



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (החברה")

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

תוכן העניינים:

- פרק א':** דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
נספח א' – גילוי רבעוני בנוגע לנדל"ן יזמי
נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב
- פרק ב':** דוחות כספיים ביניים מאוחדים ונפרדים של החברה ליום 31 במרץ 2024
- פרק ג':** דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2024

דירקטוריון חברת עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024, (להלן: "מועד הדוח" ו-"תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה, מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023, הכולל את דוח תיאור עסקי התאגיד והדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ("הדוח התקופתי", "דוח תיאור עסקי התאגיד" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים" בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח דירקטוריון זה הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ("הדוחות הכספיים ביניים"), אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים IFRS – לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

בדוח דירקטוריון זה:

"הדוח התקופתי"	- הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 ;
"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"	- 29 במאי 2024 ;
"הקבוצה"	- עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ והחברות המוחזקות שלה.
"חברת ובניו"	- חברה קשורה, אברהם עמרים ובניו בע"מ המוחזקת בחלקים שווים על ידי מר אלון עמרים ויורם עמרים (50% כ"א), בעלי השליטה בחברה.

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 :

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות הדיווח, להלן פירוט השינויים או החידושים המהותיים אשר אירעו בעסקי הקבוצה בתקופת הדוח בכל ענין שיש לתארו בחלק א' לדוח התקופתי של החברה :

1. כללי

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 מן המועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. בדצמבר 2023 השלימה החברה הנפקה נוספת לציבור של אגרות חוב (סדרה ב') שלה אשר נרשמו למסחר בבורסה.

ביום 19 במאי 2024, לאחר תאריך הדוח, השלימה החברה את הנפקת מניותיה 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 למועד הדוח החזיקו במניות המהוות 100% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה וב-100% מזכויות ההצבעה בחברה.

החל ממועד ההנפקה לציבור של מניות החברה כאמור, החזקותיהם של בעלי השליטה הינם כ-79.99% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-79.042% 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.

2. 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 אישור הדוח¹, יוזמת הקבוצה כ-12,000 יח"ד לביצוע² (חלק החברה כ-8,190 יח"ד), מתוכן כ-10,700 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-7,600 יח"ד), וכ-61,000 מ"ר שטחי מסחר, כ-33,000 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 חדרי מלון בפרויקטים שונים למגורים. הנתונים האמורים כוללים פרויקטים של מחיר למשתכן (ומסלולים דומים כגון 'מחיר מטר' ו'מחיר מופחת') בהיקף של כ-5,000 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו)

¹ כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

² מספר היחידות לביצוע כולל את יחידות הבעלים בעסקאות קומבינציה/התחדשות עירונית.

(חלק החברה כ- 4,600 יח"ד) ובעירוב שימושים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד") וסעיף 6 להלן.

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 18 נכסים ברחבי הארץ בשטח כולל של כ- 290 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 115 אלף מ"ר) וכ- 600 חדרי מלון (חלק החברה כ- 270 חדרים) באזורי ביקוש. הנתונים כוללים נכסים מניבים, לרבות בהקמה ובתכנון, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד וסעיף 7 להלן.

3. מבנה החזקות של הקבוצה

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

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה עד למועד אישור הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראה באורים 3 ו-6 לדוחות הכספיים ביניים.

5. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1 סביבה כלכלית

לפרטים אודות הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, ראו סעיף 6.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

5.2 השפעות האינפלציה ועליית הריבית

בהמשך לאמור בסעיף 6.5.4 לדוח תיאור עסקי התאגיד להלן גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים")³:

בהמשך למתואר בסעיף 6.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד, לאחר שבשנת 2023 המשיכה מגמת העלאת הריבית שהחלה בשנת 2022, שנת 2024 נפתחה עם שתי החלטות ריבית בחודשים ינואר ופברואר, כשבינואר הוחלט להוריד את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5% ואילו בפברואר הוחלט להותירה על כנה. לאחר תאריך המאזן, בחודשים אפריל ומאי 2024, הודיע בנק ישראל על הותרת שיעור הריבית על כנו, כך שריבית הפריים נכון למועד אישור הדוח הינה בשיעור 6%. הוועדה המוניטרית נימקה את הותרת סביבת הריבית הגבוהה בכך שהאינפלציה עדיין מצויה ברמה גבוהה ומעל היעד, ובנוסף, בשל כך שקיימת אי וודאות לגבי היקף ומשך מלחמת חרבות ברזל (להלן: "המלחמה") והשפעותיה. תוואי הריבית יקבע בהתאם להתפתחות המלחמה, לנתוני הפעילות והתפתחות האינפלציה, והכל על מנת להמשיך ולתמוך בהשגת יעדי בנק ישראל. לפי פרסומי בנק ישראל, המשך העלאת הריבית במשך ייקבע בהתאם לנתוני הפעילות במשך והתפתחות האינפלציה כאשר מועד החלטת הריבית הבא הינו בחודש יולי 2024. הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 2,466 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 12.3 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ- 11.1 מיליון ש"ח), בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות מוחזקות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 1,500 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 761 מיליון ש"ח). לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק

³ פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בחברות אלה בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ- 3.8 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך החשיפה להעלאת ריבית הפריים ב- 0.5% היא כ- 14.9 מיליון ש"ח לשנה.

המשך מגמת עליית הריבית במשך תגדיל את הוצאות המימון של החברה כאמור לעיל, עלולה להביא להקשחת תנאי המימון ובכלל זאת להקשות על מחזור חובות וגיוס חוב חדש, לירידה בביקושים לדירות כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות וכתוצאה מכך ירידת מחירים של דירות בשוק, לפגיעה ביכולת שוכרים לשלם את דמי השכירות שלהם וביכולת ספקים לקיים את התחייבויותיהם כלפי החברה, לגידול בשיעורי היוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים, וכפועל יוצא מכך לירידה בשוויים (לעניין זה, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את הפגיעה ועשויה לעודד רוכשים לרכוש דירה חלף שכירות). יודגש כי נכון למועד אישור הדוח לא הצטברו מספיק אינדיקציות המלמדות שמדובר במגמות לטווח ארוך. לחלופין, הורדה בשיעור הריבית בשיעור של 0.5% צפויה להביא להפחתת הוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסכומים האמורים לעיל.

5.3 השפעות המלחמה –

בהמשך למתואר בסעיף 6.5.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, המלחמה שפרצה בחודש אוקטובר 2023 גרמה להשפעות נרחבות על המשק הישראלי. בשנת 2024, מסתמן שינוי באופי הפעילות הצבאית: הפעילות הקרקעית של צבא ההגנה לישראל בתוך רצועת עזה הופחתה באופן משמעותי, בוצע שחרור נרחב של כוחות מילואים ואף תושבים חזרו לחלק מהישובים באזור הדרום. יחד עם זאת, נכון למועד הדוח עודנה חלה לחימה בעצימות משתנה בעזה ובצפון הארץ, כך ששורר חוסר ודאות באשר לפניה של המלחמה והשפעותיה.

5.4 השפעות מיידיות של מצב המלחמה –

המלחמה הובילה למחסור חמור בכח אדם בענף הבנייה ובזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם, לעלייה בעלויות ביצוע הפרויקטים. לאור זאת, החברה בחנה את ההשלכות האמורות על עלויות הפרויקטים ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את הרווחיות הגולמית, העודפים הצפויים מאותם הפרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים. יצוין כי לא חלה השפעה מהותית על הביקושים בפרויקטים של החברה ולהערכת החברה, בטווח הארוך עשוי לחול גידול בביקוש בענף. בנוסף, לא חלה נכון למועד זה הרעה מהותית בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים הממנים השונים להעמיד אשראי לחברה.

5.5 השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה –

ראה סעיף 6.5.3. לדוח תיאור עסקי התאגיד.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך מספר חודשים (כאשר למועד פרסום הדוח המשק נמצא בשגרה בצל לחימה). בשים לב לחוסר הודאות בדבר משך המלחמה והיקפה, הרי שלמועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל מצב החברה בפרט. החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

5.6 מדד תשומות הבנייה

במהלך שנת 2023 מדד תשומות הבנייה, עלה בשיעור של 2%, על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבניה, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי דירות למדד תשומות הבניה ואולם אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון 9 לחוק מכר (דירות), תשל"ג 1973 כמפורט

בסעיף 6.1.9 לחלק א' לדוח התקופתי, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה כך שהמשך עליית המדד עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה.

5.7 הוצאות מימון

נכון ליום 31 במרץ 2024 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואה אחת בסכום שאינו מהותי.

5.8 יחסי המסחר של ישראל-טורקיה

נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד את השפעות יחסי המסחר של ישראל-טורקיה על זמינות ועלויות חומרי הגלם לבניה ואת השפעת שינויים אלה על פעילותה של החברה. להערכתה של החברה, במידת הצורך תדע למצוא חלופות. על אף האמור, נכון למועד אישור הדוח, מוקדם להעריך מה ההשפעה הצפויה אם בכלל של מצב יחסי המסחר של ישראל עם טורקיה על רווחיות הפרויקטים של החברה, כאשר אין כל וודאות ו/או אינדיקציה בידי החברה כי העלאות המחירים האמורות נובעות מהשפעות יחסי המסחר של ישראל-טורקיה.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה, השפעת המלחמה ויחסי המסחר עם טורקיה, 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 בסעיפים 6.6.20 ו-6.18 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

6. תחום הנדל"ן היזמי –

6.1 תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
764,245	263,260	167,564	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
13,720	4,602	5,705	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
303,002	99,605	52,528	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
242,776	82,264	44,746	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)

להסברים נוספים בדבר תוצאות הפעולות ראה סעיף 9 להלן.

6.2 נתוני מכירות

להלן נתוני המכירות בקבוצה לתקופת הדוח לעומת תקופות ההשוואה (ההיקף הכספי אינו כולל מע"מ):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
242	-	397	מספר יח"ד (מחיר למשתכן)
312	43	305	מספר יח"ד (שוק חופשי)
6	5	1	מספר יחידות מסחר ומשרדים
560	48	703	סה"כ יחידות
509	36	658	חלק החברה
950	95	1,090	היקף כספי (במיליוני ש"ח)
853	72	983	חלק החברה (במיליוני ש"ח)
			מכירות לאחר מועד הדוח
			מספר יחידות שנמכרו
			270
			422
			סה"כ
			299
			488
			חלק החברה
			היקף כספי (במיליוני ש"ח)

על פי נתוני הלמ"ס (הודעה לתקשורת מיום ה-12 במאי 2024) המצביעים על המשך ההתאוששות בשוק הדיור ברבעון הראשון לשנת 2024 אשר באה לידי ביטוי בכך שנמכרו בישראל בתקופה זו כ- 23,520 דירות, נתון המשקף עלייה של 20.6% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד ושל 88.8% בהשוואה לרבעון הרביעי לשנת 2023. עוד צויין כי מתוך כלל הדירות שנמכרו ברבעון הראשון כ- 11,280 דירות, המהוות כ- 47.9% מכלל הדירות, הן דירות חדשות, כך שבהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נצפתה עלייה של 42% דירות שנמכרו ועליה של 111.3% לעומת רבעון רביעי לשנת 2023.

