



דו"ח רבעוני
עמרים אברהם
לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025



דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2025

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
נספח א' – גילוי רבעוני בנוגע לנדל"ן יזמי
נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ונפרדים של החברה ליום 31 במרץ 2025

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי





עמרים אברהם 

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

נספח א' – גילוי רבעוני בנוגע לנדל"ן יזמי

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב



עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ
דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

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

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה, מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית, ויש לעיין בה ביחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, הכולל את דוח תיאור עסקי התאגיד והדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ("הדוח התקופתי", "דוח תיאור עסקי התאגיד" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים" בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח דירקטוריון זה הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ("הדוחות הכספיים ביניים"), אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים IFRS – לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

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

בדוח דירקטוריון זה:

- "הדוח התקופתי" - הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ;
- "חוק ניירות ערך" - חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
- "חוק החברות" - חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
- "תקנות הדוחות" - תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ;
- "תקנות הדיווח" - תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ;
- "מועד אישור הדוח" - 29 במאי 2025 ;
- "הקבוצה" - עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ והחברות המוחזקות שלה ;
- "חברת ובניו" - אברהם עמרים ובניו בע"מ.

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

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

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

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

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

בעלי השליטה בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 וחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם (להלן: "בעלי השליטה") אשר נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח מחזיקים במניות המהוות 76.14% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-75.28% בדילול מלא).

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

ביום 23 בדצמבר 2024 קיבלה החברה דירוג ראשוני A3.il עם אופק יציב מחברת מדרוג בע"מ ("מידרוג") לחברה ולאגרות החוב סדרה א' ו-ב' של החברה; ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה חברת מידרוג A3.il להנפקת סדרה חדשה (סדרה ג') בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.ג. וביום 7 בינואר 2025 הודיעה חברת מידרוג על עדכון היקף הגיוס באגרות החוב (סדרה ג') להנפקת עד 250 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג').

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 הדוח¹, יוזמת הקבוצה כ- 19,590 יח"ד לביצוע² (חלק החברה כ-12,550 יח"ד), מתוכן כ- 17,335 יח"ד לשינוק (חלק החברה כ- 11,410 יח"ד), וכ- 92,460 מ"ר שטחי מסחר, כ-46,700 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 חדרי מלון (חלק החברה כ-

1 כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

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

65,970 מ"ר, 26,875 מ"ר וכ- 174 חדרי מלון, בהתאמה) בפרויקטים שונים. הנתונים האמורים כוללים פרויקטים של מחיר למשתכן (ומסלולים דומים כגון 'מחיר מטר' ו'מחיר מופחת') בהיקף של כ- 7,632 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו) (חלק החברה כ- 6,757 יח"ד) ובעירוב שימושים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף כפרק א' לדוח תקופתי זה (להלן: "דוח תיאור עסקי התאגיד").

ב. תחום הנדל"ן המניב בישראל הכולל איתור, ייזום, הקמה, השכרה וניהול נדל"ן להשקעה, ביעוד תעשייה, אחסנה, לוגיסטיקה, מסחר, משרדים או מלונאות. נכון למועד אישור הדוח, החברה יוזמת, מקימה, מחזיקה ומתפעלת 19 נכסים ברחבי הארץ בשטח כולל של כ-297 אלף מ"ר (חלק החברה כ-117 אלף מ"ר) וכ-600 חדרי מלון (חלק החברה כ-270 חדרי מלון) באזורי ביקוש. הנתונים כוללים נכסים מניבים, לרבות בהקמה ובתכנון, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

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 באור 3 לדוחות הכספיים ביניים.

5. סיבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1 בהמשך לאמור בסעיפים 6.5.2 ו-6.5.3. לחלק א' של הדוח התקופתי, להלן עדכון להתייחסות החברה להשפעות מלחמת חרבות וברזל (להלן: "המלחמה") על החברה:

לעניין פרויקטים יזמיים שבביצוע - נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח העבודה באתרים מבוצעת כסדרה. המלחמה הובילה למחסור חמור בכח אדם בענף הבנייה ובזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע, ובשל כך להתייקרות עלויות העבודה ובהתאם לעלייה בלויות ביצוע הפרויקטים. לאור זאת, החברה בחנה את ההשלכות האמורות על עלויות הפרויקטים ועל התארכות משך ביצוע הפרויקטים, ובהתאם לכך עדכנה את הרווחיות הגולמית, העודפים הצפויים מאותם הפרויקטים ואת מועד השלמת העבודות בפרויקטים, יצוין, כי לשינויים האמורים לעיל אין השפעה מהותית על תוצאות החברה.

