



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (החברה")

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון חברת עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024, (להלן: "מועד הדוח" ו-"תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות 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 30 בספטמבר 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 2023 ;
"חוק ניירות ערך"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
"חוק החברות"	- חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
"תקנות הדוחות"	- תקנות ניירות ערך (דו"חות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ;
"תקנות הדיווח"	- תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ;
"מועד אישור הדוח"	- 28 בנובמבר 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, השלימה החברה הנפקת מניות לציבור, ומניותיה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה חברה ציבורית.

בעלי השליטה בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 וחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם (להלן: "בעלי השליטה") אשר למועד הדוח החזיקו במניות המהוות 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-16,800 יח"ד לביצוע² (חלק החברה כ-11,300 יח"ד), מתוכן כ-14,800 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-10,300 יח"ד), וכ-76,000 מ"ר שטחי מסחר, כ-41,000 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 חדרי מלון (חלק החברה כ-53,000 מ"ר, 23,800 מ"ר וכ-170 חדרי מלון, בהתאמה) בפרויקטים שונים למגורים. הנתונים האמורים כוללים פרויקטים של מחיר למשתכן (ומסלולים דומים כגון 'מחיר מטר' ו'מחיר מופחת') בהיקף של כ-6,200 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו) (חלק החברה כ-5,660 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.

¹ כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

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

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, ביום 1 בינואר 2024, החליטה הוועדה המוניתרית להפחית את הריבית בשיעור של 0.25%, כאשר בהמשך שנת 2024 הוועדה המוניתרית קיבלה עוד שבע החלטות ריבית בחודשים פברואר, אפריל, מאי, יולי, אוגוסט, אוקטובר ונובמבר בהן ריבית בנק ישראל נותרה ללא שינוי, כך שריבית בנק ישראל נכון למועד הדוח הינה בשיעור של 4.5%. תחזית בנק ישראל מיום 9 באוקטובר 2024 גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה בחזיתות הדרומית והצפונית תימשך עד תחילת שנת 2025 (הנחה אשר משקפת לחימה ממושכת ועצימה יותר בהשוואה להנחה שעמדה בבסיס התחזית הקודמת מחודש אפריל 2024). התחזית מאופיינת ברמה גבוהה במיוחד של אי ודאות, ובפרט, עלתה ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר מאלו שמגולמים בתחזית כגון התארכות נוספת של המלחמה והתעצמותה בזירות השונות. על פי התחזית, התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של 0.5% בשנת 2024 ו-3.8% בשנת 2025 (נמוך מההערכה בתחזית יולי-1.5% ו-4.2%, בהתאמה). שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.8% (לעומת 3.0% בתחזית יולי), ובמהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8% (בדומה לתחזית מחודש יולי). בשנים עשר החודשים האחרונים (בתקופה שבין אוגוסט 2023 לאוגוסט 2024) עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של 2.6%. 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-2,620 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-13 מיליון ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות מוחזקות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-1,660 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-865 מיליון ש"ח). לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בחברות אלה בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-4.3 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך החשיפה להעלאת ריבית הפריים ב-0.5% היא כ-17.3 מיליון ש"ח לשנה. יצוין כי במסגרת הסכמי החברה עם שותפים מסוימים, עליהם לשאת בחלק מהוצאות הריבית השוטפת לתאגידים הבנקאיים ולכן בהתחשב בנתון זה ההשפעה התזרימית על החברה בכל העלאת ריבית על ידי בנק

³ פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

ישראל ב-0.5% מסתכמת בכ-16.2 מיליון ש"ח.

עליית הריבית במשק תגדיל את הוצאות המימון של החברה כאמור לעיל, וכן עלולה להביא להקטנת 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 למלא) 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, חל 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. עם זאת, בחודש ספטמבר 2024, לאחר חודשים ארוכים שתושבי הצפון פונו מבתיהם וכל האזור סבל מהפגזות מתמשכות מלבנון, החל מבצע "חיצו הצפון" במסגרת המלחמה ונפתחה באופן רשמית חזית נוספת בצפון המדינה, כאשר צה"ל החל לתקוף עשרות מטרות מהאוויר ומהיבשה, והחל לבצע תמרון רגלי בדרום לבנון. המלחמה וההנחיות הביאו להאטה כלכלית במשק אשר נגרמה בין היתר מסגירת עסקים, בילוי ופנאי, ביטול אירועים, הוצאת עובדים לחופשות ללא תשלום ועוד. כמו כן, חלה פגיעה גם בתחום הנדל"ן בישראל. הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, בין היתר, כתוצאה מסגירה זמנית של משרדי מכירות, ירידה בפעילות במתחמי מסחר בכל רחבי הארץ, עובדים רבים במשק גוייסו למילואים, עובדים אחרים הוצאו לחל"ת, אתרי בנייה נסגרו לפרקים בהתאם להנחיות פיקוד העורף ביום 27 בנובמבר 2024 נכנסה לתוקף הפסקת אש ביחס למלחמה בצפון. יחד עם זאת, קשה להעריך אם הפסקת האש תישמר ולפיכך, שורר 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, נושא אשר עשוי להשפיע על החברה בעיקר על מועדי השלמת הפרויקטים ושיעורי הרווחיות בהם. לאור זאת, החברה בחנה את ההשלכות האמורות על עלויות הפרויקטים ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, העודפים הצפויים מאותם הפרויקטים, אשר מבוססים על בקורות פנימיות של החברה וכן על התוכניות העסקיות של החברה, לפי העניין, אשר מתעדכנות בהתאם למחירי המכירה בפועל ומשפיעות הן על המלאי המכור והן על המלאי הבלתי מכור של הפרויקטים ולפיכך הגם שבחלק מהפרויקטים היה גידול בעלויות הביצוע או בעלויות החזויות, הרי שבמקביל אומדני ההכנסות התעדכנו וההשפעה של הגידול בעלויות הצטמצמה או אף התבטלה בחלק מהפרויקטים כך שההשפעה על הרווח הגולמי במרבית הפרויקטים הינה לא מהותית. עוד יצוין, כי בפרויקטים מסוימים הליכי התכנון והוצאת היתר הבניה נמשכה מעבר לתחזיות מה שהוביל לעדכון עלויות המימון בפרויקטים האמורים ולהקטנת שיעור הרווחיות. ההשפעה כאמור, על תחזיות החברה בגין אותם פרויקטים אינה מהותית.

בהתייחס להשפעות הישירות על החברה, למועד הדוח, ביחס למכירות של יח"ד, הרי שעד למועד הדוח החברה מכרה 1,482 יח"ד (כ-857 יח"ד שוק חופשי וכ-625 יח"ד במסלול "מחיר למשתכן") והכל כמפורט בטבלה שבסעיף 6.2 להלן. בנוסף, העבודה באתרי החברה ממשיכה, נכון למועד החתימה על הדוח, לא צפויים עיכובים במועדי סיום הפרויקטים בהתאם להתחייבויות החברה,

אולם ככל ויוטלו הגבלות נוספות וכתלות בהמשך המלחמה ו/או החמרת המצב הביטחוני במדינה, תחזית זו עלולה להשתנות.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך מלחמת חרבות ברזל וחיצי הצפון והרחבתה לחזיתות נוספות, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של מלחמת חרבות ברזל וחיצי הצפון, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

5.5 השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

ראה סעיף 6.5.3. לדוח תיאור עסקי התאגיד.

בשלב זה לא ניתן לצפות את מועד סיום המלחמה ובאם תורחב לגזרות נוספות, וזו אף עשויה להימשך עוד מספר חודשים נוספים (כאשר למועד פרסום הדוח המשך נמצא בשגרה בצל לחימה) שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי ייזום וכניסה לפרויקטים חדשים לרבות עיכוב במסירה של הפרויקטים לרוכשים; (2) עיכוב והתארכות בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים העלולים להוביל לגידול בעלויות המימון; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים; (4) התייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ואספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים לבניה ובהתאמה לעלייה בעלויות הביצוע של הפרויקטים וקיטון של הרווח הגולמי הצפוי; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחיד/שטחי המשרדים/לוגיסטיקה/האחסנה והמסחר; (6) ירידת מחירי הדיור; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון והתייקרות תנאיו, (הן ביחס לייזמים והן ביחס לרוכשים), וכן דחייה במועדי העמדת המימון שכן זה מותנה, בין היתר, בקצב שיווק ומכירות; ו- (8) אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה עקב ירידה בחוסנם הפיננסי. מטבע הדברים, התקיימות ההשפעות האמורות, כולן או חלקן, עלולה להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני הכנסות, עלויות ורווחיות הפרויקטים היזמיים השונים של החברה והמועדים החזויים למשיכת העודפים מהם באופן אשר עלול ליצור בעיות תזרימיות הנובעות הן מקיטון והן מדחיית שחרור עודפים.

בשים לב לחוסר הוודאות 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 לפעילות, אך ככל והעימות יתפתח למלחמה אזורית בהחלט יכולה להשפיע מהותית על פעילות ותוצאות החברה.

5.6 מדד תשומות הבנייה

במהלך שנת 2023 מדד תשומות הבנייה, עלה בשיעור של 2% ואילו בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 עלה מדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-2.1%, על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבנייה, נוהגת החברה להצמיד את תשלומי רוכשי הדירות למדד תשומות הבנייה 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 30 בספטמבר 2024 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואה אחת בסכום שאינו מהותי.

5.8 יחסי המסחר של ישראל-טורקיה

בתחילת מאי 2024, על רקע מלחמת חרבות ברזל, הודיעה ממשלת טורקיה באופן חד צדדי על הפסקה מיידית של כל יחסי המסחר בין טורקיה לבין ישראל. נכון למועד אישור הדוח, החברה מוצאת אלטרנטיבות ובהתאם מזהה התייקרות של חומרי הגלם שיובאו בעבר מטורקיה ולהערכת החברה התייקרות זו מובילה כיום לעלייה במחיר הביצוע, אשר להערכת החברה ככל ועלויות אלה תמשכנה לעלות ומאידך תבלם העלייה במחיר המכירה הדבר עלול להשפיע לרעה

על הרווח הגולמי של החברה. על אף האמור לעיל, לא ניתן לחזות את השפעת היחסים כאמור על מחירי חומרי הגלם בטווח הבינוני והארוך.

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
764,245	128,407	289,382	646,912	684,256	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
13,720	1,653	682	8,396	7,336	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
303,002	62,271	64,946	256,228	176,224	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
242,776	56,129	53,309	211,337	146,748	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)

להסברים נוספים בדבר תוצאות הפעולות ראה סעיף 9 להלן.

6.2 נתוני מכירות (אלפי ש"ח)

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
242	148	98	148	625	מספר יח"ד (מחיר למשתכן)
312	137	247	227	857	מספר יח"ד (שוק חופשי)
6	1	-	6	1	מספר יחידות מסחר ומשרדים
560	286	345	381	1,483	סה"כ יחידות
509	277	280	347	1,321	חלק החברה
950	492	595	678	2,458	היקף כספי (במיליוני ש"ח)
853	471	467	612	2,102	חלק החברה (במיליוני ש"ח)

מכירות לאחר מועד הדוח	סה"כ	חלק החברה
מספר יחידות שנמכרו	124	109
היקף כספי (במיליוני ש"ח)	251	207

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 התאפיינו בהמשך מגמת גידול בביקושים וכן גידול משמעותי במלאי יח"ד לשיווק הקיים לחברה. החברה מכרה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 כמות יח"ד בשיעור הגבוה מעל ל-290% מאשר בתקופה המקבילה אשתקד. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 החלה החלה לשווק כ-13 פרויקטים חדשים הכוללים כ-2,570 יח"ד חדשות (מתוכם כ-2 פרויקטים חדשים שהחלו שיווק במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024), בנוסף למלאי הקיים מסוף שנת 2023 של כ-1,030 יח"ד. כאשר כ-42% מהיחידות שנמכרו הינן במסגרת תוכנית מחיר למשתכן/מחיר מטר/מחיר מופחת אשר מתאפיין בביקושם קשיחים. היקף המכירות המשמעותי נובע הן מהתעוררות שוק הדיור בארץ החל מתחילת שנת 2024 ושאר התעצמה במהלך הרבעון השני והשלישי של שנת 2024, וכן נובע מכניסה לשיווק של כמות פרויקטים גדולה בפריסה ארצית רחבה הן בפריפריה והן באזורי ביקוש במרכז הארץ. הפרויקטים השונים מתאפיינים בתמהיל זירות מגוון המאפשר גמישות והתאמה לצורכי הלקוח. כמו כן, למשווקים בחברה קיים ארגז כלים שיווקיים נרחב המגדיל את יכולת השיווק תוך מציאת פתרונות לצרכי הרוכשים כגון מימון הלוואות קבלן וכדו'.

