהפרויקט.

72 הפרויקט מקודם בדרך של הוספת זכויות בניה בפרויקט למגורים שהסתיים (פארק בוטיק שלב א', רחוב הירדן שכונת הפרק בחדרה (להלן: "הפרויקט שהסתיים"), ושעלות הקרקע שלו הוכרה במלואה במסגרת הרווח והפסד של הפרויקט שהסתיים, ולפיכך לא מיוחסת לפרויקט הנוכחי עלות בספרים.

73 הרשות המקומית קידמה תב"ע בסמכות מחוזית להוספת 96 יח"ד אשר הופקדה ואושרה וכעת פועלים על מנת להוציא היתר מכוחה יכלול מתחם זה 178 יח"ד סה"כ.

74 פרויקט 'מחיר מטר' להקמת 92 יח"ד סה"כ מתוכן 74 יח"ד 'מחיר מטר' ו-18 יח"ד שוק חופשי החברה קידמה הליך לנידן זכויות כאשר 5 יח"ד עברו מהמתחם הנ"ל למתחם 75384 הנ"ל אושר בהחלטת וועדה.

75 ממידע המצוי בידי החברה, החברה הכלכלית של הרשות המקומית מקדמת תב"ע שאמורה להטיב עם התכנון ולהסדיר לאקוונות בתב"ע הקיימת. ככל שהתכנית הנ"ל תאושר, החברה מעריכה כי לא ישתנו מספר היח"ד והן תיוותרנה 105 יח"ד.

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע/ תחילת ההתמנות בפרויקטי התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים (ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח) ⁷¹	מועד תחילת בניה (מתוכנן (רבעון)	מועד סיום בניה (מתוכנן (רבעון)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנון נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד ומ"ר מסחר	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד ומ"ר מסחר	מ"ר ממוצע ליח"ד
(מגרשים 111, 113, 114)	קריית גת										
מתחם ה 1000, מתחם א' מגרש 1081 'מחיר מטרה'	ראשון לציון	2024	86,080	04/2026	02/2029	לא	50%	76 יח"ד	127	---	---
יהוד מתחם 308	יהוד-נווה מונסון	2024	242,960	04/2026	04/2029	לא	50%	208 יח"ד וכ- 850 מ"ר מסחר	110	---	---
AGAM HILLS כפר חזקים, טבריה מתחמים D ו- G	כפר חזקים טבריה	2025	99,320	02/2026	02/2029	לא	33.3%	2766	122	276	122

ב. פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)														
שם	עלויות שהושקעו בפועל			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.25	חוזים חתומים (ככל שנתחמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח: הכנסות מחוזים מוקדמים שטרם הוכרו		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונו לפרויקט	ואחרות תכנון			מספר חוזים מוקדמים חתומים (יח')	שנתקבלו מוקדמות	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	צפי הכנסות מהמלאי מכור הבלתי מכור , ללא מע"מ					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור , ללא מע"מ
AQUA חבצלת השרון, 'מחיר מטרה' מתחם כ' מגרש 213 נתניה	155,610	40,545	11,385	154,960	33.1	15	---	79,600	364,700	444,300	81,800	18%	53,300	
AQUA חבצלת השרון, 'מחיר מטרה' מתחם א' מגרש 212 נתניה	206,318	34,400	2,982	183,700	---	---	---	---	523,900	523,900	96,500	18%	62,900	
CENTRAL שלב ג' מגרשים 101-103, מתחם גן אלי כהן טירת הכרמל	3,630	1,930	2,475	38,265	17.7	4	---	6,600	63,100	69,700	23,400	34%	19,400	
AQUA ,RESORT שלב ב'	41,525	10,610	715	81,750	25.5	2	---	6,100	157,900	164,000	29,400	18%	20,700	
פארק בוטיק - שלב ב', חדרה	---	---	920	38,680	---	---	---	---	55,900	55,900	16,300	29%	14,300	
אכזיב שלב ב', שכונת הפארק	4,000	405	1,325	20,770	---	---	---	---	35,300	35,300	8,800	25%	6,700	

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)														
שם	עלויות שהושקעו בפועל			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 31.12.25	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי	רווח כלכלי צפוי	
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוונן לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים ('יח')	שנתקבלו מקדמות	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים						
כפר סבא, קריית הצעירים	71,700	7,150	890	155,760	---	---	---	---	21.4	301,500	301,500	66,000	22%	53,200
שדות מתחם 73146	55,200	7,908	1,042	124,450	---	---	---	---	15.5	229,800	229,800	41,200	18%	32,700
שדות מתחם 73149	28,545	2,830	315	75,310	---	---	---	---	15.3	141,700	141,700	34,700	24%	28,300
מצפה הימים מתחם א' (46487)	11,475	3,790	1,470	209,365	---	---	---	---	13.8	276,900	276,900	50,800	18%	39,600
בית שמש מתחם 75369	32,240	3,075	145	104,040	---	---	---	---	15.5	171,400	171,400	31,900	19%	25,400
בית שמש מתחם 75384	51,430	4,995	775	160,300	---	---	---	---	15.3	281,200	281,200	63,700	23%	56,700
בית שמש מתחם 75377	33,165	2,470	510	73,155	---	---	---	---	15.4	145,400	145,400	36,100	25%	29,700
שיפולי ההר שלב א' מתחם 1 (מגרשים) (810,811,813)	32,110	7,065	810	139,715	---	---	---	---	15.5	226,000	226,000	46,300	20%	32,300
מחיר מטרה 'צביון חרדי' מתחם מספר 1 (מגרשים) (114,113,111)	26,625	3,100	1,155	103,820	17.3	4		8,600	13.6	162,400	171,000	36,300	21%	27,900
מתחם ה 1000, מתחם א' מגרש 1081 'מחיר מטרה'	72,000	13,150	930	103,120	---	---	---	---	21.3	227,900	227,900	38,700	17%	29,900
יהוד מתחם 308	225,020	16,265	1,675	249,440	---	---	---	---	23.2	601,500	601,500	109,100	18%	82,200
AGAM HILLS כפר ח'טים, טבריה מתחמים G ו-D	85,450	9,215	4,655	347,480	---	---	---	---	16.9	561,800	561,800	115,000	20%	74,500

6.6.5.6. עתודות קרקע ליום האחרון לשנת 2025 (באלפי ש"ח)

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)						חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	מצב תכנוני נוכחי				זכויות בניה	
			עלויות מקוריות	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	מ"ר ממוצע	יח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע	יח"ד/יעוד אחר	סטאטוס הליכי תכנון	
מתחם ה 1000 מגרשים 3034-3035 ראשון לציון	ראשון לציון	2022	442,995	83,233	1,407	---	527,635	8,380	50%	192 יח"ד 2,645 מ"ר מסחר	107	226 יח"ד 2,645 מ"ר מסחר	128	נכון למועד הדוח, הוגשה בקשה לשינוי תב"ע לוועדה המחוזית. התקיים דיון בוועדה וכעת החברה פועלת להשלמת התנאים.		
מחיר מטרות "צביון חרדי" מתחם מספר 6 (מגרשים 412,413,414)	שכונת כרמי גת מערב, קריית גת	2023	53,295	8,060	635	---	61,990	22,163	100%	232 יח"ד	112	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית		
פרויקט אורות (פרויקט מגורים)	אור עקיבא	2017	25,480	8,746	1,574	---	35,800	20,354 ⁷⁶	33%	300 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בייעוד מסחר ותעסוקה	110	300 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר עיקרי ושטחי שירות בייעוד מסחר ותעסוקה	110	בחודש פברואר 2021 הגישה החברה תב"ע לוועדה המחוזית הכוללת זכויות בייעוד למגורים להקמת שלושה מגדלים בני 22 קומות כ"א, שיכללו כ-315 יח"ד. התכנית נקלטה בוועדה המחוזית בחודש ינואר 2023 התקבלו הערות תכנוניות לקראת דיון. החברה תיקנה את התכנית בהתאם להחלטת הוועדה אשר אישרה את התוכנית בחודש ספטמבר 2024 כך שכיום התכנית כוללת שלושה מגדלים בני 22 קומות כ"א, שיכללו כ-300 יח"ד. בגין אישור התב"ע כאמור, הוגשה עתירה מנהלית אשר נדחתה.		
פרויקט מדורגי המצוק	זכרון יעקב	2019	61,100	18,445	1,910	---	81,455	22,035	50%	72 יח"ד, מתוכן 68 יח"ד בבנייה רוויה מדורגת ו-4 ילדות כ"א.	130	68 יח"ד בבנייה מדורגת, וכן 4 יח"ד צמודות קרקע	171 מ"ר	החברה פועלת לקידום היתר של 68 יח"ד בבניה מדורגת. בנוסף, נכון למועד הדוח, אושרה תוכנית הבינוי בוועדה להקמת 4 ילדות בודדות.		
NEO תנופוט א' (מגרשים 101 ו-620) ⁷⁷	חדרה	2015,2021	20,850	6,890	1,520	---	29,260	7,839	50%	224 יח"ד 2,000 מ"ר מסחר, משרדים	118	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית		
NEO תנופוט ב' (מגרש 202) ⁸⁰	חדרה	2015,2021	11,420	3,775	825	---	16,020	6,794	100%	82 יח"ד 1,000 מ"ר מסחר	126	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית		

⁷⁶ מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ, חברה בת אשר 33% מהונה מוחזק על ידי החברה (להלן: "חברת אורות"), מחזיקה בזכויות בקרקע באור עקיבא. הקרקע באור עקיבא כוללת זכויות בייעוד מגורים בפרויקט (כפוף לשינוי יעוד) וזכויות בייעוד משרדים ומסחר. זכויות המגורים, מסווגות בדוחותיה הכספיים של חברת אורות כנדל"ן יזמי, ואילו זכויות המשרדים והמסחר מסווגות בדוחותיה הכספיים של חברת אורות כנדל"ן להשקעה. לפרטים אודות זכויות המשרדים והמסחר, ראה סעיף 6.7.1.1 להלן. לפרטים אודות חברת אורות, רכישת חלק השותף בחברה והחזקות החברה בה, ראו סעיף 6.6.1.12 לעיל.

⁷⁷ 'מתחם תנופוט' הינו חטיבת קרקע בחדרה בשטח כולל של כ-65 דונם, המיועדת להקמת יחידות דיור, מסחר ומשרדים (להלן: "חטיבת הקרקע"). החברה מחזיקה בזכויות במתחם, בחלקן במשותף עם חברת מבנה נדל"ן (כ.ד). בע"מ (להלן: "חברת מבנה") ובחלקן במלואן, לרבות בעקבות רכישות שבוצעו בשנים 2015 ו-2021. במסגרת רכישת הזכויות מחברת מבנה, נקבע כי ככל שרווחיות הפרויקט המשותף תעלה על 15%, תהיה מבנה זכאית לתמורה נוספת, עד לסך של 10 מיליון ש"ח צמוד מדד, או לסכום נמוך יותר שיביא את רווחיות הפרויקט ל-15%, כך שרווחיות החברה לא תפתח משיעור זה. בנוסף, התקשרו החברה וחברת מבנה בהסכם מיזם משותף (להלן: "הסכם המיזם המשותף") המסדיר את מערכת היחסים בקשר לפרויקט המשותף שיקמו. לפרטים אודות הסכם המיזם המשותף עם חברת מבנה, ראו סעיף 6.6.1.12 לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, אושרה תוכנית מספר 302-0919522 מכוחה בכוונת הצדדים להקים במשותף על גבי מגרשים 101, 620 פרויקט אשר יכלול 224 יח"ד ובתוספת כ-29 אלף מ"ר מסחר, משרדים ותעסוקה (חלק החברה במגרשים – 50%), ועל גבי מגרש 201 פרויקט אשר יכלול 82 יח"ד וכ-1,000 מ"ר מסחר (חלק החברה במגרש כ-68%). בנוסף, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במגרש 202, ובכוונתה להקים, מכח התוכנית שאושרה, פרויקט אשר יכלול 82 יח"ד וכ-1,000 מ"ר מסחר. בסוף שנת 2024 החלה בחלוקה בשיווק מוקדם של הפרויקט כאשר נכון למועד דוח זה נמכרו 74 הסכמי מכר מחייבים בהיקף כספי כולל של כ-164 מיליון ש"ח, לפני מע"מ. הסכמי המכר מותנים בתנאי מתלה של קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים ממועד ההתקשרות בהסכם המכר.

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה				
			עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)				מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון	
						מקורות	עלות			מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר			מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר
NEO תנופורט ג' (מגרש 201) ⁹⁰	חדרה	2015,2021	7,710	2,550	561	---	10,820	67.6%	6,931	82 מ"ר 1,000 מסחר	126	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית
רמת גן -חנן מור	רמת גן	2024	178,000	24,505	4,055	---	206,560	50%	7,719	158	94	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
שיפולי החר שלב ב'	אילת	2024	27,905	2,740	1,055	---	31,700	50%	9,652	99	110	---	---	החברה מקדמת תב"ע תקנונית לתוספת זכויות בנייה למרפסות, במקביל החברה פועלת להוצאת היתר בנייה 999 יח"ד.
קריית עקרון צפון-מזרח, מתחם ג', 'מחיר מטרתי'	קריית עקרון	2024	65,300	12,450	320	---	78,070	50%	8,464	232	109	---	---	החברה נמצאת בהליכי תכנון מול הרשות המקומית.
שדות מתחם 73150	בני עייש	2024	30,730	4,110	395	---	35,235	100%	7,328	80 מ"ר מסחר 700	101	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
בית שמש מתחם 75380	בית שמש	2024	132,405	9,030	4,295	---	145,730	100%	11,409	266 מ"ר מסחר 4,000	118	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
מגדלי העברית מתחם ברונפמן הר הצופים	ירושלים	2024	152,500	8,360	1,465	---	162,325	100%	6,736	330 יח"ד 1,760 מ"ר מסחר	97	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
ואדי רקת מתחם 44172	טבריה	2025	135,510	5,010	1,780	---	142,300	50%	95,303	693 יח"ד 8,136 מ"ר מסחר	---	---	---	---
רובע המגורים החדש עכו מזרח עכו	עכו	2025	178,290	5,615	3,155	---	187,060	35%	112,315	898 יח"ד	---	---	---	---
יבנה מזרח מתחם ד'	יבנה	2025	130,275	6,820	340	---	137,435	100%	11,931	322	115	322	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית
יבנה מזרח מתחם ז'	יבנה	2025	140,050	8,080	140	---	148,270	100%	11,715	324	115	328	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית
טבריה - כפר חייטים (מתחמים C ו- A, B)	טבריה	2025	132,505	14,290	7,220	---	154,015	33.3%	כ- 27,000	274	120	428	120	החברה פועלת לשינוי תב"ע

שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות שהושקעו בפועל (באלפי ש"ח)					חלק התאגיד האפקטיבי	שטח (מ"ר)	זכויות בניה				
			עלויות עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן		סטאטוס הליכי תכנון
										יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
ערדג	אילת	2024	35,950	---	---	---	35,950	45%	27,200	תב"ע למכונים ימיים וחקלאות ימית	---	---	---	החברה נמצאת בתכנון ראשוני ובחינת חלופות מול המועצה האזורית ורשות מקרקעי ישראל.
מגרשים בגוש 10096 חלקות 21, 28, 29 ו-55 בפרדס חנה	פרדס חנה	2024	105,410	450	290	---	106,150	50%	כ- 50,000	---	---	---	---	קרקע ביעוד לדיור מוגן. החברה בוחנת את אפשרויותיה.
רח' פרופסור שור, שכונת נאות הרצל, (גוש 8320 חלקה 402, מגרש 4)	נתניה	2019	12,095	3,755	80	---	15,930	33.3%	1,515	18 יח"ד	125	40	105	נכון למועד הדוח, ככל הידוע לחברה, הרשות המקומית פועלת לקידום תכנית מתאימה שתכלול גם את המגרש, להקמת 40 יח"ד, מתוכן כ-32 יח"ד חלק הקבוצה.
בית ארלוזורוב	חדרה	2014	2,050	---	680	---	2,730	50%	1,400	---	1,717 מ"ר מסחר	---	---	החברה בוחנת אפשרות לשינוי תב"ע למסחר ומגורים.

6.5.7. "פרויקטים אחרים" – פרויקטי התחדשות עירונית ליום האחרון לשנת 2025 (פינוי בינוי/תמ"א 38)

יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בהם הושג שיעור חתימות העולה על השיעור הנדרש על פי דין אשר להערכת החברה, לרבות ביחס לשלב ההליך התכנוני בכל אחד מהפרויקטים הרלוונטיים למועד דוח זה, ההסתברות להוצאתם אל הפועל גבוהה יחסית (כפוף להתקיימות התנאים המתלים בכל אחד מההסכמים). בטבלה שבסעיף הבא מוצגים פרויקטים שטרם הושג בהם שיעור חתימות העולה על הנדרש על פי דין. ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, כאשר לרוב כוללים את התנאים הבאים: חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות, אישור תוכנית (ככל שנדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפרויקט ו/או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (לפי העניין), קבלת מימון בנקאי, כדאיות כלכלית לקבוצה וקבלת היתר בניה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. על-פי רוב חותמת הקבוצה על ההסכם רק לאחר שחתמו עליו 67.7% מבעלי הדירות בפרויקט מסוג תמ"א 38 או מסוג פינוי בינוי.

נכון למועד הדוח, הקבוצה מנהלת מספר מו"מ לפרויקטים של התחדשות עירונית, אשר נמצאים בשלבים שונים כמפורט להלן. לעניין זה יצוין, כי החברה מקדמת פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית אשר טרם הבשילו דיו ו/או טרם נחתם בהם הסכם בשיעור המינימלי הנדרש לכניסתו לתוקף, ולפיכך אינם מפורטים בטבלה זו להלן:

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	כלל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרזו מסלול (מיסוי/רשויות מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	שטח סטטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה המיועדות	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ⁷⁸ [מספר דירות]	צפי עלויות עם חתימתו (אלפי ש"ח)	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 17 לחוק פינוי או 15 לחוק המקרקעין	סטטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט									
זיבוינסקי- כלניות	תמ"א 38/1	50%	1,159	81%	67%	155	769	8,174	4.96	1,967	84	11/2020	לא	להערכת החברה היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון שני של 2027. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.
פעמונית 10-12-14, תל אביב	תמ"א 38/1	50%	1,159	100%	67%	24	15	144	0.625	---	84	11/2020	לא	להערכת החברה היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון ראשון של 2025. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.
קהילת קנדה 41-43-45, תל אביב	תמ"א 38/1	50%	1,104	86%	67%	24	15	2,580	0.625	420	84	11/2019	לא	החלטת ועדה התקבלה בחודש אוגוסט 2023. להערכת החברה, היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון שני של 2026. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.
משה שרת 45, 43, 41, טירת הכרמל	פינוי בינוי, מסלול מיסוי, התקבלה החלטה מקדמית ביום 12.10.2021	50%	10,734	85%	67%	48 יח"ד למגורים וכן 6 חנויות בגודל של 60 מ"ר כ"א	232 יח"ד למגורים; כ-1,550 מ"ר מסחר; 560 מ"ר מעון יום	5,950	יח"ד - 4.83 מסחר - 4.3 ⁷⁹	1,030	106	08/2018	לא	להערכת החברה, היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון שלישי של 2026. נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט

לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו. יחס ההחלפה חל בקשר עם יחידות הדיוור למגורים ושטחי המסחר בלבד (ולא ביחס לשטחי המשרדים ומעון היום).

החברה מקדמת תכנית לפרויקט מול עיריית נתניה והועדה המקומית. להערכת החברה, התכנית תקלט בועדה המקומית במהלך הרבעון השני 2026. מתן תוקף לתב"ע בסוף הרבעון ראשון 2027. להערכת החברה, היתר בניה מלא יתקבל בסוף רבעון שלישי של שנת 2028.	לא	01/2026	111.9	3,700	802.04	15,760	133 יח"ד קומת מסחר בשטח של כ- 400 מ"ר וכ- 78 חדרי מלון	65 דירות קיימות +3 מחסנים	67%	81%	3,813	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, ניתנה החלטה מקדמית	גד מכנס 27, 25, 29 ו-31, נתניה
קיימת הכרזה מקדמית על המתחם כפינוי בינוי. להערכת החברה היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון שני 2028.	לא	01/20219	103	3,187	2.035	21,329	342	168	67%	87%	11,478	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם ניתנה החלטה - מקדמית	מתחם אגד רח' דרך הבנים 1-8, פרדס חנה
להערכת החברה היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון שני 2027.	לא	01/2022	102	1,525	2.9	13,740	290 יח"ד וכ- 400 מ"ר מסחר	100	67%	90%	11,900	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	מתחם קנדי, רחוב גבע 29-36 פרדס חנה כרכור
הוגשה בקשה להיתר בחודש נובמבר 2023, התקבלה החלטת ועדה ברבעון שני 2025 להערכת החברה, היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון ראשון 2027. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.	לא	01/2023	105 מ"ר	1,560	0.6	4,140	8	15	67%	73%	566	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	בזל 41, תל אביב
הוגשה בקשה להיתר בחודש דצמבר 2023, התקבלה החלטת ועדה ברבעון שני 2025 להערכת החברה, היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון ראשון לשנת 2027. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.	לא	02/2023	105 מ"ר	255	0.6	3,450	8	13	67%	93%	594	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	שטרוק 13, תל אביב
הוגשה בקשה להיתר בחודש ינואר 2024. התקבלה החלטת ועדה ברבעון שני 2025 להערכת החברה, היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון ראשון לשנת 2027. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.	לא	12/2022	75 מ"ר	1,535	0.95	3,265	30	32	67%	68%	1,014	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	גלעינית 1, תל אביב
הוגשה בקשה להיתר בחודש ינואר 2024. התקבלה החלטת ועדה ברבעון שני 2025 להערכת החברה, היתר בניה יתקבל, ככל שיתקבל, במהלך רבעון ראשון לשנת 2027. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח הרשות המקומית תומכת בפרויקט.	לא	01/2023	78 מ"ר	1,265	1.3	4,485	40	32	67%	78%	1241	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	גלעינית 5, תל אביב
החלטת ועדה צפויה להתקבל במהלך הרבעון השני לשנת 2026	לא	אפר-24	115 מ"ר	950	1.25	1,930	15	12	67%	67%	1,047	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	גולומב 2, הרצליה
החלטת ועדה צפויה להתקבל במהלך הרבעון השני לשנת 2027	לא	אפר-25	76 מ"ר	540	0.46	3,070	6	13	67%	85%	505	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	סוקולוב 71
החלטת ועדה צפויה להתקבל במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2027	לא	מרץ-25	97 מ"ר	1,815	1.44	3,685	26	18	67%	67%	1,165	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	רמבם 34 - 36
נכון למועד הדוח קבלת היתר בניה משוערך עד לרבעון שני של 2026,	לא	06/2021	103	---	0.84	1,078	27	32	67%	100%	1,726	50%	פינוי בינוי מסלול מיסוי, טרם התקבלה החלטה מקדמית	אצ"ל 7,9 טירת הכרמל

														התקבלה החלטת וועדה, בשלב זה החברה משלימה תנאים לקבלת היתר בנייה.
י.ל. פרץ 4א' (פינת) אהבת ציון 7, קריית ים	תמ"א 38/1 חלופת שקד	50%	2,068	87.5%	67%	32	28	790	0.87	---	110	06/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א/ חלופת שקד ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון שלישי של 2027.
אהבת ציון 5, קריית ים	תמ"א 38/1 חלופת שקד	50%	1,068	87.5%	67%	16	15	595	0.93	85	103	05/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א/ חלופת שקד ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון שלישי של 2027.
קדיש לזו 27-31, קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	2,928	87.5%	67%	24	21	640	0.87	90	95	07/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית (לקראת דיון בהחלטת ועדה) לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון השלישי של 2026.
קדיש לזו 59-63, קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	1,730	75%	67%	24	21	1,030	0.87	340	94	07/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית (לקראת דיון בהחלטת ועדה) לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון השלישי של 2026.
דרך עכו 205, קרית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	1,196	75%	67%	24	20	450	0.83	150	95	15/06/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. צפי קבלת היתר ברבעון שלישי של 2027.
דרך עכו 207, קרית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	1,263	83.3%	67%	24	20	500	0.83	100	95	15/06/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. צפי קבלת היתר ברבעון שלישי של 2027.
חשמונאים 28, קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	4,991	78.1%	67%	32	24	480	0.75	130	94	11/2022	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון הראשון של 2028.
יאנוש קורצ'אק 4-8 קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	2,828	83.3%	67%	36	35	1,160	0.97	230	104	08/2023	לא	הסכם התמ"א נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום היתר הבנייה בהתאם להוראות התמ"א ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. קבלת היתר ברבעון הרביעי של 2026.
הרב קוק 2-4, השחרור 12, טירת כרמל	פינוי בינוי	50%	3,210	66.7%	67%	24	180 יח"ד כ-1,522 מסחר כ-3,344 תעסוקה	3,340	7.5	1,665	105	02/2025	לא	הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שני 2027. צפי לקבלת היתר רבעון שני 2028.
אצ"ל 32-36, טירת כרמל	פינוי בינוי	50%	1,836	95.8%	67%	24	93 יח"ד כ-690 מסחר כ-650 מ"ר ציבורי	3,970	3.87	170	92	07/2022	לא	הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י הרוב הדרוש של בעלי הדירות. הוגשה בקשה להיתר בניה לועדה המקומית והעירייה תומכת בבקשה. החברה צופה לקבלת היתר בניה במהלך רבעון אחרון 2026.

הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב הדרוש של בעלי הדירות. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שני 2028. צפי קבלת היתר רבעון שני 2029.	לא	05/2025	95	210	3.82	5,140	107 יח"ד כ-185 מ"ר מסחר	28	67%	96.4%	3,101	50%	פינוי בינוי	רייד 16-18, ויצמן 53, נהריה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב הדרוש של בעלי הדירות. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שלישי 2028. צפי לקבלת היתר רבעון שלישי 2029.	לא	02/2025	100	925	3.16	1,850	38	12	67%	66.7%	1,366	50%	פינוי בינוי	ההגנה 38, נהריה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב הדרוש של בעלי הדירות. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שלישי 2026. צפי קבלת היתר רבעון רביעי 2026.	לא	04/2025	93	1,290	3.77	9,020	181 יח"ד כ-580 מ"ר מסחר כ-253 מ"ר ציבורי	48	67%	87.5%	3,006	50%	פינוי בינוי	דרייפוס 49-59, חיפה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב הדרוש של בעלי הדירות. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שלישי 2026. צפי לקבלת היתר רבעון רביעי 2026.	לא	05/2024	93	1,345	4.9	3,730	169 יח"ד כ-1,000 מ"ר ציבורי	34	67%	73.5%	3,359	50%	פינוי בינוי	יעל 30 ו-43, נשר
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שלישי 2027. צפי לקבלת היתר רבעון שלישי 2028.	לא	08/2024	105	4,040	3.22	10,550	232 יח"ד כ-500 מ"ר מסחר כ-400 מ"ר ציבורי	72	67%	72.3%	4,548	50%	פינוי בינוי	רוטשילד 9-17, רינה 8-12
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תביע בסמכות התומ"ל לצורך קידום הפרויקט. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שלישי 2028. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שלישי 2029.	לא	31.03.2025	110	8,949	6.2	21,360	806 יח"ד כ-3,450 מ"ר מסחר כ-4,600 מ"ר ציבורי	129	67%	70.5%	21,511	50%	פינוי בינוי	התשיג, מגדל העמק
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון רביעי 2028. צפי לקבלת היתר בניה רבעון רביעי 2029.	לא	22.07.2025	100	8,300	3.01	17,890	335 יח"ד כ-700 מ"ר מסחר	111	67%	68.3%	13,273	50%	פינוי בינוי	ישעיהו 10-18, חיפה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון רביעי 2029. צפי לקבלת היתר בניה רבעון רביעי 2030.	לא	10.09.2025	95	2,030	2.16	6,080	78	36	67%	75%	3,410	50%	פינוי בינוי	שער הגיא 13-17, חיפה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תביע בסמכות מחוזית מול הועדה לצורך קידום הפרויקט צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שני 2028. צפי לקבלת היתר רבעון שני 2029.	לא	03/2025	100	1,090	3.32	11,435	226 יח"ד כ-425 מ"ר מסחר	68	67%	91.3%	9,300	50%	פינוי בינוי	נתיב חן 39-53, חיפה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תביע בסמכות מחוזית מול הועדה לצורך קידום הפרויקט צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון ראשון 2030. צפי לקבלת היתר רבעון ראשון 2031.	לא	08/2025	100	9,465	3.3	22,190	416 יח"ד כ-2,500 מ"ר מסחר כ-1,200 מ"ר ציבורי	126	67%	70.1%	10,700	50%	פינוי בינוי	נתיב חן 63-79, חיפה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תביע בסמכות מחוזית מול הועדה לצורך קידום הפרויקט. צפי לקבלת החלטת ועדה רבעון שלישי 2028. צפי לקבלת היתר רבעון שלישי 2029.	לא	05/2025	102	2,455	4.8	6,535	212 יח"ד כ-536 מ"ר מסחר	44	67%	72.7%	12,635	50%	פינוי בינוי	ורד 1-5, ויצמן 47-43, קרית מוצקין
הסכם פינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת להגשת מסמכי התביע לועדה המחוזית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שלישי 2028.	לא	12/2023	120	2,080	3.8	4,635	113 יח"ד כ-300 מ"ר מסחר	32	67%	69%	2,574	70%	פינוי בינוי	הגיבורים 56-58, חדרה

הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית. צפי לקבלת היתר בניה ברבעון שלישי 2028.	לא	07/2022	88	10,225	4	26,300	401 יח"ד 2500+ מ"ר מסחר	100	67%	72%	15,153	35%	פינוי בינוי	דרך למרחב, פרדס חנה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה קיימה פגישות פרה רולינג מול עייריה ונערכת להגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית. העיריה תומכת בתוכנית. צפי להיתר בניה ברבעון ראשון 2028.	לא	05/2024	127	225	2.37	5,080	57 יח"ד	24	67%	95.8%	2,138	50%	פינוי בינוי	שי עגנון 8,10, נהריה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה קיימה פגישות פרה רולינג מול עייריה והחברה נערכת להגשת בקשה להיתר לוועדה המקומית. צפי להיתר רבניה ברבעון ראשון 2028.	לא	06/2024	108	---	2.47	4,348	47 יח"ד כ-240 מ"ר מסחר	19	67%	100%	2,000	50%	פינוי בינוי	סאלד 13-15, נהריה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב הדרוש של בעלי הדירות. החברה קיימה פגישות פרה רולינג מול עייריה. והחברה נערכת להגשת בקשה להיתר בהתאם לתוכנית עיצוב. צפי להיתר בניה ברבעון רביעי 2028.	לא	04/2024	94	---	2.2	1,890	64 יח"ד (מתוכן 20 יח"ד מוחזרות לדיירים) כ-334 מ"ר מסחר	6	67%	100%	1,379	50%	פינוי בינוי	הבנים 3-7, חולון
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה קיבלה אישור להגשת מסמכי תב"ע ופועלת להכנתם והגשתם לוועדה המקומית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שלישי 2027.	לא	03/2022	120	4,705	3.2	11,525	92	42	67%	71%	4200	49%	פינוי בינוי	שרת 45 - טרומפלדור 38, נתניה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות ועדה מקומית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שלישי 2027.	לא	07/2021	120	3,870	3.2	9,035	79 יח"ד 450 מ"ר מסחר	35	67%	70%	2000	49%	פינוי בינוי	שד' בנימין 24-26, נתניה
הסכם התחדשות עירונית נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה הגישה את מסמכי התב"ע לוועדה המקומית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון רביעי 2027.	לא	07/2017	120	4,390	מדובר בפרויקט משולב פינוי בינוי וחזוק 2.25	10,250	63	28	67%	70%	3000	49%	פינוי בינוי+ חזוק	המתמיד 3-5, נתניה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה קיבלה אישור להגשת מסמכי התב"ע ופועלת להכנתם והגשתם לוועדה המקומית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון רביעי 2027.	לא	03/2022	120	5,000	2.8	14,240	144	72	67%	74%	3,700	49%	פינוי בינוי	מתחם אבושדיד, נתניה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות ועדה המקומית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שני 2028.	לא	02/2020	115	10,365	2.8	38,992	372 יח"ד 793 מ"ר מסחר	165	67%	79%	8,500	49%	פינוי בינוי	ברודצקי בנימין, נתניה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה הגישה את מסמכי התב"ע לוועדה המקומית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון רביעי 2027.	לא	09/2020	120	795	3	15,105	150 יח"ד 637 מ"ר מסחר	60	67%	95%	5,000	49%	פינוי בינוי	בן צבי הארי, נתניה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תב"ע מול הועדה המקומית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון ראשון 2029.	לא	02/2021	120	5,025	2.8	22,885	74	41	67%	82%	1,544	49%	פינוי בינוי	בן יהודה נגב, נתניה
הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פועלת לקידום תב"ע מול הועדה המקומית. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שני 2029.	לא	03/2020	115	4,070	3	18,552	160	73	67%	82%	4,167	49%	פינוי בינוי	גורדון ויצמן ששת הימים, נתניה

הסכם פינוי בינוי נחתם ע"י רוב דרוש של בעלי הדירות. החברה פולעת לאישור תוכנית עיצוב. למיטב ידיעת החברה, הרשות המקומית תומכת בתוכנית. צפי לקבלת היתר בניה/היתר בניה יתקבל ברבעון שני 2027	לא	08/2018	120	5,790	3	28,270	260 יח"ד 2,800 מ"ר שטחי משרדים ומסחר	128	67%	83%	11,000	40%	פינוי בינוי	נוריק טהון, נתניה
החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שני 2028.	לא	10/24__	110	675	8	1,370	64	8	67%	60%	2,681	70%	תמ"א 38/2	השקמה – בית אליעזר
החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שלישי 2028.	לא	08/25	115	540	1.2	3,950	22	18	67%	70%	955	70%	פינוי בינוי	חנה סנש
החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שלישי 2028.	לא	12/2025	120	3,330	3.3	7,775	125	37	67%	71%	2,100	100%	פינוי בינוי	הר ציון 4,6 הגליל

6.6.5.8. פרויקטי התחדשות עירונית ליום 31 בדצמבר 2025 אשר שיעור ההחתמות בהם עולה על 30% וטרם עברו את רף החתימות הנדרש:

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המויעדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ⁸ [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטבי חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת ההתמדות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
				שיעור ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם לדריש התחלת הפרויקט									
מרוזק 4-8, 12-14, 18, אסף שמוחני 29, 33, 35, אברהם טביב 5, 7 עוזיאל 8, קרית אתא	פינוי בינוי	50%	15,327	54.9%	67%	113	452 יח"ד	10,301	5	11,160	120	03/2024	לא	החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
הנרייטה סאלד 1-13, שדי ירושלים 63-57, קרית-ים	פינוי בינוי	50%	18,697	63.9%	67%	180	632 יח"ד כ- 5,663 מ"ר כ- 5,550 מ"ר תעסוקה	6,459	4.5	8,561	100	06/2024	לא	החברה הגישה את התב"ע לוועדה המחוזית ועברה תנאי סף. הענייה הצטרפה לתוכנית. צפי להיתר בניה ברבעון שלישי 2028.
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך, נתניה	פינוי בינוי	49%	9,000	50%	67%	96	202 יח"ד 837 מ"ר מסחר	3,000	3.1	9,000	120	10/2024	לא	תב"ע מאושרת. הפרויקט בשלבי עיצוב אדריכלי ותכנון מפורט. צפי לקבלת היתר בניה רבעון שלישי לשנת 2027.
גורדון 2,4,6, וייצמן 9- 11, נתניה	פינוי בינוי	50%	3,900	45%	67%	65 יח"ד 815 מ"ר מסחר	131 יח"ד 700 מ"ר מסחר	7,000	3	13,000	120	11/2023	לא	החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
הבעל שם טוב 13-15-17-19- 21-23-25, אשקלון	פינוי בינוי	100%	6,066	57%	67%	60	360	5600	7	4,300	95	8/2024	לא	החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
ביאליק 3,5,7, חדרה	פינוי בינוי	70%	2,800	60%	67%	31	183 יח"ד 1000 מ"ר מסחר	5,000	5.9	3,500	105	02/2024	לא	החברה פועלת לקידום תכנון
גזית-הנציב, חדרה	פינוי בינוי	70%	9,100	55%	67%	176	618 יח"ד 9100 מ"ר מסחר ותעסוקה	23,000	3.5	22,000	105	04/2024	לא	החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית.
אוסישקין 24, 26, 28, 33 ויצמן 19, ראשון לציון	פינוי בינוי	50%	5,115	43%	67%	77	187 יח"ד כ- 142 מ"ר מסחר	12,000	2.4	14,000	100	08/2025	לא	הפרויקט בשלב חתימות חוזים. טרם הגעה לרוב דרוש. החברה פועלת לקידום תב"ע בסמכות ועדה מקומית. ומצויה בהתנהלות מול הרשות המקומית לצורך קידום הפרויקט. לקראת פה רולינג עם מנהדת העיר.
רבי נחמן מברסלב הנביאים פתח תקווה	פינוי בינוי	70%	21,000	50%	67%	264	528	16,000	3	16,000	100	דצמבר 2025	לא	החברה פועלת לקידום ותכנון מסמכי התב"ע צפי להיתר 2/2031
ההגנה - אחי אילת-קדש	פינוי בינוי	100	15,000	45%	67%	176	508	20,000	4.3	26,000	100	יוני 2025	לא	החברה פועלת לקידום תכנון ראשוני ובחינת חלופות מול הרשות המקומית

לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)

מידע על אשראי לליווי הפרויקט ⁸²													
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מודד תשומות/ אחר]
AQUA RESORT שלב א', "מחיר למשתכן"	29,730	---	---	434,820	123,950	588,500	פריים + -0.35% 0.55%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	לא
AQUA PARK, שכונת לכיש מתחם ב' (מחיר למשתכן)	370,000	106,819	6,818	765,738	505,648	765,738	פריים + 1.1%-0.9%	לא צמודה	כן	לא ⁸³	cost+ 2%	כן	לא
AQUA SENSE בן גוריון	195,000	24,000	---	197,251	116,132	392,251	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא ⁸⁴	cost+ 2%	כן	לא
AQUA SENSE בן גוריון	43,942	---	---	---	---	43,942	- 8.25% 7.25%	לא צמודה	כן	לא	cost+ 2%	כן	לא
נרקיסים 12,14 (תמ"א 38/1 - חיזוק) טירת כרמל	5,000	5,000	300	22,000	27,300	27,300	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	לא
MOMENTUM נתניה	226,070	---	---	328,592	280,072	328,592	פריים + - 1.25% 1.5%	לא צמודה	כן	לא ⁸⁵	פאושלי	כן	כן
NEXT זיבוטינסקי 71 (תמ"א 38/2 הריסה ובניה)	31,000	2,000	24,915	79,510	40,193	135,425	פריים + -0.35% 0.55%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
THE ESTHER	81,064	---	---	---	---	---	---	---	---	לא ⁸⁶	פאושלי	כן	כן
YAPPI חנינית 4 (תמ"א 38/1)	8,000	8,000	1,338	25,000	14,100	33,000	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חנינית 6, (תמ"א 38/1)	8,000	8,000	679	27,290	17,190	35,290	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חנינית 7, (תמ"א 38/1)	6,000	6,000	717	29,000	20,000	35,000	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חנינית 9, (תמ"א 38/1)	6,000	6,000	720	31,000	20,850	37,000	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
YAPPI חנינית 11, (תמ"א 38/1)	6,000	6,000	799	28,000	14,650	34,000	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
שערי עכו, מתחם 71118	103,000	23,000	3,000	199,000	80,218	305,000	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא ⁸⁷	cost+ 2%	כן	לא

כל ההלוואות הינן הלוואות עם זכות חזרה לחברה (Recourse).

הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הלווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	קבלן מבצע			
										התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	
שערי עכו, מתחם 71119	110,000	80,835	4,000	340,000	266,500	454,000	פריים + 0.2% - 0.5%	לא צמודה	כן	לא ⁸⁸	cost+ 2%	כן	לא
שערי עכו, מתחם 71120	56,000	56,000	2,325	248,140	146,095	306,465	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	לא ⁸⁹	cost+ 2%	כן	לא
סנטרל B, (מגרש 501)	94,500	43,080	---	175,500	147,073	270,000	פריים + 1% - 0.8%	לא צמודה	כן	כן	ל.ר	ל.ר	ל.ר
YOUNG PARK נאות פרס רמלה (מגרש 105)	65,000	44,491	---	239,000	126,980	304,000	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא ⁹⁰	cost+ 2%	כן	לא
NEW PARK כלניות 17 (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה), טירת הכרמל	33,000	33,000	37,000	105,000	75,570	142,000	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא ⁹¹	פאושלי	כן	כן
NEW PARK כלניות 17 (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה), טירת הכרמל	10,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
AVENUE זיבוטינסקי 59 (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה), טירת הכרמל	75,000	75,000	85,500	370,000	303,530	530,500	פריים + 1.2%-1%	לא צמודה	כן	לא	פאושלי	כן	כן
AVENUE זיבוטינסקי 59 (תמ"א 38/2 – הריסה ובניה), טירת הכרמל	35,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
רובע בינלאומי לוד	130,000	97,480	5,000	345,000	248,570	480,000	---	---	---	לא ⁹²	cost+ 2%	כן	לא
AQUA חבצלת השרון (מגרש 213) ⁹³	99,145	---	---	---	---	---	---	---	כן	לא ⁹⁴	פאושלי	כן	לא
AQUA חבצלת השרון שלב ב' 'מחיר מטר' מתחם א' (מגרש 212)	151,450	---	---	---	---	---	---	---	כן	לא ⁹⁵	פאושלי	כן	לא
CENTRAL שלב ג'	8,200	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

88 הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

89 הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

90 הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

91 הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת אחוות אריה בע"מ, המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה.

92 הקבלן הראשי בפרויקט הוא חברת עמרם ביצועים בע"מ, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה.

93 יוער כי הסכם המימון לרכישת הקרקע כולל גם שלב של ליווי הפרויקט אשר כניסתו לתוקף מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו.

94 הקבלן הראשי בפרויקט הוא יסודות אומנות הבניה בע"מ, המוחזקת בשיעור של 51% על ידי החברה.

95 הקבלן הראשי בפרויקט הוא יסודות אומנות הבניה בע"מ, המוחזקת בשיעור של 51% על ידי החברה.

מידע על אשראי לליווי הפרויקט ⁸²													תקרת אשראי פיננסי		שם הפרויקט
תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראיות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	תקרת אשראי מכר	יתרה לניצול ערביות המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מודד תשומות/ אחר]			
													מגרשים 101-103, מתחם גן אלי כהן		
31,470	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	AQUA RESORT, שלב ב'		
1,200	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	אכזיב שלב ב', שכונת הפארק		
55,020	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	כפר סבא קרית הצעירים		
40,718	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	בני עייש מתחם 73146		
21,024	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	בני עייש מתחם 73149		
8,600	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מצפה הימים מתחם א' (46487)		
25,395	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	בית שמש מתחם 75369		
40,437	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	בית שמש מתחם 75384		
25,200	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	בית שמש מתחם 75377		
310,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מתחם ה-1000 מגרשים 3034-3035, ראשון לציון		
106,370	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מתחם ה-1000 מגרשים 3034-3035, ראשון לציון		
21,222	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מחיר מטרה 'צביון חרדי' מתחם מספר 1 (מגרשים 111, 113, 114)		
41,733	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מחיר מטרה 'צביון חרדי' מתחם מספר 6 (מגרשים 412,413,414)		
7,200	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	רח' פרופסור שור, שכונת נאות הרצל, גוש 8320 חלקה 402, מגרש 4, נתניה		
82,935	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	פרויקט אורות (פרויקט מגורים)		
85,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	פרויקט מדורגי המצוק ⁹⁶		
25,746	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	שיפולי ההר שלב א' מתחם 1 (מגרשים 810,811,813)		
36,296	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	NEO תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)		
20,242	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	NEO תנופורט ב' (מגרש 202)		
13,262	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	NEO תנופורט ג' (מגרש 201)		
140,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	רמת גן -חנן מור		
38,000	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	רמת גן -חנן מור		

⁹⁶ יוער כי הסכם המימון לרכישת הקרקע כולל גם שלב של ליווי הפרויקט אשר כניסתו לתוקף מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו.

מידע על אשראי לליווי הפרויקט ⁸²															שם הפרויקט
קבלן מבצע				עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך הדוח ולמועד פרסום הדוח	ריבית צמודה/לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות חוק מכר	תקרת אשראי ערבויות (מימון בניה, ביצוע, לטובת בעלי מקרקעין וכדומה)	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי			
הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מודד תשומות/ אחר]	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/כתב כמויות/אחר - פרט)	התאגיד משמש כקבלן ראשי [כן/לא]												
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	21,450	---	שיפולי ההר שלב ב'	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	50,200	---	קריית עקרון צפון-מזרח, מתחם ג', 'מחיר מטרה' ⁹⁷	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	51,500	---	מתחם ה 1000, מתחם א' מגרש 1081 'מחיר מטרה'	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	22,776	---	בני עייש מתחם 73150	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	102,500	---	בית שמש מתחם 75380	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	20,000	---	ערדג	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	15,038	---	כפר חיטים, טבריה מתחמים G ו-D	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	85,120	---	טבריה - כפר חיטים (מתחמים A, B ו-C)	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	113,300	---	מגדלי העברית	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	104,650	---	נחל רקת	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	138,828	---	עכו קיבוץ שמרת	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	25,000	---	עכו קיבוץ שמרת	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	107,400	---	יבנה מזרח מתחם ד'	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	100,100	---	יבנה מזרח מתחם ז'	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	167,700	---	יהוד מתחם 308	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	34,159	---	יהוד מתחם 308	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	62,190	---	מגרשים בגוש 10096 חלקות 21, 28, 29, 52 ו-55 בפרדס חנה	

⁹⁷ יוער כי הסכם המימון לרכישת הקרקע כולל גם שלב של ליווי הפרויקט אשר כניסתו לתוקף מותנית בתנאים מתלים שטרם התקיימו.

6.6.5.9. ניתוחי רגישות

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (*)										
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	
37%	4,180	44%	4,690	51%	5,200	59%	5,710	67%	6,220	פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2025
29%	5,937	36%	6,854	42%	7,770	50%	8,687	58%	9,603	
12%	980	18%	1,340	24%	1,700	30%	2,060	37%	2,420	
30%	17,940	37%	20,620	43%	23,300	51%	25,980	59%	28,660	
17%	1,050	23%	1,325	29%	1,600	36%	1,875	43%	2,150	
12%	45,442	15%	61,221	18%	77,000	21%	92,779	24%	108,559	פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025
30%	300	30%	300	30%	300	30%	300	30%	300	
27%	61,434	30%	70,767	33%	80,100	35%	89,433	38%	98,767	
35%	85,278	39%	97,839	41%	110,400	44%	122,961	47%	135,522	
16%	2,409	20%	3,005	23%	3,600	25%	4,196	28%	4,791	
8%	12,066	11%	15,733	13%	19,400	15%	23,067	17%	26,735	
7%	32,860	10%	43,230	12%	53,600	14%	63,970	15%	74,340	
8%	20,009	10%	24,405	11%	28,800	13%	33,196	14%	37,591	
46%	145,900	49%	163,600	51%	181,300	54%	199,000	56%	216,700	
12%	51,333	14%	62,816	16%	74,300	18%	85,784	20%	97,268	
25%	88,266	27%	98,333	29%	108,400	31%	118,467	32%	128,534	
15%	14,484	16%	15,992	17%	17,500	19%	19,008	20%	20,517	
11%	3,187	12%	3,344	16%	3,500	13%	3,656	14%	3,813	
13%	3,847	14%	3,999	18%	4,150	15%	4,301	15%	4,453	

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (*)										
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	
8,033	22%	7,626	21%	7,220	25%	6,814	19%	6,407	18%	YAPPI חיננית 7, (תמ"א 38/1)
13,653	32%	12,782	30%	11,910	31%	11,038	26%	10,167	24%	
11,407	30%	10,753	28%	10,095	30%	9,445	25%	8,791	23%	
142,878	48%	133,369	46%	123,860	44%	114,351	42%	104,842	40%	
104,269	53%	95,985	51%	87,700	49%	79,416	47%	71,131	44%	
70,168	24%	63,884	22%	57,600	20%	51,316	18%	45,033	17%	
105,114	22%	93,457	20%	81,800	18%	70,143	16%	58,486	14%	AQUA חבצלת השרון, מתחם כי מגרש 213 נתניה
133,222	24%	114,861	21%	96,500	18%	78,139	15%	59,778	12%	
12,330	32%	10,565	29%	8,800	25%	7,035	21%	5,270	17%	
45,192	25%	37,296	22%	29,400	18%	21,504	14%	13,608	9%	
20,348	34%	18,324	32%	16,300	29%	14,276	26%	12,252	24%	
30,370	40%	26,885	37%	23,400	34%	19,915	30%	16,430	26%	
83,797	26%	74,898	24%	66,000	22%	57,102	20%	48,204	17%	
48,354	20%	44,777	19%	41,200	18%	37,623	17%	34,046	15%	
41,069	28%	37,885	26%	34,700	24%	31,516	23%	28,331	21%	
70,908	24%	60,854	21%	50,800	18%	40,746	15%	30,692	12%	
37,673	21%	34,786	20%	31,900	19%	29,014	17%	26,128	16%	
73,736	25%	68,718	24%	63,700	23%	58,682	21%	53,664	20%	
41,039	27%	38,570	26%	36,100	25%	33,630	24%	31,161	22%	
62,123	26%	54,212	23%	46,300	20%	38,389	18%	30,477	15%	
47,602	26%	41,951	24%	36,300	21%	30,649	19%	24,998	16%	

פרויקטים בתכנון
ליום 31.12.2025

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (*)										
השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר		השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר		
שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	שיעור ב-%	הרווח הגולמי	
										(111, 113, 114)
14%	29,944	15%	34,322	17%	38,700	19%	43,078	20%	47,456	מתחם ה 1000, מתחם א' מגרש 1081 'מחיר מטרה'
15%	86,834	17%	97,967	18%	109,100	20%	120,233	21%	131,366	יהוד מתחם 308
12%	58,820	16%	86,910	20%	115,000	24%	143,090	28%	171,180	AGAM HILLS כפר חיטים, טבריה מתחמים G ו-D
26%	199,862	29%	233,581	32%	267,300	35%	301,019	37%	334,738	NEO תנופוט א' (מגרשים 101 ו-620)
20%	203,480	24%	256,840	27%	310,200	31%	363,560	34%	416,920	קרית אתא (עסקה שטרם הושלמה החל שיווק)
23%	1,895,734	26%	2,249,772	28%	2,603,805	30%	2,957,846	33%	3,311,884	סה"כ

(*) מאחר שכ-40% מתמורת מכירת הדירות (בהתאם לתיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשפ"ב-2022, אשר מגביל את הצמדת מחיר הדירה למדד תשומות הבנייה) צמודים למדד תשומות הבנייה, ומנגד גם עלויות הבנייה (ללא מרכיב הקרקע) צמודות למדד זה - השפעת השינויים במדד תשומות הבנייה נטו על תוצאות החברה אינה מהותית, שכן ההשפעות מקזזות זו את זו.

יודגש, כי הערכות החברה דלעיל, בין היתר, היקפי הפרויקטים, מועדי התחלה וסיום הבנייה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו (לרבות ניתוחו וההנחות הכלולות בו), יתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, סטאטוס תכנוני מתוכנן וצפי להשלמתם (ביחס לפרויקטים בתכנון, עתודות קרקע ופרויקטי התחדשות עירונית) עלויות פיננסיים (ביחס לפרויקטי התחדשות עירונית) הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק נכון למועד הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה לפרויקטים), בעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית ו/או קומבינציה על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור); בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשוי להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו כי בניית הפרויקטים לא תתאפשר או תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת החברה בדרישות הרשויות לשינוי היעוד המוצע ו/או התב"ע הקיימת ו/או לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקטים או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה; עמידת רוכשי יחיד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; הרעה בסביבה הכלכלית לרבות שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיפים 6.6.19 ו- 6.19 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ג' – פרויקטים מהותיים מאוד⁹⁸

להלן גילוי אודות פרויקטים יזמיים מהותיים מאוד, כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן יזמי.

יצוין, כי בהתאם לשו"ת 105.20 שפרסמה רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2017, מתוך כלל הפרויקטים של החברה שעמדו ליום 31 בדצמבר 2025 באחד או יותר⁹⁹ ממבחי המהותיות הקבועים בהנחיית נדל"ן יזמי, החברה בחרה להציג בדוח תיאור עסקי התאגיד שישה (6) פרויקטים בלבד כפרויקטים מהותיים מאוד (המוצגים להלן). נכון למועד הדוח אין לחברה פרויקטים אשר מקיימים את שלושת מבחי המהותיות הקבועים בהנחיית נדל"ן יזמי. בהתאם החברה בחרה בפרויקטים האמורים על בסיס הפרמטרים הבאים: (א) פרויקטים אשר מקיימים את שני מבחי המהותיות המפורטים בסעיף 1(א) (רווח גולמי גולמי צפוי שטרם הוכר) ובסעיף 1(ב) (יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט (להלן: "מבחן ההכנסות")) להגדרת פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד בהנחיית נדל"ן יזמי (פרויקט ז'בוטינסקי כלניות ופרויקט רובע השדה) (להלן: "מבחי המהותיות"); (ב) פרויקטים אשר מקיימים אחד ממבחי המהותיות כאשר החברה בחרה לתת משקל גבוה יותר לפרויקטים אשר השיגו במבחן ההכנסות את התוצאה הגבוהה ביותר (פרויקט אקווה פארק (שכונת לכיש) שלב ב', פרויקט אקווה פארק (שכונת לכיש) מתחם א' ופרויקט ALFA מתחם האלף (מגרשים 3036-3039)) (להלן: "פרויקט מהותי מאוד"); וכן פרויקט שהעודפים בו משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (פרויקט אקווה פארק (שכונת לכיש), מתחם ג').

בנוסף לאמור לעיל, ככל ויישום המבחנים ביחס לפרויקטים מסוימים יביא לתוצאות דומות, לרבות ביחס לתוצאות מבחן ההכנסות, אזי תיישם החברה מבחנים איכותיים לרבות סטטוס הפרויקט (ביצעו/תכנון/קרקע), המועד הצפוי לקבלת היתר בניה, המועד הצפוי לתחילת הקמתם וכו'.

6.6.6. AQUA PORT, רובע השדה, פרויקט "מחיר מופחת", אילת - פרויקט בהקמה

6.6.6.1 הצגת הפרויקט

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	פרויקט AQUA PORT, רובע השדה.
מיקום הפרויקט:	עיר: אילת. שלושה מתחמים בשדה התעופה "הישן". מתחם 2: גוש: 40115, חלקה: 15, מגרש: 103. מתחם 3: גוש: 40115, חלקות: 17, 19, מגרשים: 105, 107 (בהתאמה). מתחם 4: גוש: 40116, חלקה: 6, מגרש: 109. (להלן: "המקרקעין" או "המתחמים").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת סה"כ 14 בניינים הכוללים 335 יח"ד, מתוכן 85 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-250 יח"ד בשוק חופשי, בשלושה מתחמים כדלקמן: מתחם 2: הקמת 99 יח"ד, מתוכן 25 במסלול מחיר מופחת ו-74 בשוק חופשי. מתחם 3: הקמת 140 יח"ד, מתוכן 36 במסלול מחיר מופחת ו-104 בשוק חופשי. מתחם 4: הקמת 96 יח"ד, מתוכן 24 במסלול מחיר מופחת ו-72 בשוק חופשי. 100%.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%.
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ישירות במלוא הזכויות בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד.

⁹⁸ יצוין לעניין פרויקטים יזמיים מהותיים מאוד, כי ככל שלא מצוין לצד שם הפרויקט כי מדובר בפרויקט 'מחיר למשתכן' או התחדשות עירונית, אזי מדובר בפרויקט יזמי רגיל. היינו, שוק חופשי.

⁹⁹ יצוין, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 אין פרויקטים המקיימים את שלושת מבחי המהותיות הקבועים בהנחיית נדל"ן יזמי.

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מועד אישור זכיה: 4 ביולי 2021. מועד התקשרות בהסכמי חכירה: 15 בדצמבר 2021.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ - 17,606 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):	רבעון רביעי 2023.
מועד סיום שיווק צפוי:	יח"ד 'מחיר מופחת': ביחס למגרש 103 - השיווק הסתיים באוקטובר 2024. ביחס למגרשים 105, 107 ו 109 - השיווק הסתיים ביולי 2025. יח"ד בשוק חופשי: ביחס למגרש 103 - רבעון רביעי 2026. ביחס למגרשים 105, 107, 109 - רבעון שלישי 2027.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	ביחס למתחם 2 - רבעון ראשון 2027. ביחס למתחם 3 - רבעון רביעי 2027. ביחס למתחם 4 - רבעון שני 2027.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	רבעון שני 2024.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ביום 26 במאי 2024 נחתם הסכם לביצוע הפרויקט עם צד ג' ¹⁰⁰ .
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהוונות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להצעת החברה במכרז, מחיר המכירה למ"ר בנוי לדירות במסלול 'מחיר מופחת' בשלושת המתחמים הינו סך של 8,700 ש"ח למ"ר צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה התקשרה בהסכמי חכירה (נפרדים) ביחס לשלושת המתחמים, הסכמי החכירה כפופים לתנאים הכלליים של תכנית 'מחיר מופחת', כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל, לרבות השלמת הבנייה עד לחודש יולי 2025. לאור איחור במסירת המגרשים לידי החברה, הגישה החברה בקשות לדחיית מועד השלמת הבנייה, כאשר המועד להשלמת הבנייה ביחס למגרש 103 נקבע לחודש 2/2027 וביחס למגרשים 105 ו-107 נקבע המועד להשלמת הבנייה לחודש 8/2027. ביחס למגרש 109 תלויה ועומדת בפניי רמ"י וחברת הבקרה בקשת החברה לקבוע אותם לחודש 12/2027.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.6.2 מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	57,860	335	מתחם 2: הקמת 99 יח"ד, מתוכן 25 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-74 יח"ד בשוק חופשי.
שטחי מסחר	---	---	מתחם 3: הקמת 140 יח"ד, מתוכן 36 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-104 יח"ד בשוק חופשי.
שטחי משרדים	---	---	מתחם 4: הקמת 96 יח"ד, מתוכן 24 יח"ד במסלול 'מחיר מופחת' ו-72 יח"ד בשוק חופשי.
זכויות בניה לא מנוצלות	---	---	

6.6.6.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			עלויות
שנת 2024	שנת 2025		
118,610	118,610	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
43,530	51,520	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
9,100	127,520	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
24,760	26,150	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	סה"כ עלות מצטברת
196,000	323,800		

100 ההסכם והתוספת להסכם שנחתמו בין החברה לצד ג' לביצוע הפרויקט הינו הסכם פאוסלי (עד מפתח), אשר מסתכם לסך של כ- 328,400,00 ש"ח (כולל מע"מ).

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
196,000	323,800	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
4,830	2,010	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
320,070	223,590	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
324,900	225,600	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
2%	37%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

6.6.6.4. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
72	10	32	41	---	83	יחידות דיור (מ"ר)	שנחתמו בתקופה השוטפת
6,609	1,046	3,409	3,650	---	8,104	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור (שוק חופשי)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
25.2	28.3	27.8	27.5	---	27.9	יחידות דיור מחיר מופחת	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
9.3	9.6	9.3	9.2	---	9.2	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
79	89	121	162	162	162	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,215	8,261	11,669	15,319	15,319	15,319	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור - שוק חופשי	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
25.2	25.6	25.7	25.9	25.9	25.9	יחידות דיור מחיר מופחת	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
9.3	9.3	9.3	9.2	9.2	9.2	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	---	---	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
653,810	656,240	656,200	656,290	634,335	634,335	שוק חופשי	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
74,750	74,800	74,800	74,510	74,665	74,665	מחיר מופחת	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
126,550	153,080	171,470	190,550	190,415	190,415	שוק חופשי	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
20,360	21,580	47,035	74,510	74,665	74,665	מחיר מופחת	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
19%	23%	26%	29%	29%	29%	שוק חופשי	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
27%	29%	63%	100%	100%	100%	מחיר מופחת	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
256	246	214	173	173	173	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
25,637	24,591	21,183	17,533	17,533	17,533	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
156,500	156,700	168,600	181,500	202,700	202,700	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
5						מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
---						יח"ד (#)
26.5						שטחי מסחר (מ"ר)
---						יח"ד
---						שטחי מסחר
---						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת
173						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי

6.6.6.5. הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
הכנסה שהוכרה עד ליום 31.12.2025	118,500	111,980
שנת 2026	רבעון 1	1,800
	רבעון 2	6,900
	רבעון 3	3,500
	רבעון 4	5,300
שנת 2027	58,980	135,600
שנת 2028	---	---
שנת 2029	---	---
שנת 2030 ואילך	---	---
סה"כ	265,080	265,080

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החוזי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרם לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או יחול שינוי לרעה בקצב שיווק הדירות בפרויקט ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.6.6. רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)		
שנת 2024	שנת 2025	
728,560	709,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (*)
520,900	549,400	עלויות פרויקט צפויות (*)
207,660	159,600	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
2,500	27,200	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
205,160	132,400	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
29%	23%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
9.4	9.4	מגורים - מחיר מופחת
26.3	25.5	מגורים - שוק חופשי
---	---	מסחר
		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)

(*) הקיטון בהכנסות הפרויקט נבע מעדכון מחירונים ליתרת המלאי. בנוסף חלה עליה בעלויות הביצוע מול הקבלן המבצע.

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממסיים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.6.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)				
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)				
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
176,790	154,600	132,400	110,205	88,010
111,600	122,000	132,400	142,800	153,200

6.6.6.8. מימון ספציפי

ביום 14 בספטמבר 2021 התקשרה החברה עם תאגיד ביטוחי בהסכם מימון קרקע וליווי לפרויקט (להלן: "**ההסכם המימון**"). ההסכם המימון כולל שני שלבים: שלב מימון הקרקע ושלב ליווי הקמת הפרויקט (להלן: "**שלב מימון הקרקע**" ו-"**שלב ליווי הבניה**"), בהתאמה. נכון למועד הדוח, התקיימו התנאים המוקדמים והפרויקט נכנס לשלב ליווי הבניה¹⁰¹.

פרויקט AQUA PORT רובע השדה, אילת הלוואת מימון רכישת קרקע וליווי הקמת פרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	150,437
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	75,897
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:		תאגיד ביטוחי (להלן: " התאגיד המממן ")	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:		14.9.2021	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		מסגרת מימון כספי לרכישת הקרקע (להלן: " מסגרת מימון כספי ") : 150 מיליון ש"ח; מסגרת פוליסות ביטוח לפי חוק המכר 683 מיליון ש"ח; מסגרת ערבויות משב"ש 6 מיליון ש"ח.	
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:		---	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		מסגרת מימון כספי - פריים + 0.6% עד 0.8%. פרמיית פוליסת ביטוח לפי חוק המכר - 0.68% מגובה הפוליסה; עמלת ליווי פרויקט - 0.4% מעלות הפרויקט; עמלות ערבויות ביצוע וזיקים - 1.3%.	
מועדי פירעון קרן וריבית:		מועד פירעון מסגרת מימון כספי: מאי 2028. הריבית תפרע באופן רבעוני.	
תניות פיננסיות מרכזיות:		ל.ר.	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		כאמור, ההסכם מחולק לשני שלבים - שלב רכישת הקרקע והעמדת מסגרת המימון הכספי (כהגדרתה לעיל) ושלב ליווי	

¹⁰¹ בחודש מרץ 2024 חתמה החברה על נספח להסכם המימון, שעניינו הפקת פנקסי שוברים לפרויקט. בחודש אפריל 2024 חתמו הצדדים על נספח נוסף להסכם המימון, במסגרתו הוארכו מועדי פירעון ההלוואה. בחודש מרץ 2025 נחתם נספח נוסף להסכם המימון, שלפיו תותר הנפקה של עד 20% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לציבור, ובלבד שגרעין שליטה בשיעור שלא יפחת מ-80% יוותר בידי האלון ויורם עמרם (להלן: "**בעלי השליטה**"). בחודש אוגוסט 2025 נחתם נספח נוסף להסכם המימון, שלפיו תותר הנפקה של עד 40% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לציבור, ובלבד שגרעין שליטה בשיעור שלא יפחת מ-60% יוותר בידי בעלי השליטה. בחודש פברואר 2026 נחתם נספח נוסף להסכם המימון, שלפיו תותר הנפקה של עד 49% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה לציבור, ובלבד שגרעין שליטה בשיעור שלא יפחת מ-51% יוותר בידי בעלי השליטה. לאחר תאריך הדוח, בחודש מרץ 2026 נחתם נספח נוסף להסכם המימון, במסגרתו הוגדל היקף האשראי לפרויקט מסך של 150 מיליון ש"ח לסך של 200 מיליון ש"ח. בנוסף, בוטלו הערבויות האישיות שניתנו על-ידי בעלי השליטה במועד החתימה על ההסכם המימון, וזאת ללא שינוי ביתר תנאי ההסכם המימון.

פרויקט AQUA PORT רובע השדה, אילת הלוואת מימון רכישת קרקע וליווי הקמת פרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)	
הבנייה. תחילת שלב הקרקע כפופה לתנאים מוקדמים, ביניהם השקעת הון עצמי בפועל שלא תפחת מ-20% מעלויות הקרקע, בסך שלא יפחת מ-32 מיליון ש"ח, אשר התקיימו במלואם. תחילת שלב ליווי הבנייה כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים, וביניהם קבלת היתר בנייה¹⁰², השקעת הון עצמי בשיעור של 18% מסך כל עלויות הפרויקט (לרבות עלות קרקע) בסך שלא יפחת מ-81 מיליון ש"ח; ומכירות מוקדמות של יחיד בשווי של לפחות 15% מסך הכנסות הפרויקט ולא פחות מ-80 מיליון ש"ח, אשר התקיימו במלואם. שיעור ההון העצמי יפחת בהדרגה בהתאם להתקדמות המכירות, בהתאם למדרגות הקבועות בהסכם. התחייבויות מהותיות: עמידה בקצב מכירות ובקצב התקדמות הבנייה הקבועים בהסכם ובכלל זאת, קבלת היתר עד מאי 2024. בחודש אפריל 2024 חתמה החברה על נספח הארכת המועד השלמת בנייה עד מאי 2028; לא לבצע כל שינוי בשליטה או כל שינוי בחזקות בחברה, למעט הנפקת מניות לציבור של עד 49% מהון מניות החברה, ובלבד שגרעין שליטה של לפחות 51% מהון מניות החברה ישאר בידי ה"ה אלון ויורם עמרם (להלן: "בעלי השליטה"), וכן לא לבצע שינויים בדירקטוריון החברה לעומת הרכבו נכון למועד ההסכם, למעט שינוי הנובע מהנפקה לציבור, ללא הסכמה מראש של המממן. יצוין, כי במהלך שנת 2025 חתמו הצדדים על נספחים להסכם (להלן: "הנספחים"). עילות לפירעון מיידי: הפרה של התחייבויות החברה לפי הסכם המימון ונספחיו, דיספוזיציה בזכויות בפרויקט; הליכי חדלות פירעון וכיו"ב.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	עודפים ימשכו מחשבון הליווי, כולם או מקצתם, בכפוף לקבלת הסכמת התאגיד המממן מראש ובכתב כנהוג בהסכמים מסוג זה.
בטחונות:	שעבודים כמפורט בטבלה להלן. החברה התחייבה לשפות את התאגיד המממן בגין כל מימוש של פוליסות ביטוח לפי חוק המכר שיעמיד התאגיד המממן לטובת רוכשי יחידות דיור. ביום 08 מרץ 2026 חתמו החברה והתאגיד המממן על נספח להסכם המימון לפיו הסכימו התאגיד המממן לבטל את הערבויות האישיות של בעלי השליטה לאל שינוי בתנאי ההלוואה.

9.6.6.6. להלן פרטים אודות הלוואת מזנין:

נכון למועד הדוח, לא קיימת הלוואת מזנין.

10.6.6.6. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	התחייבות לרישום שעבוד בדרגה ראשונה עם רישום זכויות החברה במקרקעין לטובת התאגיד המממן על זכויות החברה בפרויקט, לרבות שעבוד זכויות החברה במקרקעי הפרויקט, שעבוד על זכויות החברה לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין והפרויקט, שעבוד ראשון בדרגה וזכויות קיזוז על כספים שיועמדו בחשבון הליווי, זכויות לקבלת כספים מכוח חוזים וכיו"ב זכויות מכוח פוליסות ביטוח. בנוסף התחייבה החברה לשפות את התאגיד המממן בגין מימוש של פוליסות הביטוח וכן שלא ליצור שעבודים נוספים על הפרויקט שלא בהסכמת התאגיד המממן.	150 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

102 נכון למועד הדוח כל היתרי הבנייה בפרויקט התקבלו: היתר בנייה ביחס למגרש 103 התקבל בדצמבר 2024, ביחס למגרש 109 התקבל היתר במרץ 2025, וביחס למגרשים 105, 107 התקבל היתר בספטמבר 2025.

6.6.6.11. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PORT רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	159,600
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(43,400)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	116,200
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	92,900
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	209,100
התאמות אחרות לעודפים	(25,300)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	183,800
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	183,800
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה (100%)	183,800
הסבר להתאמות	הצגת העודפים מבוססת על עודפי השמאי בהתאם לדוח הליווי, בתוספת עדכוני מחירונים. במסגרת חישוב עודפי השמאי לא נכללו עלויות מימון קרקע, רווח קבלני, הוצאות שונות וכיוצא באלה, מנגד נכלל שערך הקרקע בדוח אפס
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	02/2027
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק המממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן.

6.6.7. פרויקט AQUA PARK (שכונת לכיש), מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') - פרויקט בביצוע

בחודש יולי 2021 זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקמה של שלושה מתחמי מגורים באשדוד במסלול תכנית 'מחיר מופחת': מתחם 58097 (מגרשים 17,18), מתחם 58098 (מגרשים 19,20) ו-מתחם 58099 (מגרש 16) (להלן: "מתחם א'", "מתחם ב'", ו-"מתחם ג'", בהתאמה).

6.6.7.1. הצגת הפרויקט

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד.
מיקום הפרויקט:	שכונת פארק לכיש, אשדוד. גוש: 2077. חלקה: 246,247. מגרש: 18א.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת 6 בניינים הכוללים 340 יח"ד, מתוכן 170 במסלול מחיר מופחת ו-170 בשוק חופשי, וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ-3,537 מ"ר. החברה קיבלה הקלת שבס לתוספת של 16.5%, באופן שהפרויקט כולל סה"כ 396 יח"ד, מתוכן 170 במסלול מחיר מופחת ו-226 בשוק חופשי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%.
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ישירות במלוא הזכויות בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	---
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6 בדצמבר 2021.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-9,478 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון ראשון 2024.
מועד סיום שיווק צפוי:	ביחס ליח"ד 'מחיר למשתכן': השיווק הסתיים. ביחס ליח"ד שוק חופשי: רבעון ראשון 2028.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון שני 2027.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	רבעון שני 2023.

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
הפרויקט מבוצע על ידי חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ (להלן: "הקבלן המבצע"), חברה בת המוחזקת 100% על ידי החברה ¹⁰³ .	הסכמים עם קבלני ביצוע:
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהוונות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להצעת החברה הזוכה במכרז, מחיר המכירה למ"ר בנוי לדירות במסלול 'מחיר מופחת' הינו סך של 11,600 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה התקשרה ביום 6 בדצמבר 2021 בהסכם חכירה הכפוף לתנאים הכלליים של תכנית 'מחיר מופחת', כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל, מועד השלמת הבניה המוארך הינו עד לחודש אפריל 2027.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.7.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	48,707 מ"ר	396 יח"ד	---
שטחי מסחר	3,537 מ"ר	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.7.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		שנת 2025	שנת 2024
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	240,807	240,807
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	61,213	61,213
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	203,685	86,065
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	37,065	37,065
	סה"כ עלות מצטברת	542,770	425,150
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	542,770	425,150
עלויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	---	---
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	114,740	237,200
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	---	---
	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	114,740	237,200
	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) לא כולל קרקע	65%	27%

¹⁰³ ביום 20 בנובמבר 2023 חתמה החברה עם הקבלן המבצע הסכם לביצוע הפרויקט בתמורה של COST+2% בתוספת מע"מ, על סמך תקציב מאושר.

6.6.7.4. שיווק הפרויקט¹⁰⁴

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
290	6	---	---	1	7	יחידות דיור (#)	
25,865	559	---	---	101	660	יחידות דיור (מ"ר)	
---	957	187	---	---	1,144	שטחי מסחר (מ"ר)	
22.6	24.4	---	---	21.4	23.9	יחידות דיור (שוק חופשי)	
12.7	---	---	---	---	---	יחידות דיור מחיר מופחת	
---	25.8	26.1	---	---	25.8	שטחי מסחר	
298	303	303	303	304	304	יחידות דיור (#)	
26,513	27,073	27,073	27,073	27,174	27,174	יחידות דיור (מ"ר)	
---	957	1,144	1,144	1,144	1,144	שטחי מסחר (מ"ר)	
22.8	22.8	22.7	22.8	22.8	22.8	יחידות דיור - שוק חופשי	
12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	יחידות דיור מחיר מופחת	
---	25.8	25.8	25.8	25.8	25.8	שטחי מסחר	
614,695	615,110	612,630	612,660	613,995	613,995	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
192,305	194,185	194,750	194,840	195,205	195,205	מחיר מופחת	
262,995	299,465	304,210	304,244	307,875	307,875	שוק חופשי	
192,305	194,185	194,570	194,840	195,205	195,205	מחיר מופחת	
43%	45%	50%	50%	50%	50%	שוק חופשי	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	מחיר מופחת	
98	93	93	93	92	92	יחידות דיור (#)	
10,086	9,526	9,526	9,526	9,425	9,425	יחידות דיור (מ"ר)	
3,390	2,433	2,246	2,246	2,246	2,246	שטחי מסחר (מ"ר)	
185,100	188,400	182,100	192,200	205,300	205,300	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
2						יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
76						שטחי מסחר (מ"ר)	
25.3						יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
24.8						שטחי מסחר	
---						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
92						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

המחיר למ"ר בדירות "מחיר מופחת" בהתאם לחוזה עם רמ"י הינו 11.6 אלפי ש"ח (מחיר זכיה משוקלל נומינלי). המחיר למ"ר האמור צמוד למדד תשומות הבניה החל ממועד קבלת היתר בניה בכל מתחם ומתחם.

6.6.7.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
הכנסה שהוכרה עד ליום 31.12.2025	328,530	256,140
שנת 2026		
רבעון 1	43,700	12,400
רבעון 2	43,700	11,000
רבעון 3	43,700	---
רבעון 4	43,450	223,540
שנת 2027	---	---
שנת 2028	---	---
שנת 2029	---	---
שנת 2030 ואילך	---	---
סה"כ	503,080	503,080

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או יחול שינוי לרעה בקצב שיווק הדירות בפרויקט ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.7.6 רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		
שנת 2024	שנת 2025	
807,000	809,200	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
662,350	657,510	עלויות פרויקט צפויות
144,650	151,690	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
20,600	58,900	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
124,050	92,790	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ה
18%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12.7	13	מגורים - מחיר למשתכן
24.8	24.3	מגורים - שוק חופשי
26	26	מסחר
		מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממסיים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או יחתמו.

6.6.7.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)				
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)				
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%
62,180	77,485	92,790	108,095	123,400
103,230	98,010	92,790	87,570	82,350

6.6.7.8. מימון ספציפי

להלן תיאור הסכם ליווי בקשר עם הפרויקט:

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%; באלפי ש"ח)			
יתרות דוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	242,641
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	134,127
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:		בנק מממן	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:		10.4.2024	
סך מסגרת (מטבע הפעילות):			
סך המסגרות המקסימלי לפרויקט לא יעלה על כ-801 מיליון ש"ח, בחלוקה כדלקמן: מסגרת אשראי של כ-220 מיליון ש"ח לצורך מימון מחדש להלוואות רכישת הקרקע ("מסגרת הקרקע"); מסגרת אשראי כספי בסך של כ-40 מילון ש"ח ("מסגרת מימון מקדמית") לצורך מימון חלק מעלויות מקדמיות בקשר עם הקמת הפרויקט כגון יועצים וחפירה ודיפון אשר הועמד במסגרת מימון הקרקע; מסגרת אשראי בסך של כ-117 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט ("מסגרת הבניה"); מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-801 מיליון ש"ח ("מסגרת ערבויות חוק מכר"); מסגרת ערבויות אחרות - עד כ-6.2 מיליון ש"ח.			
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:		133 מיליון ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		טווח ריבית 1.1%-0.8% P. עמלות - עמלת ניהול בסך 960 אלפי ש"ח; טווח עמלת ערבויות חוק מכר - 0.6%-0.8%; טווח עמלת ערבויות ביצוע - 0.9% - 1.1%; טווח עמלת הקצאת אשראי - 0.1%-0.2%.	
מועדי פירעון קרן וריבית:		מועד פרעון סופי - 30.7.2027. תשלום ריבית רבעוני.	
תניות פיננסיות מרכזיות:		---	
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		בהסכם עם המלווה נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת מסגרת הקרקע, מסגרת מימון מקדמית ולהנפקת שוברי תשלום וערבויות חוק מכר, אשר התקיימו במלואם. כמו כן, נקבעו תנאים מקדמיים להעמדת מסגרת הבניה, אשר התקיימו במלואם. עילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי: הפסקת הבנייה למשך יותר מ-45 ימים; חריגה מלוחות הזמנים להשלמת הבנייה, קצב מכירות או תקציב הקבועים בהסכם להשלמת הבנייה; פתיחת הליכי עיקול, פירוק, כינוס או פשרה; אם תיכלל הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים; אם ארע אירוע אשר מזכה מוסד פיננסי אחר או מחזיקי אג"ח או נושה מהותי אחר העמיד לפירעון מיידי; אם חל שינוי מבנה שלא בהתאם להוראות ההסכם; שינוי שליטה או בשיעור החזקות בעלי השליטה בחברה, למעט שינוי בשל הנפקת מניות בבורסה (כהגדרתה להלן); ניהול עסקי החברה באופן העלול להשפיע לרעה על ביצוע הפרויקט או קיום התחייבות הסכם המימון; הפרת התחייבויות הסכם המימון כמפורט לעיל. יובהר כי זכות להעמדה לפירעון מיידי תחול גם בקרות עילות הפרה ביחס לבעלי השליטה בחברה. שינוי שליטה – ביום 18 בפברואר 2025 נחתם נספח להסכם המימון לפיו הנפקת מניות החברה נעשתה באישור ובידיעת הבנק וכי עד למועד פירעון האשראי על פי הסכם הליווי וקיום כל חובות החברה על פיו לא יחול שינוי שליטה בחברה, "שליטה" לעניין זה - כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		לא.	
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		לא.	