ביחס לנתוני הקבוצה ניתן לראות כי חלה עלייה בשיעור של כ- 600% במכירת דירות בשוק החופשי בתקופה הנוכחית לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וכן עליה של כ- 250% ביחס למכירות דירות שוק חופשי ברבעון הרביעי לשנת 2023. בנוסף, ביחס לדירות מחיר למשתכן, קיימת עלייה לעומת רבעון הרביעי 2023 בשיעור של 64%. ניתן להסביר את הגידול המשמעותי בכמות היחידות שנמכרו ברבעון הנוכחי אל מול תקופה מקבילה אשתקד ואל מול רבעון הרביעי לשנת 2023 לאור מספר גורמים אשר צירופם מייצר יתרון יחסי והעצמה משמעותית של יכולת השיווק של הקבוצה; (1) גידול והתאוששות בשוק הדיור (כאמור לעיל); (2) ברבעון הנוכחי החברה החלה בשיווק של עוד כ- 8 פרויקטים חדשים כך שסך כמות מלאי הדירות לשיווק של החברה גדל במהלך הרבעון לכ- 2,300 יח"ד

לשיווק. הפרויקטים מצויים באזורים שונים אשר מייצרים פרישה רחבה ומגוון דירות רב יותר. מתוך הפרויקטים הנ"ל, 4 פרויקטים הינם פרויקטים במסלול מחיר למשתכן/מטרה/מופחת אשר מאופיין בשיווק בתקופה קצרה מאד ביחס ליח"ד שוק חופשי; (3) הפרויקטים שהקבוצה משווקת הינם באזורי ביקוש גבוהים כגון הפרויקטים באשדוד ובאזורים נוספים (4) הקבוצה מעמידה מגוון עזרים שיווקים המגבירים את יכולת השיווק של הקבוצה.

6.3 מצבת פרויקטים

נכון ליום 31 במרץ 2024, לקבוצה פרויקטים יזמיים בישראל (פרויקט בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית) בהיקף של כ-10,054 יח"ד (מספר יחידות לשיווק; כולל חלק שותפים), מתוכן חלק החברה 7,149 יח"ד, בהתפלגות כדלקמן:

יח"ד לשיווק	31 במרץ 2024		31 בדצמבר 2023	
	סך הכל (*)	חלק החברה (*)	סך הכל (*)	חלק החברה (*)
מלאי דירות	115	65	117	70
פרויקטים בביצוע	2,193	2,059	1,921	1,751
פרויקטים בתכנון (**)	2,941	2,430	3,286	2,775
עתודות קרקע	1,761	1,109	1,196	826
התחדשות עירונית	3,044	1,486	3,044	1,486
סך הכל למועד הדוח	10,054	7,149	9,564	6,908
עסקאות שטרם הושלמו	656	442	1,221	725
סך הכל	10,710	7,591	10,785	7,633

(*) למידע נוסף, לרבות בדבר שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בפרויקטים היזמיים, ראה סעיף 6.6.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(**) כולל 1,877 יח"ד במחיר מופחת/ מחיר מטרה (חלק החברה כ- 1,813 יח"ד).

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה יוצאו היתרי בניה בגין חלק מהפרויקטים בתכנון בקבוצה (כולל התחדשות עירונית) המוצגים לעיל בהיקף של כ-3,200 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ- 2,560 יח"ד לשיווק).

עדכון בדבר הפרויקטים המהותיים של הקבוצה מובא בנספח א' לדוח הדירקטוריון.

בטבלאות שבסעיף 6.4 להלן מובא עדכון תמציתי בדבר נתוני הפרויקטים של הקבוצה.

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 להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה, לרבות בשל שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 6.6.20 ו- 6.18 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

6.4 מידע בדבר פרויקטים⁴ עיקריים שהסתיימו / מלאי דירות :

יחידות במלאי ליום 31.3.24				סה"כ פרויקט (100%)										
חלק החברה ברווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (100%)	רווח גולמי שטרם הוכר - אלפי ש"ח (100%)	הכנסות צפויות - אלפי ש"ח (100%)	שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי - אלפי ש"ח	סה"כ הכנסות צפויות - אלפי ש"ח	מספר יח"ד במלאי ליום 31.3.24 (100%)	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט	
40,215	43%	80,429	187,722	36%	276,432	760,991	81	576	50%	מחיר למשתכן + שוק חופשי	Q3-2023	שכונת עומרים, פרדס חנה כרכור	רובע הברון	
14,020	45%	14,020	31,252	36%	71,653	200,086	13	135	100%	שוק חופשי	Q4-2023	שכונת גן אליהו, טירת הכרמל	סנטרל (מגרשים 201,301)	
9,698	47%	19,396	41,000	43%	70,470	164,064	18	73	50%	שוק חופשי	Q1-2024	שכונת עין חיים, חדרה	מפרש אקווה ווסט פריים	

6.5 עדכון תמציתי בדבר הפרויקטים היזמיים בקבוצה :

א. פרויקטים בביצוע ובשיווק ליום 31 במרץ 2024 :

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע למועד הדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/ מטרה מופחת	שיעור השיווק למועד הדוח ⁵	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות - אלפי ש"ח (100%)	סה"כ רווח צפוי - אלפי ש"ח (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) - אלפי ש"ח
אקווה ריזורט (מהותי מאוד)	2, אילת	שכונת שחמון	שוק חופשי + מחיר למשתכן	71%	231	117	72%	---	656,486	309,773	47%	212,082
אקווה פארק, מתחם א'	פארק לכיש, אשדוד	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	4%	396	170	56%	3,476	818,146	162,757	20%	162,757
אקווה פארק, מתחם ב'	פארק לכיש, אשדוד	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	14%	439	186	57%	---	790,267	143,113	18%	136,468
אקווה פארק, מתחם ג'	פארק לכיש, אשדוד	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	16%	370	158	60%	3,400	731,227	128,771	18%	120,227
בן גוריון	נתניה	שוק חופשי	שוק חופשי	6%	115	---	31%	---	389,266	139,148	36%	137,542
מגרש 501, גן אלי כהן ⁶	טירת הכרמל	שוק חופשי	שוק חופשי	1%	100	---	4%	6,697	305,874	148,839	49%	148,839
שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18) ⁷	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	שוק חופשי + מחיר מופחת	1%	245	102	16%	---	310,568	45,656	15%	45,656
Momentum (מהותי מאוד)	מרכז העיר, נתניה	שוק חופשי	שוק חופשי	32%	90	---	32%	2,450	376,737	132,060	35%	79,861
Clika, כלניות 22	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	תמ"א 38/2	37%	91	---	52%	---	149,134	44,810	30%	18,696
Next, זיבוטנסקי 71	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	תמ"א 38/2	24%	66	---	47%	---	103,329	21,030	20%	9,423
משה מרדכי 2	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	תמ"א 38/1	85%	16	---	100%	---	21,608	7,305	34%	555
אצ"ל 5	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	תמ"א 38/1	99%	18	---	100%	---	21,570	5,996	28%	30

⁴ רווחי הפרויקט מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה. הכנסות הפרויקט אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה בפרויקט התחדשות עירונית.

⁵ בחישוב שיעור השיווק מובאים בחשבון שטחי מסחר ומשרדים הקיימים בפרויקט.

⁶ ההכנסות אינן כוללת הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע בפרויקט התחדשות עירונית.

⁷ רווחי הפרויקטים מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה.

⁸ במהלך תקופת הדוח נתקבל היתר בניה מלא והוחל בשיווק הפרויקט והקמתו.

⁹ לקראת תום שנת 2023 התקבל היתר בניה מלא. משנת 2024 החברה החלה בשיווק הפרויקט והקמתו

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2024

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה אפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע המועד הדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/ מטרות מופחת	שיעור השיווק המועד הדוח ⁵	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות ⁶ (100%) אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי – (100%) אלפי ש"ח ⁷	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	34%	16	---	100%	---	23,470	7,147	30%	2,349

ב. פרויקטים בתכנון ליום 31 במרץ 2024:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע צפוי	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/ מטרות מופחת	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)
מתחם ה-1000 מגרשים 3035, 3034	שוק חופשי	50%	Q4-2024	226	---	1,770
מתחם ה-1000 מגרש 3036	שוק חופשי	50%	Q3-2024	108	---	850
מתחם ה-1000 מגרשים 3037, 3038	שוק חופשי	50%	Q3-2024	162	---	1,053
קולנוע אסתר, נתניה (מהותי מאוד)	שוק חופשי	66.6%	Q1-2024	58	---	250
תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620) ¹⁰	שוק חופשי	50%	Q2-2025	224	---	25,950
תנופורט ב' (מגרש 202) ¹³	שוק חופשי	100%	Q2-2025	82	---	1,000
תנופורט ג' (מגרש 201) ¹³	שוק חופשי	67.6%	Q2-2025	82	---	1,000
רובע השדה, אילת (מהותי מאוד)	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q2-2024	335	85	---
לכיש שלב ב' 58096	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q3-2024	359	287	3,125
שערי עכו, מתחם 2 (מתחם 19)	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q4-2024	362	151	---
שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q4-2024	238	99	---
חבצלת השרון, נתניה	מחיר מטרות + שוק חופשי	50%	Q4-2024	128	74	2,017
נאות פרס, רמלה (מהותי מאוד)	מחיר מטרות + שוק חופשי	100%	Q2-2024	200	160	1,350
רובע בינלאומי, לוד (מהותי מאוד)	מחיר מטרות + שוק חופשי	100%	Q4-2024	255	153	900
חיננית 4, תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	Q2-2024	13	---	---
חיננית 6, תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	Q2-2024	13	---	---
חיננית 7, תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	Q2-2024	14	---	---
חיננית 9, תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	Q2-2024	14	---	---
חיננית 11, תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	Q2-2024	14	---	---
פארק בוטיק- שלב ב', חדרה	שוק חופשי	50%	Q4-2024	14	---	428
מגרשים 101-103, גן אליהו, טירת כרמל	שוק חופשי	100%	Q4-2024	40	---	---

ג. עתודות קרקע¹¹ ליום 31 במרץ 2024:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע משוער	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/מטרה/מופתח	סך זכויות בתכנון (100%) – מ"ר
אקווה ריזורט, שלב ב', אילת ¹²	שוק חופשי	100%	Q1-2025	52	---	8,338
שיפולי ההר	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q2-2025	126	63	12,206
מצפה הימים, צפת, מתחם א'	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	Q3-2025	207	41	20,187
צפון – מזרח, מתחם ג'	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2024	232	186	---
מתחם האלף, מחיר מטרה, מתחם א'+ב'	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2024	76	61	---
רמת גן – חנן מור	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q1-2025	158	66	---
שיפולי ההר ב'	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q3-2025	99	---	---
אורות, אור עקיבא ¹³	שוק חופשי	25%	Q2-2025	300	---	37,263
מדורגים, זיכרון יעקב	שוק חופשי	50%	Q3-2026	126	---	22,640
פרופסור שור, נתניה	שוק חופשי	33.3%	Q2-2025	32	---	3,660
אכזיב, שלב ב', חדרה	שוק חופשי	50%	Q1-2025	16	---	2,940
בית ארלוזורוב, חדרה	שוק חופשי	50%	Q4-2025	---	---	---
קריית גת (צביון חרדי)	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2025	232	116	25,949
קריית גת (שותפות)	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q3-2025	105	63	11,490
קרקע חקלאית, זיכרון יעקב	שוק חופשי	65.1%	טרם נקבע	---	---	---

ד. עסקאות שטרם הושלמו ליום 31 במרץ 2024:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע משוער	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מהן יחידות מחיר מטרה (100%)	משרדים/ מסחר לשיווק (100%) – מ"ר
מתחם היקב, זיכרון יעקב ¹⁴	קומבינציה +תמורות	50%	Q4-2025	278	---	29,716 - מגורים; 4,347 - מסחר; 2,415 - מלונאות
חבצלת השרון שלב ב' (הסכם אופציה)	מחיר מטרה + שוק חופשי	50%	Q4-2024	150	90	---
יבנה, מתחם ה' ¹⁵	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	Q1-2025	228	182	228 - מגורים; 1,384 - מסחר

¹¹ המידע בדבר הזכויות בפרויקטים בשלב הקרקע, הינו מצב תכנוני מבוקש בשלבי תכנון שונים ואינו משקף את המצב התכנוני הקיים נכון למועד הדוח, למידע נוסף ראו סעיף 6.6.4.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

¹² החברה פועלת לשנות את התכנון כך שהפרויקט יכלול כ- 52 יח"ד חלף 61 יח"ד שנכללו בתכנית שהגישה החברה, בשל אילוצי תכנוני בועדה המקומית. החברה ממשיכה לפעול להשלמת ואישור התכנית המתוקנת בוועדה המקומית והמחוזית.