6.3 מצבת פרויקטים

נכון ליום 30 בספטמבר 2024, לקבוצה פרויקטים יזמיים בישראל (פרויקט בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית) בהיקף של כ-13,500 יח"ד (מספר יחידות לשיווק; כולל חלק שותפים), מתוכן חלק החברה 9,300 יח"ד, בהתפלגות כדלקמן:

31 בדצמבר 2023		30 בספטמבר 2024		יח"ד לשיווק
חלק החברה (*)	סך הכל (*)	חלק החברה (*)	סך הכל (*)	
70	117	38	70	מלאי דירות
1,751	1,921	2,323	2,501	פרויקטים בביצוע
2,775	3,286	2,044	2,447	פרויקטים בתכנון (**)
826	1,196	2,131	2,914	עתודות קרקע
1,486	3,044	2,756	5,602	התחדשות עירונית
6,908	9,564	9,292	13,534	סך הכל למועד הדוח
725	1,221	1,027	1,270	עסקאות שטרם הושלמו
7,633	10,785	10,319	14,804	סך הכל

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

(**) כולל 1,827 יח"ד במחיר מופחת/ מחיר מטרה (חלק החברה כ-1,688 יח"ד).

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה יוצאו היתרי בניה בגין חלק מהפרויקטים בתכנון (כולל התחדשות עירונית) המוצגים לעיל בהיקף של כ-2,800 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-2,200 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 כמפורט בסעיפים 6.5, 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 :

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יחידות לשייווק (100%)	סה"כ במלאי ליום 30.9.24 (100%)	סה"כ פרויקט (100%)				יחידות במלאי ליום 30.9.24	
							שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי - אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי - אלפי ש"ח	הכנסות צפויות - אלפי ש"ח (100%)	רווח גולמי שטרם הוכר - אלפי ש"ח (100%)	חלק החברה ברווח גולמי שטרם הוכר
רובע הברון	שכונת עומרים, פרדס חנה כרכור	Q3-2023	מחיר למשתכן + שוק חופשי	50%	576	55	36%	761,724	275,287	131,943	56,391	43%
סנטרל (מגרשים) (201,301)	שכונת גן אליהו, טירת הכרמל	Q4-2023	שוק חופשי	100%	135	4	36%	202,693	72,810	7,275	2,870	39%
מפרש אקווה ווסט פריים	שכונת עין הים, חדרה	Q1-2024	שוק חופשי	50%	73	10	43%	165,900	70,900	28,300	13,700	48%
סה"כ					784	69	37%	1,130,317	418,997	167,518	72,961	44%

6.5 עדכון תמציתי בדבר הפרויקטים היזמיים בקבוצה :

א. פרויקטים בביצוע ובשייווק ליום 30 בספטמבר 2024 :

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע למועד הדוח (100%)	סה"כ יחידות לשייווק (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/מטרה מופחת	מ"ר משרדים/מסחר לשייווק (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי - אלפי ש"ח (100%)	סה"כ רווח גולמי צפוי - אלפי ש"ח (100%)	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) - אלפי ש"ח
אקווה ריוורט (מהותי מאוד)	שכונת שחמון 2, אילת	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	86%	231	117	---	641,529	292,301	46%	156,601
אקווה פארק, מתחם א' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	20%	396	170	3,476	809,710	149,889	19%	135,620
אקווה פארק, מתחם ב' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	27%	439	186	---	800,768	141,909	18%	125,257
אקווה פארק, מתחם ג' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	26%	370	158	3,400	743,650	129,137	17%	113,279
בן גוריון (מהותי מאוד)	נתניה	שוק חופשי	100%	18%	115	---	---	390,442	138,143	35%	129,739
מגרש 501, גן אלי כהן ⁸	טירת הכרמל	שוק חופשי	100%	1%	100	---	5,250	311,988	138,353	44%	138,353
שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18) ⁹	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	13%	245	102	---	300,625	32,268	11%	30,213
נאות פרס (מגרש 105)	רמלה	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	2%	200	160	1,350	327,865	65,338	20%	65,338
Momentum	מרכז העיר, נתניה	שוק חופשי	66.6%	54%	90	---	2,450	400,985	154,368	38%	88,032
קולנוע אסתר, נתניה (מהותי מאוד) ¹⁰	מרכז העיר, נתניה	שוק חופשי	66.6%	1%	58	---	250	560,899 ¹¹	197,667	35%	131,646
Clila, כלניות 22	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	62%	91	---	---	150,299	47,014	31%	13,281
Next, זיבוטנסקי 71	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	42%	66	---	---	105,455	23,056	22%	7,791
משה מרדכי 2	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	91%	16	---	---	21,740	7,383	34%	345
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	50%	16	---	---	23,687	7,334	31%	1,824
חיננית 4, תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	2%	13	---	---	26,937	5,732	21%	2,770
חיננית 6, תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	2%	13	---	---	27,921	6,510	23%	3,148
חיננית 7, תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	2%	14	---	---	34,035	10,055	30%	4,947
חיננית 9, תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	2%	14	---	---	42,431	15,780	37%	7,757
חיננית 11, תל אביב-יפו	תל אביב-יפו	תמ"א 38/1	50%	2%	14	---	---	38,378	13,864	36%	6,875

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

בפרויקט התחדשות עירונית וכן השפעות עתידיות בגין רכיב מימון משמעותי.

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

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

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

⁸ במהלך שנת 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והוחל בשייווק הפרויקט והקמתו.

⁹ לקראת תום שנת 2023 התקבל היתר בניה מלא. במהלך שנת 2024 החברה החלה בשייווק הפרויקט והקמתו.

¹⁰ לקראת תום הרבעון הראשון לשנת 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בהקמת הפרויקט. החברה צופה קבלת היתר בניה מלא במהלך

הרבעון הראשון לשנת 2025.

¹¹ ההכנסות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי בפרויקט כוללים סך של כ- 192 מיליון ש"ח וכ-14 מיליון ש"ח, בהתאמה, ממלונאות (בשל הקמת 150 חדרי

מלון) ומסחר (חלק החברה כ-126 מיליון ש"ח ו-9 מיליון ש"ח, בהתאמה).

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2024

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה אפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע היחידות לשיווק (100%)	סה"כ יחידות למשכנן/מטרה/מופחת	מהן יחידות במחיר למשכנן/מטרה/מופחת	שיעור השיווק המועד הדוח ⁵	מ"ר משרדים/מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות ⁶ 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
סה"כ					2,501	893		16,176	5,759,344	1,576,101	27%	1,162,816

ב. פרויקטים בתכנון ליום 30 בספטמבר 2024:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע צפוי	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יחידות במחיר למשכנן/מטרה/מופחת	מ"ר משרדים/מסחר לשיווק (100%)
מתחם ה-1000 מגרשים 3034, 3035	שוק חופשי	50%	Q3-2025	226	---	2,310
מתחם ה-1000 מגרש 3036	שוק חופשי	50%	Q4-2024	108	---	850
מתחם ה-1000 מגרשים 3037, 3038, 3039	שוק חופשי	50%	Q1-2025	162	---	1,055
רובע השדה, אילת (מהותי מאוד) ¹²	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q4-2024	335	85	---
לכיש שלב ב' 58096 (מהותי מאוד) ¹³	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q3-2025	359	287	3,125
שערי עכו, מתחם 2 (מתחם 19)	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q2-2025	362	151	---
שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q4-2024	238	99	---
חבצלת השרון, נתניה	מחיר מטרה + שוק חופשי	50%	Q4-2024	128	74	2,020
חבצלת השרון שלב ב', נתניה	מחיר מטרה + שוק חופשי	50%	Q1-2025	150	90	1,950
רובע בינלאומי, לוד	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	Q1-2025	255	153	900
אקווה ריזורט, שלב ב', אילת ¹⁴	שוק חופשי	100%	Q2-2025	52	---	---
מגרשים 101-103, גן אליהו, טירת כרמל	שוק חופשי	100%	Q3-2025	40	---	---
פארק בוטיק- שלב ב', חדרה	שוק חופשי	50%	Q2-2025	16	---	430
אכזיב, שלב ב', חדרה	שוק חופשי	50%	Q2-2025	16	---	---
סה"כ				2,447	939	12,640

¹² ביחס למגרש אחד במתחם התקבל היתר בניה ובמהלך Q4-2024 החלו העבודות במגרש.

¹³ במהלך חודש נובמבר 2024 הפרויקט נדון בועדה ואושר להמשך להיתר. החברה פועלת להוצאת ההיתר. במקביל, החברה החלה לבצע שינוי תכנון אשר ישפיע על תמהיל יחידות בפרויקט.

¹⁴ החברה פועלת לשנות את התכנון כך שהפרויקט יכלול כ- 52 יחידות חלף 61 יחידות שנכללו בתכנית שהגישה החברה, בשל אילוצי תכנוני בועדה המקומית. החברה ממשיכה לפעול להשלמת ואישור התכנית המתוקנת בועדה המקומית והמחוזית.

ג. עתודות קרקע¹⁵ ליום 30 בספטמבר 2024:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע משוער	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/מטרה/מופחת	סך זכויות בתכנון (100%) – מ"ר
שיפולי ההר	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2025	126	63	12,205
תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620) ¹⁶	שוק חופשי	50%	Q2-2026	224	---	51,460 - מגורים ; 2,680 - מסחר ; 23,270 - משרדים
תנופורט ב' (מגרש 202) ¹⁶	שוק חופשי	100%	Q2-2026	82	---	9,860
תנופורט ג' (מגרש 201) ¹⁶	שוק חופשי	67.6%	Q2-2026	82	---	9,860
מצפה הימים, צפת, מתחם א'	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	Q4-2025	178	41	19,174
קרית עקרון, מתחם ג'	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2025	232	186	24,840
מתחם האלף, מחיר מטרה, מתחם א'+ב'	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2025	76	61	10,085
רמת גן - חנן מור	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q2-2025	158	66	18,380
שיפולי ההר ב'	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2026	99	---	11,080
אורות, אור עקיבא ¹⁷	שוק חופשי	25%	Q4-2025	300	---	37,263
מדורגים, זיכרון יעקב	שוק חופשי	50%	Q1-2026	126	---	22,640
פרופסור שור, נתניה	שוק חופשי	33.3%	Q3-2025	32	---	3,660
בית ארלוזורוב, חדרה	שוק חופשי	50%	Q4-2025	---	---	---
קריית גת (צביון חרדי)	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q1-2026	232	116	25,949
קריית גת (שותפות)	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q1-2026	105	63	11,490
כפר סבא הירוקה ¹⁸	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q4-2025	73	58	8,770 - מגורים ; 2,540 - מסחר ; 5,500 - משרדים
בני עייש (מתחמים 146, 149 ו-150) ¹⁹	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q4-2025	284	228	29,235 - מגורים ; 2,090 - מסחר ;
בית שמש צביון חרדי (מתחמים 380, 369 ו-384) ²⁰	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q4-2025	505	405	58,585 - מגורים ; 5,100 - מסחר ;
קרקע חקלאית, זיכרון יעקב	שוק חופשי	65.1%	טרם נקבע	---	---	---
סה"כ				2,914	1,287	

¹⁵ 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.

¹⁶ התוכנית אושרה ע"י הועדה המחוזית ביום 22 בינואר 2024 וקיבלה תוקף ביום 28 במרץ 2024.

¹⁷ בחודש מרץ 2024 הועדה המחוזית אישרה את התוכנית להפקדה. במקביל הגישה הועדה המקומית ערר על התוכנית. ביום 26 באוגוסט 2024 דחתה הארצית את הערר.

¹⁸ החברה החלה בהליכי תכנון בהתאם לתב"ע שבתוקף.

¹⁹ ביום 17 ביוני, 2024 זכתה החברה זכתה החברה במכרז של רמ"י בקשר לשלשה מתחמים נפרדים בבני עייש, לשם הנוחות החברה מציגה בדוח זה את הזכיה בשלשת המתחמים במקובץ. נכון למועד הדוח החברה החלה בהליכי תכנון בהתאם לתב"ע שבתוקף

²⁰ ביום 17 ביוני, 2024 זכתה החברה זכתה החברה במכרז "צביון חרדי" של רמ"י בקשר לשלשה מתחמים נפרדים בבית שמש, לשם הנוחות החברה מציגה בדוח זה את הזכיה בשלשת המתחמים במקובץ. נכון למועד הדוח החברה החלה בהליכי תכנון בהתאם לתב"ע שבתוקף.