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%; באלפי ש"ח)	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	שחרור עודפים טעון את הסכמת הבנק מראש ובכתב.
בטחונות:	כמפורט להלן. בנוסף הועמדו ערבויות אישיות ללא הגבלה בסכום של ה"ה אלון ויורם עמרם. לעניין שעבודים ראה להלן. הבטוחות והערבות המפורטות לעיל ולהלן תשמשנה הן להבטחת חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי המלווה בק"ע הסכם המימון והן להבטחת חובות והתחייבויות אחרים של החברה כלפי המלווה מכל סוג שהוא, והכל, ללא הגבלה בסכום.

6.6.7.9. להלן פרטים אודות הלוואת מזנין:

נכון למועד הדוח, לא קיימת הלוואת מזנין.

6.6.7.10. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	שעבוד זכויות החכירה במקרקעין והתחייבות לרישום משכנתא לטובת המלווה. שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בפרויקט לרבות זכות לקבלת כספים מרוכשים, הסכמי קבלן, זכות לקבלת כספים מרשויות המס ולרבות קיוון הפסדים בחשבונות הפרויקט, חוזה ביצוע תשתיות, חוזה בניה ופוליסות ביטוח.	242 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

6.6.7.11. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי	151,690
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	46,490
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	105,200
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	68,590
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	173,790
התאמות אחרות לעודפים	(17,840)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	155,950
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	155,950
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	155,950
הסבר להתאמות	הצגת העודפים מבוססת על הרווח בהתאם לדוח הליווי. במסגרת חישוב זה לא נכללו עלויות מימון קרקע, לא הובאו בחשבון עדכוני מחירים, רווח קבלני, הוצאות שונות וכיוצא באלה
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	04/26
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק המממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן.

6.6.8. פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16) (מתחם מספר 58099 מגרש 16), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת' - פרויקט בביצוע)

6.6.8.1. הצגת הפרויקט

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16) אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	פרויקט AQUA PARK לכיש, מתחם ג' (58099), אשדוד
מיקום הפרויקט:	פארק לכיש, אשדוד. גוש: 2077 חלקה: 245 מגרש: 16
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת 6 בניינים הכוללים 370 יחיד, מתוכן 158 במסלול מחיר מופחת ו-212 בשוק חופשי, וכן שטחי מסחר בשטח כולל 3,400 מ"ר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה ישירות בזכויות החכירה בפרויקט.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	ל.ר.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	6 בדצמבר 2021.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-8,347 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל:	רבעון ראשון 2024.
מועד סיום שיווק צפוי:	ביחס ליחיד משתכן - השיווק הסתיים. ביחס ליחיד שוק חופשי - רבעון רביעי 2027.
מועד סיום עבודות הקמה [מתוכנן]:	רבעון רביעי 2026
מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל]:	רבעון שלישי 2023.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הפרויקט מבוצע על ידי חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ, חברה בת המוחזקת 100% על ידי החברה.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להצעת החברה הזוכה במכרז, מחיר המכירה למ"ר בנוי לדירות במסלול 'מחיר מופחת' הינו סך של 11,600 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה התקשרה ביום 6 בדצמבר 2021 בהסכם חכירה של המקרקעין הכפוף לתנאים הכלליים של תכנית 'מחיר מופחת', כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל, לרבות השלמת הבנייה. מועד השלמת הבנייה המוארך הינו עד לרבעון ראשון 2027
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.8.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16), אשדוד מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יחיד	הערות
יחידות דיור	45,666	370	---
שטחי מסחר	3,615	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.8.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
221,855	221,855	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
55,135	55,135	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
109,178	231,598	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
23,422	23,422	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
409,590	532,010	סה"כ עלות מצטברת
409,590	532,010	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
204,550	83,090	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
204,550	83,090	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
35%	75%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) לא כולל קרקע

6.6.8.4. שיווק הפרויקט¹⁰⁵

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
41	3	4	1	1	9	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,775	300	340	100	101	841	יחידות דיור (מ"ר)	
---	1,789	241	---	---	2,030	שטחי מסחר (מ"ר)	
23.3	23.3	24.2	20.6	20.8	23	יחידות דיור (שוק חופשי)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
12.7	---	---	---	---	---	יחידות דיור מחיר מופחת	
---	24.7	27.3	---	---	25	שטחי מסחר	
281	284	288	289	290	290	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
25,510	25,810	26,150	26,250	26,351	26,351	יחידות דיור (מ"ר)	
---	1,789	2,030	2,030	2,030	2,030	שטחי מסחר (מ"ר)	
20.8	20.9	20.9	20.9	20.9	20.9	יחידות דיור - שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
12.8	12.8	12.7	12.7	12.7	12.7	יחידות דיור מחיר מופחת	
---	24.8	25	25	25	25	שטחי מסחר	
574,700	574,640	572,970	573,000	574,370	574,370	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
166,700	168,060	168,330	168,500	168,730	168,730	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
263,380	315,210	330,450	332,378	335,910	335,910	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
166,700	168,060	168,330	168,500	168,730	168,730	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
46%	55%	58%	58%	58%	58%	יחידות דיור (#)	
100%	100%	100%	100%	100%	100%	יחידות דיור (מ"ר)	
89	86	82	81	80	80	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
8,818	8,518	8,178	8,078	7,977	7,977		
3,560	1,771	1,531	1,530	1,531	1,531		

¹⁰⁵ המחיר למ"ר בדירות "מחיר למשתכן" בהתאם לחוזה עם רמ"י הינו 11.6 אלפי ש"ח (מחיר זכיה משוקלל נומינלי). המחיר למ"ר האמור צמוד למדד תשומות הבניה החל ממועד קבלת היתר בניה בכל מתחם ומתחם.

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
172,000	155,200	154,600	162,900	170,700	170,700	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---						מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
87						יח"ד (#) שטחי מסחר (מ"ר)
---						מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
27.6						יח"ד שטחי מסחר
---						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת
80						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי

6.6.8.5 הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK (לכיש), מתחם ג', אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	סה"כ צפי הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים
הכנסה שהוכרה עד ליום 31.12.2025	375,960	298,210
שנת 2026		
רבעון 1	37,800	15,300
רבעון 2	37,800	5,100
רבעון 3	37,800	400
רבעון 4	15,280	185,630
שנת 2027	---	---
שנת 2028	---	---
שנת 2029	---	---
שנת 2030 ואילך	---	---
סה"כ	504,640	504,640

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה שלעיל בדבר ההכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ובדבר מקדמות שצפויות להתקבל, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, הכולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר מבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) קצב הבניה החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ב) ההנחה כי כלל רוכשי היחידות יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה וקצב הבניה יהיה איטי מהמצופה (בין היתר בשל פגיעה בזמינות חומרי הגלם ו/או כוח האדם ו/או בכל גורם נוסף שיגרום לעיכוב בבניית הפרויקט) ו/או יחול שינוי לרעה בקצב שיווק הדירות בפרויקט ו/או בשל העובדה שרוכשי היחידות בפרויקט לא יעמדו בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

6.6.8.6 רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

יוער כי הנתונים המפורטים להלן הינם בהתאם לתוכנית העסקית של החברה ולמכירות בפועל ולא בהתאם לדוח השמאי בפרויקט. לפרטים אודות הנתונים בהתאם לדוח השמאי ראה להלן.

פרויקט AQUA PARK (לכיש), מתחם ג', אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		
שנת 2024	שנת 2025	
741,400	743,100	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
614,140	615,100	עלויות פרויקט צפויות
127,260	128,000	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
20,700	57,900	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר רו"ה
106,560	70,100	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר רו"ה
17%	17%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
12.7	13.1	מגורים - מחיר למשתכן
27.2	27.3	מגורים - שוק חופשי
22	22	מסחר
		מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר,

על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לגבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.8.7. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
93,945	82,025	70,100	58,175	46,255	
62,510	66,305	70,100	73,895	77,690	

6.6.8.8. מימון ספציפי

ביום 2 בנובמבר 2023 התקשרה החברה בהסכם ליווי לפרויקט, כמפורט להלן:

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	199,050
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	114,480
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה:		בנק מממן ("המלווה")	
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:		2.11.2023	
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		להלן הרכב מסגרות האשראי שיעמיד המלווה: 1. מסגרת אשראי של כ-240.5 מיליון ש"ח לצורך מימון מחדש להלוואת רכישת הקרקע ("מסגרת הקרקע"); 2. מסגרת אשראי של כ-59.5 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט ("מסגרת הבניה"). מסגרת הקרקע ומסגרת הבניה (ביחד): "מסגרת האשראי הפיננסית" לא יעלו על 300 מיליון ש"ח. 3. מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-441 מיליון ש"ח ("מסגרת ערבויות חוק מכר"). 4. מסגרת ערבויות אחרות - עד כ-6.6 מיליון ש"ח. סך המסגרות המקסימלי לפרויקט לא יעלה על 741 מיליון ש"ח.	
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:		100,950 אלפי ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):		טווח ריבית מסגרת הקרקע והבניה - 1.1%-0.8% P+. עמלת התקשרות בסך 891 אלפי ש"ח. טווח עמלת ערבויות חוק מכר - 0.6%-0.8% טווח עמלת הקצאת אשראי - 0.15%-0.25% על היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת המימון הכולל.	
מועדי פירעון קרן וריבית:		מועד פירעון סופי - 30.6.2027. ריבית נפרעת מדי רבעון	
תניות פיננסיות מרכזיות:		לא תבוצע חלוקת דיבידנדים על ידי החברה, אלא בכפוף לתנאים הבאים - לא ירד יחס הון עצמי למאזן מתחת לשיעור של 16%, סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, ככל שהחברה תתחייב ביחס פיננסי מחמיר יותר כלפי מלווים אחרים, המלווה יהיה רשאי לדרוש על פי שיקול דעתו להחיל יחס פיננסי מחמיר זה כתנאי למשיכת דיבידנדים והחזר הלוואות בעלים. לפרטים נוספים ראה ביאור ג'14(2) לדוחות הכספיים.	
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):		לא יחול שינוי בשליטה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968) בחברה או בהחזקות בעלי השליטה בחברה, למעט בשל הנפקת מניות בבורסה, ללא הסכמת הבנק. בהסכם עם המלווה נקבעו תנאים מוקדמים להעמדת המימון אשר התקיימו במלואם. עילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי: הפסקת הבנייה למשך יותר מ-60 ימים; חריגה מלוחות הזמנים להשלמת הבנייה, קצב מכירות או תקציב הקבועים בהסכם להשלמת הבנייה; פתיחת	

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%, באלפי ש"ח)	
הליכי עיקול, פירוק, כינוס או פשרה; שינוי שליטה או בשיעור החזקות בעלי השליטה בחברה, למעט שינוי בשל הנפקת מניות בבורסה; ניהול עסקי החברה באופן העלול להשפיע לרעה על ביצוע הפרויקט או קיום התחייבות הסכם המימון; ביטול חוזה החכירה; דיספוזיציה בזכויות בפרויקט; הפרת התחייבויות הסכם המימון כמפורט לעיל. יובהר כי זכות להעמדה לפרעון מיידי תחול גם בקרות עילות הפרה ביחס לבעלי השליטה בחברה.	
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא.	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
עודפים ימשכו מחשבון הליווי, כולם או מקצתם, בכפוף לקבלת הסכמת הבנק המלווה מראש ובכתב.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
בעלי השליטה בחברה מסרו ערבויות ללא הגבלה בסכום. לעניין שעבודים ראה להלן. הבטחות והערובות המפורטות לעיל ולהלן תשמשנה הן להבטחת חובותיה והתחייבויותיה של החברה כלפי המלווה בק"ע הסכם המימון והן להבטחת חובות והתחייבויות אחרים של החברה כלפי המלווה מכל סוג שהוא, והכל, ללא הגבלה בסכום ובלבד שהבטחות יבטיחו בראש וראשונה את המימון נשוא הסכם המימון דגן והכל בכפוף להסכמה שהתקבלה מהבנק בקשר עם שעבוד העודפים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה כמפורט בסעיף 6.6.8.11 להלן.	בטחונות:

6.6.8.9. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	דרגה ראשונה	199 מיליון ש"ח
	דרגה ראשונה	88.2 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

6.6.8.10. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK (לכיש), מתחם ג', אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
רווח גולמי צפוי	128,000
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	47,419
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט (*) (**)	80,581
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח (*)	66,707
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	147,288
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	147,288
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	147,288
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה	147,288
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	04/2026
הסבר להתאמות	מאחר והעודפים בפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב', הם מוצגים בהתאם לרווח המוצג בדוח השמאי המלווה של הבנק, ללא התחשבות בעדכוני מחירונים, רווח קבלני, הוצאות מימון שאינן מוכרות וכדומה.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק המממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הבנק המלווה ומחזיקי האג"ח.

(*) הנתונים הינם בהתאם לדוח הליווי לחודש דצמבר 2025.
 (**) המחיר עליו התבסס השמאי באומדן ההכנסות הצפויות הינו כ-23 אלפי ש"ח למ"ר מגורים (שוק חופשי). כ-12.8 אלפי ש"ח למ"ר מגורים (מחיר למשתכן - מחיר זכיה נומינלי אשר יוצמד למדד תשומות הבניה ממועד קבלת היתר בניה). המחיר למ"ר משקף את שטח הדירות שחושב לפי חוק המכר. כ-22 אלפי ש"ח למ"ר בשטחי מסחר.

6.6.8.11. פרטים נוספים אודות העודפים בפרויקט בהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103 של רשות ניירות ערך

פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי 100%)	
העודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני ¹⁰⁶	147 מליוני ש"ח.
עלויות ותקבולים שהתהוו בהתאם לדוח אפס עדכני	כמפורט בטבלאות לעיל.
עלויות ותקבולים צפויים בהתאם לדוח אפס עדכני	כמפורט בטבלאות לעיל.
שיעור רווחיות של הפרויקט בהתאם לדוח אפס עדכני	10.7%
המועדים הצפויים לקבלת תשלומים מהפרויקט, מחשבון העודפים, ומקדמות שהתקבלו	במועד סיום עבודות ההקמה ומסירת יח"ד כמפורט בטבלה לעיל, או בשלב מוקדם יותר בהתאם להחלטת הבנק המלווה.
מועדי תשלום קרן וריבית של תעודות ההתחייבות	ראה סעיף 1 לנספח א' לדוח הדירקטוריון המצורף כחלק ב' של דוח זה להלן.
המנגנון שנקבע מול הבנק באשר ליכולת החברה לשחרר כספים מחשבון הליווי ולהעבירם לחשבון העודפים	הוראה בלתי חוזרת מהחברה להעברת כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים.
קיומה/היעדרה של התחייבות של התאגיד כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול התאגיד המלווה (כאמור לעיל) וכן התייחסות לקיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון האמור	התאגיד המלווה התחייב כי עודפים שינבעו מהפרויקט (ככל שינבעו), מיד עם שחרורם על-ידי התאגיד המלווה (וככל שינבעו לאחר שייסגרו חשבונות הליווי) יועברו על-ידי החברה (מיד לאחר שינבעו), וזאת עד לכיסוי הערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב כפי שיהיה בכל עת. לפרטים נוספים ראה נספח 7 (נספח שעבודים) לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.
יכולת החברה לשחרר כספים מחשבון העודפים ועודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים	אין.
אפשרות השתתפות עליונות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו לאחר מועד ההנפקה	לא קיים. הפרויקט לווה במתכונת ליווי סגור והעלויות הינן בהתאם לתקציב כפי שיופיע בדוח המפקח.
פירוט התנאים המהותיים של הסכם המימון של הפרויקט ובכלל זה תיאור הזכויות של הבנק המלווה (או גורם מממן אחר) לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה. ככל שמוקנית לבנק המלווה זכות כזו למי מהחשבונות כאמור, יינתן גם היקף החובות כלפי הבנק המלווה סמוך למועד ההנפקה ובכל דוח תקופתי, וקיומן או היעדרן של מגבלות על היקף החובות שרשאי התאגיד ליטול מן הבנק המלווה.	כמפורט לעיל. יצוין כי במסגרת מסמכים שנחתמו בין הבנק לחברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לצורך רישום שעבוד העודפים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), הבנק ויתר על כל זכות שעבוד ו/או קיזוז ו/או עכבון על כל יתרות זכות שתהינה קיימות בחשבון, וזאת בגין כל חוב והתחייבות שאינם נובעים מניהול החשבון, וכן נקבע כי כל עוד לא נפרעו חובות החברה כלפי מחזיקי אג"ח (סדרה ב'), כל זכויות הקיזוז ו/או העיכבון הקיימות לבנק בחשבון הפרויקט תעמודנה לו רק לגבי חובות החברה בקשר עם הפרויקט, לרבות חובות והתחייבויות המתנהלים בחשבון הפרויקט, כולל התחייבויות מותנות, ולא תחולנה ביחס לחובות ו/או התחייבויות אחרות של החברה (לרבות ביחס לפרויקטים אחרים שלה) ו/או ביחס לחובות או התחייבויות של צד ג' כלשהו כלפי הבנק ("חובות אחרים"), וכל עוד לא נפרעו חובות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), הבנק לא יבצע קיזוזים ו/או חיובים ו/או העברות בין כספים וזכויות בחשבון הפרויקט לבין חובות והתחייבויות בחשבונות אחרים של החברה אשר אינם בקשר עם הפרויקט ו/או חשבונות של צד ג' כלשהו. בנוסף, תמורות מימוש השעבודים (ככל שימומשו) ישמשו תחילה לסילוק חובות החברה לבנק בקשר עם הפרויקט, לרבות החובות המתנהלים בחשבון הפרויקט, ולאחר מכן הבנק לא יהיה זכאי לפרוע חובות אחרים (כהגדרתם לעיל) ממימוש השעבודים, אלא רק לאחר שייפרעו כל חובות והתחייבויות החברה כלפי הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי תעודות ההתחייבות בחשבון העודפים	---

106 עודפי הפרויקט כוללים הון עצמי נדרש בהתאם להסכם הליווי בסך של כ-63,707 אלפי ש"ח (אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הושקעו כ-63,707 אלפי ש"ח), בתוספת הרווח על פי דוח אפס של השמאי המלווה את הפרויקט בסך של 80,581 אלפי ש"ח.

6.6.9. פרויקט פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון

- פרויקט בביצוע

6.6.9.1. הצגת הפרויקט

פרויקט פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון - פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון.
מיקום הפרויקט:	עיר: ראשון לציון. גוש: 3947; חלקה: חלק מחלקה 93; מגרש: 3036-3039 (להלן: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט להקמת 5 בנייני מגורים, הכוללים 230 יח"ד וכ-3,015 מ"ר שטחי מסחר. החברה מקדמת תב"ע לתוספת שטחי שירות כך שהפרויקט יכלול 5 בנייני מגורים הכוללים 270 יח"ד וכ-1,215 מ"ר שטחי מסחר.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	50%.
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	הזכויות בפרויקט מוחזקות על ידי חברת עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה (כמפורט בסעיף 6.6.1.12 לעיל).
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בה הינו מר עופר ביטון, מחזיקה בשיעור של כ-50% בחברת הפרויקט. לפרטים אודות מערכת היחסים בין בעלי המניות בחברת הפרויקט ראה סעיף 6.6.1.12 לעיל.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	מגרשים 3037-3039 : 10 באוגוסט 2022. מגרש 3036 : 11 באוגוסט 2022.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-9,400 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):	רבעון שני 2025.
מועד סיום שיווק צפוי:	רבעון שני 2028.
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון שני 2028.
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):	אפריל 2025.
הסכמים עם קבלני ביצוע:	הפרויקט מבוצע על ידי חברת יסודות אמנות הבניה בע"מ (להלן: "הקבלן המבצע"), חברה בת המוחזקות 51% על ידי החברה ו-49% על ידי שי חי אחזקות נדל"ן ¹⁰⁷ .
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	בעלות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בעקבות זכייה במכרז התקשרה חברת הפרויקט בחודש אוגוסט 2022 בהסכם לרכישת הזכויות ב-4 מגרשים (3036-3039) עם עיריית ראשון לציון (להלן: "העירייה"). סך התמורה בגין ארבעת המגרשים הסתכמה לסך של כ-503 מיליון ש"ח (להלן: "התמורה"). בנוסף, שילמה חברת הפרויקט הוצאות פיתוח, אגרות, מיסים והיטלים בקשר עם הפרויקט.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

107 בהתאם להסכם בעלי המניות, השליטה בקבלן המבצע נתונה לחברה.

6.6.9.2. מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	39,555 עיקרי + שירות	230	נכון למועד הדוח התקבל היתר בניה ביחס למגרשים 3036 ו-3039.
שטחי מסחר	3,015 מ"ר + עיקרי שירות	---	
חדרי מלון	---	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בנייה לא מנוצלות	---	---	

6.6.9.3. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)			שנת 2024	שנת 2025
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה		518,555	495,590
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות		32,335	45,550
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות		9,990	14,560
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)		83,700	112,100
	סה"כ עלות מצטברת		644,580	667,800
עלויות	סה"כ עלות מצטברת בספרים		644,580	667,800
	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו		---	---
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)		26,020	12,510
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)		249,230	270,390
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)		32,070	0
	סה"כ עלות שנתורה להשלמה		307,320	282,900
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע		---	5%

6.6.9.4. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
95	12	4	13	2	31	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
9,153	1,256	310	1,433	263	3,262	יחידות דיור (מ"ר)	
---	210	---	---	---	210	שטחי מסחר (מ"ר)	
32.6	33.2	37.2	33.2	33.3	33.6	יחידות דיור (שוק חופשי)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור מחיר מופחת	
---	30	---	---	---	---	שטחי מסחר	
95	107	111	124	126	126	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
9,153	10,409	10,719	12,152	12,415	12,415	יחידות דיור (מ"ר)	
---	210	210	210	210	210	שטחי מסחר (מ"ר)	
32.6	32.6	32.7	32.8	32.8	32.8	יחידות דיור - שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---	---	יחידות דיור מחיר מופחת	
---	30	30	30	30	30	שטחי מסחר	
1,103,600	1,103,600	1,103,600	1,103,600	1,103,600	1,079,100	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	---	---	---	שוק חופשי מחיר מופחת	

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
298,000	346,060	357,580	405,215	413,990	413,990	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---	---	מחיר מופחת	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
34%	38%	40%	44%	46%	46%	שוק חופשי	
---	---	---	---	---	---	מחיר מופחת	
175	163	159	146	144	144	יחידות דיור (#)	
18,810	17,554	17,244	15,811	15,548	15,548	יחידות דיור (מ"ר)	
2,139	1,929	1,929	1,929	1,929	1,929	שטחי מסחר (מ"ר)	
470,500	446,400	443,600	418,900	417,300	417,300	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
11						יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
---						שטחי מסחר (מ"ר)	
34.2						יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---						שטחי מסחר	
---						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
144						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

6.6.9.5. מימון ספציפי

ביום 30 במרץ 2025 התקשרה חברת הפרויקט (להלן בס"ק זה: "הלווה") בהסכם ליווי לפרויקט, כמפורט להלן:

פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%, באלפי ש"ח)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	367,093
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	---
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---
מוסד מלווה: בנק מקומי (להלן: "המלווה").			
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה: 30 במרץ 2025.			
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):			
סך המסגרת המקסימלי לפרויקט לא יעלה על כ-969 מיליון ש"ח, להן הרכב מסגרות האשראי:			
1. מסגרת אשראי כספי של כ-380 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מעלויות רכישת המקרקעין (להלן: "מסגרת הקרקע").			
2. מסגרת אשראי מקדמית לצורך אגרות והוצאות של כ-30 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת אגרות").			
3. מסגרת אשראי כספי בסך של כ-145 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מעלויות הקמת הפרויקט שלב א' ("מסגרת הבנייה").			
4. מסגרת ערבויות חוק מכר עד לסך של כ-970 מיליון ש"ח ("מסגרת ערבויות חוק מכר").			
5. מסגרת ערבויות ביצוע – בסך כולל של עד כ-1.22 מיליון ש"ח.			
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה: 187,375 אלפי ש"ח			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית: פריים + 0.4%-1% בהתאם למסגרת הרלוונטית.			
מועדי פירעון קרן וריבית: מועד פירעון קרן - 31 באוקטובר 2028. ריבית נפרעת מדי רבעון			
תניות פיננסיות מרכזיות: ---			
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה): העמדת מסגרות האשראי השונות הייתה כפופה להתקיימות תנאים מוקדמים, אשר התקיימו במלואם. ההלוואה כוללת			

פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%, באלפי ש"ח)	
עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה ו/או למימוש הביטחונות, ולרבות: הפסקת הבנייה למשך יותר מ-45 ימים; חריגה מלוחות הזמנים להשלמת הבנייה, קצב מכירות או תקציב הקבועים בהסכם להשלמת הבנייה; אם החברה תחרוג מתנאי היתר הבנייה ו/או שהוא יבוטל; אם תסולק ידה של הלווה מהמקרקעין; שימוש בתקבולי הפרויקט שלא בהתאם לדוח האפס; פתיחת הליכי עיקול, פירוק, כינוס או פשרה; אם תיכלל הערת עסק חי בדוחותיה הכספיים של הלווה; אם ארע אירוע אשר מזכה מוסד פיננסי אחר או מחזיקי אג"ח או נושה מהותי אחר להעמיד את חובות הלווה לפירעון מיידי; אם לדעת הבנק יחול שינוי לרעה במצב הפיננסי ו/או העסקי של הלווה; אם חל שינוי מבנה שלא בהתאם להוראות ההסכם; שינוי שליטה בלווה כהגדרתו להלן; ניהול עסקי החברה באופן העלול להשפיע לרעה על ביצוע הפרויקט או קיום התחייבות הסכם המימון; הפרת התחייבויות מכוח הסכם הליווי. יובהר כי זכות להעמדה לפירעון מיידי תחול גם בקרות עילות הפרה ביחס לערבים. שינוי מבנה – אם קיבלה הלווה החלטת בדבר שינוי מבנה. "שינוי מבנה" פירושו: מיזוג או פיצול (כמשמעות מונחים אלה בחלק ה'2 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) או בחוק החברות), לרבות איחוד וארגון מחדש, בין חברה קולטת ובין חברת יעד וכן כל פעולה שלא במהלך העסקים השוטף והרגיל שתוצאתה היא רכישה של נכסים ו/או התחייבויות של גוף אחר, לרבות פשרה או הסדר בהתאם לסעיפים 350 ו-351 לחוק החברות, או העברת נכסים תמורת מניות או ניירות ערך אחרים או תמורה אחרת (בין בעסקה אחת ובין בסדרה של עסקאות). כמו כן, הלווה התחייבה כי עד לפירעון מלוא האשראי על פי ההסכם לא יחול שינוי שליטה בלווה (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), בין במישרין ו/או בעקיפין, וזאת מבלי שהתקבלה לכך הסכמת הבנק מראש ובכתב.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח: האם מסוג non-recourse (כן/לא): תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: בטחונות:
לא.	
לא.	
עודפים ימשכו מחשבון הליווי, כולם או מקצתם, בכפוף לקבלת הסכמת המלווה מראש ובכתב כנהוג בהסכמים מסוג זה.	
ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה, של שותף החברה בלווה ובעל השליטה בו (להלן: "הערבים"). לעניין שעבודים ראה להלן.	

6.6.9.6. להלן פרטים בנוגע להלוואת מזנין

להלן פרטים נוספים על מימון חלק מההון העצמי בפרויקט^(*):

הלווה	המלווה	חלק החברה האפקטיבי בלווה	סכום ההלוואה	מועד פירעון אחרון	בטחונות	שיעור ריבית שנתית אפקטיבית
עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ (להלן בס"ק זה: "הלווה")	מוסד חוץ בנקאי מקומי (להלן: "המממן")	50%	135 מיליון ש"ח	יוני 2028	ערבות אישית של בעלי השליטה בלווה, ללא הגבלה בסכום להבטחת כלל החובות של הלווה, החברה והשותף כלפי המלווה על פי הסכם. לעניין שעבודים ראה להלן ^(**)	7.23%

(*) יצוין כי הלוואת המזנין ניטלה לצורך השלמת הון עצמי בפרויקט, וכן בפרויקט ALFA מתחם האלף (מגרשים 3034-3035) של החברה.

(**) יצוין כי נרשמו שעבודים מדרגה שניה (זהים לשעבודים מדרגה שניה המתוארים בטבלה להלן) גם על מקרקעי פרויקט ALFA מתחם האלף (מגרשים 3034-3035).

6.6.9.7. שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	משכנתא בדרגה ראשונה בלתי מוגבלת בסכום על זכויות הבעלות של הלווה במקרקעין; שעבוד קבוע ושעבוד צף ללא הגבלת סכום, בדרגה ראשונה, על כל זכויות הלווה במקרקעין ובפרויקט, לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות הלווה לקבלת כספים בקשר לפרויקט; חוזה ביצוע עם הקבלן וקבלני משנה, לרבות הזכויות לקבלת כספים ע"פ ערבות הביצוע; שעבוד זכויות הלווה ע"פ ההסכם עם יועצים בפרויקט, וכן כל החזרי כספים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הפרויקט לרבות מרשיות המס; שעבוד חשבונות הפרויקט.	367 מיליון ש"ח

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
דרגה שניה	שעבוד קבוע מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום, או בהגבלת סכום ככל שתידרש על ידי המלווה; קבלת כתב התחייבות לרישום משכנתה בדרגה שנייה על המקרקעין מאת הלווה; רישום הערת אזהרה על המקרקעין בגין התחייבות לרישום משכנתא מדרגה שנייה.	135 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

6.6.9.8. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3039-3036), ראשון לציון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)	
רווח גולמי צפוי (*) (**) 128,400	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי
92,500	הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
35,900	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט
115,800	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
---	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
151,700	סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן
86,930	התאמות אחרות לעודפים
(135,000)	פרעון הלוואות מזנין צפוי
103,630	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)
---	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
103,630	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)
51,815	חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה
01/2029	מועד צפוי למשיכת עודפים
תנאים מתלים למשיכת עודפים	
ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק המממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן.	

6.6.10. פרויקט AQUA PARK שלב ב', "מחיר מטרה", מתחם מס' 58096, שכונת לכיש, אשדוד - פרויקט בתכנון

6.6.10.1. הצגת הפרויקט

פרויקט ליום 31.12.2024	פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', מתחם מס' 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטרה"). (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
פרויקט AQUA PARK שלב ב' מתחם 58096.	שם הפרויקט:
עיר: שכונת לכיש, אשדוד. גוש: 2062 חלקה: 87, מגרשים: 27, 29, 32.	מיקום הפרויקט:
פרויקט להקמה של 9 בנייני מגורים, בהם 359 יח"ד בשטח (מתוכן 287 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" ו-72 יח"ד שוק חופשי) ושטחי מסחר בשטח של כ-3,680 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט:
100%.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
החברה מחזיקה ישירות בזכויות החכירה בפרויקט.	מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):
---	ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):
איחוד.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):
14 בספטמבר 2022.	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
כ-13,450 מ"ר.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:
ביחס ליח"ד משתכן - רבעון שני 2025. ביחס ליח"ד שוק חופשי - רבעון שני 2025.	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל):
ביחס ליח"ד משתכן - רבעון שני 2025. ביחס ליח"ד שוק חופשי - רבעון רביעי 2028.	מועד סיום שיווק צפוי (מתוכנן/בפועל):
רבעון שני 2028.	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):
רבעון שני 2025.	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל):
הפרויקט מבוצע על ידי חברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ, חברה בת המוחזקת 100% על ידי החברה.	הסכמים עם קבלני ביצוע:

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', מתחם מס' 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטר") (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	פירוט ליום 31.12.2024
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	זכויות חכירה מהווות.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר):	בהתאם להצעת החברה במכרז, מחיר המכירה למ"ר בנוי לדירות במסלול 'מחיר מופחת' הינו סך של 14.9 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן. החברה התקשרה בחודש ינואר 2023 בהסכם חכירה הכפוף לתנאים הכלליים של תכנית 'מחיר מופחת', כמפורט בסעיף 6.6.1.1 לעיל, כאשר בהתאם להארכה שהתקבלה מועד השלמת הבניה המוארך הינו עד לחודש יוני 2029.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---

6.6.10.2 מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטר") מצב תכנוני של הפרויקט (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			
מצב תכנוני קיים			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יח"ד	הערות
יחידות דיור	46,770 מ"ר	359	359 יח"ד, מתוכן 287 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-72 יח"ד שוק חופשי ו-3,680 מ"ר מסחר.
שטחי מסחר	3,680	---	
שטחי משרדים	---	---	
זכויות בניה לא מנוצלות	---	---	

6.6.10.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטר") (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)			שנת 2024	שנת 2025
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	218,180	218,180	
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	88,985	97,520	
	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	1,955	20,500	
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	57,180	70,700	
	סה"כ עלות מצטברת	366,300	406,900	
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	366,300	406,900	
עלויות	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	---	---	
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	8,900	---	
	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	312,250	300,750	
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווות בעתיד (אומדן)	3,750	50	
	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	324,900	300,800	
	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	---	5%	

6.6.10.4. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025					פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
---	20	248	16	6	290	יחידות דיור (#)	
---	1,803	24,029	1,988	977	28,797	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	24.1	22.3	21.1	22.1	יחידות דיור (שוק חופשי)	
---	15	14.9	15.1	15.1	14.9	יחידות דיור מחיר מופחת	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	20	268	284	290	290	יחידות דיור (#)	
---	1,803	25,832	27,820	28,797	28,797	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	24.1	22.6	22.1	22.1	יחידות דיור - שוק חופשי	
---	15	14.9	14.9	14.9	14.9	יחידות דיור מחיר מופחת	
---	---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	345,450	345,450	345,450	338,230	338,230	סוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
---	422,650	422,650	422,650	424,270	424,270	מחיר מופחת	
---	---	3,890	21,749	31,920	31,920	סוק חופשי	
---	27,094	383,311	401,352	410,700	410,700	מחיר מופחת	
---	---	1%	6%	9%	9%	סוק חופשי	
---	7%	91%	95%	97%	97%	מחיר מופחת	
359	339	91	75	69	69	יחידות דיור (#)	
39,004	37,201	13,433	11,445	10,468	11,445	יחידות דיור (מ"ר)	
3,125	3,125	2,730	2,730	2,730	2,730	שטחי מסחר (מ"ר)	
366,300	360,500	193,200	175,600	170,700	170,700	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
2						יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
---						שטחי מסחר (מ"ר)	
15						יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---						שטחי מסחר	
6						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
63						כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

5.6.10.6. רוחניות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטר") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		
שנת 2024	שנת 2025	
768,100	762,500	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
691,200	707,700	עלויות פרויקט צפויות
76,900	54,800	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	1,600	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ר"ה
76,900	53,200	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
10%	7%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15.2	15	מגורים - מחיר מטר
21.8	22	מגורים - שוק חופשי
27	26.5	מסחר
		מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממסיים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.10.6. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטר") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
22,570	37,885	53,200	68,515	83,830	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
81,300	67,250	53,200	39,150	25,100	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

7.6.10.6. מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, החברה התקשרה בהסכם למימון הקמת הפרויקט כמפורט להלן:

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית 'מחיר מטרה') (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)				
יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	158,680	
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---	
31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	229,500		
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	---		
מוסד מלווה:		גוף מימון חוץ בנקאי וחברת ביטוח מקומית (להלן יחד: "הגורם המממן")		
תאריך אישור הלוואה ותאריך נטילת הלוואה:		24.11.2022		
סה"כ מסגרת (מטבע הפעילות):		להלן הרכב מסגרות האשראי שיעמיד גוף המימון לשלב רכישת הקרקע של הפרויקט: 1. 230 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת הקרקע ("מסגרת האשראי"); 2. כ-34 מיליון ש"ח הלוואת גישור למע"מ ("הלוואת גישור המע"מ"). וכן, בהתאם להסכם, משלב הלווי, חברת הביטוח: 3. תנפיק פוליסות חוק מכר וערבויות ביצוע בהיקף אובליגו שלא יעלה על כ-756 מיליון ש"ח; 4. תנפיק ערבויות ביצוע ונוקים בסך של כ-6.5 מיליון ש"ח.		
מתוכה, יתרת הלוואה שטרם נוצלה:		---		
+מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:		בגין מסגרת האשראי - ריבית בשיעור של פריים + 1%. על אף האמור, ככל שלא יתקבל היתר חפירה ודיפון והחלטת ועדה המאשרת את הפרויקט עד חלוף 12 חודשים ממועד העמדת האשראי, תישא מסגרת האשראי ריבית בשיעור שנתי של פריים + 2.5%. במקרה כאמור, לחברה תהיה זכות לפרוע את מסגרת האשראי ללא עמלת פרעון מוקדם.		
מועדי פירעון קרן וריבית:		ההלוואה תיפרע במלואה תוך 45 חודשים מיום העמדת המימון.		

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית 'מחיר מטר') (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
הלוואות גישור המע"מ נפרעה במלואה.	---
תניות פיננסיות מרכזיות:	---
תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):	כי העמדת המימון הייתה כפופה לעמידה בתנאים מוקדמים אשר התקיימו במלואם. עילות עיקריות להעמדה לפירעון מיידי: אי עמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקט בהתאם ללוחות הזמנים הקבועים בהסכם, לרבות השלמת הפרויקט ומסירת יחידות הדיור לרוכשים בתוך 34 חודשים ממועד מסירת הקרקע לחברה; ביטול מסמכי המכרז; פתיחת הליכי חדלות פירעון או עיקולים קבוע בהסכם כנגד החברה או בעלי השליטה בה; שינוי לרעה מהותי של החברה במצבה הפיננסי של החברה או בעלי השליטה בה; חל שינוי מהותי לרעה בשווי הנכסים המשועבדים; אם קמה לנושה פיננסי מהותי של החברה או בעלי השליטה בחברה עילה להעמדה לפירעון מיידי של חוב החברה כלפיו (הפרה צולבת); אי עמידה בקצב מכירות הקבוע בהסכם המימון; חריגה מתקציב הפרויקט; אם רווחיות הפרויקט תפחת משיעור הרווחיות הקבועה בהסכם; שינוי שליטה – במהלך שנת 2025, התקשרו הצדדים בנספחים להסכם הליווי, לפיהם הנפקת מניות החברה נעשתה באישור ובידיעת הגורם המממן וכי עד למועד פירעון האשראי על פי הסכם הליווי וקיום כל חובות החברה על פיו לא יחול שינוי שליטה בחברה, וכן כי בעלי השליטה בחברה ימשיכו להחזיק מעל 51% מאמצעי השליטה בחברה. בנוסף כולל ההסכם התחייבות לא ליצור שעבוד שוטף על נכסי החברה; לא לבצע מכירה, שעבוד או כל דיספוזיציה של הזכויות בפרויקט ללא אישור הגורם המממן. בנוסף, כולל ההסכם התחייבות לפיה במידה ורווחיות הפרויקט מהשיעור הקבוע בהסכם, תשקיע החברה הון עצמי בסכום השווה להפרש שבין שיעור הרווחיות בפועל לשיעור רווחיות הקבוע בהסכם.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	לא.
האם מסוג non-recourse (כן/לא):	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	עודפים ימשיכו מחשבון הליווי, כולם או מקצתם, בכפוף לקבלת הסכמת הגורם המממן מראש ובכתב וכנהוג בהסכמים מסוג זה.
בטחונות:	בעלי המניות ובעלי השליטה מסרו ערבויות ללא הגבלה בסכום להבטחת התחייבויות הלוואה. ביום 17 יוני 2025 נחתמה תוספת להסכם המימון. לענין שעבדים ראה להלן.

6.6.10.8. שעבדים ומגבלות על הקרקע

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטר")		
שעבדים	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
דרגה ראשונה	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בקשר עם חוזה הבנייה וחובה ביצוע תשתיות; שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות החברה בגין חוזה רכישת הזכויות בקרקע; התחייבות רמ"י לרישום משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה במקרקעין; שעבוד צף מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בפרויקט ובקשר עמו; שעבוד קבוע ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה כלפי רשויות מע"מ ומס הכנסה להחזר כספים בקשר עם הפרויקט; המחאת זכויות לקבלת כספים ממוכר הזכויות במקרקעין.	158 מיליון ש"ח
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	---	---

6.6.10.9. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט AQUA PARK שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטר") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
רווח גולמי צפוי (*)	54,800
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(43,000)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	11,800
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	87,760
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	99,560
התאמות אחרות לעודפים	66,310
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	165,870
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	165,870

חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה (100%)	165,870
הסבר להתאמות	הצגת העודפים מבוססת על הרווח בהתאם לדוח הליווי. במסגרת חישוב זה לא נכללו עלויות מימון קרקע, לא הובאו בחשבון עדכוני מחירים, רווח קבלני, הוצאות שונות וכיוצא באלה
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	03/2028
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק המממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן

(*) הקיטון ברווח בשיעור של 30% לעומת רבעון 3 לשנת 2025 נובע בעיקר מעדכון עלויות מימון הקרקע בפרויקט ומחירוני הפרויקט.

6.6.11 פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי - כלניות, טירת הכרמל - פרויקט בתכנון

6.6.11.1 הצגת הפרויקט

פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי - כלניות, טירת הכרמל (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)	פירוט ליום 31.12.2025
שם הפרויקט:	פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי-כלניות.
מיקום הפרויקט:	עיר: טירת הכרמל. רחובות: ז'בוטינסקי 46-48 ו-61, כלניות 9, 13-15 ו-10-18 ונרקיסים 16-22. גוש: 10145 חלקות: 4, 5, 13, 15, 20, 22. גוש: 10144 חלקה: 8.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינני בינוי, במסגרתו יהרסו 155 יח"ד ובמקומן ייבנו 6 בנייני מגורים בני 25-30 קומות, שיכללו 924 יח"ד (מתוכן 769 לשיווק), כ-5,600 מ"ר מסחר וכ-4,900 מ"ר משרדים.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	50%.
מבנה האחזקה בפרויקט (תיאור אחזקה דרך חברות בנות וכדומה):	החברה מחזיקה בזכויות הפרויקט באמצעות חברת רניו גלים בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט"), אשר מוחזקת במלואה (100%) על ידי חברת עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "עמרם את נידם"), אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט (במקרה בו השותפים מהווים צד קשור או מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס):	אלי נ. בנייה והשקעות בע"מ ¹⁰⁸ .
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/ אקוויטי):	איחוד.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	כ-41,000 מ"ר.
מועד התחלת שיווק בפרויקט (מתוכנן):	רבעון 4 לשנת 2026
מועד סיום שיווק צפוי (מתוכנן):	רבעון 2 לשנת 2027
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 2 לשנת 2031
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	רבעון 2 לשנת 2027
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם.
פירוט זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):	נרשמו הערות אזהרה לטובת היוזם על כ-60% מזכויותיהם של בעלי הזכויות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים הנוגעים לפרויקט (קומבינציה / פינני בינוי / אחר):	בשנת 2022 התקשרה חברת הפרויקט עם בעלי הזכויות בפרויקט בהסכם פינני בינוי, אשר דומה במהותו לתיאור המפורט בסעיף 6.6.1.11.
קיומן של חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט:	---
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?	---
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	---
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	---
פרטים נוספים לעניין פרויקט התחדשות עירונית שאינו פרויקט בהקמה	
מספר הדיירים עימם נחתם הסכם פינני:	126
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינני בינוי מתוך סך הדיירים:	80.6%

¹⁰⁸ למיטב ידיעת החברה אלי נ. בנייה והשקעות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של מר אלי נידם, מחזיקה בשיעור של 50% בחברת עמרם את נידם. לפרטים אודות מערכת היחסים בין בעלי המניות בעמרם את נידם, ראה סעיף 6.6.1.14.

פירוט ליום 31.12.2025	פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי - כלניות, טירת הכרמל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)
67%	שיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין:
חודש יוני 2021.	מועד תחילת ההתמנות:
4.96	יחס ההחלפה בין דירות היזם לדירות הדיירים:
26,230 אלפי ש"ח	צפי עלויות פינני (לרבות עלויות שכירות):
בחודש ינואר 2022. תוקף ההחלטה הוארך עד ליום 31 בינואר 2032.	הכרזת מתחם פינני בינוי:
לא.	האם נכון למועד הדוח ניתן לביטול על פי הוראות סעיף 1ד לחוק פינני בינוי או סעיף 5 לחוק חיזוק בתים משותפים:

6.6.11.2 מצב תכנוני של הפרויקט

פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי-כלניות, טירת כרמל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)			
מצב תכנוני קיים			
הערות	סה"כ יח"ד	סה"כ שטחים	סוג מלאי
פרויקט פינני בינוי במסגרת ייהרסו 155 יח"ד ובמקומן ייבנו 6 בנייני מגורים בני 25-30 קומות שיכללו 924 יח"ד (מתוכנן 769 לשיווק), כ- 5,600 מ"ר שטחי מסחר וכ- 4,900 מ"ר שטחי משרדים.	924	כ- 133,000 מ"ר	יחידות דיור
	---	5,600 מ"ר	שטחי מסחר
	---	4,900 מ"ר	שטחי משרדים
	---	---	זכויות בנייה לא מנוצלות

6.6.11.3 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי-כלניות, טירת כרמל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)	
---	---	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
---	---	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
---	2,620	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
---	2,620	סה"כ עלות מצטברת	
---	2,620	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות
---	125,520	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	1,127,060	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
---	1,252,580	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
---	5%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

6.6.11.4 שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, החברה טרם החל שיווק הפרויקט.

6.6.11.5 רווחיות גולמית (באלפי ש"ח)

פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי-כלניות, טירת כרמל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)		
שנת 2024	שנת 2025	
---	1,656,900	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
---	1,255,200	עלויות פרויקט צפויות
---	401,700	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
---	24%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
---	16.5	מגורים
---	12.6	תעסוקה
---	20	מסחר

המידע בנוגע להכנסות הצפויות, לעלויות הצפויות, לרווח הגולמי הצפוי (המשמש בסיס גם לטבלת ניתוח הרגישות המפורטת להלן) ולשיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. מידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנחלת החברה, שהינן נכונות למועד הדוח, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט, באופן שיביא להורדת מחירי המכירה בפרויקט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם; (3) תחול סטיה מהיקף הפרויקט הצפוי אשר עלולה לנבוע, מלבד כתוצאה מהתייקרות עלויות הבניה, גם ממיסים ו/או היטלים שיוטלו; (4) אי עמידת הקבלנים המבצעים ו/או רוכשי היחידות בפרויקט בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו.

6.6.11.6. ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי-כלניות, טירת כרמל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)					
ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
236,011	318,855	401,700	484,544	567,389	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
494,839	448,270	401,700	355,130	308,561	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

6.6.11.7. מימון ספציפי

נכון למועד הדוח, החברה טרם התקשרה בהסכם למימון הקמת הפרויקט.

שעבודים ומגבלות על הקרקע

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	---	---
דרגה ראשונה	---	---
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	לטובת חברת הפרויקט נרשמו 93 הערות אזהרה על 93 תתי חלקות של הבעלים.	---

6.6.11.8. רווח גולמי צפוי והתאמה לעודפים (באלפי ש"ח)

פרויקט פינני בינוי ז'בוטינסקי-כלניות, טירת כרמל (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)	
רווח גולמי צפוי	401,700
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(93,700)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	308,000
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	---
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה 100% לפני התאמות שלהלן	308,000
התאמות אחרות לעודפים	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (100%)	308,000
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	---
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח (100%)	308,000
חלק החברה בעודפים הצפויים למשיכה (50%)	154,000
מועד צפוי למשיכת עודפים (רבעון)	02/3031
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט. ככלל משיכת עודפים הינה בסיום הפרויקט לאחר פירעון ההתחייבות כלפי הבנק המממן של הפרויקט. משיכת עודפים לפני מועד סיום הפרויקט מותנית בהסכמת הגורם הממן.

המידע המתואר לעיל ביחס להיקפי הפרויקטים, לעלויות צפויות בפרויקטים, יתרת סכומים לקבל, הכנסות שטרם הוכרו, רווח גולמי שטרם הוכר וניתוחו, מועדי תחילה וסיום בניית הפרויקטים, מועד קבלת היתר הבניה; סטאטוס הליכי תכנון ושינויים ביחס למספר יחידות

הדיוור ושיעור שטחי המסחר או המשרדים בפרויקט; מועדי תחילה וסיום של שיווק הפרויקטים הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי), בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי לרבות עקב מחסור בעובדים זרים ועיכובים באספקת חומרי גלם) בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור התמשכות/התרחבות מלחמת חרבות ברזל לחזיתות נוספות, לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות לאור שינויים תכופים ברגולציית המיסוי ולרבות עליית הריבית והאינפלציה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת ההיתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העלולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) עמידת רוכשי יח"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; (ז) הרעה בסביבה הכלכלית לרבות כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל ושינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שביא לירידה במחירי יחידות הדיוור בפרויקט וכפועל יוצא מכך לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 6.19 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.6.12. פילוח הכנסות ורווחיות

לפרטים בדבר תוצאות הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי ופרטים נוספים לגבי היקפה ומאפייניה, ראו סעיפים 6.6.3 ו-6.6.4 לעיל.

6.6.13. לקוחות

"לקוחות" החברה בתחום הנדל"ן היזמי הינם רוכשי הדירות, המשרדים ושטחי המסחר. בפרויקטים בתחום זה נמנים לקוחות פרטיים ועסקיים. ביחס לפרויקטי 'מחיר למשתכן' ו'מחיר מטר', לקוחות החברה נבחרים בהגרלה שמתבצעת על ידי משרד הבינוי והשיכון ולחברה אין תלות במי מלקוחותיה בפרויקטים הללו.

6.6.14. שיווק

פעילות השיווק מתבצעת באמצעות מחלקת השיווק של החברה, המעניקה שירותי שיווק לכלל הקבוצה, תוך הסתייעות במתווכים ובמשווקים חיצוניים, במשרדי המכירות של כל פרויקט. השיווק מתבצע באמצעות מגוון פלטפורמות דיגיטליות, דיוור ישיר, שלטי חוצות, מכוונים, בילבורדים בכניסה לערים וכבישים מהירים וכיו"ב וכן שיווק ללקוחות החברה. בנוסף, החברה מתקשרת מעת לעת במיזמי שיווק עם גופים גדולים ומועדוני צרכנות כגון: "בהצדעה", ביחד בשבילך, קרנות השוטר, אשמורת וכיוצא בזה. כמו כן, החברה עורכת שיתופי פעולה עם וועדי עובדים כגון ועד רשות הנמלים, ועד העובדים בזן ועוד. לפרטים נוספים אודות הליך השיווק בחברה ראה גם סעיף 6.6.1.12 לעיל.

6.6.15. תחרות

ענף הבניה בישראל מאופיין בתחרותיות רבה. לאור זאת, החברה חשופה לתחרות בעיקר מצד צדדים שלישיים העוסקים ברכישת נדל"ן למטרות פיתוח וכן לתחרות מצד צדדים שלישיים שאינם עוסקים, דרך קבע, בעסקאות בתחום הנדל"ן. על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים פוטנציאלים אשר ישיאו ערך למשקיעים בהם, טיפוח ושמירה על המוניטין המקצועי הגבוה שלה. היתרון היחסי של החברה למול מתחריה הינו המוניטין והניסיון הרב אותו צברה בתחום לאורך השנים, לרבות מאגר לקוחות המונה אלפי לקוחות.

6.6.16. הסכמים מהותיים בתחום הפעילות של נדל"ן יזמי

- א. לפרטים אודות הסכם קומבינציה ותמורות בקשר עם מקרקעי מתחם היקב בזיכרון יעקב, ראו ביאור 20א' (5) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח תקופתי זה.
- ב. לפרטים אודות הסכם רכישת מניות חברה המקדמת פרויקט התחדשות עירונית בכפר יונה ראו ביאור 20א' (7) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח תקופתי זה.
- ג. לפרטים אודות הסכם רכישת מחצית ממניות (50%) סינקו ראו סעיף 19.1.12 להלן, וכן ביאור 20א' (7) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח תקופתי זה.
- ד. לפרטים אודות הסכם רכישת מחצית ממניות (50%) סינקו השקעות ויזמות בע"מ ראו סעיף 19.1.12 להלן, וכן ביאור 20א' (7) לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח תקופתי זה ("עסקת סינקו").
- ה. לפרטים אודות הסכם שיתוף פעולה בקשר לשני פרויקטים של התחדשות עירונית במסגרתו יוקצו לחברה מניות בחברות הפרויקט, כך שהחברה תהיה בעלת זכויות ב-51% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות הפרויקט (כהגדרתן להלן) ראו להלן.

התקשרויות לאחר תאריך הדוח והתקשרויות שהושלמו לאחר תאריך הדוח או שטרם הושלמו

(א) **עסקת סינקו** - ביום 13 בנובמבר 2025 התקשרה החברה, עם מר שלומי כהן, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "**הרוכשת**" ו-"**המוכר**"), בהתאמה; הרוכשת והמוכר יקראו להלן יחד: "**הצדדים**"), בהסכם מותנה לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת סינקו השקעות ויזמות בע"מ שהיא וחברות בנות שלה הינן צד להסכם (להלן: "**מועד החתימה**", "**הסכם המכר**", "**העסקה**" ו-"**סינקו**"), לפי העניין, המקדמת כ-17 פרויקטים של התחדשות עירונית (במישרין ובאמצעות חברות פרויקט המוחזקות ע"י סינקו, לרבות ביחד עם שותפים), כמפורט ב**נספח א'** להלן (להלן: "**הפרויקטים**"), וזאת בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח, וכן השקעת הלוואות ע"י החברה בסינקו. ביום 26 במרץ 2026 התקשרה החברה בכתב תיקון להסכם המכר ("**התוספת להסכם**") ובאותו המועד הושלמה העברת מחצית מהון המניות המונפק והנפרע של סינקו לחברה. לפרטים נוספים אודות סינקו, העסקה והפרויקטים, ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 13 בנובמבר 2025 ו-27 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 087196-01-2025 ו-028306-01-2026, בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

(ב) **עסקת ארמון הנציב** - ביום 29 במרץ 2026 התקשרה החברה עם חברת אחוזת ירושלים בניה ויזמות בע"מ וחברת אחוזת ירושלים ארמון בע"מ ("**חברות הפרויקט**"), חברת השתדלות יועצים (ב.ס.ד.) בע"מ וחברת כוון פתרונות בסד בע"מ ("**בעלות המניות בחברות הפרויקט**"), צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה (החברה ובעלי המניות בחברות הפרויקט יקראו להלן יחד: "**הצדדים**"), בשני הסכמים לחוד, הדומים במהותם, בקשר לעסקה לשיתוף פעולה ביחס להוצאתם אל הפועל של שני פרויקטים של התחדשות עירונית בשכונת ארמון הנציב בירושלים, במסגרתה החברה תעמיד הלוואות בעלים לחברות הפרויקט ויוקצו לחברה מניות בחברות הפרויקט, כך שהחברה תהיה בעלת זכויות ב-51% מהון המניות המונפק והנפרע של חברות הפרויקט. לפרטים נוספים אודות עסקת ארמון הנציב, ראה דיווח מיידי של החברה אשר מתפרסם בד בבד לדוח תקופתי זה, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

לפרטים נוספים אודות אירועים בתקופת הדוח ולאחריו ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים.

המידע המתואר לעיל ביחס לרווח גולמי הצפוי, מועד צפוי למשיכת עודפים ועודפים צפויים למשיכה, סטאטוס תכנוני הינו בבחינת מידע הצופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית והינה כפופה להשלמת העסקאות בפועל (בעסקאות שטרם הושלמו). התממשות המידע האמור תלויה במידה רבה בשיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי), בהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); בגורמים חיצוניים, כגון קבלת כל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט), בעמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור מלחמת חרבות ברזל ותמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות לאור שינויים תכופים בגולציית המיסוי ולרבות עליית הריבית והאינפלציה). יודגש, כי ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים הבאים עשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש: (א) לא יתקבלו ההיתרים הנדרשים לבניית הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם המועד שנחזה על ידי המועד לקבלתם); (ב) בניית הפרויקט הרלוונטי תתעכב מסיבות שונות כגון אי עמידת חברת הפרויקט הרלוונטית בדרישות הרשויות לקבלת ההיתרים ו/או אי קבלת היתרים מתאימים לפרויקט או קבלתם במועד המאוחר מזה שנחזה על ידי החברה ו/או אי עמידת החברה ו/או חברת הפרויקט בהסכם החכירה ו/או הפיתוח; (ג) התקשרות עם קבלן מבצע או היקלעות הקבלן המבצע או ספקים אחרים שיהיו מעורבים בפרויקט לקשיים כלכליים; (ד) היקלעות מי מבין השותפים בפרויקט לקשיים כלכליים אשר ימנעו מהם להמשיך ולממן את חלקם בפרויקט; (ה) סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העולה לנבוע מהתייקרויות עלויות הבניה, ממיסים ו/או היטלים שיוטלו על רכישת הקרקע ופיתוחה וכדומה; (ו) עמידת רוכשי יח"ד ו/או השטחים האחרים לשיווק בהתחייבויותיהם; (ז) הרעה בסביבה הכלכלית לרבות לאור המצב הביטחוני בישראל ושינויים בסביבת הריבית והאינפלציה אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לירידה במחירי יחידות הדיוור בפרויקט וכפועל יוצא מכך לקיטון ברווח הגולמי שצוין על ידי החברה לעיל וכן מהתממשות חלק מגורמי הסיכון הרלוונטיים המפורטים בסעיף 6.19 להלן; לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

6.6.18 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

פרויקטים בהקמה - בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים הנמצאים בשלבי הקמה.

פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע - בכוונת החברה להמשיך ולפעול לקידום הליכי הרישוי והביצוע של הפרויקטים בתחום הפעילות.

פרויקטי התחדשות עירונית - בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטי התחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38). בנוסף, החברה תפעל לאיתור פרויקטי התחדשות עירונית נוספים ברחבי הארץ ובאזורי ביקוש.

בנוסף, החברה תפעל לאיתור עסקאות חדשות להקמת פרויקטים חדשים בתחום הפעילות.

גורמי הסיכון של החברה בתחום הנדל"ן היזמי הינם כמפורט להלן:

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים יזומות	פעילות יזמית בתחום הנדל"ן כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקט אותו יוזמת החברה לא יוקם בסופו של דבר ו/או לא יושלם במועד שתוכנן ו/או ששיווקו לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה ו/או שהתמורה שתקבל ממכירתו או השכרתו לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של החברה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו להגדלת הוצאות המימון של החברה) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי החברה, אי השלמת הבניה ו/או עיכובים על ידי הקבלן המבצע במועד ובהתאם לכך עיכובים במועד מסירת הנכסים לרוכשי יחיד, אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי התמ"א לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי התמ"א, אי קבלת מימון מתאים לרכישת הנכס או בנייתו, קבלת עררים/עיתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב וכיו"ב. בנוסף, ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. ליקויי בניה בהיקף מהותי בפרויקט ספציפי עלולים להשפיע על רווחיות הקבוצה באותו פרויקט. כמו כן, שיווק הנכס עלול להיתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור, עודף היצע של שטחי נדל"ן ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.	בינונית
שינויים במיסוי על נדל"ן	מעט לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.	נמוכה
מגבלות מימון	תחום הנדל"ן היזמי למגורים הינו ענף עתיר הון ובהתאם לכך נדרש מימון חיצוני בהיקפים גדולים לצורך הקמת פרויקטים. קיטון או הגבלה של היקפי האשראים הניתנים על ידי הבנקים ו/או החמרה בהיקף ההון העצמי הנדרש מהיזם ו/או הביטחונות שדורשים הבנקים הן כתוצאה ממצב המשק והן כתוצאה מצעדים ממשלתיים לצורך הגבלת עליית מחירי הנדל"ן, עשויים להשפיע על יכולת הקבוצה לקבל מימון ובכך לפגוע בהמשך התפתחותה ותוצאותיה. בנוסף, החמרות רגולטוריות ואחרות של בנק ישראל על הבנקים בישראל לעניין העמדת מימון לרוכשי יחידות המוגדרים כמשקיעים עלולות לעכב הליכי מכירה של זכויות בפרויקטים אותם יוזמת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בקידום, וכן הגבלות בנק ישראל בקשר ל"מבצעי קבלן" והטבות לרוכשים דוגמת 20/80.	גבוהה
השפעות ריבית ואינפלציה	כמפורט בסעיף 6.5.3 לעיל.	גבוהה

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
מדיניות ממשלתית	הממשלה מבצעת מהלכים רבים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים (כגון תוכניות "מחיר מטר" ו"מחיר למשתכן"). מהלכים אלה עלולים להביא לירידות משמעותיות במחירי הדירות למגורים באזורים בהם פועלת החברה וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. בנוסף, מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה רבות על החברה, בעיקר בכל הנוגע לעמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. בנוסף, ביחס לפרויקטי תמ"א הרי שכאמור בסעיף 6.6.1.1 לעיל, נכון למועד הדוח, תוקפה של תמ"א 38 פקע בחודש אוקטובר 2023, למעט ברשויות מקומיות, אשר עמדו בתנאים מסוימים, תוקפה של תמ"א 38 הוארך עד ליום 18.05.2026 או עד לאישורה של תוכנית מחליפה, לפי המוקדם. אי הגשת בקשות להיתר בניה במועדים המפורטים לעיל, עלולה להוביל לאובדן זכויות בניה מכוח התוכנית שפקעה, לצמצום כדאיות הכלכלית של פרויקטים קיימים בתכנון, ואף לעיכובים בהוצאתם אל הפועל. להערכת החברה, תקופת המעבר שבין פקיעת התמ"א לבין כניסתן לתוקף של תוכניות מחליפות אינה מעידה על עצירת פעילות ההתחדשות העירונית, שכן הרשויות המקומיות ומוסדות התכנון מחויבים ליצירת רצף תכנוני באמצעות התחדשות בניינית ואימוץ חלופת שקד. החברה פועלת באופן אקטיבי להתאמת צבר הפרויקטים שלה למסלולים תכנוניים אלו, אשר להערכתה עשויים לייצר ודאות תכנונית וכלכלית גבוהה יותר. יחד עם זאת כל עוד לא התגבשה פרקטיקה יישומית מלאה למסלולים החדשים ייתכנו שינויים בריווחיות הפרויקטים ולוחות הזמנים.	גבוהה
גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה	גילוי עתיקות במקרקעין בהם פועלות חברות הקבוצה עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים חדשים להמשך בנייתם.	נמוכה
חשיפה לזמינות ומחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם מקצועי	שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה הן כלפי בנקים אשר העמידו ו/או יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. בנוסף, עלייה במחירי סחורות ועלויות כוח האדם עלולה להשפיע על הוצאות הקבוצה בהקמת הפרויקטים ובכך לפגוע ברווחיות החברה. יצוין כי לצורך הקטנת חשיפה זו כאמור, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות הנמכרות למדד תשומות הבנייה.	בינונית
שינויים בחקיקת עזר עירוניים – היטלי פיתוח	חקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.	בינונית
עיכוב בקבלת היתרים	עיכוב בקבלת היתרים בפרויקטים בהם שותפה החברה בתחום הנדל"ן היזמי עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.	נמוכה
אי קבלת מימון להקמת הפרויקטים	בפרויקטים שטרם התקבל בהם מימון קיים סיכון שלא יינתן מימון לבניית הפרויקט.	בינונית
העמדת הלוואה לפרעון מיידי	בהסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של החברה (הן לצורך רכישת הקרקע והן לצורך בניית הפרויקט) מוגדרות מספר עילות שהתקיימותן תביא לפירעון מיידי של הלוואה. היות שקיימות עילות אשר אינן בשליטת החברה ו/או מי משותפיה הרי שיכול והחברה תידרש לפירעון מיידי של הלוואות האמורות מסיבות שאינן קשורות במישרין אליה ו/או לשותפיה, כאשר במקרה כזה אין כל ודאות כי יהיו בידה מקורות מספקים לפירעון הלוואות האמורות בנסיבות כאמור.	נמוכה

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
נמוכה	אי עמידה של קבלנים ראשיים ו/או קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים. בנוסף, להערכת הנהלת החברה, אין לה תלות בקבלני המשנה שמקימים את הפרויקטים של הקבוצה ובמקרה הצורך ישנם תחליפים לקבלנים אלו. יחד עם זאת, במידה ואחד מקבלני המשנה שעמם מתקשרת הקבוצה יגיע למצב של חדלות פירעון (תופעה שקורית מעת לעת בשוק הנדל"ן) ועקב כך תעצר בניית הפרויקטים בהם הוא פעיל עלולה להיות לכך השפעה שלילית בטווח הקצר על תוצאות וביצועי החברה. כאמור לעיל, החברה מבצעת את מרבית הפרויקטים היוזמים שלה בעצמה (באמצעות חברות הביצוע כאמור בסעיף 6.6.1.3 לעיל). לפיכך, איתנות החברה והמשך פעילותה הסדיר, לרבות עמידה בדרישות הרגולטריות להחזקה ברישיון הקבלן, איכות הבניה ועמידה בלוחות הזמנים, הינם בעלי השפעה על ביצוע פרויקטים למגורים שיוזמת החברה ועמידה בהתחייבויות החברה במסגרת פרויקטים אלה. סיכון נוסף שאליו חשופה החברה עקב פעילותה כקבלן מבצע, הינה אחריות בדק אותה נדרשת החברה להעניק לפרויקטים לאחר השלמתם בגין ליקוי בנייה. בהתחשב בוותק החברה ובהיקף הפרויקטים שהוקמו על ידה עלולה להיות חשיפת החברה לאחריות הבדק אותה נדרשת החברה להעניק לפרויקטים לאחר השלמתם בגין ליקוי בנייה. בהתחשב בוותק החברה ובהיקף הפרויקטים שהוקמו על ידה עלולה להיות חשיפת החברה לאחריות הבדק אותה נדרשת החברה להעניק לפרויקטים לאחר השלמתם בגין ליקוי בנייה.	סיכון תפעולי מול קבלני משנה

6.7. תחום הנדל"ן המניב בישראל

6.7.1. מידע כללי על תחום הפעילות

6.7.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה עוסקת החברה והחברות הבנות (להלן: "הקבוצה") באיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור טבריה, מגידו, פרדס חנה, קיסריה, עמק חפר, נתניה, חדרה (אזור השרון) ואזור אילת.

נכון למועד הדוח, לקבוצה: עשרה נכסים מניבים המושכרים לצדדים שלישיים; שלושה נכסים בהקמה, לפרטים ראו סעיף 6.7.7 להלן; ועתודות קרקע בשלבי פיתוח שונים, לפרטים ראו סעיף 0 ובטבלה להלן.

להלן רשימת הנכסים של הקבוצה בתחום פעילות נדל"ן להשקעה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח (האמור להלן כפוף לפסקת מידע צופה פני עתיד המפורטת בסעיף 6.7.10 להלן):

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב/מניב//בהקמה/עתודות קרקע) ליום 31 בדצמבר 2025 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) ¹⁰⁹	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה [שטחים] (לשיווק)	מועד סיום בניה משוער (רבעון)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי תפוסה (מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	ייתר חוב ליום 31.12.25	שיעור ריבית שנתי על החוב	מועד פירעון סופי של החוב	LTV ליום 31.12.2025	שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.25
A CENTER	חדרה	2021	100%	נדל"ן מניב מרכז מסחרי בחדרה	170,100	---	---	12,377	מאוכלס	11,350	11,350	65,000	בין 2.83% ל-3.1%	עד 02/2033 04/2033	35% ¹¹⁰	98%
A CENTER	טירת הכרמל	2017, 2020	100%	נדל"ן מניב מרכז מסחרי בטירת הכרמל ¹¹¹	10,530	---	---	512	מאוכלס	730	730	---	---	---	---	91%
'אחוות החורש' בית אבות סיעודי	חדרה	2015	70%	נדל"ן מניב בית אבות סיעודי בחדרה	94,230	---	---	8,433 מ"ר (הכוללים 216 מיטות)	מאוכלס	112,673 ¹¹²	4,580	21,310 24,415	2.83% לזמן ארוך P+1.25% לזמן קצר	3/2034 02/2026	51%	100%

¹⁰⁹ השווי ההוגן שמוצג בטבלה שלהלן הינו השווי ההוגן כפי שמופיע בדוחותיה הכספיים של הישות המחזיקה בנכס, אשר משקף את זכויותיה בפרויקט. כאשר הנכס מוחזק במושע, יחד עם שותפים, השווי המוצג בטבלה משקף 100% מהנכס, למעט אם צוין אחרת.

¹¹⁰ ההלוואה מובטחת בשעבוד של הנכס המניב A CENTER בחדרה והנכס המניב 'בית עמרם אברהם' בחדרה (בנין משרדים בחדרה הנמצא בשימוש החברה והחברות הבנות עמרם אברהם ביצועים בע"מ ואחוות אריה 2015 בע"מ). ה-LTV מחושב בהתאם לפי שווי מצרפי של שני הנכסים.

¹¹¹ לאחר תאריך הדוח, במהלך חודש מרץ 2026, התקשרה החברה בהסכם למכירת הנכס בתמורה לסך של כ-10.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ונכון למועד פרסום דוח זה התקבלה התמורה במלואה.
¹¹² לצורך חישוב ה-NOI הצפוי נלקחה בחשבון הכנסה שנתי ממוצעת בסך 5,813 אלפי ש"ח, צמודה למדד, עבור מלוא המיטות בהתאם לחוזה השכירות ובהתחשב בכך שמתום השנה החמישית דמי השכירות מעודכנים ב-3.5% אחת לחמש שנים עד תום תקופת השכירות.

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודות קרקע) ליום 31 בדצמבר 2025 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) ¹⁰⁹	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה (משוער (רבעון))	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			שיעור תפוסה משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.25	LTV ליום 31.12.2025
												יתרת חוב ליום 31.12.25	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב		
מגרש 9	אזור התעשיה עמק חפר	2017	50%	נדל"ן מניב מבנה מסחרי ולוגיסטיקה ומשרדים	76,700	---	---	5,820	מאוכלס	4,850	2,425	99,225	3.5% צמוד מדד	10/2026	11364%	95%
מגרש 39	אזור התעשיה עמק חפר	2018	50%	נדל"ן מניב מבנה משרדים ולוגיסטיקה,	78,900	---	---	7,529	מאוכלס	4,940	2,470					100%
מגרש 114	אזור התעשיה עמק חפר	2017	50%	נדל"ן מניב מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	162,000	---	---	17,631	מאוכלס	9,350	4,675	115,100	3.5%	10/2026	71%	86%
מרכז מסחרי הטריז	אזור רובע הברון, פרדס חנה	2020	50%	נדל"ן מניב מרכז מסחרי	41,100	---	---	2,895	מאוכלס	2,700	1,350	29,785	P+1%	מתחדש רבעוני	72%	98%
מרכז מסחרי רובע הברון	אזור רובע הברון, פרדס חנה	2018	50%	נדל"ן מניב מסחר המשולב בפרויקט ייזום למגורים	28,460	---	---	1,463	מאוכלס	1,870	935	16,330	3.5% צמוד מדד	02/2027	57%	50%
בית מלאכה	אזור התעשיה חדרה	2017	100%	נדל"ן מניב בית מלאכה	1,660	---	---	700	מאוכלס	160	160	---	---	---	---	100%
BIG מרכז מסחרי אורות	נוף ים, אור עקיבא	2018, 2021	16.5% ¹¹⁵	נדל"ן מניב מרכז מסחרי ומשרדים בשותפות עם רשת BIG,	268,400	---	---	16,960	מאוכלס	19,210	3,200	200,000	P+0.25%	01/2027	75%	98% מסחרי 22% משרדים

ההלוואה מובטחת בנכסים מגרש 9 ומגרש 39 ולפיכך גם ה-LTV מחושב לפי שווים המצרי של הנכסים האמורים. ע.א. חפר נכסים התקשרה בהסכם שכירות עם רשת קמעונאית מובילה במהלך רבעון שני 2021 להשכרת שטחי מסחר בהיקף של כ- 8,454 מ"ר. ביום 24 במאי 2018 וביום 21 באוקטובר 2021 התקשרו חברת מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ (אשר מוחזקת על ידי החברה, בשרשור סופי, בשיעור של 33%) להלן: "חברת אורות"), כמוכרת, וביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "חברת ביג"), כרוכשת, בהסכמי מכר מכוחם מכרה חברת אורות לחברת ביג 50% בלתי מסוימים מהזכויות במגרש בייעוד מסחר ומשרדים במקרקעין באור עקיבא (להלן: "המגרש המניב"), בתמורה לסך כולל של כ- 27.2 מיליון ש"ח כך שלאחר המכירה כאמור מחזיקות חברת אורות וחברת ביג מחצית, כל אחת, מהזכויות במגרש המניב וחלק החברה האפקטיבי בפרויקט הינו כ-16.6%. במקביל למכירת הזכויות במגרש המניב, התקשרו חברת אורות וחברת ביג בהסכם עסקה משותפת (להלן ובהתאמה: "העסקה המשותפת" ו-"הסכם העסקה המשותפת") לתכנון, הקמה, ייזום, ניהול והפעלה של פרויקט מניב להקמת מרכז מסחרי על גבי המגרש המניב (מרכז מסחרי, BIG) אשר צפוי לכלול כ-16 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים (כולל שטחי שירות) וחניון בעל כ-390 מקומות חנייה (להלן: "הפרויקט"). כל אחד מהצדדים מחזיק במחצית (50%) בזכויות בפרויקט, לרבות זכות לרווחים וחבות בהוצאות, למעט הוצאות עודפות הקבועות בהסכם, הנדרשות לצורך מימוש זכויות בנייה עודפות (מכוחן, ובכפוף לשינוי ייעוד, מקדמת חברת אורות פרויקט מגורים, כמפורט בסעיף 6.6.5.5 לעיל ובאור ג'11/ג'1) לדוחות הכספיים) השייכות לחברת אורות במתחם (להלן: "הזכויות העודפות"). בנוסף, הסכם העסקה המשותפת כולל הוראות בדבר שליטה משותפת בעסקה המשותפת וקבלת החלטות פה אחד, מתן שירותי תכנון, בנייה והקמה של הפרויקט על ידי חברת ביג בתמורה לדמי ניהול, וכן מתן שירותי שיווק הפרויקט וניהול שטחי המסחר והמשרדים, בתמורה לדמי שיווק וניהול בשיעור שנקבע בהסכם העסקה המשותפת, מימון הפרויקט במשותף ומנגנון דילול, איסור שעבוד זכויות, איסור העברת זכויות בפרויקט בתקופת הבנייה, ומתן זכות סירוב ראשונה הדדית בתקופה שלאחר מכן, אופציה לרכישת פירוק השיתוף ושם הפרויקט (כל עוד הרוכשת שותפה השם ייבחר על ידה). בחודש פברואר 2022 התקשרו הצדדים לעסקה המשותפת עם גורם מימון בהסכם ליווי לפרויקט במסגרת מימון בסך כולל של כ-138 מיליון ש"ח. להבטחת התחייבויות מכוח הסכם המימון, שועבדו הזכויות במקרקעין ובזכויות הצדדים על פי העסקה המשותפת. בנוסף, הועמדו ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה וכן ערבות מוגבלת לסך של 75 מיליון ש"ח של מר אלון עמרם, מבעלי השליטה בחברה, וכן על ידי יתר בעלי השליטה בחברת אורות. ביום 27 אוקטובר 2024 נחתמה תוספת להסכם הליווי והמועד האחרון לפרעון הסופי של האשראי הוא עד ליום 1 ספטמבר 2025. ביוני 2025, לאחר השלמת העבודות בפרויקט, נחתם הסכם מימון חדש הכולל: א) מסגרת אשראי בסך של 200 מיליון ש"ח לפרעון האשראי האמור; ב) הארכת מועד הפרעון הסופי לחודש ינואר 2027; ג) הסרת הערבות האישית שהועמדה על ידי מר אלון ויורם עמרם. בחודש אוקטובר 2024 רכשו בעלי המניות בחברת אורות את חלקו של השותף הרביעי בפרויקט, כך שלאחר הרכישה, בעלי המניות בחברת אורות עלו להחזיקה של 33% כ"א (חלק 25%), בהתאם גדל חלקה של החברה במגרש המניב ל-16.5% כאמור לעיל (חלק 12.5%). בחודש ינואר 2025 החלה הפעלת הנכס המניב, ובשנת 2025 נרשמו הכנסות שכירות בסך של כ-12 מ' ש"ח (חלק החברה 16.67%).