לעניין השיווק בתקופה המלחמה - ההשפעה המיידית העיקרית של המלחמה על פעילות החברה בתחום היזמי הינה בהיבט השיווק, אך לא חלה השפעה מהותית על הביקושים בפרויקטים של החברה וזאת בשים לב למלאי של החברה הכולל יח"ד של תוכניות דיור ממשלתיות (מחיר למשתכן) ושוק חופשי ובשים לב למבצעי שיווק שהיו נהוגים בשנת 2024 ובתקופת הדוח (כמפורט בסעיף 6.6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024 המצורף בחלק א' לקוח תקופתי זה וכמפורט בדוח הלהלן).

לעניין נכסים המניבים של החברה - עיקר הנכסים המניבים של החברה מצויים באזורים בהם לא היו הגבלות כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל (חדרה, עמק חפר, טירת הכרמל) ולכן בשלב זה המלחמה לא השפיעה על ההכנסות של הקבוצה מתחום פעילות זה. להערכת החברה נראה כי קיימת יציבות

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה. נכון למועד דוח זה, לא חלוי שינויים מהותיים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה.

לעניין מצבת עובדים - יצוין כי מצבת עובדיה של החברה לא נפגעה באופן מהותי עקב גיוסם של עובדים בצו 8, והחברה שומרת על רציפות תפקודית מלאה.

היבטי מימון - יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה, נכון למועד זה, הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה ו/או בנכונות הגופים המממנים השונים להעמיד אשראי לחברה, והחברה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון בהם התקשרה.

המלחמה הובילה לירידה בביקושים לענף הנדל"ן אך במבחן המציאות ההחברה מכרה ברבעון הראשון של שנת 2025 כ-335 יח"ד וכ-2,950 מ"ר מסחר כמפורט בדוח זה להלן. להערכת החברה, לאור המצב המלחמתי המתמשך, לאור המצב הגאופוליטי הפנימי במדינה וכן לאור השינויים שמוביל המפקח על הבנקים בנושא הלוואות הקבלן, קצב המכירות בשוק החופשי עלול לרדת בטווח הקצר אך בטווח הארוך עשוי לתרום ליציבות השוק, מנגד הורדת הריבית הצפויה במהלך 2025 עשויה להגביר מחדש את קצב המכירות בשוק החופשי. בטווח הארוך, עשוי לחול גידול בביקוש בענף, הן בעקבות הגידול בביקוש לדירות חדשות והן בשל הקיטון בהיצע הדירות. בנוסף, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות. בעניין זה יצוין כי לאור מספר זרזים כגון גל האנטישמיות הגואה באירופה וארה"ב ומדינות רבות נוספות בעולם, התחזקות המט"ח לעומת השקל וגורמים אחרים, להערכת החברה, נוצרת השפעה חיובית בקרב תושבי החוץ על רכישת דירות בישראל, ברכישות להשקעה או כ"עיר מקלט".

לאור האמור לעיל, נכון למועד הדוח ולאחר בחינה שערכה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה שההשפעה של מצב המלחמה על עסקיה למועד הדוח קיימת אך אינה מהותית וכי לא צפויה השפעה מהותית על פעילות הקבוצה בטווח המיידי. וזאת בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי, בשלבי הפרויקטים שלה, בכמות המלאי שלה, בתזרים המזומנים שלה ובהיערכותה של החברה להתמודדות עם הסיכונים המפורטים לעיל.

השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

נכון למועד פרסום הדוח, כאמור השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת אך אינה מהותית והיא צפויה להמשיך להיות כזו בטווח הזמן המיידי, בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבם בהם נמצאים הפרויקטים של החברה. יחד עם זאת, ייתכנו שינויים לא מהותיים ברווחיות הפרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע.

עם זאת, התארכות הלחימה לתקופת זמן ממושכת ו/או הרחבת המלחמה לחזיתות נוספות, עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה, שכן הם עלולים להביא ל: (1) ביטול/צמצום פרויקטים ועיכוב בקצב הליכי יזום וכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכוב בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים; (3) ירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשוקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים או השוכרים הפוטנציאלים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה ו/או ההשכרה ו/או נטישת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון (לרבות דרישות להגדלות הון עצמי אותו מעמידה החברה בפרויקטים), החמרת תנאי המימון ודחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לחברה לפעילותה (שכן זה מותנה, בין היתר, גם בקצב מכירות או השכרה בפרויקטים); (8) היצע עודף של שטחים להשכרה; (9) אי עמידת רוכשים/שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה. 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, וכן על היקף ההכנסות ושווי הנכסים המניבים של החברה (מה שעלול להוביל להפרת קובננטים הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה החברה).