ד. עסקאות שטרם הושלמו ליום 30 בספטמבר 2024:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע משוער	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	סה"כ יחידות מחיר מטר (100%)	משרדים/ מסחר לשיווק (100%) – מ"ר
מתחם היקב, זיכרון יעקב ²¹	קומבינציה +תמורות	50%	Q3-2027	278	---	29,716 - מגורים ; 4,347 - מסחר ; 2,415 - מלונאות
יבנה, מתחם ה ²²	מחיר מטר + שוק חופשי	100%	Q2-2026	228	182	25,030 - מגורים ; 1,384 - מסחר ;
בית שמש (78 יח') ²³	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q1-2026	78	62	8,878
קרית אתא ²⁴	שוק חופשי	100%	Q2-2026	478		60,630 - מגורים ; 2,480 - מסחר ;
יהוד ²⁵	מחיר מופחת + שוק חופשי	50%	Q2-2026	208	166	23,130 - מגורים ; 1,410 - מסחר ;
סה"כ				1,270	410	

ה. פרויקטי התחדשות עירונית²⁶ ליום 30 בספטמבר 2024:

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	החתימות המועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר יח"ד נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער
ז'בוטינסקי 59	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	100%	80%	52	219	Q1-2025
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	100%	80%	16	70	Q4-2024
ז'בוטינסקי-כלניות	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	83%	67%	155	775	Q3-2026
פעמונית 10,12,14	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	100%	67%	24	15	Q1-2025
קהילת קנדה 45, 43, 41	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	86%	67%	24	15	Q2-2025
משה שרת 27, 45, 41	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	92%	67%	48	268	Q2-2026
גד מכנס 31, 29, 27, 25	נתניה	פינוי בינוי	50%	82%	67%	66	126	Q4-2027
מתחם אגד, דרך הבנים 1-8	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	87%	67%	168	342	Q4-2028
מתחם קנדי, גבע 29-36	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	91%	67%	100	290	Q3-2026
גלעינית 1	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	69%	67%	32	25	Q3-2026
גלעינית 5	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	78%	67%	32	41	Q3-2026
בזל 41	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	85%	67%	15	9	Q3-2026
שטרוק 13	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	86%	67%	13	11	Q3-2026
אצ"ל 7-9	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	100%	67%	32	27	Q1-2025
י.ל. פרץ 4' אהבת ציון 7	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	84%	67%	32	26	Q1-2026

²¹ 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.

²² 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.

²³ ביום 2 בספטמבר, 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י בבית שמש, העסקה טרם הושלמה למועד אישור הדוח.

²⁴ ביום 16 בספטמבר, 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י בקריית אתא, העסקה טרם הושלמה למועד אישור הדוח.

²⁵ ביום 24 בספטמבר, 2024 זכתה חברת עמרים את ביטון מתחם האלף בע"מ, המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50% (חברה כלולה) במכרז של רמ"י להקמת 208 יח"ד בעיר יהוד, מתוכן 166 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-42 יח"ד בשוק חופשי וכן 752 מ"ר שטחי מסחר, במתחם בשטח כולל של

²⁶ כ-7,166 אלפי מ"ר. העסקה טרם הושלמה למועד אישור הדוח.

²⁷ הטבלה כוללת עסקאות בשלבי יזום ותכנון מתקדמים ואינה כוללת עסקאות אשר אינן תחומות על-ידי הרוב החוקי הנדרש על מנת להוציאן לפועל. במהלך חודש אוקטובר 2024 התקיים דיון להפקדה שבסופו הועדה המחוזית אישרה את הפרויקט בתנאים.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2024

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות המועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר יחידות נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער
אהבת ציון 5	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	81%	67%	16	14	Q1-2026
קדיש לוז 27,29,31	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	87%	67%	24	22	Q1-2026
קדיש לוז 59,61,63	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	75%	67%	24	22	Q1-2026
דרך עכו 205	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	79%	67%	24	20	Q1-2026
דרך עכו 207	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	83%	67%	24	20	Q1-2026
החשמונאים 28	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	75%	67%	32	31	Q1-2026
אצ"ל 32-36	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	83%	80%	24	70	Q1-2026
קורצ'אק 4-8	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	70%	67%	36	41	Q1-2026
מוריה 101	חיפה	תמ"א 38/1	50%	88%	67%	9	8	Q1-2026
דרך למרחב	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	35%	72%	67%	100	401	Q1-2029
הגיבורים	חדרה	פינוי בינוי	70%	69%	67%	31	123	Q3-2027
שו"ר 33	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	100%	67%	16	14	Q4-2026
שי עגנון 8-10	נהריה	תמ"א 38/2	50%	83%	67%	24	70	Q4-2026
סאלד 13-15	נהריה	תמ"א 38/2	50%	100%	67%	19	69	Q4-2026
הבנים 3-7	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	67%	18	60	Q2-2027
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	74%	67%	200	1,218	Q3-2027
שרת 45 - טרומפלדור 38	נתניה	פינוי בינוי	50%	71%	67%	42	97	Q1-2027
שד' בנימין 24-26	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	67%	35	79	Q1-2027
המתמיד 3-5	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	67%	28	65	Q1-2027
מתחם אבושידיד	נתניה	פינוי בינוי	49%	74%	67%	72	144	Q1-2027
ברודצקי בנימין	נתניה	פינוי בינוי	49%	79%	67%	165	372	Q1-2028
בן צבי הארי	נתניה	פינוי בינוי	49%	95%	67%	60	150	Q1-2027
בן יהודה נגב	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	67%	41	74	Q1-2028
גורדון ויצמן ששת הימים	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	67%	73	160	Q3-2027
סה"כ						1,947	5,602	

פרויקטי התחדשות עירונית ליום 30 בספטמבר 2024 אשר טרם עברו את רף החתימות הנדרש:

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות המועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר יחידות נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער
מרזוק	קרית אתא	פינוי בינוי	50%	48%	67%	113	565	Q4-2028
יעל 43 ו-30	נשר	פינוי בינוי	50%	30%	67%	34	172	Q4-2028
רוטשילד /רינה	חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	72	221	Q4-2028
הנרייטה סאלד	קרית ים	פינוי בינוי	50%	22%	67%	180	810	Q4-2028
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	63%	67%	96	202	Q3-2026
גורדון וייצמן	נתניה	פינוי בינוי	50%	32%	67%	65	131	Q4-2027
הבעל שם טוב	אשקלון	פינוי בינוי	50%	40%	67%	60	378	Q4-2028
בן גוריון	בת ים	פינוי בינוי	70%	54%	67%	76	122	Q1-2029

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות המועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	30	153	Q2-2027
גזית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	55%	67%	176	704	Q2-2028
השקמה-בית אליעזר	חדרה	תמ"א 38/2	70%	62%	67%	8	64	Q4-2027
סה"כ						910	3,522	

מובהר בזאת כי המידע המובא בטבלאות הפרויקטים לעיל בדבר הערכות החברה לעניין, בין היתר, הכנסות, שיעורי רווחיות גולמית (לרבות ניתוחו ושיעורו), 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 והתייקרויות חומרי גלם); 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 בסעיפים 6.20 ו-6.28 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

7. תחום נדל"ן להשקעה²⁸

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	2024	2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
			2024	2023	
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	14,076	12,201	4,542	4,229	16,600
סך הוצאות הפעילות (מאוחד)	(1,523)	(1,408)	(573)	(507)	(1,934)
רווח מהפעילות NOI (מאוחד)	12,553	10,793	3,970	3,723	14,666
NOI בחברה כלולה (100%)	5,997	3,768	2,497	1,698	5,221
סה"כ NOI	18,550	14,561	6,467	5,421	19,887
סה"כ NOI (חלק החברה)	15,109	12,677	5,037	4,572	17,167
NOI מנכסים זהים (מאוחד וחלק החברה)	12,110	8,228	3,788	---	14,666

²⁸ הנתונים בסעיף זה הינם הן ביחס לנדל"ן להשקעה המסווג בתיאור המגזרים הן תחת "מגזר נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה" והן תחת מגזר "אחרים".

להלן נתונים בדבר נכסים מניבים, נכסים בהקמה וקרקעות בתכנון, של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024 :

סיווג הנכס	שם הנכס ומיקומו	חלק החברה האפקטיבי	תיאור / ייעוד	שווי בספרים 30.9.24 (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) - (אלפי ש"ח)	NOI שנתי צפוי (בתפוסה מלאה) - חלק החברה (אלפי ש"ח)	שיעור חוזי שכירות חתומים
בהפעלה	A Center, חדרה	100%	מרכז מסחרי	150,740	---	---	12,377	12,377	מאוכלס	10,110	10,110	98.3%
	A Center, טירת כרמל	100%	מרכז מסחרי	9,190	---	---	512	512	מאוכלס	680	680	65%
	בית אבות סיעודי, חדרה	70%	בית אבות סיעודי	90,810	---	---	8,433	5,903	מאוכלס	6,100	4,270	100%
	בית מלאכה, חדרה	100%	בית מלאכה	1,660	---	---	700	700	מאוכלס	160	160	100%
	מגרש 9, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	69,400	---	---	5,820	2,910	מאוכלס	4,790	2,395	100%
	מגרש 39, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	75,100	---	---	7,529	3,765	מאוכלס	4,950	2,475	100%
	מגרש 1, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	151,250	3,000	1,500	17,631	8,816	במהלך אכלוס	9,770	4,885	83%
	רובע הברון פרדס חנה	50%	משולב מסחר ומגורים	29,720	---	---	1,463	732	מאוכלס	1,910	955	41%
	מרכז מסחרי הטריי, פרדס חנה	50%	מרכז מסחרי	39,820	---	---	2,704	1,352	במהלך אכלוס	2,610	1,305	94%
בהקמה	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג, אור עקיבא ²⁹	12.5%	מרכז מסחרי ומשרדים	210,200	42,300	5,290	18,348	2,294	Q4-2024	19,170	2,390	מסחרי – 93%; משרדים – 20%
	4 קרקעות, אזה"ת כפר יונה	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	179,245	102,200	51,100	51,877	25,939	Q4-2025	33,040	16,520	12%
	8 קרקעות – מבוא כרמל ³⁰	22.5%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	398,800	395,670	89,030	140,000	31,500	Q4-2026	67,200	15,120	---
	גורדוניה, חוף גולן, כנרת	50%	מלונאות	81,690	199,900	99,950	148 חדרי מלון	74 חדרי מלון	Q3-2026	25,000	12,500	100%
בתכנון	נאות גולף, קיסריה	50%	מלונאות	22,720	122,700	61,350	108 חדרי מלון	54 חדרי מלון	Q4-2026	11,600	5,750	---
	רובע השדה (מתחם 5), אילת	33.3%	מלונאות	32,860	116,817	38,900	189 חדרי מלון	63 חדרי מלון	Q2-2025	11,200	3,730	---
	שער הים (קדמת עדן), גבעת אולגה, חדרה	33.5%	מלונאות	53,770	143,284	48,000	150 חדרי מלון	50 חדרי מלון	Q4-2028	15,000	5,025	---
	מגרש 44, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	11,665	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)	61,610	578,607	486,030	15,000	12,600	טרם נקבע ³¹	85,800	72,100	---
				1,670,250	1,754,078	905,950	295,112	115,759		318,630	165,140	

29 הפרויקט מוחזק ע"י חברת מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ (להלן: "חברת אורות"), חברה המוחזקת ע"י החברה בשיעור 25%, ומוקם בשותפות של 50% עם חברת ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "חברת ביג"). לאחר תאריך המאזן התקשרה החברה ובעלי מניות נוספים בחברת אורות עם בעל מניות נוסף בחברת אורות לרכישת חלקו, בחלקים שווים, בין יתר בעלי מניות חברת אורות, כך שאם השלמת העסקה עלה שיעור האחזקה של החברה בחברת אורות לכ-33% ושיעור האחזקה בפרויקט לכ-16.5%.

30 לתום שנת 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון והעבודות החלו.