¹³ בחודש מרץ 2024 הועדה המחוזית אישרה את התוכנית להפקדה. במקביל הגישה הועדה המקומית ערר על התוכנית. טרם נקבע דיון בעניין.

¹⁴ מובהר כי הנתונים בדבר יח"ד בתכנון ומ"ר צפוי לשימוש מסחר, משרדים ומלונאות כפופים לאישור תב"ע חדשה שמקדמת הקבוצה, לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו סעיף 6.6.17 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

¹⁵ בשנת 2023 החברה זכתה במכרז של רמ"י. העסקה טרם הושלמה למועד אישור הדוח. הוגשה עתירה ע"י החברה ואחרים כנגד רמ"י ואחרים בקשר עם תנאי המכרז, העתירה טרם הוכרעה.

ה. פרויקטי התחדשות עירונית¹⁶ ליום 31 במרץ 2024:

מועד תחילת ביצוע משוער	מספר יח"ד נוספות לשיווק	מספר יחידות הבעלים	אחוז החתימות הדרושות	אחוז החתימות למועד הדוח	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום	הפרויקט
Q2-2024	219	52	80%	100%	50%	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	ז'בוטינסקי 59
Q2-2024	70	16	80%	100%	50%	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	כלניות 17
Q1-2026	775	155	67%	83%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	ז'בוטינסקי-כלניות
Q3-2024	15	24	67%	96%	50%	תמ"א 38/1	תל אביב	פעמונית 10,12,14
Q2-2025	15	24	67%	86%	50%	תמ"א 38/1	תל אביב	קהילת קנדה 45, 43, 41
Q3-2025	268	48	67%	92%	50%	פינוי בינוי	טירת הכרמל	משה שרת 45, 43, 41
Q2-2025	126	66	67%	82%	50%	פינוי בינוי	נתניה	גד מכנס 31, 29, 27, 25
Q1-2026	342	168	67%	87%	50%	פינוי בינוי	פרדס חנה כרכור	מתחם אגד, דרך הבנים 1-8
Q4-2025	290	100	67%	91%	50%	פינוי בינוי	פרדס חנה כרכור	מתחם קנדי, גבע 29-36
Q1-2026	25	32	67%	69%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	גלעינית 1
Q1-2026	41	32	67%	68%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	גלעינית 5
Q2-2026	9	15	67%	85%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	בזל 41
Q2-2026	11	13	67%	86%	50%	תמ"א 38/2	תל אביב	שטרוק 13
Q4-2024	27	32	67%	100%	50%	תמ"א 38/1	טירת הכרמל	אצ"ל 7-9
Q1-2025	26	32	67%	84%	50%	תמ"א 38/1	קריית ים	י.ל. פרץ 4' אהבת ציון 7
Q1-2025	14	16	67%	81%	50%	תמ"א 38/1	קריית ים	אהבת ציון 5
Q1-2025	22	24	67%	87%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	קדיש לוז 27,29,31
Q1-2025	22	24	67%	75%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	קדיש לוז 59,61,63
Q1-2025	20	24	67%	79%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	דרך עכו 205
Q1-2025	20	24	67%	83%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	דרך עכו 207
Q1-2025	31	32	67%	75%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	החשמונאים 28
Q1-2025	70	24	80%	83%	50%	תמ"א 38/2	טירת הכרמל	אצ"ל 32-36
Q3-2025	41	36	67%	70%	50%	תמ"א 38/1	קריית מוצקין	קורצ'אק 4-8
Q1-2025	8	9	67%	88%	50%	תמ"א 38/1	חיפה	מוריה 101
Q1-2027	401	100	67%	72%	35%	פינוי בינוי	פרדס חנה כרכור	דרך למרחב
Q3-2026	123	31	67%	69%	70%	פינוי בינוי	חדרה	הגיבורים
Q1-2025	14	16	67%	100%	50%	תמ"א 38/1	קריית ים	שז"ר 33

¹⁶ הטבלה כוללת עסקאות בשלבי יזום ותכנון מתקדמים ואינה כוללת עסקאות אשר אינן חתומות על-ידי הרוב החוקי הנדרש על מנת להוציאן לפועל.

מובהר בזאת כי המידע המובא בטבלאות הפרויקטים לעיל בדבר הערכות החברה לעניין, בין היתר, הכנסות, שיעורי רווחיות ועודפים צפויים, שינויים תכנוניים ומועדי ההקמה וסיום של הפרויקטים וכן בדבר פרטים ביחס לעסקאות שטרם הושלמו ומכרזים בהם זכתה החברה (לרבות עצם השלמת העסקאות והוצאה לפועל של המכרזים בהם זכתה החברה), הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על תוכניות העבודה וניסיונה של החברה. מובהר כי הערכות החברה עלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה, לרבות התמשכות/הרחבת מלחמת חברות ברזל ולרבות בשל מידת שיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי) ובהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); גורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט); עמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי ולרבות עקב מחסור בכוח אדם); שינוי רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן; הרעה בסביבה הכלכלית בארץ ובעולם (לרבות בשל שינוי בסביבת האינפלציה ו/או הריבית ו/או המלחמה); ו/או התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.18 ו-6.20 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

7. תחום נדל"ן להשקעה¹⁷

7.1 להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן להשקעה לתקופות הדיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2023	2024	
2023	2023	2024	
16,600	3,888	4,461	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(1,934)	(501)	(474)	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
14,666	3,387	3,987	רווח מהפעילות NOI (מאוחד)
5,221	916	1,575	NOI בחברה כלולה (100%)
19,887	4,303	5,562	סה"כ NOI
17,167	3,845	4,648	סה"כ NOI (חלק החברה)
14,666	3,387	3,861	NOI מנכסים זהים (מאוחד וחלק החברה)*

* העלייה ב-NOI מנכסים זהים בתקופה לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מעליה בשיעור התפוסה בנכס בית אבות סיעודי ובנכס A-center חדרה.

¹⁷ הנתונים בסעיף זה הינם הן ביחס לנדל"ן להשקעה המסווג בביאור המגזרים הן תחת "מגזר נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה" והן תחת מגזר "אחרים".

7.2

להלן נתונים בדבר נכסים מניבים, נכסים בהקמה וקרקעות בתכנון, של הקבוצה ליום 31 במרץ 2024 :

סיווג הנכס	שם הנכס ומיקומו	חלק החברה האפקטיבי	תיאור/ ייעוד	שווי בספרים 31.3.24 (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – 100% (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / להשכרה (מ"ר) – 100%	שטחי משרדים / להשכרה (מ"ר) - חלק החברה	מועד סיום בניה משוער	NOI שנתי צפוי (בתפוסה מלאה) - 100% (אלפי ש"ח)	NOI שנתי צפוי (בתפוסה מלאה) - חלק החברה (אלפי ש"ח)	שיעור חוזי שכירות חתומים
בהפעלה	A Center, חדרה	100%	מרכז מסחרי	150,700	---	---	12,377	12,377	מאוכלס	10,111	10,111	98.3%
	A Center, טירת כרמל	100%	מרכז מסחרי	9,640	---	---	512	512	מאוכלס	672	672	73.4%
	בית אבות סיעודי, חדרה	70%	בית אבות סיעודי	90,810	---	---	8,433	5,903	מאוכלס	6,103	4,272	100%
	בית מלאכה, חדרה	100%	בית מלאכה	1,660	---	---	700	700	מאוכלס	160	160	100%
	מגרש 9, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	63,500	---	---	5,820	2,910	מאוכלס	4,376	2,188	80%
	מגרש 39, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	73,450	---	---	7,529	3,765	מאוכלס	4,631	2,315	100%
	רובע הברון פרדס חנה	50%	משולב מסחר ומגורים	28,200	---	---	1,314	657	מאוכלס	2,020	1,010	43.7%
בהקמה	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג, אור עקיבא	12.5%	מרכז מסחרי ומשרדים	182,158	67,552	8,444	18,348	2,294	Q4-2024	19,171	2,390	מסחרי – 90% ; משרדים – 15%
	מגרש 1, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	135,623	7,554	3,777	17,631	8,816	Q2-2024	10,140	5,070	24%
	מרכז מסחרי הטריז, פרדס חנה	50%	מרכז מסחרי	33,538	2,526	1,263	2,728	1,364	Q3-2024	2,742	1,371	60.4%
	4 קרקעות, אזה"ת כפר יונה	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	155,606	130,570	65,285	51,877	25,939	Q4-2025	33,040	16,520	12%
	8 קרקעות – מבוא כרמל ¹⁸	22.5%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	390,889	397,920	89,534	140,000	31,500	Q4-2026	67,200	15,120	---
	גורדוניה, חוף גולן, כנרת	50%	מלונאות	67,068	214,220	107,110	148 חדרי מלון	74 חדרי מלון	Q2-2026	25,000	12,500	100%
בתכנון	נאות גולף, קיסריה	50%	מלונאות	22,657	122,700	61,350	108 חדרי מלון	54 חדרי מלון	Q4-2026	11,600	5,750	---
	רובע השדה (מתחם 5), אילת	33.3%	מלונאות	32,710	116,701	38,900	189 חדרי מלון	63 חדרי מלון	Q2-2028	11,200	3,730	---
	שער הים (קדמת עדן), גבעת אולגה, חדרה	33.5%	מלונאות	53,628	143,283	48,000	150 חדרי מלון	50 חדרי מלון	Q4-2028	15,000	5,025	---
	מגרש 44, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	11,656	49,600	24,800	12,718	6,359	Q2-2026	9,540	4,770	---
	מגרשים 717,718,719, אזה"ת ברוש, בית שמש	84%	חוות שרתים (דאטה סנטר)	60,563	578,765	486,163	15,000	12,600	טרם נקבע ¹⁹	85,800	72,100	---
				1,564,056	1,831,391	934,626	294,987	115,696		318,506	165,074	

לתום שנת 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות החלו.
תחילת ההקמה מותנית בהסכמי שכירות חתומים של לפחות 30% מסך הקיבולת בפרויקט.