113

114

115

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ליום 31 בדצמבר 2025 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) ¹⁰⁹	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה (משוער (רבעון)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.25
												יתרת חוב ליום 31.12.25	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב	
מלון גורדוניה ¹¹⁷	כנרת, חוף גולן	2021	50%	פרויקט בהקמה לבניית 148 חדרי מלון. נחתם הסכם שכירות והפעלה. ראה ה"ש 125 להלן	205,320	109,420	54,710	148 חדרי מלון	02/27	24,060 ¹¹⁸	12,030	139,615	P+0.95%	10/2027	67%
מרכז לוגיסטי (מגרשים) 107,108,110 (111,	אזור התעשייה כפר יונה	2020	50%	נדל"ן מניב בהקמה פרויקט בהקמה המיועד למסחר ולוגיסטיקה.	301,800	69,000	34,500	51,877	04/26	32,040	16,020	282,615	P+0.5%	02/2026	94%
מתחם תעשייה ומשרדים ¹¹⁹	פארק תעשייה	2021	22.5%	נדל"ן מניב בהקמה פרויקט בהקמה בייעוד מסחר ולוגיסטיקה	472,220	415,870	93,570	143,140	04/28	72,670	16,350	203,360	P+ 0.5	01/2026 06/2026	86%

בנוסף, במסגרת הליכי התכנון נותרה יתרה של 843 מ"ר מסחר זכויות בלתי מנוצלות, כאשר חלקה של החברה מזכויות בלתי מנוצלות אלה הוא 33%. בנוסף, יצוין כי מתחם BIG אורות באור עקיבא כולל מגרש בעל זכויות בייעוד מסחרי, המסווג כנדל"ן להשקעה, ומגרש בעל זכויות למגורים (בכפוף לשינוי ייעוד) המסווג כנדל"ן יזמי. לפרטים אודות המגרש היזמי, ראו סעיף 6.6.4.6 לעיל.

ביום 25 בפברואר 2021 התקשרה דוגל ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "דוגל") עם צד שלישי (להלן: "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול לפני דוגל תקים על חלק מהמקרקעין בשטח של כ-53 דונם בית מלון וניהול המלון ותפעולו יהיה באחריותה הבלעדית של השוכרת (להלן: "ההסכם"). בהסכם השכירות והתפעול נקבעו הוראות למועדים להקמת המלון שעיקרם הוצאת היתרים תוך 24 חודשים מהגעת הצדדים על התוכנית ומפרט הטכני של המלון ותסיים את בנייתו בתוך שנתיים וחצי ממועד קבלת היתר הבניה (והכל בכפוף לארכות הנקובות בהסכם). תקופת השכירות הינה ל-18 שנה בתוספת אופציה בת 6 שנים ו-11 חודשים. בהסכם נקבע מנגנון דמי השכירות (מנגנון מדורג של עד 13 מיליון ש"ח לשנה החל מהשנה החמישית בתוספת אחוז מסוים מהמחזור השנתי). בהתאם להסכם, ככל שעלות הקמת המלון והציוד הנלווה לו תעלה על סכום מסוים, אזי תחול התאמה בדמי השכירות. ההסכם כפוף לתנאים מתלים לרבות עמידה בלוי"ז המפורטים בהסכם; קבלת מענקים ממשרד התיירות להקמת המלון בשיעור שנקבע בהסכם (יצוין, כי כל המענקים שיתקבלו, ככל שיתקבלו, יהיו שייכים לדוגל); מסירת המלון תוך 6 שנים ממועד החתימה על ההסכם. השוכרת תעמיד ערבות בנקאית לטובת דוגל 30 ימים לפני מסירת המלון בסך של 6 מיליון ש"ח וכן ערבות של בעל השליטה בה בסכום זהה. ביום 28 נובמבר 2023 חתמו הצדדים על תוספת להסכם השכירות ולפיה ככל ועד למועד תחילת תקופת השכירות על פי ההסכם לא יתקבל אישור משרד התיירות למענק ועד לקבלת המענק השוכרת תשלם למשכירה תוספת דמי השכירות וכפי שהסכימו הצדדים בתוספת. במהלך שנת 2025 חתמו הצדדים על תוספת שנייה להסכם השכירות, הקובעת כי בכל שנה קלנדרית שבה תסיים השוכרת ברווח, תשלם השוכרת לדוגל סכום נוסף השווה ל-25% מהרווח, ואילו בכל שנה קלנדרית שתסיים בהפסד, תישא דוגל ב-50% מההפסד. היתר בניה מלא לפרויקט התקבל בפברואר 2024. נכון למועד פרסום דוח זה, התקבל אישור משרד התיירות להשתתפות בחלק מהוצאות התכנון לפרויקט.

לפרטים ביחס להסכם השכירות עם מפעיל המלון ראו ה"ש 125 להלן.

ביום 19 ביוני 2022 התקשרו ע.א. חפר נכסים בע"מ, חברה המוחזקת 50% על ידי החברה וחברת תילתן נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "תלתן" ו-"חפר", בהתאמה, אשר ביחד יקראו "המוכרות") בהסכם למכירת מחצית (50%) מזכויותיהן בשמונה מתחמי מקרקעין במועצה אזורית מגידו (להלן: "המקרקעין") לחברות מקבוצת כלל ביטוח (להלן: "כלל"), כך שלאחר המכירה מחזיקות חפר, תלתן וכלל ב-45%, 5% ו-50% מהזכויות במקרקעין, בהתאמה (להלן: "הממכר" ו-"הסכם המכר", לפי העניין). בתמורה למכירת הזכויות במקרקעין, תשלם כלל למוכרות סך של כ-185 מיליון ש"ח (חלקה של חפר הינו כ-166 מיליון ש"ח, וחלקה של החברה כ-83 מיליון ש"ח), אשר נכון למועד הדוח שולם במלואו. במקביל לחתימת הסכם המכר, חתמו המוכרות וכלל על הסכם שיתוף במקרקעין המסדיר את יחסי השיתוף של הצדדים במקרקעין וכן את אופן הקמת וניהול הפרויקט, אשר יכנס לתוקפו בכפוף להשלמת הוראות הסכם המכר (להלן: "הסכם השיתוף"). במסגרת הסכם השיתוף נקבע בין היתר, כי החלטות בקשר לעסקה המשותפת שאינן מוסדרות בהסכם

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודת קרקע) ליום 31 בדצמבר 2025 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) ¹⁰⁹	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה (משוער (רבעון)	NOI צפוי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי (בהנחת תפוסה מלאה) חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.25
												יתרת חוב ליום 31.12.25	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב	
מגרש 44	אזור התעשייה עמק חפר	2019	50%	קרקע להשקעה פרויקט בתכנון - קרקעות המיועדות למסחר, משרדים ותעסוקה. 120	29,670	49,600	24,800	12,718	02/28	9,540	4,770	30,130	P+0.2%	06/2026	102%
נאות גולף	קיסריה	2020	50%	קרקע להשקעה קרקע המיועדת לבניית 108 חדרי מלון	36,500	129,700	64,850	108 חדרי מלון	02/29	14,210	7,055	20,000	9.5%	11/2026	55%
קרקע ביעוד לתעשייה בבית שמש	אזור תעשייה ברוש בית שמש	2022	84%	קרקע להשקעה קרקע בתכנון המיועדת לתעשייה ואחסנה	56,600	91,080	76,510	15,000	04/30	9,715	8,000	30,390	P+1.5%	רבעוני מתחדש	54%
בית מלון רובע השדה (מתחם 5)	שדה התעופה, לשעבר, אילת	2023	12150%	קרקע להשקעה קרקע המיועדת לבניית 189 יח"ד מלונאיות ו-1,000 מ"ר מסחר	47,000	286,400	143,200	189 חדרי מלון ¹²²	01/29	23,280	11,640	20,810	P+1.25%	03/2026	44%

השיתוף יבוצעו באמצעות הנהלה משותפת שתורכב מארבעה נציגים, כאשר שני נציגים יהיו מטעם המוכרות ושני הנציגים הנוספים יהיו מטעם כלל ויתקבלו פה אחד בלבד. כמו כן, הסכם השיתוף כולל הוראות בדבר חלוקת התפקידים בקשר עם ניהול הפרויקט; אופן חלוקת דמי ניהול; אופן מימון הפרויקט, לרבות מנגנון דילול עקב אי העמדת החלק היחסי במימון; איסור על מכירת, העברה או הסבה של זכויות בפרויקט בטרם חלפו 3 שנים; זכות סירוב ראשונה של כלל ו/או חפר; מנגנון היפרדות במקרה בו יוחלט פה אחד ע"י הצדדים על פירוק השיתוף, אשר יבוצע על דרך של חלוקה בעין, וכן הוראה לפיה הצדדים לא יהיו רשאים לפרק את השיתוף בטרם חלף תקופה בת 3 שנים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט או תעודת גמר לפרויקט ואכלוס 70% ממנו, לפי המוקדם מבניהם.

נכון למועד הדוח, הוגשו בקשות להיתר בניה בפרויקט. ביום 7 בדצמבר 2022, זכתה החברה במכרז של רמ"י ומשרד התיירות להקמת בית מלון באילת במקרקעין בשטח כולל של כ-5,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), הכוללים 189 חדרי מלון וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "הפרויקט"). במהלך חודש מרץ 2023, בהתאם להסכם החכירה, הפיתוח והתשתיות של המכרז, שילמה החברה לרמ"י בגין המקרקעין והפיתוח כ-31 מיליון ש"ח, ובתוספת מס רכישה. במהלך חודש אפריל 2023 הקימה חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 50% (בשרשור) (להלן: "חברת הבת"), ביחד עם צד ג' (להלן: "צד שלישי") את חברת עמרם את ביטון בשדה אילת בע"מ (להלן: "עמרם בשדה"), חברה כלולה, בהתאם לשיעורי החזקה של 67% ו-33%, בהתאמה. ביום 30 ביולי 2023 התקשרה החברה עם החברה הכלולה בהסכם על תנאי למכירת המקרקעין במחיר עלות, כך שסך התמורה הינו כ-11.6 מיליון ש"ח ובתוספת החזר הוצאות פיתוח ונלוות בסך כ-21 מיליון ש"ח. בדצמבר 2024 העסקה הושלמה והזכויות במקרקעין נרשמו על שם עמרם בשדה. ביום 02 בספטמבר 2025 מכר צד ג' את מלוא אחזקותיו בעמרם השדה לחברת הבת בתמורה להשקעתו בעמרם בשדה. עם השלמת המכירה חברת הבת מחזיקה במלוא הון מניות חברת עמרם בשדה. בחודש ספטמבר 2025 התקבל היתר בניה לפרויקט, טרם התקבל אישור עבודות.

לפי התב"ע הקיימת, ביעוד מלונאות ונופש.

120

121

122

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הנכס	חלק החברה (בשרשור סופי)	סיווג הנכס (נדל"ן מניב//בהקמה/עתודות קרקע) ליום 31 בדצמבר 2025 ותיאור	שווי ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח) ¹⁰⁹	צפי עלויות להשלמת הפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / מסחר/ תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה [שטחים לשיווק]	מועד סיום בניה משוער (רבעון)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	NOI צפוי בחישוב שנתי (בהנחת תפוסה מלאה) (100%) (באלפי ש"ח)	חוב בגין הנכס (אלפי ש"ח)			שיעור תפוסה / שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים ליום 31.12.25
												יתרת חוב ליום 31.12.25	שיעור ריבית שנתית על החוב	מועד פירעון סופי של החוב	
שער הים, קדמת עדן ¹²³	חדרה	2022	25%	קרקע להשקעה	134,400	143,280	48,000	525 חדרי מלון ¹²⁴	04/31	54,780	13,695	48,740	P+0.4%	רבעוני מתחדש	125 ^{73%}
קרקע חקלאית	אזור תעשיה החדש, חדרה	2024	100%	קרקע להשקעה	14,170	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

ביום 25 באפריל 2022 התקשרה עמרם את ביטון מלונאות בע"מ (להלן: "עמרם את ביטון מלונאות"), חברה מאוחדת אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה, עם צד שלישי (להלן: "המוכרת") בהסכם (להלן: "הסכם המכר") לפיו המחיתה המוכרת לעמרם את ביטון מלונאות את 67% מזכויותיה החוזיות מכוח הסכם מכר (להלן: "הסכם המכר המקורי") לרכישה של כ-83% מהזכויות (במושע) בנכס מקרקעין בחדרה בשטח של כ-42 אלפי מ"ר (להלן: "הקרקע") בייעוד למלונאות ונופש, היינו כ-55.6% מהזכויות (במושע) בנכס, בתמורה לסך של כ-53.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן - "תמורת העסקה") אשר שולמה במלואה. כמו כן, למועד הדוח הושלם רישום הבעלות בנכס. 4 ביוני 2025 התקשרה עמרם את ביטון מלונאות, יחד עם שותף נוסף, עם צד שלישי בעסקה לרכישת זכויות במקרקעין בעיר חדרה, בשטח של כ-12,077 מ"ר בלתי מסוימים), בייעוד מלונאות, נופש ותיירות, בתמורה לכ-18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. חלקה של עמרם את ביטון מלונאות בזכויות הוא כ-75% וחלקו של השותף הנוסף כ-25%; בהתאם לכך חלקה של עמרם את ביטון מלונאות בתמורה עומד על כ-13.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח שולמה התמורה במלואה. עם השלמת העסקה השנייה, מחזיקה עמרם את ביטון מלונאות ב-50% מהזכויות בכלל המתחם. לפי התביעה הקיימת, בייעוד מלונאות ונופש.

ה- LTV מחושב רק על 50% משווי הנכס, המוחזק בחברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ.

123

124

125

6.7.1.2. מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לאור העובדה כי נכון למועד הדוח חלק מהנכסים המניבים של החברה הוקמו ו/או יוקמו על ידי ו/או על ידי החברות הבנות בקבוצה, החברה כפופה לכל המגבלות המפורטות בסעיף 6.6.1.5 לעיל בקשר עם הקמת פרויקטים בישראל, לרבות חקיקה בתחום התכנון והבניה, ייעוד קרקעות, זכויות בנייה ותנאים למתן היתרי בניה וכדומה. בנוסף, לאחר בניית מבני המשרדים ו/או המסחר, לאור העובדה כי נכסים אלו יושכרו ו/או מושכרים לצדדים שלישיים, כי אז החברה כפופה לחוקי העזר של העיר בה בנויים הנכסים, לחקיקה הנוגעת להתאמת הנכסים והשירותים לאנשים עם מוגבלויות, לחוק למניעת העישון במקומות ציבוריים והחשיפה לעישון התשמ"ג-1983, לחוק השכירות והשאיילה, תשל"א-1971 וכיו"ב.

6.7.1.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

להלן שינויים עיקריים בתחום הנדל"ן המניב של החברה במהלך שנת 2025:

- (א) בחודש ינואר 2025 התקבל טופס 4 לפרויקט "ביג מרכז מסחרי אורות", ומאותו מועד החל הנכס לפעול
- (ב) לאחר תאריך הדוח, במהלך חודש מרץ 2026, התקשרה החברה בהסכם למכירת הנכס A CENTER בטירת הכרמל בתמורה לסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ונכון למועד פרסום דוח זה התקבלה התמורה במלואה.

האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך והינו מבוסס על הערכות החברה וניסיונה והינו כפוף למכלול הגורמים המפורטים בפסקת מידע צופה פני עתיד המפורטת בסעיף 6.7.10 להלן.

6.7.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

לדעת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב הינם היכולת לאתר מקרקעין באזורי ביקוש, בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה, יכולת להתאים את פיתוח הפרויקטים לדרישות וציפיות השוק תוך שמירה על מיצוב גבוה לנכס, יכולת לגייס מימון להקמת הפרויקט בתנאים טובים, הקמת נכסים איכותיים ואטרקטיביים, יכולת להתקשר עם שוכרים בעלי מוניטין ואיתנות פיננסית בחוזים ארוכי טווח ובדמי שכירות המייצרים תשואה גבוהה לחברה.

6.7.1.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות

מחסומי הכניסה העיקריים לתחום הנדל"ן המניב הינם איתנות פיננסית, מוניטין, היכולת לגייס מימון לאור ההשקעה הכספית הניכרת הנדרשת להקמת פרויקטים לנדל"ן מניב וכן יכולת ניהול של נכסים מניבים. שוכרים פוטנציאליים יעדיפו יזם בעל ניסיון מוכח בתחום.

מחסומי היציאה העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם היכולת לממש את הנכסים עלולה להיות מושפעת מפרמטרים שונים כגון מיקום הנכסים, מצבם הפיזי, מצב השוק וכן עלויות שונות לרבות מיסוי.

6.7.1.6. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

נכון למועד הדוח, הנכסים של החברה בתחום פעילות זה, ממוקמים באזור טבריה, מגידו, פרדס חנה, קיסריה, עמק חפר, נתניה, חדרה (אזור השרון) ואזור אילת

6.7.1.7 סוגי הנכסים והשימושים בהם

נכון למועד הדוח, הנכסים של הקבוצה מורכבים מנכסים מניבים בשימוש תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, משרדים, מסחר ומלונאות שנבנים ו/או מתוכננים להיבנות על ידי הקבוצה.

6.7.1.8 סוגי שוכרים

נכון למועד הדוח, כמחצית מנכסי הקבוצה בתחום פעילות זה הינם בשלבי הקמה ו/או תכנון.

ביחס לנכסים המניבים המאוכלסים של הקבוצה, למעט במרכז A center בחדרה שמרבית שטחו מושכר לשוכר עוגן שהינו מרכול, בבית האבות הסיעודי שבו קיים שוכר מפעיל למלוא הנכס, במגרש 9 שבו שוכרת חברה תעשייתית כ-90% מהנכס, במגרש 39 המושכר במלואו לשתי חברות תעשייתיות, ובמגרש 1 שבו שוכרת חברה תעשייתית כ-65% מהנכס, יתר השוכרים הינם שוכרים קטנים ובינוניים.

בנוסף, לגבי נכסים מניבים בהקמה, הקבוצה התקשרה בהסכם שכירות עם רשת קמעונאית שיהווה שוכר עוגן בפרויקט בהקמה בכפר יונה, וכן הקבוצה התקשרה בהסכם שכירות עם מפעיל ביחס למלון הנמצא בביצוע בחוף גולן כנרת.

6.7.1.9 מדיניות רכישת נכסים

מדיניות רכישת נכסים של הקבוצה הינה איתור נכסים במיקומים מרכזיים ובאזורי ביקוש, וזאת רק כאשר מתגבשת הזדמנות עסקית שהקבוצה מזהה בה פוטנציאל לתשואה עתידית גבוהה. רכישת הנכסים תתבצע בין בדרך של הגשת הצעות במכרזים (הן של רמ"י והן של גופים פרטיים) ובין בדרך של עסקאות מגורמים פרטיים.

6.7.1.10 מדיניות מימוש נכסים

מדיניות הקבוצה להמשיך ולהחזיק בנכסים המניבים שבבעלותה. יחד עם זאת כאשר נוצרת הזדמנות למכירת נכס מנכסיה המניבים של הקבוצה במחיר הזדמנותי, הקבוצה בוחנת התקשרות זו.

חלק א' – רמת המצרף

6.7.2. תמצית תוצאות

להלן מפורטות תמצית תוצאות תחום הנדל"ן המניב עבור השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2024	31.12.2025	
18,423	23,371	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(2,703)	(2,807)	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
15,720	20,564	רווח/הפסד מהפעילות (מאוחד)
8,799	14,954	NOI בחברה כלולה (100%)
24,519	35,518	סה"כ NOI
19,440	26,537	סה"כ NOI (חלק החברה)
14,617	20,660	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (מאוחד)
14,472	16,980	NOI מנכסים זהים (לגבי שתי תקופות אחרונות) (חלק החברה)

6.7.3. אזורים גאוגרפים

הקבוצה פועלת בישראל, לפרטים נוספים בדבר איזורי פעילות ראה סעיף 6.7.1.6 לעיל.

6.7.4. פילוחים ברמת תחום הפעילות

יצוין, כי פרק זה כולל גם את החזקות החברה בנכסים בהקמה ועתודת קרקע שמוחזקים על ידי חברות כלולות שהינן עסקאות משותפות של החברה (כאמור בהנחיית נדל"ן להשקעה).

ביחס לטבלאות להלן, יצוין כי:

(1) נכון למועד הדוח, הגילוי המצרפי הינו ביחס לכל הנכסים המניבים שהסתיימה הקמתם והינם מושכרים לצדדים שלישיים.

(2) הנכסים A Center בחדרה, מגרש 1 באת עמק חפר וביג מרכז מסחרי אורות באור עקיבא כוללים שטחי מסחר ומשרדים, ובהתאם לכך מוצגים הנתונים בגינן בפיצול לפי השימושים הנ"ל. מובהר כי בהתאם לכללי IFRS 8 בדבר מגזרי פעילות, החברה מציגה את מגזרי הפעילות בדוחות הכספיים לפי מאפייני הסיכונים וההטבות הכלכליות הגלומים בכל אחד מהנכסים וכן בהתחשב ברמת המהותיות של הנכסים, ולא דווקא לפי פיצול השימושים גרידא כמוצג להלן בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה.

6.7.4.1. פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים (במ"ר)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה	בית אבות סיעודי	משרדים	מסחר	סה"כ
במ"ר							
ישראל	מאוחד	ליום 31 בדצמבר 2025	27,249	8,433	14,474	24,278	74,434
	חלק החברה		13,974	5,903	7,508	12,616	40,002
	מאוחד		37%	11%	19%	33%	100%
	חלק החברה		35%	15%	19%	32%	100%
ישראל	מאוחד	ליום 31 בדצמבר 2024	27,249	8,433	6,132	15,427	57,240
	חלק החברה		13,974	5,903	6,132	11,092	37,101
	מאוחד		48%	15%	11%	27%	100%
	חלק החברה		38%	16%	17%	30%	100%

6.7.4.2. פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה	בית אבות סיעודי	משרדים	מסחר	סה"כ
באלפי ש"ח							
ישראל	מאוחד	ליום 31 בדצמבר 2025	251,871	94,230	126,238	459,741	932,080
	חלק החברה		126,766	65,961	74,335	219,056	486,117
	מאוחד		27%	10%	14%	49%	100%
אחוזה מסך כל שווי הנכסים	חלק החברה	ליום 31 בדצמבר 2024	26%	14%	15%	45%	100%
	מאוחד		232,320	92,630	59,185	246,935	631,070
	חלק החברה		116,990	64,841	59,185	180,470	421,486
ישראל	מאוחד	ליום 31 בדצמבר 2024	37%	15%	9%	39%	100%
	חלק החברה		28%	15%	14%	43%	100%
	מאוחד						

6.7.4.3. פילוח NOI לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה	בית אבות סיעודי	משרדים	מסחר	סה"כ
באלפי ש"ח							
ישראל	מאוחד	שנת 2025	12,253	4,354	5,149	25,962	47,718
	חלק החברה		6,208	3,048	4,134	11,583	24,973
	מאוחד		26%	9%	11%	54%	100%
אחוזה מסך כל NOI של הנכסים	חלק החברה	שנת 2024	25%	12%	17%	46%	100%
	מאוחד		7,818	4,348	3,876	7,282	23,324
	חלק החברה		3,989	3,044	3,876	6,489	17,397
ישראל	מאוחד	שנת 2024	34%	19%	17%	31%	100%
	חלק החברה		23%	18%	22%	37%	100%
	מאוחד						

6.7.4.4. רווחי או הפסדי שערך לפי אזורים ושימושים (אלפי ש"ח)

אזורים	שימושים	תקופת הדיווח	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה	בית אבות סיעודי	משרדים	מסחר	סה"כ
באלפי ש"ח							
ישראל	מאוחד	שנת 2025	12,253	6,220	5,149	25,962	49,584
	חלק החברה		6,208	4,354	4,134	11,583	26,279
	מאוחד		25%	13%	10%	52%	100%
אחוזה מסך כל רווחי או הפסדי השערך	חלק החברה	שנת 2024	24%	17%	16%	44%	100%
	מאוחד		12,018	1,820	2,281	11,207	27,326
	חלק החברה		6,009	1,274	2,281	10,868	20,432
ישראל	מאוחד	שנת 2024	44%	7%	8%	41%	100%
	חלק החברה		29%	6%	11%	53%	100%
	מאוחד						

6.7.4.5. דמי שכירות ממוצעים חודשיים למ"ר לפי אזורים ושימושים (בש"ח)

ישראל	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה		בית אבות סיעודי		משרדים		מסחר	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
	36	41	65	65 (*)	55	62	65	105

(*) הוצג מחדש

6.7.4.6. פירוט שיעורי תפוסה

מסחר	משרדים		בית אבות סיעודי		תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה		סוף שנה ממוצע לשנה
	2024	2025	2024	2025	2024	2025	
	89%	94%	98%	54%	100%	100%	92%
	90%	93%	97%	54%	100%	100%	92%

6.7.4.7. מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

מסחר (*)	משרדים (*)		בית אבות סיעודי		תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה (*)		ישראל
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	
	4	5	---	---	1	1	4

(*) 1. הנכס A Center חדרה מסווג תחת שימוש מסחרי בטבלה זו, בהתאם לשימוש העיקרי בו; 2. הנכס מגרש 1 באזה"ת עמק חפר מסווג תחת שימוש תעשיה ולוגיסטיקה, בהתאם לשימוש העיקרי בו; 3. הנכס ביג מרכז מסחרי אורות מסווג תחת שימוש מסחרי בטבלה זו, בהתאם לשימוש העיקרי בו.

6.7.4.8. פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה לפי אזורים ושימושים

מסחר (**)	משרדים		בית אבות סיעודי		תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה		ישראל
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	
	2.9%	5.6%	6.5%	4.1%	6.6% (*)	6.6%	3.4%
							4.9%

(*) חושב מחדש

(**) שיעור התשואה הושפע מחוזי שכירות במתחם ביג מרכז אורות שהתקבולים בגינו החלו מרבעון ראשון לשנת 2025.

6.7.5. הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים				תקופת הכרה בהכנסה	
שטח נושא ההסכמים המסתיימים (מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
829	12	---	13,709	רבעון 1	2026
239	3	---	13,363	רבעון 2	
1,897	3	---	13,312	רבעון 3	
853	7	---	13,001	רבעון 4	
6,797	50	---	50,803	שנת 2027	
8,833	14	---	37,857	שנת 2028	
4,972	14	---	33,211	שנת 2029	
38,017	10	---	111,625	שנת 2030 ואילך	
62.438	113	---	286.881	סך הכל	

החברה אינה סוקרת באופן שוטף את ההכנסות הצפויות בהנחת מימוש אופציות שוכרים. לפיכך ההכנסות הצפויות בהנחת מימוש אופציות שוכרים אינן נכללות בטבלה.

הנתונים הנוגעים להכנסות המפורטות בטבלה שלעיל מהווים מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) המבוססים על הסכמי השכירות הקיימים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 בנכסים המניבים הקיימים של החברה והסכמי שכירות שהשוכר הודיע כי בכוונתו לממש את אופציות הארכה, ולא כולל הסכמי שכירות שנחתמו ביחס לנכסים בהקמה. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהמידע צופה פני העתיד לא יתממש הינם ביטול הסכמי השכירות במועד המוקדם מזה שנחזה לכך על ידי החברה (לדוג', עקב הפרתם מכל סיבה שהיא לרבות עקב הרעה במצבם הכללי של השוכרים). לפיכך, אין כל ודאות כי לא יחול שינוי בהכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים.

6.7.6. שוכרים עיקריים - גילוי מצרפי

לחברה אין שוכרים עיקריים אשר ההכנסה מהם מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 בדצמבר 2025.

6.7.7. נכסים מניבים בהקמה - גילוי מצרפי

שמוש ואזור	משתנים	2025	2024
תעשייה אחסנה ולוגיסטיקה קרקע בכפר יונה ובאזור תעשייה מגידו (הנתונים לפי 100%, החלק האפקטיבי של החברה 50%, ו-22.5%)	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	2	2
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (מ"ר)	195,017	195,017
	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	97,475	75,954
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	774,023	589,190
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	207,623	149,478
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	484,870	503,511
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	3.1%	3.1%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (באלפי ש"ח)	---	---
	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (מ"ר)	19,024	19,024
מלונאות חוף גולן (לונה גל)	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	55,397	50,653
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	205,320	115,000
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	109,420	68,800
	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)	109,420	172,000
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	100%	100%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	---	---
	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)	1	1
	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (מ"ר)	19,024	19,024
	סך הכל עלויות שהושקעו השנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	55,397	50,653
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	205,320	115,000

6.7.8. קרקעות להשקעה – גילוי מצרפי

אזור	משתנים	ליום	31.12.2025	31.12.2024
ישראל	הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (**)	מאוחד	251,140	197,905
		חלק החברה	144,050	119,001
		מאוחד	67,031	67,031
		חלק החברה	41,414	41,414
	סך הכל שטח הקרקעות בתום השנה (במ"ר)	מאוחד	25,135	25,135
		חלק החברה	16,789	16,789
		מאוחד	-	-
		חלק החברה	-	-
	סך הכל זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	מאוחד	49,613	49,613
		חלק החברה	22,657	22,657

(*) כולל גם שטחי מסחר ומשרדים בנכסים בעירוב שימושים.

(**) סך הכל יתרת הקרקעות כוללת את חלק החברה בקרקעות בחברות מאוחדות ובעסקאות משותפות. היתרה הכלולה בגין קרקעות להשקעה במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-221,470 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של 149,240 אלפי ש"ח במאזן המאוחד).

6.7.8.1. פרטים נוספים אודות עתודות קרקע (אלפי ש"ח)

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	שוי נוכחי בספרים ליום 31.12.2025 (אלפי ₪)	חלק התאגיד האפקטיבי	שטח הקרקע שנרכשה (דונם)	זכויות בניה
						מצב תכנוני נוכחי
						מצב תכנוני עתידי
נאות גולף	קיסריה	2020	36,500	50%	כ-8.6	ברבעון ראשון 2025 התקבלה החלטת וועדה מקומית. נכון למועד הדוח הושלמו התנאים להיתר. החברה פועלת לקבלת אישור סופי משמאי הוועדה ואגרות להיתר.
מגרש 44	איזור התעשייה עמק חפר	2017 - 2025	29,670	50%	כ-8.5	הקמת מרכז מסחרי בן 6 קומות וחניון תת קרקעי בשטח עיקרי של כ- 10,174 מ"ר מתוכו כ- 3,179 מ"ר מסחר וכ- 6,995 מ"ר משרדים. החלטת ועדה התקבלה, ברבעון רביעי 2024.
קרקע ביעוד לתעשייה בבית שמש	אזור תעשייה ברוש, בית שמש	2022	56,600	84%	11.2	החברה פעלה להקים על המקרקעין חוות שרתים. אולם לאור חילוקי דעות בין בעלי מניות חברת טקטוניק ביום 17 דצמבר 2025 הודיעה טקטוניק על הפעלת מנגנון ההפרדות הקבוע בהסכם, אשר נסובו, בין השאר, לשיטת החברה, באי הצלחת מאמצי השיווק של הפרויקט למטרת חוות שרתי אינטרנט. במקביל החלה החברה לקדם הליכי תכנון למטרות תעשייה ולוגיסטיקה במקרקעין.
רובע השדה 5 מתחם 5	שדה התעופה לשעבר אילת	2023	47,000	33%	5.4	התקבל היתר בניה לפרויקט. צפי לקבלת היתר לתחילת עבודות במהלך הרבעון השני לשנת 2026
שער הים, קדמת עדן	חדרה	2022	126 ¹²⁶ 134,400	50%	19 ¹²⁷ חלק הקבוצה במושע	1,000 חדרי מלון, 984 יח"ד, 2,600 מ"ר מסחר
קרקע חקלאית	אזור התעשייה חדרה	2024	14,170	100%	כ-10	החברה בוחנת את אפשרויותיה.

מוצג לפי 100%. חלק חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש הינו כ-67,200 אלפי ש"ח. חלק הקבוצה במושע.

126
127

6.7.9 רכישות ומכירות נכסים - גילוי מצרפי (אלפי ש"ח)

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			פרמטרים	אזור	
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		נכסים שנמכרו	ישראל
---	---	---	מספר נכסים שנמכרו בשנה		
---	---	---	תמורה מממוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	---	---	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)		
---	---	---	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) רווח(הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
1 (*)	1	1	מספר נכסים שנרכשו בשנה	נכסים שנרכשו	
32,260	14,840	13,600	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		
---	---	---	NOI של נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)		
כ-5.4 דונם	כ-10 דונם	כ-3 דונם	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)		

6.7.10 התאמות שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי

ליום (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2024	31.12.2025		
631,070	932,080	סך הכל נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודות "סך הכל" בטבלה בסעיף 6.7.4.2 לעיל) (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
704,190	979,343	סך הכל נכסים מניבים בהקמה בישראל (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 6.7.7 לעיל) (מאוחד)	
197,905	251,140	סך הכל קרקעות להשקעה בישראל (כפי שמוצג בטבלה שבסעיף 0 לעיל) (מאוחד)	
1,533,165	2,162,563	סך הכל (מאוחד)	
(934,225)	(1,389,695)	נכסים בחברות כלולות	התאמות
---	---	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
---	---	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
(27,790)	(28,269)	התאמות אחרות	
(962,015)	(1,417,964)	סך הכל התאמות	
571,150	744,599	סך הכל, אחרי התאמות	
571,150	744,599	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
---	---	סעיף נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
571,150	744,599	סך הכל	

יודגש, כי הערכות החברה בפרק זה לעיל ולהלן, בין היתר, מצב תכנוני עתידי, עלויות בניה משוערות ביחס לפרויקטים שטרם נבנו, נתונים בדבר NOI צפוי, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד תחילת בניה משוער, מועד סיום בניה משוער, צבר הכנסות ומקדמות, רווח גולמי ויתרת עודפים הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות בגין עליית הריבית והאינפלציה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו אי שיווק השטחים להשכרה שנותר ברמות המחירים הקיימים נכון למועד הדוח; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שישפיע על ה-NOI הצפוי והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6.19 לעיל וסעיף 6.19 להלן וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק ב' – רשימת נכסים מהותיים

נכסים מהותיים 6.7.11

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה אין נכסים מהותיים בתחום הנדל"ן המניב, כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה.

חלק ג – רשימת נכסים מהותיים מאוד

נכסים מהותיים מאוד 6.7.12

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין לחברה נכסים מניבים מהותיים מאוד, כהגדרת המונח בהנחיית נדל"ן להשקעה.

מימון 6.7.13

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה אין הסכמי הלוואות מהותיות¹²⁸ בתחום הנדל"ן המניב.

תחרות 6.7.14

שוק הנדל"ן המניב בישראל, הינו שוק תחרותי בו פעילים גורמים רבים המאופייין בתחרות גבוהה יחסית, העשויה להשפיע על תפוסת הנכסים המניבים ועל דמי השכירות שיגבו בהם. מדיניות החברה להחזיק בנכסים מניבים במיקומים מיטביים ואסטרטגיים, תוך מיצוב גבוה שלהם מטרחה בין היתר, להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות. הגורמים אשר עלולים להשפיע על התחרות בתחום כוללים, בין היתר, את מיקומם הגאוגרפי, רמת הביקוש לנכסים להשכרה באזור, גובה דמי השכירות, איכות ועלויות ניהול הנכסים ואיכות הבניה והמוניטין של המשכיר (בתחום זה הפרויקטים הוקמו ו/או מוקמים ו/או יוקמו לרוב על ידי החברה). נכון למועד הדוח, עיקר פעילות החברה הינה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ולכן להערכתה אינה מהווה גורם תחרותי משמעותי בתחום זה.

יעדים ואסטרטגיה עסקית 6.7.15

בכוונת החברה להמשיך לפעול בהליכי התכנון והפיתוח של הקרקעות בתחום זה, עליהן עתידים להיות מוקמים נכסים מניבים. בנוסף, בכוונת החברה לפעול להרחבת תחום הפעילות בהתאם להזדמנויות עסקיות ולמצב השוק, בתחום המלונאות, האחסנה, לוגיסטיקה ומרלוגים באזורי ביקוש.

צפי להתפתחות בשנה הקרובה 6.7.16

בכוונת החברה להמשיך בהליכי התכנון והבניה של הקרקעות בתחום זה. כמו כן, החברה תבחן השתתפות במכרזים התואמים את יעדי החברה והאסטרטגיה.

גורמי סיכון 6.7.17

לפרטים אודות גורמי הסיכון ראה סעיף 6.6.19 לעיל וסעיף 6.19 להלן.

¹²⁸ הלוואה מהותית לעניין זה הינה כהגדרת המונח בעמדה משפטית מס' 104-15 "אירוע אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024.

חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות התאגיד בכללותו

רכוש קבוע, מקרקעין ומשרדי החברה 6.8

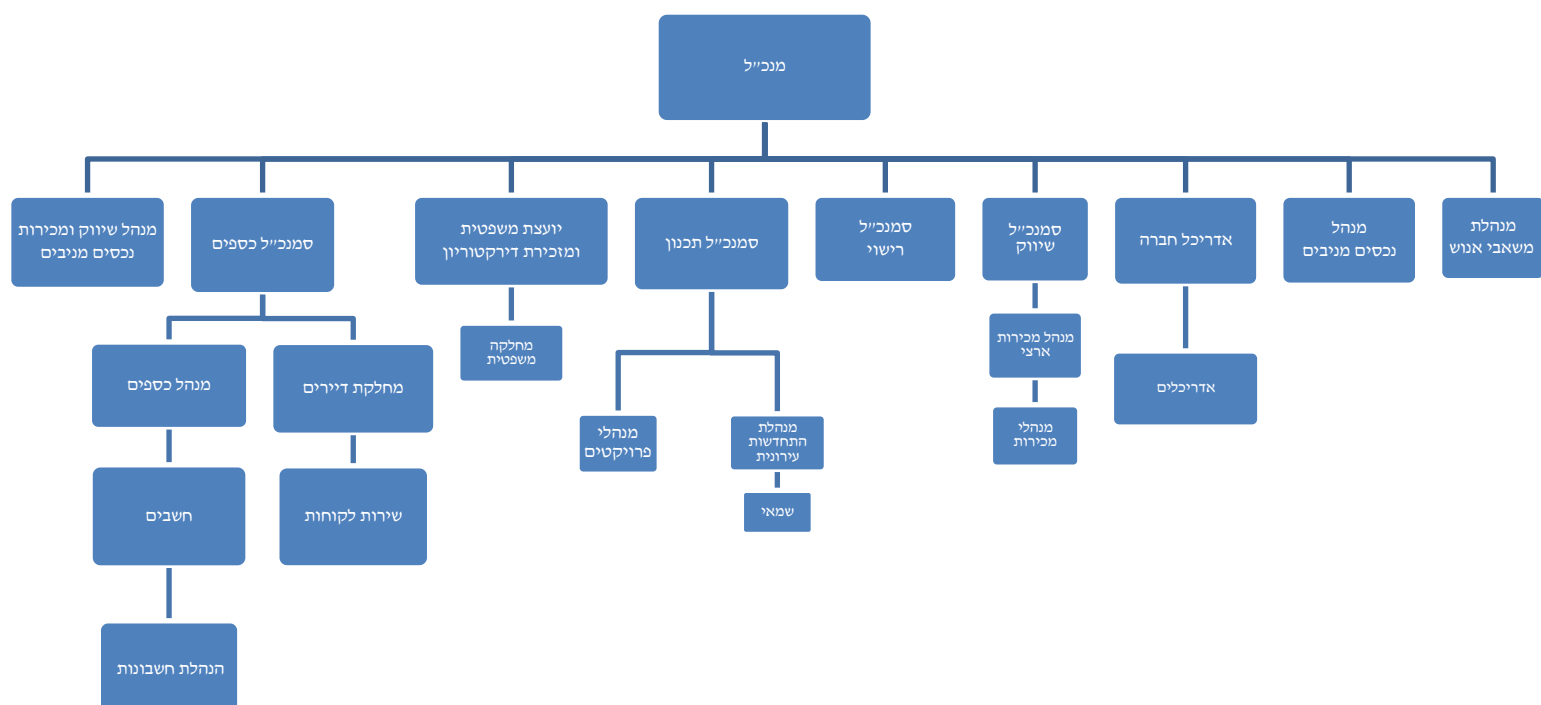
נכון למועד הדוח, לחברה יש רכוש קבוע כמפורט בביאור 13 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025.

לעניין זה יצוין, כי משרדי מטה החברה ומשרדי מטה חברות הביצוע אחוזות אריה 2015 בע"מ ועמרם אברהם ביצועים בע"מ, ממוקמים בבניין המשרדים "בית עמרם אברהם" בחדרה, פרויקט אשר הוקם באמצעות החברה ואשר מסווג כרכוש קבוע (החל משנת 2022 במלואו) כאמור בביאור 12 לדוחות הכספיים לשנת 2025 של החברה.

הון אנושי 6.9

מבנה ארגוני 6.9.1

להלן תרשים המבנה הארגוני בקבוצה:



6.9.3. עובדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מעסיקה הקבוצה¹²⁹ 197 עובדים. להלן התפלגות העובדים נכון ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025:

31.12.2024				31.12.2025				תחום פעילות
סה"כ	מניבים	ביצוע	ייזום	סה"כ	מניבים	ביצוע	ייזום	
6	2	1	3	9	2	4	3	ניהול כללי/משק/תחזוקה
76	---	66	10	102	---	88	14	הנדסה
21	---	---	21	17	---	---	17	שיווק
12	---	---	12	14	---	---	14	רישוי
---	---	---	---	---	---	---	---	תכנון
25	1	7	17	27	1	5	21	כספים (לרבות שירותי דיירים)
4	---	1	3	4	---	---	4	משפטי ומזכירות חברה
17	1	15	1	21	3	10	8	אדמיניסטרציה (רכש/בדק/שירותי דיירים)
2	---	---	2	3	---	---	3	התחדשות עירונית
163	4	90	69	197	6	107	84	סה"כ

6.9.4. השקעות הקבוצה באימונים, הדרכות ופיתוח ארגוני

הקבוצה רואה בהון האנושי שלה גורם מרכזי בהצלחתה ובהתפתחותה לאורך זמן. בהתאם לכך, מקדמת הקבוצה מגוון פעילויות ותהליכים בתחום הפיתוח הארגוני, שמטרתם לחזק את יכולות העובדים והמנהלים, לעודד מצוינות מקצועית ולתמוך בהתפתחות אישית וארגונית כאחד. תפיסה זו באה לידי ביטוי בהשקעה מתמשכת בהכשרה מקצועית, בלמידה ארגונית ובהעמקת הידע והמיומנויות של העובדים:

- מערך הדרכות והשתלמויות - החברה משקיעה בפיתוח המקצועי של עובדיה באמצעות קורסים מקצועיים, השתלמויות והכשרות בתחומי הפעילות השונים של הקבוצה. במסגרת זו מקודמת למידה ארגונית מתמשכת, הכוללת בין היתר תוכניות ייעודיות לפיתוח עובדים בתחומי הליבה של הארגון, כגון תוכניות לפיתוח מהנדסים והעמקת מומחיות מקצועית, לצד תוכניות פיתוח מנהלים שמטרתן לחזק מיומנויות ניהול, הובלה וקבלת החלטות. בנוסף, מתקיימות הדרכות תקופתיות במגוון נושאים רחביים, כגון בטיחות, נהלי עבודה ועדכונים מקצועיים, במטרה להבטיח רמת מקצועיות גבוהה ושיפור מתמיד בתהליכי העבודה.
- מערך תגמול והוקרה - החברה פועלת להכיר בתרומתם של עובדיה ולהוקיר הישגים מקצועיים וביצועיים העולים על המצופה. במסגרת זו נהוג לתגמל עובדים בגין תפקוד יוצא דופן, הישגים משמעותיים ותרומה מיוחדת לפעילות הארגון, כחלק מתרבות ארגונית המעודדת מצוינות, יוזמה ומחויבות.
- מערך רווחה ותרבות ארגונית-החברה מייחסת חשיבות רבה לטיפול רווחת העובדים ולחזוקת תחושת השייכות והמחויבות לארגון. תחום רווחת העובד מהווה נדבך משמעותי בתרבות הארגונית של הקבוצה ומשקף את תפיסתה כי השקעה בעובדים, חיזוק הלכידות הארגונית וטיפול ההון האנושי תורמים להצלחת הארגון וליציבותו לאורך השנים.

6.9.5. הטבות וטיבם של הסכמי העסקה

נכון למועד הדוח, הקבוצה אינה כפופה להסכמים קיבוציים ו/או צווי הרחבה בענפים מסוימים, למעט ביחס לחלק מהעובדים בחברות הביצוע עמרם אברהם ביצועים בע"מ, אחוזת אריה 2015 בע"מ ויסודות אומנות הבניה בע"מ, אשר מהוות זרוע ביצועית של החברה וחברות הבנות בקבוצה, אשר ביחס לחלק מהעובדים בהן חל צו הרחבה בענף הבנין והן פועלת על פיו. נכון למועד הדוח, לא קיימת לקבוצה חשיפה מהותית (כספית),

¹²⁹ הנתונים מתייחסים לעובדים המועסקים על ידי החברה וחברות בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בלבד (עמרם אברהם ביצועים בע"מ ועמרם אברהם ניהול והשקעות בע"מ).

פלילית ו/או אחרת) בכל הנוגע למצבת העובדים וכי ככלל הקבוצה מצייתת להוראות חוקי העבודה.

6.9.5.1. נכון למועד הדוח, עובדי הקבוצה מועסקים בחו"ז העסקה אישיים. בקבוצה מספר סוגי הסכמי העסקה בהם: הסכמי העסקה לפי שעות או ימים והסכמי העסקה חודשיים גלובאליים. הקבוצה מבטחת את עובדיה בביטוח פנסיוני ומפרישה מדי חודש לביטוחי מנהלים ו/או קרנות פנסיה בהתאם לשכר העובד. לחלק מן העובדים ישנה הפרשה גם לקרן השתלמות. העובדים בקבוצה חתומים על סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ובהתאם היתרות בגינם בקופות האישיות בביטוחי המנהלים וקרנות הפנסיה עומדות לרשותם במועד סיום ההעסקה.

6.9.5.2. לפרטים אודות תנאי העסקה של אלון עמרם, מבעלי השליטה בחברה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה וכן של קרובים ו/או בני משפחה אחרים ונושאי המשרה הבכירה בחברה ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.9.5.3. לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048090), אשר המידע על פיו מובא בדוח זה בדרך של הפניה.

6.9.5.4. הענקת כתבי אופציה לנושאי משרה

ביום 7 במאי 2024, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה (ביום 6 במאי 2024), אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית למנכ"ל החברה, והקצאה פרטית שאינה מהותית לסמנכ"ל הכספים של החברה וליועצת המשפטית של החברה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, לא סחירים, הניתנים למימוש למניות רגילות ללא ע"נ של החברה, באמצעות מנגנון Cashless (מימוש נטו), בשיעור של כ-1.48% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של החברה (במועד רישום מניות החברה למסחר לראשונה). לפרטים נוספים ראה באור 22' לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025, וכן דוח מיידי מיום 7 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-048090), המובא בדוח זה על דרך של הפניה.

6.9.6. תלות

לחברה אין תלות במנכ"ל, מר נועם גרייף או ביו"ר הדירקטוריון, מר אלון עמרם, למעט בחברות הבנות עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ ועמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ, אשר ביחס אליהן נקבע בהסכם בעלי מניות כי ההסכם יבוא לידי סיום (בין היתר) אם ה"ה מר אלון עמרם יחדל מלכהן כדירקטור בחברות הבנות האמורות ו/או אם מר אלון עמרם יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה ("שליטה" לעניין זה, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך לרבות החזקה ביחד עם אחרים). ביתר חברות הבנות של החברה אין הוראות כאמור.

הצוות הניהולי של החברה כולל את יו"ר הדירקטוריון מר אלון עמרם, התורם לפיתוח העסקי של החברה ולניהול מיטבי של עסקיה, וכן מנכ"ל וסמנכ"לים, המיומנים כל אחד בתחום עיסוקו (להלן ביחד: "המנהלים"). לכל המנהלים ניסיון מקצועי איכותי ורב שנים בתחום עיסוקה של החברה. עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותו הניכרת של בעל השליטה המכהן כאמור כיו"ר דירקטוריון, בפעילותה, אין לחברה תלות בו (למעט כאמור לעיל) או במנהלים האחרים לצורך ניהול עסקיה השוטפים.

6.9.7. הסכמי ניהול

לפרטים אודות הסכם הניהול של חברה עם מר אלון עמרם, יו"ר ובעל השליטה המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח תקופתי זה. למעט הסכם הניהול עם מר אלון עמרם אין לחברה הסכמי ניהול עם ההנהלה הבכירה, המועסקים כולם בהסכמי העסקה אישיים.

6.10. ספקים, יועצים ונותני שירותים

נכון למועד הדוח, הקבוצה (במאוחד), בין בעצמה ובין ביחד עם שותפיה בפרויקטים התקשרה ו/או נכנסה בנעלי הבעלים שממנו נרכשו הפרויקטים עם נותני שירותים ויועצים שונים בקשר עם הפרויקטים של החברה. בין ההתקשרויות האמורות, נכון למועד זה, נמנות התקשרויות עם אדריכלים, קונסטרוקטורים, עורכי דין ויועצים נוספים שונים. להערכת הנהלת החברה, אין לה וליתר שותפיה תלות באיזה מהספקים מכיוון שניתן להתקשר בהסכמים דומים עם מספר רב של ספקים ולפיכך החלפת הספקים הקיימים אינה כרוכה בעלויות מהותיות.

6.10.1. לפרטים אודות ספקים עיקריים ראה סעיף 6.6.4.4 לעיל.

6.10.2. לפרטים אודות נוהל רכישת שירותים, ברזל, חומרים וחומרי עזר מחברת ובניו ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

6.11. הון חוזר

להלן הרכב ההון החוזר של החברה (במאוחד) לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סה"כ (לתקופה של 12 חודשים)	
נכסים שוטפים	3,961,319	(1,061,835)	2,899,484
התחייבויות שוטפות	3,560,059	(1,021,087)	2,538,972
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	401,260	(40,748)	360,512

להסברים אודות ההון החוזר של החברה ראה ביאור 29.ה' לדוחות הכספיים.

יצוין כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה לא קיימות מסגרות אשראי מאושרות בלתי מנוצלות, יצוין כי נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרת אשראי בלתי מנוצלת בסך של כ- 20 מיליון ש"ח. לפרטים ראה סעיף 6.12.2 להלן.

6.12. מימון, אשראי והשקעות

6.12.1. מקורות מימון

להלן יפורטו מקורות המימון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025:

פרטי מקור מימון	זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			זמן קצר			סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)
	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית ממוצעת %	שיעור ריבית אפקטיבית	
הלוואות מחברות כלולות	85,528	5%	5.1%	---	---	---	85,528
הלוואות מבעלי זכויות שאינן שליטה	4,990	5%	5.1%	---	---	---	4,990
מתאגידים בנקאיים בריבית קבועה	96,247	3.1%	3.1%	---	---	---	96,247
מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה	710,919	6.4%	6.6%	1,814,297	6.6%	6.9%	2,525,216
ממוסדות פיננסיים ואחרים בריבית קבועה	---	---	---	48,828	8.3%	8.6%	48,828
ממוסדות פיננסיים ואחרים	117,718	6.7%	6.9%	686,822	8.4%	8.8%	804,540

סה"כ למועד הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)			פרטי מקור מימון
	שיעור ריבית אפקטיבית %	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת %	סכום למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
85,528	---	---	---	5.1%	5%	85,528	הלוואות מחברות כלולות
							בריבית משתנה
3,565,349	---	---	2,549,947	---	---	1,015,402	סה"כ תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
167,424	7.2%	6.0%	79,612	7.2%	6.0%	87,812	אגרות חוב (סדרה א')
87,763	8%	7.4%	54,808	8%	7.4%	32,955	אגרות חוב (סדרה ב')
307,943	6.1%	5.7%	76,660	6.1%	5.7%	231,283	אגרות חוב (סדרה ג')
4,128,479	---	---	2,761,027	---	---	1,367,452	סה"כ מימון חיצוני
1,552,047	---	---	---	---	---	---	הון עצמי (ליום 31.12.2025)
5,680,526	---	---	---	---	---	---	סה"כ מקורות מימון

נכון למועד הדוח, החברה ו/או החברות הבנות בקבוצה, מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, מקדמות מרוכשי דירות ואשראי מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואחרים, הלוואות מצדדים קשורים, שניתן כמסגרת אשראי לחברה ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות החברה ו/או תאגידים המוחזקים על ידיה, וכן באמצעות הנפקת מניות ו/או גיוס חוב פרטי או ציבורי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, עומדת החברה (במאוחד) בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על-ידי תאגידים בנקאיים במסגרת הסכמי הליווי.

בפרויקטים היזמיים ו/או המניבים הנמצאים נכון למועד הדוח בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרויקט סגור (קרי, הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות החברה (הקיימות והעתידיות) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

יצוין כי בחלק מהפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי, השעבודים על פי הסכמי המימון מבטיחים הן את הסכם המימון הספציפי והן את כל הסכמי המימון שהועמדו על ידי הבנק המממן לטובת החברה.

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע לבעלי זכויות בקרקע (ככל שמדובר בפרויקטי התחדשות עירונית), ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה (המסתכם בד"כ בין 10% ל-30% מסך ההוצאות בגין הפרויקט, כאשר ככל שקצב המכירות מקביל לקצב הבניה - אין צורך להשתמש במסגרות האשראי). העמדת האשראי מותנית בהתניות שונות לרבות העמדת הון עצמי מינימאלי ששיעוריו משתנים (כתלות בגודל הפרויקט ומורכבותו, ואשר נע בד"כ בין 10% ל-20% ו/או קבלת היתר בניה ו/או עמידה ביעדי בניה ו/או יעדי מכירות שנקבעים בהסכמי הליווי.

הסכמי הליווי נושאים בד"כ ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים על מסגרת האשראי המנוצלת.

בנוסף לליווי הספציפי, החברה והחברות הבנות של החברה נוהגות להתקשר מעת לעת בקשר עם חלק מהפרויקטים בהסכמי הלוואות 'מזנין' אשר משלמים את ההון העצמי לו נדרשת החברה ביחס לפרויקט הרלוונטי עם גורמים פיננסיים (לרוב תאגיד מימון חוץ בנקאי), אשר מעמידים לחברה הלוואה נושאת ריבית שנתית (בדרי"כ פריים בתוספת 1.25% עד 4%). הלוואות 'המזנין' נפרעות, בדרך כלל, בתוך תקופה של 3 עד 24 חודשים או עם סיום הפרויקט הרלוונטי, לפי המוקדם

מבין השניים, כאשר הריבית בגינן נפרעת לרוב באופן שוטף (בדרך כלל מדי רבעון). יחד עם זאת, במקרים מסוימים, החברה נוטלת הלוואות 'מזנין' שבהן תשלום הריבית נדחה למועד פירעון ההלוואה, כנגד משיכת עודפים מהפרויקט. להבטחת פירעון הלוואת המזנין נרשמים שעבודים מדרגה שנייה על הפרויקט הרלוונטי מוגבלים בסכום וזאת לאחר שמתקבל אישור הבנק המלווה לכך. בנוסף, לרוב החברה מעמידה ערבויות להבטחת פירעון ההלוואה האמורה, כאשר בעבר היה נהוג כי החברה ו/או בעלי השליטה (לפי העניין) העמידו ערבויות להבטחת פירעון ההלוואה האמורה, אולם ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית חדלו בעל השליטה להעמיד ערבויות אישיות למימונים שנטלה החברה ו/או החברות הבנות בקבוצה. לפרטים נוספים אודות הלוואות מאחרים ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה אין הלוואות מהותיות¹³⁰, סך מסגרת האשראי כוללת של הלוואות לא מהותיות הינה בסך כולל של כ-2,688 מיליוני ש"ח.

בנוסף, לחברות בנות של החברה 42 הלוואות לא מהותיות בסך של כ-787 מיליוני ש"ח ולחברות כלולות של החברה 40 הלוואות לא מהותיות בסך כולל של כ-3,041 מיליוני ש"ח.

יובהר כי מסמכי האשראי בהם התקשרו ומתקשרות מעת לעת החברה והחברות הבנות של החברה, לצורך נטילת ההלוואות השונות, כוללים עילות לפירעון מידי אשר, בין היתר, מתייחסות לשעבוד צולב ולהפרה צולבת של אשראים אחרים של החברה/חברות הבנות, לפי העניין (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה בלבד או אשראים שהועמדו על ידי כל מלווה שהוא) וכן עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה/החברות הבנות ו/או ביכולתן לשרת חובותיהן.

לאור כך, הרי שהלכה למעשה, גם העמדה לפירעון מידי של האשראים הלא מהותיים של החברה/החברות הבנות שסכומם צוין לעיל עלולה להביא להעמדה לפירעון מידי של האשראים המהותיים שהועמדו לחברה/לחברות הבנות שסכומם צוין לעיל. עם זאת יצוין, כי על אף שתרחיש כאמור עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, לאור מצבה הפיננסי והיקף נכסיה, סבירות להתרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

כן יצוין, כי הסכמי האשראי (בין המהותיים ובין הלא מהותיים) של החברה ו/או חברות הבנות של החברה (להלן: "**התאגיד הלווה**"), כוללים עילות לפירעון מידי, אשר חלקן אינן נוגעות למצבו הפיננסי של התאגיד הלווה אלא נושאות אופי טכני ו/או נוגעות לעמידת המלווים בתנאים ואבני דרך שונים של הפרויקטים, כאשר, על פי נוסח הסכמי האשראי, אי עמידה בהן מקימה לכאורה לבנק המלווה עילה לפירעון מידי של האשראי (להלן: "**העילות הלא פיננסיות**").

ככלל, מניסיון החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), אלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, הבנק המלווה אינו רואה באי עמידתו של התאגיד הלווה בעילות הלא פיננסיות כעילות הדורשות את פרעון המידי בפועל של ההלוואות הרלבנטיות. במקרים כאמור, על סמך ניסיון העבר של החברה (וחברות אחרות הפועלות בתחום פעילותה), וככל שהבנק המלווה כלל מתייחס לאי עמידת התאגיד הלווה בעילה הלא פיננסית, הצדדים מגיעים להבנות שונות ביחס לריפוי העילה (בדרך כלל בדרך של מתן ארכה וכיוצא), בין מראש (קרי, בטרם התממשות העילה הלא פיננסית) ובין בדיעבד.

לאור האמור, ואלא אם נסיבות המקרה הרלבנטי תצבענה אחרת, אין החברה רואה בעילות הלא פיננסיות כאמור כעילות שעלולות להביא בפועל להעמדה לפירעון מידי של האשראים האמורים, ואין באמור כדי לגרוע מכללי חשבונאות מקובלים בהקשר של סיווג התחייבויות לזמן קצר בדוחות הכספיים. ברי, שאם הבנק המלווה יודיע לתאגיד הלווה שבשל התקיימות איזו מהעילות הלא פיננסיות (ו/או כל עילה אחרת) בכוונתו לדרוש העמדה לפירעון מידי של האשראי, תדווח החברה על כך כנדרש על פי דין.

¹³⁰ כהגדרת המונח בעמדת אשראי בר דיווח של רשות ניירות ערך מיום 30 באוקטובר 2011 כפי שעודכנה ביום 19 במרץ 2017, ביום 2 בפברואר 2023 וביום 14 בינואר 2024.

6.12.2. **מסגרות אשראי סולו**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אין לחברה מסגרות אשראי. נכון למועד פרסום הדוח קיימת מסגרת אשראי בסך כ- 20 מיליון ש"ח.

6.12.3. **אשראי בריבית משתנה**

להלן פרטים אודות אשראי והלוואות בריבית משתנה, שהיו בתוקף נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח (במאחד):

האשראי נותן	מטבע בו ניתן האשראי	יתרה סמוך למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית סמוך למועד הדוח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	ריבית משוקללת ליום 31 בדצמבר 2025	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח)	ריבית משוקללת ליום 31 בדצמבר 2024
בנקים ומוסדות פיננסיים	שקל	2,866,506	פריים+0.79%	2,866,506	פריים+0.79%	2,045,149	פריים + 1.09%
אחרים	שקל	430,195	פריים+2.15%	463,250	פריים+2.21%	460,288	פריים + 2.38%

6.12.4. **ערבויות אישיות של בעלי השליטה**

ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם העמידו מעת לעת, במהלך העסקים הרגיל, ערבויות לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה ללא תמורה ובהתאם לדרישת גופים מממנים. החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, בחודש מאי 2024, ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם חדלו מלהעמיד ערבויות אישיות לחברה ולתאגידים מוחזקים על ידה.

לעניין זה יצוין, כי החברה פועלת להסרת הערבויות האישיות אשר הועמדו על ידי ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם באמצעות פניה יזומה לגופים המממנים, אולם אין כל ודאות כי ערבויות אלו יבוטלו ובכל מקרה ככל שהסרת ערבות מסוימת תותנה בשינוי תנאי המימון שהועמד על ידי הבנק הרלוונטי כי אז הסרת הערבות האמורה תהיה כפופה לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. למועד הדוח התקבלו חלקית אישורי התאגידים המממנים להסרת או החלפת הערבויות כאמור. יצוין כי הערבויות הועמדו על ידי ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם ללא תמורה.

נכון למועד הדוח, הערבויות שהועמדו על ידי ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם לחברה ולתאגידים המוחזקים על ידה, אשר הינן בתוקף נכון למועד פרסום הדוח, ניתנו בגין הלוואות וערבויות לצדדים שלישיים המסתכמות בכ-5 מיליארד ש"ח לחברה וחברות המוחזקות על ידה, ובחלקן אינן מוגבלות בסכום. למידע נוסף ראו ביאור 20ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לדוח תקופתי זה.

6.12.5. **אשראי בר דיווח**

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה אין הלוואות מהותיות.

6.12.6. **השקעות**

לא היו בתקופת הדוח פעילויות השקעה מהותיות של התאגיד בחברות מוחזקות, שותפויות ומיזמים שאינם חברות בנות והשקעות בפעילויות אחרות.

6.12.7. **דירוג**

החברה ואגרות החוב סדרות א' עד ג' של החברה מדורגות על ידי על ידי מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") וזאת החל מיום 23 בדצמבר 2024.

להלן היסטוריית הדירוגים:

מועד	שם החברה המדרגת	נשוא הדירוג	הדירוג
23 בדצמבר 2024	מידרוג	חברה ואגרות החוב סדרות א' ו-ב'	דירוג A3.il (אופק יציב)
24 בדצמבר 2024	מידרוג	אגרות החוב סדרה ג' בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח	דירוג A3.il (אופק יציב)

מועד	שם החברה המדרגת	נשוא הדירוג	הדירוג
7 בינואר 2025	מידרוג	אגרות החוב סדרה ג' בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח	דירוג A3.il (אופק יציב)
15 ביולי 2025	מידרוג	אגרות החוב סדרה ג' בהיקף של עד 310 מיליון ש"ח	דירוג A3.il (אופק יציב)

6.13. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על הקבוצה ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים לדוח תקופתי זה.

6.14. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

6.14.1 ככלל, פעילות החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא, השפעה על הקמת הפרויקטים שהחברה מעורבת בהם במספר מישורים עיקריים:

א. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת הבניה, טפול במי תהום וכו'. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בנין עיר, היתרי הבניה הניתנים לפרויקט והוראות מינהל של הרשויות המפקחות. לעיתים דורשת העירייה מהחברה או הקבוצה לחתום על כתבי שיפוי להבטחת תשלום נזקים ממפגעים אלו.

ב. לעיתים החברה או הקבוצה נדרשת להכין לפרויקטים תסקיר סביבתי טרם תחילת הפעילות בפרויקט לצורך הגנה על הפרויקט עצמו ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה, או חשמל וכו'.

ג. מכח הסכמי המימון בהם מתקשרת החברה (במאוחד) וכן לצורך קבלת היתרי הבניה להקמת הפרויקטים, על הפרויקטים לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, ובכללן עמידה בתקן בניה ירוקה, ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות חוקי העזר הרלוונטיים. כמו כן עם תום הקמת הפרויקט, כתנאי לקבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות הנדרשות כנדרש.

6.14.2 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

הקבוצה (כיום) נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים. כמו כן, לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים השונים בכל הקשור לאיכות הסביבה נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון אקוסטיקה, קרינה, רוחות והצללות, בניה ירוקה, ועוד). במסגרת זו ובהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, מבוצעים סקרים שונים ביחס לפרויקטים, כגון סקר לאפיון זיהום קרקע, סקר מי תהום, דוח רוחות והצללות, דוח קרינה מגנטית וכיו"ב והבדיקות האמורות לא העלו ממצאים מהותיים מבחינת החברה. בנוסף, חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכות עלויות הפרויקטים שפורטו לעיל, בהתאם להערכת החברה ו/או מפקח דוח האפס.

6.15. הליכים משפטיים

לפרטים אודות התחייבויות תלויות של החברה לרבות שתי תובענות ייצוגיות ראה ביאור 11.ג' (5) וביאור 19 לדוחות הכספיים.

6.16. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח, ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

6.17. יעדים ואסטרטגיה עסקית

6.17.1 ביום 30 במאי 2022 אישר דירקטוריון החברה את האסטרטגיה העסקית של החברה שעקרונותיה כדלקמן:

א. הגדלת היקפי פעילותה של החברה ומיצובה בין חברות הנדל"ן למגורים המובילות בישראל.

ב. השאת הרווח על הפרויקטים, בין היתר, באמצעות אופן הפעולה שלהן:

1) החברה רוכשת לעיתים קרקעות ללא תכנון קבוע, ומבצעת באופן עצמאי בגיין את התכנון. באופן זה, יש כדי להשביח את הקרקעות ולתרום להשאת הרווח.

2) ביצוע עצמי של חלק מעבודות הפרויקט באמצעות קבלני משנה בניהול החברה. ביצוע כאמור מאפשר רווחיות גולמית גבוהה מהמקובל בענף שכן הוא מאפשר לחברה להינות מרווח יזמי וכן מרווח קבלני. ביצוע עצמי מאפשר גם מתן שירות איכותי ללקוחות החברה בתקופת הבדק.

ג. החזקת מלאי קרקעות גדול וזמין לבניה באזורי ביקוש בפריסה ארצית, כולל באזור המרכז.

ד. המשך פיתוח תחום הפינוי בינוי ותמ"א 38/2 באזורי ביקוש. החברה רואה בתחום זה מנוע צמיחה ובהתאם לכך משקיעה בו משאבים רבים.

ה. הצעת מגוון של דירות בטווח רחב של מחירים המתאימים לקשת רחבה של לקוחות בפיזור גיאוגרפי רחב.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

6.18. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

א. בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים המצויים בשלבי ביצוע.

ב. ביחס לפרויקטים שבתכנון, בכוונת החברה להתחיל במהלך השנה הקרובה בביצוע ושיווק מעל ל-1,957 יח"ד מתוכן כ-1,565 יח"ד בכ-13 פרויקטים במסלול 'מחיר מטר' או 'מחיר מופחת' ובנוסף כ-15,485 אלפי מ"ר שטחי מסחר ומשרדים.

ג. בכוונת החברה להמשיך באיתור וקידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

ד. השתתפות במכרזי רשות מקרקעי ישראל לרבות במסגרת 'מחיר למשתכן', 'מחיר מטר' או 'מחיר מופחת'.

ה. הגשת הצעות למכרזים פרטיים לרבות הגשת הצעות לעסקאות קומבינציה.

ו. רכישת נדל"ן מניב והקמת מרכזי מסחר תעשייה ולוגיסטיקה להשכרה לטווח הארוך במחיר הזדמנותי.

ז. רכישת קרקעות ביעודים שונים, בהתאם להזדמנויות עסקיות והתאמה לאסטרטגיית החברה.

ח. רכישת קרקעות נוספות על ידי החברה תעשה בכפוף לתנאי השוק ולתנאי הרכישה של הקרקעות האמורות.

יובהר, כי הצפי להתפתחות בשנה הקרובה עשוי להשתנות והינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד הגשת דוח זה. כמו כן, תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות, כתוצאה מהתממשותם של גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה. בנוסף, לגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.6.19 לעיל וסעיף 6.19 להלן יכולה להיות גם כן השפעה על התממשות כוונות ויעדי החברה כמפורט לעיל.

6.19. גורמי סיכון

להערכת החברה, מלבד גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.1.1 לעיל, פעילותה מושפעת מגורמי הסיכון המפורטים להלן:

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
סיכונים מאקרו כלכליים		
חשיפה לסיכונים מאקרו-כלכליים בישראל, ובפרט עלייה בריבית ובאינפלציה	נכון למועד זה, עיקר התמקדותה של החברה הינה בפעילותה בישראל. לפיכך, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדויר, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם. כמפורט בסעיף 6.5 לעיל, בשנת 2022 חלה עלייה משמעותית באינפלציה ובריבית בישראל וברחבי העולם, אשר נבלמה בהמשך ומאז חלו מספר הורדות ריבית. החרפה של העלייה בריבית ובאינפלציה עשויה להביא, בין היתר, לפגיעה בשוק הדויר בישראל ולירידה בביקושים לדירות, לקשיים בגיוס הון וחוב למימון רכישת קרקעות והקמת פרויקטים ולעלייה בעלויות פרויקטים וכתוצאה מכך לפגיעה בפעילות העסקית של החברה.	גדולה
מצב מדיני בטחוני	למצב המדיני והביטחוני השפעה ישירה על ענף הנדל"ן בישראל. החמרה משמעותית של המצב המדיני-ביטחוני בישראל, בפרט לאור השלכות מלחמת חרבות ברזל ו/או התחדשות הלחימה, עלולה לגרום לירידה בביקוש לשטחים המיועדים לדויר ולהשכרה ולמחסור בעובדים שעלול לגרום לעיכוב בביצוע פרויקטים ולהתייקרות עלויות העבודה.	בינונית
אי-יציבות פוליטית	אי יציבות פוליטית עלולה להשפיע הן על הפעילות בשוק הנדל"ן והן על היכולת להשיג מימון, לרבות אי וודאות מתמשכת בשוק הדויר, בעיקר בקשר להמשך יישום תוכניות הממשלה וליכולתה לקדם תוכניות שמטרתן הגדלת ההיצע בשוק הדויר.	בינונית
הרעה בסביבה הכלכלית ובתחום הנדל"ן בפרט	תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרום קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) והחרפת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה נכון למועד זה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ו/או לצורך עמידתה בהתחייבויותיה הקיימות. כן יודגש, כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של יחידות דויר, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב – מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ותוצאותיה העסקיות של החברה. מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים. כך לדוג', לאור המשבר הכלכלי החמור, אשר בעקבותיו קרסו בנקים ובתי השקעות ברחבי העולם, הקשיחו הבנקים בישראל ובעולם את דרישותיהם במתן מימון בנקאי.	גדולה

גורמי סיכון	הסבר	מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)
קשיי גיוס מימון	כמפורט לעיל, הרעה בסביבה הכלכלית בישראל ובעולם, בפרט בשל שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה, עשויה להביא לקשיים בגיוס מימון.	גדולה
שינויים במיסוי על הנדל"ן	מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס המדינתי והמוניציפלי החל על נכסי הנדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידי), עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.	בינונית
סיכונים ענפיים		
סיכוני ריבית	לשינויים בשיעורי הריבית של המטבעות השונים עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה נטלה החברה במסגרת חלק מהפרויקטים המנוהלים על ידה, מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה. בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כן תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה.	גדולה
תנודתיות בענף הבנייה	הממשלה מבצעת מהלכים בתחום הדירור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים, לרבות תוכנית מחיר למשתכן ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון והחמרת החקיקה הקיימת. מהלכים אלה עלולים להביא לירידות במחירי הדירות למגורים, ואף להאטה בביקושים לדירות וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה.	גדולה
חשיפה בגין מחירי תשומות הבניה	לעליה כאמור יכולה להיות השפעה על יכולתה של החברה לפתח וליזום פרויקטים שונים בתחום הנדל"ן וכן תתכן ותהיה לעליה כאמור השפעה על הרווחיות של החברה.	בינונית
סיכון תפעולי מול קבלני משנה	אי עמידה של חברות הביצוע המוחזקות על ידי החברה וקבלני המשנה עמם החברה (בשרשרת סופי) התקשרה ו/או תתקשר, ככל שתתקשר, לטובת השלמת הפרויקטים אותם תיזום (לרבות באמצעות חברות הבנות), בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות או אי עמידה בטיב ואיכות הבניה, עלולה להביא לחשיפה של החברה (במאומד) כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים.	בינונית
הליכי תכנון ואישור	השלמת הפרויקטים של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובתחום הנדל"ן המניב כפופים לקבלת היתרי בניה ואישורים והיתרים נוספים מרשויות התכנון אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועד או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לחברה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי.	בינונית
סיכונים אבטחה וסייבר	במסגרת פעילותה, החברה חשופה לסיכונים אבטחה וסייבר, לרבות פריצה והשבתה חלקית או מלאה של מערכות מידע ומחשוב, גניבת מידע עסקי של החברה או מידע אישי של לקוחות ודרישות כופר. פעילות החברה מלווה ביועצים טכנולוגיים (פנימיים וחיצוניים) האמונים על ניהול מידע עסקי רגיש וניהול מידע אישי רגיש ביחס ללקוחות החברה, מידע המוגן על פי חוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981 ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז 2017. החברה קבעה נהלים לאבטחת המידע המצוי אצלה ונהלים לצורך הגברת ההגנה מפני מתקפות סייבר חיצוניות במטרה גם להגן מפני שיבוש פעילותה התקינה של החברה. בנוסף, נערכו על ידי גורמים חיצוניים מבדקי חדירה למערכות המידע ונוספו שכבות הגנה על המערכות הקיימות. בכוונת החברה להמשיך ולעדכן את מערכות ההגנה הקיימות ולהוסיף עליהן לצורך הגנה מפני גישה לא מורשית, שיבוש, הפרעה או השבתה, על מנת להבטיח את רציפות הפעילות העסקית ואת העמידה בהוראות החוק הרלוונטיות החלות עליה בהקשר לנושא זה.	נמוכה

מידת ההשפעה (גדולה, בינונית, קטנה)	הסבר	גורמי סיכון
סיכונים ייחודיים לקבוצה		
נמוכה	במרבית הפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיעו בהון של חברות הבנות של החברה ככל שיידרש לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים.	אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם

חלק ב'

דו"ח הדירקטוריון של החברה



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

דירקטוריון חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, (להלן: "מועד הדוח" ו-"תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הסקירה שתובא להלן מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם שאר חלקי הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כל הנתונים המופיעים בדוח דירקטוריון זה הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים החשבונאיים IFRS® – לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוחות הכספיים.

במקרים מסוימים מובאים פרטים הסוקרים אירועים אשר הינם לאחר תאריך הדוח וסמוך למועד פרסום הדוח וכן פרטים נוספים ברמת החברה בלבד. מהותיות המידע הכלול בדוח זה נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט כדי ליתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

בדוח דירקטוריון זה:

- "הדוחות הכספיים" - הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ;
- "הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ;
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
- "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
- "תקנות הדוחות" - תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ;
- "תקנות הדיווח" - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ;
- "מועד אישור הדוח" - 30 במרץ 2026 ;
- "הקבוצה" - החברה והחברות המוחזקות שלה ;
- "חברת ובניו" - אברהם עמרם ובניו בע"מ.

ליתר המונחים להלן תהא המשמעות הנודעת להם בחלק א' לדוח התקופתי, אלא אם צוין במפורש אחרת.

חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

בהתאם לתקנה 10(א) לתקנות הדיווח, להלן יובאו הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו ותזרימי המזומנים שלו:

כללי

1. החברה התאגדה בישראל ביום 30 בינואר 2002 כחברה פרטית לפי חוק החברות. ביום 31 ביולי 2022 נרשמו למסחר אגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהתאם לתשקיף מיום 30 במאי 2022 (נושא תאריך 31 במאי 2022), כפי שתוקן ביום 20 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-076839) (להלן: "התשקיף"), ולהודעה משלימה שפורסמה ביום 24 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-094291), ובהתאם החל מן המועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות הדיווח. בדצמבר 2023 השלימה החברה הנפקה נוספת לציבור של אגרות חוב (סדרה ב') שלה אשר נרשמו למסחר בבורסה.

ביום 19 במאי 2024, השלימה החברה הנפקת מניות לציבור, ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה חברה ציבורית.

בעלי השליטה בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 וחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם (להלן: "בעלי השליטה") אשר נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח מחזיקים במניות המהוות כ-65.9% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-65.24% בדילול מלא).

בין מר אלון עמרם ויורם עמרם נחתם הסכם בעלי מניות מיום 23 במרץ 2021, ותוספת להסכם בעלי המניות מיום 7 במאי 2024 מכוחם, בין היתר, העניק מר יורם עמרם למר אלון עמרם יפוי כוח בלתי חוזר כמיופה כוח (proxy), להשתתף ולהצביע בשמו בכל אסיפה כללית של החברה, בהתאם לשיקול דעתו המוחלט של אלון עמרם והכל בהתאם לאמור בסעיף 8 לדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח התקופתי.

ביום 23 בדצמבר 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני A3.il עם אופק יציב מחברת מדרוג בע"מ ("מידרוג") לחברה ולאגרות החוב סדרה א' ו-ב' של החברה; ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה חברת מידרוג A3.il להנפקת סדרה חדשה (סדרה ג') בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. ביום 7 בינואר 2025 הודיעה חברת מידרוג על עדכון היקף הגיוס באגרות החוב (סדרה ג') להנפקת עד 250 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), וביום 15 ביולי 2025 הודיעה חברת מידרוג על עדכון היקף הגיוס באגרות החוב (סדרה ג') להנפקת עד 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות (סה"כ היקף סדרה 310 מיליון ש"ח ע.ג.). ביום 21 בדצמבר 2025 מידרוג עדכנה על הותרת דירוג החברה בדרגת A3.il וכן דירוג זהה לאגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') שהנפיקה החברה ואופק הדירוג יציב.

תחומי הפעילות של החברה

נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת בשני תחומי פעילות עיקריים:

א. תחום הנדל"ן היזמי בישראל הכולל איתור מקרקעין, תהליכי השבחה וייזום, הקמה ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן. נכון למועד הדוח¹, יוזמת הקבוצה כ-24,462 יח"ד לביצוע² (חלק החברה כ-16,216 יח"ד), מתוכן כ-21,670 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-14,824 יח"ד), וכ-104,437 מ"ר שטחי מסחר, כ-49,442 מ"ר שטחי משרדים וכ-150 חדרי מלון (חלק החברה כ-74,545 מ"ר, 30,873 מ"ר וכ-75 חדרי מלון, בהתאמה) בפרויקטים שונים. הנתונים האמורים כוללים פרויקטים של מחיר למשתכן (ומסלולים דומים כגון 'מחיר מטר' ו'מחיר מופחת') בהיקף של כ-9,324 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו) (חלק החברה כ-8,449 יח"ד) ובעירוב שימושים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף כפרק א' לדוח תקופתי זה (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד").