31 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 בסעיפים 6.6.20 ו-6.18 לדוח תיאור עסקי התאגיד. 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 30 בספטמבר 2024 (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2023	2024	2023
מזומנים ושווי מזומנים	107,202	48,107	28,618
פיקדונות מוגבלים בשימוש	54,748	23,047	28,900
נכסים בגין חוזים ולקוחות	222,316	147,928	116,347
חייבים ויתרות חובה	109,683	80,630	50,324
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,763,688	2,623,446	2,665,343
נכסים מוחזקים למכירה	32,859	-	-
סך הכל נכסים שוטפים	3,290,496	2,923,158	2,889,532
השקעות והלוואות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	361,606	301,235	318,695
חייבים ויתרות חובה	129	-	920
נדל"ן להשקעה ובקמה	518,936	508,823	516,734
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	853,614	265,651	355,835
נכסי מסים נדחים	14,117	6,033	7,726
הלוואות לאחרים	-	8,998	-
רכוש קבוע, נטו	66,336	42,291	48,040
סך הכל נכסים לא שוטפים	1,814,738	1,133,031	1,247,950
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,275,950	2,368,517	2,370,372
חלויות שוטפות של אגרות חוב	83,814	58,920	59,048
ספקים ונותני שירותים	48,352	25,893	32,838
זכאים ויתרות זכות	113,204	132,992	143,382
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	461,620	54,668	127,527
התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה	14,404	24,545	22,934
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	5,173	4,976	5,007
סך הכל התחייבויות שוטפות	3,002,517	2,670,511	2,761,108
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	528,973	254,735	257,946
אגרות חוב	270,968	185,699	186,177
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	30,348	32,869	35,273
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	11,935	3,548	4,476
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	358	358	353
התחייבויות מסים נדחים	61,139	60,388	55,277
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	903,721	537,597	539,502
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,147,348	776,987	795,859
זכויות שאינן מקנות שליטה	51,648	71,094	41,013
סה"כ הון	1,198,996	848,081	836,872

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2024

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 30 בספטמבר 2024 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 בספטמבר		הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.23
	2024	2023	
נכסים:			
מזומנים ושווי מזומנים	107,202	48,107	28,618
נכסים בגין חוזים ולקוחות	222,316	147,928	116,347
חייבים ויתרות חובה	109,683	80,630	50,324
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,763,688	2,623,446	2,665,343
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	32,859	-	-
השקעות והלוואות המטופלות בשיטת השווי המאזני	361,606	301,235	318,695
נדל"ן להשקעה ובהקמה	518,936	508,823	516,734
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	853,614	265,651	355,835
התחייבויות והון:			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,275,950	2,368,517	2,370,372
זכאים ויתרות זכות	113,204	132,992	143,382
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	461,620	54,668	127,527
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	528,973	254,735	257,946

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2024

ואחרים				מיליון ש"ח וכן הלוואות בגין נכסים מניבים בסכום של כ-100 מיליון ש"ח.
אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)	354,782	244,619	245,225	במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אג"ח סדרה ב' בסכום של כ-109 מיליון ש"ח, כולל עלויות הנפקה.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,147,348	776,987	795,859	העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנפקת מניות בסך של כ-309 מיליון ש"ח, מחלק בעלי מניות החברה ברווח המאוחד בסך של כ-60 מיליון ש"ח, בקיזוז דיבידנד שחולק בתקופת הדוח בסך כ-20 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	51,648	71,094	41,013	העליה בתקופה נובעת מעלייה בחלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח המאוחד בסך של כ-11 מיליון ש"ח.

9. ניתוח תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2023	2023
הכנסות	705,968	665,590	788,807
עלות ההכנסות	514,066	406,233	482,533
רווח גולמי	191,902	259,357	306,274
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(4,538)	(7,768)	(5,999)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	12,568	6,171	10,211
רווח תפעולי	153,107	221,643	261,106
רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים ³²	157,961	234,339	270,986
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה האם	61,845	130,681	149,553

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2023	2024	
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	684,256	646,912	289,382	764,245
			128,407	ככלל, סכומי ההכנסות בתקופת דיווח מושפעים בעיקר משיעור התקדמות הבניה ומהיקף הדירות שנמכרו בתקופה. התקופה של עד 30 בספטמבר 2024 התאפיינה בתחילת הקמה של פרויקטים מהותיים ושיעורי התקדמות נמוכים יחסית, בעוד ששנת 2023 התאפיינה במסירת פרויקטים ושיעורי התקדמות ומכירת דירות גבוהים, וכן המכירות בשנת 2024 לעומת 2023 כוללות הטבת מימון לרוכש, באמצעות תשלום ריבית המשכנתא שהוא נטל, כאשר סכום זה מקוזז מההכנסות, בהתאם לתקינה החשבונאית.
				ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מפרויקטי אקווה פארק באשדוד (מתחמים א-ג), פרויקט אקווה סנס (בן גוריון), אקווה ריזורט, רובע הברון, סנטרל, כלניות 22 וזיבוטנסקי 71; לעומת הכנסות בתקופה המקבילה אשר הוכרו בעיקר מפרויקטים רובע הברון, סנטרל, רמלה נאות שמיר, רמלה מכבי, אקווה ריזורט, וכן ממכירת קרקע בנוה אילן, אור עקיבא בתמורה לכ-

³² רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים לשוויים ההוגן, לרבות נטרול שערך נכסים בחברות כלולות שנכללו בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2024

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2023	2024	2023		
					45 מיליון ש"ח.	
שיעור רווח גולמי	28%	38.9%	26.4%	47.4%	38.9%	שיעור הרווח הגולמי, וכן שיעור הרווח הגולמי בנטרול השפעת מכירת קרקעות, ירד בתקופת הדוח לעומת תקופות ההשוואה לאור העובדה כי במהלך שנת 2023 הסתיימו מספר פרויקטים משמעותיים שהרווחיות בהם הייתה גבוהה יחסית מהממוצע 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 תקופת הדוח הנוכחי החברה מכירה לראשונה, ובשיעורי התקדמות יחסית נמוכים, בהכנסות מפרויקטים מהותיים המצויים בשלבי הקמה התחלתיים, כאשר חלק מהותי מההכנסות נובעות ממכירת יחידות במסלול מחיר למשתכן/מטרה אשר קשיחות לתנודות בעליית המחירים וכן מקיזוז תשלום ריבית ההלוואות הקבלן מההכנסות כאמור לעיל.
הוצאות מכירה ושיווק	(16,142)	(11,754)	(4,646)	(2,794)	(15,019)	העליה בהוצאות מכירה ושיווק בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מהוצאות פרסום ועלויות הקמת משרדי מכירות בפרויקטים אקווה פארק (מתחמים א'-ג') ואקווה סנס (בן גוריון) בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח שנוקפו כהוצאה מידית בתקופת הדוח.
הוצאות הנהלה וכלליות/ שיעור מההכנסות בניטרול קרקעות	(31,897) 4.5%	(26,486) 4%	(12,114) 4%	(9,178) 6.7%	(36,535) 4.6%	עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה נובעת בעיקר מהוצאות שכר ונלוות, בעיקר בשל עלייה במצבת כוח האדם כמו גם עלויות שכר ; ובהתאם, גידול בהוצאות אחזקת משרד והוצאות ביטוח עסק.
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות בשווי מאזני	12,568	6,171	6,579	2,404	10,211	רווחי אקוויטי בתקופת הדוח הושפעו בעיקר מחלק החברה ברווחי חברות כלולות יזמיות בסך כ - 15.6 מיליון ש"ח אשר קוזז מהפסדי חברות כלולות אחרות בסך של 3 מיליון ש"ח. חברות שתרמו בעיקר לרווחי האקוויטי הם אופק חופים, ע.א חפר ואחוזות אריה.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	הסבר לשינויים העיקריים
	2023	2024	2023	2024	2023	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בנטרול רכישת קרקעות	269,869	(67,333)	135,202	(16,964)	67,587	הגידול בתזרים מפעילות שוטפת, בנטרול רכישת קרקעות, לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול משמעותי במכירת דירות ובתקבולים מלקוחות בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה.
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(346,931)	(194,970)	(359,896)	(59,187)	(180,811)	הגידול בתזרים מפעילות שוטפת נובע מהאמור לעיל ומנגד מגידול בהשקעה בקרקעות בתקופה לעומת תקופה מקבילה אשתקד, בעיקר השלמת רכישת הקרקעות בפרויקט מחיר מטרה בני עייש ובפרויקט בית שמש, וכן מממוש אופציה לרכישת קרקע בחבצלת השרון שלב ב', נתניה.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(150,554)	4,858	(31,860)	1,798	(5,811)	תזרים המזומנים השלילי מפעילות השקעה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח (כ- 56 מיליון ש"ח), לעומת החזר הלוואות בתקופה המקבילה (כ- 47 מיליון ש"ח), וכן מהשקעות בנדל"ן להשקעה (כ- 31 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	576,069	210,802	401,100	73,152	187,823	הגידול בתזרים מזומנים מפעילות מימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהנפקת מניות בסך כ- 309 מיליון ש"ח בתקופה, גידול בהנפקת אג"ח בסך כ- 145 מיליון ש"ח בתקופה. מנגד, שינוי בקבלת אשראי לזמן קצר וארוך מבנקים ואחרים בסך של כ- 30 מיליון ש"ח נטו, מדיבידנד שחולק לבעלי מניות החברה בסך כ- 20 מיליון ש"ח, ומגידול בפרעון אגרות חוב בסך 36 מיליון ש"ח;

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

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

להלן פרטים אודות ההון החוזר וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים

סך הכל (מיליוני ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (במיליוני ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024 (מיליוני ש"ח)	
1,916	(1,374)	3,290	נכסים שוטפים
1,864	(1,139)	3,003	התחייבויות שוטפות
52	(235)	287	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.9.2024 (מיליוני ש"ח)	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.9.2024 (מיליוני ש"ח)		
505	287	הון חוזר	הון חוזר
302	52	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	
(364)	(347)	תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	

יודגש, כי בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך לפי סעיף 36א(ב) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 בדבר הגילוי נדרש בדוח תזרים מזומנים חזוי, המקורות והשימושים הנכללים בדוח תזרים המזומנים החזוי מבוסס על המידע הכספי המאוחד של החברה וגם המידע הכספי הנפרד (סולו) כמשמעותו בתקנה 9' לתקנות הדוחות.

נכון ליום 30 בספטמבר, 2024 לחברה תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת שלילי בדוחות המאוחדים ובדוחות הסולו. יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים המתמשך מפעילות שוטפת השלילי בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות סולו כאמור לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, לרבות סקירת הפרויקטים של החברה והעודפים הצפויים לחברה באופן שבשנה הקרובה החברה מעריכה כי יהיו לה עודפים בסך של כ-228 מיליון ש"ח (לפני מס) ובשנה שלאחר מכן כ-430 מיליון ש"ח (לפני מס) מהפרויקטים בהקמה הצפויים להסתיים בתקופות אלה, המפורטים בטבלאות 6.4 ו-6.5 לעיל, וכן נוכח יכולות גיוס חוב ו/או הון בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף), במערכת הבנקאית והחוץ בנקאית. בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את תוכנית המכירות בפרויקטים השונים של החברה, וכן בחן את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת היכולת לבצע מימושים נוספים של קרקעות או פרויקטים שבבעלותה, ככל ויידרש. לאור כל האמור לעיל להערכת דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) לא צפויה להיות בעיית נזילות כאמור ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה. כמו כן בהסתמך על ניסיון העבר של החברה, לחברה היכולת לשחרר עודפים מפרויקטים עם התקדמות שיעור הביצוע ושיעור מכירות כפי שהוגדר/יוגדר על ידי הבנקים המלווים, וכן נוכח

העובדה שלהערכת החברה מרבית הפרויקטים שבתכנון כמפורט בטבלאות שבסעיף 6.5(ב) לעיל, יעברו בשנת 2025 משלב התכנון לשלב הביצוע ועם כניסתם לתוקף של הסכמי הליווי עם הגורמים המממנים ועמידה בתנאי הליווי, לא תידרש הזרמת הון עצמי נוספת עם עמידה בתנאי הליווי ותשלום ריביות שוטפות, כאשר מנגד תחילת מכירת/שיווק יחידות הדיר תניב לחברה מזומנים נוספים.

אמור 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 ולגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.6.20 לדוח התקופתי לשנת 2023 והערכות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל, עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

11. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון ראה סעיף 11 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 העצמי של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ-1,199 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-837 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 30 בספטמבר 2024 עמד על שיעור של 23.5% 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 30 בספטמבר 2024 עמד על שיעור של 27% 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 30 בספטמבר 2024, מסתכמת לסך של כ-2,276 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-81 מיליון ש"ח ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6%, חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ב') מסתכמות למועד הדוח בכ-5.5 מיליון ש"ח ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 7.4%.

11.3 מסגרות אשראי

לחברה מסגרות אשראי בסך של כ-190 מיליון ש"ח, מתוכן סך של כ-177 מיליון ש"ח אינו מנוצל למועד הדוח (מתוכן 60 מיליון ש"ח מחברת ובניו אשר ניצולה כפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין).

11.4 התחייבויות לזמן ארוך

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך ליום 30 בספטמבר 2024, מסתכמת לסך של כ-529 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-258 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. למועד הדוח סך של כ- 92 מיליון ש"ח מהלוואות החברה לזמן ארוך הן בריבית קבועה לא צמודה, הלוואה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח צמודה למדד, וסך של כ- 420 מיליון ש"ח צמודות לריבית הפריים. בנוסף, אגרות חוב (סדרה א') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ- 166 מיליון ש"ח, ואגרות חוב (סדרה ב') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ- 104 מיליון ש"ח.

חלק שני | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

12. 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.

13. אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח

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

14. 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 שלישי | גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') של החברה מצורף כנספח ב' לדוח דירקטוריון זה.