מובהר בזאת כי המידע המובא בטבלאות הפרויקטים לעיל בדבר הערכות החברה לעניין, בין היתר, ביחס לפרויקטים שטרם נבנו, נתונים בדבר NOI צפוי, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד סיום בניה משוער, 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 והמלחמה) - 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 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 שיספיע על ה-NOI הצפוי, הקשחת תנאי המימון, עליית שיעורי היוון והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.7.17 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

8. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון המובאים להלן לגבי המצב הכספי, תוצאות הפעילות והנזילות הינם בהתייחס לדוחות הכספיים ביניים:

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2024 (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2024	2023	
מזומנים ושווי מזומנים	36,973	172,492	28,618
פיקדונות מוגבלים בשימוש	20,782	53,078	28,900
נכסים בגין חוזים ולקוחות	121,984	172,186	116,347
חייבים ויתרות חובה	55,397	83,591	50,324
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,721,943	2,571,090	2,665,343
נכסים מוחזקים למכירה	32,710	-	-
סך הכל נכסים שוטפים	2,989,789	3,052,437	2,889,532
השקעות והלוואות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	376,925	293,605	318,695
חייבים ויתרות חובה	129	-	920
הלוואות לאחרים	-	6,112	-
נדל"ן להשקעה ובהקמה	491,219	499,511	516,734
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	413,764	171,152	355,835
נכסי מסים נדחים	9,297	3,611	7,726
רכוש קבוע, נטו	53,410	37,355	48,040
סך הכל נכסים לא שוטפים	1,344,744	1,011,346	1,247,950
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,382,866	2,318,756	2,370,372
חלויות שוטפות של אגרות חוב	64,274	23,265	59,048
ספקים ונותני שרותים	54,454	30,644	32,838
זכאים ויתרות זכות	121,756	118,579	143,382
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	214,070	201,362	127,527
התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה	20,770	29,656	22,934
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	5,073	4,916	5,007
סך הכל התחייבויות שוטפות	2,863,263	2,727,178	2,761,108
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	252,090	244,776	257,946
אגרות חוב	290,460	221,877	186,177
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	33,901	28,240	35,273
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	4,916	2,371	4,476
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	358	345	353
התחייבויות מסים נדחים	56,534	80,114	55,277
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	638,259	577,723	539,502
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	790,467	701,439	795,859
זכויות שאינן מקנות שליטה	42,544	57,443	41,013
סה"כ הון	833,011	758,882	836,872

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2024 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 במרץ 2023	ליום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.23
נכסים:				
מזומנים ושווי מזומנים	36,973	172,492	28,618	ראה דוח על תזרימי מזומנים.
נכסים בגין חוזים ולקוחות	121,984	172,186	116,347	העלייה נובעת מיתרות חוזים עם לקוחות במרבית הפרויקטים בשל קצב התקדמות בביצוע הפרויקטים הללו אשר עלה בתקופת הדוח ביחס למקדמות שנתקבלו מרוכשים.
חייבים ויתרות חובה	55,397	83,591	50,324	העלייה נובעת בעיקר מגידול ביתרת מוסדות ממשלתיים.
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,721,943	2,571,090	2,665,343	העלייה במלאי קרקעות נובעת בעיקר מהיוון עלויות תכנון, מס רכישה ועלויות מימון בסך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח. השקעות במלאי בניינים למכירה הסתכמו בכ-145 מיליון ש"ח. השקעות אלו קוזזו בסך של 113 מיליון ש"ח שהוכר לדוח רווח או הפסד.
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	32,710	-	-	העלייה נובעת ממכירת קרקע מלונאית באילת לחברה כלולה.
השקעות והלוואות המטופלות בשיטת השווי המאזני	376,925	293,605	318,695	הגידול נובע בעיקר ממתן הלוואות של החברה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ- 54 מיליון ש"ח, נטו, וכן גידול בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך כ- 4 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה ובהקמה	491,219	499,511	516,734	הקטיון נובע ממיון בית המלון באילת לנכס מוחזק למכירה (כ-33 מיליון ש"ח) וכן מהפסד משערך בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח שקוזזו ע"י השקעות בסך של כ-13 מיליון ש"ח.
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	413,764	171,152	355,835	העלייה בסעיף בתקופת הדוח נובעת בעיקר מרכישת קרקעות, השקעות ומקדמות בסך של כ- 53 מיליון ש"ח (בעיקר רכישת קרקעות פרויקטים: קרית עקרון ומחיר מטרות מתחם ה-1000), היוון עלויות מימון בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
התחייבויות והון:				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,382,866	2,318,756	2,370,372	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-773 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות יזום הינו בסך של כ-1,248 מיליון ש"ח, אשראי בגין נכסים מניבים הינו בסך 28 מיליון ש"ח, אחרות בסכום של כ-333 מיליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	121,756	118,579	143,382	הירידה נובעת בעיקר מקטיון ביתרת מע"מ לשלם בסך כ- 20 מיליון ש"ח.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	214,070	201,362	127,527	הגידול בסעיף נובע בעיקר ממקדמות שנתקבלו בפרויקטי אקווה פארק באשדוד ובפרויקט אקווה סנס בנתניה.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	252,090	244,776	257,946	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות לז"א בסכום של כ-148 מיליון ש"ח וכן הלוואות בגין נכסים מניבים בסכום של כ-104 מיליון ש"ח.
אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)	354,734	245,142	245,225	במהלך הרבעון הראשון לשנת 2024 הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' בסכום של כ-109 מיליון ש"ח, כולל עלויות הנפקה.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	790,467	701,439	795,859	הירידה ברבעון הראשון לשנת 2024 נובעת בעיקר מחלק בעלי מניות החברה ברווח המאוחד בסך של כ- 15 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנד שחולק במהלך הרבעון בסך כ-20 מיליון ש"ח.

זכויות שאינן מקנות שליטה	42,544	57,443	41,013	העליה בתקופה נובעת מעלייה בחלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח המאוחד בסך של כ-1 מיליון ש"ח.
--------------------------	--------	--------	--------	---

9. ניתוח תוצאות הפעילות

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד מהדוחות הכספיים ביניים (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2023	2024	2023
הכנסות	174,198	268,245	788,807
עלות ההכנסות	122,223	170,099	482,533
רווח גולמי	51,975	98,146	306,274
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(2,722)	1,558	(5,999)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	4,325	1,874	10,211
רווח תפעולי	39,070	90,435	261,106
רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים ²⁰	43,277	90,950	270,986
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה האם	14,608	55,133	149,553

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2023	2024	2023	
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	167,564	263,260	764,245	ככלל, סכומי ההכנסות בתקופת דיווח מושפעים בעיקר משיעור התקדמות הבניה ומהיקף הדירות שנמכרו בתקופה. הרבעון הראשון של 2024 התאפיין בתחילת הקמה של פרויקטים מהותיים ושיעורי התקדמות נמוכים יחסית, בעוד ששנת 2023 התאפיינה במסירת פרויקטים ושיעורי התקדמות ומכירת דירות גבוהים.
שיעור רווח גולמי	29.84%	36.6%	38.9%	ההכנסות בתקופה הדוח נובעות בעיקר מפרויקטים אקווה פארק מתחמים ב' וג', פרויקט אקווה סנס (בן גוריון), אקווה ריזורט, רובע הברון וכלניות 22; לעומת הכנסות בתקופה המקבילה אשר הוכרו בעיקר מפרויקטים רובע הברון, רמלה נאות שמיר, רמלה מכבי, ואקווה ריזורט.
				שיעור הרווח הגולמי, וכן שיעור הרווח הגולמי בנטרול השפעת מכירת קרקעות, ירד בתקופת הדוח לעומת תקופות השוואה לאור העובדה כי במהלך שנת 2023 הסתיימו מספר פרויקטים משמעותיים שהרווחיות בהם הייתה גבוהה יחסית מהמוצא

²⁰ רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים לשוויים ההוגן, לרבות נטרול שערך נכסים בחברות כלולות שנכללו בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
			הרב שנתי של החברה. רווחיות זו נבעה, בין היתר, מעליית המחירים וביקושים ערים שהיו בשוק הדיור יד ראשונה בשנים שפרויקטים אלו היו בהקמה, בשילוב עם עלות קרקע ליחידת דיור נמוכה יחסית, בעוד שבמהלך הרבעון הנוכחי החברה מכירה לראשונה בהכנסות מפרויקטים מהותיים המצויים בשלבי הקמה התחלתיים, כאשר חלק מהותי מההכנסות נובעות ממכירת יחידות במסלול מחיר למשתכן/מטרה אשר קשיחות לתנודות בעליית המכירים.
הוצאות מכירה ושיווק	(5,647)	(4,524)	(15,019)
הוצאות הנהלה וכלליות/ שיעור מההכנסות בניטרול קרקעות	(8,861) 5.2%	(8,643) 3.9%	(36,535) 4.63%
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות בשווי מאזני	4,325	1,874	10,211

10. תזרים מזומנים ונזילות

10.1 להלן נתונים מתוך דוחות תזרימי מזומנים שנכללו בדוחות הכספיים ביניים של החברה וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח) :

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2023	2023	2024
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בנטרול רכישת קרקעות	24,534	46,310	67,587
תזרים	(32,227)	17,920	(180,811)

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
מזומנים מפעילות שוטפת			מגידול בהשקעה בקרקעות בתקופה לעומת תקופה מקבילה אשתקד, בעיקר השלמת רכישת הקרקעות בפרויקט מחיר מטרה מתחם ה- 1000 (ראשון לציון) ובפרויקט קרית עקרון.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(56,638)	(6,298)	(5,811)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	97,220	133,453	187,823

10.2

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

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות בדבר גילוי תזרימי 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 תזרימי חזוי") במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי.

נכון ליום 31 במרץ, 2024 לחברה תזרימי מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים והנפרדים ולפיכך בחברה מתקיים סימן אזהרה אחד כהגדרתו בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח.

יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרימי המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים והנפרדים כאמור לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה, לאור ההון החוזר החיובי וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים החיובי (הן בדוחות הנפרדים והן בדוחות המאוחדים) ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרימי המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, לרבות סקירת הפרויקטים של החברה והעודפים הצפויים לחברה מהפרויקטים השונים במהלך השנתיים הקרובות (בסך כ- 376 מיליון ש"ח), וכן נוכח יכולות גיוס חוב בשוק ההון, במערכת הבנקאית והחופץ בנקאית. בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את תוכנית המכירות בפרויקטים השונים של החברה, וכן בחן הדירקטוריון את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת היכולת לבצע מימושים נוספים של קרקעות או פרויקטים שבעלותה, ככל ויידרש. לאור כל האמור לעיל להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור. האמור לעיל בדבר הערכות 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 והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

11.

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, ממקדמות מלקוחות ואשראי מספקים, כמפורט להלן:

11.1 אמצעים הוניים

ההון ליום 31 במרץ 2024 הסתכם לסך של כ- 833 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 836 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. להסברים על השינוי בהון, ראו סעיף 8 לעיל.

יחסי הון למאזן

יחס ההון למאזן בהתאם למאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2024 עמד על שיעור של 19.22% לעומת 20.2% ליום 31 בדצמבר 2023.

יחס ההון למאזן המחושב בהתאם לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ושל אגרות החוב (סדרה ב') ליום 31 במרץ 2024 עמד על שיעור של 21.1% לעומת 21.8% ליום 31 בדצמבר 2023 (אגרות החוב (סדרה ב') הונפקו ונרשמו למסחר בחודש ינואר 2024).

11.2 התחייבויות לזמן קצר

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר ליום 31 במרץ 2024, מסתכמת לסך של כ- 2,383 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 2,370 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הלוואות החברה לזמן קצר הן בעיקרן בריבית פריים + מרווח ואינן צמודות למדד. ריבית הפריים למועד הדוח ולמועד אישור הדוח הינה בשיעור של 6%. בנוסף, חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה א') מסתכמות למועד הדוח בכ- 61,111 אלפי ש"ח ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6%, חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה א') מסתכמות למועד הדוח בכ- 5,516 אלפי ש"ח ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 7.4%.

11.3 מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי בסך של כ- 200 מיליון ש"ח, מתוכן סך של 70 מיליון ש"ח אינו מנוצל למועד הדוח (מתוכן 60 מיליון ש"ח מחברת ובניו).

11.4 הון חוזר

להלן פרטים אודות ההון החוזר של החברה במאוחד:

הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.3.2024	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)	
מיליון ש"ח	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח	
2,990	(1,564)	1,426	נכסים שוטפים
2,863	(1,739)	1,124	התחייבויות שוטפות
127	175	302	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות

11.5 התחייבויות לזמן ארוך

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך ליום 31 במרץ 2024, מסתכמת לסך של כ- 252 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 258 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. למועד הדוח סך של כ- 87 מיליון ש"ח מהלוואות החברה לזמן ארוך הן בריבית קבועה לא צמודה, סך של כ- 148 מיליון ש"ח צמודות לריבית הפריים וסך של כ- 17 מיליון ש"ח צמודות למדד. בנוסף, אגרות חוב (סדרה א') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ- 187 מיליון ש"ח, ואגרות חוב (סדרה ב') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ- 104 מיליון ש"ח.

חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

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 התקופתי. בתקופת הדוח תרמה החברה למוסדות שונים, באופן ישיר ובאמצעות חברות מוחזקות, סך כולל של כ- 120 אלפי ש"ח.

חלק שלישי | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

13. 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 השנתיים.

14. אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח

לפרטים בדבר אירועים לאחר מועד הדוח, ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים.

15. 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 (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה מצורף כנספת ב' לדוח דירקטוריון זה.

נועם גרייף
מנכ"ל

אלון עמרם
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 29 במאי, 2024

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2024 –

גילוי רבעוני בנוגע לנדל"ן יזמי

מובא להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כפרויקט נדל"ן מהותי מאוד בדוח התקופתי :

1. אקווה ריזורט שלב א' - פרויקט מחיר למשתכן, שחמון 2, אילת – פרויקט בביצוע

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

שנת 2023	31.3.2024	אקווה ריזורט, אילת, שלב א' (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
33,373	33,373	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
61,056	61,055	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
150,636	173,614	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
4,900	4,900	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
249,965	272,943	סה"כ עלות מצטברת
249,965	272,943	סה"כ עלות מצטברת בספרים
(776)	(776)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
(2,057)	(2,057)	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
93,527	69,660	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
90	90	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
90,784	66,916	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
67%	71%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2023	31.3.2024	אקווה ריזורט, אילת, שלב א' (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
19	7	יחידות דיור (#)
2,833	975	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
27,442	28,673	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
159	166	יחידות דיור (#)
19,455	20,430	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
15,143	15,791	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
653,772	656,486	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
294,609	322,611	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
69%	72%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
72	65	יחידות דיור (#)
11,530	10,555	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
132,373	141,356	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	3	מספר החוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2023 ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	23,762	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 31 במרץ 2023 ועד למועד אישור הדוח

2. פרויקט אקווה סנס בן גוריון, נתניה – פרויקט בביצוע

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

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט אקווה סנס בן גוריון, נתניה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
92,493	92,493	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,656	18,825	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
4,447	9,574	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
11,375	11,490	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
126,971	132,382	סה"כ עלות מצטברת
126,971	132,382	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
139,398	117,736	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
139,398	117,736	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
1%	6%	שיעור השלמה [הנדסי/בספי] לא כולל קרקע

2.2. שיווק הפרויקט

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט אקווה סנס בן גוריון, נתניה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
26	10	יחידות דיור (#)
3,075	1,251	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
23,596	25,569	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
26	36	יחידות דיור (#)
3,075	4,326	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
23,596	24,218	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
391,515	389,266	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
72,562	104,769	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
23%	31%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
89	79	יחידות דיור (#)
12,058	10,808	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	שטחי משרדים (מ"ר)
98,265	181,652	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	3	מספר החוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	23,500	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח

3. פרויקט רובע השדה, אילת (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בתכנון.

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

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
118,611	118,611	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
40,000	40,000	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
8,640	9,066	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
10,239	12,885	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
177,490	180,562	סה"כ עלות מצטברת
177,490	180,562	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
2,219	2,219	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
318,250	317,824	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
17,743	15,097	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
338,212	335,140	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

3.2. שיווק הפרויקט

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
7	20	יחידות דיור (#)
606	1,746	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
25,208	25,351	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
7	27	יחידות דיור (#)
606	2,352	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
25,208	25,413	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
717,423	717,423	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
15,286	59,778	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
2%	8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
328	308	יחידות דיור (#)
---	30,412	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	שטחי משרדים (מ"ר)
173,781	166,009	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	9	מספר החוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	24,920	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח

4. פרויקט פארק לכיש, מתחם א' (58097), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בביצוע

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

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט לכיש, מתחם א' (58097), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (100%))
240,807	240,807	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
50,538	60,665	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
13,139	28,506	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
30,250	36,105	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
334,734	366,083	סה"כ עלות מצטברת
334,734	366,083	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
11,050	923	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
295,999	287,505	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
7,751	878	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
314,800	289,306	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
4%	9%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

4.2. שיווק הפרויקט

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט לכיש, מתחם א' (58097), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (100%))
8	213	יחידות דיור (#)
648	18,813	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
24,668	16,420	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
8	221	יחידות דיור (#)
648	19,461	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
24,668	15,537	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
818,146	818,146	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
15,985	302,365	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
2%	56%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
388	175	יחידות דיור (#)
35,951	17,138	יחידות דיור (מ"ר)
3,476	3,476	שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	שטחי משרדים (מ"ר)
327,972	230,790	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	35	מספר החוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	23,100	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח

5. פרויקט פארק לכיש, מתחם ב' (מתחם 58098), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בביצוע

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

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט לכיש, מתחם ב' (58098), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
226,652	226,652	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
52,494	64,781	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
30,207	44,656	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
30,568	31,118	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
339,921	367,206	סה"כ עלות מצטברת
339,921	367,206	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
13,171	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
284,451	279,633	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
7,631	314	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
305,253	279,947	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
8%	14%	שיעור השלמה [הנדס/כספי] לא כולל קרקע

5.2. שיווק הפרויקט

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט לכיש, מתחם ב' (58098), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
86	163	יחידות דיור (#)
8,170	13,683	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
12,676	17,274	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
86	249	יחידות דיור (#)
8,170	21,853	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
12,676	15,230	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
796,863	790,267	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
103,567	326,001	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) (*)
20%	57%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
353	190	יחידות דיור (#)
32,571	18,888	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	שטחי משרדים (מ"ר)
273,331	231,320	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	12	מספר החוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	21,719	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח

(*) ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקט ומחוזים שנחתמו במצטבר מוצגות בניכוי עלויות מימון הנובעות מהלוואות קבלן שניתנו לרוכשים בפרויקט. ההכנסות הצפויות ברטרו בפרויקט עומדות על 797,290 אלפי ש"ח ובגין חוזים שנחתמו עומדות על 332,900 אלפי ש"ח.

6. פרויקט פארק לכיש, מתחם ג' (58099), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בביצוע²¹

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

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט לכיש, מתחם ג' (58099), 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
23,911	48,317	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
23,422	23,422	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
324,323	348,729	סה"כ עלות מצטברת
324,323	348,729	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
276,731	252,835	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
892	892	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
277,623	253,727	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
8%	16%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

6.2. שיווק הפרויקט

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט לכיש, מתחם ג' (58099), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
240	6	יחידות דיור (#)
21,766	497	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
16,297	20,124	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
240	246	יחידות דיור (#)
21,766	22,263	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
16,297	16,472	יחידות דיור
---	---	שטחי מסחר
731,498	731,227	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) (*)
343,947	352,987	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) (*)
65%	66%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
130	124	יחידות דיור (#)
12,516	12,019	יחידות דיור (מ"ר)
3,611	3,611	שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	שטחי משרדים (מ"ר)
113,951	305,666	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	4	מספר החוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	26,450	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח

(*) ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקט ומחוזים שנחתמו במצטבר מוצגות בניכוי עלויות מימון הנובעות מהלוואות קבלן שניתנו לרוכשים בפרויקט. ההכנסות הצפויות ברוטו בפרויקט עומדות על 745,323 אלפי ש"ח ובגין חוזים שנחתמו עומדת על 366,720 אלפי ש"ח.

7. פרויקט אקווה פארק שלב ב', "מחיר מטרה", מתחם מספר 58096, שכונת לכיש, אשדוד -

פרויקט בתכנון

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

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט אקווה פארק שלב ב', שכונת לכיש, מתחם מספר 58096, אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
218,180	218,180	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
87,964	92,443	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,553	2,584	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
28,605	30,971	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
337,302	344,178	סה"כ עלות מצטברת
337,302	344,178	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
8,238	3,759	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
326,481	326,450	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
16,630	14,264	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
351,349	344,473	סה"כ עלות שנתרת להשלמה
---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

7.2. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

8. פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה – פרויקט בתכנון

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

שנת 2023	31.3.2024	פרויקט The esther, קולנוע אסתר, נתניה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)
85,000	85,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,352	5,352	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,958	4,725	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
7,533	8,655	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
100,843	103,732	סה"כ עלות מצטברת
100,843	103,732	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
15,588	15,588	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
244,613	242,846	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,187	1,065	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
262,389	259,500	סה"כ עלות שנתרת להשלמה
---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

8.2. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

הטבלאות שבנספח זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. מידע זה כפוף לפסקת 'מידע צופה פני עתיד' שלאחר סעיף 6.6.20.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2023. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שלאחר הטבלה שבסעיף 6.20 לדוח תיאור עסקי התאגיד 2023.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2023 –**גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה****1. אגרות חוב (סדרה א')**

להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה א') שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד אישור הדוח:

אגרות חוב (סדרה א')	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?
28 ביולי 2022	מועד הנפקה
14 בספטמבר 2022 ו-6 ביולי 2023	מועדי הרחבת הסדרה
138,698	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
הרחבה ראשונה: 250,000 הרחבה שניה: 250,000	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
188,888	שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אין הצמדה)	שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
5,014	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.3.2024
250,811	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2024 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)
254,700	שווי בבורסה ליום 31.3.2024 (אלפי ש"ח)
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 וביום 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 א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5 (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.	מועדי תשלום הקרן
אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
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 וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה

2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב (סדרה א') של החברה:

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

3. דירוג אגרות החוב:

נכון למועד הדוח, אגרות החוב (סדרה א') של החברה אינן מדורגות.

4. בטחונות

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 לטובת צד שלישי להבטחת כל חוב או התחייבות, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת.

לפרטים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות שצורף לתשקיף החברה (כהגדרתו לעיל).

5. אספות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון ליום 31 במרץ 2024 ולמועד אישור הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, לא שונה תנאי אגרות החוב (סדרה א').

6. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א')

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2024 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיים 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 7 להלן.
 - החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
 - החברה עומדת בהתחייבותה בסעיף 8.5 לשטר הנאמנות לפיה כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים²² 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- 2%.

²² "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 ושאיןנה 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.

7. פרטים בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות:

התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 בדצמבר 2024	הערות	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
יחס הון עצמי ²³ למאזן ²⁴ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת משיעור של 12%	אלפי ש"ח 833,011 הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) מאזן יחס 3,954,596 21.1%	סעיף 8.1.1. לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה למשך שני רבעונים רצופים מהווה עילה לפרעון מיידי	כן
ההון העצמי של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 300 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) = 790,467 אלפי ש"ח.	סעיף 8.1.2. לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה למשך שני רבעונים רצופים מהווה עילה לפרעון מיידי	כן
יחס הון עצמי למאזן לא יפחת משיעור של 14%	ראו חישוב לעיל.	סעיף 8.3. ב. לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה מהווה עליה להתאמת שיעור ריבית	כן
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 400 מיליון ש"ח	ראו חישוב לעיל.	סעיף 8.3. ב. לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה מהווה עליה להתאמת שיעור ריבית	כן

8. אגרות חוב (סדרה ב')

להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה ב') שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד אישור הדוח:

אגרות חוב (סדרה ב')	
כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?
2 בינואר 2024	מועד הנפקה
---	מועדי הרחבת הסדרה
110,312	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
---	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
	שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אין הצמדה)	שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
2,013	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.3.2024
110,950	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2024 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)
114,449	שווי בבורסה ליום 31.3.2024 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 7.4%.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') (תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-)	

²³ "הון עצמי", משמע: 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 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).

²⁴ "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.

אגרות חוב (סדרה ב')	
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 א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	
מועדי תשלום הקרן	אגרות חוב (סדרה ב') תעמודנה לפרעון (קרן) 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').
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	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 וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.

9. פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב (סדרה ב') של החברה:

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

10. זירוג אגרות החוב:

נכון למועד הדוח, אגרות החוב (סדרה ב') של החברה אינן מדורגות.