ב. תחום הנדל"ן המניב בישראל הכולל איתור, ייזום, הקמה, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה, ביעוד תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, מסחר, משרדים או מלונאות. נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מקימה, מחזיקה ומתפעלת 19 נכסים ברחבי הארץ בשטח כולל של כ-297 אלף מ"ר (חלק החברה כ-117 אלף מ"ר) וכ-700 חדרי מלון (חלק החברה כ-276 חדרי מלון) באזורי ביקוש. הנתונים כוללים נכסים מניבים, לרבות בהקמה ובתכנון, לפרטים נוספים ראה סעיף 17.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

2. מבנה החזקות של הקבוצה

לפרטים בדבר מבנה ההחזקות של החברה, ראו סעיף 6.1.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה עד למועד אישור הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראה באורים 10(ג)(1), 10(ג)(5), 10(ג)(6), 10(ג)(8), 10(ג)(9), 10(ג)(11) עד 13(1), 10(ד)(2), 11(ג)(1)-ג' ד', 11(ג)(1)-יא' יב', 14(ח), 15(ב), 22(ב) ו-32 לדוחות הכספיים.

4. השפעות והשלכות הסביבה הכללית וגורמים חיצוניים על פעילות החברה

4.1 השפעות המצב הבטחוני על פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 6.5.3 לחלק א' של הדוח התקופתי, בדבר המצב הביטחוני בישראל ובפרט מלחמת חרבות ברזל, לרבות מבצע עם כלביא ומבצע שאגת הארי ("המלחמה"), להלן פירוט עיקרי ההשפעות על החברה.

בהשוואה לשנת 2024, אשר במהלכה חלו עיכובים בלוחות הזמנים הצפויים למסירת יחידות הדיור במספר פרויקטים, בין היתר, בשל הימשכות הליכי תכנון והיתרים וזמינות חלקית של רשויות התכנון והרישוי, בתקופת הדוח, חלה מגמת שיפור, לאור עלייה ניכרת בקצב הביצוע באתרי החברה ברחבי הארץ, בין היתר בעקבות שיפור בזמינות כוח האדם וחזרת הקבלנים לפעילות מלאה, מגמה אשר תרמה לשיפור ברווחיות החברה לעומת הרבעונים הראשונים של השנה. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, העיכוב בהתקדמות העבודות שנוצר בעקבות מלחמת חרבות ברזל לרבות מבצע עם כלביא (כאשר השפעות מבצע שאגת הארי לא באו לידי ביטוי בתקופת הדוח), כאמור לעיל, אינו מהותי לאורך התמשכות הפרויקטים בטווח הבינוני-ארוך למעט ביחס לפרויקטים מסוימים בהם החברה ביצעה הפרשה אשר אינה מהותית לחברה ו/או לרווחיות הפרויקט. כמו כן, החברה מבצעת התאמות שוטפות לאומדני ההכנסות בפרויקטים השונים, בהתבסס על מחירי מכירה בפועל, באופן אשר צמצם

¹ כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.
² מספר היחידות לביצוע כולל את יחידות הבעלים בעסקאות קומבינציה/התחדשות עירונית.

את השפעת הגידול בעלויות על הרווח הגולמי, בשל התארכות משך הביצוע, כך שבמרבית הפרויקטים ובמצטבר, ההשפעה אינה מהותית.

לעניין פרויקטים יזמיים שבביצוע – נכון לתקופת הדוח ולמועד אישורו, העבודה באתרי החברה מתבצעת כסדרה. המלחמה הובילה למחסור משמעותי בכוח אדם בענף הבנייה ולירידה בזמינות קבלני ביצוע, אשר תורגמו לעלייה בעלויות העבודה ולגידול חלקי בעלויות ביצוע הפרויקטים. בהתאם לכך, החברה בחנה את השפעות השינויים על תקציבי הפרויקטים ועל לוחות הזמנים, ועדכנה את הרווחיות הגולמית, את העודפים הצפויים ואת מועדי השלמת העבודות, כפי ששוקפו במסמכי התקציב והבקרה העדכניים. להערכת הנהלת החברה, נכון למועד אישור הדוח, אין לשינויים האמורים השפעה מהותית על תוצאות החברה. החברה ממשיכה לפעול לצמצום ההשפעות באמצעות התאמות תפעוליות והתקשרות עם ספקים וקבלנים, ותמשיך לעקוב ולעדכן ככל שיידרש. מובהר כי האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלה במועדו, ועלול להשתנות עקב התפתחויות עתידיות.

לעניין פרויקטים יזמיים שבתכנון (לרבות עתודות קרקע) – נכון לתקופת הדוח ולמועד אישורו, החברה ממשיכה לקדם את הפרויקטים שבשלבי תכנון ועתודות הקרקע שבבעלותה בהתאם לתוכניותיה העסקיות, תוך בחינה שוטפת של השפעות ההתפתחויות הביטחוניות, המאקרו-כלכליות והמימוניות על הנחות היסוד של הפרויקטים, לרבות קצב קידום תכנוני, עלויות הקמה, מחירי מכירה, קצב שיווק ותנאי מימון. נכון למועד אישור הדוח, לא זוהתה השפעה מהותית על היתכנות הכלכלית של פרויקטים אלה, מעבר לצורך בהמשך מעקב ועדכון שוטף של ההנחות העסקיות.

לעניין השיווק בתקופה המלחמה – ההשפעה המיידית העיקרית של המלחמה על פעילות החברה בתחום היזמי ניכרה בהיבט השיווק. ברבעון השני לשנת 2025, ובפרט החל מיום 13 ביוני 2025 עם פתיחת מבצע "עם כלביא" והחמרת הנחיות העורף, נרשמה השפעה על היקפי פעילות השיווק והאטה זמנית בקצב המכירות. עם זאת, לא חלה השפעה מהותית על הביקושים לפרויקטי החברה, וזאת בשים לב לתמהיל המלאי של החברה הכולל יחידות דיור במסגרת תוכניות דיור ממשלתיות (לרבות "מחיר למשתכן") לצד דירות בשוק החופשי, ובשים לב למבצעי השיווק שנהוגים בחברה בתקופת הדוח (כמפורט בסעיף 6.10.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכמפורט בסעיף 5.1 להלן).

לעניין נכסיה המניבים של החברה – בשלב זה המלחמה לא השפיעה על ההכנסות של הקבוצה מתחום פעילות זה. להערכת החברה נראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים. נכון למועד דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בהשוואה לשווים נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

לעניין מצבת עובדים – נראה כי בשלב זה, ובהתבסס על הנתונים הזמינים לחברה, השפעת המלחמה על מצבת העובדים הייתה מוגבלת יחסית; יחד עם זאת, לנוכח אי הוודאות והאפשרות לשינויים בהתפתחויות הביטחוניות ובהסדרי השהייה/התעסוקה של עובדים זרים, תיתכנה תנודות נקודתיות בשיעורי הנוכחות וההעסקה. עיקר עובדי הקבוצה בתחום הביצוע הינם עובדים זרים שאינם כפופים לשירות מילואים בישראל, דבר שסייע לצמצום היעדרויות ולהמשך הפעילות בכפוף להנחיות.

היבטי מימון – נכון למועד אישור הדוח, לא חלה הרעה מהותית בתנאי האשראי המוצעים לחברה, בהיקפי האשראי המועמדים לה, או בנכונות הגופים המממנים להעמיד מימון וליווי לפרויקטים של החברה, והחברה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון שבהם התקשרה. לעניין סביבת הריבית, ביום 24 בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית ב-0.25% נקודת אחוז לרמה של 4.25%, ובהמשך, ביום 5 בינואר 2026, הופחתה הריבית פעם נוספת לרמה של 4.0%, אשר נותרה על כנה גם בהחלטה מיום 23 בפברואר 2026. התפתחויות אלה עשויות לתמוך בהקלה מסוימת בעלויות המימון במשך בכלל ובשוק המגורים בפרט, אם כי השפעתן בפועל על פעילות החברה תלויה, בין היתר, בהתפתחויות המאקרו-כלכליות, ברמת הסיכון בשווקים, בקצב המכירות ובתנאי המימון הספציפיים של כל פרויקט.

החברה מכרה בשנת 2025 כ-1,095 יח"ד וכ-3,905 מ"ר שטחי מסחר, כמפורט בדוח זה להלן. להערכת החברה, בתקופה האחרונה ניכרת האטה מסוימת בקצב המכירות בשוק החופשי. האטה זו מושפעת, בין היתר, מרמת אי הוודאות הביטחונית המתמשכת ומהתנאים המאקרו כלכליים במשק, אשר משליכים על יכולת הרוכשים, על רמת הביטחון הצרכני ועל הנכונות לקבל החלטות רכישה בטווח

הקצר. נוסף על כך, שינויים רגולטוריים בתחום מימון הקבלנים, לצד סביבת ריבית שעדיין נותרה גבוהה יחסית, ממשיכים לתרום לגישה זהירה יותר מצד רוכשים פרטיים ומשקיעים, ובהתאם לכך נרשמת דחייה של חלק מהעסקאות וירידה מסוימת בהיקף העסקאות בשוק החופשי.

עם זאת, להערכת החברה, לצד ההאטה האמורה, קיימים גם גורמים העשויים לתמוך בשיפור הדרגתי בפעילות השוק החופשי בהמשך. בכלל זה, ככל שסביבת הריבית תמשיך להתמתן, עשוי הדבר להקל על יכולת משקי הבית ליטול משכנתאות ולשרתן, ולשפר את תנאי השוק עבור רוכשים פוטנציאליים. נוסף על כך, מאפייני היסוד של שוק הדיור בישראל, ובכלל זה ביקוש בסיסי לדיור, היצע מוגבל בחלק מאזורי הפעילות ועיכובים בקידום ובביצוע של פרויקטים בענף, עשויים לתמוך ביציבות השוק ואף בהתאוששות הדרגתית של הביקושים, ככל שתחול התייצבות בסביבה הביטחונית והמאקרו כלכלית. בהתאם לכך, החברה מעריכה כי עם שיפור ברמת הוודאות במשק, עשוי קצב המכירות בשוק החופשי לשוב ולעלות בהדרגה, לצד האמור, לחברה יתרון עסקי הנובע מפריסה גיאוגרפית רחבה ומפורטפוליו מגוון, הכולל הן פרויקטים בשוק החופשי והן פרויקטים במסגרת תוכניות דיור ממשלתיות, כגון "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטר", במספר אזורים ברחבי הארץ. פרויקטים אלה מאופיינים, ככלל, בביקוש יציב יחסית ובהיצע מוגבל, ובתקופות מסוימות אף מספקים מענה לביקוש קשיח מצד אוכלוסיות הזכאיות לפתרונות דיור. בהתאם, פיזור זה תומך ביכולת החברה להמשיך בפעילות שיווקית סדירה, למתן את השפעת התנודתיות בשוק החופשי ולשמור על יציבות יחסית בהיקפי המכירות גם בתקופות מאתגרות בענף.

לאור האמור לעיל, ונכון למועד הדוח, לאחר בחינה שביצעה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה כי למצב המלחמה קיימת השפעה מסוימת על פעילותה, ובפרט על קצב המכירות בשוק החופשי, ואולם בשלב זה אין מדובר, להערכתה, בהשפעה מהותית על עסקי החברה או על פעילות הקבוצה בטווח המיידי. הערכה זו מבוססת, בין היתר, על חוסנה הפיננסי של החברה, מצבה העסקי, פיזור הפרויקטים, היקף המלאי שבידיה, תזרימי המזומנים שלה והיערכותה השוטפת להתמודדות עם הסיכונים והאתגרים המתוארים לעיל.

מובהר כי האמור לעיל, ככל שהוא מתייחס להערכות החברה באשר למגמות השוק, לקצב המכירות הצפוי ולהשפעות האפשריות של המצב הביטחוני והמאקרו כלכלי, מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה במועד הדוח, ואשר עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר בשל שינויים במצב הביטחוני, הכלכלי, הרגולטורי והענפי.

השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

נכון למועד אישור הדוח, וכאמור לעיל, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת, אך להערכת החברה אינה מהותית בשלב זה, ואף לא צפויה להיות מהותית בטווח הזמן המיידי, וזאת בהתחשב, בין היתר, בחוסנה הפיננסי של החברה, במצבה העסקי, בתזרימי המזומנים שלה ובשילוב ההתקדמות של פרויקטי החברה. עם זאת, החברה אינה שוללת אפשרות לשינויים מסוימים, שאינם מהותיים בשלב זה, ברווחיותם של פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע. כמו כן, גם ככל שחלים שינויים בזירה הביטחונית או המדינית, ובהם הסדרים זמניים או שינויים בעצימות הלחימה, בשלב זה קיימת אירודאות באשר להשלכותיהם האפשריות על המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט, והחברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את כלל ההשלכות האפשריות, המפורטות לעיל ולהלן, וכן השלכות נוספות, אשר נכון למועד זה אינן מהותיות לפעילותה.

לצד האמור, ככל שהלחימה תתחדש לתקופה ממושכת ו/או תורחב לחזיתות נוספות, עלולות להיות לכך השפעות מהותיות על פעילות החברה. בין היתר, תרחיש כאמור עלול להביא ל: (1) האטה, דחייה או צמצום בקידום פרויקטים, לרבות בקצב הליכי הייזום והכניסה לפרויקטים חדשים, (2) עיכובים בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של פרויקטי החברה, (3) פגיעה בחוסנה הפיננסי של קבלני משנה, ספקים וגורמים מבצעים מהותיים, (4) עלייה בעלויות הבנייה והביצוע, (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור, שטחי משרדים ושטחי מסחר המשווקים עלידי החברה, בין היתר בשל פגיעה ביכולת הכלכלית של רוכשים או שוכרים פוטנציאליים, ירידה ברמת הביטחון הצרכני ואיחודאות המאפיינת תקופות לחימה, (6) ירידה במחירי המכירה ו/או ההשכרה ו/או עלייה בהיקף עזיבת שוכרים, (7) צמצום בהיקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, החמרת תנאי המימון, העלאת דרישות הסף לקבלת מימון, לרבות דרישות להגדלת ההון העצמי המועמד עלידי החברה לפרויקטים, וכן

דחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לפעילות החברה, (8) גידול בהיצע שטחים להשכרה באזורים מסוימים, ו-(9) אי-עמידת רוכשים ו/או שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

התקיימות איזה מהגורמים האמורים, כולם או חלקם, עלולה להשפיע, ובנסיבות מסוימות אף באופן מהותי, על אומדני ההכנסות, העלויות והרווחיות של הפרויקטים היזמיים השונים של החברה, על מועדי השלמתם ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים מהם. כמו כן, היא עלולה להשפיע על היקף ההכנסות מהנכסים המניבים של החברה ועל שוויים, ובנסיבות מסוימות אף להשליך על עמידת הקבוצה באמות מידה פיננסיות הכלולות בהסכמי המימון שבהם התקשרה.

יובהר כי מבצע שאגת הארי החל ביום 28 בפברואר 2026 ולפיכך, נכון למועד פרסום דוח זה, ובשל המוקדם בו נמצאת המערכה מול איראן, אין ביכולת החברה להעריך את השפעת המבצע על פעילות החברה.

מובהר כי האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה נכון למועד אישור הדוח, ואין ודאות כי הערכות אלה יתממשו, כולן או חלקן, והן עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר עקב שינויים במצב הביטחוני, הכלכלי, הרגולטורי והענפי.

4.2 גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")⁵

א. ריבית

בהמשך לאמור בסעיף 6.5.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד, נכון למועד פרסום דוח זה ריבית בנק ישראל עומד על שיעור של 4%.

הלוואות החברה מתאגדים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (במאומד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 3,261 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-2,923 מיליון ש"ח). לפיכך, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ-16.3 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-14.6 מיליון ש"ח לשנה, לפני מס), בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות כלולות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-2,549 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-1,248 מיליון ש"ח). לכן, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בחברות אלה בסך של כ-12.7 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-6.2 מיליון ש"ח לשנה, לפני מס), בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך החשיפה או החיסכון להעלאת או הורדת ריבית הפריים ב-0.5% היא כ-20.8 מיליון ש"ח לשנה, לפני השלכות המיסים.

עיקר ההלוואות וכל אגרות החוב של הקבוצה הינן שקליות ואינן צמודות למדד כלשהו ולפיכך לעליה במדדי המחירים אין השפעה מהותית ישירה על הוצאות הריבית של הקבוצה.

ב. אינפלציה

(1) הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם - כ-87% מההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 צמודות למדד המחירים לצרכן. השפעת הגידול במדד המחירים לצרכן בשנת 2025 על הכנסות החברה מהשכרת נכסים וניהולם הייתה כ-0.4 מיליון ש"ח. גידול עתידי בשיעור של 3% לשנה (בקו ישר) במדד המחירים לצרכן יתבטא בגידול של כ-0.8 מיליון ש"ח לשנה בהכנסות מהשכרת נכסים וניהולם. יש לציין שגידול במדד המחירים לצרכן משפיע גם על שווי הנכסים המניבים של החברה שהשווי ההוגן שלהם נקבע בשיטת ההיוון.

(2) פרויקטים בביצוע - גידול במדד תשומות הבניה משפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים בביצוע של החברה, אך מאחר והתמורה בגין רכישת יחידות הדיור צמודה גם היא, בחלקה, למדד

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

תשומות הבנייה (בכפוף להוראות תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973), וגבוהה מעלויות הביצוע, גם במצב שכזה ההשפעה, נטו על החברה הינה חיובית ותלויה בהיקף הפרויקט.

(3) הוצאות מימון - נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, אין לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואה אחת שאינה מהותית וביחס לחברות כלולות יש 3 הלוואות צמודות מדד שאינן מהותיות.

לפרטים נוספים אודות הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעות המצב הבטחוני והשפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה, ראו סעיף 6.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

5. תחום הנדל"ן היזמי בישראל

5.1 נתוני מכירות

להלן נתוני המכירות בקבוצה לתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות (ההיקף הכספי אינו כולל מע"מ):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
658	644	מספר יח"ד (מחיר למשתכן)
1,051	451	מספר יח"ד (שוק חופשי)
1	33	מספר יחידות מסחר ומשרדים
(כ- 110 מ"ר)	(כ- 3,905 מ"ר)	
1,710	1,128	סה"כ יחידות
1,503	1,032	חלק החברה
2,878	1,901	היקף כספי (במיליוני ש"ח)
2,413	1,671	חלק החברה (במיליוני ש"ח)
חלק החברה	סה"כ	מכירות לאחר מועד הדוח
79 יח"ד	91 יח"ד	מספר יחידות שנמכרו
3 יח' מסחר	3 יח' מסחר	
(כ- 240 מ"ר מסחר)	(כ- 240 מ"ר מסחר)	
181	217	היקף כספי (במיליוני ש"ח)

בשנת 2025 מכרה החברה 1,095 יח"ד, לעומת 1,709 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ-36%. עיקר הירידה חלה במכירות בשוק החופשי, במסגרתן נמכרו 451 יח"ד לעומת 1,051 יח"ד אשתקד, ירידה של כ-57%, בעוד שבמסלולי הדיור הממשלתיים נמכרו 644 יח"ד לעומת 658 יח"ד אשתקד, ירידה מתונה של כ-2% בלבד. בנוסף, בשנת 2025 מכרה החברה כ-3,905 מ"ר שטחי מסחר, לעומת כ-110 מ"ר בתקופה המקבילה אשתקד. חלק החברה בהיקף המכירות הסתכם בכ-1.67 מיליארד ש"ח, לעומת כ-2.41 מיליארד ש"ח אשתקד, ירידה של כ-31%.

להערכת החברה, נתונים אלה משקפים בעיקר האטה בשוק החופשי ושינוי בתמהיל המכירות, ולא היחלשות רוחבית בפעילותה. בהקשר זה, ההשוואה לשנת 2024 צריכה להיבחן גם על רקע מאפייניה הייחודיים של אותה שנה. לאחר שנת 2023, אשר התאפיינה בהאטה משמעותית בקצב המכירות וברמת אירודאות גבוהה, נרשמה בשנת 2024 האצה במכירות בשוק החופשי, אשר להערכת החברה שיקפה, בין היתר, מימוש של ביקושים שנדחו מתקופות קודמות, לצד ציפיות להתמתנות בסביבת הריבית ושימוש בכלי שיווק ומימון תומכי מכירה. בהתאם לכך, שנת 2024 אינה בהכרח משקפת שנת בסיס מייצגת במלואה, ואילו נתוני שנת 2025 עשויים לשקף, לפחות בחלקם, חזרה לקצב שיווק מאוזן יותר, גם אם עדיין תחת השפעת התנאים הביטחוניים והמאקרו כלכליים ששררו בתקופה.

שיעור הירידה בשוק החופשי, לעומת היציבות היחסית שנשמרה במסלולי הדיור הממשלתיים, מלמד כי הפגיעה בביקושים הייתה ממוקדת בעיקר בפלחי שוק הרגישים יותר לרמת אי הוודאות, לעלויות המימון ולדחיית החלטות רכישה מצד משקי בית ומשקיעים. מנגד, המשך הביקוש במסלולי הסבסוד מצביע על כך שחלק ממנועי הפעילות של החברה המשיכו להפגין יציבות יחסית גם בתקופה מאתגרת, ובכך מיתנו את השפעת ההאטה על כלל היקף המכירות.

הנהלת החברה סבורה כי תמהיל הפעילות המגוון של החברה, הכולל שילוב בין פרויקטים בשוק החופשי לבין פרויקטים במסלולי סבסוד מדינה, לצד פריסה גיאוגרפית רחבה, מהווה יתרון מבני התומך ביכולת החברה לשמור על רציפות פעילות ולמתן את השפעת התנודתיות בענף. נוסף על כך, המשך המכירות לאחר מועד הדוח מחזק את ההערכה כי אין מדובר בעצירה של הביקוש, אלא בהתמתנות זמנית בקצב העסקאות, ובהארכת משך קבלת ההחלטות מצד רוכשים, על רקע הסביבה השוררת.

להערכת החברה, ככל שתחול התייצבות בסביבה הביטחונית, הכלכלית והמדינית, עשוי שוק הדיור, ובפרט השוק החופשי, לשוב ולהציג שיפור הדרגתי בקצב המכירות. בתוך כך, החברה מעריכה כי מאפייני פעילותה, ובכלל זה מגוון הפרויקטים, הפריסה הגיאוגרפית, נוכחותה גם במסלולי סבסוד מדינה ויכולתה לבצע התאמות שיווקיות בהתאם לתנאי השוק, ימשיכו לתמוך ביציבות יחסית של פעילותה גם בתקופה הקרובה.

הפרויקטים השונים מתאפיינים בתמהיל דירות מגוון אשר מאפשר גמישות והתאמה לצורכי הלקוח. כמו כן, למשווקים בחברה קיים ארגון כלים שיווקיים נרחב המגדיל את יכולת השיווק תוך מציאת פתרונות לצרכי הרוכשים כגון פריסת תשלומים 20/80, מימון הלוואות קבלן וכדו' כמפורט בסעיף 6.6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצ"ב בחלק א' לדוח תקופתי זה.

5.2 צבר פרויקטים יזמיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לקבוצה פרויקטים יזמיים בישראל (פרויקט בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית) בהיקף של כ-21,670 יח"ד (מספר יחידות לשיווק; כולל חלק שותפים), מתוכן חלק החברה כ-14,824 יח"ד, בהתפלגות כדלקמן:

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		יח"ד לשיווק
סך הכל (*)	חלק החברה (*)	סך הכל (*)	חלק החברה (*)	
30	56	14	28	מלאי דירות גמורות
2,896	3,074	4,098	4,501	פרויקטים בביצוע(**)
1,501	1,934	1,425	1,957	פרויקטים בתכנון(**)
2,423	3,372	3,131	5,109	עתודות קרקע(**)
2,705	5,551	3,710	7,448	התחדשות עירונית
9,555	13,987	12,378	19,043	סך הכל למועד הדוח
2,036	3,419	2,446	2,627	עסקאות שטרם הושלמו למועד הדוח
11,591	17,406	14,824	21,670	סך הכל (כולל עסקאות שטרם הושלמו)

(*) למידע נוסף, לרבות בדבר שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בפרויקטים היזמיים, ראה סעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(**) בפרויקטים **בביצוע** - כולל 1,668 יח"ד למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 1,668 יח"ד). בפרויקטים **בתכנון** - כולל 1,075 יח"ד למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 852 יח"ד). בפרויקטים **בעתודות קרקע ועסקאות ובפרויקטים שטרם הושלמו למועד הדוח** - כולל 2,689 יח"ד למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 2,496 יח"ד).

להערכת החברה, במהלך שנת 2026 יוצאו היתרי בניה בגין חלק מהפרויקטים שבתכנון (כולל התחדשות עירונית) המוצגים לעיל בהיקף של כ-2,244 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-1,492 יח"ד לשיווק).

מובהר בזאת כי האמור לעיל בדבר הערכות החברה לעניין הוצאת היתרי בניה, השלמת העסקאות והוצאה לפועל של מכרזים בהן זכתה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, המבוסס על הינו תוכניות העבודה של החברה וניסיונה של החברה. מובהר כי הערכות החברה עלולות שלא להתקיים ו/או להשתנות באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה, לרבות התמשכות/הרחבת מלחמת חברות ברזל, השפעותיו של מבצע "עם כלביא" והסכם הפסקת האש ולרבות בשל שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 17.15 ו-17.14 לדוח תיאור עסקי

התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

6. תחום הנדל"ן המניב בישראל

בתחום פעילות זה עוסקת החברה באיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב בישראל בעיקר באזור עמק חפר, נתניה, חדרה (אזור השרון) וצפון הארץ. נכון למועד הדוח, לקבוצה עשרה נכסים מניבים המושכרים לצדדים שלישיים (אחד בטירת הכרמל, שניים בפרדס חנה, שלושה בעמק חפר, שלושה בחדרה ואחד באור עקיבא), שלושה נכסים בהקמה ושישה נכסים בשלב תכנון.

ההכנסות בדוח המאוחד מדמי שכירות ואחזקה לתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-23.4 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-18.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסות בסך של כ-5 מיליון ש"ח נבע בעיקר מעליה במדד המחירים לצרכן במהלך השנה, מסיום הקמת נכסים מניבים והתחלת הפעלתם, מעליה בדמי השכירות בבית האבות הסיעודי בהתאם לתנאי הסכם השכירות, וכן מהשכרת ציוד מכני לצד ג'.

ה-NOI הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-20.6 מיליון ש"ח לעומת כ-15.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עליה בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח, המיוחסת בעיקרה למתואר לעיל.

7. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון המובאים להלן לגבי המצב הכספי, תוצאות הפעילות והנזילות הינם בהתייחס לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 (הנתונים באלפי ש"ח):

יתרה ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
48,425	122,159	מזומנים ושווי מזומנים
135,149	77,833	פיקדונות מוגבלים בשימוש
227,619	579,430	נכסים בגין חוזים ולקוחות
81,109	147,758	חייבים ויתרות חובה
2,681,879	3,034,139	מלאי בניינים למכירה וקרקעות
3,174,181	3,961,319	סך הכל נכסים שוטפים
370,865	419,305	השקעות והלוואות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,761	10,730	חייבים ויתרות חובה
571,150	744,599	נדל"ן להשקעה ובהקמה
1,020,657	1,288,661	מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין
15,862	15,141	נכסי מסים נדחים
81,141	90,944	רכוש קבוע, נטו
2,066,436	2,569,380	סך הכל נכסים לא שוטפים
2,136,953	2,565,946	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
95,022	211,080	חלויות שוטפות של אגרות חוב
78,950	102,846	ספקים ונותני שירותים
159,733	99,684	זכאים ויתרות זכות
571,662	505,580	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
11,462	74,923	התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה
3,053,782	3,560,059	סך הכל התחייבויות שוטפות
555,405	908,885	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
255,031	352,049	אגרות חוב
53,399	85,528	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
13,492	4,990	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	3,101	התחייבות פיננסית בשווי הוגן
369	369	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
57,396	63,671	התחייבויות מסים נדחים
935,092	1,418,593	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
1,201,143	1,484,955	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
50,600	67,092	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,251,743	1,552,047	סה"כ הון

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים העיקריים
נכסים:			
מזומנים ושווי מזומנים	122,159	48,425	ראה דוח על תזרימי מזומנים.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	77,833	135,149	הפיקדונות כוללים בעיקר יתרות מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי של פרויקטים
נכסים בגין חוזים ולקוחות	579,430	227,619	העלייה משקפת בעיקר גידול בנכסים בגין חוזים (IFRS 15) במרבית הפרויקטים, על רקע קצב התקדמות בביצוע הגבוה מקצב תשלומי הרוכשים.
חייבים ויתרות חובה	147,758	81,109	הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרת מוסדות לקבל ובהלוואות שניתנו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	3,034,139	2,681,879	העלייה במלאי הבניינים למכירה נובעת בעיקר מהיוון עלויות ביצוע ותכנון, הקשורות לפרויקטים בביצוע, כשהיא מקווצת חלקית בעלויות שהוכרו ברווח והפסד עקב התקדמות ביצוע ומסירות; וכן מסיווג קרקעות מנכסים לזמן ארוך לנכסים שוטפים עם התקדמות שלבי תכנון/שיווק מתקדמים.
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	419,305	370,865	הגידול נובע בעיקר מגידול נטו בהלוואות והשקעות הוניות של החברה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-16 מיליון ש"ח, וכן גידול בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-32 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה ובהקמה	744,599	571,150	הגידול נובע מהשקעות בסך של כ-89 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה, עליית ערך נטו בסך של כ-46 מיליון ש"ח וכן מכניסה לאיחוד בחברת כרם מלונות ונכסים, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים.
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	1,288,661	1,020,657	העלייה בסעיף בתקופת הדוח נובעת בעיקר מרכישת קרקעות, השקעות ומקדמות בסך של כ-591 מיליון ש"ח (בעיקר רכישת קרקעות בפרויקטים: יבנה מתחם ד', יבנה מתחם ז', ברונפמן הר הצופים) ועלויות מימון שהונו. מנגד, נרשם קיטון של כ-380 מיליון ש"ח בגין סיווג קרקעות מזמן ארוך לזמן הקצר.
התחייבויות והון:			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,565,946	2,136,953	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-1,547 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום הינו בסך של כ-680 מיליון ש"ח, אשראי בגין נכסים מניבים הינו בסך של כ-58 מיליון ש"ח, אחרות בסכום של כ-281 מיליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	99,684	159,733	הירידה נובעת בעיקר מקיטון ביתרות מע"מ ומס הכנסה לשלם לעומת תקופה מקבילה אשתקד.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	505,580	571,662	הירידה בסעיף נובעת מכך שקצב ההכרה בהכנסה, על רקע התקדמות ביצוע הפרויקטים, היה גבוה מקצב התקבולים מהלקוחות.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	908,885	555,405	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-139 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום הינו בסך של כ-667 מיליון ש"ח וכן הלוואות בגין נכסים מניבים בסכום של כ-85 מיליון ש"ח. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו לרכישת קרקעות בפרויקטים יבנה (מתחם ד' ומתחם ז') וברונפמן הר הצופים.
אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)	563,129	350,053	במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אג"ח סדרה ג' בסכום של כ-310 מיליון ש"ח, כולל עלויות הנפקה. מנגד, במהלך התקופה נפרע כ-81 מיליון ש"ח אג"ח סדרה א'.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,484,955	1,201,143	העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנפקת מניות בסך של כ-125 מיליון ש"ח, מחלק בעלי מניות החברה ברווח המאוחד בסך של כ-157 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	67,092	50,600	העליה בתקופת הדוח נבעה מעלייה בחלקם של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח המאוחד בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח.

8. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד מהדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (הנתונים באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
2024	2025	
1,052,849	1,545,532	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה
27,434	36,429	הכנסות מהשכרת נכסים
792,464	1,252,559	עלות ההכנסות
287,819	329,402	רווח גולמי
3,068	46,577	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
14,488	32,008	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
241,215	328,469	רווח תפעולי
235,550	248,672	רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים ⁷
(83,144)	(111,906)	הוצאות מימון, נטו
115,094	156,507	רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה האם

להלן נתונים מתוך סעיפי דוחות רווח או הפסד מאוחדים וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2025	
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	1,052,849	1,545,532	ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מפרויקטים אקווה פארק מתחמים ב' ו-ג', פרויקט אקווה סנס (בן גוריון), אקווה ריזורט, רובע הברון, אילת רובע השדה, עכו מתחמים 1+3 וכלניות 22.
שיעור רווח גולמי	26.6%	20.8%	שיעור הרווח הגולמי, וכן שיעור הרווח הגולמי בנטרול מכירות קרקע, ירדו בתקופת הדוח לעומת תקופות קודמות בעיקר בשל שינוי תמהיל: עלייה במשקל פרויקטים בעלי רווחיות יחסית נמוכה ומכירות במסלולים מסובסדים (מחיר מטר/מופחת). בנוסף, חלק מהפרויקטים מצויים בשלבים מוקדמים של ביצוע הפרויקט, שבהם ההכרה החשבונאית מטיבה פחות עם שיעור הרווח הגולמי. לכך נוספו התייקרות תשומות עבודה וקבלנות משנה והרחבת מבצעי שיווק בתקופת הלחימה אשר הגדילו את ההשפעה של נשיאת ריבית הלוואות קבלן לרוכשים; לפי IFRS 15 סכומים אלה מטופלים כהפחתה מההכנסות (תמורה המשולמת ללקוח/תמריצי מכירה) ולא כהוצאת מימון, ולכן הם מקטינים את ההכנסה המדווחת ופוגעים בשיעור הרווח הגולמי. לעומת התקופה המקבילה אשתקד, שבה תרמו יותר פרויקטים שנרכשו בתקופות מוקדמות בעלות נמוכה יחסית והיו עתירי רווחיות ומכירות בשוק החופשי.
הוצאות מכירה ושיווק	23,586	25,678	--
הוצאות הנהלה וכלליות	(44,941)	(54,651)	עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהוצאות שכר ונלוות, בעיקר בשל עלייה במצבת כוח האדם כמו גם עליות שכר; ובהתאם, גידול בהוצאות אחזקת משרד והוצאות ביטוח עסק.
שיעור מההכנסות	4.16%	3.43%	

⁷ רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים לשוויים ההוגן, לרבות נטרול שערכים בחברות כלולות שנכללו בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

רווחי אקוויטי בתקופת הדוח הושפעו בעיקר מחלק החברה ברווחי כלולות יזמיות בסך של כ- 50.4 מיליוני ש"ח, אשר קוֹזוּ מהפסדי כלולות אחרות בסך של כ- 18.4 מיליוני ש"ח. חברה שתרמה בעיקר לרווחי האקוויטי הינה ע.א. חפר.	14,488	32,008	חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות בשווי מאזני

9. תזרים מזומנים ונזילות

להלן נתונים מתוך דוחות תזרימי מזומנים שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2025	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בנטרול רכישת קרקעות	519,280	(299,979)	תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בשנת 2025 נובע בעיקר בגידול המלאי בניינים למכירה בהתאם להכרה בהכנסה לפי קצב ההתקדמות בפרויקטים וקצב המכירות הכולל שינוי בנכסים בגין חוזים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-174 מיליון ש"ח, וכן התאמה בגין ריבית ששולמה ולא נזקפה לרוויה בסך של כ-167 מיליון ש"ח, נטו, וכן מס ששולם בסך של 27 מיליון ש"ח.
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(222,110)	(978,826)	הגידול בתזרים מפעילות שוטפת נובע מהאמור לעיל וכן מגידול בהשקעה בקרקעות בתקופה בעיקר השלמת רכישת הקרקעות בפרויקטים - יבנה מתחם ד' ומתחם ז', ברונפמן הר הצופים בסך של כ-560 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	(274,952)	(79,717)	תזרים המזומנים השלילי מפעילות השקעה נובע בעיקר משינוי במקדמות והשקעות ששולמו בתקופת הדוח בגין נדל"ן להשקעה בסך של כ-74 מיליוני ש"ח, מרכישת רכוש קבוע בסך של 29 מיליוני ש"ח וממתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (בסך של כ-22 מיליוני ש"ח).
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	516,869	1,132,278	הגידול בתזרים מזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מגידול בנטילת אשראי לזמן קצר וארוך מבנקים ואחרים בסך של כ-789 מיליון ש"ח נטו, מהנפקת מניות בתקופה בסך של כ-125 מיליון ש"ח והנפקת אגרות חוב סדרה ג' בתקופה בסך של כ-307 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה).

10. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדיווח וגילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, שתעודות התחייבות שהנפיק הוחזקו בידי הציבור בתאריך פרסום הדוח הכספי ואשר קיימים בנתוניו הכספיים סימני אזהרה שמפורטים בתקנה האמורה, לפרסם פירוט של התחייבויותיו ושל המקורות הכספיים מהם הוא צופה פירעון של התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח, וזאת בהתאם לתיאור שלהלן.

להלן פרטים אודות ההון החוזר וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2025 מיליון ש"ח	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) מיליון ש"ח	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים) מיליון ש"ח
נכסים שוטפים	3,961	(1,062)	2,899
התחייבויות שוטפות	3,560	(1,021)	2,539
עודף (גרעון) נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	401	(41)	360

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

סעיף		דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)	מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.12.2025 (מיליוני ש"ח)
הון חוזר	הון חוזר	401	681
	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	360	694
תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת		(979)	(982)

בהתאם לתקנה 10(ב)14 לתקנות הדיווח בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים המתמשך השלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות סולו כאמור לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, לרבות סקירת הפרויקטים של החברה והעודפים הצפויים לחברה באופן שבשנה הקרובה החברה מעריכה כי יהיו לה עודפים בסך של כ-465 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מפרויקט אקווה ריזורט באילת, בן גוריון נתניה, והפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג'), ובשנה שלאחר מכן כ-757 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מהפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג', מגרש 501 בטירת הכרמל, פרויקט אקווה פורט באילת ופרויקטים בעכו מתחמים 1-3), וכן נוכח יכולות גיוס חוב ו/או הון בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף). בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את תוכנית המכירות בפרויקטים השונים של החברה, וכן בחן את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת היכולת לבצע מימושים נוספים של קרקעות או פרויקטים שבבעלותה, ככל ויידרש. כמו כן, בהסתמך על ניסיון העבר של החברה, לחברה היכולת לשחרר עודפים מפרויקטים עם התקדמות שיעור הביצוע ושיעור מכירות כפי שהוגדר/יוגדר על ידי הבנקים המלווים, וכן נוכח העובדה שלהערכת החברה מרבית הפרויקטים שבתכנון כמפורט בטבלאות שבדוח זה לעיל וכמפורט בסעיף 6.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד, יעברו בשנת 2026 משלב התכנון לשלב הביצוע ועם כניסתם לתוקף של הסכמי הליווי עם הגורמים המממנים ועמידה בתנאי הליווי, לא תידרש הזרמת הון עצמי נוספת עם עמידה בתנאי הליווי ותשלום ריביות שוטפות, כאשר מנגד תחילת מכירת/שיווק יחידות הדיור תניב לחברה מזומנים נוספים אשר יפחיתו את החוב ביחס לפרויקטים בליווי. לאור כל האמור לעיל קבע דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) כי לא צפויה להיות בעיית נזילות לחברה כאמור ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה.

האמור לעיל בדבר הנחות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל ולגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד והנחות הדירקטוריון

עלויות להשתנות לרבות עקב המצב הביטחוני, עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון ראה סעיף 6.12.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד. הקבוצה מממנת את פעילותה, בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים, גיוס הון ו/או חוב בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף), ממקדמות מלקוחות ואשראי מספקים, כמפורט להלן:

10.1 אמצעים הוניים

ההון ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-1,557 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,252 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. להסברים על השינוי בהון, ראו סעיף 9 לעיל.

10.2 יחסי הון למאזן

יחס ההון למאזן בהתאם למאזן המאוחד של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 עמד על שיעור של 23.77% ו-23.8%, בהתאמה.

10.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכמת לסך של כ-2,566 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,137 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הלוואות החברה לזמן קצר הן בעיקרן בריבית פריים + מרווח ואינן צמודות למדד. ריבית הפריים למועד הדוח ולמועד אישור הדוח הינה בשיעור של 5.5%. בנוסף, חלויות שוטפות של אגרות חוב סדרות א', ב' ו-ג' מסתכמות למועד הדוח בכ-79.6 מיליון ש"ח, בכ-54.9 מיליון ש"ח ובכ-76.7 מיליון ש"ח, בהתאמה, ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6%, 7.4% וכ-5.7%, בהתאמה.

מסגרות אשראי

נכון למועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-20 מיליון ש"ח, מסגרת זו אינה מנוצלת נכון למועד פרסום הדוח.

10.4 התחייבויות לזמן ארוך

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2025, מסתכמת לסך של כ-909 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-555 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. למועד הדוח הלוואות בסך של כ-710 מיליון ש"ח צמודות לריבית הפריים. בנוסף, אגרות חוב (סדרה א'-ג') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ-352 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים ונספח ב' להלן.

10.5 דיבידנד

בתקופת הדוח החברה לא חילקה דיבידנד.

חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

11. פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

בהתאם להוראות תקנה 9ב(1ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות, על פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו, לא יחולו על החברה בטרם חלפו חמש שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח למעט בקרות במקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה.

12. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

למועד הדוח אין לחברה מדיניות בדבר תרומות, למעט בקשר עם העמותה הרשומה בשם "היכל אברהם ומנטינה", כמפורט בתקנה 22 לפרק ד' לדוח תקופתי זה. בשנת 2025 תרמה החברה למוסדות שונים, באופן ישיר ובאמצעות חברות מוחזקות, סך כולל של כ-1,762 אלפי ש"ח (מתוכם, סך של כ-1,100 אלפי ש"ח לעמותה).

13. דירקטורים**14.1. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית**

בישיבת הדירקטוריון מיום 30 במאי 2022, החליט הדירקטוריון, לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, לרבות הדח"צים (שימונו בהתאם להוראות חוק החברות לאחר הפיכת החברה לחברה ציבורית/תאגיד מדווח), הוא שניים (כולל דח"צים) (להלן: "המספר המזערי הראוי").

המספר המזערי הראוי נקבע בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, תחומי פעילותה וטיב הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בבדיקת מצבה הכספי של החברה, עריכת דוחותיה הכספיים ואישורם.

בהתחשב בהשכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם וידיעותיהם בעבר ובהווה של חברי הדירקטוריון, בנושאים עסקיים-חשבונאיים ובנושאי דוחות כספיים, הדירקטורים אותה רואה החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם: ה"ה דן נדיב ודרור נגל (דירקטורים חיצוניים). לפרטים בדבר השכלתם, כישוריהם וניסיונם העסקי של הדירקטורים האמורים ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

14.2. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים, כהגדרת המונחים בחוק החברות. נכון למועד הדוח, מכהנת בחברה הגב' לימור בלדב כדירקטורית בלתי תלויה. לפרטים אודותיה ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח תקופתי זה.

14. מורשי חתימה עצמאיים

למועד אישור הדוח, אין מורשה חתימה עצמאי בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

15. מבקרת פנימית

ביום 24 באוקטובר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את מינויה של גב' דנה שפירא בלום כמבקרת הפנים של החברה (להלן: "המבקרת הפנימית של החברה"), זאת לאחר בחינת השכלתה, ניסיונה והתאמתה לפעילות החברה. לפרטים אודות מבקרת הפנים של החברה, ראו להלן:

שם:	רו"ח דנה שפירא בלום
תאריך תחילת כהונה:	24 באוקטובר, 2022.
עמידה בהוראות הדין:	המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 3(א) והוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992.
החזקה בניירות ערך של התאגיד:	על פי הודעתה, המבקרת הפנימית אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

על פי הודעתה, אין למבקרת הפנימית קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות הדוחות. המבקרת הפנימית מעניקה את שירותי הביקורת הפנימית לחברה כנותן שירותים חיצוני. המבקרת הפנימית אינה בעלת עניין בחברה ואינה קרוב של כל אחד מאלה. על פי הודעתה, המבקרת הפנימית אינה ממלאת תפקיד מחוץ לחברה היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידה כמבקרת הפנימית בחברה ותפקידה היחיד בחברה הינו מבקרת הפנים של החברה. למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימית הינה ר"ח במקצועה במשרד דניאל שפירא - רואי חשבון ובעלת ניסיון של כ-10 שנים בתחום.	קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד:
מינוי המבקר הפנימית אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה ביום 24 באוקטובר 2022, לאחר שנבדקו מספר מועמדים, וזאת לאור כישוריה והיקף ניסיונה.	מינוי המבקרת הפנימית:
המבקרת הפנימית הינה ר"ח העוסקת בתחום ראיית חשבון וביקורת פנים לרבות עם חברות נדל"ן פרטיות וציבוריות ומעניקה שירותיה כנותנת שירות חיצוני לחברה. המבקרת הפנימית הינה בוגרת תואר ראשון במשפטים ובמנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות באוניברסיטת רייכמן.	משרד המבקר הפנימית:
בהתאם להוראות סעיף 148 לחוק החברות ותקנה 118 לתקנון החברה, הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית הינו יו"ר דירקטוריון החברה.	הממונה הארגוני על המבקר:
תוכנית הביקורת השנתית מוגשת על ידי המבקרת הפנימית לוועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה ולאחר מכן ממליצה על תוכנית הביקורת השנתית לדירקטוריון החברה, אשר הינו האורגן האחראי על אישור תוכנית הביקורת כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת והדירקטוריון הינם, בין היתר, החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, נושאים המתחייבים על פי דין, התדירות שבה נבחנו הנושאים בעבר וכן המלצותיה של המבקרת הפנימית. תוכנית הביקורת מותירה בידי המבקרת הפנימית אפשרות לסטות ממנה אך לשם כך עליה לפרוס את נימוקיה בפני ועדת הביקורת של החברה ולקבל את אישורה. תוכנית הביקורת לשנת 2024 הייתה ביצוע של דוח ביקורת בנושא: ניהול כספים אשר הוגש לחברה בחודש ספטמבר 2024 ודוח בנושא בקרה תקציבית אשר הוגש לחברה בחודש מרץ 2025. תוכנית הביקורת לשנת 2025 הייתה ביצוע של דוח ביקורת בנושא: דוח בנושא בטיחות אשר הוגש לחברה בחודש ספטמבר 2025 ונדון בוועדת הביקורת בחודש פברואר 2026, וכן דוח בנושא פיקוח על חברות בנות אשר הוגש לחברה בחודש מרץ 2026 וטרם נדון בוועדת הביקורת.	תוכנית הביקורת:
בדיקות המבקרת הפנימית יכללו גם בדיקת הנושאים בחברות מוחזקות, לפי העניין.	התייחסות לתאגידים מוחזקים:
ביום 30 בנובמבר 2023 הוגש סקר הסיכונים לוועדת הביקורת, שאישרה על בסיסו תקציב לביקורת פנימית לשנת 2023 בנושא עסקאות צדדים קשורים בהיקף של עד 120 שעות. היקף השעות בשנת 2024 הסתכם לכ-240 שעות. היקף השעות בשנת 2025 הסתכם לכ-240 שעות. למיטב ידיעת הנהלת החברה, היקף ואופי תוכנית העבודה של המבקרת הפנימית, כפי שהינם מתוכננים במועד הדוח, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי ליישם את מטרות הביקורת הפנימית.	היקף העסקה:
בהתאם להודעתה של המבקרת הפנימית היא תערוך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים. התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם מתבצע תהליך הביקורת הפנימית בחברה כוללים תקני תכונות כגון: אי תלות ואובייקטיביות, מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה, סמכות ואחריות ותקני ביצוע כגון: תכנון הביקורת, ביצוע הביקורת, דיווח על התוצאות ומעקב אחר תיקון הליקויים. לדעת הדירקטוריון, המבקרת הפנימית עומדת בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל וזאת בשים לב למקצועיותה של המבקר הפנימית, כישוריה, היכרותה עם ענף הנדל"ן והאופן בו היא עורכת, מגישה ומציגה את ממצאי הביקורות הנערכות על ידה.	תקנים מקצועיים:
למבקרת הפנימית תינתן גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.	גישה למידע:
וועדת הביקורת התכנסה לדון בדוחות הביקורת הפנימית לשנת 2025 בנושא בטיחות ביום 11 בפברואר 2026.	דין וחשבון של מבקר הפנים:

תגמול:	שכר טרחת מבקרת הפנים, כפי שאושר נכון למועד הביקורת, יתבסס על שעות ביקורת שיבוצעו בפועל במסגרת תקציב שעות שנתי ושאינו מותנה בתוצאות. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הנו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של המבקרת הפנימית בבואה לבקר את החברה.

16. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד

רואה החשבון המבקר של החברה ושל חלק מהחברות המוחזקות על ידי החברה הינו משרד דלויט ישראל (בריטמן אלמגור זהר ושות' – רואי חשבון). יתר החברות המוחזקות שאינן מבוקרות על ידי דלויט ישראל, מבוקרות על ידי רואי חשבון אחרים.

שכר טרחה ששולם לרואה החשבון המבקרים בשנים 2025 ו-2024 בגין שירותי ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת הינו כדלקמן (באלפי ש"ח):

שנת 2024	שנת 2025	ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת
דלויט ישראל (בריטמן אלמגור זהר)		
640	650	ביקורת
30	30	שירותים אחרים
רואי חשבון אחרים		
141	363	ביקורת
-	-	שירותים אחרים

גובה שכר הטרחה נקבע ראשית במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים, בהתבסס בין היתר, על תנאי השוק ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה ולהיקף הפעילות שלה. לאחר מכן מובא שכר הטרחה לאישור הדירקטוריון (כשקודמת לכך ישיבת ועדת הביקורת בה ניתנות המלצותיה בנושא).

חלק שלישי | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

17. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים.

18. אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 32 לדוחות הכספיים.

19. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

דוח בדבר מצבת התחייבויות של החברה מתפרסם בטופס דיווח נפרד במקביל לפרסום דוח זה, והאמור בו מובא על דרך ההפניה.

חלק רביעי | גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרות א'-ג') של החברה מצורף **כנספת א'** לדוח דירקטוריון זה.

נועם גרייף
מנכ"ל

אלון עמרם
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה : 31 במרץ, 2026

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

1. פרטים אודות אגרות חוב

להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד אישור הדוח.

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?
9 בינואר 2025	2 בינואר 2024	28 ביולי 2022	מועד הנפקה
17 ביולי 2025	---	14 בספטמבר 2022 ; 6 ביולי 2023 ; 10 בספטמבר 2024	מועדי הרחבת הסדרה
250,000	110,312	138,698	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
310,000	ל.ר.	249,886 ; 250,000 ; 250,000	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
310,000	88,249	169,040	שווי נקוב ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
310,000	88,249	169,040	שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)	שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
-	-	861	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.12.2025
307,944	87,762	167,423	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)
כ-315,425	כ-90,871	כ-171,728	שווי בבורסה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע – 5.69%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיפים 6.5-6.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 7.4%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 6%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 30 בנובמבר 2022 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 ובימים 31 במאי 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 5.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-	אגרות חוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן)	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5	מועדי תשלום הקרן

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	
(חמישה) תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), התשלום השני, השלישי והרביעי יהוו כ"א 22% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום החמישי יהווה 24% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 31 במאי 2023 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2027.	בארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31 בדצמבר 2024, ביום 31 בדצמבר 2025, ביום 31 בדצמבר 2026 וביום 31 בדצמבר 2027, באופן שהתשלום הראשון יהווה 5% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השני יהווה 15% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השלישי יהווה 50% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 30% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').	4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 באופן שכל תשלום יהווה 25% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג'), כאשר תשלום הקרן הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום הקרן האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה, מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה, מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה, מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
A3.il	A3.il	A3.il	דירוג
מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	חברה מדרגת
בטחונות			
פירוט בטוחות/שעבודים	התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מובטחות בשעבודים כמפורט להלן: (1) שעבוד יחיד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה (ככל שקיימות) בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, ובמפקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכובן על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות; (2) שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה	---	---

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')
	בחשבון המשובד, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו ועל כל הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשובד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון המשובד כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות; (3) שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום, על כל זכויות החברה לקבלת העודפים בקשר עם פרויקט לכיש מתחם ג' שישוחררו לחברה, ככל שישוחררו לה, על-ידי התאגיד המלווה. לפרטים נוספים אודות השעבודים האמורים ראה נספח 7 לשטר הנאמנות של החברה מיום 28 בדצמבר 2023 אשר צורף לדוח הצעת מדף מיום 28 בדצמבר 2023, ומובא בדוח זה בדרך של הפניה (מס' אסמכתא: 2023-01-117670).	
אגרות החוב (סדרה א') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. עם זאת, יצוין כי שטר הנאמנות כולל התחייבות של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות שצורף לתשקיף החברה (כהגדרתו לעיל).	לפרטים אודות מגבלות כאמור להנפיק אגרות חוב נוספות בקשר עם אגרות החוב ראה סעיף 2.5.2. לשטר הנאמנות (תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב). לפרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה (שעבוד שלילי), ראה סעיף 2.1.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
---	השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.	תקפות השעבודים
---	החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות ו/או הוספת בטוחות אלא במקרה בו התקיימו כל התנאים הבאים: (i) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה ו/או הוספה כאמור לפחות 30 ימים טרם ביצוע החלפה ו/או	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
	ההוספה בפועל; (ii) יחס הבטחונות (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף, ככל שמדובר בהחלפה ו/או בהוספת בטוחה) לא יעלה על 70% במועד ההחלפה/הוספה (במקרה כאמור יינתן אישור נושא משרה בכירה בתחום הכספים בחברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ודוח שמאי, שתאריכו לא יעלה על 3 חודשים ממועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין) למעט במקרה בו הנכס המחליף הינו מסוג בטוחה פיננסית בלבד אזי היחס יעמוד על 100%; (iii) הנכס המחליף או הנכס הנוסף יהיה בטוחה פיננסית בלבד אשר תופקד בחשבון הנאמנות או בידי הנאמן, לפי העניין, כמפורט להלן או לחלופין בטוחה שתאושר מראש על ידי מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.		

2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב של החברה:

אגרות החוב (סדרה א')

שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: מר יוסי רזניק
טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דואר
אלקטרוני: yossi@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

אגרות החוב (סדרה ב')

שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דואר
אלקטרוני: michal@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

אגרות החוב (סדרה ג')

שם הנאמן: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
שם האחראי על הסדרה: עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני
טלפון: 03-6389200; פקס: 03-6389222; דואר
אלקטרוני: michal@rpn.co.il
כתובת למשלוח דואר: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב

3. דירוג אגרות החוב:אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב')

ביום 23 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) לחברה ולאגרות חוב (סדרה א') ולאגרות חוב (סדרה ב') של החברה. ביום 21 בדצמבר 2025 מידרוג עדכנה על הותרת דירוג החברה בדרגת A3.il. וכן דירוג זהה לאגרות החוב (סדרות א', ב') שהנפיקה החברה ואופק הדירוג יציב.

אגרות החוב (סדרה ג')

ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) להנפקת סדרה (סדרה ג'), בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ., על אף האמור ביום 7 בינואר 2025 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ג') עד לסך של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ. וביום 15 ביולי 2025 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ג') עד לסך של עד 310 מיליון ש"ח ע.נ. ביום 21 בדצמבר 2025 מידרוג עדכנה על הותרת דירוג החברה בדרגת A3.il. וכן דירוג זהה לאגרת החוב (סדרות ג') שהנפיקה החברה ואופק הדירוג יציב.

4. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') או אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א'), תנאי אגרות החוב (סדרה ב') או תנאי אגרות החוב (סדרה ג').

5. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברהעמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא שעבדה את רכושה, הקיים והעתיד (המוחזק על-ידה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 6 לשטר הנאמנות (סדרה א').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה א'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2025

- החברה עומדת בהתחייבותה בסעיף 8.5 לשטר הנאמנות לפיה כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים⁸ של החברה עצמה, לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין. נכון למועד הדוח, שיעור סך חובות הסולו המוגבלים של החברה מתוך המאזן המאוחד של החברה עומד על כ- 0.38%.

עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב')

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה כפי שיהיו מעת לעת (שש"כ), בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 2.1.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות (סדרה ב').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ב'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה, כמפורט בסעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות ובסעיף 2.9.1 לנספח 7 לשטר הנאמנות. לפרטים, ראו סעיף 7 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא שעבדה את רכושה, הקיים והעתידי (המוחזק על-ידה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 7 לשטר הנאמנות (סדרה ג').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ג'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ג').

⁸ "חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה עצמה מגוף פיננסי (להלן: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן) אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור, לא יחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל.

"עודפים", משמעם הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

6. פרטים בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

אגרות החוב (סדרה א')

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'):

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ⁹ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה	
	זכויות מיעוט			
	הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד) ¹⁰			
	שטרי הון נחותים			
	ניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים)			
	סעיף 6.4.1		הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט	
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ¹¹ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-12%	סך הכל נכסים	
	בניכוי:			
	התחייבויות למתן שירותי בניה			
	התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות			
	מקדמות מלקוחות			
	השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש			
	סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)			
	5,728,793		בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	
	יחס הון עצמי למאזן -			
	27.09%		=1,552,047 / 5,728,793	

אגרות החוב (סדרה ב')

⁹ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).

¹⁰ יוער כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

¹¹ "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') :

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ¹² (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה	
	זכויות מיעוט			
	הלוואות בעלים נחותות ¹³			
	סעיף 6.4.1		הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט	
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ¹⁴ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-13%	סך הכל נכסים	
	בניכוי:			
	התחייבויות למתן שירותי בניה			
	התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות			
	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות			
	השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש			
	סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר) - בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.			
	יחס הון עצמי למאזן -			
	=1,552,047 / 5,728,793			
	27.09%			
3	סעיף 8.1.25 וכן סעיף 2.9.1 לנספח 7	יחס חוב לבטוחה ¹⁵ : שווה ל- $\frac{A-B}{C}$, בהתאם להגדרת המונחים להלן.	A - סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת בתוספת הריבית שנצברה על-פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו וטרם שולמה בפועל	
	B- שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים ¹⁶ .			
	C - ערך הנכסים המשועבדים			
	יחס חוב לבטוחה			

¹² "הון עצמי" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. "הלוואות בעלים נחותות" – הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים שהונפקו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.

¹³ יוער כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

¹⁴ "מאזן" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

¹⁵ היחס שבין הערך ההתחייבותי נטו (A-B) לבין ערך הנכסים המשועבדים (C), כהגדרת מונחים אלו בנספח 7 לשטר הנאמנות. בהתאם לאמור בשטר הנאמנות כל עוד סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אינו עולה על 110,312,000 ש"ח ע.נ. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 75%.

¹⁶ כל עוד מוחזקים בחשבון הנאמנות כספים מתוך תמורת ההנפקה שטרם שוחררו לחברה, יחשבו סכומים אלו, לעניין חישוב הערך ההתחייבותי נטו, כבטוחה פיננסית המוחזקת בחשבון הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה ג')

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') :

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ¹⁷ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 630 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה
			זכויות מיעוט
			הלוואות בעלים נחותות ¹⁸
	סעיף 6.4.1		הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ¹⁹ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 14%	סך הכל נכסים
			בניכוי :
			התחייבויות למתן שירותי בניה
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש
			סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)
			בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.
	סעיף 6.4.2		יחס הון עצמי למאזן -
			=1,552,047 / 5,728,793
			27.09%

¹⁷ "הון עצמי" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.

"הלוואות בעלים נחותות" - הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ג') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. שטרי הון שהונפקו על ידי החברה, ייכללו גם הם כחלק מהגדרה זו ככל שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ג') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים.

¹⁸ יוער כי נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

¹⁹ "מאזן" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.



עמרים אברהם 

חלק ג' דוחות כספיים



דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2025**

תוכן העניינים

עמוד

2-6	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
7-8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
9-10	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
11-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-15	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
16-92	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של עמרם אברהם חברה לבנין 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.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ- 2.8% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מהוות כ- 0.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו-כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-128,415 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לרווח בסך של כ-36,318 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, 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 בפסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובשיטות המאחדות 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, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים, 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, לדירקטוריון 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, 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.

אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעור השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניים בהקמה ועלויות הקמתם:

כמוצג בבאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה מלאי בניינים למכירה בהקמה, שיתרת עלותם לאותו מועד הינה 2,322 מיליון ש"ח. בשנת 2025 זקפה החברה הכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות בנייה בהיקף כולל של 1,496 מיליון ש"ח, אשר הניבו לה רווח גולמי בסך של 297 מיליון ש"ח.

כאמור בבאור 2.יח. לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות לאורך זמן. קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת בניית הדירות וביצוע העבודות, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על שיטת התשומות, אשר לצורך יישומה בחנה החברה את התשומות שהושקעו בפועל בפרויקטים עד ליום 31 בדצמבר 2025 ואמדה את העלויות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן - **אומדן עלויות לגמר**). כמפורט בבאור 3.ג. (1) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות וביצוע עבודות בנייה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של מהנדסי החברה והנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2025. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניים בהקמה והעבודות בביצוע ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד. שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות וביצוע עבודות בנייה, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, וכי הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה של פרויקטים יזמיים, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, בדגש על קביעת אומדן העלויות לגמר, הינם עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בזקיפת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות לגמר, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים היזמיים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לזקיפת הכנסות ממכירת דירות ועלויות הקמתן, בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, ביצוע עדכונים להם והבקרה התקציבית החלה עליהם, אמידת העלויות לגמר וקביעת שיעור ההשלמה; (2) בחינת הבקורות הפנימיות החלות על נדל"ן יזמי, בדגש על בקורות מפתח שעניין קביעת אומדן עלויות לגמר; (3) בדיקה וניתוח של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שיעור ההשלמה, לרבות השוואה לתקופות קודמות ובחינת סבירות השינויים; (4) ביסוס, על בסיס מדגמי, של מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעור ההשלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, בדגש על עלויות חומרים עיקריים, התקשרויות עם קבלני משנה, תקורות ולוחות זמנים; (5) בחינה של שיעור הרווח הגולמי וסכום הרווח הגולמי המצטברים הצפויים מהפרויקטים בהשוואה לתקופות קודמות, ובחינת סבירות השינויים וההפרשים; (6) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים; (7) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

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

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה

כאמור בביאורים 2 י"ב, 3 ג' (2) ו-4 א' 12 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) וחברות מאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של 744,599 אלפי ש"ח. ובשנת 2025 החברה בכירה בעלייה בשוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה וחברות מאוחדות שלה בסך של 46,577 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 2 י"ב לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות אומדנים שחלקם סובייקטיביים בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר נערכו על ידם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. בנוסף, עבור נדל"ן להשקעה בהקמה נכללות הנחות בקשר עם התקציב להשלמת הפרויקט ומשך הקמתו וניכוי רווח יזמי. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בביאור 12.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה; 2. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 3. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע, אומדן התקציב להשלמה, רווח יזמי וגישת השמאות שננקטה; 4. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 5. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה 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 וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראשון לציון - מתחם מילנייה	
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראשון לציון	

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 ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון אחרים. 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 נהלי 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 בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי 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.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה 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.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, 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 מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש	משרד רעננה	משרד ראשון-צ	משרד ראשון-צ
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	אינפיניטי הפנינה 8, רעננה	מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשון-צ	מילנייה שדרות ראשונים 23 ראשון-צ



המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים 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 אמיר וידר.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במרץ, 2026

משרד ירושלים

קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשון לציון - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשון לציון

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור

נכסים

			נכסים שוטפים:
			מזומנים ושווי מזומנים
48,425	122,159	5	פיקדונות מוגבלים בשימוש
135,149	77,833	6	נכסים בגין חוזים ולקוחות
227,619	579,430	7	חייבים ויתרות חובה
81,109	147,758	8	מלאי בניינים למכירה וקרקעות
2,681,879	3,034,139	9,10	
3,174,181	3,961,319		סה"כ נכסים שוטפים

			נכסים לא שוטפים:
			השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
370,865	419,305	11	חייבים ויתרות חובה
6,761	10,730		נדל"ן להשקעה ובהקמה
571,150	744,599	12	מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין
1,020,657	1,288,661	10	נכסי מסים נדחים
15,862	15,141	21	רכוש קבוע, נטו
81,141	90,944	13	
2,066,436	2,569,380		סה"כ נכסים לא שוטפים
5,240,617	6,530,699		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
2,136,953	2,565,946	14	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
95,022	211,080	15	חלויות שוטפות של אגרות חוב
78,950	102,846	16א'	ספקים ונותני שירותים
159,733	99,684	16ב'	זכאים ויתרות זכות
571,662	505,580	17	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
11,462	74,923	16ג'	התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה
3,053,782	3,560,059		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
555,405	908,885	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
255,031	352,049	15	אגרות חוב
53,399	85,528	14ד'	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
13,492	4,990	14ה'	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	3,101	14ח'	התחייבות פיננסית בשווי הוגן
369	369	18	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
57,396	63,671	21	התחייבויות מסים נדחים
935,092	1,418,593		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון:			
-	-	22	הון מניות
308,826	433,967		פרמיה
28,652	30,816		קרנות הון
863,665	1,020,172		עודפים
1,201,143	1,484,955		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
50,600	67,092		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,251,743	1,552,047		סה"כ הון
5,240,617	6,530,699		סה"כ התחייבויות והון

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

31 במרץ, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אלון עמרם	נועם גרייף	יוסף שניאור זלמן גובן
יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
764,245	1,052,849	1,545,532	23	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע
24,562	27,434	36,429	23	בעסקאות קומבינייט דירות
				הכנסות משכירות, ניהול והפעלה
788,807	1,080,283	1,581,961		
474,963	784,134	1,242,908	24	עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה
7,570	8,330	9,651	24	עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
482,533	792,464	1,252,559		
306,274	287,819	329,402		רווח גולמי
(5,999)	3,068	46,577	12	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(15,019)	(23,586)	(25,678)	25	הוצאות מכירה ושיווק
(36,535)	(44,941)	(54,149)	26	הוצאות הנהלה וכלליות
2,174	4,367	309		הכנסות אחרות
10,211	14,488	32,008	11	חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
261,106	241,215	328,469		רווח תפעולי
6,176	17,675	28,160	27	הכנסות מימון
(46,858)	(100,819)	(140,066)	27	הוצאות מימון
(40,682)	(83,144)	(111,906)		הוצאות מימון, נטו
220,424	158,071	216,563		רווח לפני מסים על ההכנסה
(48,169)	(33,390)	(43,564)	21	מסים על ההכנסה
172,255	124,681	172,999		רווח ורווח כולל לשנה
				מיוחס ל:
149,553	115,094	156,507		בעלים של החברה האם
22,702	9,587	16,492		בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
172,255	124,681	172,999		

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

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

ביאור

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה: (*)
רווח נקי בסיסי ומדולל:
רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)

2.49	1.66	1.99

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות)

60,000	69,294	78,508

רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

2.49	1.66	1.98

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות)

60,000	69,398	78,906

(*) מספרי ההשוואה הותאמו למפרע על מנת לשקף בהם פיצול מניות שבוצע בתקופת הדוח - ראו באור 22ב'.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

מיוחס לבעלים של החברה האם							
הון מניות	פרמיה	מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	308,826	1,364	27,288	863,665	1,201,143	50,600	1,251,743
-	-	-	-	156,507	156,507	16,492	172,999
-	125,141	-	-	-	125,141	-	125,141
-	-	2,164	-	-	2,164	-	2,164
-	-	-	-	-	-	-	-
-	433,967	3,528	27,288	1,020,172	1,484,955	67,092	1,552,047

יתרה ליום 1 בינואר 2025
רווח נקי ורווח כולל לשנה
הנפקת מניות
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

מיוחס לבעלים של החברה האם							
הון מניות	פרמיה	מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
- (*)	-	-	27,288	768,571	795,859	41,013	836,872
-	-	-	-	115,094	115,094	9,587	124,681
- (*)	-	-	-	-	-	-	-
-	308,826	-	-	-	308,826	-	308,826
-	-	1,364	-	-	1,364	-	1,364
-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
-	308,826	1,364	27,288	863,665	1,201,143	50,600	1,251,743

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח נקי ורווח כולל לשנה
פיצול הון המניות ומחיקת ערך נקוב (ראה ביאור 22ב')
הנפקת מניות
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

מיוחס לבעלים של החברה האם					
סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח			קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	הון מניות (*) אלפי ש"ח
		סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח		
694,617	48,311	646,306	619,018	27,288	-
172,255	22,702	149,553	149,553	-	-
(30,000)	(30,000)	-	-	-	-
836,872	41,013	795,859	768,571	27,288	-

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווח נקי ורווח כולל לשנה
חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

172,255	124,681	172,999

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(10,211)	(14,488)	(32,008)	חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19	16	-	שינוי בגין הטבות לעובדים
6,738	11,241	16,427	פחת והפחתות
(134)	(201)	(267)	רווח ממימוש רכוש קבוע
5,999	(3,068)	(46,577)	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
40,682	83,144	111,906	הוצאות מימון, נטו
48,169	33,390	43,564	הוצאות מיסים על הכנסה
-	1,364	2,164	תשלום מבוסס מניות
9,953	38,000	-	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(49,629)	(55,553)	(29,850)	מיסים על הכנסה ששולמו
2,708	5,651	11,642	ריבית שהתקבלה
(204,001)	(230,830)	(273,461)	ריבית ששולמה
-	(2,919)	-	רווח מרכישת מניות במחיר הזדמנותי
-	(173)	-	רווח הון ממכירת מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

7,909	(2,041)	2,362	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
16,529	(8,365)	(45,559)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(31,075)	495,088	(173,825)	קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים
12,670	46,112	23,889	גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
39,006	(1,769)	(83,385)	גידול בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

67,587	519,280	(299,979)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

(248,398)	(741,390)	(678,847)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(180,811)	(222,110)	(978,826)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

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

(55,289)	(76,094)	(74,080)
5,315	35,304	-
(17,193)	(45,457)	(29,030)
985	1,316	3,068
(5,000)	(7,039)	-
35,083	(67,034)	(22,429)
1,450	(410)	(3,457)
28,838	(106,293)	57,329
-	(8,845)	(11,155)
-	-	37
-	(400)	-
(5,811)	(274,952)	(79,717)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
מקדמות ורכישת מניות בחברה מוחזקת
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לאחרים
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש
מתן הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
חברות שאוחדו לראשונה- ראה נספח ב'
החזר השקעות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

124,244	(347,300)	236,706
23,617	169,901	306,998
(25,000)	(66,627)	(97,392)
-	308,826	125,141
102,246	485,115	551,868
(13,964)	(30,997)	(9,242)
-	791	-
6,450	16,250	34,500
-	(4,870)	(5,100)
230	5,780	(11,202)
-	(20,000)	-
(30,000)	-	-
187,823	516,869	1,132,277

שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
הנפקת אגרות חוב בידי החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
הנפקת הון מניות
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
מכירת מניות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
קבלת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
פרעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
קבלת (פרעון) הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד ששולם לבעלי המניות
חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה במזומנים ושווי מזומנים

1,201	19,807	73,734
27,417	28,618	48,425
28,618	48,425	122,159

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

(המשך)

נספח א' - פעילות שאינה במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	10,990	400

קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני חלף פירעון הלוואות

נספח ב' – חברות שאוחדו לראשונה (*):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	(19,328)
-	-	38,726
-	-	512
-	-	(6,958)
-	-	(12,989)
-	-	37

הון חוזר
נדל"ן להשקעה
נכס בלתי מוחשי
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מזומנים ושווי מזומנים שאוחדו

(*) ראה גם ביאור 11א(4) להלן.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 - כללי

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה ו/או" הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בחדרה. החברה מוחזקת בחלקים שווים על ידי מר אלון עמרם (להלן - "אלון") ומר יורם עמרם (להלן - "יורם"). החזקותיהם של מר אלון עמרם ומר יורם עמרם, לאחר שהם מימשו בתקופת הדוח 9,483,500 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על ידם, הינן כ-32.62% כ"א מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, ויתרת ה-34.01% מוחזקת על ידי הציבור. להנפקת מניות החברה לציבור ראה ביאורים 22ב'.

הקבוצה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות מוחזקות בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל.

במסגרת תחום הנדל"ן היזמי פועלת הקבוצה בפרוייקטים למגורים ובעירוב שימושים, אשר נמצאים בשלבי תכנון והקמה שונים (לרבות פרוייקטים של מחיר למשתכן) וכן מקדמת ומקימה פרוייקטים של התחדשות עירונית.

במסגרת תחום הנדל"ן המניב פועלת הקבוצה באמצעות חברה בשליטה משותפת ברכישת קרקעות ופיתוחן לנכסים מניבים בעלי שימושים מעורבים ובכללם תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה וכן שטחי מסחר ומשרדים בישראל. כמו כן, פועלות החברה וחברות מאוחדות באיתור, ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן מניב אחרים בישראל, לרבות קרקעות, ביעוד מסחר, משרדים, מלונאות, בית אבות.

כמו כן, לקבוצה פעילויות משניות נוספות, לפרטים ראה ביאור 31.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית

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:

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לתחום יזמות הנדל"ן, המחזור התפעולי של הקבוצה עולה על שנה ונמשך בין שלוש לארבע שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו הנמשך שלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות של הקבוצה, המחזור התפעולי הינו שנה.

ד. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאה. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ה. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה הינו ש"ח.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

1. מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

מזומנים תחת פקדונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, באופן שהגורם אצלו מופקדים הכספים מפקח על חשבונות אלו ונכון למועד הדוח על המצב הכספי טרם התקבל דוח מפקח מטעם הגורם המממן המאפשר משיכה של כספים כאמור, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש בדוח על המצב הכספי. כל עוד התקבל אישור מהגורם המפקח כי למועד הדוח על המצב הכספי ניתן למשוך חלק מהכספים הנמצאים בחשבונות הליווי, כספים אלו מסווגים כמזומנים ושווי מזומנים גם אם החברה טרם משכה אותם בפועל.

2. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. לחברה קיימת שליטה במס' חברות אשר מוחזקות בשיעור של 50%. למידע נוסף מכח הסכם בעלי מניות בחברות אלו אשר מקנה לחברה שליטה בנוגע לקביעת ההחלטות על הפעילויות הרלוונטיות בחברות, ראה ביאור 11א' להלן.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה:

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד הרכישה וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד הרכישה.

ח. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, תתקבלנה בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני ראה ח' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה בהן שליטה או שליטה משותפת.

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותן. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

עסקאות שבוטלו באיחוד:

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

י. מכשירים פיננסיים:

התחייבויות פיננסיות שהונפקו על-ידי הקבוצה:

(1) התחייבויות פיננסיות:

ההתחייבויות הפיננסיות (הלואאות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נוספים וכן יתרות ספקים וזכאים) מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(2) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה לבין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

יא. רכוש קבוע:

הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס במישרין לרכישת הנכס. עלות נכסים שהוקמו באופן עצמי כוללת את עלות החומרים ושכר עבודה ישיר, וכן כל עלות נוספת שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לכך שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת:

פחת הוא הקצאה שיטתית של הסכום בר-פחת של נכס על פני אורך חייו השימושיים.

נכס מופחת כאשר הוא זמין לשימוש, דהיינו כאשר הוא הגיע למיקום ולמצב הדרושים על מנת שהוא יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע שהינו בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יא. רכוש קבוע: (המשך)

אומדן אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו כדלקמן:

- מבנים - 25 שנים
- ציוד בניה, ריהוט ומתקני נופש - 3-14 שנים
- כלי רכב - 5-7 שנים

יב. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה". באשר לאופן קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 3ג(2) להלן.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא בשווי הוגן. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל את עלות המקרקעין לרבות עלויות רכישה נילוות, עלויות תכנון והקמה ועלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה.

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח או הפסד ומוצג בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה".

בעת העברת נדל"ן בשימוש הבעלים לנדל"ן להשקעה, מטפלת הקבוצה בהפרש בין ערכו בספרים לשווי ההוגן של הנכס המועבר כדלקמן: ירידה כלשהי בערך בספרים של הנכס מוכרת ברווח או הפסד. לאחר מועד ההעברה, ירידה או עליה כלשהי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מוכרת ברווח או הפסד.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו בספרים מוכר ברווח או הפסד.

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של המלאי הינה השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במועד השינוי בשימוש.

יג. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים:

מלאי בנינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות לרכישת המלאי (לרבות דמי חכירה ששולמו מראש, אגרות, היטלים ועלויות בגין עמלות חוק מכר) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. במקרה של מלאי בתהליך הבניה ומלאי בנינים גמורים, כוללת העלות את החלק המיוחס של תקורות הבניה, לרבות היוון עלויות מימון כל עוד המלאי נחשב נכס כשיר.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה לרבות עלויות מימון צפויות בפרויקט.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע (השווי ההוגן נמדד בגישה העקיפה

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יג. מלאי בנינים למכירה, מקרקעין ודירות למגורים (המשך):

בהתאם לשווי שירותי הבניה) במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע (לרוב במועד השלמת התנאים המתלים בהסכם מול מוכר המקרקעין) במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות למתן שירותי בניה כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. רכיב המימון המשמעותי נקבע במועד ההכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בניה ושיטת חישוב לא מתעדכנת במועד עתידי. ההתחייבות למתן שירותי הבניה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט בכללותו.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי - הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח. במסגרת זו, עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהפרויקט כולו.

כאשר החברה צופה כי במהלך שניים עשר החודשים העוקבים לתום תקופת הדיווח החברה תחל בביצוע הפרויקט מלאי המקרקעין מסווג מזמן ארוך לזמן קצר.

עסקת קומבינציה תמורות:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה לאחוזים ממחיר המכירה של יחידות הדיוור, מוכרת במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות פיננסית.