נועם גריף
מנכ"ל

אלון עמרם
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 28 בנובמבר, 2024

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 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	30.6.2024	30.9.2024	אקווה ריזורט, אילת, שלב א' (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
33,373	33,373	32,597	32,597	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
61,056	61,055	64,508	64,508	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
150,636	173,614	187,161	212,022	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
4,900	4,900	4,900	4,900	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
249,965	272,943	289,167	314,027	סה"כ עלות מצטברת
249,965	272,943	289,167	314,027	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	57,335	35,201	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
90	90	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
90,784	66,916	57,335	35,201	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
67%	71%	77%	86%	שיעור השלמה כספי לא כולל קרקע

1.2. שיווק הפרויקט³³

שנת 2023	שנת 2024			אקווה ריזורט, אילת, שלב א' (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3			
19	7	6	8	יחידות דיור (#)		
2,833	975	894	1,161	יחידות דיור (מ"ר)		
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)		
27,442	28,673	24,266	24,158	יחידות דיור – שוק חופשי		
---	---	---	---	יחידות דיור – מחיר למשתכן		
---	---	---	---	שטחי מסחר		
159	166	172	180	יחידות דיור (#)		
19,455	20,430	21,324	22,484	יחידות דיור (מ"ר)		
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)		
26,429	26,730	26,448	26,204	יחידות דיור – שוק חופשי		
9,527	9,528	9,532	9,537	יחידות דיור – מחיר למשתכן		
---	---	---	---	שטחי מסחר		
528,733	531,434	516,045	516,355	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט	
125,039	125,052	125,109	125,174	מחיר למשתכן		
169,570	197,559	219,125	252,265	שוק חופשי		
125,039	125,052	125,109	125,174	מחיר למשתכן		
37%	43%	48%	55%	שוק חופשי		
100%	100%	100%	100%	מחיר למשתכן		
72	65	59	51	יחידות דיור (#)		
11,530	10,555	9,661	8,501	יחידות דיור (מ"ר)		
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)		
132,373	141,356	133,914	129,271	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים לדוח על המצב הכספי		

³³ המחיר למ"ר ביחיד שוק חופשי אינו כולל דמי היוון ששולמו בקשר עם הלוואות הקבלן. יצוין כי דמי ההיוון האמורים הופחתו מהכנסות החברה בפרויקט.

שנת 2023	שנת 2024			אקווה ריזורט, אילת, שלב א' (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
---	3	6	6	מספר החוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	23,762	24,032	24,523	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח
---	---	---	---	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
72	65	59	51	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול שוק חופשי

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

2.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	פרויקט אקווה סנס בן גוריון, נתניה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	אמצעים
92,493	92,493	92,493	92,493	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
18,656	18,825	18,785	18,785	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	אמצעים
4,447	9,574	16,309	24,296	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
11,375	11,490	11,490	11,490	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	אמצעים
126,971	132,382	139,077	147,064	סה"כ עלות מצטברת	
126,971	132,382	139,077	147,064	סה"כ עלות מצטברת בספרים	אמצעים
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
---	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	אמצעים
139,398	117,736	110,446	105,235	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	אמצעים
139,398	117,736	110,446	105,235	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
1%	6%	12%	18%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) לא כולל קרקע	

2.1 שיווק הפרויקט³⁴

שנת 2023	שנת 2024			פרויקט אקווה סנס בן גוריון, נתניה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
26	10	5	8	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,075	1,251	678	1,125	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
23,596	25,569	25,048	24,386	יחידות דיור	
---	---	---	---	שטחי מסחר	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
26	36	41	49	יחידות דיור (#)	
3,075	4,326	5,004	6,129	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
23,596	24,218	24,371	24,425	יחידות דיור	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	---	שטחי מסחר	
391,515	389,266	388,511	390,442	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
72,562	104,769	118,477	145,938	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
23%	31%	36%	43%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחי מסחר נחתמו לגביהם חוזים:
89	79	74	66	יחידות דיור (#)	
12,058	10,808	10,130	9,005	יחידות דיור (מ"ר)	שטחי מסחר נחתמו לגביהם חוזים:
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי משרדים (מ"ר)	

³⁴ המחיר למ"ר אינו כולל דמי היוון ששולמו בקשר עם הלוואות הקבלן. יצוין כי דמי ההיוון האמורים הופחתו מהכנסות החברה בפרויקט.

שנת 2023	שנת 2024			פרויקט אקוה סנס בן גוריון, נתניה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
98,265	105,199	96,543	94,330	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	3	2	2	מספר החוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	23,500	24,901	24,726	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו ממועד הדוח 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	30.6.2024	30.9.2024	פרויקט רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	אחראי
118,611	118,611	118,611	118,611	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
40,000	40,000	41,224	43,426	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	אחראי
8,640	9,066	9,216	9,689	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
10,239	12,885	15,647	18,445	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
177,490	180,562	184,698	190,171	סה"כ עלות מצטברת	
177,490	180,562	184,698	190,171	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
2,219	2,219	2,219	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
318,250	317,824	316,450	315,994	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
17,743	15,097	12,335	9,537	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
338,212	335,140	331,004	325,531	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
---	---	---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

3.2. שיווק הפרויקט³⁵

שנת 2023	שנת 2024			פרויקט רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
7	20	16	7	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
606	1,746	1,523	632	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
25,208	25,351	26,000	26,943	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	---	---	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
7	27	43	50	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
606	2,352	3,876	4,507	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
25,208	25,413	25,643	25,825	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
---	---	---	---	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
645,309	645,309	645,309	653,924	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
72,114	72,114	72,114	73,913	מחיר מופחת	
15,286	59,778	99,383	116,404	שוק חופשי	

³⁵ המחיר למ"ר ביחיד שוק חופשי אינו כולל דמי היוון ששולמו בקשר עם הלוואות הקבלן.

שנת 2023	שנת 2024			פרויקט רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
---	---	---	---	מחיר מופחת	צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
3%	11%	17%	20%	שוק חופשי	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
---	---	---	---	מחיר מופחת	
328	308	292	285		יחידות דיור (#)
---	30,412	28,888	28,257		יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---		שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	---	---		שטחי משרדים (מ"ר)
173,781	166,633	162,007	163,004	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	9	5	26	מספר החוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)	
---	24,920	27,360	11,528	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח	
85	85	85	85	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
243	223	207	200	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

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	30.6.2024	30.9.2024	פרויקט לכיש, מתחם א' (58097), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
240,807	240,807	240,807	240,807	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות
50,538	60,665	61,213	61,213	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
13,139	28,506	43,630	62,066	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
30,250	36,105	36,745	37,065	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
334,734	366,083	382,395	401,151	סה"כ עלות מצטברת	
334,734	366,083	382,395	401,151	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות עתידיות
11,050	923	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
295,999	287,505	276,726	258,669	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
7,751	878	320	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
314,800	289,306	277,046	258,669	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
4%	9%	14%	20%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

4.2. שיווק הפרויקט³⁶

שנת 2023	שנת 2024			פרויקט לכיש, מתחם א' (58097), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
8	213	52	12	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
648	18,813	4,609	1,119	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
24,668	24,020	23,536	24,592	יחידות דיור – שוק חופשי	

³⁶ המחיר למ"ר ביח"ד שוק חופשי אינו כולל דמי היוון ששולמו בקשר עם הלוואות הקבלן. יצוין כי דמי ההיוון האמורים הופחתו מהכנסות החברה בפרויקט.

שנת 2023	שנת 2024			פרויקט לכיש, מתחם א' (58097), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
---	12,742	12,812	---	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור – מחיר מופחת
---	---	---	---	שטחי מסחר	שטחי מסחר
8	221	273	285	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)
648	19,461	24,070	25,189		יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	---		שטחי מסחר (מ"ר)
24,668	24,108	24,164	24,211	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור – שוק חופשי
---	12,742	12,744	12,744		יחידות דיור – מחיר מופחת
---	---	---	---		שטחי מסחר
627,600	627,600	619,932	618,865	שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
190,546	190,546	190,559	190,559		שוק חופשי
15,985	115,357	210,094	235,615		מחיר מופחת
---	187,007	190,559	190,559		שוק חופשי
4%	24%	46%	51%		שוק חופשי
---	98%	100%	100%		מחיר מופחת
388	175	123	111	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	יחידות דיור (#)
35,951	17,138	12,529	11,410		יחידות דיור (מ"ר)
3,476	3,476	3,476	3,476		שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	---	---		שטחי משרדים (מ"ר)
327,972	230,790	201,155	191,243	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	מספר החוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)
---	35	7	8		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח
---	23,100	24,818	22,521		כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת
170	4	---	---		כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי
218	171	123	111		

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	30.6.2024	30.9.2024	פרויקט לכיש, מתחם ב' (58098), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	עלויות
226,652	226,652	226,652	226,652	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שולטות
52,494	64,781	64,781	64,781	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
30,207	44,656	64,127	90,020	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
30,568	31,118	31,432	31,432	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
339,921	367,206	386,992	412,885	סה"כ עלות מצטברת	
339,921	367,206	386,992	412,885	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שיווק
13,171	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
284,451	279,633	265,560	245,974	עלויות בגין ביה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
7,631	314	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
305,253	279,947	265,560	245,974	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
8%	14%	19%	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

5.2. שיווק הפרויקט³⁷

שנת 2023	שנת 2024			פרויקט לכיש, מתחם ב' (58098), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
86	163	21	13	יחידות דיור (#)	
8,170	13,683	1,930	1,157	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	22,714	24,333	23,971	יחידות דיור – שוק חופשי	
12,676	12,727	12,621	---	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
86	249	270	283	יחידות דיור (#)	
8,170	21,853	23,783	24,940	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	22,713	23,097	23,218	יחידות דיור – שוק חופשי	
12,676	12,701	12,700	12,700	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
586,214	579,619	590,856	590,120	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויים
210,649	210,649	210,649	210,649	מחיר מופחת	פרויקט (באלפי ש"ח)
---	118,208	367,441	394,595	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויים מחוזים
103,567	207,793	210,649	210,649	מחיר מופחת	שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
---	26%	33%	38%	שוק חופשי	שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
46%	98%	100%	100%	מחיר מופחת	
353	190	169	156	יחידות דיור (#)	
32,571	18,888	16,958	15,801	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי משרדים (מ"ר)	
273,331	231,320	209,434	206,822	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	12	10	11	מספר החוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)	
---	21,719	23,816	24,101	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח	
100	3	---	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
253	187	169	156	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

6. פרויקט פארק לכיש, מתחם ג' (58099), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בביצוע³⁸

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

שנת 2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	פרויקט לכיש, מתחם ג' (58099), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	עלויות מצטברות
221,855	221,855	221,855	221,855	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
55,135	55,135	55,119	55,119	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
23,911	48,317	62,473	82,740	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
23,422	23,422	23,422	23,422	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
324,323	348,729	362,869	383,136	סה"כ עלות מצטברת	
324,323	348,729	362,869	383,136	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

³⁷ המחיר למ"ר ביח"ד שוק חופשי אינו כולל דמי היוון ששולמו בקשר עם הלוואות הקבלן. יצוין כי דמי ההיוון האמורים הופחתו מהכנסות החברה בפרויקט.

³⁸ עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

שנת 2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	פרויקט לכיש, מתחם ג' (58099), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
276,731	252,835	247,563	230,485	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
892	892	892	892	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוננות בעתיד (אומדן)
277,623	253,727	248,455	231,377	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
8%	16%	20%	26%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

6.2. שיווק הפרויקט³⁹

שנת 2023	שנת 2024			פרויקט לכיש, מתחם ג' (58099), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
240	6	14	10	יחידות דיור (#)	
21,766	497	1,319	943	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
21,234	24,497	25,225	23,988	יחידות דיור – שוק חופשי	
12,707	12,812	12,628	---	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
240	246	260	270	יחידות דיור (#)	
21,766	22,263	23,583	24,526	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
21,234	21,362	21,893	22,065	יחידות דיור – שוק חופשי	
12,707	12,777	12,766	12,766	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
567,389	566,244	576,255	578,661	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
164,109	164,983	164,989	164,989	מחיר מופחת	
181,614	188,878	217,997	240,944	שוק חופשי	
162,333	164,109	164,989	164,989	מחיר מופחת	
40%	42%	48%	53%	שוק חופשי	
99%	99%	100%	100%	מחיר מופחת	
130	124	110	100	יחידות דיור (#)	
12,516	12,019	10,700	9,757	יחידות דיור (מ"ר)	
3,611	3,611	3,611	3,611	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי משרדים (מ"ר)	
113,951	181,921	181,948	173,260	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	4	6	6	מספר החוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח (כמות/מ"ר)	
---	26,450	24,744	25,523	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו ממועד הדוח ועד למועד אישור הדוח	
2	1	---	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
128	123	110	100	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

המחיר למ"ר ביח"ד שוק חופשי אינו כולל דמי היוון ששולמו בקשר עם הלוואות הקבלן.