5.2 גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים")³

ריבית

בהמשך לאמור בסעיף 6.5.4 לחלק א' של הדוח התקופתי, נכון למועד פרסום דוח זה ריבית בנק ישראל עומד על שיעור של 4.5%.

הלוואות החברה מתאגדים 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-2,959 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ-14.7 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-13.5 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות כלולות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-1,946 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-978 מיליון ש"ח). לכן, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בחברות אלה בסך של כ-9.7 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-4.9 מיליון ש"ח לשנה), בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך החשיפה או החיסכון להעלאת או הורדת ריבית הפריים ב-0.5% היא כ-18.4 מיליון ש"ח לשנה.

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

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

אינפלציה

א. הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם - כ-93% מההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם של החברה ליום 31 במרץ 2025 צמודות למדד המחירים לצרכן. השפעת הגידול במדד המחירים לצרכן ברבעון הראשון של שנת 2025 על הכנסות החברה מהשכרת נכסים וניהולם הייתה כ-13 אלפי ש"ח. גידול עתידי בשיעור של 3% לשנה (בקו ישר) במדד המחירים לצרכן יתבטא בגידול של כ-0.5 מיליון ש"ח לשנה בהכנסות מהשכרת נכסים וניהולם. יש לציין שגידול במדד המחירים לצרכן משפיע גם על שווי הנכסים המניבים של החברה שהשווי ההוגן שלהם נקבע בשיטת ההיוון.

ב. פרויקטים בביצוע - גידול במדד תשומות הבניה משפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים בביצוע של החברה, אך מאחר והתמורה בגין רכישת יחידות הדיור צמודה גם היא, בחלקה, למדד תשומות הבנייה (בכפוף להוראות תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973), וגבוהה מעלויות הביצוע, גם במצב שכזה השפעה על החברה הינה חיובית ותלויה בהיקף הפרויקט.

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

5.3 הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות על החברה כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

בהמשך לאמור בסעיף 6.1.1.13 לפרק א' לדוח התקופתי, על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לחברות נדל"ן יזמי אחרות, החל משנת 2024 מציעה החברה לרוכשים בשוק החופשי

³ פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("מודלי שיווק"). בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה (א) פריסת תשלומים ופטור מהצמדה - תשלום של כ- 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("חוזים גמישים"); ו/או (ב) הלוואות קבלן - תשלום של כ- 10%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום נוסף, המהווה כ- 40% עד 70% ממחיר הרכישה, שאף הוא משולם בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה, באמצעות הלוואות קבלן⁴ אותה נוטל הרוכש מבנק בעוד שהחברה נושאת בהחזר הריבית בגינה, ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("הלוואות קבלן"). ביחס לשנת 2023 בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור, 100% מההטבות שניתנו היו מסוג חוזים גמישים, בהיקף חוזים גמישים של כ- 330 מיליון ש"ח. ביחס לשנת 2024, בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור כ- 44% מההטבות שניתנו היו מסוג חוזים גמישים, בהיקף חוזים גמישים של כ- 745 מיליון ש"ח, וכ- 56% מההטבות שניתנו היו מסוג הלוואות קבלן, בהיקף חוזים של כ- 958 מיליון ש"ח. ביחס לרבעון ראשון 2025, בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור כ- 55% מההטבות שניתנו היו מסוג חוזים גמישים, בהיקף חוזים גמישים של כ- 248 מיליון ש"ח וכ- 45% מההטבות שניתנו היו מסוג הלוואות קבלן, בהיקף חוזים של כ- 202 מיליון ש"ח.

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

בהתאם לכך, לעניין הלוואות קבלן אף שקיימת חשיפה מסוימת לאי עמידה של חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם, להערכת החברה חשיפה זו אינה מהותית⁵, וזאת לאור העובדה שהגורם הבנקאי מבצע חיתום פיננסי לרוכשים, וכן משום שהחברה מקבלת בממוצע בין כ- 50% ועד כ- 60% ממחיר הרכישה, סמוך ועובר לחתימת העסקה.