11. בטחונות

להלן פרטים אודות בטוחות להבטחת אגרות החוב (סדרה ב'):

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, ובמופקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון 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 בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו ועל כל הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון המשועבד 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).	
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 ההחלפה ו/או ההוספה בפועל ; (ii) יחס הביטחונות (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף, ככל שמדובר בהחלפה ו/או בהוספת בטוחה) לא יעלה על 70% במועד ההחלפה/הוספה (במקרה כאמור ייתן 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.	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב

12. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון ליום 31 במרץ 2024 ולמועד אישור הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה ב').

13. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב')

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2024 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי החברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי.

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 7 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').

14. פרטים בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות:

אגרות החוב (סדרה ב')			
התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2024	הערות	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
יחס הון למאזן ²⁵ לא יפחת משיעור של 13%	הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) מאזן יחס אלפי ש"ח 833,011 3,954,596 21.1%	סעיף 6.4.1 לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה למשך שני רבעונים רצופים מהווה עילה לפרעון מיידי	כן
ההון העצמי, לא כולל זכויות מיעוט, לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) = 790,467 אלפי ש"ח.	סעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה למשך שני רבעונים רצופים מהווה עילה לפרעון מיידי	כן
אם יחס החוב לבטוחה ²⁶ עלה מיחס החוב לבטוחה הקבוע להלן: (א) החל ממועד הנפקה הראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') לרבות בהרחבה הראשונית בהתאם לסעיף 2.5.2 (1) לשטר הנאמנות (היינו, 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%; או: (ב) החל ממועד ההנפקות הנוספות (ככל שתהיינה) בלבד וככל שיחול האמור בס"ק 2.5.2 (ד)(2) לשטר הנאמנות (היינו, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור עולה על 110,312,000 ש"ח (ע.נ.) ולא יותר מ- 140,000,000 ש"ח (ע.נ.) - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 80%; או: (ג) החל ממועד ההנפקות הנוספות (ככל שתהיינה) בלבד וככל שיחול האמור בס"ק 2.5.2 (ד)(2) לשטר הנאמנות (היינו, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור עולה על 110,312,000 ש"ח (ע.נ.) ולא יותר מ- 140,000,000 ש"ח (ע.נ.) - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 85%, והכל בחלוף תקופת הריפוי כהגדרתה בסעיף 2.9.1.1 לנספח 7 לשטר הנאמנות.	הערך ההתחייבותי נטו: 112,254 ערך הנכסים המשועבדים: 166,954 יחס חוב לבטוחה: 67.2%	סעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה, בחלוף תקופת הריפוי המפורטת בסעיף 2.9.1.1 לנספח 7 לשטר הנאמנות, מהווה עילה לפרעון מיידי	כן.

²⁵ "יחס הון למאזן" - היחס בין ההון העצמי, כולל זכויות מיעוט, (כהגדרתו להלן) לבין המאזן.
"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 נחיתות.
"הלוואות בעלים נחיתות" - הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחיתות 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 נחיתים לאגרות החוב (סדרה ב') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים שהונפקו 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.
"יחס חוב לבטוחה" - היחס שבין הערך ההתחייבותי נטו (כהגדרתו להלן) לבין ערך הנכסים המשועבדים (כהגדרתו להלן);
"הערך ההתחייבותי" - 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.
"הערך ההתחייבותי נטו" - הערך ההתחייבותי ביום בו נדרשת בחינת עמידת החברה בערך זה, בניכוי שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן בניכוי מזומן המופקד ביום החישוב בחשבון המשועבד ו/או בחשבון הנאמנות.
"ערך הנכסים המשועבדים" - ביחס לכל פרויקט, סכום העודפים הצפויים על-פי דוח שמאי (קרי, העודפים כהגדרתם להלן).
"עודפים" - ביחס לפרויקטים כהגדרת המונח להלן - כל הכספים אשר החברה תהיה זכאית להם (ככל שתהיה זכאית) למשך מחשבון הלווי של איזה מהפרויקטים, בהתאם להסכם הלווי, לאחר שהתאגיד המלווה הרלוונטי אישר את משיכתם על ידי החברה (ולמען הסר ספק לאחר פירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה לתאגיד המלווה בגין הפרויקט לרבות ביטולן כדין ועל פי תנאיהן של כל הערבויות הבנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד המלווה, לרבות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974) הכוללים את הרכיבים הבאים בלבד: (א) הון עצמי אשר החברה העמידה ו/או תעמיד כמתחייב על פי הסכם הלווי עם התאגיד המלווה של הפרויקט הרלוונטי וכפי שהוא מעת לעת ואשר הוכרו על ידי המפקח בדוח השמאי ואושרו על ידי התאגיד המלווה; (ב) רווחי ייזום (לפני מס), הנובעים ממכירת דירות, שינבעו לחברה מתוך הפרויקט הרלוונטי, ככל שיהיו, וזאת בהתאם לדוח השמאי העדכני ביותר הקיים בכל עת. מובהר כי רווחים כאמור מהווים את הכנסות החברה מהפרויקט, ככל שיהיו, בניכוי תשלומים והוצאות שאושרו עבור הפרויקט בלבד על ידי המפקח ו/או על-ידי התאגיד המלווה

אגרות החוב (סדרה ב')			
התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2024	הערות	האם החברה עומדת באמת המידה הפיננסית?
יחס הון למאזן לא יפחת משיעור של 15%	ראו חישוב לעיל.	סעיף 6.5.1 (א) לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה מהווה עילה להתאמת שיעור ריבית	כן
ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח	ראו חישוב לעיל.	סעיף 6.5.1 (ב) לשטר הנאמנות אי עמידה בהתנייה מהווה עילה להתאמת שיעור ריבית	כן

ו/או מי מטעמם מתוך כספים בחשבון הליווי ובכלל זאת מלוא כספים המיועדים לתשלומי חובה, לרבות תשלומי מסים והיטלים בקשר עם הפרויקט, תשלומים לנותני שירותים, לספקים או לקבלני משנה (לעניין זה יובהר כי הקבלן המבצע בפרויקטים, כהגדרתם בשטר הנאמנות, הינה חברה בת של החברה (100%), והתשלומים המשולמים לה בכפוף לקצב התקדמות ההנדסית המאושר על ידי המפקח מהווים חלק מעלויות ההקמה של הפרויקטים) ו/או כל הוצאה אחרת שהוצאה לצורך הפרויקט הרלוונטי, אשר יעניקו לחברה שירותים ביחס לפרויקט, דמי ניהול (דמי ניהול בגין הפרויקט בסך שלא יעלה על 2% מסך כל עלויות ההקמה על בסיס דוח שמאי אשר ישולמו לחברה) ותקורות פרויקט כפי שיאושרו על ידי התאגיד המלווה הרלוונטי ואשר ישולמו על ידי החברה. להסרת ספק, אומדן העודפים ייעשה בהתבסס אך ורק על דוח השמאי האחרון על-ידי צירוף סכומי הרווח לפני מס וההון עצמי לפרויקט, כפי שהם מופיעים בדוח השמאי האחרון כאמור. מובהר כי במקרה בו תמכור החברה את זכויותיה בפרויקט (כולן או חלקן) לצד שלישי למעט מכירת יחידות בפרויקט ("מכירת הפרויקט"), הגדרת "העודפים" כאמור תהווה את כספי תמורת המכירה בניכוי הוצאות המכירה, לרבות תשלומי מס, היטלים ו/או תשלומי חובה אחרים על-פי דין, ולרבות חובות בקשר עם הפרויקט לתאגיד המלווה; להסרת ספק מובהר כי הגדרת "העודפים" כאמור לעיל נעשית לשם הנוחות והגילוי הנאות בלבד וכי מבחינת הנדרש מהנאמן בשטר זה ועל-פי, "העודפים" משמעים אך ורק הסכומים אשר יופקדו בפועל בחשבונות המשועבדים. להסרת ספק יודגש בזאת כי לנאמן אין יכולת לחייב את התאגיד המלווה להעביר את העודפים שייוצרו בפרויקט, אם וככל שייוצרו, לחשבון המשועבד הרלוונטי. להסרת ספק מובהר עוד כי הנאמן אינו נדרש לבחון ו/או לבדוק את הסכמי הליווי של הפרויקט.

"הפרויקט/ים" - פרויקט לכיש (אקווה פארק) מתחם ג' באשדוד וכל פרויקט אחר שיועמדו מכוחו שעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לאחר קבלת אישור מראש של מחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת כאמור בסעיף 2.7.2 לשטר הנאמנות.



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

3-4

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

5

דוחות מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

6

דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון

7-8

דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים

9-17

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 1.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 1.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 134,322 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2024, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו 1,375 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 במאי 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

טלפון: 08-6275676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

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

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
28,618	172,492	36,973
28,900	53,078	20,782
116,347	172,186	121,984
50,324	83,591	55,397
2,665,343	2,571,090	2,721,943
-	-	32,710
2,889,532	3,052,437	2,989,789

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 פיקדונות מוגבלים בשימוש
 נכסים בגין חוזים ולקוחות
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי בניינים למכירה וקרקעות
 נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 חייבים ויתרות חובה
 נדל"ן להשקעה ובהקמה
 מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין
 נכסי מסים נדחים
 רכוש קבוע, נטו

318,695	293,605	376,925
920	6,112	129
516,734	499,511	491,219
355,835	171,152	413,764
7,726	3,611	9,297
48,040	37,355	53,410
1,247,950	1,011,346	1,344,744
4,137,482	4,063,783	4,334,533

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,370,372	2,318,756	2,382,866
59,048	23,265	64,274
32,838	30,644	54,454
143,382	118,579	121,756
127,527	201,362	214,070
22,934	29,656	20,770
5,007	4,916	5,073
<u>2,761,108</u>	<u>2,727,178</u>	<u>2,863,263</u>
257,946	244,776	252,090
186,177	221,877	290,460
35,273	28,240	33,901
4,476	2,371	4,916
353	345	358
55,277	80,114	56,534
<u>539,502</u>	<u>577,723</u>	<u>638,259</u>
(*) -	(*) -	(*) -
27,288	27,288	27,288
768,571	674,151	763,179
795,859	701,439	790,467
41,013	57,443	42,544
<u>836,872</u>	<u>758,882</u>	<u>833,011</u>
<u>4,137,482</u>	<u>4,063,783</u>	<u>4,334,533</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

29 במאי, 2024

יוסף שניאור זלמן גוין	נועם גרייף	אלון עמרם	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר דירקטוריון	

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2023	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	ביאור
764,245	263,260	167,564	ב' הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות, ניהול והפעלה
24,562	4,985	6,634	
788,807	268,245	174,198	
474,963	168,500	120,763	ב' עלות מכירת דירות, קרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
7,570	1,599	1,460	
482,533	170,099	122,223	
306,274	98,146	51,975	רווח גולמי
(5,999)	1,558	(2,722)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(15,019)	(4,524)	(5,647)	
(36,535)	(8,643)	(8,861)	
2,174	2,024	-	
10,211	1,874	4,325	
261,106	90,435	39,070	רווח תפעולי
6,176	1,452	5,383	הכנסות מימון הוצאות מימון
(46,858)	(9,577)	(24,518)	
(40,682)	(8,125)	(19,135)	הוצאות מימון, נטו
220,424	82,310	19,935	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(48,169)	(18,045)	(3,796)	
172,255	64,265	16,139	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
149,553	55,133	14,608	מיוחס ל: בעלים של החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה
22,702	9,132	1,531	
172,255	64,265	16,139	
2.493	0.919	0.243	רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
60,000,000	60,000,000	60,000,000	רווח נקי בסיסי ומדולל: רווח נקי בסיסי ומדולל למניה הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם					
הון מניות (*) אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	27,288	768,571	795,859	41,013	836,872
-	-	14,608 (20,000)	14,608 (20,000)	1,531 -	16,139 (20,000)
-	27,288	763,179	790,467	42,544	833,011