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	30.6.2024	30.9.2024	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	218,180	218,180	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
87,964	92,443	87,981	87,981	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,553	2,584	2,704	2,579	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
28,605	30,971	41,987	48,720	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
337,302	344,178	350,852	357,460	סה"כ עלות מצטברת
337,302	344,178	350,852	357,460	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
8,238	3,759	8,221	8,221	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
326,481	326,450	326,330	322,970	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
16,630	14,264	3,248	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
351,349	344,473	337,799	331,191	סה"כ עלות שנותרת 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 בביצוע

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

שנת 2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	פרויקט The esther, קולנוע אסתר, נתניה (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)
85,000	85,000	85,000	85,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,352	5,352	5,352	5,352	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,958	4,725	5,842	9,478	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
7,533	8,655	9,786	10,936	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
100,843	103,732	105,981	110,766	סה"כ עלות מצטברת
100,843	103,732	105,981	110,766	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
15,588	15,588	15,588	15,588	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
244,613	242,846	241,729	236,878	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,187	1,065	(66)	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
262,389	259,500	257,251	252,466	סה"כ עלות שנותרת 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 לרבות בקשר עם מלחמת חרבות ברזל, עליית הריבית והאינפלציה.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2024 –**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, 6 ביולי 2023 ו-10 בספטמבר 2024	מועדי הרחבת הסדרה
138,698	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
הרחבה ראשונה: 250,000 הרחבה שניה: 250,000 הרחבה שלישית: כ-249,886	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
כ-249,886	שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אין הצמדה)	שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
5,011	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.9.2024
250,665	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2024 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)
כ-254,059	שווי בבורסה ליום 30.9.2024 (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: 03-6389220; 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. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון ליום 30 ביוני 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 30 בספטמבר 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 המוגבלים⁴⁰ 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- 1.47%.

⁴⁰ "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 :

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ⁴¹ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה
	זכויות מיעוט		
	הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד) ⁴²		
	שטרי הון נחותים		
	ניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).		
	הון עצמי מאוחד		
			1,198,996
			(51,648)
			-
			-
			-
			1,147,349
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ⁴³ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-12%	סך הכל נכסים
	בניכוי:		
	התחייבויות למתן שירותי בניה		
	התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות		
	מקדמות מלקוחות		
	השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש (בניכוי השלכות המס)		
	סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)		
	בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.		
	יחס הון עצמי למאזן -		
	=1,147,349 / 4,481,158		
			(14,404)
			-
			(461,620)
			(148,053)
			4,481,158
			26.27%

⁴¹ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה 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).

⁴² יוער כי נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

⁴³ "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי הענין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

1. 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 ומיידים), 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)
110,312	שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אין הצמדה)	שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
2,058	סכום הריבית שנצברה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.9.2024
111,185	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.2024 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)
114,007-כ	שווי בבורסה ליום 30.9.2024 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 7.4%.	
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל).	
הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פנינסיות, 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.	
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').	
אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	
לא	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
האם ניתנות להמרה	
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.	
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	

2. 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

3. דירוג אגרות החוב:

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

4. **בטחונות**

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

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 שתתקבל 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 שתתקבל 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).	פירוט בטוחות/שעבודים
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 הבטחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.	תקפות השעבודים
החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות ו/או הוספת בטוחות אלא במקרה בו התקיימו כל התנאים הבאים: (i) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה ו/או הוספה כאמור לפחות 30 ימים טרם ביצוע החלפה ו/או הוספה בפועל; (ii) יחס הבטחונות (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המחליף, ככל שמדובר בהחלפה ו/או בהוספת בטוחה) לא יעלה על 70% במועד ההחלפה/הוספה (במקרה כאמור יינתן אישור נושא משרה בכירה בתחום הכספים בחברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ודוח שמאי, שתאריכו לא יעלה על 3 חודשים ממועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין) למעט במקרה בו הנכס המחליף הינו מסוג בטוחה פיננסית בלבד אזי היחס יעמוד על 100%; (iii) הנכס המחליף או הנכס הנוסף יהיה בטוחה פיננסית בלבד אשר תופקד בחשבון הנאמנות או בידי הנאמן, לפי העניין, כמפורט להלן או לחלופין בטוחה שתאושר מראש על ידי מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב

5. **אספות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב**

נכון ליום 30 ביוני 2024 ולמועד אישור הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, לא שונה תנאי אגרות החוב (סדרה ב').

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

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה כפי שיהיו מעת לעת (שש"כ), בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 2.1.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות (סדרה ב').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ב'). לפרטים ראו סעיף 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 והתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

7. פרטים בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות:

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ⁴⁴ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה	
			זכויות מיעוט	
	סעיף 6.4.1		הלוואות בעלים נחותות ⁴⁵	
			הון עצמי מאוחד	
2	סעיף 6.3.2		סך הכל נכסים	
			בניכוי:	
	סעיף 6.4.2	יחס ההון למאזן ⁴⁶ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-13%	התחייבויות למתן שירותי בניה	
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש (בניכוי השלכות המס)	
			סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)	
			בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.	
			יחס הון עצמי למאזן -	
			=1,147,349 / 4,481,158	
			26.27%	
4	סעיף 8.1.25 וכן סעיף 2.9.1 לנספח 7	יחס חוב לבטוחה ⁴⁷ (*) יחס חוב לבטוחה: שווה ל- $\frac{A-B}{C}$, בהתאם להגדרת המונחים להלן.	A - סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת בתוספת הריבית שנצברה על-פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו וטרם שולמה בפועל	
			B - שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים ⁴⁸ .	
			C - ערך הנכסים המשועבדים	
			יחס חוב לבטוחה	
			112,370	
			(3,866)	
			164,530	
			65.9%	

44 "הון עצמי" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.

"הלוואות בעלים נחותות" - הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים שהונפקו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.

45 יוער כי נכון ליום 30 בספטמבר 2024 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

46 "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.

47 היחס שבין הערך ההתחייבתי נטו (A-B) לבין ערך הנכסים המשועבדים (C), כהגדרת מונחים אלו בנספח 7 לשטר הנאמנות. בהתאם לאמור בשטר הנאמנות כל עוד סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אינו עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 75%.

48 כל עוד מוחזקים בחשבון הנאמנות כספים מתוך תמורת ההנפקה שטרם שוחררו לחברה, יחשבו סכומים אלו, לעניין חישוב הערך ההתחייבתי נטו, כבטוחה פיננסית המוחזקת בחשבון הנאמנות.



עזר אברהם חברה לבנין בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2024**

(בלתי מבוקרים)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

**דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2024**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים:
3-4	דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי
5-6	דוחות מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
7-10	דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון
11-12	דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
13-25	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של 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 30 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של חברות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 1.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 1% ו-0.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה 116,098 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו 5,941 אלפי ש"ח ו-4,249 אלפי ש"ח, בהתאמה, לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתיים 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 מוצממת 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 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 זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 28 בנובמבר 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

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

28,618	48,107	107,202
28,900	23,047	54,748
116,347	147,928	222,316
50,324	80,630	109,683
2,665,343	2,623,446	2,763,688
-	-	32,859
<u>2,889,532</u>	<u>2,923,158</u>	<u>3,290,496</u>

נכסים שוטפים

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

318,695	301,235	361,606
516,734	508,823	518,936
355,835	265,651	853,614
7,726	6,033	14,117
48,040	42,291	66,336
-	8,998	-
920	-	129
<u>1,247,950</u>	<u>1,133,031</u>	<u>1,814,738</u>
<u>4,137,482</u>	<u>4,056,189</u>	<u>5,105,234</u>

נכסים לא שוטפים

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

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 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

2,370,372	2,368,517	2,275,950
59,048	58,920	83,814
32,838	25,893	48,352
143,382	132,992	113,204
127,527	54,668	461,620
22,934	24,545	14,404
5,007	4,976	5,173
<u>2,761,108</u>	<u>2,670,511</u>	<u>3,002,517</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

257,946	254,735	528,973
186,177	185,699	270,968
35,273	32,869	30,348
4,476	3,548	11,935
353	358	358
55,277	60,388	61,139
<u>539,502</u>	<u>537,597</u>	<u>903,721</u>

הון

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים

(*) -	(*) -	-
-	-	308,826
27,288	27,288	28,106
768,571	749,699	810,416

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

795,859	776,987	1,147,348
41,013	71,094	51,648

סה"כ הון

<u>836,872</u>	<u>848,081</u>	<u>1,198,996</u>
<u>4,137,482</u>	<u>4,056,189</u>	<u>5,105,234</u>

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

תאריך אישור הדוחות הכספיים 28 בנובמבר, 2024	אלון עמרם יו"ר דירקטוריון	נועם גרייף מנכ"ל	יוסף שניאור זלמן גונן סמנכ"ל כספים
--	------------------------------	---------------------	---------------------------------------

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
764,245	128,407	289,382	646,912	684,256	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות, ניהול והפעלה
24,562	7,590	7,022	18,678	21,712	
788,807	135,997	296,404	665,590	705,968	
474,963	68,766	217,682	400,057	508,031	עלות מכירת דירות, קרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
7,570	2,655	2,450	6,176	6,035	
482,533	71,421	220,132	406,233	514,066	
306,274	64,576	76,272	259,357	191,902	רווח גולמי
(5,999)	(4,589)	1,084	(7,768)	(4,538)	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)	(2,794)	(4,646)	(11,754)	(16,142)	
(36,535)	(9,178)	(12,114)	(26,486)	(31,897)	
2,174	9	1,088	2,123	1,214	
10,211	2,404	6,579	6,171	12,568	
261,106	50,428	68,263	221,643	153,107	רווח תפעולי
6,176	2,756	2,748	5,923	11,616	הכנסות מימון הוצאות מימון
(46,858)	(10,550)	(22,559)	(29,827)	(74,306)	
(40,682)	(7,794)	(19,811)	(23,904)	(62,690)	הוצאות מימון, נטו
220,424	42,634	48,452	197,739	90,417	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(48,169)	(9,302)	(9,335)	(44,275)	(17,937)	
172,255	33,332	39,117	153,464	72,480	רווח נקי ורווח כולל לתקופה

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
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
149,553	31,528	32,522	130,681	61,845
22,702	1,804	6,595	22,783	10,635
<u>172,255</u>	<u>33,332</u>	<u>39,117</u>	<u>153,464</u>	<u>72,480</u>

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

**רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של
החברה: (*)**

רווח נקי בסיסי ומדולל:

רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)

<u>2.49</u>	<u>0.53</u>	<u>0.43</u>	<u>2.18</u>	<u>0.92</u>
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות)

<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>75,010</u>	<u>60,000</u>	<u>67,367</u>
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

<u>2.49</u>	<u>0.53</u>	<u>0.43</u>	<u>2.18</u>	<u>0.92</u>
-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות)

<u>60,000</u>	<u>60,000</u>	<u>75,106</u>	<u>60,000</u>	<u>67,412</u>
---------------	---------------	---------------	---------------	---------------

(*) מספרי ההשוואה הותאמו למפרע על מנת לשקף בהם פיצול מניות שבוצע בתקופת הדוח - ראו באור 3'ב'.