יד. היוון עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה או הקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי מקרקעין ונדל"ן להשקעה בהקמה) אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד בשווי הוגן, הוצאות המימון מוצגות בדוח רווח או הפסד בניכוי מעלויות האשראי שהונו לנכסים אלו לפני מדידתם בשווי הוגן.

הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על מלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים כאמור בביאור 2 כב' להלן.

טו. הטבות עובדים לזמן קצר:

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

טז. הפרשות:

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. ככל שזה מהותי, ההפרשות נקבעות על ידי היוון תזרימי המזומנים העתידיים בשיעור ריבית לפני מס, המשקף את הערכות השוק השוטפות לערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים להתחייבות וללא שיקלול סיכון האשראי של החברה. הערך בספרים של ההפרשה מותאם בכל תקופה על מנת לשקף את חלוף הזמן. סכום התיאום מוכר כהוצאות מימון.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל אם החברה תסלק את המחויבות וכן ניתן לאומדו באופן מהימן. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

הפרשה לתביעות משפטיות:

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (More Likely Than Not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

הפרשה לאחריות ובדק:

הפרשה להשלמת עבודות הכוללת גם הפרשה לאחריות, בדק וטיב והפרשה לחשבונות סופיים של קבלני הביצוע, מחושבת בהתאם להערכת מהנדסי החברה בהתחשב באופי הפרויקטים ובמידע שנצבר בגינם. בפרויקטים בהם התקשרה הקבוצה עם קבלן ביצוע בהסכם אשר במסגרתו נטל על עצמו את ההתחייבות בגין אחריות ובדק, מכירה הקבוצה בהתחייבות לבדק ואחריות לפי בסיס אומדן עלות השירותים האמורים.

יז. **תשלומים מבוססי מניות:**

תשלומים מבוססי מניות לעובדים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים הוניים המוענקים על ידי שימוש במודל בלק-שולס. כאשר המכשירים הוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, במהלכה העובדים עשויים להידרש לעמוד גם בתנאי ביצוע מסוימים, הקבוצה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת הקבוצה את מספר המכשירים הוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח או הפסד כך שההוצאה המצטברת משקפת את האומדן המתוקן, כנגד תיאום מקביל להון.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. הכנסות:

הכרה בהכנסה ממכירת דירות:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ההכנסות מוכרות לאורך זמן, בהתאם לקצב ביצוע החוזה, מאחר ולדעת הנהלת הקבוצה ובהתאם לחוזים של הקבוצה עם לקוחותיה והוראות הדין הרלוונטיות בישראל קבעה הקבוצה בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, כי במסגרת החוזים למכירת דירות, יש לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה.

קביעת מחיר העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה ותמורה שיש לשלם ללקוח (לרבות ריבית שהחברה משלמת מראש לטובת הלקוח בהלוואה שנטל מבנק). תמורה שאינה במזומן נמדדת בשווי הוגן.

רכיב מימון משמעותי:

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט (למשל, עסקה שבה 20% מהתמורה משולמת בסמוך למועד ההתקשרות וכ-80% מהתמורה הנקובה בחוזה המכר משולמת בסמוך למסירת הדירה), הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם.

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש עבור שירותי הבניה שרכש (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לקבוצה כבר בעת ההתקשרות בעסקה). מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהווה לקבוצה הטבות הנובעות מערך הזמן של הכסף.

הקבוצה בחרה בהקלה הפרקטית שלא להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של רכיב מימון משמעותי, כאשר הקבוצה צופה במועד ההתקשרות בחוזה, שהתקופה בין מועד העברת הסחורות והשירותים שהובטחו ללקוח לבין מועד התשלום לא יעלה על שנה.

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Input Method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה לאורך זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יח. הכנסות: (המשך)

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), בהתאם לשיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע נכון למועד חתימת החוזה.

עלויות חוזה:

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנס כפי שצוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהונו כנס מופחתות לדוח רווח והפסד כעלויות מכירה ושיווק על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

נכס חוזה והתחייבות חוזה:

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

עסקת קומבינציית דירות:

בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

הכנסות מדמי שכירות:

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ונכסים אחרים מוכרים ברווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה ומוצגים בסעיף נפרד במסגרת הכנסות החברה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

הכנסות משירותים:

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת לאחר ניכוי אומדנים להנחות וכדומה. שירותים מהווים מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת, ולכן הקבוצה מכירה בהכנסות על פני תקופת השירות.

הכנסות ממכירת מלאי קרקעות:

ההכנסה ממכירת מלאי קרקעות נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר השליטה על מלאי הקרקעות הועברה לרוכש.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

יט. הכנסות והוצאות מימון:

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית.

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית בגין הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות ושינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. עלויות אשראי, שאינן מהוונות על נכסים כשירים, נזקפות לדוח רווח או הפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

כ. הוצאות מסים על הכנסה:

מסים על הכנסה כוללים מסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים נזקפים לדוח רווח או הפסד, אלא אם המיסים נובעים מצירוף עסקים, או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר, לפי העניין.

מיסים שוטפים:

הוצאות המיסים השוטפים הינן סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה של החברה ושל חברות מאוחדות, כשהן מחושבות לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. מסים שוטפים כוללים גם מסים שוטפים בגין שנים קודמות.

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.

עמדות מס לא וודאיות:

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות.

מסים נדחים:

ההכרה במסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים. הקבוצה לא מכירה במסים נדחים לגבי ההפרשים הזמניים הנוצרים מההכרה לראשונה במוניטין, בנכסים והתחייבויות בעסקה שאינה מהווה צירוף עסקים ושאינה משפיעה על הרווח החשבונאי ועל הרווח לצרכי מס, וכן הפרשים הנובעים מהשקעה בחברות בנות, בישויות בשליטה משותפת ובחברות כלולות, במידה והקבוצה שולטת במועד היפוך הפרש וכן, צפוי שהם לא יתהפכו בעתיד הנראה לעין בין אם בדרך של מימוש ההשקעה ובין אם בדרך של חלוקת דיבידנדים בגין השקעה. המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שתיבנה מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. עבור נדל"ן להשקעה הנמדד תוך שימוש במודל השווי ההוגן, קיימת הנחה הניתנת להפרכה שהערך בספרים של הנדל"ן להשקעה יושב באמצעות מכירה.

התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתים.

נכסי מסים נדחים שלא הוכרו מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

החברה מקזזת נכסי והתחייבות מסים נדחים במידה וקיימת זכות חוקית הניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

כא. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכסים הבלתי שוטפים כמוחזקים למכירה.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים הוגן בניכוי עלויות מימוש.

כב. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

כג. שינוי במדיניות החשבונאית:

לאור פרסום עמדת סגל חשבונאית מספר 6-11 הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית שפורסם ב7 ליוני 2025 על ידי סגל רשות ניירות ערך בישראל (להלן "עמדת הסגל"), החברה בחנה את יישום עמדת הסגל והשפעה על דוחותיה הכספיים הייתה לא מהותית.

כד. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

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 IFRS 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.

השינויים העיקריים בתקן מתמקדים בתחומים הבאים:

- (1) מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- (2) דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
- (3) 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 ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית (המשך)

כד. תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך):

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

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

• **תיקוני IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" [SZ26.1] ו- IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (בדבר סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים והוספת דרישות גילוי):**

עיקרי התיקונים ל- IFRS 9:

• הוספת אפשרות לגרוע התחייבות פיננסית שסולקה באמצעות העברה במערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק, בהתקיים הקריטריונים הבאים:

- o לישות אין יכולת מעשית למשוך, לעצור או לבטל את הוראת התשלום;
 - o לישות אין יכולת מעשית לגשת למזומנים שישמשו לסילוק כתוצאה מהוראת התשלום; וכן
 - o סיכון הסליקה הקשור למערכת התשלומים האלקטרונית אינו משמעותי.
- ישות שתבחר באפשרות זו נדרשת ליישמה על כל ההתחייבויות המסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.

• הוספת הנחיות יישום ודוגמאות לצורך הערכה האם תזרימי מזומנים חוזיים של נכס פיננסי מהווים רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה לצורך סיווג הנכס הפיננסי.

• התיקון מבהיר כי לנכס פיננסי יש מאפיינים של נכס ללא זכות חזרה (Non-Recourse) אם זכותה הסופית של הישות לקבל תזרימי מזומנים מוגבלת חוזית לתזרימי מזומנים שנוצרו מנכסים מוגדרים.

• התיקונים מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (Contractually linked instruments) המבדילים אותם מעסקאות אחרות.

עיקרי התיקונים ל- IFRS 7:

• עדכון דרישות הגילוי לגבי השקעות במכשירים הוניים המיועדים לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

• הוספת דרישות גילוי לגבי תנאים חוזיים שעשויים לשנות את העיתוי או הסכום של תזרימי המזומנים החוזיים של מכשירים פיננסיים בהתרחשות (או אי התרחשות) של אירוע מותנה (לדוגמה, השגת יעדי הפחתת פליטות גזי חממה) שאינו מתייחס ישירות לשינויים בסיכונים ובעלויות של הסכמי הלואה בסיסיים (כגון ערך הזמן של הכסף או סיכון אשראי).

התיקונים ייכנסו לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בתנאי שכל התיקונים ייושמו בו זמנית או שיישומם רק התיקונים הקשורים לסיווג הנכסים הפיננסיים.

ישות נדרשת ליישם את התיקונים למפרע. הישות לא נדרשת להציג מחדש תקופות קודמות במועד היישום לראשונה אך היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות ללא שימוש ב"ראיה לאחור" (hindsight).

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית קריטית 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 וכן לקבוע הערכות ואומדנים.

ב. שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים:

שיקול דעת חשבונאי נרחב מתייחס לאימוץ הכלל החשבונאי הנאות ביותר בנסיבות הענין, או מתן פרשנות קבילה לכלל חשבונאי שאינו נותן מענה מלא או מפורש לנסיבות ספציפיות. שיקול דעת חשבונאי קריטי הוא כזה אשר בתוצאותיו יש כדי להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של החברה כמשתקף בדוחותיה הכספיים המאוחדים, ואשר בהנחות בסיס אחרות היה יכול להביא לתוצאה חשבונאית שונה באופן מהותי מזו המוצגת בהם. מטבעו, שיקול דעת חשבונאי כאמור הינו בחלקו סובייקטיבי. עם זאת, בהפעלת שיקול דעת חשבונאי קריטי מתבססת הנהלת החברה על הבנתה את הכללים החשבונאיים הישימים לפעילויותיה ובנוסף, ככל שרלוונטי, נוהגת החברה להתיעץ עם מומחים חיצוניים בתחום.

קביעת קיום על פני זמן של מחויבויות הביצוע בפרויקטים של נדל"ן יזמי למגורים:

כאמור בביאור 2 יח' לעיל, הקבוצה הגיעה למסקנה כי היא רשאית להכיר בהכנסות ממכירת דירות בישראל לאורך זמן, חלף הכרה בהן במועד מסירתן. בקביעה כי השליטה על דירת מגורים מועברת ללקוח לאורך זמן וכתוצאה מכך יש להכיר בהכנסה ממכירתה לאורך זמן, הקבוצה מתבססת על הוראות החוזה, בחינה משפטית והוראות החוק המצביעות כי לקבוצה קיימת זכות לאכוף את קיומו של החוזה. אי קיומם של תנאים אלו ישפיע על מועד רישום ההכנסות ממכירת דירות, ובכך גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

בעת עריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים, אשר השפעתם הסופית על הדוחות הכספיים אינה ניתנת לקביעה מדויקת בעת עריכתם. הבסיס העיקרי לקביעת ערכם הכמותי של אומדנים כאמור הוא הנחות שאותן מחליטה הנהלת החברה לאמץ, בהתחשב בנסיבות נשוא האומדן, וכן המידע הטוב ביותר שיש ברשותה במועד עריכתו. מטבע הדברים, בהיות אומדנים והערכות אלו תוצאה של הפעלת שיקול דעת בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, שינויים בהנחות הבסיס כנגזרת של שינויים שאינם תלויים בהכרח בהנהלת החברה, כמו גם תוספת מידע בעתיד שלא היה בנמצא ברשות החברה במועד בו נערך האומדן, עשויים להביא לשינויים בערכו הכמותי של האומדן, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. לפיכך, אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת של ההנהלה, המבוסס על ניסיון העבר שלה בהתחשב בגורמים הייחודיים לנסיבות של כל מקרה, וככל שרלבנטי, גם תוך הסתמכות על מומחים חיצוניים, ההשפעה הכמותית הסופית של עסקאות או עניינים דורשי אמידה יכולה להתברר רק כאשר עסקאות או עניינים אלו מגיעים לסיומם. לפיכך, התוצאות בפועל, עת מתבררים באופן סופי תוצאותיו של אירוע הדורש קביעת אומדנים והערכות, עשויות להיות שונות, לעיתים אף באופן מהותי, מאומדנים והערכות אלו עת הם נקבעים לראשונה ומתעדכנים על פני הזמן.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים על ידי ההנהלה והדירקטוריון באופן שוטף ומתעדכנים בעקבות מידע שבה לידיעתם או אירוע שהתרחש לאחר המועד האחרון בו נקבע האומדן, ואשר לא היו בידיהם בתקופה הקודמת שבה נקבע האומדן, או נבחן לאחרונה.

שינויים באומדנים 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.

המובא להלן מתייחס לאומדנים קריטיים, שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית קריטית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(1) אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעורי השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מבניינים בהקמה ועלויות הקמתם:

כאמור בביאור 2 יח' לעיל, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות בנייה לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמת הדירות וביצוע העבודות, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות בגין חוזה ועבודות ביצוע, לצורך קביעת שיעור ההשלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו בפועל ואומדן סך העלויות הצפויות להשלמת העבודות (להלן - אומדן עלויות לגמר). אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות וביצוע עבודות בנייה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם ושירותים להם נדרשת הקבוצה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של מהנדסי החברה והנהלה, ניסיון העבר ומאפייני הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2025. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת הכנסות מבניינים בהקמה והעבודות בביצוע ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי הכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות וביצוע עבודות בנייה, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות ובביצוע, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

(2) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, או כאשר מתהווים סימנים כי חל שינוי משמעותי בשווי ההוגן של מי מנכסי הנדל"ן להשקעה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ביחס לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך בד"כ בשיטת החילוץ על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות (לרבות מימון) הנדרשות להשלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה בהקמה, או בהתבסס על עלויות ההקמה, בתוספת מרכיב הרווח היזמי של רכיב הבנייה שהושלם.

ביחס לקרקעות לא מבונות, שווי ההוגן נאמד בעיקר בגישת ההשוואה לעסקאות דומות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שבבעלות החברה ולאחר ביצוע התאמות, או בשיטת החילוץ, ככל ומערך השווי לא איתר נתוני השוואה רלוונטיים מעסקאות דומות בשוק ביחס לסוג הנכס ומיקומו.

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מניב נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס, עלויות תפעולו ושיעור התשואה המתאים. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלום, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית קריטית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן: (המשך)

(2) נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה: (המשך)

בקביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, לרבות קרקעות שיועדו לנדל"ן להשקעה, נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא צפוי להניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו (לרבות עלויות מימון) עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט (רווח יזמי צפוי), שיעור התשואה הראוי ומחירי השוואה ליחידות קרקע/מ"ר. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 12ד'.

ביאור 4 - קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

א. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

השווי ההוגן נקבע כאמור בביאור 3.ג. (2) לעיל.

ב. הלוואות לחברות כלולות המוצגות בשווי הוגן:

השווי ההוגן מחושב לכל מועד דיווח על בסיס הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים בגין מרכיב הקרן והריבית, המהוונים על פי שיעור ריבית השוק למועד הדיווח. שיעור ריבית השוק נקבע ע"י מעריך שווי חיצוני תוך התייחסות לתנאים בשוק של הלוואות דומות.

ג. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים:

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, מחושב כאמור בסעיף ב' לעיל.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,747	12,169
41,678	109,990
<u>48,425</u>	<u>122,159</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים מפורטת בביאור 29, בדבר מכשירים פיננסיים. למועד הדוח ריבית הפקדונות לזמן קצר בטווח של 4.8%-1.5%.

ביאור 6 - פקדונות מוגבלים בשימוש

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
134,613	77,284
536	549
<u>135,149</u>	<u>77,833</u>

מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן קצר (ב)
פקדון בנאמנות (ג)

ב. בעיקר סכומים במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים, בהם נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש בקשר עם הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים מוגבלים בשימוש. למועד הדוח ריבית הפקדונות המוגבלים לשימוש בטווח של 3.95%-2.75%.

ג. פקדון בנאמנות בגין רכישת חברת דוגל.

ביאור 7 - נכסים בגין חוזים ולקוחות

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
223,849	578,022
794	1,108
2,976	300
<u>227,619</u>	<u>579,430</u>

נכסים בגין חוזים עם לקוחות
לקוחות
המחאות לגביה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,220	34,878	מוסדות
10,678	9,866	חברות קשורות
18,845	42,259	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (*)
4,384	4,546	שותפים בפעילויות משותפות
11,415	17,787	הלוואות לאחרים
3,961	11,782	מקדמות לספקים
10,951	18,010	הוצאות מראש
5,655	8,630	חייבים ויתרות חובה אחרים
81,109	147,758	

(*) כולל הלוואות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך כ- 32 מיליון ש"ח, הנושאת ריבית משוקללת ממוצעת בשיעור של כ- 8.1%, ויתרות בסך כ- 10 מיליון ש"ח נושאות ריבית 3%.

ביאור 9 - מלאי בניינים למכירה וקרקעות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
76,826	50,588	מלאי דירות גמורות למכירה
1,656,492	2,322,162	מלאי בניינים למכירה (1) (2)
948,561	661,389	מלאי קרקעות (3)
2,681,879	3,034,139	

(1) ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה (במאוחד) 17 פרויקטים בהקמה שהתקבל בגינם היתר בניה מלא בהיקף של 4,015 יחידות דיור בשיווק (חלק החברה 3,830 יחידות דיור).

(2) היתרה כוללת עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של כ- 239 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 סך מצטבר של כ- 136 מיליון ש"ח) עד למועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

(3) ראה ביאור 10.

(4) לעניין שיעבודים - ראה ביאור 20ב.

ב. ליום 31 בדצמבר 2025, מלאי בניינים למכירה כולל עלויות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע שנרשמו כנגד התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה, ראה ביאור 16ג'.

ג. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה:

במהלך שנת 2025 חתמה הקבוצה, לרבות בעסקאות עם שותפים, על חוזים למכירת 1,095 יחידות דיור (חלק החברה: כ- 1,000 יחידות דיור), בתמורה כוללת, של כ- 1.802 מיליארד ש"ח, לא כולל מע"מ (חלק החברה: כ- 1.577 מיליארד ש"ח)

ד. החברה מעריכה כי סך של כ- 752 מיליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים למכירה וקרקעות (מאוחד) ימומש לאחר יותר מ- 12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מלאי קרקעות

- א. היתרה ליום 31 בדצמבר 2025, כוללת עלויות אשראי שהונו בסך מצטבר של כ- 179 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 - סך מצטבר של כ- 148 מיליון ש"ח).
- ב. לעניין שיעבודים, ראה ביאור 20ב.
- ג. פרטים נוספים בדבר מלאי קרקעות לזמן קצר, מלאי קרקעות לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין:
- למועד הדוח, רכשה הקבוצה מספר חטיבות קרקע להקמת פרויקטים למגורים שהעיקריים שבהן מפורטות להלן:

(1) מקרקעין תנופוט - חדרה:

בשנים 2015 ו- 2021 רכשה החברה מצדדים שלישיים קרקעות במושע בשטח כולל של כ- 4,212 מ"ר במתחם תנופוט בחדרה.

ביום 20 ביוני 2021, התקשרה החברה עם מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ (להלן - "מבנה"), בהסכם לרכישת מחצית הזכויות במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 281 ו-282 בגוש 10049 וכחלק מחלקות 6, 119, 121 ו-124 בגוש 10571 בתמורה לסך של 30 מיליון ש"ח (להלן - "הסכם הרכישה").

במסגרת הסכם הרכישה הסכימו הצדדים כי במידה ורווחיות הפרויקט (כהגדרתה בהסכם ולאחר ניכוי כל הוצאות הפרויקט) תעלה על 15% תשלם החברה תמורה נוספת של 10 מיליון ש"ח בצירוף הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, או סכום תמורה נוספת נמוך יותר אשר יביא את רווחיות הפרויקט ל-15% באופן שרווחיות החברה בפרויקט לא תפחת מ-15% על ההשקעה, כנמוך מביניהם. כמו כן, לחברה תהיה זכות הצעה ראשונה לביצוע הפרויקט ובלבד שהצעתה תהיה זהה או זולה יותר מהצעות אחרות שתתקבלנה לביצוע הפרויקט.

במהלך שנת 2024 אושרה תוכנית מכוחה בכוונת הצדדים להקים במשותף על גבי מגרשים 101, 620 ו-201 במתחם פרויקטים הכוללים 306 יחידות דיור (חלק החברה כ- 168 יח"ד) בתוספת של כ- 30,000 מ"ר למסחר ותעסוקה (חלק החברה כ- 15,000 מ"ר) (להלן - "הפרויקט").

יצוין, כי בנוסף לאמור לעיל, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במגרש 202, ובכוונתה להקים, מכח התוכנית שאושרה, פרויקט אשר יכלול 82 יח"ד וכ- 1,000 מ"ר מסחר.

סך השקעת החברה בפרויקט למועד הדוח הסתכמה בכ- 56 מיליון ש"ח ומסווגת כמלאי מקרקעין לזמן ארוך, נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 74 יח"ד.

לצורך הקמת הפרויקט המשותף הקימה החברה שותפויות עם מבנה, שבהן מחזיקה החברה בשיעורים של 50% ו-68%, לפי העניין.

(2) מקרקעין חבצלת השרון מתחם כ' - נתניה:

ביום 6 בספטמבר 2022, במסגרת זכיית החברה במכרז רמ"י בתכנית "מחיר מטרה", התקשרה החברה עם רמ"י בהסכמי חכירה בקשר עם קרקע בחבצלת השרון, נתניה, להקמת 124 יח"ד, מתוכן 74 יח"ד במסלול "מחיר למטרה" ו-50 בשוק חופשי וכן 1,765 מ"ר שטחי מסחר לשיווק, בתמורה לסך כולל של כ- 121.5 מיליון ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ- 22.5 מיליון ש"ח. למועד הדוח אושרה ע"י העירייה הקלה לתוספת של 4 יח"ד כך שסך יח"ד בפרויקט מסתכם ל-128 יח"ד.

ביום 18 בספטמבר 2022, התקשרה החברה עם שי חי אחזקות נדל"ן (בע"מ) (להלן - "הרוכשת") בהסכם למכירת 50% מזכויות החברה במקרקעין בתמורה לסך של כ- 62.5 מיליון ש"ח ובהשתתפות הרוכשת באופן שווה בהוצאות פיתוח והיטלים ששולמו ע"י החברה. עסקת המכר הושלמה בחודש דצמבר 2022. במקביל התקשרו הצדדים בהסכם שותפות בחלקים שווים להקמת הפרויקט.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מלאי קרקעות (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר מלאי קרקעות לזמן קצר, מלאי קרקעות לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין: (המשך)

(3) מקרקעין חבצלת השרון מתחם א' - נתניה:

ביום 31 בינואר 2023, התקשרו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "הרוכשות") עם צד שלישי (להלן - "מעניקת האופציה") בהסכם אופציה לרכישת מקרקעין בחבצלת השרון, נתניה, בשטח כולל של 37 אלף מ"ר. בהתאם למצב התכנוני הקיים, על המקרקעין ניתן להקים 150 יח"ד, מתוכן 90 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-60 יח"ד בשוק חופשי, וכ-2000 מ"ר שטחי מסחר. הרוכשות תחזקנה במקרקעין בחלקים שווים (50% כ"א).

האופציה ניתנה למימוש לתקופה קצובה, אשר הסתיימה בחודש מאי 2024. בתמורה לאופציה, שילמו הרוכשות יחדיו כ-9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה כ-4.7 מיליון ש"ח) ונשאו בעלויות המימון נלוות שנשאה בהן מעניקת האופציה מכוח הסכם מימון עליו חתמה עם גורם בנקאי, והוצאות יועצים.

ביום 29 במאי 2024 מימשו הרוכשות את האופציה וחתמו על הסכם רכישה עם מעניקת האופציה בתמורה לכ-153 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-76 מיליון ש"ח), בתוספת מע"מ. במהלך שנת 2024 העסקה הושלמה והתמורה שולמה במלואה.

בבעלות הרוכשות מתחם נוסף (מתחם כ') בחבצלת השרון, כאמור בסעיף (2) לעיל.

(4) מקרקעין קרית עקרון:

ביום 23 באוגוסט 2023, התקשרה החברה (להלן - "הרוכשת") עם שי חי יזמות והשקעות (בע"מ) (להלן - "המוכרת") בהסכם לרכישת 50% מזכויות המוכרת במקרקעין להקמת פרויקט במסגרת מסלול 'מחיר מטר' להקמת 232 יח"ד, מתוכן 186 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-46 בשוק חופשי, בקרית עקרון, בתמורה לסך של כ-31.5 מיליון ש"ח. במקביל התקשרו הצדדים בהסכם שותפות בחלקים שווים להקמת הפרויקט. ביום 23 במרץ 2024 שילמה החברה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

(5) מקרקעין ראשון לציון – מחיר מטר:

ביום 23 באוגוסט 2023, התקשרה החברה (להלן - "הרוכשת") עם שי חי יזמות והשקעות (בע"מ) (להלן - "המוכרת") בהסכם לרכישת 50% מזכויות המוכרת במקרקעין להקמת פרויקט במסגרת מסלול 'מחיר מטר' להקמת 76 יח"ד, מתוכן 61 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-15 בשוק חופשי, בראשון לציון מתחם ה-1000, בתמורה לסך של כ-33.9 מיליון ש"ח. במקביל התקשרו הצדדים בהסכם שותפות בחלקים שווים להקמת הפרויקט. ביום 25 במרץ 2024 שילמה החברה את מלוא התמורה והעסקה הושלמה, ביום 03 בפברואר 2026 נתקבלה החלטת ועדה המאשרת את בקשת התוכנית בכפוף להשלמת התנאים שנקבעו בהחלטה.

(6) מקרקעין בני עייש:

ביום 17 ביוני 2024, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטר' להקמת 284 יח"ד ביישוב בני עייש בשלושה מתחמים נפרדים, מתוכן 228 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-56 בשוק חופשי וכן 1,895 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ-39 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-74 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה, ביום 19 במרץ 2026 נתקבלה החלטת ועדה המאשרת את בקשת התוכנית ביחס למגרש 2040 בכפוף להשלמת התנאים שנקבעו בהחלטה.

(7) מקרקעין צביון חרדי - בית שמש:

ביום 17 ביוני 2024, זכתה החברה במכרז "צביון חרדי" של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטר' להקמת 505 יח"ד בעיר בית שמש בשלושה מתחמים נפרדים, מתוכן 405 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-100 בשוק חופשי וכן 4,430 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ-45 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-167 מיליון ש"ח. התמורה שולמה במלואה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 10 - מלאי קרקעות (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר מלאי קרקעות לזמן קצר, מלאי קרקעות לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין: (המשך)

(8) מקדמות ע"ח מקרקעין קרית אתא:

ביום 16 בספטמבר 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י להקמת 572 יח"ד בקרית אתא, וכן 2,500 מ"ר שטחי מסחר, במתחם בשטח כולל של כ-26,644 אלפי מ"ר, בתמורה לסך של כ-88 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-84 מיליון ש"ח. תנאי המכרז איפשרו פריסת תשלומים כך שנוכח למועד הדוח שילמה החברה עבור הקרקע סך של כ-26 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותשלום הוצאות פיתוח בסך של כ-84 מיליון ש"ח. יתרת התשלום בסך של כ-62 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תשולם לא יאחר מיום 17 במאי 2026.

(9) מקרקעין הר הצופים - ירושלים:

ביום 30 בדצמבר 2024 זכתה החברה במכרז "דיור במחיר מטר" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין במתחם ברונפמן - הר הצופים, ירושלים, בייעוד למגורים (בנייה רוויה) ומסחר. הזכויות כוללות כ-330 יח"ד (מתוכן כ-264 יח"ד במסלול "מחיר מטר" והיתר בשוק חופשי) וכ-1,533 מ"ר שטחי מסחר. התמורה בגין הזכייה הסתכמה לסך של כ-121 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה, במימון עצמי ובמימון חיצוני בסך של כ-113 מיליון ש"ח.

(10) מקרקעין יבנה:

ביום 30 בדצמבר 2024 זכתה החברה במכרז "דיור במחיר מטר" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין ביבנה, בייעוד למגורים (בנייה רוויה) ומסחר. הזכויות כוללות שני מתחמים נפרדים, עליהם ניתן להקים כ-650 יח"ד (מתוכן כ-521 יח"ד במסלול "מחיר מטר" והיתר בשוק חופשי) וכ-1,249 מ"ר שטחי מסחר. התמורה הסתכמה לסך של כ-92.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-147.5 מיליון ש"ח. נכון לשנת 2025 שולמה מלוא התמורה, במימון עצמי ובמימון חיצוני בסך של כ-190 מיליון ש"ח.

(11) מקרקעין פרדס חנה:

בחודש דצמבר 2024 התקשרה עמרם את ביטון יזמות ובנייה בע"מ, חברה מאוחדת (להלן - "עמרם את ביטון"), עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-25.4 דונם, בסכום כולל של כ-69 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה למוכרים.

ביום 30 לספטמבר 2025, התקשרה עמרם את ביטון עם צדדים שלישיים נוספים בהסכם לרכישת מקרקעין סמוכים בשטח של כ-10 דונם בתמורה כוללת של כ-27.8 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, שולמה מקדמה בסך כ-7 מיליון ש"ח.

הזכויות הנוכחיות של המקרקעין הינן דיור מוגן, עמרם את ביטון בוחנת את אפשרויותיה באשר למקרקעין כאמור.

(12) מקרקעין כפר סבא:

ביום 19 באוקטובר 2025 זכתה החברה במכרז "דיור במחיר מטר" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין בכפר סבא, בייעוד למגורים (בנייה רוויה) ומסחר ומשרדים. הזכויות כוללות כ-158 יח"ד (מתוכן כ-126 יח"ד במסלול "מחיר מטר" והיתר בשוק חופשי) וכ-2,280 מ"ר מסחר ומשרדים. התמורה בגין הזכייה הסתכמה לסך של כ-100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-34 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח שולמה מלוא התמורה.

(13) מקרקעין יהוד-מונסון:

ביום 22 באוקטובר 2025 זכתה החברה במכרז "דיור במחיר מטר" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין ביהוד-מונסון, בייעוד למגורים (בנייה רוויה). הזכויות כוללות כ-241 יח"ד (מתוכן כ-121 יח"ד במסלול "מחיר מטר" והיתר בשוק חופשי). התמורה בגין הזכייה הסתכמה לסך של כ-174 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-39 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח שולמה מלוא התמורה.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - מלאי קרקעות (המשך)

ג. פרטים נוספים בדבר מלאי קרקעות לזמן קצר, מלאי קרקעות לזמן ארוך ומקדמות על חשבון רכישת מקרקעין: (המשך)

(14) לעניין מלאי מקרקעין בחברות כלולות, ראה ביאור 11ג' (1).

(15) לעניין התקשרויות נוספות לרכישת מקרקעין לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 32 להלן.

ביאור 10 - מלאי קרקעות (המשך)

ד. מכירת מלאי מקרקעין בתקופות הדיווח:

(1) מכירת מלאי מקרקעין צפת מצפה הימים מתחמים ב' ו-ג':

במהלך שנת 2020 התקשרה החברה בהסכמי חכירה בקשר לשלושה מתחמים בעיר צפת להקמת פרויקט מחיר למשתכן. תקופת החכירה הינה ל- 98 שנים בתוספת אופציה ל- 98 שנים נוספות.

בהתייחס למתחמים ב' (46489) ו-ג' (46484) בפרויקט (להלן – "המתחמים"), ביום 19 בספטמבר 2023 התקשרה החברה עם צד שלישי (להלן: "הרוכשת") בהסכם מכר למכירת מלוא זכויות החברה, לרבות מכוח מסמכי מכרז רמ"י, במתחמים בפרויקט מצפה הימים, צפת עליהם ניתן להקים 185 יח"ד (92 במסלול מחיר למשתכן ו-93 בשוק החופשי), בתמורה לסך כ- 36 מיליון ש"ח והחזר הוצאות פיתוח ותכנון בסך של כ- 29 מיליון ש"ח (להלן וביחד – "התמורה"), והכל בתוספת מע"מ.

בנוסף לתמורה, תשלם הרוכשת לחברה תמורה נוספת וזאת במידה ומחיר המכירה הממוצע של מ"ר דירות בשוק החופשי יעלה על סכום שנקבע בין הצדדים בהסכם לכל יחידת דיור.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שילמה הרוכשת את מלוא התמורה והעסקה הושלמה. החברה הכירה בשנת 2024 ברווח בגין העסקה בסך של כ- 29 מיליון ש"ח (לפני מס). בהתאם, בדוח רווח או הפסד לשנת 2024 סעיף ההכנסות ממכירות דירות וקרקעות כולל סך של 65 מיליון ש"ח וסעיף עלות מכירת דירות וקרקעות כולל סך של כ- 36 מיליון ש"ח, בגין מכירת המתחמים.

(2) מכירת מלאי מקרקעין מתחם הבננה – נתניה:

ביום 25 בדצמבר 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י, במסגרת מסלול 'מחיר מטר', להקמת 84 יחידות דיור במתחם הבננה בנתניה, מתוכן 67 יחידות המיועדות להימכר במסלול 'מחיר מטר', בתמורה לסך של כ- 16.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 25.5 מיליון ש"ח.

ביום 17 במרץ 2025, מכרה החברה את זכויותיה בפרויקט לצד שלישי (להלן – "הרוכשת") בתמורה לסך של כ- 23.5 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה הרוכשת לשאת ביתרת התשלום לרמ"י בגין עלות הקרקע והוצאות הפיתוח. נכון למועד הדוח השלימה הרוכשת את כלל התחייבויות החברה כלפי רמ"י וכן שילמה את מלוא התמורה לחברה והעסקה הושלמה.

בהתאם, בדוח רווח או הפסד לשנת 2025 סעיף ההכנסות ממכירות דירות וקרקעות כולל סך של 50 מיליון ש"ח וסעיף עלות מכירת דירות וקרקעות כולל סך של כ- 44 מיליון ש"ח, וברווח של כ- 6 מיליון ש"ח, בגין מכירת המתחם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:

פירוט חברות מאוחדות פעילות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה הבת		מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת ליום 31 בדצמבר	
				2024	2025
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	ישראל	קבלנות ביצוע	100%	100%	
פרויקט רובע הים חדרה בע"מ	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%	
התאגיד להשבת אבידה בע"מ	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%	
עמרם אברהם ניהול והשקעות בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	100%	
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (1)(2)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ (2)	ישראל	נדל"ן יזמי	100%	100%	
דוגל ייזום והשקעות בע"מ (2)	ישראל	נדל"ן להשקעה	100%	100%	
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ (1)(5)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
עמרם אברהם את שי חי יזמות ובניה בע"מ (1)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
טקטוניק פרויקטים בע"מ	ישראל	נדל"ן יזמי	84%	84%	
יסודות אומנות הבנייה בע"מ (3)	ישראל	קבלנות ביצוע	51%	51%	
רניו ז'בוטינסקי 71 בע"מ (1)(5)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
רניו כלניות 17 בע"מ (1)(5)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
עמרם את נידם התחדשות עירונית בז'בוטינסקי בע"מ (1)(5)	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
עמרם אברהם תאגיד לעובדים זרים בע"מ	ישראל	כוח אדם	100%	100%	
עמרם את ביטון בשדה אילת בע"מ (4)	ישראל	נדל"ן להשקעה	50%	-	

(1) לחברה שליטה בחברות הנ"ל, מכוח הסכם בעלי מניות שנחתם עם בעלי המניות המחזיקים ביתרת 50% מהון המניות של החברות הנ"ל ואשר מקנה לחברה שליטה בנוגע לקביעת החלטות על הפעילויות הרלוונטיות ובהתאם מאוחדים דוחותיהן הכספיים של החברות הנ"ל עם דוחותיה הכספיים של החברה.

(2) עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ, מחזיקה ב- 100% מהון המניות של חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ וב-100% מהון המניות של חברת דוגל ייזום והשקעות בע"מ, ראה ביאור 20א'(3)(4).

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות (המשך):

(3) יסודות אומנות הבנייה בע"מ (להלן - "יסודות") הינה חברה קבלנית. ביום 19 בדצמבר 2023 נחתם הסכם למכירת מניות לפיו מכרה החברה לשי חי יזמות והשקעות בע"מ (בעלת מניות בחברות מוחזקות של החברה אשר אינה צד קשור לחברה או לבעלי השליטה בחברה) בתמורה לסך של 791 אלפי ש"ח, 49 מניות מתוך 100 מניות יסודות, בהתאם להסכם זה השליטה ביסודות נותרה בידי החברה. בשנת 2024 הושלמה העסקה.

(4) ביום 7 בדצמבר 2022, זכתה החברה במכרז של רמ"י ומשרד התיירות להקמת בית מלון באילת במקרקעין בשטח כולל של כ- 5,500 מ"ר (להלן: "המקרקעין"), הכוללים 189 חדרי מלון וכ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "הפרויקט"). במהלך חודש מרץ 2023, בהתאם להסכם החכירה, הפיתוח והתשתיות של המכרז, שילמה החברה לרמ"י בגין המקרקעין והפיתוח כ-31 מיליון ש"ח, ובתוספת מס רכישה.

במהלך חודש אפריל 2023 הקימה חברת עמרים את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 50% (בשרשור) (להלן: "חברת הבת"), ביחד עם צד ג' (להלן: "צד שלישי") את חברת עמרים את ביטון בשדה אילת בע"מ (להלן: "עמרים בשדה"), חברה כלולה, בהתאם לשיעורי החזקה של 67% ו-33%, בהתאמה.

ביום 30 ביולי 2023 התקשרה החברה עם החברה הכלולה בהסכם על תנאי למכירת המקרקעין במחיר עלות, כך שסך התמורה הינו כ-11.6 מיליון ש"ח ובתוספת החזר הוצאות פיתוח ונלוות בסך כ-21 מיליון ש"ח. בדצמבר 2024 העסקה הושלמה, הזכויות במקרקעין נרשמו על שם עמרים בשדה וההלואה בגין המלון אשר התקבלה ע"י החברה בסך של כ-20 מיליון ש"ח הוסבה לעמרים בשדה.

ביום 2 בספטמבר 2025 מכר צד ג' את מלוא אחזקותיו בעמרים השדה לחברת הבת בתמורה להשקעתו בעמרים בשדה. עם השלמת המכירה חברת הבת מחזיקה במלוא הון מניות חברת עמרים בשדה. בעקבות העסקה, למועד הדוח, עמרים בשדה מאוחדת באופן מלא בדוחותיה הכספיים של חברת הבת. יצוין כי בחודש ספטמבר 2025 התקבל היתר בניה לפרויקט.

(5) לשינוי מבנה בחברות מאוחדות ראה ביאור 32ה'.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. הסדרים משותפים - "פעילות משותפת":

פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שם הפעילות המשותפת		מדינת התאגדות	תחום פעילות	שיעור זכויות הבעלות ליום 31 בדצמבר	
				2024	2025
עמרם את גאיה	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
שותפות אי שם חוף דוגה	ישראל	שירותים	50%	50%	
שותפות חבצלת	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
שותפות עמרם את שי חי אחוזת החורש	ישראל	נדל"ן להשקעה	70%	70%	
שותפות אי שם - קמפינג	ישראל	שירותים	50%	50%	
שותפות עמרם את שי חי מחיר מטרה	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
עסקה משותפת מבנה	ישראל	נדל"ן יזמי	50%	50%	
עמרם מבנה מגרש 201	ישראל	נדל"ן יזמי	68%	-	

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות:

(1) פירוט חברות כלולות והעסקאות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה:

שם החברה המטופלת בשיטת השווי המאזני		מדינת התאגדות	תחום פעילות	בסיס מדידה	שיעור זכויות הבעלות	
					ליום 31 בדצמבר	
					2024	2025
אופק חופים בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	קבלנות ביצוע	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	33.3%	33.3%
	(א)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	33.3%	33.3%
	(א)(ג)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	45.75%	45.75%
	(א)(ה)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	66.6%	66.6%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	40%	40%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	50%	50%
	(א)(ו)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(ב)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	70%	70%
	(ב)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	35%	35%
	(א)(ז)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	50%	50%
	(א)(ז)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	45%	45%
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)(ח)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	50%	50%
	(א)(ט)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	49%	49%
	(א)(יא)	ישראל	נדל"ן להשקעה	שווי מאזני	33.3%	-
	(א)(י)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	49%	49%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	-	50%
	(א)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	49%	49%
	(א)(יב)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	-	35%
	(א)(יג)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	-	33.3%
	(א)(יג)	ישראל	נדל"ן יזמי	שווי מאזני	-	33.3%

(א) חברה בשליטה משותפת, לאור קיומו של הסכם חוזי לפיו החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות תתקבלנה בהסכמה משותפת של השותפים.

(ב) חברה בשליטה משותפת, לאור קיומה של אפשרות לשותף להגדיל את החזקותיו בחברה המשותפת ל-50%, וזאת עד למועד שנקבע בהסכם השותפים וכנגד הגדלת השקעותיו של השותף בחברה המשותפת.

(ג) מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ (להלן- "חברת אורות") הקימה פרויקט למסחר ומשרדים בהיקף כולל של כ-16 אלף מ"ר במסגרת עסקה משותפת (50%) עם ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן- "פרויקט ביג"). ביום 6 בינואר 2025, התקבל טופס 4 עבור פרויקט ביג. בנוסף, ובכפוף לשינוי תב"ע, חברת אורות יוזמת פרויקט למגורים (100%) בהיקף של 300 יחידות דיור וכ-3,000 מ"ר משרדים ומסחר, באור עקיבא (להלן- "פרויקט המגורים").

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(1) פירוט חברות כלולות והעסקאות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

בכל הנוגע לפרויקט המגורים, בחודש פברואר 2021 הגישה חברת אורות תב"ע לועדה המחוזית אשר כללה זכויות בייעוד למגורים לצורך הקמת שלושה מגדלים בני 22 קומות כ"א, הכוללים בסך הכול 300 יח"ד וכ- 3,000 מ"ר משרדים ומסחר. במהלך שנת 2024 התכנית אושרה וקיבלה מתן תוקף.

ביום 28 באוקטובר 2024, התקשרה החברה, יחד עם שני בעלי מניות נוספים בחברת אורות (להלן: "הרוכשות" ו-"החברה המשותפת", בהתאמה) עם חברת ש.מ.ע. שאיבות בע"מ (להלן - "המוכרת") בהסכם לרכישת מלוא מניות המוכרת בחברה המשותפת (להלן - "ההסכם"). במסגרת ההסכם שילמו הרוכשות למוכרת סך של כ-21 מיליון ש"ח בחלקים שווים. נכון לשנת 2024 הושלמה העסקה והמניות נרשמו ע"ש הרוכשות. עם השלמת העסקה שיעור ההחזקה של החברה בחברה המשותפת עלה ל-33%, ושיעור ההחזקה של החברה בפרויקט ביג עלה ל-16.6%. בגין רכישת המניות הכירה החברה בשנת 2024 ברווח ממחיר הזדמנותי בסך כ-2.9 מיליון ש"ח.

(ד) מלאי קרקעות בחברה הכלולה עמרים אברהם יזמות ובניה בע"מ (להלן - "עמרים יזמות"):

(1) פרויקט בהקמה ברחוב הרצל-דיזנגוף בנתניה:

בחודש ינואר 2020, התקשרה עמרים יזמות בהסכם עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, לרכישת הזכויות במקרקעין בתמורה לסך כולל של כ-83 מיליון ש"ח, להקמת בנין מגורים בן 21 קומות עם סה"כ 90 יח"ד ובנין משרדים בן 5 קומות הכולל כ-650 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,850 מ"ר שטחי משרדים. שני הבניינים יבנו מעל שלוש קומות חניון משותף. במהלך חודש פברואר 2023, התקבל היתר בניה להקמת הפרויקט. לאחר תאריך המאזן, במהלך חודש מרס 2026 נתקבל טופס 4 לפרויקט ונכון למועד אישור הדוחות הכספיים מכרה החברה 44 יח"ד בפרויקט.

(2) מקרקעין במתחם "קולנוע אסתר" - נתניה:

ביום 12 בינואר 2021, התקשרה עמרים יזמות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בהסכם לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 56 בגוש 8270 בשטח רשום של 2,252 מ"ר בתמורה לסך של 85 מיליון ש"ח. ביום 8 ביוני 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון ועבודות ההקמה החלו. נכון למועד הדוח, התב"ע שחלה על המקרקעין מאפשרת בניית 58 יחידות דיור, 340 מ"ר שטחי מסחר, 150 חדרי מלון וארבע קומות חניון תת קרקעי. ביום 12 בנובמבר 2025 התקבל היתר מלא להקמת הפרויקט בכללותו. להתקשרות בדבר שירותי ניהול של המלון ראה ביאור 20א(4).

(ה) ראה ביאור 11ג(6) להלן.

(ו) מלאי מקרקעין בחברה הכלולה ערדג בע"מ (להלן - "ערדג"):

ביום 13 במרץ 2024, התקשרה החברה, באמצעות חברת עמרים כראל אילת בע"מ (50%), חברה כלולה, בהסכם לרכישת 90% ממניות חברת ערדג בע"מ (להלן - "ערדג" או "הפרויקט", בהתאמה), אשר בבעלותה מקרקעין ביעוד לחקלאות ימית באילת, בתמורה לסך של כ-33 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024. נכון למועד הדוח ערדג מקיימת פעילות ימית במקרקעין בבעלותה (שאינה מהותית לפעילות החברה). בכוונת בעלי מניות ערדג לפעול לשינוי יעוד המקרקעין.

(ז) מלאי מקרקעין בחברה הכלולה ק.מ. מדף 2 בע"מ (להלן - "ק.מ. מדף"):

ביום 19 בינואר 2024, התקשרו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן כרוכשות בחלקים שווים (50% כל אחת) בהסכם לרכישת מלוא מניותיה של חברת בת של המוכרת (להלן - "חברת הפרויקט" או "ק.מ. מדף"). חברת הפרויקט מחזיקה בזכויות במקרקעין הידועים כמגרשים 102 ו-114 המהווים חלק מחלקות 11, 13, 16 ו-61 בגוש 6232, בעיר רמת גן, בשטח של כ-7,719 מ"ר עליהם ניתן להקים

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(1) פירוט חברות כלולות והעסקאות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

פרויקט הכולל 158 יח"ד (מתוכן 66 יח"ד במסלול "מחיר מופחת" ו-92 יח"ד שוק חופשי). הפרויקט נמצא בשלבי תכנון, ושיווקו טרם החל.

לאחר התקיימות התנאים מתלים שנקבעו בהסכם, המוכרת מכרה לרוכשות את מלוא מניות חברת הפרויקט, בתמורה לערכן הנקוב וכן המחתה והסבה לרוכשות את מלוא הזכויות, ההתחייבויות והחביויות בהתאם למכרז לרכישת הפרויקט. הרוכשות קיבלו על עצמן את כל ההתחייבויות לפי הסכם ההלוואה עם בנק מקומי שהעמיד מימון לחברת הפרויקט בסך של 175 מיליון ש"ח ובתוספת ריבית שנצברה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, לרבות השעבודים והמשכנתא מכוח הסכם ההלוואה, כל ההסכמים שנחתמו עם יועצים ו/או נותני שירותים בקשר עם המקרקעין וכל ההסכמים עם צדדים שלישיים, וכן המחתה המוכרת לרוכשות את מלוא הזכויות להחזר הלוואת בעלים בסך של כ-47.7 מיליון ש"ח שהעמידה המוכרת לחברת הפרויקט. לאחר תאריך המאזן, ביום ה-25 במרס 2026 נתקבלה החלטת ועדה המאשרת את בקשת התוכנית ביחס למגרש 102 בכפוף להשלמת התנאים שנקבעו בהחלטה.

(ח) פרויקטים בחברה הכלולה יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ (להלן - "יצחק תשובה התחדשות עירונית"):

ביום 30 באפריל 2024, התקשרה החברה עם יצחק תשובה אחזקות בע"מ בהסכמי הקצאת מניות (להלן - "ההסכמים") בחברות יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ וחברת זקי שרת בע"מ (להלן - "החברות המשותפות"), הפועלות לתכנון והקמת פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר נתניה. במסגרת ההסכמים הוקצו לחברה 480 מניות בכל אחת מהחברות המשותפות תמורת מתן הלוואות בעלים ראשוניות בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח בחברות המשותפות. יחס ההחזקות במניות בכל אחת מהחברות המשותפות לאחר ההקצאה הינו 51% יצחק תשובה אחזקות בע"מ ו-49% החברה. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר כי החלטות בדיקטוריון החברות המשותפות תתקבלנה פה אחד. נכון למועד הדוח יתרת הלוואת הבעלים הינה בסכום של 7.7 מיליון ש"ח.

(ט) פרויקטים בחברה הכלולה עמרם את גלובלינקס ניהול וייזום פרויקטים בע"מ (להלן - "גלובלינקס"):

ביום 21 בנובמבר 2024, התקשרה החברה עם בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ (להלן - "גלובלינקס") ומספר חברות מוחזקות בבעלות מלאה של גלובלינקס (להלן - "חברות הפרויקט") במערך הסכמי שיתוף פעולה ועסקאות משותפות (להלן - "ההסכמים"). חברות הפרויקט פועלות ליזום תכנון וביצוע פרויקטי התחדשות עירונית בעיר נתניה. במסגרת ההסכמים הוקצו לחברה 49% מהזכויות בחברות הפרויקט תמורת מתן הלוואות בעלים ראשוניות בגובה 75% מההון העצמי הנדרש לחברות הפרויקט. יחס ההחזקות במניות בכל אחת מחברות הפרויקט לאחר ההקצאה הינו 51% גלובלינקס ו-49% החברה. במסגרת ההסכמים נקבע בין היתר כי ניהול חברות הפרויקט יבוצע באמצעות הנהלה משותפת שתורכב מנציגים של כל אחד מהצדדים (להלן - "ועדת ההיגוי"). החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות שתתקבלנה פה אחד. נכון למועד הדוח יתרת הלוואת הבעלים הינה בסכום של 13.6 מיליון ש"ח.

(י) קרקע ביעוד למלונאות בחברה הכלולה עמרם את ביטון בשדה אילת בע"מ (להלן - "בשדה אילת"):

בהתייחס לחברת בשדה אילת ולבית המלון באילת ראה ביאור 11א(4).

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(1) פירוט חברות כלולות והעסקאות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה: (המשך)

(יא) מלאי מקרקעין בחברה כלולה 007 יזמות והשקעות בע"מ (להלן - "007"):

בחודש ינואר 2025 התקשרה עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור 50% ע"י החברה (להלן - "החברה הכלולה"), בהסכם לרכישת 70% ממניות חברת 007 יזמות והשקעות בע"מ מצדדים שלישיים.

בחודש דצמבר 2024 התקשרה 007 בהסכם עם קיבוץ שמרת לרכישת זכותו של הקיבוץ לרכוש מקרקעין במתחם שמרת בפטור ממכרז, בהתאם להסכם השבה שנחתם בין הקיבוץ לבין רמ"י בשנת 2018. בהתאם להסכם, הקיבוץ מחזיק בזכויות לרכוש קרקע לבניית 898 יחידות דיור, מתוכן 100 יחידות דיור צמודי קרקע.

בהסכם בין 007 לקיבוץ, התמורה עבור רכישת הזכויות נקבעה על סך של כ-32 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל יחידת דיור, ללא תלות במימוש הזכויות בפועל, לפיכך סך התמורה הינה כ-27 מיליון ש"ח. למועד הדוח שולם לקיבוץ שמרת כ-4 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון למועד הדוח התקבלו שוברים עבור 858 יח"ד ושולמה מלוא התמורה לרמ"י ולמשב"ש בסך של כ-172 מיליון ש"ח.

(יב) מלאי מקרקעין בחברה כלולה א.י. כפר חייטים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - "כפר חייטים"):

ביום 4 בנובמבר 2025, התקשרה עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50% (להלן - "החברה הכלולה"), בעסקה לרכישת זכויות בחברת א.י. כפר חייטים יזמות נדל"ן בע"מ, המחזיקה בזכויות בחלק מן המקרקעין בתחום נחל רקת בטבריה. המתחם בכללותו כולל זכויות לבניית כ-890 יחידות דיור וכ-4,300 מ"ר מסחר.

טרם רכישת המניות בידי החברה הכלולה, ובסמוך למועד ההתקשרות עמה, פעלה כפר חייטים לאיחוד והשלמת זכויותיה במתחם. בשלב זה היו הזכויות מחולקות בינה לבין צדדים שלישיים: כפר חייטים החזיקה בשליש מהזכויות, רכשה שלישי נוסף מצד שלישי בתמורה לכ-160 מיליון ש"ח, ובמקביל חתמה על הסכם חלוקת מגרשים "בעין" עם צד שלישי נוסף. עם השלמת הליך ההסדרה, יוקצו לכפר חייטים מתחמים מלאים, המגלמים זכויות לכ-550 יחידות דיור וכ-1,500 מ"ר מסחר. במסגרת ההסדרה זכאית כפר חייטים לקבלת תמורה של כ-13 מיליון ש"ח מצד שלישי.

ביום 4 בנובמבר 2025 רכשה החברה הכלולה שני-שלישים (2/3) ממניות כפר חייטים, בתמורה כוללת של כ-152 מיליון ש"ח. במסגרת העסקה, התמורה בעסקה מומשה באמצעות נטילת התחייבויות של כפר חייטים, לרבות מימון חוץ-בנקאי והגדלת מימון קיים הקשור למקרקעין, ללא הזרמת מזומנים ישירה על ידי החברה הכלולה. ההתחייבויות שימשו בפועל למימון רכישת זכויות הצדדים השלישיים.

במקביל לרכישת המניות נחתם הסכם בין בעלי המניות בכפר חייטים. ההסכם מגדיר מנגנוני ניהול משותף, לרבות קבלת החלטות מהותיות בהסכמה של כלל בעלי המניות. בהתאם למבנה האחזקות ולמנגנוני קבלת ההחלטות, ההשקעה בכפר חייטים תוצג בדוחות החברה הכלולה לפי שיטת השווי המאזני.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(2) הרכב ההשקעה וחלק הקבוצה ברווחים (הפסדים) של חברות כלולות ועסקאות משותפות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,214	12,214	השקעה בהון מניות
225,410	273,566	חלק החברה בקרנות הון וברווחים שנצברו, נטו
(134,910)	(135,310)	דיבידנדים שהתקבלו
268,151	268,835	הלוואות המוצגות בשווי הוגן (*)
370,865	419,305	

(*) ההלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות מוצגות בשוויין ההוגן ונושאות ריבית בטווח שבין כ- 0% - 10.25% (בשנת 2024: 0% - 11%).

(3) דיבידנדים שהתקבלו מחברות כלולות ועסקאות משותפות:

בשנים 2025 ו- 2024 התקבלו דיבידנדים מחברות כלולות בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח וכ- 49 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(4) מגבלות משמעותיות על יכולת חברות כלולות ועסקאות משותפות לבצע העברות כספים:

בשל קיומם של הסדרי הלוואות בחברות הכלולות חלה מגבלה על יכולתן לחלק דיבידנדים ו/או לפרוע הלוואות שניתנו על ידי הקבוצה וזאת עד להשלמת יישוב ההסדרים עם התאגידים המממנים.

(5) התחייבויות תלויות המתייחסות לחברות כלולות ועסקאות משותפות:

כנגד חברה כלולה של החברה, אשר הקימה פרויקט יזמי למגורים, עומדות תביעות תלויות בקשר עם ליקויי בניה. להערכת החברה בהתבסס על יועציה המשפטיים, ההפרשה שנכללה בדוחות הכספיים של החברה הכלולה מכסה באופן נאות את החשיפה בגין ההליכים האמורים. לפרטים בדבר הגשת תובענות לאישור תביעה ייצוגית כנגד חברות כלולות והחברה, ראה ביאור 19 להלן.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(6) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות מהותיות של החברה:

(א) עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ - הנתונים מוצגים ב-100%, חלק החברה 50%:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	7,912	הכנסות
34	27	(3,827)	הפסד נקי

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,173,518	1,174,647	נכסים שוטפים
224,405	461,631	נכסים לא שוטפים
1,208,734	1,204,786	התחייבויות שוטפות
167,998	414,127	התחייבות בלתי שוטפות
21,191	17,365	נכסים נטו
10,596	8,683	חלק החברה בנכסים נטו
155,961	154,716	התאמות: הלוואות בעלים לחברה הכלולה
166,557	163,399	ערכה בספרים של החברה הכלולה

החברה מחזיקה יחד עם חברת שי חי אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "שי חי אחזקות") (יחד - "השותפים"), בחלקים שווים, בחברת עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ (להלן - "חברת הפרויקט") שבאמצעותה מקודמים הפרויקטים המפורטים להלן:

1. ראשון לציון מתחם האלף

במהלך שנת 2022 רכשה חברת הפרויקט שלושה מתחמים בשטח כולל של כ- 17,833 מ"ר במתחם ה-1000 בראשון לציון, בתמורה כוללת של כ-893 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר מומנה באמצעות מימון בנקאי והון עצמי של השותפים. הפרויקט כולל 450 יח"ד, כ-7,083 מ"ר שטחי מסחר וכ-300 מ"ר מבני ציבור, ובכפוף להקלת שבס שמקודמת על ידי חברת הפרויקט, צפוי לכלול בסך הכול 496 יח"ד.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(6) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות מהותיות של החברה: (המשך)

עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ - הנתונים מוצגים ב-100%, חלק החברה 50%: (המשך)

ביום 27 בפברואר 2023, התקשרה חברת הפרויקט בהסכם מימון עם מממן חוץ בנקאי בסך של 175 מיליון ש"ח, בתנאי ריבית קבועה (לא צמודה) בשיעור 7.3% לשנה ובתוספת ריבית מובטחת בסכום של כ-28 מיליון ש"ח. בנוסף חברת הפרויקט תשלם ריבית נוספת בשיעור של 13% מכל רווח נטו אשר ייווצר מהפרויקט, ככל שהרווח יעלה על 250 מיליון ש"ח (בתוספת מלוא סכום הריבית הבסיסית). בהתאם להסכם, מועד הפירעון הסופי של ההלוואה, לרבות קרן וריבית, נקבע לחודש דצמבר 2026, ובמהלך שנת 2025 הוארך עד לחודש יוני 2028. להבטחת המימון ניתנו ערבויות ללא הגבלה בסכום מטעם החברות המחזיקות בחברה הכלולה ובעלי השליטה בהן.

ביום 30 במרץ 2025 התקשרה חברת הפרויקט עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036, 3037, 3038, 3039) בראשון לציון, במסגרתו יוקמו 5 בנייני מגורים, אשר יכללו 270 יח"ד וכ-1,905 מ"ר שטחי מסחר ("הפרויקט" ו-"המקרקעין", לפי העניין), להעמדת מסגרות אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין, הקמת הפרויקט וערבויות עד לסך כולל של כ-969 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח, ביחס למתחמים 27-28, התקבל היתר בניה ביחס למגרשים 3036 ו-3039 וכן התקבל היתר חפירה ודיפון ביחס למגרשים 3037 ו-3038 והחברה החלה בעבודות הקמת הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 140 יח"ד.

2. מקרקעין נחל רקת- טבריה

ביום 2 בפברואר 2025, זכתה חברת הפרויקט במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") לחכירת מקרקעין במתחם נחל רקת, טבריה, להקמת 693 יחידות דיור בבנייה רוויה, מתוכן כ-20% במסלול 'מחיר מטר', בהתאם להוראות המכרז.

תמורת הקרקע במכרז (לא כולל מע"מ) עומדת על כ-50.9 מיליון ש"ח. בנוסף, חברת הפרויקט צפויה לשאת בעלויות פיתוח בסך כולל של כ-80.9 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות המכרז, חברת הפרויקט תשמש כגורם המפתח במתחם ותבצע את עבודות הפיתוח. חברת הפרויקט צפויה לקבל מרמ"י תקבול בגין ביצוע עבודות הפיתוח בסך של כ-93.3 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה, במימון עצמי ובמימון חיצוני בסך של כ-105 מיליון ש"ח.

3. עסקת קומבינציה- ראשון לציון

ביום 5 באוקטובר 2025 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם מכר וקומבינציה לרכישת מחצית מזכויותיו של צד שלישי במגרש במתחם ה-1000 בראשון לציון, בשיעור של כ-8.75%. ביום 28 באוקטובר 2025 נחתם בין הצדדים הסכם מכר נוסף ביחס למחצית השניה של אותן זכויות, בשיעור זהה, כך שסך הזכויות שנרכשו מצד שלישי עומד על כ-17.5%. התמורה הכוללת בגין שני ההסכמים עומדת על כ-9 מיליון ש"ח.

כמו כן, ביום 11 בנובמבר 2025 חתמה חברת הפרויקט על הסכם מכר לרכישת כ-82.5% מהזכויות במגרש האמור מכונס נכסים שמונה ע"י בית המשפט. ההסכם אושר ע"י בית המשפט במסגרת הליכי פירוק שיתוף. סך התמורה בגין הסכם זה הינה כ-95 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור הדוח שילמה החברה הכלולה סך של כ-96 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ).

4. בהתייחס לרכישת מניות בחברת 007 יזמות והשקעות בע"מ וכן לרכישת מניות א.י. כפר ח'טים יזמות נדל"ן בע"מ, ראה ביאור 11ג(1)(יא) ו-11ג(1)(יב), בהתאמה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות כלולות ועסקאות משותפות: (המשך)

(6) מידע כספי תמציתי בגין חברות כלולות ועסקאות משותפות מהותיות של החברה:

(ב) ע.א. חפר נכסים בע"מ - הנתונים מוצגים ב-100%, חלק החברה 50%:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
5,792	22,224	45,203	הכנסות
(5,302)	14,138	72,374	רווח (הפסד) נקי
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
15,916	20,909		נכסים שוטפים
793,768	1,040,162		נכסים לא שוטפים
388,028	753,826		התחייבויות שוטפות
253,773	66,988		התחייבות בלתי שוטפות
167,883	240,257		נכסים נטו
83,942	120,129		חלק החברה בנכסים נטו
241	239		התאמות: התאמות
84,183	120,368		ערכה בספרים של החברה הכלולה

ע.א. חפר נכסים בע"מ (להלן – "ע.א. חפר") הינה חברה בשליטה משותפת העוסקת באיתור ופיתוח קרקעות לשם הקמת מרכזי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, וכן שטחי מסחר ומשרדים בדרך של עירוב שימושים, ובהיקף נמוך יותר ביזום פרויקט למגורים. נכון למועד הדוח, לע.א. חפר שישה נכסים, מהם שלושה נכסים המצויים בשלבי הקמה ותכנון - מגרשים בכפר יונה, מגרשים באזור התעשייה מבוא כרמל ומגרש באזור התעשייה עמק חפר - ושלושה נכסי מרלוג מניבים: מגרש 9, מגרש 39 ומגרש 1 באזור התעשייה עמק חפר.

החברה מצרפת לדוח התקופתי את הדוחות הכספיים של ע.א. חפר נכסים בע"מ בהתאם לתקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ובהקמה

א. ההרכב והתנועה של נדל"ן להשקעה ובהקמה הנמדד בשווי הוגן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
סה"כ אלפי ש"ח	מסחר ומשרדים (**) אלפי ש"ח	בית אבות סיעודי אלפי ש"ח	קרקעות לנדל"ן להשקעה (*) אלפי ש"ח	
571,150	242,069	64,841	264,240	יתרה לתחילת השנה
88,604	(53)	-	88,657	שינויים במהלך השנה:
38,268		-	38,268	רכישות ותוספות
46,577	9,832	1,120	35,625	חברה שאוחדה לראשונה
173,449	9,779	1,120	162,550	עלייה בשווי ההוגן, נטו
744,599	251,848	65,961	426,790	יתרה לסוף השנה

(*) כולל שטחי מסחר בהקמה, מלונאות בהקמה ובתכנון בתכנון.
(**) ליום 31 בדצמבר 2025, השווי ההוגן המיוחס למסחר, משרדים ואחר הינו בסך של כ- 197.2 מיליון ש"ח, כ- 52.9 מיליון ש"ח וכ- 1.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
סה"כ אלפי ש"ח	מסחר ומשרדים (**) אלפי ש"ח	בית אבות סיעודי אלפי ש"ח	קרקעות לנדל"ן להשקעה (*) אלפי ש"ח	
516,734	190,199	63,567	262,968	יתרה לתחילת השנה
86,652	39	-	86,613	שינויים במהלך השנה:
(35,304)	-	-	(35,304)	רכישות ותוספות
-	41,751	-	(41,751)	מכירת קרקע לנדל"ן להשקעה
3,068	10,080	1,274	(8,286)	מיונים
54,416	51,870	1,274	1,272	עלייה (ירידה) בשווי ההוגן, נטו
571,150	242,069	64,841	264,240	יתרה לסוף השנה

(*) כולל שטחי מסחר בהקמה, מלונאות בהקמה ובתכנון וחוות שרתים בתכנון.
(**) ליום 31 בדצמבר 2024, השווי ההוגן המיוחס למסחר, משרדים ואחר הינו בסך של כ- 181.2 מיליון ש"ח, כ- 59.1 מיליון ש"ח וכ- 1.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
16,600	18,423	23,446	הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
1,934	2,703	2,807	הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה
(5,999)	3,068	46,577	השינוי בשווי הוגן ומימוש של נדל"ן להשקעה, נטו

ג. מידע נוסף - נכסים עיקריים:

(1) A-Center (חדרה):

נכס מניב למסחר ומשרדים שהשוכרת העיקרית בו הינה רשת מזון גדולה המהווה שוכר עוגן בנכס.

(2) בית אבות סיעודי (חדרה):

בית אבות סיעודי בעיר חדרה שהוקם על ידי החברה. בחודש אפריל 2021 הקמת בית האבות הסתיימה. הנכס נמסר לשוכר המפעיל בחודש מאי 2021 והחל להניב דמי שכירות החל מחודש ספטמבר 2021.

ביום 3 בפברואר 2022, התקשרה החברה עם שי חי יזמות והשקעות בע"מ (בעלת מניות בחברות מוחזקות של החברה אשר אינה צד קשור לחברה או לבעלי השליטה בחברה; להלן - "הרוכשת") בהסכם למכירת 30% מזכויות החברה במקרקעין של בית האבות הסיעודי ומזכויות החברה מכוח הסכם השכירות למפעיל בית האבות, בתמורה לסך של 30.3 מיליון ש"ח. במהלך חודש פברואר 2023 השלימה הרוכשת את יתרת התמורה בגין הנכס. בהסכמת הצדדים, החל מחודש אוקטובר 2022 זכאית הרוכשת לדמי השכירות בגין המושכר ונושאת בכל ההתחייבויות והכל על פי חלקה היחסי בנכס.

כמו כן, הצדדים הקימו שותפות לניהול השכרת הנכס בית האבות הסיעודי, כאשר כל צד נושא, בהתאם לחלקו היחסי, בכל ההוצאות וכן באחריות כלפי השוכרים, וכן זכאי באופן בלעדי בהתאם לחלקו היחסי מכל הזכויות והתקבולים מכל מין וסוג שהוא, אשר נובעות מזכויותיו בפרויקט.

(3) שטחים עם יעוד לתעשייה בבית שמש:

ביום 29 במאי 2022, התקשרה חברת טקטוניק פרויקטים בע"מ (להלן - "טקטוניק"), חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 84% ע"י החברה, בהסכם עם צד שלישי לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בבית שמש בשטח כולל של כ-11,168 מ"ר (להלן - "המקרקעין") בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח אשר שולמה במלואה. טקטוניק פועלת להקמת פרויקט חוות שרתי אינטרנט (Data Center) תת קרקעי בהיקף אחסון שלא יפחת מ-1,086 מסדים (ארונות תקשורת או "Racks") על גבי המקרקעין שנרכשו. בישיבת דירקטוריון החברה ביום 4 בספטמבר 2025 החליטה החברה לקדם הליכי תכנון למטרות תעשייה ולוגיסטיקה במקרקעין החברה בבית שמש. ביום 17 דצמבר 2025 הודיעה טקטוניק על הפעלת מנגנון ההיפרדות הקבוע בהסכם, זאת לאור חילוקי דעות בין בעלי המניות, אשר נסובו, בין השאר, לשיטת החברה, באי הצלחת מאמצי השיווק של הפרויקט למטרת חוות שרתי אינטרנט. במסגרת הליך ההיפרדות מינה רואה החשבון של החברה המשותפת מעריך שווי לצורך קבלת הערכת שוויה. ההסכם קובע הוראות בדבר מנגנון התמחרות לאחר קבלת הערכת שווי.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. מידע נוסף - נכסים עיקריים: (המשך)

(4) שער הים, קדמת עדן (חדרה):

ביום 25 באפריל 2022, התקשרה עמרם את ביטון מלונאות בע"מ (להלן - "עמרם את ביטון מלונאות"), חברה מאוחדת אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה, עם צד שלישי (להלן - "המוכרת") בהסכם (להלן - "הסכם המכר") לפיו המחיתה המוכרת לעמרם את ביטון מלונאות 67% מזכויות החוזיות מכוח הסכם מכר לרכישה של כ-83% מהזכויות (במושע) בנכס מקרקעין בחדרה בשטח של כ-42 אלפי מ"ר בייעוד למלונאות ונופש, היינו כ-55.5% מהזכויות (במושע) בנכס, בתמורה לסך של כ-53.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר שולמה במלואה.

ביום 4 ביוני 2025 התקשרה עמרם את ביטון מלונאות, יחד עם שותף נוסף, עם צד שלישי בעסקה לרכישת זכויות במקרקעין בעיר חדרה, בשטח של כ-12,077 מ"ר בלתי מסוימים, בייעוד מלונאות, נופש ותיירות, בתמורה לכ-18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. חלקה של עמרם את ביטון מלונאות בזכויות הוא כ-75% וחלקו של השותף הנוסף כ-25%; בהתאם לכך חלקה של עמרם את ביטון מלונאות בתמורה עומד על כ-13.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח שולמה התמורה במלואה.

עם השלמת העסקה השנייה, מחזיקה עמרם את ביטון מלונאות ב-50% מהזכויות בכלל המתחם.

(6) מתחם ה"לונה גל", חוף גולן:

החברה, באמצעות חברה מאוחדת, מחזיקה בזכויות מקרקעין הידועים כמתחם ה"לונה גל", בחוף גולן, כנרת. בכוונת החברה להקים על חלק מהמקרקעין, בשטח של כ-53 דונם, בית מלון. במהלך חודש פברואר 2024 התקבל היתר מלא והחלה הקמת בין המלון. בענין התקשרות החברה המאוחדת בהסכם שכירות ותפעול מול צד שלישי ראה ביאור 20א' (3) להלן.

(7) לעניין שעבודים, ראה ביאור 20ב.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

(1) היררכיית שווי הוגן:

הטבלה להלן מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 29' בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
571,150	744,599

נדל"ן להשקעה - רמה 3

(2) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3:

ליום 31 בדצמבר 2025:

תיאור המכשיר הנמדד:	שווי הוגן אלפי ש"ח	טכניקת הערכה	תיאור נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	טווח (ממוצע משוקלל)
נדל"ן להשקעה:				
משרדים ומסחר	266,018	גישת היוון ההכנסות	שכ"ד למ"ר שיעור היוון	מסחר – 60-131 ש"ח למ"ר משרדים – 51-58 ש"ח למ"ר 6.6%-7.5%
בית אבות סיעודי	65,961	גישת היוון ההכנסות	דמי שכירות למיטה שיעור היוון	שכירות למיטה 2,400 ש"ח 7%-7.05%
נדל"ן להשקעה בתכנון ובהקמה:				
שטחי מלונאות בתכנון ובהקמה	356,020	גישת ההשוואה גישת היוון הכנסות עם גישת החילוץ	שווי למ"ר מבונה אקוויולנטי סה"כ הכנסה לחדר שיעור היוון	1,450-2,230 אלפי ש"ח 1,306-3,400 ש"ח 7%-8.5%
קרקע לייעוד לתעשייה בבית שמש	56,600	גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון ההכנסות עם גישת החילוץ	שווי לדונם קרקע שכ"ד למ"ר שיעור היוון	4,200 אלפי ש"ח 45 ש"ח למ"ר 6.5%

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ד. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה: (המשך)

(2) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024:

שווי הוגן אלפי ש"ח	טכניקת הערכה	תיאור נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	טווח (ממוצע משוקלל)
תיאור המכשיר הנמדד:			
נדל"ן להשקעה:			
256,239	גישת היוון ההכנסות	שכ"ד למ"ר שיעור היוון	מסחר - 60-126 ש"ח למ"ר משרדים - 52-53 ש"ח למ"ר 7.5%-6.55%
64,841	גישת היוון ההכנסות	דמי שכירות למיטה שיעור היוון	שכירות למיטה 2,400-2,300 ש"ח 7%-7.05%
נדל"ן להשקעה בתכנון ובהקמה:			
193,770	גישת ההשוואה גישת היוון הכנסות	שווי לדונם קרקע שווי למ"ר מבונה אקוויולנטי סה"כ הכנסה לחדר שיעור היוון	2,400-3,125 אלפי ש"ח 1,450-2,410 אלפי ש"ח 1,100-1,700 ש"ח 8.5%
56,300	גישת ההשוואה בשילוב גישת היוון ההכנסות עם גישת החילוץ	שווי לדונם קרקע שכ"ד למ"ר שיעור היוון	4,400 אלפי ש"ח 48 ש"ח למ"ר 6.5%

(3) תהליכי הערכה המיושמים בקבוצה:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע לפחות אחת שנה על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 13 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2025		
עלות	פחת נצבר	עלות
מופחתת	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח		
14,169	4,150	18,319
8,665	3,490	12,155
54,667	24,688	79,355
13,443	5,291	18,734
<u>90,944</u>	<u>37,619</u>	<u>128,563</u>

מבנים
 ציוד, ריהוט ומתקני נופש
 ציוד בניה
 כלי רכב

ליום 31 בדצמבר 2024		
עלות	פחת נצבר	עלות
מופחתת	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח		
15,682	2,427	18,109
11,526	2,866	14,392
42,972	16,192	59,164
10,961	3,689	14,650
<u>81,141</u>	<u>25,174</u>	<u>106,315</u>

מבנים
 ציוד, ריהוט ומתקני נופש (*)
 ציוד בניה (*)
 כלי רכב (*)

(*) הוצג מחדש

ב. לגבי שיעבודים, ראה ביאור 20ב.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ריבית משוקללת	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים (לא צמוד):
1,392,153	1,814,297	פריים+0.9%	מתאגידים בנקאיים
220,051	228,573	פריים+0.5%	מגופים מוסדיים
434,542	458,250	פריים+2.2%	מנותני אשראי אחרים
80,490	48,828	8.25%	מנותני אשראי אחרים - ריבית קבועה
9,717	15,998		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
<u>2,136,953</u>	<u>2,565,946</u>		

למועד הדוח אשראי לזמן קצר כולל הלוואות שהתקבלו למימון רכישת קרקעות (שטרם החלה הקמתן) בסך של כ- 680 מיליוני ש"ח. מועדי הפרעון של הלוואות הן בין שנה לשנתיים והחברה מעריכה כי תוכל להתקשר בהסכמי ליווי עם התאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של הלוואות.

ליום 31 בדצמבר		ריבית משוקללת	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
			הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (לא צמוד):
407,612	710,919	פריים+0.61%	מתאגידים בנקאיים (*)
106,660	96,246	3.05%	מתאגידים בנקאיים - ריבית קבועה (**)
25,104	112,718	פריים+0.92%	מגוף מוסדי
25,746	5,000	פריים+3%	מנותני אשראי אחרים
565,122	924,883		
(9,717)	(15,998)		בניכוי - חלויות שוטפות
<u>555,405</u>	<u>908,885</u>		

(*) ההלוואות מתאגידים בנקאיים מורכבות בעיקרן מההלוואות הבאות:

- הלוואות עבור דוגל- התקבלו הלוואות בסך כולל של כ-143 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 1.1%-1.2%, אשר מועד פרעון נקבע לחודש אוקטובר 2027, לפרטים נוספים ראו ביאור ג'12(6).
- הלוואות קרקע עבור מתחמים יבנה ד ו ז - התקבלו הלוואות בסך כולל של כ- 207 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 0.4%, אשר מועד פרעון נקבע לחודש מרץ 2027, לפרטים נוספים ראו ביאור ג'10(10).
- הלוואות קרקע עבור פרויקט קרית אתא - התקבלה הלוואה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 0.5%, אשר מועד פרעונה נקבע לחודש יוני 2027, לפרטים נוספים ראו ביאור ג'10(8).
- הלוואות קרקע עבור פרויקט ירושלים - התקבלה הלוואה בסך של כ- 113 מיליון ש"ח, בריבית של פריים + 0.4%, אשר מועד פרעונה נקבע לחודש יולי 2027, לפרטים נוספים ראו ביאור ג'10(9).

(**) ההלוואות מתאגידים בנקאיים מורכבות בעיקרן מההלוואות הבאות:

- הלוואות בגין נכס מניב A-Centar חדרה בסך כולל של כ-65 מיליון ש"ח העומדות לפירעון בחודשים פברואר-אפריל 2033, בריבית קבועה ממוצעת של 2.83%-3.01%, לפרטים נוספים ראו ביאור ג'12(1).
- הלוואה בגין נכס מניב מסחרי ברובע הברון של כ-17 מיליון ש"ח, בריבית קבועה של 3.55% הצמודה למדד המחירים לצרכן, אשר מועד פרעונה נקבע לחודש פברואר 2027,

ב. מועדי פירעון לאחר תאריך הדוח:

אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2025:
15,998	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
815,234	שנה שניה
41,610	שנה שלישית
11,098	שנה רביעית
40,943	שנה חמישית ואילך
<u>924,883</u>	

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

ג. הסכמי מימון עם תגידים בנקאיים ואחרים:

(1) הסכמי מימון וליווי לפרוייקטים לבנייה:

אשראי מתגידים בנקאיים ניתן לחברה כמסגרת אשראי ו/או מימון ספציפי שניתן לפרוייקטים אותם יזמות החברה ו/או חברות מוחזקות.