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי ורווח כולל לתקופה
דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 במרץ 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם					
הון מניות (*) אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	27,288	619,018	646,306	48,311	694,617
-	-	55,133	55,133	9,132	64,265
-	27,288	674,151	701,439	57,443	758,882

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי ורווח כולל לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם					
הון מניות (*) אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	27,288	619,018	646,306	48,311	694,617
-	-	149,553 -	149,553 -	22,702 (30,000)	172,255 (30,000)
-	27,288	768,571	795,859	41,013	836,872

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בשנת הדוח:
רווח נקי ורווח כולל לשנה
חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

172,255	64,265	16,139
---------	--------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(10,211)	(1,874)	(4,325)	חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19	11	5	שינוי בגין הטבות לעובדים
6,738	1,561	2,143	פחת והפחותות
(134)	16	-	רווח ממימוש רכוש קבוע
5,999	(1,558)	2,722	הפסד (רווח) משינוי בהוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
40,682	8,125	19,135	הוצאות מימון, נטו
48,169	18,045	3,796	הוצאות מיסים על ההכנסה
9,953	715	500	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(49,629)	(13,923)	(11,375)	מיסים על הכנסה ששולמו
2,708	320	974	ריבית שהתקבלה
(204,001)	(40,769)	(57,192)	ריבית ששולמה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

7,909	4,440	654	קיטון בלקוחות והכנסות לקבל
16,529	7,384	(4,730)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(31,075)	(63,212)	37,905	קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים
12,670	10,476	34,595	גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
39,006	52,288	(16,412)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

67,587	46,310	24,534
(248,398)	(28,390)	(56,761)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(180,811)	17,920	(32,227)
-----------	--------	----------

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

(55,289)	(39,557)	(6,658)
5,315	5,315	-
(17,193)	(3,181)	(7,514)
985	156	-
(5,000)	-	-
35,083	53,861	(50,584)
1,450	(1,925)	-
28,838	4,806	8,118
-	(25,773)	-
(5,811)	(6,298)	(56,638)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
מקדמה על חשבון רכישת חברה מוחזקת
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לאחרים
שינוי במזומנים ופקדונות מוגבלים בשימוש
מתן הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

124,244	110,275	(57,274)
23,617	-	109,026
(25,000)	-	-
102,246	26,850	68,352
(13,964)	(3,672)	(3,165)
-	-	791
6,450	-	-
-	-	(1,750)
230	-	1,240
(30,000)	-	-
-	-	(20,000)

שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
הנפקת אגרות חוב בידי החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
פרעון אגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
מכירת מניות לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
קבלת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
פרעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
קבלת הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
חלוקות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
דיבידנד ששולם לבעלי המניות

מזומנים נטו - פעילות מימון

187,823	133,453	97,220
1,201	145,075	8,355
27,417	27,417	28,618
28,618	172,492	36,973

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 1 - כללי

א. **עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ** (להלן - "החברה ו/או" "הקבוצה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בחדרה.

כמפורט בבאור 6' ביום 19 במאי 2024 ("מועד הרישום למסחר") הפכה החברה לחברה ציבורית מכח רישום למסחר של מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, עד למועד הרישום למסחר והחל מהרבעון השלישי של שנת 2022 החברה הינה תאגיד מדווח מכח הנפקה של אגרות חוב, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

נכון ליום 31 במרץ 2024 החברה מוחזקת בחלקים שווים על ידי מר אלון עמרם ומר יורם עמרם. החל ממועד ההנפקה לציבור של מניותיה של החברה כאמור, החזקותיהם של מר אלון עמרם ומר יורם עמרם הינם כ-40% כ"א מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, ויתרת ה-20% מוחזקת על ידי הציבור.

הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות בתחום הנדל"ן היזמי ובתחום הנדל"ן המניב בישראל.

מידע נוסף על מגזרי הפעילות של הקבוצה מוצג בביאור 5.

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת פתע על מדינת ישראל שהובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" אשר גרמה להשפעות נרחבות על המשק הישראלי. בשנת 2024, מסתמן שינוי באופי הפעילות הצבאית: הפעילות הקרקעית של צבא ההגנה לישראל בתוך רצועת עזה הופחתה, בוצע שחרור נרחב של כוחות מילואים ואף תושבים חזרו לחלק מהישובים באזור הדרום. יחד עם זאת, נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה עודנה חלה לחימה בעצימות משתנה בעזה ובצפון הארץ, כך ששורר חוסר ודאות באשר לפניה של המלחמה והשפעותיה.

המלחמה הובילה למחסור חמור בכח אדם בענף הבנייה ובזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם, לעלייה בעלויות ביצוע הפרויקטים. לאור זאת, החברה בחנה את ההשלכות האמורות על עלויות הפרויקטים ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את הרווחיות הגולמית, העודפים הצפויים מאותם הפרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים. יצוין כי ההשפעה המיידית העיקרית של המלחמה על פעילות החברה בתחום היזמי הייתה בתחום השיוק, ואילו לא חלה השפעה מהותית על הביקושים בפרויקטים של החברה ולהערכת החברה, בטווח הארוך עשוי לחול גידול בביקוש בענף. בנוסף, לא חלה נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה הרעה מהותית בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים המממנים השונים להעמיד אשראי לחברה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. **בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:**

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים**

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות מעריך שווי חיצוני.

להערכת החברה ליום 31 במרץ 2024, לא חלו שינויים מהותיים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ביחס למועד האחרון בו נערכו הערכות שווי.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתירות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בתקופת הדיווח.

ד. תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

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

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 וביאורים.
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 ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן ייושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומן, על הדוחות הכספיים.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. 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 בשיעבוד, 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 (אקוה 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 (קרון) 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.

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.

נכון ליום 31 במרץ 2024 החברה עומדת באמות מידה אלו.

"**הון עצמי**", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחות 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 בשווי ההון של נכסיהן ביחס לשווי ההון 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 א') מראש.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

ב. ביום 19 בינואר 2024 התקשרו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן כרוכשות בחלקים שווים (50% כל אחת) לרכישת מלוא מניותיה של חברת בת של המוכרת (להלן: "חברת הפרויקט"), המחזיקה 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 פרויקט הכולל 158 יח"ד (מתוכן 66 יח"ד במסלול "מחיר מופחת" ו-92 יח"ד שוק חופשי). הפרויקט נמצא בשלבי תכנון, וטרם החל שיווק של הפרויקט.

בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, המוכרת תמכור לרוכשות את מלוא מניות חברת הפרויקט, בתמורה לערך הנקוב וכן תמחה ותסב לרוכשות, והרוכשות תקבלנה על עצמן באופן מלא את מלוא זכויות, התחייבויות וחבויות המוכרת (בכובעה כבעלת המניות הנמכרות בחברת הפרויקט) בהתאם למכרז לרכישת הפרויקט, הסכם ההלוואה עם בנק מקומי שהעמיד מימון לחברת הפרויקט לצורך רכישת 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 תמחה המוכרת לרוכשות את מלוא הזכויות להחזר הלוואת בעלים בסך של כ-47.7 מיליון ש"ח שהעמידה המוכרת לחברת הפרויקט.

השלמת הסכם הרכישה הייתה כפופה להתקיימות תנאים מתלים אשר נכון למועד פרסום הדוח התקיימו והעסקה הושלמה. במסגרת העסקה העמידה החברה לחברת הפרויקט הלוואה בסך של כ-29 מיליון ש"ח.

ג. ביום 28 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך כ-33 אגורות למניה וסכום כולל של 20 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 28 במרץ 2024.

ד. ביום 13 במרץ 2024 התקשרה החברה, באמצעות חברת בת (50%), 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. נכון למועד הדוח ערדג מקיימת פעילות ימית במקרקעין בבעלותה (שאינה מהותית לפעילות החברה). בכוונת בעלי מניות ערדג לפעול לשינוי יעוד המקרקעין.

ה. בהמשך לאמור בביאור 10ג' (15) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 23 במרץ 2024 הושלמה העסקה בהתאם לחוזה המכר לפיו החברה רכשה 50% מהזכויות במקרקעין להקמת פרויקט במסגרת מסלול 'מחיר מטר' להקמת 232 יח"ד, מתוכן 186 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-46 בשוק חופשי, בקרית עקרון.

ו. בהמשך לאמור בביאור 10ג' (16) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 25 במרץ 2024 הושלמה העסקה בהתאם לחוזה המכר לפיו החברה רכשה 50% מהזכויות 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.

ז. ביום 31 במרץ 2024 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי (להלן: "המלווה"), בהסכם מימון מחדש להלוואה שנטלה החברה במסגרת רכישת קרקע עליה ניתן להקים פרויקט הכולל 396 יח"ד (מתוכן 170 יח"ד בתכנית 'מחיר מופחת' ו-226 יח"ד שוק חופשי) ו-3,476 מ"ר שטחי מסחר, המצוי בשכונת פארק לכיש, אשדוד, והידוע בשם פרויקט "אקווה פארק, מתחם א', אשדוד" (להלן: "הקרקע" ו-"הפרויקט", לפי העניין), לפיו העמיד המלווה לחברה הלוואה בסך של כ-260 מיליון ש"ח, אשר שימשה לפירעון הלוואה קיימת על הקרקע, שיעור הריבית השנתית על ההלוואה יעמוד על ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח שבין 0.7% - 0.9%. ההלוואה הינה לתקופה של 3 חודשים ממועד העמדתה.

לאחר תאריך המאזן, ביום 10 באפריל 2024 התקשרה החברה עם המלווה בהסכם מימון וליווי לבניית הפרויקט, לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי פיננסי וערבויות לצורך מימון מחדש של הלוואת המקרקעין ומימון של הקמת הפרויקט על הקרקע ולצורך מתן בטוחות לרוכשי יחידות בפרויקט, בסכום מצטבר שלא יעלה על 801 מיליון ש"ח (להלן: "הסכם המימון"). שיעור הריבית השנתית על מסגרות האשראי הפיננסי יעמוד על ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח שבין 0.7% - 0.9%.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. 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 לשוויים ההוגן.

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
245,225	245,142	250,811
-	-	110,950

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה א' וריבית לשלם
אגרות חוב סדרה ב' וריבית לשלם

שווי הוגן (*)		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
245,650	237,400	254,700
-	-	114,449

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה א' וריבית לשלם
אגרות חוב סדרה ב' וריבית לשלם

(*) השווי ההוגן הינו בהתאם למחירי שוק מצוטטים בשוק פעיל.

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

להלן פירוט של הנכסים הפיננסיים של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
185,100	169,979	222,363

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)

(*) השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקות הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים בשיעור היוון של כ- 7.8% - 9.18%.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 5 - 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 התפעוליות הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזר זה כולל פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה:

- נדל"ן יזמי בישראל.
- נדל"ן להשקעה בישראל.
- פעילות אחרת הכוללת פעילות ניהול, שיווק ואחרות, אירוח ונופש וכן נכסי נדל"ן מניב אחרים, ושאינם מוכרים כמגזר בר דיווח.

הכנסות המגזרים נובעות בעיקרם 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 ממימוש נכסי המגזר. הוצאות המימון אינן מהוות חלק מתוצאות המגזר, מאחר והן נסקרות ומוקצות ברמה המצרפית.

נכסי המגזר נמדדים בהתבסס על הנכסים כפי שנסקרים על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה הכוללים במגזר היזום למגזרים בעיקר את מלאי הבנינים והקרקות, חייבים, לקוחות והכנסות לקבל ופקדונות מוגבלים בשימוש ובמגזר נדל"ן להשקעה כוללים בעיקר את השווי ההוגן של הנכסים והקרקות להשקעה.

התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות 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, ומבטלות בטור ההתאמות. רווחי חברה כלולה בתחום ביצוע עבודות נכללים כחלק מפעילות המגזר היזמי.