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	קרן הון אופציות לעובדים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
- (*)	-	-	27,288	768,571	795,859	41,013	836,872
-	-	-	-	61,845	61,845	10,635	72,480
- (*)	-	-	-	-	-	-	-
-	308,826	-	-	-	308,826	-	308,826
-	-	818	-	-	818	-	818
-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
-	308,826	818	27,288	810,416	1,147,348	51,648	1,198,996

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:

רווח נקי ורווח כולל לתקופה
 פיצול הון המניות ומחיקת ערך נקוב (ראה באור 3'ב')
 הנפקת מניות
 תשלום מבוסס מניות
 דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

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

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם					
סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח			
		סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	הון מניות (*) אלפי ש"ח	
694,617	48,311	646,306	619,018	27,288	-
153,464	22,783	130,681	130,681	-	-
848,081	71,094	776,987	749,699	27,288	-

יתרה ליום 1 בינואר 2023

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי ורווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	קרן הון אופציות לעובדים 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
-	308,826	273	27,288	777,894	1,114,281	45,053	1,159,334
		545		32,522	32,522	6,595	39,117
					545		545
-	308,826	818	27,288	810,416	1,147,348	51,648	1,198,996

יתרה ליום 1 ביולי 2024

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי ורווח כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	718,171	745,459	69,290	814,749
-	-	31,528	31,528	1,804	33,332
-	27,288	749,699	776,987	71,094	848,081

יתרה ליום 1 ביולי 2023

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי ורווח כולל לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2023

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

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	172,255
-	-	-	-	(30,000)	(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

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

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 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

172,255	33,332	39,117	153,464	72,480
---------	--------	--------	---------	--------

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
לפעילות שוטפת:**

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בגין הטבות לעובדים
פחת והפחתות
רווח ממימוש רכוש קבוע
הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן
להשקעה, נטו
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מיסים על ההכנסה
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
מיסים על הכנסה ששולמו
ריבית שהתקבלה
ריבית ששולמה

(10,211)	(2,404)	(6,579)	(6,171)	(12,568)
19	3	-	24	5
6,738	1,544	2,812	4,926	7,289
(134)	(9)	(139)	(83)	(139)
5,999	4,589	(1,084)	7,768	4,538
40,682	7,794	19,811	23,904	62,690
48,169	9,302	9,335	44,275	17,937
-	-	545	-	818
9,953	3,918	30,000	4,633	31,000
(49,629)	(17,043)	(21,626)	(48,530)	(49,908)
2,708	212	1,289	1,159	4,192
(204,001)	(57,552)	(53,710)	(148,157)	(169,008)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

קיטון בלקוחות והכנסות לקבל
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה, נכסים
והתחייבויות בגין חוזים
גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

7,909	138	2,297	7,966	79
16,529	200	(14,799)	(517)	(44,676)
(31,075)	24,212	73,032	(153,942)	319,202
12,670	2,140	24,813	5,725	15,514
39,006	(27,340)	30,088	36,223	10,424

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת
קרקעות)**

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת
קרקעות

67,587	(16,964)	135,202	(67,333)	269,869
(248,398)	(42,223)	(495,098)	(127,637)	(616,800)
(180,811)	(59,187)	(359,896)	(194,970)	(346,931)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

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 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(55,289)	(6,859)	(17,672)	(52,060)	(30,713)
5,315	-	-	5,315	-
(17,193)	(2,072)	(13,094)	(12,169)	(26,512)
985	115	428	943	1,066
(5,000)	(5,000)	-	(5,000)	-
35,083	(196)	(4,166)	47,116	(55,546)
1,450	450	-	(475)	-
28,838	8,199	2,644	34,691	(25,849)
-	7,161	-	(13,503)	(13,000)
(5,811)	1,798	(31,860)	4,858	(150,554)
124,244	49,735	39,584	161,547	(204,211)
23,617	23,617	59,922	23,617	168,948
(25,000)	-	-	(25,000)	(61,111)
-	-	-	-	308,826
102,246	2,430	311,563	56,566	389,915
(13,964)	(3,218)	(2,620)	(10,516)	(8,096)
-	-	-	-	791
6,450	250	-	4,250	3,000
-	-	(7,500)	-	(9,250)
230	338	151	338	7,257
(30,000)	-	-	-	-
-	-	-	-	(20,000)
187,823	73,152	401,100	210,802	576,069
1,201	15,763	9,344	20,690	78,584
27,417	32,344	97,858	27,417	28,618
28,618	48,107	107,202	48,107	107,202

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 בפקדונות מוגבלים בשימוש
גביית (מתן) הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
הנפקת אגרות חוב בידי החברה (בניכוי הוצאות
הנפקה)
פרעון אגרות חוב
הנפקת הון מניות
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
מכירת מניות לבעלי 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

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.

מפורט בבאור 3' 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 היתה תאגיד מדווח מכח הנפקה של אגרות חוב, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

עד למועד הרישום למסחר החברה הוחזקה 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.

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 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 IAS - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

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

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

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.

בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 לא היו שינויים מהותיים בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה.

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות 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 ובביאורים.
- (3)** הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

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

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן ייושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025). 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 (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 5% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השני יהווה 15% מסך ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השלישי יהווה 50% מסך ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 30% מסך ערך 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.
- אם יחס החוב לבטוחה עלה מיחס החוב לבטוחה הקבוע להלן:
 - (א) החל ממועד הנפקה לראשונה של אגרות החוב (סדרה ב') לרבות בהרחבה הראשונית, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אינו עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 75%; או:
 - (ב) החל ממועד ההנפקות הנוספות (ככל שתהיינה) בלבד וככל שיחול האמור בס"ק 2.5.2(ד)(1) לשטר הנאמנות, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. ולא יותר מ-140,000,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 80%; או:
 - (ג) החל ממועד ההנפקות הנוספות (ככל שתהיינה) בלבד וככל שיחול האמור בס"ק 2.5.2(ד)(2) לשטר הנאמנות, סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. ולא יותר מ-140,000,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 85%.

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 החברה עומדת באמות מידה אלו.

"הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ב') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ב') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.

"מאזן", משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

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

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

א. (המשך)

אי עמידה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת יתרת אגרות החוב לפרעון מיידי.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון מדורג להתאמה בשיעור הריבית על אגרות החוב כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות, של יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת משיעור של 15% והון עצמי שלא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-650 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 17%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשוויים ההון של נכסיהן ביחס לשוויים 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 ב') מראש.

ב. ביום 19 בינואר 2024, התקשרו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן כרוכשות בחלקים שווים (50% כל אחת) בהסכם לרכישת מלוא מניותיה של חברת בת של המוכרת (להלן - "חברת הפרויקט"), 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, ושיווקו טרם החל.

לאחר התקיימותם של תנאים מתלים שנקבעו בהסכם, המוכרת מכרה לרוכשות את מלוא מניות חברת הפרויקט, בתמורה לערכן הנקוב וכן המחתה והסבה לרוכשות, והרוכשות קיבלו 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 המחתה המוכרת לרוכשות את מלוא הזכויות להחזר הלוואת בעלים בסך של כ-47.7 מיליון ש"ח שהעמידה המוכרת לחברת הפרויקט.

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. העסקה הושלמה בתחילת הרבעון השלישי לשנת 2024. נכון למועד הדוח ערדג מקיימת פעילות ימית במקרקעין בבעלותה (שאינה מהותית לפעילות החברה). בכוונת בעלי מניות ערדג לפעול לשינוי יעוד המקרקעין.

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.

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

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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 "אקוה 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.

ביום 10 באפריל 2024 התקשרה החברה עם המלווה בהסכם מימון וליווי לבניית הפרויקט, לפיו העמיד המלווה מסגרות אשראי פיננסי וערביות לצורך מימון מחדש של הלוואות 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%.

ח. בהמשך לאמור בביאור 19 ב' (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.

ט. בהמשך לאמור בביאור 20 א' (8) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 29 במאי 2024 מימשו החברה ושי חי אחזקות נדל"ן (להלן - "הרוכשות") את האופציה לרכישת מקרקעין בחבצלת השרון, נתניה (להלן - "המקרקעין") וחתמו על הסכם רכישה עם מעניקת האופציה בתמורה לסך של 152.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה והעסקה הושלמה.

י. ביום 30 באפריל 2024, התקשרה החברה עם יצחק תשובה אחזקות בע"מ בהסכמי הקצאת מניות (להלן - "ההסכמים") בחברות יצחק תשובה התחדשות עירונית בע"מ וחברת זקי שרת בע"מ (להלן - "החברות המשותפות"), הפועלות לתכנון והקמת פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר נתניה. במסגרת ההסכמים הוקצו לחברה 480 מניות בכל אחת מהחברות המשותפות תמורת מתן הלוואות בעלים ראשוניות בסכום כולל של 10 מיליון ש"ח בחברות המשותפות. יחס ההחזקות במניות בכל אחת מהחברות המשותפות לאחר ההקצאה הינו 51% יצחק תשובה אחזקות בע"מ ו-49% החברה. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר כי החלטות בדירקטוריון החברות המשותפות תתקבלנה פה אחד. נכון למועד הדוח יתרת הלוואות הבעלים הינה בסכום של 4.5 מיליון ש"ח.

יא. בהמשך לאמור בביאור 20 א' (7) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 30 באפריל 2024, התקבל אישור משרד התיירות לעסקת המכר של בית המלון באילת, וביום 20 באוגוסט 2024, התקבל אישור רשות מקרקעי ישראל להעברת הזכויות בנכס. עם קבלת אישורים אלה התקיימו מלוא התנאים המתלים לצורך השלמת העסקה. נכון למועד אישור הדוח הצדדים פועלים להסבת ההלוואה לחברה הרוכשת.

יב. רישום למסחר של מניות החברה והנפקה לציבור:

ביום 7 במאי 2024, קיבלה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה החלטה, אשר נכנסה לתוקפה ביום 19 במאי 2024, לאחר רישום מניות החברה למסחר בבורסה, בדבר ביטול ערכן 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 (נטו-309 מיליון ש"ח). לאחר ההנפקה הסתכם ההון המונפק והנפרע של החברה לסך של 75,009,500 מניות.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

יג. הקצאת אופציות לנושאי משרה:

ביום 7 במאי 2024, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול של החברה (ביום 6 במאי 2024), אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית מהותית למנכ"ל החברה, והקצאה פרטית שאינה מהותית לסמנכ"ל הכספים של החברה והיועצת המשפטית של החברה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, לא סחירים, הניתנים למימוש למניות רגילות ללא ע.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). בעקבות כך, בחודש מאי 2024 הוקצו למנכ"ל החברה 600,000 אופציות ולנושאי המשרה - 300,000 אופציות.

כתבי האופציה הוקצו לניצעים במסגרת תכנית הקצאת אופציות לא סחירות לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת של החברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה באותו המועד והם הוקצו לניצע בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961, במסלול רווח הון באמצעות נאמן.

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

השווי ההוגן של כתבי האופציה במועד ההענקה הוערך בכ- 9.4 מיליון ש"ח. השווי ההוגן חושב ע"י מעריך שווי חיצוני בהתאם למודל בלק אנד שולס, בהתבסס על מחיר מימוש של 20.83 ש"ח, תקופות מימוש של 8 שנים, סטיית תקן שנתית ממוצעת על פני שנות הבשלת האופציות של כ-46.2%, שיעור ריבית חסרת סיכון שנתית ממוצעת על פני שנות הבשלת האופציות של כ-4.46%.

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 קיימות במחזור 900,000 אופציות אשר אינן ניתנות למימוש.

יד. 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, אשר תסתיימנה בחודש מאי 2029.

טו. 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 הנהנה והעסקה של נושאי המשרה אשר אושרו גם כן. מדיניות התגמול החדשה תעמוד בתוקפה עד לחודש מאי 2027 (תום 3 שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר).

טז. ביום 28 במאי 2024, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטרה' להקמת 73 יח"ד בעיר כפר סבא, מתוכן 58 יח"ד במסלול 'מחיר מטרה' ו-15 בשוק חופשי וכן 6,608 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה לשינוע, 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 פרסום הדוח שולמה התמורה במלואה.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