בפרוייקטים היזמיים או המניבים הנמצאים למועד הדוח בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע על-פי רוב באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרוייקט, המנוהל כפרוייקט סגור (הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרוייקט) ומובטח בשעבוד של זכויות החברה (הקיימות והעתידיות להוציא מקרים בהם התאגיד המממן נתן הסכמתו להחריג עודפים עתידיים) בפרוייקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרוייקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרוייקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. הסכמי הליווי נושאים בדרך כלל, ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים.

כתנאי להעמדת המימון והליווי הבנקאי, מעמידה החברה הון עצמי מינימלי לפרוייקט.

(2) התניות פיננסיות ואחרות להן התחייבה הקבוצה במסגרת הסכמי מימון:

במסגרת הסכמי המימון התחייבה החברה לעמידה בהתניות פיננסיות ואחרות כמפורט:

- לא יחול שינוי שליטה בבעלי השליטה בחברה וכן בשיעור אחזקתם באמצעי השליטה בחברה ללא קבלת הסכמת הבנק מראש ובכתב. החברה פנתה לבנקים המממנים ולמממנים חוץ בנקאיים בבקשה להקלה והוסכם כי הנפקה של עד 40% מהון החברה לציבור לא תהווה שינוי שליטה, בכפוף לעמידה ביתר תנאי ההסכמים והבטוחות.

- בעקבות חלוקת דיבידנד לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו להלן, מתחת לשיעור של 16%, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה.

ביחס לסעיף זה: "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כולל זכויות מיעוט, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות להסכם זה לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של הסכם זה וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון הסכם זה במלואו, שטרי הון שהינם נחותים להסכם זה שהועמדו לאחר הסכם זה ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

- סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה, כפי שנצברו החל מיום 1 בינואר 2023 (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיהן ביחס לשווי ההון ליום 31 בדצמבר 2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם). בנוסף, התחייבה החברה להימנע מיצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה ללא אישור הבנק.

- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 770 מיליון ש"ח.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ג. הסכמי מימון עם תגידים בנקאיים ואחרים: (המשך)

(2) התניות פיננסיות ואחרות להן התחייבה הקבוצה במסגרת הסכמי מימון: (המשך)

▪ נקבע מנגנון התאמת ריבית לפיו חריגה מהון עצמי של 550 מיליון ש"ח או מיחס הון עצמי למאזן של 15% תביא לעלייה בשיעור הריבית על ההלוואות בשיעור מצטבר של עד 0.5% עד לתיקון החריגה. חריגה נמשכת במשך שני רבעונים רצופים תזכה את הבנק בזכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי.

הסכמי המימון כוללים עילות מקובלות להעמדה לפרעון מיידי לרבות: הפרה של תנאי ביצוע משיכה; חריגה מתקציב או מהיתר בנייה (שלא תוקן באמצעות העמדת הון עצמי); הליכי חדלות פרעון כנגד הלווה, הממשכנים או בעלי השליטה במי מהם; ביטול הסכם השכירות או חוזה החכירה או שצפוי ביטול כאמור; עיקולים בסך של יותר ממיליון ש"ח או התקיימות עילות למימוש השעבודים; העמדה לפרעון מיידי של הלוואה בסך גבוה מ- 500 אלפי ש"ח שנטלה החברה או מי מהממשכנים; סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדות חברות הקבוצה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה ואמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ביחס להתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכם הליווי בפרויקט אקוה פארק (לכיש), מתחם ג' באשדוד, החברה בוחנת מידי רבעון את עמידתה בכל אמות המידה הפיננסיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת החברה בכל התנאים.

כמו כן, ביום 17 ביולי 2025 התקשרה החברה עם תגיד בנקאי מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם המעדכן את התחייבויות החברה כלפי הבנק בקשר עם הלוואותיו לחברה בשלושה פרויקטים, בקרית אתא (פרויקט אחד) ובבית שמש (שני פרויקטים), אשר העמיד להם מימון בסכום מצטבר של כ- 198 מיליון ש"ח וביחס למימון הנ"ל בלבד (להלן: "ההלוואות") ו-"מכתב ההתניות", בהתאמה).

בהתאם למכתב ההתניות התחייבה החברה כלפי הבנק לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות: שמירה על יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-13% והון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) אשר לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח. נקבע מנגנון התאמת ריבית לפיו חריגה מהון עצמי של 550 מיליון ש"ח או מיחס הון עצמי למאזן של 15% תביא לעלייה בשיעור הריבית על ההלוואות בשיעור מצטבר של עד 0.5% עד לתיקון החריגה. חריגה נמשכת במשך שני רבעונים רצופים תזכה את הבנק בזכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי.

כמו כן, הוגבלו חלוקות דיבידנד כך שלאחר החלוקה ההון העצמי לא יפחת מ-650 מיליון ש"ח, יחס ההון למאזן לא יפחת מ-17%, וסכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים בנטרול רווחי שערך שלא מומשו. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מיצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה ללא אישור הבנק.

"הון עצמי", משמעו: ההון העצמי כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), בתוספת הלוואות בעלים, ובלבד שאלה נחותים להלוואות הבנק.

"מאזן", משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

נכון למועד הדוח החברה עומדת באמות מידה אלו. יצוין כי מכתב ההתניות חל על פרויקטים אלה בלבד ולא יחול באופן אוטומטי על מימונים עתידיים מול הבנק.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ד. הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

- הלוואה בסך של כ- 85.5 מיליון ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 5.02% לפירעון בחודש אוגוסט 2029.

ה. הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה לחברות מאוחדות:

חברות מאוחדות של החברה קיבלו הלוואות, מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (31 לדצמבר 2024 - סך של כ- 13.5 מיליון ש"ח).

ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של כ- 5.02% (בשנת 2024 – 4.4%) ועומדות לפירעון בתום ארבע שנים ממועד העמדתן.

ו. מסגרות אשראי:

למסגרת אשראי שניתנה לחברה לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 32'.

ז. לעניין שיעבודים, ראה ביאור 20'.

ח. הסכם מימון מול תאגיד ביטוח מקומי בחברה בת (מאוחדת):

ביום 22 בדצמבר 2025 התקשרה עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ, חברה מאוחדת אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה, עם שני גופים המוחזקים ע"י תאגיד ביטוח מקומי ("המלווה") במערך הסכמים כדלקמן: (א) הסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך כולל של 125 מיליון ש"ח ("הסכם המימון" או "ההלוואה", לפי העניין); (ב) הסכם להענקת כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של הלווה, בסך כולל של 5 מיליון ש"ח ("הסכם הענקת כתבי האופציה"); ו-(ג) הסכמי ליווי לארבעה פרויקטים של הלווה, משה שרת 41-45, טירת הכרמל; אצ"ל 32-36, טירת הכרמל; יעל 30 ו-43, נשר; ודרייפוס 49-59, חיפה, בהיקף כולל של כ-1,550 מיליון ש"ח ("הסכמי הליווי"), אשר עיקריהם כדלקמן:

עיקרי הסכם ההלוואה

הסכם להעמדת אשראי כספי בסך כולל של עד 125 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי"), אשר ישמש לצורך פירעון חובות של הלווה (עד 80% מסך מסגרת האשראי) כלפי צדדים שלישיים, וכן לצורך קידום פרויקטים של הלווה (יתרת מסגרת האשראי). מסגרת האשראי תועמד לתקופה של 36 חודשים ממועד החתימה ("מועד הפירעון"), יחד עם זאת, ללווה אפשרות להארכת מועד הפירעון הסופי ב-24 חודשים נוספים (בכפוף לעמידת הלווה והחברה, לפי העניין, בכל התחייבויותיהן מכוח מסמכי ההלוואה). בטחונות:

(א) שעבוד בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות בעודפי הפרויקטים אצ"ל 32-36, טירת הכרמל ושרת 41-45, טירת הכרמל.

(ב) ערבויות, ביחד ולחוד, ללא הגבלה בסכום של החברה, של השותף ושל בעל השליטה בשותף ("הערבים").

ריבית ההלוואה תחושב בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של מסגרת האשראי ותהא בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.8% (P+0.8%). כן נקבעו בהסכם המימון הוראות מקובלות בהסכמים מהסוג הזה לרבות הוראות בדבר שינוי מבנה ושליטה, לפיהן הלווה תידרש להסכמת המלווה מראש לצורך קבלת החלטה על שינוי בשיעור האחזקות בלווה, שינוי שליטה (כהגדרת המונח שליטה ב-חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), שינויים בהון המונפק והנפרע, וכן הפיכת הלווה לחברה ציבורית (כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999); עיקרי תנאים מוקדמים לניצול מסגרת האשראי: התקשרות בכל הסכמי הליווי, התקשרות בהסכם הענקת כתבי האופציה, העברת בקשת משיכה למלווה בתנאים שנקבעו בהסכם ההלוואה, העדר הרעה מהותית במצבה של הלווה, תשלום עמלות והוצאות כמפורט בהסכם המימון; במסגרת הסכם ההלוואה הלווה העניקה למלווה זכות סירוב ראשונה בקשר להעמדת מימון להקמת כל פרויקטי הלווה כל עוד הסכם המימון בתוקף. כמו כן, התחייבו הלווה והחברה בהתחייבויות שונות, ביניהן מגבלה על החברה לביצוע חלוקה, התחייבות החברה לעמידה ביחסים פיננסיים וכן התחייבויות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות עילות להעמדה לפירעון מיידי כתוצאה מאי עמידת החברה במגבלות החלוקה ו/או בעמידה ביחסים הפיננסיים וכן עילות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 14 - הלוואות ואשראי מתגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ח. הסכם מימון מול תאגיד ביטוח מקומי בחברה בת (מאוחדת) (המשך):

עיקרי הסכם הענקת האופציה

כחלק בלתי נפרד מתנאי ההלוואה, התקשרה הלווה עם המלווה בהסכם הענקת כתבי האופציה אשר יבוצע בקורות אירוע אקוויטי, אם וככל שיתרחש, לפיו הלווה תקצה, ללא תמורה, כתבי אופציה לא סחירים הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. כל אחת של הלווה, בשווי חבילה כולל במועד אירוע אקוויטי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, ובכל מקרה בשיעור שלא יעלה על 5% מהון המונפק והנפרע של הלווה במועד אירוע אקוויטי ("כתבי האופציה ו-"ההקצאה", בהתאם לעניין). בהתאם להסכם הענקת כתבי האופציה, מחיר המימוש יהיה שווה ל-110% ממחיר המניה במועד אירוע אקוויטי. כתבי האופציה יהיו בתוקף לתקופה כוללת של 4 שנים ממועד הקצאתם. כמו כן, נקבע בהסכם כי ככל וכחלק מאירוע האקוויטי הרלוונטי יוקצו למשקיעים או רוכשים אחרים תנאים כלכליים מיטיבים, רשאית המלווה לבקש כי תותאמה הזכויות שלה בקשר עם כתבי האופציה כך שתהיה זכאית לתנאים המיטיבים שניתנו כחלק מאירוע האקוויטי הרלוונטי.

יצוין כי למועד הדוח בוצעה הערכת שווי לאופציה כאמור ושוויה הינו כ-3.1 מיליון ש"ח. האופציה הינה נגזר משובץ שהופרד ומממד בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

עיקרי הסכמי הליווי

בנוסף להתקשרות בהסכם ההלוואה, וכחלק מהתנאים המקדימים לניצול מסגרת האשראי כהגדרתה לעיל, הלווה התקשרה עם המלווה בארבעה הסכמי ליווי להקמת הפרויקטים משה שרת 41-45, טירת הכרמל; אצ"ל 32-36, טירת הכרמל; יעל 30 ו-43, נשר; ודרייפוס 49-59, חיפה ("הפרויקטים"), בהיקף כולל של כ-1,550 מיליון ש"ח, בחלוקה כדלקמן: (2) מסגרת פוליסות חוק מכר בסך כ-1,250 מיליון ש"ח, אשר כוללת מסגרת אשראי כספי בסך של כ-335 מיליון ש"ח; (3) מסגרת ערבויות לבעלי הקרקעות בסך של כ-284 מיליון ש"ח; ו-(4) מסגרת חבויות אחרות בסך של כ-23 מיליון ש"ח ("הסכמי הליווי" ו-"היקף המימון הכולל", בהתאם לעניין). לצורך ניצול המסגרות מכוח הסכמי הליווי נקבעו תנאים מוקדמים מקובלים אשר הלווה התחייבה להשלים תוך 15-18 חודשים; הלווה התחייבה להעמיד הון עצמי לפרויקטים בסך השווה ל-12.5% מסך עלויות הקמת כל פרויקט, וכן לעמידה ביעדי מכירות מוקדמות בכל פרויקט בהיקף שלא יפחת מ-15% מסך כל הכנסות הפרויקט הרלוונטי והפחתה להון עצמי השווה בהיקף שלא יפחת מ-10% לאחר עמידה ביעדי מכירות שלא יפחתו מ-20%

מסך כל הכנסות הפרויקט הרלוונטי; כ"א מהסכמי הליווי יפרעו עד 48 חודשים ממועד קבלת היתר בניה, או עד לחלוף 3 חודשים ממועד אישור אכלוס לפרויקט, לפי המוקדם; הסכומים שיועמדו ללווה מכוח הסכמי הליווי יישאו ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 0.3% (P+0.3%). כמו כן, נקבעו הוראות נוספות כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות בקשר לבטוחות לרבות העמדת ערבויות על ידי החברה והשותף של החברה (ביחד ולחוד) להבטחת התחייבויות הלווה, עילות לפירעון מיידי, הצהרות והתחייבויות של הלווה ועוד.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב

א. ההרכב:

סה"כ		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות		
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	
246,288	167,423	167,424	87,811	78,864	79,612	אגרות חוב (סדרה א')
103,765	87,763	87,607	32,955	16,158	54,808	אגרות חוב (סדרה ב')
-	307,943	-	231,283	-	76,660	אגרות חוב (סדרה ג')
350,053	563,129	255,031	352,049	95,022	211,080	סה"כ

ב. פרטים נוספים:

אגרות חוב - סדרה א'

ביום 27 ביולי 2022, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים, גייסה החברה סך של 138,698,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') אשר אינן מובטחות בשיעבוד, בשיעור ריבית שנתית של 6%. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 137 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-6.73%.

ביום 14 בספטמבר 2022, בוצעה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה א' בסך כולל של 111,302,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 109 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-7.35%.

ביום 5 ביולי 2023, בוצעה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה א' בסך כולל של 25,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב. תמורת ההנפקה נטו לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 23 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-9.07%.

ביום 5 בספטמבר 2024, בוצעה הנפקת אגרות חוב בדרך של הרחבת סדרה א' בסך כולל של 60,997,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב. תמורת ההנפקה נטו לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ- 60 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-7.22%.

אגרות החוב (סדרה א') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ותעמודנה לפירעון (קרבן) ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מקרבן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), התשלום השני, השלישי והרביעי יהוו כ"א 22% מקרבן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א') והתשלום החמישי יהווה 24% מקרבן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), כאשר תשלום הקרבן הראשון שולם ביום 31 במאי 2023 ותשלום הקרבן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2027.

הריבית על יתרת הקרבן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 30 בנובמבר 2022 ובימים 31 במאי ו- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וביום 31 במאי 2027 (כולל). למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן (כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת משיעור של 12%.
- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

"**הון עצמי**", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה יפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).

"**מאזן**", משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת משיעור של 14% והון עצמי שלא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-500 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 16%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסיהן ביחס לשוויים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2021 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם) כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה א') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת, ושאשראי מוגבל סולו לא יעלה על 30% מסך המאזן המאוחד.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל כאשר יחס הון עצמי לסך מאזן עומד על כ-23.8% אחוז וסך ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, הינו כ-1,552 מיליון ש"ח.

אגרות חוב - סדרה ב'

ביום 2 בינואר 2024, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים, גייסה החברה סך של 110,312,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') אשר מובטחות בשיעור ריבית שנתי של 7.4%. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס הסתכמה לסך של כ-109 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-7.98%.

אגרות החוב (סדרה ב') מובטחות בשעבודים על חשבון הנאמנות, החשבון המשועבד ועודפי פרויקט לכיש (אקווה פארק) מתחם ג' באשדוד, כהגדרת מונחים אלה וכמפורט בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'). בהתאם לתנאי שטר הנאמנות, לחברה נתונה אפשרות להחליף ו/או להוסיף את הבטוחות האמורות בבטוחות אחרות ובלבד שיתקיימו התנאים המצויינים בשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה ב') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ותעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 5% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השני יהווה 15% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השלישי יהווה 50% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 30% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027. למעט תקופת הריבית הראשונה, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן (כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת משיעור של 13%.
- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח.
- אם יחס החוב לבטוחה עלה מיחס החוב לבטוחה הקבוע להלן:
 - (א) החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') לרבות בהרחבה הראשונית, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אינו עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 75%; או:
 - (ב) החל ממועד ההנפקות הנוספות (ככל שתהינה) בלבד וככל שיחול האמור בס"ק 2.5.2(2)(ד)(1) לשטר הנאמנות, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. ולא יותר מ-140,000,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 80%; או:
 - (ג) החל ממועד ההנפקות הנוספות (ככל שתהינה) בלבד וככל שיחול האמור בס"ק 2.5.2(2)(ד)(2) לשטר הנאמנות, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. ולא יותר מ-140,000,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 85%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עומדת באמות מידה אלו.

"הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.

"מאזן", משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת משיעור של 15% והון עצמי שלא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-650 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 17%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסיהן ביחס לשוויים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2023 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם). כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מראש.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

אגרות חוב - סדרה ג'

ביום 2 בינואר 2025, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים, גייסה החברה סך של 250,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') הנושאות ריבית שנתית של 5.69%. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס, הסתכמה לסך של כ- 247 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ- 6.13%. אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בשעבודים כלשהם.

אגרות החוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ותעמודנה לפירעון (קרון) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 באופן שכל תשלום יהווה 25% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג').

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029. תשלום הריבית הראשון שולם ביום 30 ביוני 2025.

ביום 14 ביולי 2025 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, בהיקף כספי כולל של 60 מיליון ש"ח ע.ג. ובמחיר של 1.0058 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בעקבות ההרחבה, יתרת אגרות החוב (סדרה ג') במחזור מסתכמת ב- 310 מיליון ש"ח ע.ג. ההנפקה בוצעה בהתאם לתנאי הסדרה הקיימת, לרבות מועדי הפירעון ושיעור הריבית. התמורה ברוטו שהתקבלה לחברה הסתכמה בכ- 60,348 אלפי ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ- 5.83%.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן (כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת משיעור של 14%.
- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 630 מיליון ש"ח.
- כל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלה על סך 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

"**הון עצמי**", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות (קרון בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרון וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ג') לרבות שמועד פרעון (קרון וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרון וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ג') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים.

"**מאזן**", משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפירעון מיידי.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת משיעור של 16% והון עצמי שלא יפחת מסך של 730 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-770 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 18%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסיהן ביחס לשווי ההון ליום 30 בספטמבר 2024 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם) כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 15 - אגרות חוב (המשך)

ב. פרטים נוספים: (המשך)

החוב (סדרה ג') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת, ושאשראי מוגבל סולו לא יעלה על 30% מסך המאזן המאוחד.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

דרוג אשראי

ביום 23 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) לחברה ולאגרות חוב (סדרה א') ולאגרות חוב (סדרה ב') של החברה.

ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ על דירוג A3.il (אופק יציב) להנפקת סדרה (סדרה ג'), בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ., על אף האמור ביום 7 בינואר 2025 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ג') עד לסך של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.

ביום 15 ביולי 2025 הודיעה מידרוג בע"מ על דירוג A3.il (אופק יציב) להנפקה באמצעות הרחבת סדרה (סדרה ג'), בהיקף של עד 60 מיליון ש"ח ע.נ.

ביום 21 בדצמבר 2025 הודיעה מידרוג בע"מ על דירוג A3.il (אופק יציב) לחברה ולאגרות חוב (סדרה א'), לאגרות חוב (סדרה ב') ולאגרות חוב (סדרה ג') של החברה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 16 - ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות

א. ספקים ונותני שירותים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
71,372	89,453
7,578	13,393
<u>78,950</u>	<u>102,846</u>

חובות פתוחים (*)
 המחאות לפירעון

(*) כולל צדדים קשורים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח

ב. זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
33,897	37,081
23,948	31,790
3,290	4,260
55,225	7,518
12,013	12,886
29,725	4,731
1,635	1,418
<u>159,733</u>	<u>99,684</u>

הוצאות לשלם
 הפרשות (ראה ביאור 19א')
 עובדים ומוסדות בגין שכר
 מוסדות (*)
 צדדים קשורים
 בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה (**)
 אחרים

(*) היתרה כוללת יתרת מס הכנסה לשלם בסך כ- 6 מיליון ש"ח.
 (**) היתרה נובעת מהשקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת, ותפרע מיתרות עודפים בפרויקטים השונים בחברה המאוחדת עד לסיום אותם פרויקטים. כמו כן, היתרה נושאת ריבית 3'.

ג. התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>11,462</u>	<u>74,923</u>

התחייבויות למתן שירותי בניה

למועד הדוח, כולל התחייבויות למתן שירותי בניה (מתוך היתרה הנ"ל סך של 5,682 אלפי ש"ח בגין התחייבות לדמי שכירות לבעלי דירות) בגין 4 פרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38/1) בחברות מאוחדות הנמצאים בתהליך הקמה. במהלך 2025 מומש סך של כ- 25 מיליון ש"ח מההתחייבות, כנגד הכרה בהכנסה משירותי בניה בפרויקטים האמורים.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

באם לקוח משלם תמורה לפני שהקבוצה מעבירה סחורה או שירות ללקוח, הקבוצה מציגה את התשלום כ"התחייבות בגין חוזה" כאשר התשלום מתבצע או כאשר חל מועד פירעונו של התשלום (המוקדם מביניהם).

תנועה בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מוצגת במסגרת ההתחייבויות השוטפות):

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
127,527	571,662
444,135	(66,082)
<u>571,662</u>	<u>505,580</u>

יתרה לתחילת השנה
התאמה מצטברת, נטו הנובעת מההכנסות שהוכרו ומתקבולים שהתקבלו
יתרה לסוף השנה

ביאור 18 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה, הטבות אחרות לטווח ארוך והטבות לטווח קצר.

באשר להטבות לעובדים לאחר סיום העסקה, לקבוצה תוכניות הטבה מוגדרות בגין היא מפקידה סכומים בקופות מרכזיות לפיצויים ובפוליסות בטוח מתאימות (להלן - "נכסים בגין הטבות לעובדים שאינם נכסי תוכנית"). תוכניות ההטבה המוגדרות מזכות את העובדים הזכאים להטבה בתשלום חד פעמי המבוסס על שכרם החודשי האחרון מוכפל בשנות הוותק שלהם. תוכניות הטבה מוגדרות אחרות מזכות את העובדים הפורשים במענקי הסתגלות. בנוסף לכך, לחברה אישור ממשד העבודה והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק, על פיו הפקדוניה השוטפות בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. לחברה לא תהיה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים אם לתכנית לא יהיו מספיק נכסים כדי לשלם את כל הטבות העובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות הקודמות.

ביאור 19 - הפרשות והתחייבויות תלויות

א. הרכב הפרשות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
20,017	27,859
3,931	3,931
<u>23,948</u>	<u>31,790</u>

הפרשה לגמר, לבדק, לטיב ולאחריות
הפרשה לתביעות משפטיות

התנועה בהפרשות:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
28,747	23,947
(11,315)	(3,344)
6,516	11,187
<u>23,948</u>	<u>31,790</u>

יתרה לתחילת השנה
מימוש הפרשות
הפרשות נוספות שהוכרו
יתרה לסוף השנה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 19 - הפרשות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי תביעות משפטיות והתחייבויות תלויות:

הקבוצה הינה צד להליכים משפטיים במהלך העסקים הרגיל ושאינם בהיקפים מהותיים. לדעת הנהלת החברה, החשיפה בגין הליכים אלו בנפרד ובמצטבר, למועד הדוחות הכספיים אינה מהותית.

בנוסף, התקבלו אצל החברה התובענות המהותיות שלהלן:

(1) ביום 23 ביוני 2021, הוגשה לבית המשפט השלום בפתח תקוה תובענה כנגד החברה והחברות הכלולות אופק חופים בע"מ ואחוזת אריה בע"מ, אשר המבקש טוען לאישורה כתביעה ייצוגית, על סך 2.5 מיליון ש"ח (250 ש"ח כבודד בלבד), בטענה בדבר תשלומי זיכויים, המשולמים לרוכשי הדירות בערכם הנומינלי, מבלי להצמיד את סכום הזיכוי למדד. סכום התובענה מיוחס לכלל המשיבות יחדיו מבלי שנערכה הבחנה ביחס לחלקה של החברה. עוד יצוין כי הדירה מושא בקשת האישור נרכשה מידי חברת אופק חופים בע"מ, ולמרות זאת מבוקש להגדיר את המשיבות כקבוצה.

בשלב זה בית המשפט אישר את התובענה באופן חלקי ומצומצם כנגד כלל המשיבות, כך שהיא אושרה רק ביחס לרוכשים שבהסכם המכר שלהם נכללת הוראה הנוגעת להצמדת תשלומי הזיכויים למדד ורק ביחס לרוכשים שהודיעו על ויתורם על פריט המקנה זכות לזיכוי בהתאם לתנאי ההסכם.

החל ממועד החלטת האישור, ניהלו הצדדים הידברות ביניהם במטרה להגיע להסכמות שייתרו את המשך התהליך.

לאחר תאריך המאזן, ביום 10 בפברואר 2026, חתמו הצדדים על הסכם פשרה והודעה על כך הוגשה לבית המשפט, כאשר בימים הקרובים תוגש בקשה לאישור הסדר הפשרה. החברה סבורה כי ההפרשה בדוחות הכספיים מכסה את הסכום שנקבע בהסדר הפשרה.

(2) ביום 7 בנובמבר 2021, הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה המוחזקת אופק חופים בע"מ ובעלי מניותיה. אופק חופים בע"מ מוחזקת בחלקים שווים (50%) על ידי החברה וחברת אפי קפיטל בע"מ (להלן יחדיו: "המשיבות"). המבקש טוען לאישורה של הבקשה כתביעה ייצוגית בסכום העולה על 2.5 מיליון ש"ח (לא ניתן להערכה מדויקת לטענת המבקש). טענת המבקש הינה ביחס לאופן הצמדת תשלומי רוכשי הדירות למדד. סכום התובענה מיוחס לכלל המשיבות יחדיו מבלי שנערכה הבחנה ביחס לחלקה של החברה. עוד יצוין כי הדירה מושא בקשת האישור נרכשה מידי חברת אופק חופים בע"מ, ולמרות זאת מבוקש להגדיר את המשיבות כקבוצה.

בהתאם להמלצת בית המשפט ניהלו הצדדים מגעים לפשרה שבסיומם נחתם הסדר פשרה בתאריך 8 ביולי 2025. בקשה לאישור הסדר הפשרה הוגשה ביום 3 באוגוסט 2025.

ביום 7 באוגוסט 2025 הורה בית המשפט לצדדים לפרסם את הסדר הפשרה בעיתונות וכן להעביר אותו לעיון היועץ המשפטי לממשלה, מנהל בתי המשפט ולממונה על הגנת הצרכן. הבקשה לאישור הסדר הפשרה נקבעה לדין ליום 4 במאי 2026.

החברה הכירה בהפרשה בדוחות הכספיים בגין הסכומים המוערכים שיהיה עליהם לשלם מכוח הסדר הפשרה.

(3) ביום 10 במאי 2021, צורפה החברה כנתבעת נוספת לתביעה שהוגשה בשנת 2014 על ידי בעלי חנויות (להלן - "הנתובעים") כנגד היזם שממנו רכשה החברה מגרשים במתחם גן אלי כהן, טירת הכרמל (להלן - "היזם המוכר"). במסגרת התביעה, דרשו הנתובעים פיצוי כספי גבוה או חנות תמורת חנות במרכז המסחרי החדש שעתיד להיבנות במגרש 501 (להלן - "התביעה").

במקביל, הגיש היזם המוכר תביעה שכנגד נגד הנתובעים בדרישה לפיצוי כספי בגין דמי שימוש לתקופה שקדמה לפינוי בפועל (להלן - "התביעה לדמי שימוש").

בהתאם להסכם הרכישה, החברה זכאית לשיפוי מהיזם המוכר ומבעל המניות שלו בגין כל סכום שייפסק כנגדה. בעבר, היה היזם המוכר מצוי בהליכי חדלות פירעון, אך נכון למועד הדוח הליכי חדלות הפירעון בוטלו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - הפרשות והתחייבויות תלויות (המשך)

ב. מידע נוסף לגבי תביעות משפטיות והתחייבות תלויות: (המשך)

ביום 3 באפריל 2024, דחה בית המשפט המחוזי את התביעה ואת התביעה לדמי שימוש (להלן - "פסק הדין"). על פסק הדין הוגשו ארבעה ערעורים לבית המשפט העליון, שניים על ידי התובעים, השלישי על ידי החברה בגין אי פסיקת הוצאות ההליך לטובתה, והרביעי על ידי היזם המוכר בתביעתו לדמי שימוש. בימים 22 במאי 2025 וה- 28 ביולי 2025, לאחר שכל הצדדים הגישו תשובות לערעורים השונים, התקיימו דיונים בבית המשפט העליון. נסיונות הפשרה של בית המשפט כשלו. מאז ונכון למועד כתיבת הדוח אנו ממתינים לקבלת פסק דין מבית המשפט העליון.

להערכת יועציה המשפטית של החברה לאור פסיקת בית המשפט המחוזי והנימוקים שהובאו בפסק הדין הסיכויים שבית המשפט העליון ידחה את הערעורים של התובעים בתביעה גבוהים מהסיכויים של הערעור להתקבל. יחד עם זאת יתכן ובית המשפט העליון יקבל חלק מטענותיהם, לכל הפחות בנוגע לחלק מהתובעים.

בהמשך להליך המתואר לעיל, הגישו התובעים עתירה לבג"ץ נגד החברה ונגד המדינה, שבה טענו, בין היתר, כי יתר התוכניות שאושרו במקרקעין, וכן היתרי הבנייה שניתנו מכוחן (ושמכוחם כבר הושלמה הבנייה), כמו גם היתרי הבנייה העתידיים, אושרו בניגוד לדין, בניגוד להסכם הפיתוח ותוך עשיית עושר ולא במשפט. לפיכך התבקש בית המשפט העליון להצהיר על בטלות ההסכם עם החברה, להורות לרמ"י לדרוש מהחברה תמורה נוספת, וכן להורות על ביטול התוכניות והיתרי הבנייה.

ביום 8 ביולי 2025 הוגשה מטעם החברה תגובה מקדמית לעתירה כולל נימוקים המצדיקים לדעת החברה את דחיית העתירה על הסף וכן התייחסות לגופה. כמו כן, גם המדינה טענה כי יש לדחות את העתירה.

במהלך שנת 2020, רכשה החברה מקרקעין בנתניה ביעוד להקמת 115 יחידות דיור בבניה רוויה. ליום 31 בדצמבר 2023, עלות המקרקעין (כולל עלויות נלוות) מסתכמת לסך של כ- 127 מיליון ש"ח.

(4)

ביום 16 באוגוסט 2022, התקשרה החברה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה במקרקעין לצדדים שלישיים (להלן - "הרוכשת") בתמורה לסך כולל של כ-185 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). ביום 4 בינואר 2023, הודיעה הרוכשת על ביטול ההסכם.

בעקבות ביטול העסקה, הגישה החברה בקשה להטלת עיקולים זמניים ותביעה לפיצוי כספי בסך של כ- 10.8 מיליון ש"ח. ביום 28 בפברואר 2023, ניתן תוקף של פסק דין חלקי לביטול העסקה בהסכמה, והחברה קיבלה סך של כ-2 מיליון ש"ח על חשבון הפיצוי המוסכם.

ביום 29 במאי 2023, הגישה הרוכשת תביעה שכנגד בסך של כ-12.8 מיליון ש"ח, בטענה להפרה יסודית של ההסכם מצד החברה. לאחר שהסתיימו דיוני ההוכחות בתיק, הגיעו הצדדים, בהמלצת בית המשפט, להסכם גישור במסגרתו סוכם כי מלוא הסכומים אשר שולמו במסגרת הסכם המכר נשוא התביעה ואשר הועברו לחברה, יוותרו בידי החברה ולרוכשת לא תהיה כל טענה באשר להשבתו של סכום זה, והדבר יהווה סילוק סופי ומוחלט של טענות הצדדים האחד כלפי משנהו.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים וערבויות

הנתונים בדבר התקשרויות, שעבודים וערבויות המתייחסים לפעילות משותפת מייצגים את חלקה היחסי של החברה באותם פריטים.

א. התקשרויות:

(1) לפריטים בדבר תנאי העסקה של מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון של החברה וכן התקשרויות נוספות עם צדדים קשורים, ראה ביאור 30.

(2) הפרויקטים של הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי מתבצעים על ידי קבלני ביצוע ראשיים. בחלק מהמקרים ההקמה מבוצעת על ידי החברה עצמה, המחזיקה ברישיון קבלן מסוג 5 או באמצעות חברות ביצוע נוספות המוחזקות על ידי החברה - חברת עמרים אברהם ביצועים בע"מ - חברה מאוחדת (100%) (להלן - "עמרים ביצועים"), אחוזת אריה 2015 בע"מ (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50%) ויסודות אומנות הבניה בע"מ (חברה מאוחדת 51%) (להלן יחד: "חברות הביצוע"), שלהן רישיונות קבלן הנובעים מרישיון הקבלן של החברה; ובחלק מהמקרים על ידי קבלני ביצוע ראשיים שהינם צדדים שלישיים.

הפרויקטים מבוצעים או במסגרת הסכמים פאושליים (Turn Key) ביחס לכל שלבי הפרויקט, כאשר התמורה צמודה למדד תשומות הבניה ו/או למחירי חומרים מסוימים, או בהסכמי Cost+.

התקשרות החברה בהסכמים פאושליים כאמור מגדרת, כמעט באופן מוחלט, את עלות ביצוע בניית הפרויקט כבר בתחילתו, כאשר תמורת הביצוע צמודה על פי רוב למדד תשומות הבניה ו/או לעליית מחירי יסוד של חומרים מסוימים.

כמו כן, במהלך שנת 2022, התקשרה החברה בהסכם עם חברת אפי קפיטל נדל"ן בע"מ וחברת אחוזת אריה (המוחזקת בחלקים שווים ע"י החברה ואפי קפיטל) בהסכם לפיו כל אחת מבעלות המניות באחוזת אריה תהיה רשאית להתקשר איתה לביצוע פרויקטים שנמצאים בבעלות אותה בעלת מניות (לבדה או יחד עם אחרים) בתנאי $COST + 2\%$ ("פרויקט נפרד"). ההסכם ניתן לביטול על-ידי כל אחת מבעלות המניות, ובמקרה כזה יושלם הביצוע של פרויקטים הנמצאים בתהליך הקמה. המזמין של ביצוע כל פרויקט נפרד ישא באחריות לפרויקט וישפה את אחוזת אריה מפני הפסדים בגין אותו פרויקט.

נכון למועד הדוח, למעט הפרויקטים של החברה באילת, פרויקטים של חברת עמרים את נידם התחדשות עירונית בע"מ (המוחזקת 50% על ידי החברה), פרויקט של חברת רניו ז'בוטינסקי 71 בע"מ (המוחזקת 50% ע"י החברה), פרויקט של חברת רניו כלניות 17 בע"מ (המוחזקת 50% ע"י החברה), מרבית הפרויקטים של הקבוצה נבנים בביצוע עצמי באמצעות חברות הביצוע. לפריטים נוספים, ראה ביאור 30ג'.

(3) בחודש פברואר 2021, התקשרה דוגל ייזום והשקעות בע"מ (להלן - "דוגל"), חברה המוחזקת ב-100% על ידי חברת עמרים את ביטון יזמות ובניה בע"מ (חברה מאוחדת של החברה), עם צד שלישי (להלן - "השוכרת") בהסכם שכירות ותפעול לפיו דוגל תקים על חלק מהמקרקעין שברשותה בשטח של כ-53 דונם בית מלון וניהול המלון ותפעולו יהיה באחריותה הבלעדית של השוכרת (להלן - "ההסכם").

בהסכם השכירות והתפעול נקבעו הוראות ללו"ז להקמת המלון שעיקרם הוצאת היתרים תוך 24 חודשים מהסכמת הצדדים על התוכנית ומפרט הטכני של המלון וסיום בנייתו בתוך שנתיים וחצי ממועד קבלת היתר הבניה (והכל בכפוף לאורכות הנקובות בהסכם).

תקופת השכירות הינה ל-18 שנה בתוספת אופציה בת 6 שנים ו-11 חודשים. בהסכם נקבעו דמי השכירות לתקופת השכירות שיהיו בסך שנתי של כ-10-13 מיליון ש"ח בעליה מדורגת על פני ארבע שנים ובתוספת דמי שכירות הנקבעים כאחוז מההכנסות מעל הרף שנקבע באופן מדורג. בהתאם להסכם, ככל שעלות הקמת המלון והציוד הנלווה לו, תעלה על סכום מסוים תחול התאמה בדמי השכירות.

ההסכם כפוף לתנאים מתלים לרבות עמידה בלו"ז המפורט לעיל; קבלת אישור הממונה על התחרות להפעלת בית המלון על ידי השוכרת; קבלת אישור לליווי בנקאי להקמת המלון; קבלת מענקים ממשד התיירות להקמת המלון בשיעור שנקבע בהסכם; מסירת המלון תוך 6 שנים ממועד החתימה על ההסכם. השוכרת תעמיד ערבות בנקאית לטובת דוגל 30 ימים לפני מסירת המלון בסך של 6 מיליון ש"ח וכן ערבות של בעל השליטה בה בסכום זהה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

יצוין כי בפברואר 2024 התקבל היתר מלא לפרויקט והחברה החלה בעבודות הקמה. בנוסף, התקבל אישור הממונה על התחרות כאמור לעיל וכן אישור משרד התיירות למענק חלקי להשתתפות בעלות אגרות הבניה ולמענק להשתתפות בשלב היתר הבניה. בנוסף, התקשרה החברה בהסכם מימון וליווי בנקאי להקמת המלון. כמו כן, דוגל והשוכרת הגיעו להסכמה כי ככל ודוגל לא תקבל את המענק ממשרד התיירות, תשלם לה השוכרת תוספת לדמי השכירות בסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח לשנה. במהלך שנת 2025 חתמו הצדדים על תוספת שנייה להסכם השכירות, הקובעת כי בכל שנה קלנדרית שבה תסיים השוכרת ברווח, תשלם השוכרת לדוגל סכום נוסף השווה ל-25% מהרווח, ואילו בכל שנה קלנדרית שתסתיים בהפסד, תישא דוגל ב-50% מההפסד.

(4) ביום 29 בדצמבר 2022, התקשרה עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ (להלן - "עמרם את ביטון מלונאות"), המוחזקת במלואה על ידי חברה בבעלות משותפת של החברה ושי חי אחזקות נדל"ן בע"מ בחלקים שווים, עם כרם ניהול בתי מלון בע"מ (להלן - "כרם") בהסכם מייסדים להקמת חברת כרם מלונות חופשות ונופש 2023 בע"מ (להלן - "כרם חופשות") וכן להקמת שותפות רשומה בתחום המלונאות בישראל בשם "אגואה" אשר תשמש כמנהל הכללי בכרם חופשות (להלן לסעיף זה: "ההסכם" ו-"השותפות בהתאמה").

בהתאם להסכם, השותפות תתקשר בהסכמי שכירות או ניהול בקשר עם מלונות שבבעלות הצדדים, בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם. יצוין, כי נכון למועד הדוח, סוכם כי 5 בתי מלון שבתהליכי הקמה ותכנון יכללו תחת ההסכם, בכפוף להשלמת הקמתם והסכמת הצדדים הנוגעים בדבר.

בהיבט הניהולי, כל צד יהיה רשאי למנות עד 3 דירקטורים בחברה המשותפת, בהתאם להיקף ההחזקה של כל צד. בהסכם נקבעו מגבלות על העברת זכויות בשותפות ובחברה המשותפת, וכן הוגדרו החלטות המחייבות את אישור הדירקטוריון. כרם תשמש כגורם המנהל ותספק לשותפות שירותי ניהול בקשר לניהול ותפעול בתי המלון. נכון למועד הדוח הוקמה ונמצאת בשליטה משותפת.

ביום 9 ביולי 2025 התקשרה חברת עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור 67% ע"י החברה (להלן - "החברה הכלולה"), בהסכם ניהול עם השותפות (להלן - "המנהלת"), לפיו המנהלת תספק שירותי ניהול לחברה הכלולה בקשר עם ניהול ותפעול של המלון שיוקם במתחם "קולנוע אסתר" בנתניה. בעקבות ההתקשרות סווג חלקו של הפרויקט המיוחס למלון כרכוש קבוע בדוחותיה של החברה הכלולה.

(5) ביום 20 בינואר 2022, התקשרה עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (להלן - "הרוכשת") בהסכם עם צד שלישי (להלן - "המוכר") בעסקה הכוללת תמורה כספית בגין יחידות דיור ועסקת קומבינציה בעין ביחס לשטחים המניבים, בקשר לקרקע בזכרון יעקב. הרוכשת תהיה אחראית על קידום תב"ע חדשה שתחול ביחס למקרקעין, וכן על תכנון, הקמה ושיווק של פרויקט במקרקעין שיקלול לפחות 120 יח"ד מגורים וכן שטחים מניבים.

בהתאם להסכם, המוכר יהיה זכאי לתמורה כספית בהתאם למחיר המכירה במ"ר, על פי מנגנון שנקבע בהסכם (להלן - "התמורה הכספית"). עבור השטחים המניבים, הצדדים יהיו זכאים לקבל שטחים בשיעור שיהא זהה ליחס התמורה הכספית שתיקבע במועד מכירת כל הדירות.

במידת הצורך, הרוכשת תעמיד למוכר הלוואה לצורך תשלום מיסים (מס שבח ו/או הטל ההשבחה ו/או המע"מ על שירותי), בתנאי שוק ובשעבוד ראשון על הקרקע. מועד הפרעון יהיה עד 12 חודשים ממועד השלמת הפרויקט, כאשר המוכר יישא במלוא עלויות ההלוואה.

הרוכשת שילמה למוכר מקדמה על חשבון התמורה הכספית בסך של כ-30 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), שהובטחה במשכנתא שנרשמה בלשכת המקרקעין לטובת הבנק המלווה בסך 25 מיליון ש"ח (להלן - "המקדמה"). טרם הושלם רישום הזכויות בטאבו.

עם יצירת ורישום שיעבוד הבנק המלווה, הרוכשת תמסור ערבות בנקאית למוכר בגובה התמורה החזויה, בהתאם להערכת שמאי, ובניכוי ההלוואות שניתנו למוכר. השלמת העסקה כפופה לקבלת אישורים תכנוניים בתוך פרק זמן שנקבע בהסכם. כל צד זכאי לבטל את ההסכם אם האישורים לא יתקבלו במועד.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

א. התקשרויות: (המשך)

נכון למועד הדוח, התב"ע שחלה על המקרקעין כוללת, בין השאר, הוראות בדבר שימור מבנים ומטלות ציבוריות, לרבות הפקעות לצרכים ציבוריים. הרוכשת פועלת לקידום תב"ע חדשה, אשר ככל שתאושר, תכלול 250 יח"ד למגורים, כ-100 יחידות מלונאות, כ-7,600 מ"ר שטחי מסחר וכ-5,500 מ"ר שטחי תעשייה. אין ודאות כי התוכנית תאושר.

(6) ביום 31 במאי 2023, התקשרה החברה בהסכם רכישת מלוא מניותיהם של צדדים שלישיים (להלן - "המוכרים") בחברת א.ב.א - כפר יונה - השקעות ובנין בע"מ (להלן - "א.ב.א."), העוסקת בייזום והקמה של פרויקט פינני- בינוי בכפר יונה, בתמורה לסך של 15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

נכון למועד הדוח, החברה שילמה סך של 5 מיליון ש"ח עבור 40% ממניות א.ב.א. יתרת התמורה, בסך של כ-10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), תשולם עם התקיימות התנאים שנקבעו בהסכם, ובהם חתימת בעלי הזכויות בפרויקט על הסכמי פינני בינוי, אישור תכנית איחוד וחלוקה או קבלת היתר בניה ועמידה בהצהרות המוכרים.

בנוסף קיים הסכם מתן שירותים בין א.ב.א ובין צדדים שלישיים בקשר להוצאת הפרויקט אל הפועל. התמורה עבור השירותים תחושב כאחוז משווי השטחים לשיווק, בניכוי עלויות מוסכמות הכוללות היטלים, הוצאות ייעוץ ותשלומים נוספים.

נכון למועד הדוח, התנאים להשלמת העסקה טרם התקיימו.

(7) ביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברת עמרים את ביטון יזמות ובניה בע"מ (50%), חברה מאוחדת (להלן: "עמרים את ביטון") עם מ.מ. עין הים פינני בינוי בע"מ בהסכם להקמת עסקה משותפת לתכנון והקמת פרויקט להתחדשות עירונית בעיר חדרה (להלן: העסקה המשותפת). במסגרת ההסכם התחייבה עמרים את ביטון להעמיד לעסקה המשותפת הון עצמי של עד 50 מיליון ש"ח במספר פעימות, כאשר לכל פעימה נדרשת עמידה בתנאים מתלים. יחס ההחזקות בעסקה המשותפת הינו 66.67% עמרים את ביטון ו-33.33% מ.מ. עין הים פינני בינוי בע"מ.

(8) ביום 13 בנובמבר התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% ממניות חברת סינקו שיקו השקעות ויזמות בע"מ (להלן: "סינקו"), המקדמת כ-17 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, במישרין ובאמצעות חברות בנות שבשליטתה, בהיקף כולל של כ-3,860 יחידות דיור (כ-2,940 לשיווק וכ-920 לבעלי הדירות). התמורה בגין הרכישה נקבעה על כ-3 מיליון ש"ח, ובנוסף התחייבה החברה להעמיד לסינקו הלוואות בעלים בהיקף כולל של עד כ-31.4 מיליון ש"ח, לרבות הלוואות שנועדו לפירעון התחייבויות קיימות, מימון פעילותה השוטפת והמשך קידום הפרויקטים. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות מספר תנאים מתלים, ובהם: קבלת אישורי רגולציה ככל שיידרש, קבלת הסכמות הגורמים המממנים של סינקו לשינויים הנדרשים בהסכמי המימון, קבלת אישורים נדרשים מדיירים בפרויקטים שבהם קיימות מגבלות על העברת זכויות, וכן המצאת מסמכים ואישורים משלימים, לרבות בקשר תביעות תלויות. ההסכם כולל מנגנוני ניהול משותף, חלוקת רווחים לאחר השבת ההלוואות, מנגנוני דילול, והתחייבות לשיפוי החברה בגין חשיפות שקדמו למועד השלמת העסקה.

ביום 26 במרס 2026 חתמו הצדדים על כתב תיקון להסכם המכר ובאותו המועד הושלמה העברת מניות סינקו לחברה. כתב התיקון להסכם המכר כאמור קובע, בין השאר, הוראות בדבר התקיימות התנאים המתלים, מימון סינקו והחברות הבנות שלה וכן הוראות בדבר השלמת העסקה והעמדת הסכומים שעמרים התחייבה להעמיד לרשות סינקו. יודגש כי למועד פרסום הדוח התנאים המתלים בהסכם המכר הושלמו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 20 - התקשרויות, שעבודים וערבויות (המשך)

ב. שיעבודים:

- (1) החברה וחברות מאוחדות שעבדו לבנקים ולמוסדות פיננסיים שונים, בשעבוד קבוע בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את זכויותיהן בנכסי מקרקעין ובפרויקטים מסוימים לרבות זכויות מרוכשי דירות, חשבונות בנק ועודפים עתידיים בפרויקטים להבטחת החזר הלוואות שוטפות וארוכות מועד של החברה והחברות המאוחדות בסך של כ- 3,148 מיליון ש"ח (בשנת 2024: 2,402 מיליון ש"ח) ולהבטחת ערבויות בנקאיות מסוג הבטחת ביצוע וחוק מכר בסך של כ- 2,021 מיליון ש"ח (בשנת 2024: 1,173 מיליון ש"ח).
- (2) החברה שעבדה בשעבוד מדרגה שניה לבנקים ונותני אשראי אחרים, זכויות במקרקעין ועודפים עתידיים שינבעו מפרויקטים יזמיים, בהיקף המוערך בכ- 106 מיליון ש"ח.
- (3) החברה וחברות מאוחדות רשמו שעבודים קבועים על נכסיהן כאמור לעיל. יתרת הנכסים הקבועים המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 4,967 מיליון ש"ח (בשנת 2024: כ- 4,217 מיליון ש"ח).

ג. ערבויות:

- (1) החברה נתנה ערבויות בלתי מוגבלות בסכום להבטחת התחייבויות לרבות אשראי, ערבויות מכר ואחרות וביצוע עבודות של חברות מוחזקות בסך של כ- 4.1 מיליארד ש"ח למועד הדוח (ליום 31 בדצמבר 2024 - 2.6 מיליארד ש"ח) מתוכן בגין התחייבויות חברות כלולות בסך של כ- 3 מיליארד ש"ח.
- (2) לפירוט עבור ערבויות בנקאיות שהוצאו לבקשת החברה והחברות המאוחדות שלה ולפירוט עבור ערבויות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1984, ראה ביאור 20ב(1).
- (3) החברה וחברות מאוחדות ערבות ביחד ולחוד, לטובת אשראיים במסגרת פעילויות משותפות. השותפים באותן פעילויות משותפות ערבים גם הם בערבויות ביחד ולחוד.
- (4) למועד הדוח, אלון עמרם ויורם עמרם (בעלי השליטה בחברה), העמידו ערבויות (חלקן מוגבלות בסכום וחלקן האחר אינן מוגבלות בסכום) לטובת תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים בישראל, וזאת לשם הבטחת פירעון התחייבויות של החברה ותאגידים מוחזקים על ידה לאותם תאגידים, בסך של כ- 5 מיליארד ש"ח (ליום 31 דצמבר 2024 - סך של כ- 5 מיליארד ש"ח).

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

שיעור מס חברות בישראל החל על החברה והחברות המוחזקות הינו 23%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,466	37,547	25,019	מסים שוטפים
(42,548)	(6,017)	6,996	מסים נדחים
(749)	1,860	11,549	מסים בגין שנים קודמות
<u>48,169</u>	<u>33,390</u>	<u>43,564</u>	סך הוצאות מסים על הכנסה

ג. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מסים על הכנסה לבין הוצאות המסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
220,424	158,071	216,563	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס העיקרי של החברה
<u>50,698</u>	<u>36,356</u>	<u>49,809</u>	מס מחושב לפי שיעור המס העיקרי של החברה
(2,349)	(3,332)	(7,362)	תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
155	(9)	196	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
-	(1,550)	(301)	הוצאות (הכנסות) אחרות שאינן מותרות בניכוי
(749)	1,860	1,574	הפרשים זמניים ניתנים לניכוי שלא הוכרו בגינם מיסים נדחים
414	65	(352)	מסים בגין שנים קודמות והתאמות שנעשו במהלך השנה בגין מיסים שוטפים משנים קודמות
<u>48,169</u>	<u>33,390</u>	<u>43,564</u>	אחרות

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבות) מיסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים שוטפים משנים קודמות אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח	הפרשים זמניים - התחייבויות: נדל"ן להשקעה הפרשי עיתוי אחרים (*)
(59,538)	-	(10,044)	(49,494)	
(4,133)	9,975	(6,206)	(7,902)	
(63,671)	9,975	(16,250)	(57,396)	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח	הפרשים זמניים - התחייבויות: נדל"ן להשקעה הפרשי עיתוי אחרים (*)
(49,494)	(1,695)	(47,799)	
(7,902)	(424)	(7,478)	
(57,396)	(2,119)	(55,277)	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח	הפרשים זמניים - נכסים: נדל"ן להשקעה הפרשי עיתוי אחרים (*)
12,384	484	11,900	
2,757	(1,205)	3,962	
15,141	(721)	15,862	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	הוכר ברווח והפסד אלפי ש"ח	יתרה ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח	הפרשים זמניים - נכסים: נדל"ן להשקעה הפרשי עיתוי אחרים (*)
11,900	4,640	7,260	
3,962	3,496	466	
15,862	8,136	7,726	

(*) הפרשים זמניים נובעים בעיקר מהפרשים בעיתוי הכרת הכנסות והוצאות לצורכי מס בפעילות הבניה היזמית ופעילות הנדל"ן המניב.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים:

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,862	15,141	נכסים לא שוטפים - נכסי מסים נדחים
(57,396)	63,671	התחייבויות לא שוטפות - התחייבות מסים נדחים

ה. שומות מס סופיות:

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020. בנוגע לחברות הקבוצה הפרטיות שבשליטתה המלאה, לחלקן טרם הוצאו שומות מס סופיות, ולחלקן שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביאור 22 - הון מניות

א. הרכב הון מניות:

מספר המניות		מספר המניות		
מונפק ונפרע		ר ש ו ם		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
75,009,500	78,804,500	15,000,000,000	15,000,000,000	מניות רגילות ללא ערך נקוב

ב. רישום למסחר של מניות החברה והנפקה לציבור:

ביום 7 במאי 2024, קיבלה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה החלטה, אשר נכנסה לתוקפה ביום 19 במאי 2024, לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, בדבר ביטול ערך הנקוב של כל מניות החברה, ופיצול הון מניות החברה כך שכל מניה אחת תפוצל ל-150,000 מניות ללא ערך נקוב, כל אחת. לאחר מחיקת הערך הנקוב ופיצול ההון כאמור, ולפני ההנפקה לציבור כאמור להלן, ההון הרשום של החברה הורכב מסך של 15,000,000,000 מניות רגילות, ללא ערך נקוב. מספר המניות המונפק לפני ההנפקה לציבור הורכב מסך של 60,000,000 מניות רגילות. יצוין כי נתוני הרווח למניה המוצגים בדוחות אלו משקפים למפרע את השפעת הפיצול האמור.

ביום 19 במאי 2024, נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה, לאחר שהחברה השלימה הנפקה לראשונה לציבור של 15,009,500 מניות רגילות שלה, ללא ע.נ., המהוות יחד כ- 20.01% מהון המניות המונפק של החברה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה לציבור, הסתכמה לסך של כ-312.6 מיליון ש"ח (נטו- 309 מיליון ש"ח). לאחר ההנפקה הסתכם ההון המונפק והנפרע של החברה לסך של 75,009,500 מניות.

כמו כן, ביום 27 בינואר 2025, השלימה החברה הצעת מניות לציבור, במסגרתה הציעה החברה לציבור 3,617,500 מניות רגילות, ללא ערך נקוב. התמורה ברוטו שהתקבלה בגין המניות שהוקצו עומדת על כ-98.4 מיליון ש"ח. התמורה נטו, לאחר ניכוי עלויות הנפקה, הסתכמה לסך של כ-97.2 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 29 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע מוסדי (מיטב גמל ופנסיה בע"מ) בהיקף של 901,000 מניות בתמורה כוללת של כ-30 מיליון ש"ח. התמורה נטו, לאחר ניכוי עלויות הנפקה, הסתכמה לסך של כ-27.9 מיליון ש"ח.

עם השלמת ההנפקות האמורות, ההון המונפק והנפרע של החברה עומד על 78,804,500 מניות רגילות (ו-79,704,500 מניות בדילול מלא).

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - הון מניות (המשך)

ג. למגבלות על חלוקת דיבידנדים ראה ביאור 14ג'(2).

ד. הקצאת אופציות לנושאי משרה:

ביום 7 במאי 2024, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה (ביום 6 במאי 2024), אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית למנכ"ל החברה, והקצאה פרטית שאינה מהותית לסמנכ"ל הכספים של החברה והיועצת המשפטית של החברה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, לא סחירים, הניתנים למימוש למניות רגילות ללא ע.נ של החברה, באמצעות מנגנון Cashless (מימוש נטו), בשיעור של כ-1.48% מהון המניות המונפק והנפרע בדילול מלא של החברה כפי שיהיה עובר למועד הנפקת המניות, בתמורה למחיר מימוש אשר יהיה זהה למחיר המימוש של מניה רגילה אחת של החברה בהנפקת המניות (להלן - "ההקצאות הפרטיות" ו-"כתבי האופציה", לפי העניין). בעקבות כך, בחודש מאי 2024 הוקצו למנכ"ל החברה 600,000 אופציות ולנושאי המשרה - 300,000 אופציות.

כתבי האופציה הוקצו לניצעים במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה באותו המועד והם הוקצו לניצע בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל ממועד ההקצאה לנאמן ועד לתום 8 שנים ממועד ההקצאה. הניצעים יהיו זכאים לממש את כתבי האופציה בהתאם למועדי הזכאות המפורטים להלן: 30% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום שלוש שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום 4 שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום 5 שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום 6 שנים ממועד הקצאתם; ו-17.5% מכתבי האופציה יבשילו החל מתום 7 שנים ממועד הקצאתם.

השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד ההענקה הוערך בכ-9.4 מיליון ש"ח. השווי ההוגן חושב ע"י מעריך שווי חיצוני בהתאם למודל בלק אנד שולס, בהתבסס על מחיר מימוש של 20.83 ש"ח, תקופות מימוש של 8 שנים, סטיית תקן שנתית ממוצעת על פני שנות הבשלת האופציות של כ-46.2%, שיעור ריבית חסרת סיכון שנתית ממוצעת על פני שנות הבשלת האופציות של כ-4.46%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 קיימות במחזור 900,000 אופציות אשר אינן ניתנות למימוש.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - הכנסות ממכירת דירות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות ומשכירות וניהול

א. פירוט ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
689,410 (**)	882,707 (**)	1,349,079
74,834 (**)	170,142 (**)	196,453
16,600	18,423	23,446
5,255	4,500	7,485
2,707	4,511	5,498
24,562	27,434	36,429
788,807	1,080,283	1,581,961

הכנסות ממכירת דירות וקרקעות (ג) (*)

הכנסות מביצוע עבודות בניה (*)

הכנסות מהשכרה

הכנסות מהפעלת מתקני אירוח ונופש

הכנסות מניהול, שיווק ואחרות

(*) צדדים קשורים - ראה גם ביאור 30.

(**) הוצג מחדש

ב. צבר ההכנסות:

הכנסות החברה מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2025 וטרם נזקפו לרווח והפסד הסתכמו לסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח. ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

ג. בשנת 2025 מכרה החברה קרקעות בסכום כולל של כ-49 מיליון ש"ח (בשנת 2024 בסך של כ-65 מיליון ש"ח).

ביאור 24 - עלות ההכנסות

פרטים בדבר עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
414,742 (***)	645,594 (***)	1,082,183
60,221 (***)	138,540 (***)	160,725
1,934	2,703	6,844
5,636	5,627	2,807
7,570	8,330	9,651
482,533	792,464	1,252,559

עלויות מכירת דירות וקרקעות (*)(**)

עלויות ביצוע עבודות בניה (*)

עלות השירותים והוצאות אחזקת נכסים מניבים

עלויות הפעלת מתקני אירוח ונופש

(*) ראה גם ביאורים 20א' (2) ו-30יז', צדדים קשורים.

(**) העלות בגין מכירת קרקעות בשנת 2025 עומדת על סך של כ-44 מיליון ש"ח (בשנת 2024 סך של כ-36 מיליון ש"ח).

(***) הוצג מחדש.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,518	4,676	4,295
9,232	7,814	8,778
4,269	11,096	12,605
<u>15,019</u>	<u>23,586</u>	<u>25,678</u>

שכר עבודה ונלוות
 הפחתת עמלות מכירה
 שיווק, פרסום ואחרות

ביאור 26 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,187	29,797	36,427
3,361	4,348	4,546
3,141	4,260	4,356
1,500	2,145	2,334
1,628	1,110	1,190
1,090	967	1,762
1,628	2,314	3,534
<u>36,535</u>	<u>44,941</u>	<u>54,149</u>

שכר עבודה ונלוות (*)
 שירותים מקצועיים
 משרדיות ואחזקת משרד
 אחזקת רכב
 פחת
 תרומות
 אחרות

(*) כולל דמי ניהול ושכר לצדדים קשורים. לפרטים נוספים, ראה ביאור 30.

ביאור 27 - הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
204,001	230,830	283,493
1,232	3,156	3,684
900	91	464
<u>206,133</u>	<u>234,077</u>	<u>287,641</u>
<u>(159,275)</u>	<u>(133,258)</u>	<u>(147,575)</u>
<u>46,858</u>	<u>100,819</u>	<u>140,066</u>
(3,496)	(6,179)	(11,406)
(2,680)	(5,548)	(5,757)
-	(5,948)	(10,997)
<u>(6,176)</u>	<u>(17,675)</u>	<u>(28,160)</u>

הוצאות מימון:

ריבית ועמלות
 ריבית צדדים קשורים
 שערך הלוואות לחברות כלולות

סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים

סה"כ הוצאות מימון

הכנסות מימון:

הכנסות מימון אחרות
 ריבית מחברות קשורות
 שינוי בשווי ההוגן של הלוואה לחברות כלולות

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - ניהול סיכונים פיננסיים

א. כללי:

הקבוצה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון. גילוי כמותי נוסף נכלל לאורך כל דוחות כספיים מאוחדים אלה.

ב. המסגרת לניהול הסיכונים:

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של הקבוצה ולפקח עליה מצויה בידי דירקטוריון החברה.

מדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני הקבוצה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקורות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות. המדיניות והשיטות לניהול הסיכונים נסקרות באופן שוטף בכדי לשקף שינויים בתנאי השוק ובפעילות הקבוצה. הקבוצה פועלת לפיתוח סביבת בקרה יעילה בה כל העובדים מבינים את תפקידם ומחויבותם.

דירקטוריון החברה מפקח על מעקב ההנהלה אחר הציות למדיניות ניהול הסיכונים של הקבוצה ונהליה והוא בוחן את ההתאמה של מסגרת ניהול הסיכונים ביחס לסיכונים העומדים בפני הקבוצה.

האחראי על ניהול סיכונים שוק בחברה ובחברות הבנות שלה הינו סמנכ"ל הכספים.

ג. סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים, מהלוואות שניתנו וכן מהשקעות בניירות ערך.

לקוחות וחייבים אחרים:

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח, היות שלגורמים אלה עשויה להיות השפעה על סיכון האשראי. רוב הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות (בעיקר, רוכשי דירות ושוכרים). החשיפה לסיכון אשראי בקשר ללקוחות אלה הינה מוגבלת בשל המספר הגדול יחסית של לקוחות. בתחום הבנייה למגורים, מקבלת הקבוצה את רוב הכנסותיה מרוכשי דירות רבים ובדרך כלל נמסרת הדירה רק לאחר קבלת מלוא התמורה מהמכירה.

בתחום הנכסים המניבים לקבוצה מספר רב של שוכרים והקבוצה נוהגת לקבל בטחונות לדמי השכירות כגון פקדון או ערבות.

לאור האמור לעיל ובשל העובדה כי אין ריכוזים מהותיים של יתרות לקוחות בפיגור, לא נכלל דוח גיול לקוחות בדוחות כספיים אלה.

השקעות:

מדיניות הקבוצה הינה להשקיע את יתרותיה הנזילות בעיקר בפקדונות שקליים בבנקים בישראל.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. סיכון נזילות:

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים 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 מעקב אחר תזרים המזומנים הנובע מפעילותה ביחס לשימושיו, וזאת בכדי למקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. הקבוצה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים על פי דרישה לתשלום הוצאות התפעול הצפויות לתקופה של 60 יום, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם.

ה. סיכונים שוק:

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון מדד המחירים לצרכן ושיעורי ריבית, ישפיעו על הכנסות הקבוצה וכן על עלות החוב שלה. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מקסום התשואה.

בהתאם לאופי פעילותה חשופה החברה לסיכונים שוק הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון הפעילות בענף הנדל"ן במשק, שינויים במדד המחירים לצרכן, מדד התשומות לבניה והשינויים ברמת הריבית במשק.

בהתאם למידת החשיפה הנוכחית העריכה החברה כי למועד הדוח אין מקום לשימוש במכשירים נגזרים לצורך הגנה על סיכונים השוק.

ו. סיכון מטבע:

מאחר שלמועד הדוחות הכספיים פועלת הקבוצה בישראל בלבד, אין לה חשיפה לסיכונים מטבע.

ז. סיכון מדד תשומות הבניה:

החברה מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת. ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה. החברה פועלת לצמצום חשיפה זו בדרך של הצמדה מקבילה של חוזי המכר עם לקוחות בקשר עם רכישת דירות בפרויקט למדד תשומות הבניה. יצוין כי ביום 30 ביוני 2022 אושר בקריאה שניה ושלישית תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות) התשפ"ב-2022 ("התיקון") לפיו, בין היתר, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום תוצמד למדד תשומות הבניה ("מדד") ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת החוזה או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. תיקון זה יחול על הסכמי מכר אשר נחתמו מיום 7 ביולי 2022 ("המועד הקובע") ואילך והתיקון לא יחול רטרואקטיבית ביחס להסכמי מכר שנחתמו לפני המועד הקובע.

עליה במדד תשומות הבניה בשיעור 1% תוביל לעליה של כ-3.3 מיליון ש"ח ברווח לפני מס. ירידה במדד תשומות הבניה בשיעור של 1% תוביל לירידה ברווח לפני מס בסכום זהה.

ח. סיכון שערי ריבית:

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהתחייבויות לזמן קצר וזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשערי הריבית במשק.

עליה בריבית הפריים בשיעור 0.5% תוביל לקיטון של כ-16.3 מיליון ש"ח ברווח לפני מס. ירידה בריבית הפריים בשיעור 0.5% תגרום לעליה ברווח לפני מס בסכום זהה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות מוגבלים בשימוש
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
48,425	122,159
135,149	77,833
3,770	1,408
70,366	130,448
<u>257,710</u>	<u>331,848</u>

התחייבויות פיננסיות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 אגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 הלוואות מצדדים קשורים ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

2,136,953	2,565,946
350,053	563,129
78,950	102,846
135,785	67,894
555,405	908,885
66,891	90,518
<u>3,324,037</u>	<u>4,299,218</u>

ב. ניהול סיכון מזילות:

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלאות כוללות תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן. בהעדר וודאות באשר למועד הפרעון של אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים יזמיים, מוצגות התחייבויות אלה במסגרת ההתחייבויות העומדות לפרעון עד שנה.

שנה חמישית					
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,113,843 (*)	1,305,858	195,708	45,651	43,332	3,704,392
245,388	217,113	86,320	81,910	-	630,731
102,846	-	-	-	-	102,846
67,894	-	-	-	-	67,894
4,544	9,534	4,294	88,391	-	106,763
<u>2,534,515</u>	<u>1,532,505</u>	<u>286,322</u>	<u>215,952</u>	<u>43,332</u>	<u>4,612,626</u>

שנת 2025:

אשראי והלוואות מתאגידים
 בנקאיים ואחרים
 אגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מצדדים קשורים
 ומבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

(*) היתרה כוללת אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים יזמיים בסך של כ- 747 מיליון ש"ח, וכן צפי לתשלומי ריבית בגין אשראי זה בסך של כ- 74 מיליון ש"ח, אשר ייפרע באמצעות מסגרת האשראי של הסכמי הליווי. בנוסף כוללת היתרה הלוואות בסך של כ- 645 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת מקרקעין (מלאי או נדל"ן להשקעה). החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפם של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם התאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואות.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות: (המשך)

שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,916,304	12,595	244,676	1,311,642	1,291,489 (*)	2,916,304
394,347	-	126,383	150,249	117,715	394,347
78,950	-	-	-	78,950	78,950
135,785	-	-	-	135,785	135,785
69,851	-	-	69,851	-	69,851
3,595,237	12,595	371,059	1,531,742	1,623,939	3,595,237

שנת 2024:

אשראי והלוואות מתאגידים
 בנקאיים ואחרים
 אגרות חוב
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 הלוואות מצדדים קשורים
 ומבעלי זכויות שאינן מקנות
 שליטה

(*) היתרה כוללת אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים יזמיים בסך של כ- 321 מיליון ש"ח, וכן צפי לתשלומי ריבית בגין אשראי זה בסך של כ- 44 מיליון ש"ח, אשר ייפרע באמצעות מסגרת האשראי של הסכמי הליווי. בנוסף כוללת היתרה הלוואות בסך של כ- 491 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת מקרקעין (מלאי או נדל"ן להשקעה). החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפם של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם התאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואות.

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת הקבוצה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן.

מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
- רמה 2 - נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

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.

היתרות בדוחות הכספיים של הנכסים הפיננסיים ועיקר ההתחייבויות הפיננסיות המוצגים בעלות מופחתת בדוחות על המצב הכספי זהות בקירוב לערכן בשווי ההוגן.

היררכיית שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:

רמה 3	רמה 2
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
268,151	268,835

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(*) טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקות הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ושיעור ההיוון של כ- 6.36% - 6.28% (בשנת 2024: כ- 7.75% - 7.58%).

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילות מימון:

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

יתרה ליום 1 בינואר 2025 אלפי ש"ח	תזרים מזומנים מפעילות מימון, נטו אלפי ש"ח	סיווגים לחלויות שוטפות/ אחרים אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח
2,136,953	236,706	192,287	2,565,946
350,053	209,606	3,470	563,129
555,405	542,626	(189,145)	908,886
66,891	18,198	5,428	90,517
3,109,302	1,007,136	12,040	4,128,478

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מצדדים קשורים ומבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 1 בינואר 2024 אלפי ש"ח	תזרים מזומנים מפעילות מימון, נטו אלפי ש"ח	סיווגים לחלויות שוטפות/ אחרים אלפי ש"ח	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח
2,370,372	(347,300)	113,881	2,136,953
245,225	103,274	1,554	350,053
257,946	454,118	(156,659)	555,405
45,302	17,160	4,429	66,891
2,918,845	227,252	(36,795)	3,109,302

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מצדדים קשורים ומבעלי זכויות
שאינן מקנות שליטה

ה. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן.

שווי הוגן		ערך בספרים		התחייבויות פיננסיות:
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
253,434	171,728	247,561	168,285	
				אגרות חוב סדרה א'
108,726	90,866	103,765	87,763	אגרות חוב סדרה ב'
-	315,303	-	307,943	אגרות חוב סדרה ג'

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 29 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ו. מידע נוסף:

להלן פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר ליום 31 בדצמבר 2025, לתקופה של שניים עשר חודשים:

סך הכל (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים אלפי ש"ח	
2,899,484	(1,061,835)	3,961,319	נכסים שוטפים
(2,538,972)	1,021,087	(3,560,059)	התחייבויות שוטפות
<u>360,512</u>	<u>(40,748)</u>	<u>401,260</u>	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

יצוין כי לאחר תאריך המאזן ניתנה לחברה מסגרת אשראי מאושרת בלתי מנוצלת בסך של כ- 20 מיליון ש"ח כמפורט בביאור 32' להלן.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין

א. בעלי העניין והצדדים הקשורים של החברה למועד הדוח הינם בעל השליטה בחברה, צדדים קשורים ו/או חברות קשורות לבעלי השליטה בחברה, ישויות בשליטה משותפת, חברות כלולות, דירקטורים ואנשי מפתח ניהוליים של החברה.

ב. הסכם עם בעל השליטה המכהן בנושא משרה בחברה:

הסכם ניהול עם מר אלון עמרם:

ביום 1 בינואר 2021, התקשרה החברה עם עמרם אלון ניהול ואחזקות בע"מ (להלן - "חברת הניהול"), חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של אלון, בהסכם ניהול.

בהתאם להסכם, תעניק חברת הניהול לחברה ולחברות בנות או קשורות שלה שירותי ניהול, אשר יכללו שירותי מנכ"ל בהיקף משרה מלאה (100%) באמצעות מר אלון עמרם (להלן - "שירותי הניהול"). ביום 30 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה כי אלון יעניק לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל (חלף שירותי מנכ"ל) ותנאי כהונתו יהיו בהתאם למפורט להלן בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה. חברת הניהול לא תהא רשאית להעמיד את שירותי הניהול באמצעות כל אדם אחר למעט מר אלון עמרם. חברת הניהול תהא רשאית שלא להעמיד את שירותי הניהול עקב חופשת מחלה של מר עמרם על פי דין, וכן עקב חופשה שנתית בהיקף של עד 30 ימי עבודה, הניתנים לצבירה של 60 ימים לכל היותר. תוקף ההסכם הינו החל מיום 1 בינואר 2021 ועד תום 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית או תאגיד מדווח (כהגדרת המונחים בחוק החברות ובחוק ניירות ערך), קרי עד לחודש יולי 2027. כל אחד מהצדדים יהא רשאי לסיים את ההסכם, מכל סיבה שהיא, בהודעה של 90 ימים מראש או באופן מיידי, במקרה של הליכי חדלות פרעון הפסקת מתן שירותים למשך יותר מ-60 ימים או הרשעת מר עמרם בעבירה שיש עמה קלון. בנוסף, החברה תהא רשאית להביא את ההתקשרות לסיום לאלתר, חרף ההודעה המוקדמת, אך במקרה כזה תשלם את יתרת התשלום בגין תקופת ההודעה המוקדמת.

במקרה של סיום ההסכם כאמור, יהא מר עמרם זכאי למענק הסתגלות בגובה של 6 חודשי התגמול הקבוע, וכן בתקופת ההודעה המוקדמת יועמד לו הרכב או לחילופין תשולם לו עלות העמדת הרכב, לפי ממוצע של עלות העמדת הרכב בשישה חודשים שקדמו למועד ההודעה המוקדמת, והכל לפי בחירתו.

בתמורה לשירותי הניהול, תשלם החברה, החל מיום 1 בינואר 2021, דמי ניהול כדלקמן:

- **תגמול קבוע:** החברה תשלם תגמול חודשי קבוע בסך של 167 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, אשר יהא צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2020. החל מיום 1 בינואר 2022 עודכן התגמול החודשי ל-200 אלפי ש"ח. בנוסף, תעמיד החברה למר עמרם רכב יוקרה לפי בחירתו, אשר יוחלף כל 3 שנים. החברה תישא בכל עלויות השימוש והתחזוקה של הרכב, לרבות בשל מס הכנסה בגין שווי השימוש ברכב. כמו כן, תעמיד החברה למר עמרם נהג לפי בחירתו ותשא בכל עלויות העסקת הנהג כאמור. בנוסף, תשלם החברה את מלוא ההוצאות (ללא תקרה) אשר תוצאנה על ידי מר עמרם מתוקף תפקידו כנושא משרה בחברה (לרבות בגין פעילות תאגידים בהם מחזיקה החברה, במישרין או בעקיפין) ובכלל אלה הוצאות אירוח, נסיעות, כנסים, טלפון, עיתונות וכיו"ב, לרבות הוצאות לינה במרכז הארץ (ככל שנדרש לצורך מילוי תפקידו), ולרבות הוצאות נסיעה לחו"ל בקשר עם מתן שירותי הניהול, במחלקת עסקים, וכן הוצאות שהייה (אש"ל), אשר תאושרנה על ידי ועדת התגמול או הביקורת, לפי העניין (לרבות רטרואקטיבית), כנגד המצאת חשבונית כדין. בנוסף תעמיד החברה למר עמרם טלפון נייד, לרבות גילום שווי המס בגינו.

- **תגמול משתנה:** בנוסף לתגמול הקבוע, תשלם החברה מענק שנתי, המחושב באופן פרוגרסיבי, מ-"הרווח השנתי", כהגדרתו בהסכם, בגין רווח כאמור העולה על 40 מיליון ש"ח ועד 101 מיליון ש"ח כמפורט בהסכם בכל שנה קלנדרית. מבחן הגמול השנתי יהיה כפוף להתקיימת כל תנאי הסף שבהסכם. תקרת הגמול השנתי המשתנה לא תעלה על 2,900 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ צמוד לעליית המדד. החל מיום 1 בינואר 2022 עודכנה התקרה ל-3,000 אלפי ש"ח. בשנים 2024, 2025 ו-2023 הסתכם התגמול המשתנה בכ- 3,538 (לא כולל מע"מ), בכ- 3,457 ובכ- 3,342 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ביום 22 במרץ 2026, אישרה ועדת התגמול את אופן חישוב המענק המשתנה לשנת 2025.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ג. רכישת שירותים, חומרים וחומרי עזר מחברת ובנין:

הקבוצה נהגת, במהלך העסקים הרגיל שלה, לרכוש מחברת ובנין, חומרי בנין וציוד לרבות משאבות בטון, הובלות, משאיות, מנוף, כלי צמ"ה, מכולות אשפה ופינוי פסולת, בטון, רשתות, גבס, בלוקים, חומרי מליטה (לדוגמא: דבקים וגבס), צבע, עצים, ריצופים, חיפויים, כלים סניטריים וכדומה (להלן - "השירותים והחומרים") וכן ציוד ואספקה טכנית ביניהם אפודים, ציוד למיגון ולבטיחות, פטישים, כלי עבודה, חוט שזור, מסמרים וחומרי עזר אחרים (להלן - "חומרי העזר"), וכן ברזל לרבות חישוקים, כיפופים, רשתות, חיתוכים, אלמנטים וכלונסאות (להלן - "ברזל"), לצורך ביצוע הפרויקטים היזמיים של הקבוצה.