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (בלתי מבוקר)					
נדל"ן יזמי בישראל אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
204,197	1,815	6,634	(38,448)	174,198	הכנסות המגזר
66,986	(1,563)	1,162	(17,332)	49,253	תוצאות המגזר
-	(3,223)	(3,991)	4,492	(2,722)	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח: (המשך)

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2023 (בלתי מבוקר)**

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה אלפי ש"ח	נדל"ן יזמי בישראל אלפי ש"ח	
268,245	(44,231)	5,003	922	306,551	הכנסות המגזר
99,704	(9,972)	4,963	(4,463)	109,176	תוצאות המגזר
1,558	5,384	1,558	(5,384)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (מבוקר)

סה"כ 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	הכנסות המגזר
300,275	(47,597)	8,907	(3,424)	342,389	תוצאות המגזר
4,137,482	(2,154,977)	600,861	599,552	5,092,046	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2023
3,300,610	(1,921,680)	303,824	472,603	4,445,863	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2023
(5,999)	11,132	(8,103)	(9,028)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
300,275	99,704	49,253
(51,554)	(13,167)	(14,508)
2,174	2,024	-
6,176	1,452	5,383
(46,858)	(9,577)	(24,518)
10,211	1,874	4,325
<u>220,424</u>	<u>82,310</u>	<u>19,935</u>

סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח

סכומים שאינם מיוחסים:

הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות בשווי מאזני
רווח לפני מיסים

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. בהמשך לאמור בביאור 19ב' (3) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 3 באפריל 2024 בית המשפט דחה את כל טענות התובעים כנגד החברה וכן את התביעה שהחברה הגישה כנגד ובהתאם לכך התביעה הסתיימה.

ב. בהמשך לאמור בביאור 20א' (8) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 29 במאי 2024 חתמו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן (להלן – "הרוכשות") עם צד שלישי (להלן – "מעניקת האופציה") על הסכם בדבר מימוש האופציה לרכישת מקרקעין בחבצלת השרון, נתניה, בהתאם לתנאי הסכם האופציה מיום 31 בינואר 2023 ובתמורה לסך של 152.8 מיליון, בתוספת מע"מ כדין.

ג. ביום 30 באפריל 2024 התקשרה החברה עם יצחק תשובה אחזקות בע"מ בהסכם בעלי מניות (להלן: "ההסכם") בחברת יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "חברת יצחק תשובה התחדשות עירונית"), הפועלת לתכנון והקמת פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר נתניה. הסכם בעלי המניות קובע את עקרונות שיתוף הפעולה בין הצדדים בחברת יצחק תשובה התחדשות עירונית. במסגרת ההסכם הוקצו לחברה 480 מניות בחברת יצחק תשובה התחדשות עירונית, תמורת מתן הלוואת בעלים ראשונית בסך 8 מיליון ש"ח. עקרונות היחסים בין החברה ובין יצחק תשובה אחזקות בע"מ כבעלות מניות בחברה המשותפת הינם כדלקמן: יחס ההחזקות במניות החברה המשותפת לאחר ההקצאה יהיה 51% יצחק תשובה אחזקות בע"מ ו- 49% החברה. החלטות בדירקטוריון החברה המשותפת תתקבלנה פה אחד.

ד. בהמשך לאמור בביאור 20א' (7) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 30 באפריל 2024 התקיים התנאי המתלה השני בהסכם המכר של בית המלון באילת - קבלת אישור משרד התיירות לעסקת המכר. למועד אישור דוחות כספיים אלה טרם התמלא תנאי מתלה נוסף והוא קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל (להלן: התנאי המתלה הסוף"). החברה הגישה לרשות מקרקעי ישראל בקשה לאישור העברת הזכויות בבית המלון באילת. להערכת יועציה המשפטיים של החברה התנאי המתלה הנוסף יתקיים במהלך שנת 2024.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים**

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ה. רישום למסחר של מניות החברה, הנפקה לציבור והקצאת אופציות לנושאי משרה

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.ג. המהוות יחד כ-20.01% מהון המניות המונפק של החברה. התמורה (ברוטו) שהתקבלה מההנפקה לציבור, הסתכמה לסך של כ-312.6 מיליון ש"ח. לאחר ההנפקה הסתכם ההון המונפק והנפרע של החברה לסך של 75,009,500 מניות.

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.ג. 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). כתבי האופציה יוקצו לניצעים במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה באותו המועד והם יוקצו לניצע בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן (שהינו אלטשולר שחם נאמניות בע"מ) (להלן: "הפקודה").

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל ממועד ההקצאה לנאמן ועד לתום 8 שנים ממועד ההקצאה. הניצעים יהיו זכאים לממש את כתבי האופציה בהתאם למועדי הזכויות המפורטים להלן: 30% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום שלוש שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום 4 שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום 5 שנים ממועד הקצאתם; 17.5% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום 6 שנים ממועד הקצאתם; ו-17.5% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום 7 שנים ממועד הקצאתם.

ו. ביום 7 במאי 2024 התקשרו מר אלון עמרם ומר יורם עמרם (להלן בהתאמה: "אלון" ו-"יורם"; להלן יחד: "בעלי השליטה"), בתוספת להסכם בעלי המניות מיום 23 במרץ 2021 (להלן: "התוספת להסכם") במסגרתה הסכימו בעלי השליטה על הארכת תוקפו של ייפוי הכוח שניתן לאלון למשך חמש שנים החל ממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית.

ז. 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 לתום 3 שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר.

ח. ביום 28 במאי 2024, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטר' להקמת 73 יח"ד בעיר כפר סבא, מתוכן 58 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-15 בשוק חופשי וכן 6,608 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק, במתחם בשטח כולל של כ-8,171 אלפי מ"ר, בתמורה לסך של כ-35 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-35 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח טרם שולמה התמורה.



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

ליום 31 במרץ 2024

(בלתי מבוקר)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 31 במרץ 2024**

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על הרווח או הפסד המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ** ליום 31 במרץ 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

לכבוד
בעלי המניות של
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ
רח' המסגר 22
חדרה

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת עמרם אברהם חברה לבנין (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, מבוססים על דוחות כספיים ביניים של אותן חברות, אשר חלקם נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע כספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו, ועל דוחות סקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריתמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במאי 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
24,295	150,722	32,211
16,821	21,347	10,724
86,850	109,199	80,770
21,269	35,362	27,380
2,462,175	2,355,301	2,511,271
-	-	32,710
2,611,410	2,671,931	2,695,066
453,616	408,675	505,025
-	2,266	-
258,229	253,591	225,566
228,018	74,224	284,036
17,545	17,143	18,027
957,408	755,899	1,032,654
3,568,818	3,427,830	3,727,720

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים בשימוש
נכסים בגין חוזים ולקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה וקרקעות
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה

נכסים לא שוטפים

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות לאחרים
נדל"ן להשקעה ובהקמה
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין
רכוש קבוע, נטו

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על המצב הכספי המיוחדים לחברה
(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,051,340	2,058,679	2,001,557
59,048	23,265	64,274
5,648	9,144	12,787
96,385	44,570	77,217
116,802	135,903	204,895
5,007	4,916	5,073
<u>2,334,230</u>	<u>2,276,477</u>	<u>2,365,803</u>
177,585	135,132	206,501
186,177	221,877	290,460
35,273	28,239	33,901
65	65	65
39,629	64,601	40,523
<u>438,729</u>	<u>449,914</u>	<u>571,450</u>
(*) -	(*) -	(*) -
27,288	27,288	27,288
768,571	674,151	763,179
<u>795,859</u>	<u>701,439</u>	<u>790,467</u>
<u>3,568,818</u>	<u>3,427,830</u>	<u>3,727,720</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
הלוואות מחברות מוחזקות
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחד לבעלים של החברה האם

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

29 במאי, 2024	אלון עמרם	נועם גריף	יוסף שניאור זלמן גונן
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על הרווח או הפסד המיוחדים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
472,314	153,282	116,869
19,507	4,587	6,621
491,821	157,869	123,490
306,828	97,198	87,209
567	162	105
307,395	97,360	87,314
184,426	60,509	36,176
6,423	3,243	(377)
(10,981)	(2,804)	(5,251)
(26,274)	(6,146)	(6,320)
2,180	2,040	
41,790	12,167	3,216
197,564	69,009	27,444
13,587	3,719	17,704
(30,590)	(5,788)	(27,059)
(17,003)	(2,069)	(9,355)
180,561	66,940	18,089
(31,008)	(11,807)	(3,481)
149,553	55,133	14,608

הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
קומבינציית דירות
הכנסות משכירות וניהול

עלות מכירת דירות וקרקעות וביצוע עבודות בניה
עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה

רווח גולמי

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

הנתונים המוצגים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה

149,553	55,133	14,608
---------	--------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(41,790)	(12,167)	(3,216)	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות
1,427	320	372	פחת והפחתות
(140)	-	-	רווח ממימוש רכוש קבוע
(6,423)	(3,243)	377	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
17,003	2,069	9,355	הוצאות מימון, נטו
31,008	11,807	3,481	הוצאות מיסים על הכנסה
(38,240)	(9,560)	(11,228)	מיסים על הכנסה ששולמו
(170,398)	(33,672)	(47,870)	ריבית ששולמה
1,406	339	537	ריבית שהתקבלה
43,686	715	2,558	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

7,623	4,312	659	קיטון בלקוחות והכנסות לקבל
8,010	7,750	(5,856)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
37,516	(11,028)	74,716	קיטון (גידול) במלאי קרקעות ובניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים
4,665	8,161	7,139	גידול בספקים ונותני שירותים
76,577	25,821	(12,743)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

121,483	46,757	32,889
(222,685)	(28,204)	(56,453)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(101,202)	18,553	(23,564)
-----------	--------	----------

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה (המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2 0 2 3	2 0 2 3	2 0 2 4
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

(32,422)	(32,288)	(47)
5,315	5,315	-
(2,825)	(856)	(855)
600	-	-
32,421	77,848	(42,772)
1,450	-	-
(5,000)	-	-
4,886	360	6,097
<u>4,425</u>	<u>50,379</u>	<u>(37,577)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לאחרים
מקדמות על חשבון רכישת חברה מוחזקת
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש

מזומנים נטו - פעילות השקעה

20,532	46,458	(68,434)
(25,000)	-	-
23,617	-	109,026
87,946	20,350	51,352
(10,136)	(2,681)	(1,928)
-	-	791
6,450	-	(1,750)
-	-	(20,000)
<u>103,409</u>	<u>64,127</u>	<u>69,057</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
פירעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב בידי החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
מכירת מניות לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת
קבלת (פרעון) הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנד ששולם לבעלי המניות

מזומנים נטו - פעילות מימון

6,632	133,059	7,916
<u>17,663</u>	<u>17,663</u>	<u>24,295</u>
<u>24,295</u>	<u>150,722</u>	<u>32,211</u>

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הנתונים המצורפים לתמצית המידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

1. כללי:

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליו.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 3 ו-6 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2024.

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי
לפי תקנה 38ג(א)

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 31 במרץ 2024:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נועם גרייף, מנכ"ל;
2. יוסף שניאור זלמן גונן, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס 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.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן - **הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 הינה אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית;

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, נועם גרייף, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31.12.2023) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 במאי 2024

נועם גרייף, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסף גונן, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31.12.2023) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות,

להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 29 במאי 2024

יוסף שניאור זלמן גונן, סמנכ"ל כספים

לכבוד
הדירקטוריון של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה")
המסגר 22
חדרה
א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן – החברה) מחודש יולי 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), בתשקיף המדף שבנדון, של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

- (1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2024 על סקירת המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרץ 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

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

29 במאי 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

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

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

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

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