- יז.** בהמשך לאמור בביאור 19ב' (4) בדוחות הכספיים לשנת 2023, ביום 3 באפריל 2024 דחה בית המשפט המחוזי את התביעה כנגד החברה. ביום 4 ביוני 2024 הגישו התובעים שני ערעורים לבית המשפט העליון. להערכת יועציה המשפטית של החברה לאור פסיקת בית המשפט המחוזי והנימוקים שהובאו בפסק הדין הרי שהסיכויים שבית המשפט העליון ידחה את הערעורים של התובעים בתביעה גבוהים מהסיכויים של הערעורים להתקבל, או לכל הפחות ידחה אותם ביחס לרובם של התובעים.
- יח.** ביום 17 ביוני 2024, זכתה החברה במכרז "צביון חרדי" של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטר' להקמת 505 יח"ד בעיר בית שמש בשלושה מתחמים נפרדים, מתוכן 405 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-100 בשוק חופשי וכן 4,430 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ-45 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-167 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה התמורה במלואה.
- יט.** ביום 17 ביוני 2024, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטר' להקמת 284 יח"ד ביישוב בני עייש בשלושה מתחמים נפרדים, מתוכן 228 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-56 בשוק חופשי וכן 1,895 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה לסך של כ-39 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-74 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה התמורה במלואה.
- כ.** ביום 15 ביולי 2024, התקשרה החברה עם אורבן סיטי התחדשות עירונית בע"מ בהסכם מייסדים (להלן - "ההסכם") להקמת חברת עמרים אברהם ואורבן סיטי התחדשות עירונית בע"מ (להלן - "החברה המשותפת"), הפועלת לתכנון והקמת שני פרויקטים להתחדשות עירונית בעיר אשקלון ורמת השרון. בהתאם להסכם יחס ההחזקות במניות החברה המשותפת הינו 50% אורבן סיטי התחדשות עירונית בע"מ ו-50% החברה. במסגרת ההסכם נקבע בין היתר כי החלטות בדירקטוריון החברה המשותפת תתקבלנה פה אחד.
- כא.** ביום 2 בספטמבר 2024, זכתה החברה במכרז של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטר' להקמת 78 יח"ד בעיר בית שמש, מתוכן 62 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-16 יח"ד בשוק חופשי, במתחם בשטח כולל של כ-5,803 אלפי מ"ר, בתמורה להוצאות קרקע ופיתוח בסך של כ-32 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח טרם שולמה התמורה במלואה.
- כב.** ביום 5 בספטמבר 2024, ביצעה החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסוגים של 60,997,000 אגרות חוב (סדרה א') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: "אגרות חוב סדרה א"), רשומות למסחר, במחיר של 100.25 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרת חוב, וזאת בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה א') הקיימת של החברה, הרשומה למסחר, באופן שסך אגרות החוב (סדרה א') שתהיינה במחזור תסתכן ל-249,885,889 ש"ח ע.ג. יצוין כי אגרות החוב שגויסו בהרחבה זו תואמים את תנאיהן המקוריים של אגרות החוב סדרה א'. התמורה מהנפקה זו הסתכמה לכ-60 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-7.22%.
- כג.** ביום 16 בספטמבר 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י להקמת 478 יח"ד בקרית אתא, וכן 2,000 מ"ר שטחי מסחר, במתחם בשטח כולל של כ-26,644 אלפי מ"ר, בתמורה לסך של כ-88 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-84 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח טרם שולמה התמורה במלואה.
- כד.** ביום 24 בספטמבר 2024, זכתה חברת עמרים את ביטון מתחם האלף בע"מ (50%), חברה כלולה, במכרז של רמ"י במסלול תוכנית 'מחיר מטר' להקמת 208 יח"ד בעיר יהוד, מתוכן 166 יח"ד במסלול 'מחיר מטר' ו-42 יח"ד בשוק חופשי וכן 752 מ"ר שטחי מסחר, במתחם בשטח כולל של כ-7,166 אלפי מ"ר, בתמורה לסך של כ-184 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-27 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח טרם שולמה התמורה במלואה.
- כה.** ביום 30 בספטמבר 2024, התקשרה חברת עמרים את ביטון יזמות ובניה בע"מ (50%), חברה מאוחדת (להלן: "עמרים את ביטון") עם מ.מ. עין הים פינוי בינוי בע"מ בהסכם להקמת עסקה משותפת לתכנון והקמת פרויקט להתחדשות עירונית בעיר חדרה (להלן: העסקה המשותפת). במסגרת ההסכם התחייבה עמרים את ביטון להעמיד לעסקה המשותפת הון עצמי של עד 50 מיליון ש"ח במספר פעימות, כאשר לכל פעימה נדרשת עמידה בתנאים מתלים. יחס ההחזקות בעסקה המשותפת הינו 66.67% עמרים את ביטון ו-33.33% מ.מ. עין הים פינוי בינוי בע"מ.

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 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
245,225	249,629	250,665
-	-	111,185

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה א' וריבית לשלם

אגרות חוב סדרה ב' וריבית לשלם

שווי הוגן (*)		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
245,650	246,375	254,059
-	-	114,007

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 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
185,100	176,098	244,092

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%.

עמרם 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, הכוללים 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 בעיקרן מלקוחות חיצוניים ותוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות 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 למגורים 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.

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (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	
705,968	(86,728)	21,712	6,300	764,684	הכנסות המגזר
187,364	(55,600)	7,134	15,503	220,327	תוצאות המגזר
(4,538)	(5,577)	(8,468)	9,507	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
665,590	(125,246)	18,867	3,775	768,194	הכנסות המגזר
251,589	(31,811)	3,531	(5,385)	285,254	תוצאות המגזר
(7,768)	10,552	(9,160)	(9,160)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

עמרים 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 30 בספטמבר 2024 (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	
296,404	(10,103)	7,022	2,548	296,937	הכנסות המגזר
77,356	(25,866)	4,404	16,882	81,936	תוצאות המגזר
1,084	(13,109)	(193)	14,386	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
135,997	(41,718)	7,761	1,612	168,342	הכנסות המגזר
59,987	(11,066)	(874)	(556)	72,483	תוצאות המגזר
(4,589)	3,560	(5,981)	(2,168)	-	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)

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 30 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

סך רווח והפסד בגין מגזר
בר דיווח

300,275 59,987 77,356 251,589 187,364

סכומים שאינם מיוחסים:

הוצאות מכירה ושיווק

(51,554) (11,972) (16,760) (38,240) (48,039)

והנהלה וכלליות

2,174 9 1,088 2,123 1,214

הכנסות אחרות

6,176 2,756 2,748 5,923 11,616

הכנסות מימון

(46,858) (10,550) (22,559) (29,827) (74,306)

הוצאות מימון

חלק הקבוצה ברווחי

10,211 2,404 6,579 6,171 12,568

חברות כלולות בשווי מאזני

220,424 42,634 48,452 197,739 90,417

רווח לפני מיסים

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 28 באוקטובר 2024, התקשרה החברה, ביחד עם שני בעלי מניות נוספים בחברת מרכז עסקי ומסחרי אורות 2017 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת ע"י החברה בשיעור 25% (להלן: "הרוכשות" ו-"החברה המשותפת", בהתאמה) עם חברת ש.מ.ע. שאיבות בע"מ (להלן - "המוכרת") בהסכם לרכישת מלוא מניות המוכרת בחברה המשותפת (להלן - "ההסכם"). במסגרת ההסכם שילמו הרוכשות למוכרת סך של כ-21 מיליון ש"ח בחלקים שווים. נכון למועד אישור הדוח הושלמה העסקה והמניות נרשמו ע"ש הרוכשות. עם השלמת העסקה שיעור ההחזקה של החברה בחברה המשותפת עלה ל-33%. יחס ההחזקות במניות לחברה וליתר שני בעלי המניות הינה בחלקים שווים. מיד לאחר השינוי האמור לעיל, שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט ביג יעמוד על 16.6%.

ב. בהמשך לאמור בביאור 20א' (5) בדוחות הכספיים לשנת 2023, בהתאם לחוזה המכר של מתחמים ב' (46489) ו-ג' (46484) בפרויקט מצפה הימים, צפת, היה על הרוכשת לשלם לחברה את יתרת התמורה בסך כ-58.5 מיליון (להלן: "יתרת התמורה") בחודש יולי 2024. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים הרוכשת טרם שילמה לחברה את יתרת התמורה והחברה בוחנת את צעדיה יחד עם יועציה המשפטיים.

ג. ביום 21 בנובמבר 2024, התקשרה החברה עם בן דוד גלובלינקס החזקות בע"מ (להלן - "גלובלינקס") ומספר חברות המוחזקות בבעלות מלאה של גלובלינקס (להלן - "חברות הפרויקט") במערך הסכמי שיתוף פעולה ועסקאות משותפות (להלן - "ההסכמים"). חברות הפרויקט פועלות ליזום ותכנן וביצוע פרויקטי התחדשות עירונית בעיר נתניה. במסגרת ההסכמים הוקצו לחברה 49% מהזכויות בחברות הפרויקט תמורת מתן הלוואות בעלים ראשוניות בגובה 75% מההון העצמי הנדרש לחברות הפרויקט. יחס ההחזקות במניות בכל אחת מחברות הפרויקט לאחר ההקצאה הינו 51% גלובלינקס ו-49% החברה. במסגרת ההסכמים נקבע בין היתר כי ניהול חברות הפרויקט יבוצע באמצעות הנהלה משותפת שתורכב מנציגים של כל אחד מהצדדים (להלן - "ועדת ההיגוי"). החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה ברוב רגיל למעט החלטות מיוחדות שתתקבלנה פה אחד.



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים
ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקר)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו 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, ומימוש 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 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 28 בנובמבר 2024

3

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 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
24,295	40,423	94,307
16,821	8,372	26,972
86,850	112,094	142,304
21,269	32,322	49,021
2,462,175	2,414,317	2,595,237
-	-	32,859
2,611,410	2,607,528	2,940,700
453,616	454,232	501,757
258,229	252,892	229,604
228,018	156,949	720,403
17,545	17,632	19,187
957,408	881,705	1,470,951
3,568,818	3,489,233	4,411,651

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
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 30 בספטמבר	
2023	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,051,340	2,137,174	1,855,201
59,048	58,920	83,814
5,648	7,165	672
96,385	57,644	50,885
116,802	43,884	440,049
5,007	-	5,173
2,334,230	2,304,787	2,435,794
177,585	139,633	483,560
186,177	185,699	270,968
35,273	37,845	30,348
65	65	65
39,629	44,217	43,568
438,729	407,459	828,509
(*) -	(*) -	-
-	-	308,826
27,288	27,288	28,106
768,571	749,699	810,416
795,859	776,987	1,147,348
3,568,818	3,489,233	4,411,651

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 המטופלות בשיטת השווי המאזני
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחדים לבעלים של החברה האם

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

28 בנובמבר, 2024	אלון עמרם	נועם גרייף	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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
472,314 19,507	90,689 5,002	202,879 7,481	381,436 14,349	476,570 21,387	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות וניהול
491,821	95,691	210,360	395,785	497,957	
306,828 567	51,673 185	157,295 154	241,888 403	360,742 339	עלות מכירת דירות וקרקעות וביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
307,395	51,858	157,449	242,291	361,081	
184,426	43,833	52,911	153,494	136,876	רווח גולמי
6,423 (10,981) (26,274) 2,180 41,790	(1,885) (2,218) (6,230) 10 8,705	(1,661) (3,876) (8,251) (92) 11,996	1,358 (8,495) (18,454) 2,148 34,635	(2,405) (14,044) (22,497) (59) 14,554	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
197,564	42,215	51,027	164,686	112,425	רווח תפעולי
13,587 (30,590)	3,044 (6,555)	27,890 (39,987)	12,409 (18,164)	44,965 (81,133)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(17,003)	(3,511)	(12,097)	(5,755)	(36,168)	הוצאות מימון, נטו
180,561	38,704	38,930	158,931	76,257	רווח לפני מסים על ההכנסה
(31,008)	(7,176)	(6,408)	(28,250)	(14,412)	מסים על ההכנסה
149,553	31,528	32,522	130,681	61,845	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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה

149,553	31,528	32,522	130,681	61,845
---------	--------	--------	---------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות פחת והפחתות הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות מימון, נטו הוצאות מיסים על הכנסה תשלום מבוסס מניות מיסים על הכנסה ששולמו ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

(41,790)	(8,705)	(11,996)	(34,635)	(14,554)
1,427	342	438	988	1,206
(140)	(10)	92	(108)	59
(6,423)	1,885	1,661	(1,358)	2,405
17,003	3,511	12,097	5,755	36,168
31,008	7,176	6,408	28,250	14,412
-	-	545	-	818
(38,240)	(10,316)	(9,516)	(37,551)	(36,033)
(170,398)	(49,335)	(43,849)	(125,458)	(141,266)
1,406	235	831	1,188	2,818
43,686	3,918	30,000	4,633	33,058

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

קיטון בלקוחות והכנסות לקבל קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה קיטון (גידול) במלאי קרקעות ובניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

7,623	29	1,896	8,346	515
8,010	(3,646)	(2,366)	4,907	(26,922)
37,516	(19,396)	69,196	(78,386)	337,358
4,665	2,790	235	6,182	(4,976)
76,577	24,674	9,689	34,831	(15,960)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

121,483	(15,320)	97,883	(51,735)	250,951
(222,685)	(42,122)	(492,775)	(118,425)	(614,153)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(101,202)	(57,442)	(394,892)	(170,160)	(363,202)
-----------	----------	-----------	-----------	-----------

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2 0 2 3	2 0 2 3	2 0 2 4	2 0 2 3	2 0 2 4
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(32,422)	146	(5,437)	(32,547)	(5,524)
5,315	-	-	5,315	-
(2,825)	(941)	(1,702)	(2,445)	(3,290)
600	90	323	540	383
32,421	(830)	(907)	60,487	(51,053)
1,450	-	-	1,000	-
(5,000)	-	-	-	-
4,886	(2,032)	15,492	13,335	(10,151)
4,425	(3,567)	7,769	45,685	(69,635)

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	59,233	35,214	106,366	(240,689)
(25,000)	-	-	(25,000)	(61,111)
23,617	23,617	59,922	23,617	168,948
-	-	-	-	308,826
87,946	-	307,963	46,096	359,315
(10,136)	(2,716)	(2,338)	(8,094)	(6,981)
-	-	-	-	791
6,450	250	(7,500)	4,250	(6,250)
-	-	-	-	(20,000)
103,409	80,384	393,261	147,235	502,849

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

6,632	19,375	6,138	22,760	70,012
17,663	21,048	88,169	17,663	24,295
24,295	40,423	94,307	40,423	94,307

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הנתונים המוצגים 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 30 בספטמבר, 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 30 בספטמבר 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 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 מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

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 השלישי 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: 28 בנובמבר 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 השלישי 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: 28 בנובמבר 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 28 בנובמבר 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 28 בנובמבר 2024 על סקירת המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך.

בכבוד רב,

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

28 בנובמבר, 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