רכישת השירותים והחומרים וכן חומרי העזר נעשית על ידי חברות הביצוע של החברה, קרי עמרם אברהם ביצועים בע"מ (חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה), אחוזת אריה 2015 בע"מ (חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50%) ויסודות אומנות הבניה בע"מ (חברה מאוחדת המוחזקת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה) (להלן יחד - "חברות הביצוע"), אשר הינן לרוב הקבלן הראשי בפרויקטים של הקבוצה ביחס לכל פרויקט בנפרד.

אמות מידה לרכישת שירותים וחומרים:

רכישת החומרים והשירותים תעשה (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים ע"פ דין) בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן:

(1) רכישת השירותים והחומרים תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לכל פרויקט בנפרד באופן שהחברה תקבע מסגרת עם מחירון בתחילת הפרויקט ביחס לכל השירותים והחומרים שיידרשו לצורך ביצוע הפרויקט, מתחילתו ועד סופו, בהתאם לתקציב הפרויקט (להלן - "הסכם מסגרת"). הצדדים יפעלו לאורך הפרויקט ע"פ הסכם המסגרת, אלא אם כן בוצע שינוי למסגרת ע"י ועדת הביקורת;

(2) השירותים והחומרים, למעט ברזל, יסופקו בכפוף לביצוע הליך תחרותי המבטיח כי מחירם של השירותים והחומרים הינו בתנאי שוק; "הליך תחרותי" לעניין זה משמעו - קבלת הצעת מחיר אחת לפחות מצדדים שלישיים, ביחס למחיר השירותים והחומרים הנדרשים לצורך הפרויקט בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, וזאת לפחות אחת לשישה חודשים.

יובהר כי אמות המידה האמורות (לרבות המנגנון אודות קביעת תנאי שוק כמתואר לעיל) יובאו לאישור ועדת הביקורת. ככל שועדת הביקורת תחליט על אמות מידה אחרות, כי אז ההתקשרויות תהיינה בהתאם לאמות המידה שתקבענה על ידי ועדת הביקורת. שינוי במחירי הברזל בשל תנודתיות של עד 10% (לכל כיוון) לא ייחשב שינוי מהותי מעסקת המקור.

אמות מידה לרכישת חומרי עזר:

כל עוד רכישת חומרי העזר מחברת ובנין תעמוד באמות המידה שלהלן, היא תחשב כעסקה זניחה: (א) רכישת חומרי העזר תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) חומרי העזר ירכשו בכפוף לביצוע הליך תחרותי המבטיח כי הם נמכרים בתנאי שוק; ו-(ג) סך רכישות הציוד הטכני מחברת ובנין, במהלך 12 חודשים קלנדריים לא יעלה על הנמוך מבין 3,000 אלפי ש"ח, 2% מסך הוצאות החברה (במאוחד) או 2% מסך הכנסות החברה (במאוחד). "הליך תחרותי" לעניין זה משמעו מחירון משני ספקים לפחות, בקשר לרכישת חומרי הגלם מאותו הסוג, בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, וזאת לפחות אחת לשישה חודשים.

יובהר כי אמות המידה לסיווג עסקת רכישת חומרי העזר כעסקה זניחה (לרבות המנגנון אודות קביעת תנאי שוק כמתואר לעיל) יובאו לאישור ועדת הביקורת. ככל שועדת הביקורת תחליט על אמות מידה אחרות, סווג העסקאות כעסקאות זניחות יהיה כפוף לעמידה באמות המידה שתיקבענה על ידי ועדת הביקורת.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

ד. מכירת 2 יחידות דיור לבעלי השליטה בפרוייקט שחמון 2 באילת:

ביום 15 בנובמבר 2020, התקשרה החברה עם אלון עמרם ויורם עמרם (בהסכמים נפרדים) (להלן - "הקונים"), באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאות, בחוזי מכר של 2 יחידות קרקע לבנייה עצמית על ידי הרוכשים בשטח של כ-1,000 מ"ר כ"א. הקרקעות הינן חלק ממתחם אותו חוכרת החברה בהתאם למכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה, הידוע בשם פרויקט שחמון 2, באילת. בהתאם לחוזי המכר, הפיתוח במקרקעין יבוצע על ידי ועל חשבון הקונים, בהתאם לתנאים ולוחות הזמנים הקבועים במכרז, ואילו חיבור למערכות התשתית יבוצע על ידי החברה וישולמו על ידי הקונים באופן יחסי (פרו רטה) לחלקם במתחם.

חוזי המכר כפופים לקבלת אישור משרד הבינוי והשיכון למכירת הקרקעות במסגרת מכירת היחידות בשוק החופשי (להלן - "התנאי המתלה"). נכון למועד הדוח התקבל אישור משרד הבינוי והשיכון.

בתמורה למקרקעין, ישלם כל אחד מהקונים סך של 2.3 מיליון ש"ח, בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בהסכם. התמורה על פי כ"א מחוזי המכר נעשתה לפי שווי הוגן בהתבסס על הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי למקרקעין. מסירת החזקה במקרקעין תעשה בכפוף לתשלום מלוא התמורה.

ליום 31 בדצמבר 2024 שילם כל אחד מהקונים את מלוא התמורה.

ה. הסכם ניהול וביצוע של 2 יחידות דיור בפרוייקט "אור ים" באור עקיבא בין החברה לבין חברת ובניו:

ביום 19 בפברואר 2019, התקשרה החברה עם חברת ובניו בהסכם לניהול וביצוע של הקמת בית מגורים דו משפחתי הכולל 2 יח"ד, על גבי מגרש שהזכויות בו הינן בבעלות מלאה של חברת ובניו. המגרש ממוקם בסמוך לפרוייקט של החברה להקמת 8 יח"ד על גבי מגרשים שבבעלות החברה בשכונת "אור ים" באור עקיבא. בהתאם להסכם הביצוע, החברה תעניק לחברת ובניו שירותי הקמה כקבלן מבצע לפי הסכם ביצוע פאוסלי, שירותי ניהול הנדסי ושירותי ניהול אדמיניסטרטיבי ושיווק בקשר עם ההקמה והשיווק של יחידות הדיור. בתמורה לשירותים, תהא זכאית החברה ל-1.3 מיליון ש"ח עבור כל יחידת דיור, קרי, סה"כ 2.6 מיליון ש"ח.

בהתאם להסכם, התמורה הינה פאוסלית וסופית, לרבות במקרה של בקשות שינויים במפרט הקיים, אשר תבוצע ללא כל תוספת לתמורה. התמורה תשולם לאחר מכירת אחת מיחידות הדיור, ומתוך התשלום הראשון בגין תמורת המכירה. ליום 31 בדצמבר 2024 שולמה מלוא התמורה.

ו. הסכמי שכירות של נכס נדל"ן להשקעה באזור התעשייה חדרה עם חברות מוחזקות:

בחודש נובמבר 2023 אישרה וועדת הביקורת את התקשרותה של עמרם אברהם ביצועים בע"מ (מוחזקת 100% על ידי החברה) בהסכם שכירות להשכרת מגרש מחברת עמרם אברהם ובניו בע"מ, באזור התעשייה בחדרה, לתקופה של 12 חודשים, עד חודש יולי 2024, בתמורה לדמי שכירות חודשיים של 48 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). כמו כן, וועדת הביקורת אישרה את הארכת ההסכם עד לחודש יולי 2026. בחודש דצמבר 2025 הסכימו הצדדים על סיום מוקדם של הסכם השכירות וחברת עמרם אברהם ביצועים בע"מ פינתה את המושכר.

בנוסף, אושרה גם התקשרותה של אחוזת אריה בע"מ (מוחזקת 50% על ידי החברה) בהסכם שכירות להשכרת מגרש מחברת אברהם עמרם ובניו בע"מ, באזור התעשייה בחדרה, לתקופה של 12 חודשים, עד חודש יולי 2024, בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך 24 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ). יצוין כי תקופת השכירות הסתיימה וחברת אחוזת אריה בע"מ פינתה את המושכר.

ז. החברה, אלון עמרם ויורם עמרם מחזיקים במשותף (מושע) בקרקע חקלאית המצויה בזכרון יעקב בשיעורים של כ-65.11%, כ-17.44% וכ-17.44%, בהתאמה.

ח. לפרטים בדבר התקשרויות עם חברות ביצוע המוחזקות על ידי החברה לביצוע עבודות בנייה בפרוייקטים של הקבוצה, ראה ביאור 20א(2).

ט. לפרטים בדבר ערבויות שהעמידו בעלי השליטה בחברה להבטחת אשראי שנטלה הקבוצה, ראה ביאור 20ג(4).

י. מכירת זכויות לבעל השליטה ומר יורם עמרם בפרוייקט 'הירדן החדש' בחדרה:

ביום 8 בנובמבר 2020 התקשרו החברה ושה. גאיה נדל"ן בע"מ (להלן: "גאיה"; החברה וגאיה, ביחד: "המוכרות"), שהינן הבעלים במשותף (מושע) במגרש ברחוב הירדן 5 בחדרה (להלן: "המגרש") עם בעל השליטה, מר יורם עמרם (אחיו של בעל השליטה) ועם 3 יחידים שהינם למיטב ידיעת החברה בעלי השליטה בגאיה (להלן: "הרוכשים"),

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

י. מכירת זכויות לבעל השליטה ומר יורם עמרם בפרויקט 'הירדן החדש' בחדרה: (המשך)

בהסכם למכירת 39% מזכויות המוכרות במגרש לרוכשים (בעל השליטה ומר יורם עמרם - 1/4 כ"א, ובעלי השליטה בגאיה - 1/6 כ"א), בתמורה לסך של 960 אלפי ש"ח.

נכון למועד הדוח, אושרה תב"ע למגרש, ובכוננת המוכרות להתקשר, בהסכם עם הרוכשים (לרבות בעל השליטה ומר יורם עמרם) בהסכם שיתוף במקרקעין ו/או הסכם ביצוע, שבמסגרתם ייוחדו דירות בפרויקט לכל אחד מהצדדים ותוסדר חלוקת נטל עלויות הבנייה בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים במקרקעין, והכל בכפוף לקבלת אישורים על פי דין.

יא. החברה נוהגת לתרום לעמותת "היכל אברהם ומנטינה" שהוקמה על-ידי בעל השליטה להנצחת אביו וסבתו, ומטרתה סיוע לנזקקים. בשנים 2025 ו-2024 תרמה החברה לעמותה סך של 1,100 אלפי ש"ח ו-550 אלפי ש"ח, בהתאמה.

יב. ביום 27 באפריל 2022, התקשרה החברה עם מר נועם גרייף (להלן - "נועם") בהסכם העסקה לפיו יכהן נועם כמנכ"ל החברה החל מיום 6 במאי 2022, וזאת חלף מר אלון עמרם, שהחל מהמועד האמור יכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה בלבד (ראו ביאור 30' לעיל). בתמורה להעסקתו של מר גרייף במשרה מלאה (100%) יהא זכאי נועם לשכר חודשי בסך של 90 אלפי ש"ח (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-117 אלפי ש"ח) ותנאים נלווים מקובלים. בנוסף, נועם יהא זכאי למענק שנתי בסך של עד 10 משכורות, בכפוף להוראות מדיניות התגמול ולאישור אורגני החברה בהתאם לדין. ההתקשרות עם נועם אינה מוגבלת בזמן, והצדדים רשאים להביא לסיום ההתקשרות ביניהם בהודעה בת 60 ימים מראש.

בחודש אפריל 2025 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את העלאת השכר החודשי של מנכ"ל החברה, מר נועם גרייף, לסך של 110 אלפי ש"ח לחודש (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-141 אלפי ש"ח).

בחודשים מרץ 2026 ומרץ 2025 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענק שנתי בגין השנים 2025 ו-2024 בגובה של 8 ו-9 משכורות, בהתאמה, למר נועם גרייף.

יג. ביום 13 ביולי 2023, אישרו וועדת הביקורת, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה התקשרות בעסקת מכר בין החברה לבין מר נועם גרייף, מנכ"ל החברה, במסגרתה רכש מנכ"ל החברה דירה בפרויקט בן גוריון בנתניה בתמורה לסך של כ-2.7 מיליון ש"ח, המשקף הנחה של כ-1.82% ממחיר המחירון של הפרויקט, בהתאם לנוהל הנחות לעובדים הקיים בחברה ובהתאם למדיניות התגמול של החברה (להלן - "נוהל ההנחות"). ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את ההתקשרות האמורה בהתבסס על נוהל ההנחות ובהתחשב בעובדה כי החברה רק החלה בשיווק הפרויקט לצדדים שלישיים ומהטעם כי העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל, שיעור ההנחה שניתן למנכ"ל החברה הינו נמוך ביחס למחירון הפרויקט וביחס למחירים שבהם ממכרו יח"ד לצדדים שלישיים והינו זניח לחברה.

יד. ביום 7 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה (מיום 6 במאי 2024), אשר דנו בשיקולים שחובה להתייחס אליהם ובהוראות שחובה לקבוע במדיניות התגמול המוצעת כאמור בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות"), ובאותו המועד אישרה האסיפה הכללית את עדכון וחיידוש מדיניות התגמול של החברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות אשר נכנסה לתוקף במועד קבלת ההחלטה (להלן - "מדיניות התגמול החדשה").

מדיניות התגמול החדשה הובאה לאישור במוסדות החברה, כך שתתאים, בין היתר, לחברה ציבורית וכן שתהווה את תנאי הכהונה והעסקה של נושאי המשרה אשר אושרו גם כן. מדיניות התגמול החדשה תעמוד בתוקפה עד לחודש מאי 2027 (תום 3 שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר).

טו. ביום 28 בנובמבר 2024, אישר הדירקטוריון התקשרות של חברה כלולה של החברה, אחוזת אריה 2015 בע"מ, בהסכם ביצוע לבניית בית כנסת בשכונת עין הים בחדרה לעמותת אברהם ומנטינה (ארגון שהוקם ע"י בעלי השליטה על שם אביהם וסבתם) בתמורה לסך של כ-3.7 מיליון ש"ח.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

טז. יתרות צדדים קשורים בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
268,151	268,835	נכסים:
		הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)
10,678	9,866	חייבים ויתרות חובה
12,013	12,886	התחייבויות:
		זכאים ויתרות זכות
53,399	85,528	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (ראה ביאור 14ד')
		(*) ראה ביאור 11ג'(2).

יז. עסקאות עם צדדים קשורים:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,334	3,829	4,361	הכנסות:
			הכנסות מניהול ושיווק פרוייקטים מחברות כלולות (*)
14,553	34,497	31,852	הכנסות מביצוע עבודות בניה לחברה כלולה
369	414	-	הכנסות מניהול וביצוע לחברה קשורה (**)
222	-	-	הכנסות משכירות
2,680	5,639	6,221	הכנסות מימון
23,817	50,116	35,068	הוצאות:
			רכישת חומרים, ציוד בניה ושירותים (***)
14,384	33,663	31,128	עלויות בגין ביצוע עבודות בניה לחברה כלולה
968	42	-	עלויות בגין ניהול וביצוע לחברה קשורה (**)
1,778	3,164	3,684	הוצאות מימון

(*) החברה מתקשרת מעת לעת עם חברות כלולות למתן שירותי ניהול ו/או שיווק לפרוייקטים בהם שותפה החברה, בתמורה לדמי ניהול ושיווק הנגזרים מהיקף הפרוייקט. היתרה מוצגת בניכוי רווח שטרם מומש לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, 2024 ו- 2023, בסך של כ- 7,397 אלפי ש"ח, כ- 1,534 אלפי ש"ח וכ- 2,213 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(**) בגין הסכם ניהול וביצוע של 2 יחידות דיור בפרוייקט "אור ים" באור עקיבא בין החברה לבין חברת בנין. ראה ביאור 30' לעיל.

(***) בנוסף, סכומי הרכישה שבוצעו בחברות בשליטה משותפת במהלך השנים 2025 ו-2024 מסתכמים בכ- 2.5 מליון וכ- 3.1 מליון ש"ח, בהתאמה.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 30 - צדדים קשורים ובעלי ענין (המשך)

יז. עסקאות עם צדדים קשורים: (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,037	6,488	6,369
1	1	1
312	446	470
3	3	3
5,833	7,826	9,902
4	4	4

דמי ניהול, בונוס והחזר הוצאות לבעל שליטה

מספר אנשים

גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה

מספר אנשים

שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה

מספר אנשים

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזר כולל פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה:

- בניה למגורים בישראל - מגזר זה כולל בעיקר יזום למגורים, ובהיקפים נמוכים בפרויקטים בעירוב שימושים גם למסחר, משרדים ואחרים.

- נדל"ן להשקעה למסחר, תעשייה ואחסנה - מגזר זה כולל הצגה ב-100% של נכס מניב, קרקעות ומבנים בהקמה בשימוש עיקרי לתעשייה, אחסנה ומלונאות, המוחזקים על-ידי חברה כלולה (50%) ע.א. חפר נכסים בע"מ (פעילות זו כוללת גם עירוב שימושים של מסחר ומשרדים).

- אחרים - פעילות אחרת הכוללת פעילויות ניהול, שיווק ואחרות, אירוח ונופש וכן נכסי נדל"ן מניב אחרים.

הכנסות המגזרים נובעות בעיקרן מלקוחות חיצוניים ותוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות משימוש נכסי המגזר. הוצאות המימון אינן מהוות חלק מתוצאות המגזר, הן נסקרות בנפרד ומוקצות ברמה המצרפית.

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה הכוללים במגזר היזום למגורים בעיקר את מלאי הבנינים והקרקעות, חייבים, לקוחות והכנסות לקבל ופקדונות מוגבלים בשימוש ובמגזר נדל"ן להשקעה כוללים בעיקר את השווי ההוגן של הנכסים והקרקעות להשקעה.

התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, וכוללים בעיקר יתרות ספקים, אשראי והלוואות לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו.

נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי השווי המאזני במלואן, למעט נכסים והתחייבויות בינחברתיים, ומבוטלות בטור ההתאמות. רווחי חברה כלולה בתחום ביצוע עבודות נכללים כחלק מפעילות המגזר היזמי.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח:

ס"ח אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה אלפי ש"ח	בניה למגורים בישראל אלפי ש"ח	
1,581,961	(127,442)	38,873	15,763	1,654,767	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025:
					הכנסות המגזר
375,979	(147,863)	83,398	95,119	345,325	תוצאות המגזר
6,530,699	(3,511,471)	878,799	861,570	8,301,801	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2025
4,978,652	(3,009,476)	605,862	820,815	6,561,451	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2025
1,252,559	(74,855)	9,651	809	1,316,954	מידע אחר:
					עלות המכר
46,577	(87,763)	54,175	80,165	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
140,066	(32,896)	37,028	12,823	123,111	הוצאות מימון

ס"ח אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה אלפי ש"ח	בניה למגורים בישראל אלפי ש"ח	
1,080,283	(115,969)	27,493	9,385	1,159,374	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:
					הכנסות המגזר
290,887	(65,715)	16,782	18,130	321,690	תוצאות המגזר
5,240,617	(3,016,997)	720,606	683,355	6,853,653	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2024
3,988,874	(2,449,128)	414,654	642,041	5,381,307	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2024
792,464	(61,789)	8,330	589	845,334	מידע אחר:
					עלות המכר
3,068	(3,885)	(2,381)	9,334	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
100,819	(2,866)	9,373	2,899	91,413	הוצאות מימון

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 31 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזר בר דיווח (המשך):

ס"ח אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה אלפי ש"ח	בניה למגורים בישראל אלפי ש"ח	
788,807	(172,191)	24,580	5,604	930,814	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023:
300,275	(47,597)	8,907	(3,424)	342,389	הכנסות המגזר
4,137,482	(2,154,977)	600,861	599,552	5,092,046	תוצאות המגזר
3,300,610	(1,921,680)	303,824	472,603	4,445,863	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2023
482,533	(132,023)	7,570	-	606,986	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2023
(5,999)	11,132	(8,103)	(9,028)	-	מידע אחר:
46,858	(1,447)	7,447	1,660	39,198	עלות המכר
					עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
					הוצאות מימון

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
300,275	290,887	375,979	סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
(51,554)	(68,527)	(79,827)	סכומים שאינם מיוחסים:
2,174	4,367	309	הוצאות מכירה ושיוק והנהלה וכלליות
6,176	17,675	28,160	הכנסות אחרות
(46,858)	(100,819)	(140,066)	הכנסות מימון
10,211	14,488	32,008	הוצאות מימון
220,424	158,071	216,563	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			רווח לפני מיסים

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 32 - אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

- א.** ביום 10 בדצמבר 2025 זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה של מקרקעי שלושה מתחמים נפרדים בייעוד מגורים (בנייה רוויה) במצבם As-Is, מידי רשות מקרקעי ישראל במעלה אדומים, עליהם ניתן להקים כ-637 יח"ד סה"כ (מתוכן 414 יח"ד במסלול מחיר מטרות והיתר בשוק החופשי) ובתמורה כוללת בסך של כ-15 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור רכיב הקרקע וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-222 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה.
- ב.** ביום 3 בדצמבר זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה בייעוד מגורים (בנייה רוויה) במצבם As-Is, מידי רשות מקרקעי ישראל באשדוד, עליהם ניתן להקים כ-320 יח"ד סה"כ (מתוכן 256 יח"ד במסלול מחיר מטרות והיתר בשוק החופשי) וכן כ-13,825 שטחי מסחר ותעסוקה וכ-1,120 שטחי ציבור, בתמורה כוללת בסך של כ-74 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור רכיב הקרקע וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-67 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה.
- ג.** ביום 3 בדצמבר זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה בייעוד מגורים (בנייה רוויה) במצבם As-Is, מידי רשות מקרקעי ישראל ברכסים, עליהם ניתן להקים כ-188 יח"ד סה"כ (מתוכן 94 יח"ד במסלול מחיר מטרות והיתר בשוק החופשי) וכן כ-1,300 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה כוללת בסך של כ-26 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור רכיב הקרקע וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-21 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולם סך של כ-25 מיליון ש"ח ויתרת התמורה ישולם עד ליום 03 ביוני 2027 בכפוף להסכם פריסת התשלומים מול רמ"י.
- ד.** ביום 31 בדצמבר זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה בייעוד מגורים (בנייה רוויה) במצבם As-Is, מידי רשות מקרקעי ישראל בבית שמש, עליהם ניתן להקים כ-148 יח"ד סה"כ (מתוכן 118 יח"ד במסלול מחיר מטרות והיתר בשוק החופשי) ובתמורה כוללת בסך של כ-10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור רכיב הקרקע וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-66 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה.
- ה.** ביום 28 בדצמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה שינוי מבנה בקשר להחזקות החברה יחד צד קשור, בעל מניות המחזיק 50%, (להלן: "הצדדים") במספר חברות פרויקטים משותפות, לפיו ההחזקות של הצדדים באותן חברות מוחזקות יועברו במלואן לחברת עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "עמרם את נידם"), חברה מאוחדת אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה, כנגד הקצאת מניות עמרם את נידם לצדדים וזאת בפטור ממס ובהתאם ובכפוף להוראות סעיף 104ב לפקודת מס הכנסה.
- ו.** ביום 27 בינואר 2026 ניתנה לחברה מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של כ-20 מיליון ש"ח בריבית פריים +0.5%.
- ז.** באוקטובר 2017 התקשרו אופק חופים בע"מ (להלן: "אופק"), ניסים אסייג - התחדשות עירונית (2012) בע"מ (להלן: "אסייג") בהסכם בעלי מניות בקשר עם חברת נסא נתניה בע"מ (להלן: "נסא"). בהתאם להסכם, אופק תהחזיק במלוא המניות הרגילות של נסא (51%), להן הוצמדו כל זכות ע"פ דין להצבעה, לקבלת כל החלטה, למינוי דירקטורים וכל זכות אחרת. אסייג החזיק במלוא מניות הבכורה של נסא (49%), אשר הוצמדה להן הזכות לקבל דיבידנד בכורה בלבד. בספטמבר 2022 רכשה אופק את יתרת מניות נסא (49%), באופן שלאחר הרכישה אופק מחזיקה במלוא המניות. ביום 8 בפברואר 2026, לאחר תאריך הדוח, התקשרה אופק חופים עם חברת ביטומור בילדינג בע"מ בהסכם בעלי מניות למכירת 33.33% מהון המניות של החברה והעסקה הושלמה.
- ח.** לאחר תום תקופת הדיווח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. בנוסף, ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון הצטרף למתקפות נגד ישראל, וישראל החלה במבצע צבאי נגדו.
- בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל סגירת המרחב האווירי של ישראל, איסור על התקהלויות, סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של בתי עסק שונים וכן גיוס מילואים מסיבי אשר הביאו לצמצום חלקי של הפעילות במשק.
- להערכת החברה, ככל שהמבצע ימשך זמן רב ו/או יסלים, הרי שלהשלכותיו עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית ובכללן על החברה. לאור העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של המבצע על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה.



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2025

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

ע מ ד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'
3-5	דוח רואה החשבון המבקר
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
9-10	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
11-17	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ** לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 המפורסמים במסגרת הדוח התקופתי (להלן- "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות, כהגדרתן בביאור 1 בדוחות המאוחדים.

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן – "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של ישויות מוחזקות אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-125,728 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה באותו תאריך הסתכם לרווח בסך של כ-36,015 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה 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, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של 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 ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, 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 בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול 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 בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול 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.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה 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 במידע הכספי הנפרד, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

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

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



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.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במרץ, 2026

5

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il
משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה	
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראשל"צ	

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
38,503	107,040	3	נכסים שוטפים
68,759	32,488	4	מזומנים ושווי מזומנים
150,752	502,393		פיקדונות מוגבלים בשימוש
26,558	49,311		נכסים בגין חוזים ולקוחות
2,527,115	2,856,176		חייבים ויתרות חובה
2,811,687	3,547,408		מלאי בניינים למכירה וקרקעות
525,397	566,472	ב6	נכסים לא שוטפים
6,632	7,448		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
253,859	262,419		הלוואות לאחרים
870,647	1,029,961		נדל"ן להשקעה ובהקמה
18,902	17,979		מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין
			רכוש קבוע, נטו
1,675,437	1,884,279		
4,487,124	5,431,687		

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה
(המשך)

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,708,718	2,088,320		התחייבויות שוטפות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים חלויות שוטפות של אגרות חוב ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
95,022	211,080		
4,883	5,951		
81,165	118,212		
511,928	443,083		
2,401,716	2,866,646		
534,503	601,047	ג6	התחייבויות לא שוטפות הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים אגרות חוב הלוואות מחברות מוחזקות התחייבויות בגין הטבות לעובדים התחייבויות מסים נדחים
255,031	352,049		
53,399	85,528		
65	65		
41,267	41,397		
884,265	1,080,086	10	
-	-		הון
308,826	433,967		הון מניות
28,652	30,816		פרמיה
863,665	1,020,172		קרנות הון
			עודפים
1,201,143	1,484,955		סה"כ הון המיוחד לבעלים של החברה האם
4,487,124	5,431,687		

31 במרץ, 2026			
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	אלון עמרם יו"ר דירקטוריון	נועם גרייף מנכ"ל	יוסף שניאור זלמן גונן סמנכ"ל כספים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד המיוחדים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
472,314	776,839	1,292,609	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות וניהול
19,507	28,686	27,617	
491,821	805,525	1,320,226	
306,828	589,448	1,056,223	עלות מכירת דירות, קרקעות וביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
567	1,080	505	
307,395	590,528	1,056,728	
184,426	214,997	263,498	רווח גולמי
6,423	14,574	8,560	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(10,981)	(20,030)	(23,288)	
(26,274)	(31,075)	(33,769)	
2,180	3,033	96	
41,790	9,074	65,448	
197,564	190,573	280,545	
13,587	35,220	26,663	הכנסות מימון הוצאות מימון
(30,590)	(78,920)	(122,930)	
(17,003)	(43,700)	(96,267)	הוצאות מימון, נטו
180,561	146,873	184,278	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(31,008)	(31,779)	(27,771)	
149,553	115,094	156,507	
			רווח נקי לשנה

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

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

149,553	115,094	156,507

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי לשנה המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

(41,790)	(9,074)	(65,448)	התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
1,427	1,885	1,840	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
(140)	59	(53)	פחת והפחותות
(6,423)	(14,574)	(8,560)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
17,003	43,700	44,634	הפסד (רווח) מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
31,008	31,779	27,771	הוצאות מימון, נטו
(38,240)	(40,976)	(8,813)	הוצאות מסים על הכנסה
-	1,364	2,164	מסים על הכנסה ששולמו
(170,398)	(184,184)	(233,688)	תשלום מבוסס מניה
1,406	4,220	9,502	ריבית ששולמה
43,686	40,058	-	ריבית שהתקבלה
-	(2,919)	-	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	(173)	-	רווח מרכישת מניות במחיר הזדמנותי
-	-	-	רווח הון ממכירת מניות

7,623	(177)	861	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
8,010	6,731	(18,864)	קיטון (גידול) בלקוחות
37,516	462,333	(199,256)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
4,665	(765)	1,068	קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים
76,577	35,900	62,214	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
-	-	-	גידול בזכאים ויתרות זכות

121,483	490,281	(228,121)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)
(222,685)	(724,871)	(586,942)	רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

(101,202)	(234,590)	(815,063)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
(המשך)

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

(32,422)	(15,245)	-
5,315	35,304	-
(2,825)	(3,361)	(1,939)
600	60	1,075
32,421	(77,388)	12,870
-	(6,420)	-
1,450	-	-
(5,000)	-	-
4,886	(51,938)	36,272
-	(400)	-
4,425	(119,388)	48,278

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות
השקעות בחברות מוחזקות
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לאחרים
מקדמות על חשבון רכישת חברה מוחזקת
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש
החזר השקעות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

20,532	(387,233)	159,763
(25,000)	(66,627)	(97,392)
23,617	169,901	306,998
	308,826	125,141
87,946	359,315	320,654
(10,136)	(7,376)	(9,242)
6,450	11,380	29,400
-	(20,000)	-
103,409	368,186	835,322

שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
פרעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב בידי החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת הון מניות
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת (פרעון) הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנד ששולם לבעלי המניות

מזומנים נטו - פעילות מימון

6,632	14,208	68,537
17,663	24,295	38,503
24,295	38,503	107,040

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נספח א' - פעילות שאינה במזומן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	10,990	400

קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני חלף פירעון הלוואות

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן - "הדוחות המאוחדים") פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד או הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

3. מזומנים ושווי מזומנים:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,503	107,040

מזומנים ויתרות בבנקים

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

4. פקדונות מוגבלים בשימוש:

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,759	32,488

מזומנים ושווי מזומנים המוגבלים בשימוש לזמן קצר (*)

(*) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים פיננסיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש בקשר עם הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש.

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

א. קבוצות מכשירים פיננסיים:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
38,503	107,040
68,759	32,488
1,702	841
17,889	37,512
345,793	315,859
6,632	7,448
479,278	501,188

נכסים פיננסיים:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים לשימוש
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לחברות מוחזקות (ראה ביאור 6א)
הלוואות לאחרים

התחייבויות פיננסיות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מצדדים קשורים

1,708,718	2,088,320
350,053	563,129
4,883	5,951
64,361	94,153
534,503	601,047
53,399	85,528
2,715,917	3,438,128

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

5. נכסים והתחייבויות פיננסיים: (המשך)

ב. ניהול סיכון נזילות:

החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות - התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025:					
1,468,519 (*)	969,786	176,698	33,082	-	2,648,085
245,388	217,113	86,320	81,910	-	630,731
5,951	-	-	-	-	5,951
94,153	-	-	-	-	94,153
130,705	25,133	14,336	12,013	40,735	222,922
4,294	4,294	4,294	89,822	-	102,704
1,949,010	1,216,326	281,648	216,827	40,735	3,704,546

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(*) היתרה כוללת אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים יזמיים בסך של כ- 676 מיליון ש"ח, וכן צפי לתשלומי ריבית בגין אשראי זה בסך של כ- 72 מיליון ש"ח, אשר ייפרע באמצעות מסגרת האשראי של הסכמי הליווי. בנוסף כוללת היתרה הלוואות בסך של כ- 523 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת מקרקעין (מלאי או נדל"ן להשקעה). החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפם של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם התאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואות.

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2024:					
845,334 (*)	799,765	191,342	-	-	1,836,441
117,715	150,249	126,383	-	-	394,347
4,883	-	-	-	-	4,883
64,361	-	-	-	-	64,361
41,916	463,674	38,431	12,038	52,748	608,807
2,364	2,364	55,763	-	-	60,491
1,076,573	1,416,052	411,919	12,038	52,748	2,969,330

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(*) היתרה כוללת אשראי שהתקבל במסגרת הסכמי ליווי לפרויקטים יזמיים בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, וכן צפי לתשלומי ריבית בגין אשראי זה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, אשר ייפרע באמצעות מסגרת האשראי של הסכמי הליווי. בנוסף כוללת היתרה הלוואות בסך של כ- 400 מיליון ש"ח, אשר מימנו רכישת מקרקעין (מלאי או נדל"ן להשקעה). החברה מעריכה כי תוכל להאריך את תוקפם של הסכמי המימון לרכישת קרקעות ו/או להתקשר בהסכמי ליווי עם התאגידים הבנקאים טרם מועד הפרעון החוזי של ההלוואות.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

א. הלואאות לחברות מוחזקות:

יתרת ההלואאות לחברות מוחזקות המוצגות בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025, הינן בסך של כ- 315,859 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024: 345,793 אלפי ש"ח).

טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקות הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ושיעור היוון של כ- 6.36% - 6.28% (ליום 31 בדצמבר 2024: כ- 7.75% - 7.58%).

ב. הרכב השקעות והלואאות לחברות מוחזקות:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
24	68	פרויקט רובע הים בע"מ
(110)	52	התאגיד להשבת אבידה בע"מ
9,483	11,228	עמרם אברהם ביצועים בע"מ
514	245	עמרם ניהול והשקעות בע"מ
98,888	96,712	עמרם את ביטון יזמות נדל"ן בע"מ
3,323	2,992	עדיא הנדסה בע"מ
8,221	6,060	אופק חופים בע"מ
(63)	(27)	עמרם את מסיקה יזמות ובניה בע"מ
16,898	3,663	עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ
256	(6,894)	אחוזת אריה 2015 בע"מ
7,355	3,247	ח.מ. פנינת חנינית בע"מ
(198)	(175)	אפי קפיטל עמרם אברהם קריית גת בע"מ
872	120	אפי קפיטל עמרם אברהם בע"מ
3,935	3,938	האומנים במוצקין בע"מ
2,794	2,896	מליבו אפי קפיטל ייזום בע"מ
-	-	אור טאון התחדשות עירונית בע"מ
108	104	אושן עין הים בע"מ
5,112	4,763	מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ
35,738	39,386	טקטוניק פרויקטים בע"מ
40,086	48,958	עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ
84,183	120,368	ע.א. חפר נכסים בע"מ
1,105	1,316	עמרם אברהם את שי חי יזמות ובניה בע"מ
166,579	163,536	עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ
1,219	3,077	רניו ז'בוטינסקי 71 בע"מ
826	3,155	עמרם את גינת התחדשות עירונית בע"מ
4,023	4,960	וינדור בקריה בע"מ
5,000	5,000	א.ב.א - כפר יונה - השקעות ובנין בע"מ
1,053	102	עמרם אברהם תאגיד לעובדים זרים בע"מ
4,798	7,189	יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ
10,741	19,893	ק.מ. מדף 2 בע"מ
3,952	4,525	עמרם כראל שיפולי ההר אילת בע"מ
9,697	6,148	עמרם כראל אילת בע"מ
31	-	כרם מלונות ונכסים בע"מ
(576)	(3,341)	עמרם את נידם התחדשות עירונית בז'בוטינסקי בע"מ
(470)	(667)	רניו כלניות 17 בע"מ
-	5	007 יזמות והשקעות בע"מ
-	326	עמרם אברהם ואורבן סיטי התחדשות עירונית בע"מ
-	13,544	עמרם את גלובלינקס ניהול וייזום פרויקטים בע"מ
<u>525,397</u>	<u>566,472</u>	

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך):

ג. הלוואות שהתקבלו מחברות מוחזקות:

לפרטים בדבר הלוואות מחברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2025, ראה ביאור 14'ד' לדוחות המאוחדים.

7. הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים:

אשראי מתאגידים בנקאיים ניתן לחברה כמסגרת אשראי ו/או מימון ספציפי שניתן לפרויקטים אותם יוזמות החברה ו/או חברות מוחזקות.

בפרויקטים היזמיים או המניבים הנמצאים למועד המידע הכספי הנפרד בשלב הביצוע, מימון הבניה מבוצע על-פי רוב באמצעות ליווי בנקאי שוטף, לכל אורך חיי הפרויקט, המנוהל כפרוייקט סגור (הגוף המממן שולט על הכנסות והוצאות הפרויקט) ומובטח בשעבוד של זכויות החברה (הקיימות והעתידיות להוציא מקרים בהם התאגיד המממן נתן הסכמתו להחריג עודפים עתידיים) בפרויקט (לרבות זכויות החברה בחשבון הליווי וזכויות החברה מכוח ההסכמים המקנים לחברה את זכויותיה בפרויקט וההסכמים בהם התקשרה החברה עם הספקים השונים, ולרבות זכויות החברה בתקבולים ביטוחיים שיהיו מהפרויקט, ככל שיהיו).

במסגרת הסכם הליווי מעמיד הגורם המממן, ערבויות חוק מכר, ערבויות ביצוע, ערבויות כספיות שונות וכן אשראי כספי למימון הבניה. הסכמי הליווי נושאים בדרך כלל, ריבית שנתית משתנה עם מרווח קבוע מעל ריבית הפריים.

כתנאי להעמדת המימון, מעמידה החברה הון עצמי מינימלי לפרויקט.

למידע נוסף, ראה ביאור 14'ג' לדוחות המאוחדים.

8. התניות פיננסיות ואחרות במסגרת הסכמי מימון:

לפרטים בדבר התניות פיננסיות ואחרות במסגרת הסכמי מימון ועמידת החברה בהן, ראה ביאור 14'ג'(2) לדוחות המאוחדים.

9. התקשרויות, שיעבודים וערבויות:

לפרטים בדבר התקשרויות, שיעבודים וערבויות, ראה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

10. מסים על הכנסה:

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת הקבוצה:

שיעור מס חברות בישראל החל על החברה והחברות המוחזקות הינו 23%.

ב. מרכיבי הוצאות מסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
49,436	28,367	17,372
(17,681)	1,551	130
(747)	1,861	10,269
31,008	31,779	27,771

הוצאות מסים שוטפים
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים
מסים בגין שנים קודמות
סך הוצאות מסים על הכנסה

ג. מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבות) מסים נדחים:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים שוטפים משנים קודמות	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(36,016)	-	(1,969)	(34,047)
(5,381)	9,975	(8,136)	(7,220)
(41,397)	9,975	(10,105)	(41,267)

הפרשים זמניים:
נדל"ן להשקעה
הפרשי עיתוי אחרים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(34,047)	(2,263)	(31,784)
(7,220)	625	(7,845)
(41,267)	(1,638)	(39,629)

הפרשים זמניים:
נדל"ן להשקעה
הפרשי עיתוי אחרים

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
41,267	41,397

התחייבויות לא שוטפות - התחייבות מסים נדחים

ד. שומות סופיות:

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

11. פירוט ההון החוזר של החברה וההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים:

סך הכל (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*) אלפי ש"ח	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים אלפי ש"ח
2,609,379	(938,028)	3,547,407
(1,915,850)	950,794	(2,866,644)
693,529	12,766	680,763
1,700,703	(1,110,984)	2,811,687
(1,276,891)	1,124,825	(2,401,716)
423,812	13,841	409,971

ליום 31 בדצמבר 2025:

נכסים שוטפים

התחייבויות שוטפות

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

ליום 31 בדצמבר 2024:

נכסים שוטפים

התחייבויות שוטפות

עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(*) הפער בין ההון החוזר לתאריך הדוח על המצב הכספי לבין ההון החוזר הצפוי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהתאמות הקשורות לגביה של נכסים שוטפים ומאידך מפירעון של התחייבויות שוטפות במסגרת תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (לרוב בין שלוש לארבע שנים).

12. עסקאות עם צדדים קשורים:

ראה ביאור 30 לדוחות המאוחדים.

13. אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח:

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תום תקופת הדיווח, ראה ביאור 32 לדוחות המאוחדים.

ע.א. חפר נכסים בע"מ מאוחד

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

ע.א. חפר נכסים בע"מ מאוחד

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

3-7	דוח רואה החשבון המבקר
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
7-18	באורים לדוחות הכספיים

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של

ע.א. חפר נכסים בע"מ מאוחד

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות המאוחדים של ע.א. חפר נכסים בע"מ מאוחד (להלן - "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ועל השינויים בהון לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

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, לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים 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, לדירקטוריון 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 לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם

מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בבאורים יג' ו-7 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בבאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעה של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 861,570 אש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויים ההוגן בסך של כ-80,164 אש"ח. כמפורט בבאור יג' לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. בנוסף, עבור נדל"ן (NOI) הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי להשקעה בהקמה נכללות הנחות בקשר עם התקציב להשלמת הפרויקט ומשך הקמתו וניכוי רווח יזמי. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 7. בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: 1. בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי, שנערכו על ידי החברה ושמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; 2. בחינת הנחות בסיס שיושמו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי התשואה ליחידת מ"ר שכירות/יחידת קרקע, אומדן התקציב להשלמה, רווח יזמי וגישת השמאות שננקטה; 3. סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; 4. תקשורת מול השמאים מטעם החברה; 5. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות, וקיום התייעצויות.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

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

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה 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 וההנהלה 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 ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, 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 נוהלי 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 בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה בפעילות החברה שרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- 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.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

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 איציק ונטורה.

גוזלן לוריא ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
31 במרץ 2026

מאוחד			
ליום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			רכוש שוטף
4,022	7,086	3	מזומנים ושווי מזומנים
71	-		מזומנים מוגבלים בשימוש
260	148	4	לקוחות
1,629	3,049	5	חייבים ויתרות חובה
9,934	10,626	6	מלאי קרקעות
15,916	20,909		
			רכוש לא שוטף
683,354	861,570	7	נדל"ן להשקעה מניב בהקמה וקרקעות
105,142	169,352		הלוואות לבעלי מניות
5,272	9,240	8	רכוש קבוע
809,684	1,061,071		
			התחייבויות שוטפות
370,135	714,916	9	הלוואות לזמן קצר
1,609	4,934	10	ספקים ונותני שירותים
16,284	33,976	11	זכאים ויתרות זכות
388,028	753,826		
			התחייבויות לזמן ארוך
208,725	-	12	הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
45,041	66,981		מסים נדחים
7	7		התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
253,773	66,988		
			הון עצמי
- (*)	- (*)	13,1	הון מניות
167,883	240,257		יתרת רווח
167,883	240,257		
809,684	1,061,071		

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

31 במרץ 2026

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

מנהל

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2024	2025		
אלפי ש"ח			
28,224	45,203	14	הכנסות
14,992	22,896	15	עלות המכירות
13,232	22,307		רווח גולמי
(1,864)	(1,821)		הוצאות הנהלה וכלליות
9,334	80,164		רווח מהתאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה ובהקמה
20,702	100,650		רווח תפעולי
153	103	16	הכנסות אחרות
20,855	100,753		רווח לפני מימון
(2,900)	(6,765)		הוצאות מימון, נטו
17,955	93,988		רווח לפני מסים על ההכנסה
(3,817)	(21,614)	17	מיסים על ההכנסה
14,138	72,374		רווח נקי השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

סה"כ	יתרת רווח אלפי ש"ח	הון המניות (*)	
213,745	213,745	-	יתרה ליום 1 בינואר 2024
(60,000)	(60,000)	-	חלוקת דיבידנד
14,138	14,138	-	רווח נקי השנה
167,883	167,883	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
72,374	72,374	-	רווח נקי השנה
240,257	240,257	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

באור 1 - כללי

החברה במישרין ובאמצעות חברה מאוחדת (מגרש 1 עמק חפר בע"מ) ובאמצעות שותפות (שותפות ע.א חפר תילתן) (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ביזמות נדל"ן להשקעה בעיקר ביעוד תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, בעירוב שימושים לרבות מסחר ומשרדים. במתן שירותי בניה, וכן ביזום בתחום המגורים.

לתאריך הדוחות לקבוצה שלושה נכסים הנמצאים בתהליך הקמה וקרקעות בתכנון ושלושה נכסים (מאוכלסים).

בעלי המניות של החברה הינם עמרם אברהם חברה לבניין (50%) ומ.ש.א בע"מ (50%).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") 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, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים.

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה.

ב. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות לזמן קצר בבנקים ו/או מילואות ממשלתיים סחירים, שהתקופה עד למועד פדיונם, בעת ההשקעה בהם, לא עלתה על שלושה חודשים.

ג. מלאי קרקעות

מלאי קרקעות כולל קרקע וזכויות המוצגות לפי עלות הכוללת הוצאות פיתוח, השבחה ומסי רכישה וכן עלויות מימון ספציפיות.

להערכת הנהלת החברה, העלות הכוללת של המקרקעין נמוכה מהשווי מימוש נטו שלהם.

ד. רכוש קבוע

1. הרכוש הקבוע מוצג על בסיס העלות בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך, אם קיימים. העלות כוללת הוצאות הניתנות לייחוס ישיר לרכישת הנכס.
2. הוצאות המימון בגין הלוואות ואשראי ששימשו למימון ההקמה של נכסים קבועים, ועלויות אחרות המתייחסות לרכישה או הקמה של הנכסים הקבועים נזקפות לעלות נכסים אלה, בהתאם לתקן חשבונאות מספר 3 בדבר היוון עלויות אשראי.
3. שיפורים ושכלולים נזקפים לעלות הנכסים ואילו הוצאות אחזקה ותיקונים נזקפות לדוח רווח והפסד עם התהוותן.
4. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה בשיעורים שנתיים על-פני תקופת השימוש המשוערת בהם (מנופים וציוד הנדסי כבד -20%)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. נדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים בהקמה וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה". באשר לאופן קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ראה ביאור 5 להלן.

כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל את עלות המקרקעין לרבות עלויות רכישה נלוות, עלויות תכנון והקמה ועלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה.

ו. היוון עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, או הקמת נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון. כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

ז. בסיס האיחוד:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח או הפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

ח. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר. מקום שרכישה או מכירה של השקעה הינן תחת חוזה שתנאיו דורשים העברת ההשקעה במסגרת הזמן המקובלת על ידי השוק המתייחס, ההשקעה מוכרת או נגרעת במועד המסחר (המועד בו הקבוצה התחייבה לרכוש או למכור את הנכס).

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה על פי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

2. התחייבויות פיננסיות:

ההתחייבויות הפיננסיות (הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נוספים וכן יתרות ספקים וזכאים) מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ט. הכרה בהכנסה

הכנסות מוכרות בדוח רווח והפסד כאשר הן ניתנות למדידה באופן מהימן, צפוי שההטבות הכלכליות הקשורות לעסקה יזרמו לחברה וכן העלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות למדידה באופן מהימן. ההכנסות נמדדות על פי שוויה ההוגן של התמורה בעסקה בניכוי הנחות מסחריות, הנחות כמות והחזרות.

1. הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה

הכנסה ממכירת נדל"ן להשקעה מוכרת עם העברת הסיכונים וההטבות לרוכש, בדרך כלל עם תשלום התמורה והעברת החזקה בנכס לרוכש.

2. הכנסות מעבודות בביצוע

ההכרה בהכנסות מעבודות שמשך ביצוען קצר (פחות משנה) נדחית עד גמר ביצוע העבודות ומסירתן. דחיית ההכרה בהכנסה, כאמור, אינה גורמת לעיוות בתוצאות העסקיות. כאשר צפוי הפסד מהחווה, מלוא ההפסד מוכר מיידית ללא קשר לשיעור ההשלמה במסגרת עלות המכר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

4. הכנסות ריבית

הכנסות ריבית מוכרות על בסיס צבירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

י. מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מיסים שוטפים ומיסים נדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי.

1. מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצרכי מס, למעט מספר מצומצם של חריגים. מיסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס בהון העצמי.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. סכום המיסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי.

בכל תאריך מאזן נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. במקביל, הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצרכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לסעיף מיסים על ההכנסה.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יא. שימוש באומדנים בעריכת הדוחות הכספיים

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת ההנהלה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על הנתונים המדווחים של נכסים והתחייבויות, על הנתונים בדבר נכסים מותנים והתחייבויות תלויות שניתן להם גילוי בדוחות הכספיים וכן על נתוני הכנסות והוצאות בתקופות הדיווח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

יב. קביעת שווי הוגן

כחלק מכללי המדיניות החשבונאית ודרישות הגילוי, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאורים המתייחסים לאותו נכס או התחייבות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות. לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת החברה בעיקר על הערכות שווי המבוצעות אחת לשנה, או כאשר מתהווים סימנים כי חל שינוי משמעותי בשווי ההוגן של מי מנכסי הנדל"ן להשקעה, על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים, ידע, מומחיות וניסיון עדכני באשר למיקום ולסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ביחס לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

לעניין נדל"ן להשקעה בהקמה, שווי ההוגן מוערך בד"כ בשיטת החילוץ על ידי אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי, תוך התחשבות בשיעור תשואה אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של נכס הנדל"ן להשקעה, או בהתבסס על עלויות ההקמה, בתוספת מרכיב הרווח היזמי של רכיב הבנייה שהושלם.

ביחס לקרקעות לא מבונות, שווי ההוגן נאמד בעיקר בגישת ההשוואה לעסקאות דומות שנערכו בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנכס שבבעלות החברה ולאחר ביצוע התאמות, או בשיטת החילוץ, ככל ומעריך השווי לא מצא נתוני השוואה רלוונטיים מעסקאות דומות בשוק ביחס לסוג הנכס ומיקומו.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לשטחים פנויים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

יד. דוח על תזרימי מזומנים

דוח על תזרימי המזומנים, כנדרש בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים לא הוצג, מאחר ולדעת מנהלי החברה אין בדוח זה כדי להוסיף מידע כספי משמעותי על המידע המצוי בדוחות הכספיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
294	410
3,728	6,676
4,022	7,086

מטבע ישראל
פקדונות שקליים

באור 4 - לקוחות

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
227	86
33	62
260	148

חובות פתוחים
לקוחות בישראל

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	15
1,024	2,962
72	72
533	-
1,629	3,049

מוסדות
מס ערך מוסף
חייבים אחרים
הוצאות שיווק מראש

באור 6 - מלאי קרקעות

החברה רכשה קרקע בנתניה לצורך הקמת בניין מגורים, ונשאה בעלויות תכנון ואגרות. נכון למועד החתימה על הדוח הכספי, לחברה טרם התקבלו היתרי בניה.

באור 7 - נדל"ן להשקעה מניב בהקמה וקרקעות

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
69,400	76,700
75,100	78,900
151,869	162,000
200,300	301,800
174,999	212,500
11,686	29,670
683,354	861,570

מגרש 9 (מאוכלס)
מגרש 39 (מאוכלס)
מגרש 1 (מאוכלס)
מגרשים בכפר יונה (בהקמה)
מגרשים - מ.א מגידו (בהקמה)
מגרש 21 (בתכנון)

הנכסים בהקמה וקרקעות הינן בעיקר ביעוד תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, ומשולבים בהם בעירוב שימושים גם שטחי מסחר ומשרדים.

באור 7 - נדל"ן להשקעה מניב בהקמה וקרקעות (המשך)

(*) החברה מחזיקה ב-45% מהזכויות במגרשים במ.א מגידו, יחד עם שותפים נוספים. בין הצדדים נחתם הסכם שיתוף, המסדיר את מערכת היחסים בין השותפים בנוגע למקרקעין ולניהול הפרויקט שייבנה בו. ההחלטות המהותיות בפרויקט יתקבלו פה אחד על-ידי ועדת ניהול משותפת.

הסכם השיתוף כולל הוראות בנוגע לחלוקת תחומי האחריות, מימון הפרויקט, אופן חלוקת דמי הניהול, זכות סירוב ראשונה, מגבלות על העברת זכויות, מנגנון לדילול, וכן תנאים להפרדות לאחר שלוש שנים ממועד אכלוס הפרויקט או קבלת טופס 4 – לפי המוקדם מביניהם.

הצדדים התחייבו לקידום פרויקט בנייה בהיקף של כ-140,000 מ"ר, כאשר החברה מונתה לנהל, לתכנן ולבנות את הפרויקט בפועל. בתמורה לשירותים אלה, ישלמו השותפים לחברה שכר מוסכם, בצירוף הפרשי הצמדה ומע"מ כחוק. בגין שירותים אלה, הכירה החברה בהכנסות מעבודות בביצוע בסך של כ-22 מיליון ש"ח וכ-14.5 מיליון ש"ח, בשנים 2025 ו-2024, בהתאמה.

בנוסף, נקבע כי החל מ-12 חודשים לפני המועד הצפוי לקבלת טופס 4, ימונה צד שלישי אשר יספק את שירותי הניהול העליון של הפרויקט. לחלופין, תהיה כלל רשאית לספק שירותים אלו בעצמה, בהתאם לקביעות ועדת הניהול המשותפת.

ב. תנועה במהלך השנה:

ליום 31 בדצמבר

2024	2025
אלפי ש"ח	
599,885	683,355
74,136	98,050
-	-
9,334	80,165
683,355	861,570

יתרה לתחילת שנה
השקעות, רכישות ותוספות
גריעות
עליית שווי הוגן
יתרה לסוף שנה

מוצג בסעיף -

-	-
671,669	831,900
11,686	29,670
683,355	861,570

נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
נדל"ן להשקעה בהקמה
קרקעות בתכנון

ג. קביעת שווי הוגן

באור 7 - נדל"ן להשקעה מניב בהקמה וקרקעות (המשך)

(1) היררכיית שווי הוגן:

הטבלה להלן מציגה את נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטת הערכה בהתאם לרמות השווי ההוגן. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה ביאור 27 בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
683,355	846,870
-	14,700

נדל"ן להשקעה - רמה 3

נדל"ן להשקעה - רמה 2 (לפי מחיר רכישה/מכירה)

(2) נתונים בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 :

סוג הנכס	תעשיה, אחסנה ולוגיסטיקה
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025	861,570 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024	683,355 אלפי ש"ח
טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן	נכסים בהקמה - גישת היוון - מודל הערכת השווי מבוסס על תקבולים צפויים מדמי שכירות מהוונים, בניכוי רווח יזמי והוצאות להשלמה.
	קרקעות - שיטת ההשוואה
הנתונים המשמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	- דמי שכירות למ"ר - 50 ש"ח למשרדים / 120 ש"ח למסחר / 55 ש"ח לתעשייה / 400-450 ש"ח לחניה - שיעור היוון - 6%-7% - שווי לדונם קרקע - כ- 4,000 אלפי ש"ח

באור 8 - רכוש קבוע

מאוחד				
ליום 31 בדצמבר				
2024	2025			
עלות מופחתת	עלות מופחתת	פחת שנצבר	עלות	
אלפי ש"ח				
-	83	5	88	ציוד בניה
359	629	-	629	רכבים
4,837	8,474	3,748	12,222	מנופים וציוד עבודה
72	51	91	142	ריהוט וציוד
4	3	2	5	מחשבים וציוד היקפי
5,272	9,240	3,846	13,086	

באור 9 - הלוואות לזמן קצר

א. ההרכב:

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	ריבית
אלפי ש"ח		%
361,324	599,812	פריים+0.65%-1.25%
8,811	115,101	
-	3	
370,135	714,916	

אשראי לזמן קצר (לא צמוד):
מתאגידים בנקאיים

ב. לשעבודים, ראה ביאור 19
חלויות שוטפות
משיכת יתר

באור 10 - ספקים ונותני שירותים

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
1,209	4,011	ספקים בישראל
400	923	שקים לפרעון
1,609	4,934	

באור 11 - זכאים ויתרות זכות

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
206	235
691	366
55	113
1,318	2,664
3,338	3,781
-	84
10,676	26,733
16,284	33,976

עובדים ומוסדות בגין שכר
פקיד שומה
כרטיסי אשראי
הוצאות לשלם
מקדמות מלקוחות
מס ערך מוסף
תקבולים מרוכשים, נטו

באור 12 - הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי

מאוחד	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
208,725	115,101
-	(115,101)
208,725	-

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
בניכוי חלויות שוטפות

באור 13 - הון מניות

ליום 31 בדצמבר 2025 ו- 2024	
מונפק ונפרע	רשום
אלפי ש"ח	
100	1,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

באור 14 - הכנסות

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
19,021	29,439
9,203	15,764
28,224	45,203

הכנסות מעבודות בביצוע
הכנסות משכירות

באור 15 - עלות המכירות

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
14,585	22,087
407	809
14,992	22,896

עלויות בגין עבודות בביצוע
עלות השכירות

באור 16 - הכנסות אחרות

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-	103
153	-
153	103

הכנסות מפיצוי ביטוח רכב
רווח הון ממכירת רכב

באור 17 - מיסים על ההכנסה

מאוחד	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
(691)	(366)
301	6
(3,427)	(21,254)
(3,817)	(21,614)

מיסים שוטפים
מיסים בגין שנים קודמות
מיסים נדחים

1. שיעורי המס החלים על החברה
שיעור מס החברות שחל על החברה והחברות הבנות שלה בישראל הינו 23%.

2. שומות מס סופיות
לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019.

באור 18 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים

א. יתרות עם צדדים קשורים

2024	2025
ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	
105,142	169,334

הלוואה לבעלי מניות (1)

ב. הכנסות והוצאות מימון מצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

הכנסות

3,823	5,409	הכנסות מימון (1)
23	164	הכנסות שכירות (2)

הוצאות

140	166	רכישות ציוד וחומרים (3)
720	720	דמי יזום וניהול - מ.ש.א נכסים בע"מ (4)

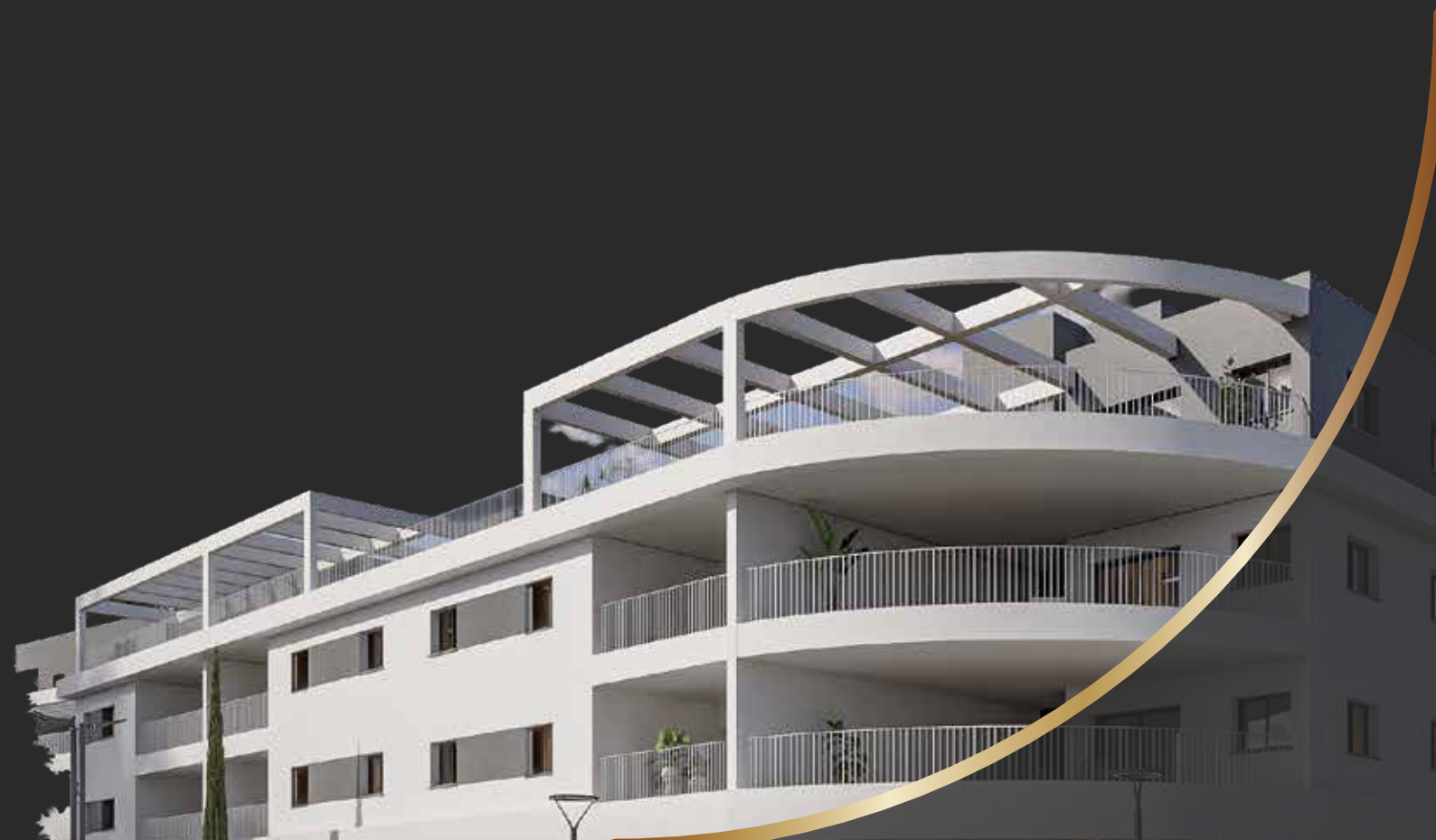
1. הלוואות לבעלי המניות בחברה, נושאות ריבית בשיעור 5.02% למועד הדוח (2024 – 5.18%) ועומדות לפירעון בחודש אוגוסט 2029.
2. בגין שכירת משרד על-ידי חברות קשורות, לפי חוזה שכירות החל מחודש נובמבר 2021.
3. רכישת ציוד וחומרים מחברה קשורה לבעל מניות בחברה (50%).
4. כולל דמי ניהול חודשיים בגין ניהול שוטף של החברה.

באור 19 - התחייבויות תלויות ושעבודים

שעבודים

החברה רשמה שעבוד קבוע מדרגה ראשונה להבטחת אשראי שנתקבל מתאגידים בנקאים למימון השקעות בנכסים. לתאגיד הבנקאי יש זכות להיפרע מכל אחד מהנכסים כנגד כל יתרת חוב של החברה לאותו תאגיד בנקאי. שווי הנכסים המשועבדים למועד הדוח הסתכם בכ- 872 מיליון ש"ח.

חלק ד' פרטים נוספים



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

("החברה")

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("התקנות")
(בהתאם לסעיפי התקנות)

שם החברה:	עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
מספר חברה ברשם החברות:	513201582
כתובת (תקנה 25א):	המסגר 22, חדרה
טלפון (תקנה 25א):	04-6222444
פקסימיליה (תקנה 25א):	04-6222544
כתובת דואר אלקטרוני (תקנה 25א):	office@amramltd.com
תאריך הדוח:	31 בדצמבר 2025
תאריך פרסום הדוח:	31 במרץ 2026
הדוחות הכספיים:	הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025
חוק החברות:	חוק החברות, התשנ"ט-1999

1. תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים (תקנה 10א)

להלן תמצית דוח רווח והפסד לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
באלפי ש"ח					
370,097	324,383	371,863	479,189	1,545,532	הכנסות ממכירות
6,421	8,676	12,301	9,031	36,429	הכנסות דמי ניהול
376,518	333,059	384,164	488,220	1,581,961	סה"כ הכנסות
294,038	262,218	294,511	401,792	1,252,559	עלות המכר
82,480	70,841	89,653	86,428	329,402	רווח גולמי
(1,677)	(1,688)	(2,111)	52,053	46,577	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(5,100)	(5,408)	(7,632)	(7,538)	(25,678)	הוצאות מכירה ושיווק
(12,693)	(14,068)	(14,113)	(13,275)	(54,149)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,857	(520)	(1,869)	32,540	32,008	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
116	135	(110)	168	309	הכנסות (הוצאות) אחרות
64,983	49,292	63,818	150,376	328,469	רווח מפעולות רגילות
6,602	3,094	5,343	13,121	28,160	הכנסות מימון
(28,588)	(26,574)	(41,595)	(43,309)	(140,066)	הוצאות מימון
(21,986)	(23,480)	(36,252)	(30,188)	(111,906)	הוצאות מימון, נטו
42,997	25,812	27,566	120,188	216,563	רווח לפני מס
(9,730)	(6,427)	(6,930)	(20,477)	(43,564)	מיסים על הכנסה
33,267	19,385	20,636	99,711	172,999	רווח נקי מפעילות נמשכת
---	---	---	---	---	הפסד מפעילות מופסקת
33,267	19,385	20,636	99,711	172,999	רווח נקי לתקופה

2. שימוש בתמורות ניירות הערך (תקנה 10ג)

2.1 ביום 9 בינואר 2025, השלימה החברה גיוס של אגרות החוב (סדרה ג') לראשונה, על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 7 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-002683) ("דוח הצעת המדף"), לפיו הוצעו לציבור עד 300,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') (אשר הוצעו ב-300,000 יחידות), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (להלן: "אגרות החוב (סדרה ג')"), בתמורה לערך הנקוב. במכרז שהתקיים ביום 8 בינואר 2025, החברה קיבלה בקשות לרכישת 250,000 יחידות, בתמורה כספית (ברוטו) של 250,000 אלפי ש"ח¹. בהתאם לסעיף 10.2 לדוח הצעת המדף, תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, לרבות השקעת הון עצמי לפרויקטים הקיימים של החברה.

2.2 ביום 28 בינואר 2025, השלימה החברה הנפקה של 2,894,000 מניות רגילות של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 26 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006747) ("דוח ההצעה"), לפיו הוצעו לציבור עד 3,617,500 מניות רגילות של החברה (אשר הוצעו ב-36,175 יחידות), בתמורה ל-34 ש"ח לכל מניה רגילה אחת של החברה. במכרז שהתקיים ביום 27 בינואר 2025, החברה קיבלה בקשות לרכישת 28,940 יחידות, בתמורה כספית (ברוטו) של 98,396 אלפי ש"ח². בהתאם לסעיף 12.2 לדוח ההצעה, תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת של החברה, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, לרבות השקעת הון עצמי לפרויקטים הקיימים של החברה.

2.3 ביום 3 בפברואר 2025, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים של 901,000 מניות רגילות של החברה, על פי דוח הקצאה פרטית של החברה שפורסם ביום 30 בינואר 2025 ("דוח ההקצאה הפרטית"), במחיר של 33.32 ש"ח לכל מניה רגילה אחת של החברה. התמורה ברוטו בגין

לפרטים נוספים בקשר עם תוצאות ההנפקה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-003029), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
 1
 2
 לפרטים נוספים בקשר עם תוצאות ההנפקה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007214), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ההקצאה הפרטית הסתכמה בכ-30,000 אלפי ש"ח. בדוח ההקצאה הפרטית לא צוין ייעוד לתמורת ההנפקה. לפרטים נוספים בקשר עם ההקצאה הפרטית ראו דוח ההקצאה הפרטית.

2.4 ביום 17 ביולי 2025, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים של 60,000,000 אגרות החוב (סדרה ג'), על פי דוח ההקצאה הפרטית של החברה שפורסם ביום 15 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-052204 ("דוח ההקצאה"), במחיר של 1.0058 לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב (סדרה ג'). התמורה ברוטו בגין ההקצאה הסתכמה בכ-60,348 אלפי ש"ח. בהתאם לסעיף 2 לדוח ההקצאה, תמורת ההנפקה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת, כפי שייקבע מעת לעת על ידי הנהלת החברה, לרבות התקשרויות בעסקאות חדשות, ככל שתהיינה, לרבות השקעות הון עצמי לפרויקטים הקיימים של החברה. לפרטים נוספים בקשר עם ההקצאה הפרטית ראו דוח ההקצאה.

3. רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח על המצב הכספי (תקנה 11)

שם החברה המוחזקת	סוג המניה וע.ג.	מספר המניות	ערך הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) ³	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
חברת בת						
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.ג.	10,000	11,228	100%	---	---
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.ג.	10,000	3,663	50%	(7,538)	ההלוואה נושאת ריבית 3% לפקודת מס הכנסה, ללא מועד פירעון, הצדדים הסכימו כי מועד הפירעון יהיה ניתן להארכה בהסכמה.
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.ג.	100,000	96,712	50%	32,782	הלוואה של 25 מ' ש"ח (לחברה בת של עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ, המוחזקת במלואה (100%) על ידיה) - נושאת ריבית פריים +4%, ותפרע לתום שנת 2026. יתרת הלוואה נושאת ריבית 3% לפקודת מס הכנסה, ללא מועד פירעון, הצדדים הסכימו כי מועד הפירעון יהיה ניתן להארכה בהסכמה.
טקטוניק פרויקטים בע"מ	רגילה א', 1 ש"ח ע.ג. רגילה ב', 1 ש"ח ע.ג.	10,000 100	39,386	84%	63,221	ההלוואה נושאת ריבית פריים +5.4%, ללא מועד פירעון. כמו כן, החברה מחויבת להעמיד לטקטוניק פרויקטים בע"מ הלוואה שתקרתה הינה 170 מיליון ש"ח, מעבר לסכום זה החברה תעמיד הלוואה בהתאם לשיקול דעתה.
חברות כלולות						
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.ג.	10,000	48,958	66.6%	52,606	ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים +1.5%. ההלוואה תיפרע בתום 3 שנים ממועד העמדתה, הצדדים הסכימו כי

³ ללא זכויות שאינן מקנות שליטה, כולל רווחים/הפסדים שטרם מומשו.

שם החברה המוחזקת	סוג המניה וע.ג.	מספר המניות	ערכם בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) ³	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	יתרת הלוואות בדוח הכספי הנפרד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואות
						מועד הפירעון יהיה ניתן להארכה בהסכמה.
ע.א חפר נכסים בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.ג.	1,000	120,368	50%	(85,528)	הלוואה מחברת הבת, נושאת ריבית 3% לפקודת מס הכנסה, אשר מועד פירעונה המקורי נקבע לחודש אוגוסט 2026. ביום 31 בדצמבר 2025 הוארך מועד הפירעון לחודש אוגוסט 2029. הלוואה מוצגת במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות של החברה.
ק.מ. מדף 2 בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.ג.	1,000	19,893	50%	11,391	יתרת הלוואה נושאת ריבית 3% לפקודת מס הכנסה, ללא מועד פירעון.
עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ	רגילה, 1 ש"ח ע.ג.	10,000	163,536	50%	163,163	חלק מהלוואה מהווה שטר הון לצורכי מס הכנסה לתקופה של 5 שנים, ועל כן אינו נושא ריבית. יתרת הלוואה נושאת ריבית 3% לפקודת מס הכנסה, ללא מועד פירעון.

4. שינויים בהשקעות בחברות-בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח (תקנה 12)

שם החברה המוחזקת (*)	החזר הלוואות לחברה	העמדת הלוואות על-ידי החברה	משיכת עודפי פרויקט	העמדת הלוואות לחברה
(באלפי ש"ח)				
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	---	---	---	---
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	(11,143)	5,503	---	(8,297)
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ	(42,700)	21,712	---	---
טקטוניק פרויקטים בע"מ	---	2,819	---	---
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	---	6,025	---	---
ע.א חפר נכסים בע"מ	---	5,102	---	(34,500)
ק.מ. מדף 2 בע"מ	---	4,755	---	---
עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ	(33,400)	31,601	---	---

(*) השינויים האמורים התנהלו במהלך העסקים השוטף של החברה אל מול החברות המוחזקות בתקופת הדוח.

5. הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (תקנה 13)

שם החברה	רווח (הפסד) של החברה המוחזקת/כלולה בשנה שהסתיימה ביום 31.12.25	דיבידנדים שהתקבלו בחברה עד ליום 31.12.25	דמי ניהול שהתקבלו בחברה עד ליום 31.12.25	דמי ניהול שהתקבלו בחברה לאחר תאריך המאזן בגין שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה בחברה עבור שנת הדיווח	ריבית שהתקבלה/נצברה בחברה עבור התקופה שלאחר תאריך המאזן
(באלפי ש"ח)						
עמרם אברהם ביצועים בע"מ	3,503	---	---	---	---	---
עמרם את נידם התחדשות עירונית בע"מ	(1,706)	---	484	---	69	(97)
עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ	36,110	---	---	---	705	666
טקטוניק פרויקטים בע"מ	(7,125)	---	---	---	6,867	1,664
עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ	(996)	---	---	---	3,256	890
ע.א חפר נכסים בע"מ	72,373	---	---	---	(2,730)	(1,010)
ק.מ מדף 2 בע"מ	9,568	---	---	---	331	135
עמרם את ביטון מתחם ה 1000 בע"מ	(3,827)	---	---	---	1,840	528

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

להלן פירוט בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה בשנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח:

מועד ההנפקה	ניירות הערך שהונפקו	כמות ניירות הערך שנרשמה למסחר (ע.נ.)
9 בינואר 2025	אגרות חוב (סדרה ג')	250,000,000
28 בינואר 2025	מניות רגילות	2,894,000
3 בפברואר 2025	מניות רגילות	901,000
17 ביולי 2025	אגרות חוב (סדרה ג')	60,000,000

בשנת הדיווח לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה.

7. **תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (תקנה 21)**
להלן פרטים אודות התגמולים שניתנו בגין שנת 2025: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בה או בתאגיד בשליטתה; וכן (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה (אם לא נמנה בס"ק (א) לעיל):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקות בהון התאגיד ו/או בחברות בנות ⁴	שכר	בנוס ⁵	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי יעוץ	עמלה	שירותים משרדיים	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			סה"כ (באלפי ש"ח)
											ריבית	דמי שכירות	אחר ⁶	
אלון עמרם	יו"ר	100%	32.99%	---	73,538	---	2,781	---	---	---	---	---	49	6,368
נועם גרייף	מנכ"ל	100%	---	1,585	885	1,443	---	---	---	---	---	---	109	4,022
יוסף שניאור זלמן גונן	סמנכ"ל כספים	100%	---	1,316	800	433	---	---	---	---	---	---	89	2,638
אסף חמון	סמנכ"ל שיווק ומכירות	100%	---	608	144	---	---	---	534	---	---	---	45	1,331 ⁸
מרדכי שריקי	מנכ"ל עמרים אברהם ביצועים בע"מ ⁹	100%	---	---	500	---	1,200	---	---	---	---	---	212	1,912

להלן פרטים נוספים בקשר עם נושאי המשרה הנכללים בטבלה לעיל

א. מר אלון עמרם - יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה

לפרטים אודות תנאי העסקתו של מר אלון עמרם, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה ראו תקנה 22 להלן (להלן: "אלון" ו/או "אלון עמרם").

ב. מר נועם גרייף - מנכ"ל החברה החל מיום 5 ביוני 2022

ביום 27 באפריל 2022 התקשרה החברה עם מר נועם גרייף (להלן: "נועם") בהסכם העסקה לפיו יכהן נועם כמנכ"ל החברה החל מיום 5 ביוני 2022, וזאת חלף מר אלון עמרם, שהחל מהמועד האמור החל לכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. בתמורה להעסקתו של נועם במשרה מלאה (100%), זכאי נועם לשכר חודשי בסך של 90 אלפי ש"ח (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-118 אלפי ש"ח). בנוסף, זכאי נועם למענק שנתי בסך של עד 10 משכורות, בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה ולאישור אורגני החברה בהתאם לדין. בנוסף זכאי נועם ל-21 ימי חופשה בשנה (אשר יהיו ניתנים לצבירה מכסה

4 נכון ליום 31 בדצמבר 2025.
5 ישולם בשנת 2026 לאחר מועד אישור הדוח, למעט מרדכי שריקי שהמענק שולם לו לפני אישור הדוח.
6 הוצאות רכב ונלוות.
7 הסכום כולל הפרשי הצמדה למדד בסיס נובמבר 2020, בהתאם להוראות הסכם הניהול.

8 ביום 24 בפברואר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מכירת יח"ד למר אסף חמון בפרויקט NEO בחדרה (המוחזק על ידי החברה בשיעור של כ-50%) (להלן: "הפרויקט") בתמורה לסך של כ-2.2 מיליון ש"ח המשקף שיעור הנחה של כ-6.66% ביחס למחירי השוק כפי שהיו במועד אישור הוועדה ודירקטוריון החברה, בהתאם לנוהל הנחות לעובדים ולנושאי משרה הקיים בחברה ובהתאם למדיניות התגמול. למען הסדר הטוב יצוין, כי אסף חתם על כתב הרשמה לרכישת יח"ד במועד 5 בנובמבר 2024, ובמועד כאמור החלה המכירה המוקדמת של יח"ד ומחיר המכירה הנקוב בכתב ההרשמה היה בהתאם למחירי השוק כפי שהיו באותו מועד ובהתאם לתנאים שניתנו לצדדים שלישיים. יחד עם זאת, לאור בקשתו של צד שלישי (להלן: "הצד השלישי") לרכוש את יח"ד של אסף, אסף ויתר על רכישה כאמור אולם בסופו של דבר הצד השלישי לא רכש את הדירה ולאור זאת אסף ביקש לשכלל את העסקה עמו. לאור העובדה כי מחירי המכירות בפרויקט עודכנו בתקופה שבין חתימתו של אסף על כתב ההרשמה ועד לאישור מוסדות החברה כאמור לעיל מחיר המכירה משקף שיעור הנחה כאמור לעיל.
9 עמרם אברהם ביצועים בע"מ - חברה בת, חברת ביצוע בעלת סיווג קבלני ג'5, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה.

מקסימלית של שנתיים); ימי הבראה ומחלה בהתאם לקבוע בחוק; טלפון סלולרי ומחשב נייד על חשבון החברה; רכב מסוג פורד אקספלורר או מסוג דומה (לפי בחירת נועם), כאשר החברה תישא בכל הוצאות הרכב ובתשלום גילום המס; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וקרן השתלמות. ביום 3 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 29 באפריל 2025 ו-29 במאי 2025 בהתאמה, את עדכון תנאי העסקתו של נועם, כך שהשכר החודשי (ברוטו) המעודכן לו יהיה זכאי נועם יעמוד על סך של כ-110 אלפי ש"ח (עלות מעביד חודשית תעמוד על סך של כ-141 אלפי ש"ח), וזאת החל מחודש יוני 2025.

התקשרות החברה עם נועם אינה מוגבלת בזמן, והצדדים רשאים להביא לסיומה בהודעה מראש בת 60 ימים (בששת חודשי ההעסקה הראשונים תקופת ההודעה המוקדמת תעמוד על 90 ימים מראש) (להלן: "**תקופת ההודעה המוקדמת**") למעט בהתקיימות "עילה", כהגדרתה בהסכם. בהתאם להסכם, ככל שהחברה הודיעה על סיום ההעסקה, וככל שבמהלך תקופת ההודעה המוקדמת לא מצא נועם עבודה חלופית, תשלם החברה לנועם 'מענק הסתגלות' בגובה שכר של חודשיים נוספים, מעבר לתקופת ההודעה המוקדמת.

בנוסף, כולל ההסכם עם נועם התחייבות מצידו שלא לעסוק או לעבוד אצל חברות המתחרות בחברה בפרויקטים שבהם החברה לקחה או לוקחת חלק, בכל תקופת העסקתו בחברה ובמשך 6 חודשים נוספים החל ממועד סיום ההעסקה.

ביום 15 במאי 2024, הוקצו לנועם 600,000 אופציות (לא סחירות) במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן. לפרטים נוספים בדבר הקצאת אופציות ראה באור ד'22 לדוחות הכספים, וכן דיווח מיידי מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 01-050274-2024), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. ביום 29 באפריל 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, תכנית מענקים שנתית למנכ"ל ולסמנכ"ל הכספים של החברה לשנת 2025 (להלן: "**תכנית המענקים לשנת 2025**").

בהתאם לתכנית המענקים לשנת 2025, נקבעה נוסחת מענק שנתי לנועם המבוססת על יעדים מדידים, כמפורט בטבלה להלן:

היעד	אופן מדידה	משקל הממד	תקרת הבונוס (משכורות)	תנאי סף	יעד	ביצוע	הערות	אחוז מבונוס מטרה	בונוס מחושב (משכורות)
רווח ¹⁰	מיליוני ש"ח	20%	1	182	260	135	תנאי סף 70% מהיעד. רווח נקי לפני מס בנטרול שערוכים ונטרול רווח מימושי קרקעות.	---	---
מכירות (חוזים חתומים) ללא מסחר	יחידות דיוור	20%	3	914	1,306	1,095	תנאי סף כ-70% מהיעד. מכירות מכלל קבוצה.	84%	2.52
סיום ביצוע פרויקטים לפי טופס 4	מספר פרויקטים	20%	2	16	23	16	תנאי סף כ-70% מהיעד. לפי טופס 4	50%	1
קבלת החלטות וועדה	מספר פרויקטים	7.5%	0.75	15	22	15	תנאי סף כ-70% מהיעד.	68%	0.51
קבלת היתרים	מספר פרויקטים	7.5%	0.75	9	13	9	תנאי סף כ-70% מהיעד.	69%	0.52
שיווק שטחי מסחר (מכירה/השכרה)	מ"ר (באלפים)	5%	0.5	112,500	150,000	172,000	תנאי סף 75% מהיעד. מ"ר עיקרי + שירות.	100%	0.5
מחלקת אדריכלות	מספר פרויקטים	5%	1	8	11	19	תנאי סף כ-70% מהיעד. הגשה לוועדה.	100%	0.5
התחדשות עירונית	כריתת הסכמים, הגשה וקליטת מסמכי תוכנית, דיון בוועדה, שיעור החתמות והודעות זכיה	15%	1.5	29	41	41	תנאי סף כ-70% מהיעד.	100%	1.5
תגמול בשיקול דעת	שיקול דעת דירקטוריון	---	---	---	---	---	---	--	1
		100%	10				סה"כ בונוס (משכורות)		8.05
							סה"כ בונוס לתשלום (ש"ח)		885

כמפורט בטבלה לעיל, בהתאם לנוסחת המענק, זכאי נועם לבונוס בגין יעדים מדידים ושיקול דעת לשנת 2025 בסך של כ-885 אלפי ש"ח.

10 רווח שנתי מוצה - רווח החברה בשנה הקלנדרית הרלוונטית לפני מיסים על ההכנסה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים שלה לאותה שנה, לפני המענקים ליו"ר דירקטוריון, למנכ"ל ולנושאי המשרה כפופי מנכ"ל, ובניכוי חלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס (או בתוספת חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות באותה שנה לפני מס), בנטרול רווחי והפסדי שערך לבעלי מניות החברה שטרם מומשו, לרבות נטרול רווחים והפסדים חד פעמיים שאינם במהלך העסקים הרגיל, לרבות נטרול רווחים והפסדים ממכירות נכסים וקרקעות שאינן בבניה, ובלבד שהתוצאה הינה חיובית. מרווחי/הפסדי חברות כלולות ינטרלו הוצאות/הכנסות מיסים וכן ינטרלו רווחי/הפסדי שיערוך שטרם מומשו ורווחים/הפסדים ממכירת נכסים וקרקעות שאינן בבניה.

ג. יוסף שניאור זלמן גונן - סמנכ"ל כספים

ביום 6 במרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה כי מר יוסף שניאור זלמן גונן (להלן: "יוסף") יעניק את שירותי הניהול¹¹ בדרך של סיום שירותי הניהול והתקשרות בהסכם העסקה. בתמורה להעסקתו במשרה מלאה (100%), זכאי יוסף לשכר חודשי בסך של 84 אלפי ש"ח ברוטו (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-110 אלפי ש"ח). בנוסף, זכאי יוסף למענק שנתי בהתאם ליעדים מדידים ואו שיקול דעת בכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה ולאישור אורגני החברה בהתאם לדין. בנוסף זכאי יוסף ל-25 ימי חופשה בשנה (אשר יהיו ניתנים לצבירה מכסה מקסימלית של שנתיים); החזר השתלמות שנתי של לשכת רו"ח; החזר הוצאות רישיון שנתי ודמי חברת בלשכת רו"ח, ימי הבראה ומחלה בהתאם לקבוע בחוק; טלפון סלולרי ומחשב נייד על חשבון החברה; רכב מסוג VOYAH או מסוג דומה (לפי בחירת יוסף), כאשר החברה תישא בכל הוצאות הרכב ובתשלום גילום המס; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וקרן השתלמות.

התקשרות החברה עם יוסף אינה מוגבלת בזמן, והצדדים רשאים להביא לסיומה בהודעה מראש בת 90 ימים למעט בהתקיימות "עילה", כהגדרתה בהסכם.

ביום 15 במאי 2024, הוקצו ליוסף 180,000 אופציות (לא סחירות) במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן. לפרטים נוספים בדבר הקצאת אופציות ראה באור 22' לדוחות הכספים, וכן דיווח מיידי מיום 15 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050274), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

בהתאם לתכנית המענקים לשנת 2025, נקבעה נוסחת מענק שנתי למר יוסף גונן כמפורט בטבלה להלן:

היעד	אופן מדידה	משקל המדד	תקרת הבונוס	תנאי סף	יעד	ביצוע	הערות	אחוז מבונוס מטרה	בונוס מחושב (משכורות)
רווח (כהגדרתו לעיל)	מיליוני ש"ח	10%	80,000	182	260	135	תנאי סף 70%. רווח נקי לפני מס בנטרול שערוכים ונטרול רווח מימושי קרקעות.	---	---
הטמעת תיקונים לליקויים הקיימים בדוח המבקף לעניין בקורות כספיות מתן פתרונות אשראי: חתימה על הסכמי הלוואה + הסכמי ליווי	שינוי סיווג של הדירוגים הנמצאים בסטטוס גבוה/בינוני לנמוך	20%	160,000	6	11	17	---	100%	2-כ
הכנת תחזית רווח והפסד שנתית לשנים 2025-2027	מספר הסכמים	30%	240,000	6	12	19	---	100%	3-כ
הטמעת שימוש במערכת BI על ידי חברי ההנהלה	הצגת דוח התחזית	20%	160,000	50%	100%	100%	---	100%	2-כ
תגמול בשיקול דעת	ביצוע הדרכות ומעקב ובחינת השימוש במערכת על ידי חברי ההנהלה אחת לחודש שיקול דעת מנכ"ל	20%	160,000	50%	100%	100%	---	100%	2-כ
		---	---	---	---	---	---	---	1-כ
		100%	800,000				סה"כ בונוס (משכורות)	---	10-כ
							סה"כ בונוס לתשלום (ש"ח)		800 אש"ח

כמפורט בטבלה לעיל, בהתאם לנוסחת המענק, זכאי יוסף לבונוס בגין יעדים מדידים ושיקול דעת לשנת 2025 בסך של כ-800 אלפי ש"ח.

¹¹ שירותי ניהול לחברה כסמנכ"ל כספים. לפרטים אודות הסכם שירותי הניהול שהיה בתוקף עד ליום 6 במרץ 2024, ראה תקנה 21 בדוח פרטים נוספים של החברה, אשר צורף לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020606), אשר המידע על מובא בדוח זה על דרך ההפניה (לעיל ולהלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

ד. מר אסף חמון - מנהל שיווק ומכירות

מר אסף חמון (להלן: "אסף") מועסק בחברה כסמנכ"ל שיווק ומכירות. בתמורה להעסקתו של אסף בתפקיד בהיקף משרה מלאה (100%), זכאי אסף לשכר חודשי ברוטו על סך של 36 אלפי ש"ח (עלות מעביד חודשית מסתכמת לסך של כ-50 אלפי ש"ח (כולל גילום רכב)), החל מחודש ינואר 2024, וכן לעמלות בגין כל מכירה של יחידת דיור: בפרויקט 'מחיר למשתכן' זכאי אסף לעמלה בסך של 250 ש"ח ברוטו עבור כל יחידה נמכרת, בפרויקטים באשדוד יהא זכאי לעמלה בסך של 1,000 ש"ח, בפרויקט NEO בחדרה יהא זכאי לעמלה בסך של 1,000 ש"ח וביתר הפרויקטים בשוק החופשי יהא זכאי אסף לעמלה בסך של 500 ש"ח ברוטו עבור כל יחידה נמכרת. אסף זכאי לרכב והוצאות רכב, לרבות אחזקה, דלק, טיפולים, ודמי נסיעה בכביש 6, כאשר החברה תשא בשווי השימוש ברכב שייזקק לשכר. בנוסף אסף זכאי לימי חופשה, ימי הבראה ומחלה בהתאם לקבוע בחוק; טלפון סלולרי על חשבון החברה; החזר הוצאות ונסיעות שהוצאו בתיאום מראש כנגד הצגת חשבוניות; הפרשות סוציאליות כמקובל על פי דין וקרן השתלמות. ההתקשרות עם אסף אינה מוגבלת בזמן, והחברה ואסף רשאים להביא לסיום ההתקשרות ביניהם בהודעה בכתב מראש בהתאם למועדים הקבועים בחוק. המענק המופיע בטבלה סעיף 7 לעיל, ניתן בגין מאמציו והשגיו של אסף במכירות היחיד של החברה והקבוצה במהלך שנת 2025.

ה. מר מרדכי שריקי - מנכ"ל עמרים אברהם ביצועים בע"מ

ביום 1 ביוני 2023 התקשרה עמרים אברהם ביצועים בע"מ (להלן: "עמרים ביצועים"), חברת ביצוע קבלנית בבעלות מלאה של החברה, עם מר מרדכי שריקי (להלן: "מרדכי"), בהסכם ניהול (להלן: "הסכם הניהול"), מכוחו מעניק מרדכי שירותי ניהול כמנכ"ל עמרים ביצועים. שירותי הניהול הינם בהיקף של 100%. בתמורה לשירותי הניהול, זכאי מרדכי לדמי ניהול חודשיים בסך של 130 אלפי ש"ח, החל מחודש ינואר 2024. התמורה האמורה כוללת את כל הוצאות חברת הניהול. בהתאם להסכם הניהול מרדכי יוכל להיעדר מהענקת השירותים עד ל-20 ימים בשנה (בגין חופשה ו/או מחלה) וכן ביטוח ומתן כתב שיפוי. כמו כן, בהתאם להסכם הניהול זכאי מרדכי למענק שנתי בכפוף לעמידה ביעדים שיקבעו ע"י מנכ"ל החברה ע"ס 500 אש"ח (להלן: "המענק"), בתוספת מע"מ. ההסכם יעמוד לתקופה שאינה קצובה וכל צד רשאי להביא לסיומו במתן הודעה מוקדמת של 3 חודשים מראש (להלן: "תקופת ההסכם"). המענק המופיע בטבלה סעיף 7 לעיל, ניתן במהלך שנת 2025 בגין עמידה ביעדי המנכ"ל שנקבעו עבור מרדכי לשנת 2025.

להלן פירוט התגמולים שניתנו על-ידי החברה או על-ידי תאגיד בשליטתה לבעלי עניין בחברה, שאינם מצוינים בטבלה שבסעיף 1 לתקנה זו לעיל

גמול דירקטורים

הדירקטורים החיצוניים (ה"ה דרור נגל ודן נדיב) והדירקטורית הבלתי תלויה (הגב' לימור בלדב) בחברה (להלן: "הדירקטורים") היו זכאים בגין שנת 2025 לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), זאת בהתאם להחלטה לשלם גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכומים המרביים כל זמן שדרגת ההון העצמי שבה תסווג החברה תהא בדרגה ד' (או דרגה נמוכה יותר) כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול, וככל שדרגת ההון העצמי שבה תסווג החברה תהא בדרגה ה' כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול, אזי מתן גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים בחברה יהא בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול. החל מיום 1 בינואר 2026, דרגת ההון העצמי שבה מסווגת החברה הינו בדרגה ה' כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות הגמול, ולפיכך החל ממועד זה ישולם לדירקטורים גמול שנתי וגמול השתתפות לדירקטורים בחברה יהא בגובה הסכומים הקבועים.

סך הגמול שניתן לדירקטורים בשנת 2025 הסתכם בסך של כ-470 אלפי ש"ח.

בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם (להלן: "יורם", יורם ואלון יחד יקראו להלן: "בעלי השליטה") המחזיקים בכ-51,998,300 ממניות החברה (כל אחד מהם מחזיק בכ-25,999,150 מניות) המהוות כ-65.98% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בחברה. לפרטים אודות הסכם בעלי המניות בין בעלי השליטה ראה סעיף 3.5 לפרק 3 לתשקיף החברה מיום 30 במאי 2022 נושא תאריך 31 במאי 2022 והתיקון לו מיום 25 ביולי 2022 (להלן יחד: "התשקיף") המובא בדוח זה בדרך של הפניה (להלן: "הסכם בעלי המניות"). יצוין, כי במסגרת הסכם בעלי המניות העניק יורם לאלון יפוי כוח בלתי חוזר (להלן: "מיופה הכוח") כמיופה כוח (proxy), להשתתף ולהצביע בשמו בכל אסיפה כללית של החברה, בהתאם לשיקול דעתו המוחלט של אלון (להלן: "יפוי הכוח") ובלבד שיחול האמור להלן: יפוי הכוח יוותר בתוקף כל עוד תנאי העסקתו וכהונתו של יורם בחברת אברהם עמרם ובניו בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאות של אלון ויורם, המוחזקת על ידם בחלקים שווים (50% כ"א) (להלן: "חברת ובניו"), זהים לתנאי כהונתו והעסקתו של אלון בחברה. במקרה בו תנאי הכהונה אינם זהים באופן שתנאי כהונתו והעסקתו של אלון בחברה גבוהים יותר מתנאי כהונתו והעסקתו של יורם בחברת ובניו, ובמקרה זה בלבד, ליורם תהיה הזכות להצביע באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, שעל סדר יומה אישור תנאי כהונה והעסקה של אלון ו/או אישור מדיניות תגמול לחברה, מכוח החזקותיו במניות החברה ויפוי הכוח, במקרה זה בלבד, לא יחול. "תנאי כהונה והעסקה" לעניין זה משמעם - תקרת התגמול הקבוע השנתי לו זכאי אלון וכן תקרת התגמול המשתנה לו עשוי להיות זכאי אלון, המותנה בביצועים, לרבות המנגנון וכן השיעור מהרווח לפני מס של החברה. יפוי הכוח יינתן למיופה הכוח בלבד ואינו ניתן להעברה לרבות לנעבר מורשה. יפוי הכוח יפקע בכל אחד מהמקרים המפורטים להלן: (א) בתום 5 שנים ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית¹²; (ב) במועד בו החברה תחזור להיות חברה פרטית; (ג) עם פקיעתו של ההסכם; (ג) ו/או אם חו"ח מיופה הכוח נפטר או הוכרז כפסול דין. יצוין, כי נכון למועד הדוח, יורם אינו מכהן כנושא משרה בחברה, אינו מעורב בפעילות החברה ואינו מחויב בהתחייבות לתיחום פעילות. לאור האמור לעיל, ולאור העובדה שיוורם נחשב בעל שליטה בחברה לפי חוק ניירות ערך, אלון העניק ליורם התחייבות לשיפוי בגין כל נזק, הפסד, חבות או הוצאה (לרבות הוצאות משפטיות סבירות ושכ"ט עורכי דין סביר, אך למעט נזקים עקיפים, כגון נזק למוניטין) שייגרם ליורם בקשר עם טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם היותו של יורם בעל שליטה בחברה. יובהר, כי ליורם אין ולא תהיה כל זכות חזרה לחברה מכוח ההתחייבות לשיפוי האמורה וכי ההתחייבות לשיפוי הינה במישור מערכת היחסים בין בעלי השליטה בלבד.

¹² ביום 7 במאי 2024 נחתמה תוספת להסכם בעלי המניות בין מר אלון לבין יורם, לפיה יורם הסכים להאריך את תוקף יפוי הכוח שניתן לאלון למשך חמש שנים החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית. יובהר כי, יתר תנאי הסכם בעלי המניות נותרו ללא שינוי והינם כמתואר לעיל.

9. עסקאות עם בעלי שליטה (תקנה 22)

למיטב ידיעת החברה, מפורטים להלן פרטים (לרבות בדרך של הפניה) ביחס לכל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר התאגיד התקשר בה במהלך שנת 2025 או במועד מאוחר לסוף שנת 2025 ועד למועד הגשת הדוח התקופתי או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח התקופתי:

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
עסקאות עם בעלי שליטה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות			
1.	ביום 8 בנובמבר 2020 התקשרו החברה ושה. גאיה נדלן בע"מ (להלן: "גאיה"; החברה וגאיה, ביחד להלן: "המוכרות"), שהינן הבעלים במשותף (מושע) במגרש ברחוב הירדן 5 בחדרה (להלן: "המגרש") עם בעלי השליטה ועם 3 יחידים שהינם למיטב ידיעת החברה בעלי השליטה בגאיה (להלן: "הרוכשים"), בהסכם למכירת 39% מזכויות המוכרות במגרש לרוכשים (מר אלון עמרם ומר יורם עמרם - 1/4 כ"א, ובעלי השליטה בגאיה - 1/6 כ"א), בתמורה לסך של 960 אלפי ש"ח. נכון למועד הדוח, אושרה תביעה למגרש, ובכוונת המוכרות להתקשר עם הרוכשים בהסכם שיתוף במקרקעין ו/או הסכם ביצוע, שבמסגרתם ייוחדו דירות בפריקט לכל אחד מהצדדים ותוסדר חלוקת נטל עלויות הבנייה בהתאם לחלקם היחסי של הצדדים במקרקעין, והכל בכפוף לקבלת אישורים על פי דין.	עניינם האישי של בעלי השליטה בעסקה נובע מהיותם צד לעסקה.	לפרטים נוספים, ראו סעיף 8.3.8 לתשקיף.
2.	התקשרות החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה אישרו את התקשרות החברה וחברת עמרם אלון ניהול ואחזקות בע"מ (להלן: "חברת הניהול"), חברה בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר אלון עמרם, בהסכם ניהול מכוחו מכהן מר אלון עמרם כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה. לפרטים אודות הסכם הניהול עם חברת הניהול ראה סעיף 8.3.2 לתשקיף. עובר למועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, בחודש מאי 2024, אושרה ההתקשרות, משכך יצוין כי בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), תשס"ו-2000 ("תקנות ההקלות"), ההתקשרות תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו החברה הפכה לחברה ציבורית.	עניינו האישי של מר אלון עמרם בעסקה נובע מהיות חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה צד להסכם הניהול, המעניקה לחברה את שירותי הניהול באמצעות אלון עמרם.	לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של מר אלון עמרם, ראו סעיף 8.3.2 לפרק 8 של התשקיף. לפרטים נוספים אודות אשרור ההתקשרות ראה דיווח מיידי מיום 7 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-048090) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
3.	הסדר תיחום הפעילות עם מר אלון עמרם אשר ניתן לחברה ללא תמורה כמפורט בסעיף 6.1.3 לתשקיף. יודגש, כי מר יורם עמרם וחברת עמרם ובניו בע"מ (חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו של אלון עמרם ויורם עמרם המחזיקים בה בחלקים שווים) (להלן: "חברת ובניו") אינם כפופים להסדר תיחום הפעילות.	התחייבות חד צדדית של בעל השליטה אשר ניתנה לחברה ללא תמורה.	לפרטים נוספים אודות הסדר תיחום הפעילות בין החברה, לבין אלון עמרם, ראו סעיף 6.1.3 לפרק 6 של התשקיף.
4.	מתן התחייבות לכתיב פטור ושיפוי לנושאי המשרה המכהנים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה, לרבות למר אלון עמרם.	מר אלון עמרם, בעל השליטה בחברה, מוטב על פי ההתקשרות.	ראה תקנה 29א להלן.
עסקאות אחרות (לא חריגות)			
5.	התקשרות בנוהל עסקאות ואמות מידה לרכישת חומרי בנין וציוד לרבות משאבות בטון, הובלות, משאיות, מנוף, כלי צמ"ה, מכולות אשפה ופינוי פסולת, בטון, רשתות, גבס, בלוקים, חומרי מליטה (לדוגמא: דבק גבס), צבע, עצים, ריצופים, חיפויים, כלים סניטריים וכדומה (להלן: "השירותים והחומרים") וכן ציוד ואספקה טכנית ביניהם אפודים, ציוד למיגון ולבטיחות, פטישים, כלי עבודה, חוט שזור, מסמרים וחומרי עזר אחרים (להלן: "חומרי העזר"), וכן ברזל לרבות חישוקים, כיפופים, רשתות, חיתוכים, אלמנטים וכלונסאות (להלן: "ברזל"), לצורך ביצוע הפרויקטים היוזמים של הקבוצה (להלן: "נוהל הרכישות מחברת ובניו") על ידי החברה, לרבות באמצעות חברות ביצוע המוחזקות על ידה (להלן: "חברות הביצוע"), מחברת ובניו. אמות מידה לרכישת שירותים וחומרים ו/או ברזל רכישת החומרים והשירותים ו/או הברזל תעשה (בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים ע"פ דין כמפורט להלן) בהתאם לאמות המידה המפורטות להלן: (א) רכישת השירותים והחומרים ו/או הברזל תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה ביחס לכל פרויקט בנפרד באופן שבתחילת כל פרויקט תקבע מסגרת ומחירון ביחס לכל השירותים והחומרים ו/או הברזל שיידרשו לצורך ביצוע הפרויקט, מתחילתו ועד סופו, בהתאם לתקציב הפרויקט (להלן: "מחירון פרויקטאלי"); (ב) המחירון הפרויקטאלי יובא לדיון בוועדת הביקורת אשר תבחן האם מדובר בעסקה חריגה אם לאו, כאשר ביחס לביסוס תנאי שוק, יחול האמור בס"ק (ג) להלן. ככל שמדובר בעסקה שאינה חריגה, כי אז ייהא באישור ועדת הביקורת למחירון הפרויקטאלי וככל שמדובר בעסקה חריגה שהינה בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל ואינה פוגעת בטובת החברה, כי אז אישור המחירון הפרויקטאלי יובא לדיון ואישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 51(5) לתקנות ההקלות. הצדדים יפעלו לאורך הפרויקט ע"פ הסכם המחירון הפרויקטאלי, אלא אם כן בוצע שינוי למחירון הפרויקטאלי ע"י ועדת הביקורת; (ג) השירותים והחומרים, למעט ברזל, יסופקו בכפוף לביצוע הליך תחרותי המבטיח כי מחירים של השירותים והחומרים הינו בתנאי שוק. לעניין זה, "הליך תחרותי" משמע - קבלת הצעת מחיר אחת לפחות מצדדים שלישיים, ביחס למחיר	ענייניהם האישיים של בעלי השליטה בעסקה נובעים מהיות חברת ובניו, חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה, צד להתקשרות בנוהל הרכישות, המספקת לחברות הביצוע שירותים, חומרים וחומרי עזר.	---

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים																																																																												
השירותים והחומרים הנדרשים לצורך הפרויקט בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, וזאת לפחות אחת לשישה חודשים.¹³ שינוי ביחס לכל פריט במחירון של עד 5% לא ייחשב כחריגה מעסקת המקור. שינוי במחירי הברזל בשל תנודתיות של עד 10% (לכל כיוון) לא ייחשב שינוי מהותי מעסקת המקור. יצוין, כי במועדים שונים אישרה ועדת הביקורת רכישות ביחס לשירותים וחומרים ו/או ברזל בפרויקטים של החברה ו/או חברות מוחזקות על ידיה, כעסקאות לא חריגות של החברה עם בעלי השליטה בה, מהטעם כי כ"א מהעסקאות נעשו במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו עסקאות השוואה בהתאם לנוהל האמור) וכן, לא היה בכל אחת מהעסקאות כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. להלן פרטים אודות העסקאות שאושרו:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מועד האישור על ידי ועדת הביקורת</th><th>שם הפרויקט</th><th>שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט</th><th>היקף שאושר ביחס לפרויקט בכללותו, באלפי ש"ח (הערכה בהתאם לתקציב הפרויקט)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">פרויקטים שמבוצעים על ידי עמרים ביצועים (חברה בת 100% של החברה)</td></tr> <tr> <td>14.9.2022</td><td>סנטרל, טירת הכרמל</td><td>100%</td><td>3,870</td></tr> <tr> <td>14.9.2022</td><td rowspan="3">YOUNG, מכבי, רמלה</td><td rowspan="3">100%</td><td rowspan="3">6,701</td></tr> <tr> <td>28.11.2024</td></tr> <tr> <td>24.2.2025</td></tr> <tr> <td>27.11.2025</td><td rowspan="2">נאות שמיר, רמלה</td><td rowspan="2">100%</td><td rowspan="2">1,490</td></tr> <tr> <td>14.9.2022</td></tr> <tr> <td>14.9.2022</td><td>רובע הברון פרדס חנה</td><td>50%</td><td>5,584</td></tr> <tr> <td>14.9.2022</td><td rowspan="4">דיזינגוף, נתניה</td><td rowspan="4">66%</td><td rowspan="4">20,249</td></tr> <tr> <td>13.11.2022</td></tr> <tr> <td>08.02.2024</td></tr> <tr> <td>28.03.2024</td></tr> <tr> <td>10.6.2024</td><td rowspan="4">AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם א'</td><td rowspan="4">100%</td><td rowspan="4">28,038</td></tr> <tr> <td>12.6.2023</td></tr> <tr> <td>08.02.2024</td></tr> <tr> <td>10.6.2024</td></tr> <tr> <td>27.8.2024</td><td rowspan="4">AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם ב'</td><td rowspan="4">100%</td><td rowspan="4">29,450</td></tr> <tr> <td>28.11.2024</td></tr> <tr> <td>12.6.2023</td></tr> <tr> <td>08.02.2024</td></tr> <tr> <td>10.6.2024</td><td rowspan="4">AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם ג'</td><td rowspan="4">100%</td><td rowspan="4">26,293</td></tr> <tr> <td>27.8.2024</td></tr> <tr> <td>28.11.2024</td></tr> <tr> <td>12.6.2023</td></tr> <tr> <td>01.11.2023</td><td rowspan="2">אקווה סנס בן גוריון - נתניה</td><td rowspan="2">100%</td><td rowspan="2">9,157</td></tr> <tr> <td>10.6.2024</td></tr> <tr> <td>16.2.2025</td><td rowspan="4">THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה</td><td rowspan="4">67%</td><td rowspan="4">22,670</td></tr> <tr> <td>21.12.2023</td></tr> <tr> <td>10.6.2024</td></tr> <tr> <td>27.8.2024</td></tr> <tr> <td>18.03.2024</td><td rowspan="2">מתחם 1, עכו (מתחם 71118)</td><td rowspan="2">100%</td><td rowspan="2">23,770</td></tr> <tr> <td>30.4.2024</td></tr> <tr> <td>27.8.2024</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	מועד האישור על ידי ועדת הביקורת	שם הפרויקט	שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט	היקף שאושר ביחס לפרויקט בכללותו, באלפי ש"ח (הערכה בהתאם לתקציב הפרויקט)	פרויקטים שמבוצעים על ידי עמרים ביצועים (חברה בת 100% של החברה)				14.9.2022	סנטרל, טירת הכרמל	100%	3,870	14.9.2022	YOUNG, מכבי, רמלה	100%	6,701	28.11.2024	24.2.2025	27.11.2025	נאות שמיר, רמלה	100%	1,490	14.9.2022	14.9.2022	רובע הברון פרדס חנה	50%	5,584	14.9.2022	דיזינגוף, נתניה	66%	20,249	13.11.2022	08.02.2024	28.03.2024	10.6.2024	AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם א'	100%	28,038	12.6.2023	08.02.2024	10.6.2024	27.8.2024	AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם ב'	100%	29,450	28.11.2024	12.6.2023	08.02.2024	10.6.2024	AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם ג'	100%	26,293	27.8.2024	28.11.2024	12.6.2023	01.11.2023	אקווה סנס בן גוריון - נתניה	100%	9,157	10.6.2024	16.2.2025	THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה	67%	22,670	21.12.2023	10.6.2024	27.8.2024	18.03.2024	מתחם 1, עכו (מתחם 71118)	100%	23,770	30.4.2024	27.8.2024					
מועד האישור על ידי ועדת הביקורת	שם הפרויקט	שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט	היקף שאושר ביחס לפרויקט בכללותו, באלפי ש"ח (הערכה בהתאם לתקציב הפרויקט)																																																																												
פרויקטים שמבוצעים על ידי עמרים ביצועים (חברה בת 100% של החברה)																																																																															
14.9.2022	סנטרל, טירת הכרמל	100%	3,870																																																																												
14.9.2022	YOUNG, מכבי, רמלה	100%	6,701																																																																												
28.11.2024																																																																															
24.2.2025																																																																															
27.11.2025	נאות שמיר, רמלה	100%	1,490																																																																												
14.9.2022																																																																															
14.9.2022	רובע הברון פרדס חנה	50%	5,584																																																																												
14.9.2022	דיזינגוף, נתניה	66%	20,249																																																																												
13.11.2022																																																																															
08.02.2024																																																																															
28.03.2024																																																																															
10.6.2024	AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם א'	100%	28,038																																																																												
12.6.2023																																																																															
08.02.2024																																																																															
10.6.2024																																																																															
27.8.2024	AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם ב'	100%	29,450																																																																												
28.11.2024																																																																															
12.6.2023																																																																															
08.02.2024																																																																															
10.6.2024	AQUA PARK, לכיש אשדוד, מתחם ג'	100%	26,293																																																																												
27.8.2024																																																																															
28.11.2024																																																																															
12.6.2023																																																																															
01.11.2023	אקווה סנס בן גוריון - נתניה	100%	9,157																																																																												
10.6.2024																																																																															
16.2.2025	THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה	67%	22,670																																																																												
21.12.2023																																																																															
10.6.2024																																																																															
27.8.2024																																																																															
18.03.2024	מתחם 1, עכו (מתחם 71118)	100%	23,770																																																																												
30.4.2024																																																																															
27.8.2024																																																																															

¹³ קרי, על מנת שהחברה תוכל לבחון תנאי שוק של התקשרות כאמור מול הצעה מצד שלישי, נדרש כי לא יחלפו למעלה משישה חודשים ממועד ההצעה מצד שלישי ועד למועד ההתקשרות כאמור.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים																																																																																																														
	<table><tr><td>30.4.2024</td><td>ו-</td><td>מתחם 2, עכו (מתחם 71119)</td><td>100%</td><td>21,469</td></tr><tr><td>27.8.2024</td><td>ו-</td><td>מתחם 3, עכו (מתחם 71120)</td><td>100%</td><td>24,469</td></tr><tr><td>24.2.2025</td><td></td><td>הרובע הבינלאומי, לוד</td><td>100%</td><td>28,661</td></tr><tr><td>24.11.2025</td><td></td><td>נאות פרס-רמלה 105</td><td>100%</td><td>20,327</td></tr><tr><td colspan="5">פרויקטים שמבוצעים על ידי אחוזת אריה (חברה כלולה 50% של החברה)</td></tr><tr><td>14.9.2022</td><td></td><td>מפרש, חדרה</td><td>50%</td><td>10,151</td></tr><tr><td>14.9.2022</td><td></td><td>כרמי גת, קרית גת</td><td>50%</td><td>2,677</td></tr><tr><td>14.9.2022</td><td>ו-</td><td>כלניות 22,</td><td>50%</td><td>13,625</td></tr><tr><td>08.02.2024</td><td>ו-</td><td>טירת הכרמל</td><td></td><td></td></tr><tr><td>25.02.2024</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>18.1.2024</td><td>ו-</td><td>מגרש 501,</td><td>100%</td><td>9,504</td></tr><tr><td>28.11.2024</td><td>ו-</td><td>גן אלי כהן</td><td></td><td></td></tr><tr><td>16.2.2025</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>28.11.2024</td><td></td><td>זיבוטינסקי 59,</td><td>50%</td><td>22,933</td></tr><tr><td></td><td></td><td>טירת הכרמל</td><td></td><td></td></tr><tr><td colspan="5">פרויקטים שמבוצעים על ידי ע.א. חפר נכסים בע"מ (חברה כלולה 50% של החברה)</td></tr><tr><td>30.1.2023</td><td></td><td>כפר יונה</td><td>50%</td><td>1,300</td></tr><tr><td colspan="5">פרויקטים שמבוצעים על ידי מגרש מס' 1 עמק חפר בע"מ (חברה כלולה 50% של החברה)</td></tr><tr><td>30.1.2023</td><td></td><td>מגרש 1</td><td>50%</td><td>700</td></tr><tr><td colspan="5">פרויקטים שמבוצעים על ידי יסודות אומנות הבניה בע"מ (לשעבר עדיא הנדסה בע"מ)(חברה המוחזקת 51% ע"י החברה)</td></tr><tr><td>28.11.2024</td><td></td><td>חבצלת השרון, מגרשים 212, 213</td><td>50%</td><td>14,553</td></tr><tr><td>28.11.2024</td><td></td><td>מתחם ה-1000 מתחמים 30306, 3037-3039 ראשון לציון</td><td>50%</td><td>26,195</td></tr></table>	30.4.2024	ו-	מתחם 2, עכו (מתחם 71119)	100%	21,469	27.8.2024	ו-	מתחם 3, עכו (מתחם 71120)	100%	24,469	24.2.2025		הרובע הבינלאומי, לוד	100%	28,661	24.11.2025		נאות פרס-רמלה 105	100%	20,327	פרויקטים שמבוצעים על ידי אחוזת אריה (חברה כלולה 50% של החברה)					14.9.2022		מפרש, חדרה	50%	10,151	14.9.2022		כרמי גת, קרית גת	50%	2,677	14.9.2022	ו-	כלניות 22,	50%	13,625	08.02.2024	ו-	טירת הכרמל			25.02.2024					18.1.2024	ו-	מגרש 501,	100%	9,504	28.11.2024	ו-	גן אלי כהן			16.2.2025					28.11.2024		זיבוטינסקי 59,	50%	22,933			טירת הכרמל			פרויקטים שמבוצעים על ידי ע.א. חפר נכסים בע"מ (חברה כלולה 50% של החברה)					30.1.2023		כפר יונה	50%	1,300	פרויקטים שמבוצעים על ידי מגרש מס' 1 עמק חפר בע"מ (חברה כלולה 50% של החברה)					30.1.2023		מגרש 1	50%	700	פרויקטים שמבוצעים על ידי יסודות אומנות הבניה בע"מ (לשעבר עדיא הנדסה בע"מ)(חברה המוחזקת 51% ע"י החברה)					28.11.2024		חבצלת השרון, מגרשים 212, 213	50%	14,553	28.11.2024		מתחם ה-1000 מתחמים 30306, 3037-3039 ראשון לציון	50%	26,195		
	30.4.2024	ו-	מתחם 2, עכו (מתחם 71119)	100%	21,469																																																																																																												
	27.8.2024	ו-	מתחם 3, עכו (מתחם 71120)	100%	24,469																																																																																																												
	24.2.2025		הרובע הבינלאומי, לוד	100%	28,661																																																																																																												
	24.11.2025		נאות פרס-רמלה 105	100%	20,327																																																																																																												
	פרויקטים שמבוצעים על ידי אחוזת אריה (חברה כלולה 50% של החברה)																																																																																																																
	14.9.2022		מפרש, חדרה	50%	10,151																																																																																																												
	14.9.2022		כרמי גת, קרית גת	50%	2,677																																																																																																												
	14.9.2022	ו-	כלניות 22,	50%	13,625																																																																																																												
	08.02.2024	ו-	טירת הכרמל																																																																																																														
	25.02.2024																																																																																																																
	18.1.2024	ו-	מגרש 501,	100%	9,504																																																																																																												
	28.11.2024	ו-	גן אלי כהן																																																																																																														
	16.2.2025																																																																																																																
	28.11.2024		זיבוטינסקי 59,	50%	22,933																																																																																																												
			טירת הכרמל																																																																																																														
	פרויקטים שמבוצעים על ידי ע.א. חפר נכסים בע"מ (חברה כלולה 50% של החברה)																																																																																																																
	30.1.2023		כפר יונה	50%	1,300																																																																																																												
	פרויקטים שמבוצעים על ידי מגרש מס' 1 עמק חפר בע"מ (חברה כלולה 50% של החברה)																																																																																																																
	30.1.2023		מגרש 1	50%	700																																																																																																												
	פרויקטים שמבוצעים על ידי יסודות אומנות הבניה בע"מ (לשעבר עדיא הנדסה בע"מ)(חברה המוחזקת 51% ע"י החברה)																																																																																																																
	28.11.2024		חבצלת השרון, מגרשים 212, 213	50%	14,553																																																																																																												
	28.11.2024		מתחם ה-1000 מתחמים 30306, 3037-3039 ראשון לציון	50%	26,195																																																																																																												
	להלן פרטים אודות סך הרכישות בפועל של השירותים והחומרים ו/או הברזל מחברת ובניו בשנת 2025 :																																																																																																																
	<table><tr><td>מספר פרויקטים</td><td>סכום (באלפי ש"ח)</td><td>שיעור מהוצאות הקבוצה (מאוחד)</td><td>שמהוה</td></tr><tr><td colspan="4">חברה מאוחדת</td></tr><tr><td>שירותים וחומרים ברזל</td><td>19</td><td>9,318</td><td>1.18%</td></tr><tr><td></td><td>11</td><td>25,750</td><td>3.25%</td></tr><tr><td>סה"כ שירותים וחומרים ו ברזל</td><td>30</td><td>35,068</td><td>4.4%</td></tr><tr><td colspan="4">חברות כלולות*</td></tr><tr><td>שירותים וחומרים ברזל</td><td>16</td><td>1,099</td><td>0.14%</td></tr><tr><td></td><td>8</td><td>1,432</td><td>0.18%</td></tr><tr><td>סה"כ שירותים וחומרים וברזל</td><td>24</td><td>2,531</td><td>0.3%</td></tr></table>				מספר פרויקטים	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מהוצאות הקבוצה (מאוחד)	שמהוה	חברה מאוחדת				שירותים וחומרים ברזל	19	9,318	1.18%		11	25,750	3.25%	סה"כ שירותים וחומרים ו ברזל	30	35,068	4.4%	חברות כלולות*				שירותים וחומרים ברזל	16	1,099	0.14%		8	1,432	0.18%	סה"כ שירותים וחומרים וברזל	24	2,531	0.3%																																																																									
	מספר פרויקטים	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מהוצאות הקבוצה (מאוחד)	שמהוה																																																																																																													
חברה מאוחדת																																																																																																																	
שירותים וחומרים ברזל	19	9,318	1.18%																																																																																																														
	11	25,750	3.25%																																																																																																														
סה"כ שירותים וחומרים ו ברזל	30	35,068	4.4%																																																																																																														
חברות כלולות*																																																																																																																	
שירותים וחומרים ברזל	16	1,099	0.14%																																																																																																														
	8	1,432	0.18%																																																																																																														
סה"כ שירותים וחומרים וברזל	24	2,531	0.3%																																																																																																														
אמות מידה לרכישת חומרי עזר כל עוד רכישת חומרי העזר מחברת ובניו תעמוד באמות המידה שלהלן, היא תחשב כעסקה זניחה: (א) רכישות חומרי העזר תבוצע במהלך העסקים הרגיל של החברה; (ב) חומרי העזר ירכשו בכפוף לביצוע הליך																																																																																																																	

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים																					
	תחרותי המבטיח כי הם נמכרים בתנאי שוק¹⁴; ו-ו(ג) סך רכישות הציוד הטכני מחברת ובניו, במהלך 12 חודשים קלנדארים לא יעלה על הנמוך מבין 3,000 אלפי ש"ח¹⁵, 2% מסך הוצאות החברה (במאוחד) או 2% מסך ההכנסות החברה (במאוחד). "הליך תחרותי" לעניין זה - משמעו מחירון משני ספקים לפחות, בקשר עם רכישת חומרי גלם מאותו סוג, בהיקף וברמת איכות דומים ובתנאי תשלום דומים, וזאת לפחות אחת לשישה חודשים¹⁶. אמות המידה תיבחנו מידי שנה על ידי ועדת הביקורת (להלן: "נוהל אמות המידה"). נוהל אמות המידה אושר מחדש ביום 27 בנובמבר 2025. לפרטים אודות היקף הרכישות בשנת 2025 ראה להלן. <table><tr><th>מספר פרויקטים</th><th>סכום (באלפי ש"ח)</th><th>שיעור מהוצאות הקבוצה (מאוחד)</th></tr><tr><td colspan="3">חברה מאוחדת</td></tr><tr><td>חומרי עזר</td><td>16</td><td>48</td></tr><tr><td></td><td></td><td>0.01%</td></tr><tr><td colspan="3">חברות כלולות*</td></tr><tr><td>חומרי עזר</td><td>12</td><td>47</td></tr><tr><td></td><td></td><td>0.01%</td></tr></table> * הרכישות מוצגות ב-100%. יצוין כי בהתאם לסעיף 117(ב) לחוק החברות ובהתאם להחלטת ועדת הביקורת, הנוהל יהיה טעון בחינה ואישור של ועדת הביקורת מדי שנה.	מספר פרויקטים	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מהוצאות הקבוצה (מאוחד)	חברה מאוחדת			חומרי עזר	16	48			0.01%	חברות כלולות*			חומרי עזר	12	47			0.01%		
מספר פרויקטים	סכום (באלפי ש"ח)	שיעור מהוצאות הקבוצה (מאוחד)																						
חברה מאוחדת																								
חומרי עזר	16	48																						
		0.01%																						
חברות כלולות*																								
חומרי עזר	12	47																						
		0.01%																						
6.	ועדת הביקורת אישרה ביום 29 באפריל 2025.	עניינים האישי של בעלי השליטה בעסקה נובע מהיות חברת ובניו, חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה, צד להתקשרות.	---																					
7.	ועדת הביקורת אישרה ביום 27 בנובמבר 2025.																							
8.	ועדת הביקורת אישרה את עדכוני התפקידים בימים 15 בינואר 2025 ו-11 בפברואר 2026.	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיותו של מר ירון ברדה המועסק בחברה אחיין של בעלי השליטה.	---																					
9.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 30 במאי 2022.	בעלי השליטה בחברה מוטבים על פי ההתקשרות	ראה תקנה 29א להלן.																					
10.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 30 במאי 2022.	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות העמותה	לפרטים נוספים ראה סעיף 8.3.20 לתשקיף.																					

14 ככל שהחברה תתקשה לאתר שני ספקים שהינם צדדים שלישיים, הבחינה תבוצע מול הצעה חלופית אחת.

15 יצוין כי ביום 1 בנובמבר 2023 אישרה וועדת הביקורת נוהל עסקאות זניחות, במסגרתו עודכן סך רכישות הציוד הטכני ל-3 מיליון ש"ח (חלף 2 מיליון ש"ח). לפרטים, ראו ס' 11 לטבלה להלן.

16 קרי, על מנת שהחברה תוכל לבחון תנאי שוק של התקשרות כאמור מול הצעה מצד שלישי, נדרש כי לא יחלפו למעלה משישה חודשים ממועד ההצעה מצד שלישי עד למועד ההתקשרות כאמור.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	"העמותה" , שהינו ארגון שהוקם על ידי בעלי השליטה ע"י אביהם וסבתם של בעלי השליטה, לא יעלו על סך של 2 מיליון ש"ח בשנה. בשנת 2025 היקף התמורות לעמותה הסתכם לסך של כ-1,100 אלפי ש"ח.	השוקמה על ידי בעלי השליטה צד להתקשרות.	
11.	דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית מיום 30 במאי 2022.	היות ערבותיהם האישיות של בעלי השליטה בחברה עבור התחייבויות החברה.	לפרטים אודות ערבויות שהועמדו על ידי בעלי השליטה בחברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראו סעיף 20(4) לדוח הכספי.
12.	אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מהימים: 1 בנובמבר 2023 28 בנובמבר 2024 27 בנובמבר 2025	עניינם האישי של בעלי השליטה נובע מהיות חברות בשליטתם צד להתקשרויות	---
13.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 1 בנובמבר 2023 ועדת הביקורת של החברה אישרה את הארכת ההתקשרות ביום 28 בנובמבר 2024 וביום 5 באוגוסט 2025	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות חברת ובניו חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה צד להתקשרות בהסכם הניהול.	---
14.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 5 בספטמבר 2024 ועדת הביקורת של החברה אישרה את עדכון ההתקשרות ביום 24 בפברואר 2025 וביום 5 באוגוסט 2025.	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיותו של מר מור ברדה המועסק בחברה אחיינם של בעלי השליטה.	---

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה ביחס לעובדים בתפקידים זהים ודומים בחברה) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.		
15.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 28 בנובמבר 2024	התקשרות אחוזת אריה (להלן: " הקבלן ") בהסכם ביצוע לבניית בית כנסת בשכונת עין הים בחדרה (על מגרש שהוקצה על ידי עיריית חדרה) לעמותת היכל אברהם ומנטינה (ארגון שהוקם על ידי בעלי השליטה ע"ש אביהם וסבתם) בתמורה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, והתקשרות הקבלן בעסקאות לרכישת ציוד ושירותים מחברת אברהם עמרם ובניו בע"מ, חברה בבעלות בעלי השליטה. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה והצעות מחיר על מנת לבסס תנאי שוק לרבות העובדה שהקבלן הינה חברה כלולה המוחזקת 50% על ידי החברה וההתקשרות אושרה על ידי השותף של החברה קקבלן) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. נכון למועד הדוח, הביצוע טרם הושלם והתמורה טרם שולמה במלואה. היקף התקציב לפרויקט עמד, נכון למועד הדוח, על סך כ- 5,300 אש"ח ויתרה לתשלום לקבלן מסתכמת לסך של כ- 1,061 אש"ח.	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות חברת ובניו חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה צד להתקשרות בהסכם הניהול.
16.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 22 בדצמבר 2024	התקשרות החברה בהסכם למכירת דירה בפרויקט תנופוט (להלן: " הפרויקט "), למר ירדן ברדה (עובד החברה ואחיינו של מר אלון עמרם) בתמורה לסך כולל של כ-2.297 מיליון ש"ח. ההתקשרות עם מר ירדן ברדה סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה שלבעלי השליטה עניין אישי בה, מהטעמים כי העסקה הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה; התמורה הינה בתנאי שוק (הן ביחס למחיר והן ביחס לתנאי התשלום (נבחנו עסקאות השוואה לצדדים שלישיים), וכן אין בעסקה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות של מר ירדן ברדה המועסק בחברה אחיו של בעלי השליטה.
17.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 29 באפריל 2025	התקשרות אברהם ביצועים בעסקאות לרכישת שירותי הובלות ועבודות מנוף מחברת סקיי פתרונות והנפה והובלות בע"מ, חברה פרטית בבעלותה ושליטתה המלאה (100%) של חברת ובניו (להלן: " סקיי ") בהתאם למחירון כללי, שאינו מיוחס לפרויקט ספציפי. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה בהתבסס על הצעות מחיר של צדדי ג' לשירותי הובלות ועבודות מנוף) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. העסקה סווגה כזניחה וסך הרכישות לשנת 2025 הסתכם לסך של כ- 15 אש"ח.	ענייניהם האישיים של בעלי השליטה בעסקה נובעים מהיות סקיי, חברה פרטית אשר הינה בבעלותם ושליטתם המלאה (בשרשר סופי), צד להתקשרות.
18.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 29 באפריל 2025	התקשרות אחוזת אריה בעסקאות לרכישת שירותי הובלות ועבודות מנוף מסקיי בהתאם למחירון כללי, שאינו מיוחס לפרויקט ספציפי. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה בהתבסס על הצעות מחיר של צדדי ג' לשירותי הובלות ועבודות מנוף) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. העסקה סווגה כזניחה ובסופו של דבר לא בוצעה רכישה במהלך שנת 2025	ענייניהם האישיים של בעלי השליטה בעסקה נובעים מהיות סקיי, חברה פרטית אשר הינה בבעלותם ושליטתם המלאה (בשרשר סופי), צד להתקשרות.
19.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 29 באפריל 2025	התקשרות יסודות אומנות הבניה (51%) (להלן: " יסודות הבניה ") בעסקאות לרכישת שירותי הובלות ועבודות מנוף מסקיי בהתאם למחירון כללי, שאינו מיוחס לפרויקט ספציפי. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה בהתבסס על הצעות מחיר של צדדי ג' לשירותי הובלות ועבודות מנוף) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. העסקה סווגה כזניחה ובסופו של דבר לא בוצעה רכישה במהלך שנת 2025	ענייניהם האישיים של בעלי השליטה בעסקה נובעים מהיות סקיי, חברה פרטית אשר הינה בבעלותם ושליטתם המלאה (בשרשר סופי), צד להתקשרות.
20.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 29 באפריל 2025	התקשרות החברה בעסקאות לרכישת שירותי הובלות ועבודות מנוף מסקיי בהתאם למחירון כללי, שאינו מיוחס לפרויקט ספציפי. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה בהתבסס על הצעות מחיר של צדדי ג' לשירותי הובלות ועבודות מנוף) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. העסקה סווגה כזניחה ובסופו של דבר לא בוצעה רכישה במהלך שנת 2025	ענייניהם האישיים של בעלי השליטה בעסקה נובעים מהיות סקיי, חברה פרטית אשר הינה בבעלותם ושליטתם המלאה (בשרשר סופי), צד להתקשרות.
21.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות והעדכונים בימים שלהלן: 1 בנובמבר 2023 28 בנובמבר 2024 16 בפברואר 2025 27 בנובמבר 2025	התקשרות יסודות הבניה בעסקאות לרכישת אספקה טכנית מחברת ובניו בהתאם למחירון כללי, שאינו מיוחס לפרויקט ספציפי. אישור לעדכון למחירון הכללי, לפיו נוספו פריטים למחירון הכללי. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה בהתבסס על הצעות מחיר של צדדי ג' לאספקה טכנית) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. העסקה סווגה כזניחה ובסופו של דבר לא בוצעה רכישה במהלך שנת 2025	ענייניהם האישיים של בעלי השליטה בעסקה נובעים מהיות סקיי, חברה פרטית אשר הינה בבעלותם ושליטתם המלאה (בשרשר סופי), צד להתקשרות.
22.	ועדת הביקורת של החברה אישרה את ההתקשרות ביום 1 בנובמבר 2023	התקשרות אחוזת אריה בעסקאות לרכישת אספקה טכנית מחברת ובניו בהתאם למחירון כללי, שאינו מיוחס לפרויקט ספציפי. ביום 16 בפברואר 2025 וביום 27 בנובמבר 2025 אושר עדכון למחירון הכללי, לפיו נוספו פריטים למחירון הכללי. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, כהגדרת המונח בחוק החברות, היות שנעשתה במהלך העסקים הרגיל של החברה, בתנאי שוק (לחברי הוועדה הוצגו נתוני השוואה בהתבסס על הצעות מחיר של צדדי ג' לאספקה טכנית) ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה.	ענייניהם האישיים של אלון ויורם בעסקה נובעים מהיות חברת ובניו חברה פרטית בבעלותם ובשליטתם המלאה צד להתקשרות בהסכם הניהול.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה וזהות צדדיה	העניין האישי של בעלי השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
	מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה. העסקה סווגה כזניחה וסך הרכישות לשנת 2025 הסתכם לסך של כ – 38 אש"ח.		
23.	מנגנון העמסת עלויות בין החברה לבין הפעילות חיצונית של בעל השליטה ועדת הביקורת אישרה ואשררה כעסקה שאינה חריגה, מנגנון העמסת עלויות בין החברה לבין החברות הפרטיות ו/או הפעילות של בעל השליטה, המבוצעת שלא דרך החברה (להלן: "הפעילות החיצונית"). בגין חלקן של החברה והפעילות החיצונית בעלויות השכר, הנהלה וכלליות ושכר דירה. אחת לשנה, תבוצע בחינה ביחס לשנה שחלפה, אשר יחול החל מעלויות בגין שנת 2026 ואילך (באותו המועד אושר תשלום בגין שנת 2024 בקשר לפעילות החיצונית, אשר הסתכם לסך של כ-17 אלפי ש"ח). מנגנון העמסת העלויות יהיה לפי עלות העובדים של החברה ושל הפעילות החיצונית; העמסת עלויות משתנות על בסיס מפתח של חלוקת שעות עבודה בין הפעילות החיצונית והחברה, כאשר מידי שנה ועדת הביקורת תבחן את שיעור העמסת העלויות ביחס לכל פרמטר כאמור לעיל ("מנגנון העמסת העלויות"). בהתאם לכך ביום 19 במרץ 2026 בחנה ועדת הביקורת של החברה את מנגנון העמסת העלויות לשנים 2024 ו-2025, הוחלט כי מנגנון העמסת העלויות על הפעילות החיצונית בגין שנת 2024 ובגין 2025 יהיה באופן שהפעילות החיצונית תשאנה בעלויות בסך של כ-17 אלפי ש"ח וכ-69 אלפי ש"ח, בהתאמה (להלן: "מנגנון העמסת עלויות מעודכן"). מנגנון העמסת העלויות המעודכן יחול גם על העלויות בשנת 2026 וועדת הביקורת תבחן את מנגנון העמסת העלויות ביחס לשנת 2026 במהלך שנת 2027.		

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה תקנה 24(א))

לפרטים אודות החזקות בעלי העניין במניות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראה דוח מידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003599), המובא בדוח זה בדרך של הפניה. לתאריך הדוח, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה אינם מחזיקים במניות או בניירות ערך אחרים של חברות מוחזקות מהותיות של החברה.

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים (תקנה 24א)

לפרטים אודות מצבת הון החברה ומרשמי ניירות הערך שלה למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, ראה דיווח מידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-105706), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

לפרטים אודות מצבת הון החברה ומרשמי ניירות הערך שלה, ראה הדיווחים המידיים המתוארים בסעיף 11 לעיל.

13. הדירקטורים של התאגיד (תקנה 26)

שם הדירקטור:	אלון עמרם	דן נדיב	דרור נגל	לימור בלדב
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון ¹⁷	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
מספר זיהוי:	033800798	051969988	057863649	028511285
תאריך לידה:	25.6.1977	19.12.1953	9.10.1962	12.3.1971
מען להמצאת כתבי בי-דין:	נגה 31 קיסריה	גלעד 34, ראש העין	צור רמת אפעל 5, רמת גן	השיטה 17, כפר נטר
נתינות:	ישראל	ישראל	ישראל	ישראל
תחילת כהונה כדירקטור:	10 במרץ 2004	11 בספטמבר 2022	11 בספטמבר 2022	13 ביולי 2023
חברות בוועדת דירקטוריון:	---	חבר בוועדת ביקורת ו-ועדת התגמול	חבר בוועדת ביקורת ו-ועדת התגמול	חברה בוועדת הביקורת ו-ועדת התגמול
האם הינו/ה דירקטור/ית בלתי תלוי/ה או דירקטור/ית חיצוני/ת:	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה
האם הינו/ה דירקטור/ית חיצוני/ת מומחה/ית:	לא	כן	כן	לא
האם החברה רואה בו/בה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל/ת כשירות מקצועית:	לא	כן	כן	לא
האם הדירקטור/ית הינו/ה עובד/ת של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	מכהן כיו"ר דירקטוריון	לא	לא	לא
השכלה:	---	תואר ראשון במנהל עסקים (אוניברסיטת בר אילן) ותואר שני במנהל ולוגיסטיקה (אוניברסיטת פלורידה)	תואר ראשון בכלכלה ותואר שני במנהל עסקים (האוניברסיטה העברית)	בוגרת, משפטים LLB, המכללה האקדמית נתניה. מוסמכת, מנהל עסקים ומימון MBA, המכללה האקדמית נתניה
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	יו"ר הדירקטוריון; מנכ"ל החברה		חבר וועדת ההשקעות במספר קרנות פנסיה וקופות גמל. כיהן כדירקטור בחברה ציבורית תדאה פיתוח טכנולוגי ואוטומציה בע"מ (דח"צ). מכהן במספר חברות ציבוריות: גבאי מניבים ופיתוח בע"מ; ארי נדל"ן בע"מ; אלביט הדמייה בע"מ. מכהן כדירקטור אימג'ן אנרגי בע"מ; מידגן השקעות בע"מ; שטוסל נדל"ן בע"מ; קו הים נדל"ן והשקעות 2018 בע"מ; קו הים נדל"ן בוטיק בע"מ; בית הפינה ראשון בע"מ; גלבוק קבע גבעתיים בע"מ; מט. דנ. יג ניהול בע"מ.	מכהנת כדירקטורית חיצונית במספר חברות ציבוריות: קבוצת גבאי-בניה ייזום בע"מ; נמקו ריאליטי לטדי; אמ. די גי. ריאל אסטייט גלובל לימיטדי; וואן טכנולוגיות תוכנה בע"מ. מכהנת כדירקטורית בשותפות מוגבלת: מאנרה ונצ'רס. חברה בוועדת ערר, מועצת האזורית חוף השרון. עורכת דין עצמאית (2005 ועד היום).

¹⁷ החל מיום 5 ביוני 2022 מונה מר נועם גרייף למנכ"ל החברה, וזאת חלף מר אלון עמרם, אשר סיים את תפקידו כמנכ"ל החברה והחל מהמועד האמור החל לכהן כיו"ר הדירקטוריון החברה בלבד.

שם הדירקטור:	אלון עמרם	דן נדיב	דרור נגל	לימור בלדב
תאגידים נוספים בהם משמש/ת כדירקטור:	מכהן כדירקטור בחברה ובחלק מחברות הבנות של החברה, וכן בעמרם אלון ניהול ואחזקות בע"מ, חברה בבעלותו המלאה.	מכהן כדירקטור בשראל פתרונות לוגיסטיים ומוצרים לרפואה מתקדמת בע"מ; ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ.	ראו לעיל.	ראו לעיל.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אחיו של מר יורם עמרם, בעל שליטה בחברה.	לא	לא	לא
האם הינו/ה מורשה/ית חתימה עצמאית:	לא	לא	לא	לא
האם הוא/היא דירקטור/ית שהחברה רואה אותו/ה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999	לא	כן	כן	לא

14. נושאי משרה בכירה של התאגיד (תקנה 26א)

שם:	נועם גרייף	יוסף שניאור זלמן גונן	אתי חן שריקי	אסף חמון	ירדן ברדה	אור אוליאל	אלישמע אפרים אריבא	דנה שפירא בלום	נדב ג'אן
מספר זיהוי:	034505180	036174613	036392959	300215522	316254028	305040933	034709766	201324944	037091915
תאריך לידה:	18.12.1977	23.1.1979	30.12.1979	15.2.1987	02.07.1995	28.10.1991	19.12.1985	7.3.1989	26.01.1986
תאריך תחילת כהונה בתפקיד הנוכחי:	5.6.2022	1.1.2022	1.6.2016	1.1.2022	11.02.2026	11.02.2026	1.5.2022	24.10.2022	01.09.2022
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	יועצת משפטית ומזכירת חברה	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל רישוי	סמנכ"ל תכנון	מנהל כספים	מבקרת פנים	אדריכל חברה
האם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בתאגיד:	לא	לא	לא	לא	כן	לא	לא	לא	לא
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון. תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה.	תואר ראשון בכלכלה ולימודים בין תחומיים, והשלמה לחשבונאות, קבלת רישיון רו"ח	תואר ראשון במשפטים, מכללה האקדמית נתניה, לימודי תואר שני במשפטים. חברה בלשכת עורכי הדין משנת 2006, מגשרת מוסמכת.	תואר ראשון במנהל עסקים, המרכז האקדמי רופין	תואר ראשון במשפטים, מכללה האקדמית נתניה	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, אוניברסיטת אריאל	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן, קבלת רישיון רו"ח	תואר ראשון במשפטים ובמנהל עסקים (אוניברסיטת רייכמן)	תואר ראשון בארכיטקטורה, אקדמיית בצלאל
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	סמנכ"ל הנדסה בישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ; מהנדס העיר חדרה	סמנכ"ל כספים בחברה; סמנכ"ל כספים ראשי בקבוצת שדה (א. שדה פרויקטים בע"מ, ספירו מערכות מתקדמות בע"מ, א. שדה מגורים בע"מ)	יועצת משפטית ומזכירת חברה	סמנכ"ל שיווק ומכירות	מנהל מחלקת רישוי ואדריכלות בחברה	מנהל תכנון בחברה	מנהל כספים	רו"ח ב-Deloitte ברייטמן, אלמגור, זהר ושות' ורו"ח ומבקרת פנים במשרד רו"ח דניאל שפירא.	אדריכל בחברת רני זיס בע"מ
האם הינו מורשה חתימה עצמאי:	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא

15. מורשי החתימה העצמאיים של התאגיד (תקנה 26ב)

נכון למועד הדוח, אין מורשה חתימה עצמאי בחברה, כהגדרת המונח בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

16. רואה החשבון של התאגיד (תקנה 27)

שם: Deloitte - ברייטמן, אלמגור, זהר ושות'.

מען: דרך מנחם בגין 132, מרכז עזריאלי 1 - הבניין העגול, תל אביב.

17. שינויים בתזכיר ו/או בתקנון (תקנה 28)

אין.

18. המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפות כלליות ומיוחדות (תקנה 29)

תקנה 29(א)

חלוקת דיבידנד או ביצוע חלוקה

אין.

שינוי ההון הרשום או המונפק של התאגיד

לא חלו שינויים בהון הרשום. לשינויים בהון המונפק ראה סעיף 6 (תקנה 20) לעיל.

שינוי בתזכיר או תקנון של התאגיד

ראו סעיף 18 (תקנה 28) לעיל.

פידיון ניירות ערך בני פידיון כמשמעותם בסעיף 312 לחוק החברות

אין.

פידיון מוקדם של איגרות חוב

אין.

עיסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין התאגיד ובעל ענין בו, למעט עסקה של התאגיד עם חברה-בת שלו

אין.

תקנה 29(ב) ו-(ג)

החלטות אסיפות כלליות מיוחדות

א. באסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 3 ביולי 2025, אושר לעדכן את תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה מר נועם גרייף, כמפורט בסעיף 7 (תקנה 21) לפרק זה. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 3 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-048524) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

ב. באסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 11 בספטמבר 2025, אושרו הנושאים שיש לדון בהם במסגרת אסיפה שנתית, וכן הארכת כהונתם של הדירקטורים החיצוניים בדירקטוריון החברה, מר דן נדיב ומר דרור נגל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 11 בספטמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-068838) המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

19. החלטות החברה (תקנה 29א)

19.1 אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות

א. ביום 22 למאי 2025, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לדחות את הצעתו של סמנכ"ל הכספים של החברה, מר יוסף שניאור זלמן גונן (להלן: "יוסף"), לפיו הוצע לחברה להיכנס בנעליו ולהשתתף במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקמת פרויקט הכולל 88 יח"ד בחצור

הגלילית באמצעות חברה משותפת, באופן שחלקו בחברה המשותפת יעמוד על 25%, והיתרה תוחזק על ידי שותף של החברה בפרויקטים אחרים (50%), ועל ידי יועץ של החברה (25%) ("החברה המשותפת"). ועדת הביקורת דחתה את הצעת נושא המשרה מהטעם כי המכרז הינו בסדר גודל קטן ביחס למכרזים אליהם ניגשת החברה בשנים האחרונות (למעט ביחס למכרז בנתניה בו החברה זכתה מתוך הנחה כי תזכה במספר מתחמים נוספים ולאור כך שבפועל החברה זכתה במתחם אחד ולאור כך שהיקף המכרז היה קטן (כ-84 יח"ד) הקרקע נמכרה לצד שלישי). בנוסף, לאחר שיוסף הצהיר כי יפעל במתכונת של משקיע פיננסי בחברה המשותפת, ולא ישתתף בניהול הפרויקט בהתאם להוראות סעיפים 255 ו-271 לחוק החברות, הוחלט לאשר את השתתפותו של יוסף, באמצעות החברה המשותפת ולאור כך כי אין מדובר בעסקה מהותית אם וככל שהחברה הייתה מתקשרת בה (מהווה כ-0.38% מסך המאזן של החברה, נכון למועד אישור הפעולה), היא בתנאי שוק ואינה חורגת ממהלך העסקים הרגיל של החברה, וכן לסווג את העסקה כעסקה שאינה חריגה. יצוין כי החברה המשותפת לא זכתה במכרז האמור.

ב. ביום 2 בנובמבר 2025, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לדחות את הצעתו של סמנכ"ל הכספים של החברה, מר יוסף שניאור זלמן גונן (להלן: "יוסף"), לפיו הוצע לחברה להיכנס בנעליו ולהשתתף במכרז של רשות מקרקעי ישראל להקמת פרויקט הכולל 56 יח"ד בחצור הגלילית באמצעות חברה משותפת, באופן שחלקו בחברה המשותפת יעמוד על 25%, והיתרה תוחזק על ידי שותף של החברה בפרויקטים אחרים (50%), ועל ידי יועץ של החברה (25%) ("החברה המשותפת"). ועדת הביקורת דחתה את הצעת נושא המשרה מהטעם כי המכרז הינו בסדר גודל קטן ביחס למכרזים אליהם ניגשת החברה בשנים האחרונות (למעט ביחס למכרז בנתניה בו החברה זכתה מתוך הנחה כי תזכה במספר מתחמים נוספים ולאור כך שבפועל החברה זכתה במתחם אחד ולאור כך שהיקף המכרז היה קטן (כ-84 יח"ד) הקרקע נמכרה לצד שלישי). בנוסף, לאחר שיוסף הבהיר כי יפעל במתכונת של שותף במיזם, שאינו לוקח חלק בניהול המיזם. בהתאם להוראות סעיפים 255 ו-271 לחוק החברות, הוחלט לאשר את השתתפותו של יוסף, באמצעות החברה המשותפת ולאור כך כי אין מדובר בעסקה מהותית אם וככל שהחברה הייתה מתקשרת בה (מהווה כ-0.2% מסך המאזן של החברה, נכון למועד אישור הפעולה), היא בתנאי שוק ואינה חורגת ממהלך העסקים הרגיל של החברה, וכן לסווג את העסקה כעסקה שאינה חריגה. יצוין כי החברה המשותפת זכתה במכרז האמור.

19.2 פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות

ראה העסקאות המתוארות בסעיף 19.1 לעיל.

19.3 עסקאות חריגות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות

במהלך תקופת הדוח, לא נערכו עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 1270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות.

19.4 מתן התחייבות לפטור

ביום 30 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן כתב פטור (להלן: "**כתב הפטור**") לכל נושאי המשרה אשר כיהנו בחברה באותו מועד (לרבות מר אלון עמרם, בעל השליטה) (להלן ביחד: "**נושאי המשרה המכהנים**"). במסגרת כתב הפטור התחייבה החברה, בכפוף להוראות סעיפים 18259 ו-19263 לחוק החברות (וכל הוראות דין שתבוא במקומם), לפטור את נושאי המשרה המכהנים מאחריותם כלפיה, בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות שלהם כלפיה בפעולותיהם בתום לב ובתוקף היותם נושאי משרה ו/או מועסקים בחברה ו/או בחברות בנות ו/או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת.

בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

¹⁸ סעיף 259 לחוק החברות קובע: "(א) חברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, אם נקבעה לכך הוראה בתקנון; (ב) על אף הוראת סעיף קטן (א), חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה".
¹⁹ סעיף 263 לחוק החברות קובע: "לא יהיה תוקף להוראה בתקנון, המתירה לחברה להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, להוראה בתקנון או להחלטת דירקטוריון המתירה לשפות נושא משרה, או להוראה בתקנון הפוסלת נושא משרה מאחריותו כלפי החברה, בשל כל אחד מאלה: (1) הפרת חובת אמונים, למעט לענין שיפוי וביטוח בשל הפרת חובת אמונים כאמור בסעיף 261(2) לחוק החברות; (2) הפרת חובת הזהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (3) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (4) קנס, קנס אזרחי, ייצום כספי או כופר שהוטל עליו."

ביום 1 במרץ 2023 אישרו וועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הענקת כתבי פטור לה"ה דן נדיב (דירקטור חיצוני), דרור נגל (דירקטור חיצוני) ורווית אזולאי (דירקטורית בלתי תלויה לשעבר) החל ממועד תחילת כהונתם בחברה, בנוסח הזהה לכתבי הפטור שהוענקו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 1 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019249).

ביום 13 ביולי 2023 אישרו וועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הענקת כתב פטור לגבי לימור בלדב (דירקטורית בלתי תלויה בחברה) החל ממועד תחילת כהונתה בחברה, בנוסח הזהה לכתבי הפטור שהוענקו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 13 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066658).

התחייבות לשיפוי

19.5

ביום 30 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מתן התחייבות לשיפוי (להלן: "**כתב השיפוי**") לנושאי המשרה המכהנים (לרבות מר אלון עמרם, בעל השליטה). במסגרת כתב השיפוי, החברה התחייבה, בכפוף להוראות הדין, לשפות את נושאי המשרה המכהנים בשל כל חבות או הוצאה שיפורטו להלן, שתוטל עליהם או שיוציאו עקב אחת או יותר מאלה: (א) פעולותיהם ו/או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושאי משרה או מועסקים בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה, כפי שתהיינה מעת לעת; (ב) פעולותיהם או נגזרת שלהן בתוקף היותם נושא משרה, עובדים או שלוחים של החברה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך במישרין או בעקיפין (להלן: "**תאגיד אחר**"). בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות התקשורות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו תהפוך החברה לתאגיד מדווח.

החביות וההוצאות האמורות כוללות כל אחת מהחביות וההוצאות להלן (להלן: "**עילות השיפוי**"):

א. חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על-פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט, בגין אירועים וסכומים כמפורט בכתב השיפוי;

ב. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו יזוכה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית;

ג. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שיוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי. בפסקה זו, תהיינה למונחים "סיום הליך פלילי בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית" ו-"חבות כספית כחלופה להליך פלילי", המשמעות שנקבעה להם בסעיף 260(א) לחוק החברות;

ד. הוצאות שהוציא בקשר עם "הליך" שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין; לעניין סעיף זה "הליך" – הליך לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך), הליך לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), הליך לפי פרק ט' לחוק ניירות ערך (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או הפסקת הליכים, המותנית בתנאים) והליך לפי סימן ד' (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) לפרק הרביעי (סעדים, עיצום כספי ורישום חברה כחברה מפירה) בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז' לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988.

ה. תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52(א) ו-1(א) לחוק ניירות ערך לפי פרק ח' לחוק ניירות ערך (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית);

ו. כל חבות או הוצאה אחרת שיוציא נושא המשרה, המותרות בשיפוי על-פי דין.

יצוין, כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על-פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על-ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים, לפי הענין, של החברה, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של הדירקטורים ונושאי

המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שתרכוש החברה מעת לעת, וזאת בכפוף לאמור בכתב השיפוי).

עם זאת, החברה לא תידרש לשלם לנושא משרה סכומים כלשהם מכוח כתב השיפוי אם וככל שסכומים כאמור שולמו לו או עברו או במקומו בכל דרך שהיא, לרבות במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה או במסגרת של קבלת שיפוי מצד שלישי כלשהו זולת החברה.

בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

ביום 1 במרץ 2023 אישרו וועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי לה"ה דן נדיב (דירקטור חיצוני), דרור נגל (דירקטור חיצוני) ורווית אזולאי (דירקטורית בלתי תלויה לשעבר בחברה) החל ממועד תחילת כהונתם בחברה, בנוסח הזהה לכתבי השיפוי שהוענקו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 1 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-019249).

ביום 13 ביולי 2023 אישרו וועדת התגמול, דירקטוריון ואסיפת בעלי מניות החברה הענקת כתב התחייבות לשיפוי לגב' לימור בלדב (דירקטורית בלתי תלויה בחברה) החל ממועד תחילת כהונתה בחברה, בנוסח הזהה לכתבי השיפוי שהוענקו ליתר נושאי המשרה בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 13 ביולי 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-066658).

19.6 ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

א. ביום 30 במאי 2022 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה בכובעם כדירקטורים או נושאי משרה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף, שהינה על בסיס הגשת תביעה, לתקופה של 7 שנים החל מיום 30 במאי 2022, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה בגין הפוליסה הינה כ-122.525 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול בשיעור של 2,500 דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה בכל תביעה 50 אלפי דולר מלבד תביעות בצפון אמריקה 100 אלפי דולר, אולם בגין תביעות של הפרת דיני ניירות ערך - סך של 150 אלפי דולר. ביום 13 במאי 2024, ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסה ייעודית (מסוג POSI) לכיסוי חבות החברה (לרבות חבות בעלי השליטה בכובעם כדירקטורים או נושאי משרה), הדירקטורים ונושאי המשרה ביחס לפרסום התשקיף, שהינה על בסיס הגשת תביעה, לתקופה של 7 שנים החל ממועד הנפקת מניות החברה לראשונה, קרי החל מחודש מאי 2024, בתוספת לפרמיה המתוארת לעיל בסך של כ-8.6 אלפי דולר.

ב. ביום 13 במאי 2024 אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שוטפת (D&O) (להלן: "**הפוליסה השוטפת**") לתקופה של 12 חודשים (החל מיום 30 במאי 2024), עד ליום 31 במאי 2025, בגבול אחריות של 10 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-38.5 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול בשיעור של 1,500 דולר. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה בכל תביעה סך של 35 אלפי דולר, במקרה של תביעות בצפון אמריקה סך של 75 אלפי דולר, ובגין תביעות של הפרת דיני ניירות ערך, סך של 100 אלפי דולר.

ביום 29 באפריל 2025 אישרה ועדת התגמול את חידוש הפוליסה השוטפת לתקופה של 12 חודשים נוספים, עד ליום 31 במאי 2026 בגבול אחריות של 10 מיליון דולר לתביעה ולמצטבר לתקופת הביטוח. הפרמיה השנתית בגין הפוליסה השוטפת הינה כ-30 אלפי דולר, בתוספת דמי טיפול בשיעור של 1,500 דולר בתוספת מע"מ. ההשתתפות העצמית לתביעה לחברה הינה בכל תביעה סך של 30 אלפי דולר, במקרה של תביעות בצפון אמריקה סך של 70 אלפי דולר, ובגין תביעות של הפרת דיני ניירות ערך, סך של 85 אלפי דולר.

במועדים שונים אישרו ועדת הביקורת (גם בכובעה כוועדת תגמול) את הכללת כלל הדירקטורים ונושאי המשרה (לרבות בעל השליטה בחברה) בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה הקיימת בחברה ובפוליסת ביטוח עתידיות, כפי שתהיינה מעת לעת. בהתאם לתקנה 1ב(ב) לתקנות

ההקלות, התקשרות זו, ביחס לבעל השליטה, תהא טעונה אישור מחדש בחלוף 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית (כמשמעות המונח בחוק החברות).

31 במרץ 2025
תאריך

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

שמות החותמים

אלון עמרם
נועם גריף
יוסף שניאור זלמן גוּן

תפקידם

יו"ר דירקטוריון
מנכ"ל
סמנכ"ל כספים

חלק ה' הצהרות הנהלה





עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 בדצמבר 2025

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נועם גריף, מנכ"ל.
2. יוסף שניאור זלמן גון, סמנכ"ל כספים, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכנו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כללה הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העיסוקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות של הבקורות הפנימיות באמצעות טסטים שבוצעו על ידי החברה (באמצעות יועצים חיצוניים), הן על רכיבי המעטפת, כגון בקורות ברמת הארגון, תהליך עריכת וסגירת הדוחות הכספיים ובקורות כלליות על מערכות המידע והן על תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, שהם: תהליך נדל"ן להשקעה, תהליך מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין ותהליך הכנסות ממכירת דירות ומהשכרת נכסים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדיווח") היא אפקטיבית.

**הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 9(ב)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-
1970 (להלן: "התקנות")**

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מר נועם גרייף, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של עמרם אברהם חברה לבנין 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, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן

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.

5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

31 במרץ 2026

נועם גרייף,

מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר יוסף שניאור זלמן גונן, מצהיר כי :

2. בחנתי את הדוח התקופתי של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");

3. 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;

4. 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, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן

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.

5. אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

יוסף שניאור זלמן גוין,
סמנכ"ל כספים

תאריך: 31 במרץ, 2026

לכבוד
הדירקטוריון של עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ
המסגר 22
חדרה

א.ג.ג,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של עמרם אברהם חברה לבניין בע"מ (להלן – החברה) מחודש יולי 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), בתשקיף המדף שבנדון, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2026 על מידע כספי מאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח רואי החשבון המבקרים מיום 31 במרץ 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 9(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | 6116402 תל אביב | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

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