לענין החוזים הגמישים, אמנם קיימת חשיפה מהותית לאי עמידה של חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם. עם זאת, להערכת החברה, חשיפה זו מתונה, לאור העובדה שבשנים 2023, 2024 והרבעון הראשון לשנת 2025, שיעור החוזים הלא-גמישים עמד על כ- 65%, כ- 75% וכ- 57%, בהתאמה, מסך כלל החוזים (לרבות חוזים במסגרת מסלולי מחיר למשתכן/מטרה/מופחת) שנחתמו בתקופות אלו. שילוב זה של מודל שיווק המבוסס על "הלוואות קבלן" הכולל חיתום בנקאי מלא, יחד עם שיעור גבוה של חוזים שאינם גמישים הכוללים פריסת תשלומים ליניארית, מביא לצמצום החשיפה של החברה מאי עמידת רוכשים בתשלומים⁵.

בשנת 2024 ורבעון ראשון לשנת 2025 בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהחברה קידמה בפרויקטים המשוקים, שילמה החברה במזומן לבנקים למשכנתאות ריבית בהיקף כולל של כ- 56 מיליון ש"ח וכ- 11 מיליון ש"ח, בהתאמה. בגין עסקאות בהן העניקה החברה הטבות מימון בדרך של חוזים גמישים כמתואר לעיל, בחנה החברה את השפעתו של רכיב מימון משמעותי בהתאם לדרישות התקינה החשבונאית הרלבנטית. בפרויקטים בהם שיעור החוזים הכוללים הטבה מסוג "הלוואות קבלן" היה גבוה משיעור החוזים הגמישים, לא זוהה רכיב מימון משמעותי. לעומת זאת, בפרויקטים בהם שיעור החוזים הגמישים בפרויקט היה גבוה יחסית זוהה רכיב מימון משמעותי. בהתאם לכך, בוצעה התאמה חשבונאית בדרך של הקטנת מחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה, כנגד זקיפת הכנסות

⁴ "הלוואות קבלן" לעניין זה משמעו הלוואות שנוטל רוכש יחידה מבנק מקומי בהן הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחידה לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יחידה לרוכש).

⁵ הערכת החברה בדבר יכולת החזר של רוכשי יחידה ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד תשקיף זה ועל כך שהלוואות קבלן היו מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, עקב הערכות החברה המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד בסעיף 6.6 לחלק א' של הדוח התקופתי להלן ועקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 6.19 לחלק א' של הדוח התקופתי. לפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.

מימון, וזאת בהתאם להוראות התקינה. כאמור, במהלך שנת 2024 ורבעון הראשון לשנת 2025 הכירה החברה ברכיב מימון משמעותי בחברה כלולה, בסך של כ- 920 אלפי ש"ח וכ- 650 אלפי ש"ח, בהתאמה.

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

6. תחום הנדל"ן היזמי

6.1 תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
1,052,849	167,564	370,097	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
7,991	5,705	766	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
268,715	52,528	77,718	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
230,367	44,746	66,496	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)

להסברים נוספים בדבר תוצאות הפעולות ראה סעיף 9 להלן.

6.2 נתוני מכירות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
658	397	149	מספר יח"ד (מחיר למשתכן)
1,051	305	186	מספר יח"ד (שוק חופשי)
1 (כ- 110 מ"ר)	1 (כ- 110 מ"ר)	25 (כ- 2,950 מ"ר)	מספר יחידות מסחר ומשרדים
1,710	703	360	סה"כ יחידות
1,503	658	310	חלק החברה
2,878	1,090	680	היקף כספי (במיליוני ש"ח)
2,413	983	557	חלק החברה (במיליוני ש"ח)
---	חלק החברה	סה"כ	מכירות לאחר מועד הדוח
	277	284 ⁶	מספר יחידות שנמכרו
	419	434	היקף כספי (במיליוני ש"ח)

ברבעון הראשון לשנת 2025 חלה ירידה בשיעור של כ-39% במכירת דירות בשוק החופשי לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בכמות יחידות שנמכרו בשוק החופשי ברבעון הנוכחי לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת מכך שבתקופה המקבילה אשתקד החלה בשיווק של כארבעה פרויקטים חדשים. שלבי השיווק הראשוניים של פרויקטים אלו יצרו קצב מוגבר של מתעניינים ורוכשים, שנהנו ממחירי פריסייל אטרקטיביים, אשר הובילו לעלייה מהותית בהיקף המכירות באותה תקופה. השינוי במכירות יחידות במסלול "מחיר למשתכן" נובע בעיקר מעיתוי יציאת פרויקטים לשיווק, אשר תלוי בקבלת אישור מחברת הבקרה המלווה את הפרויקטים לשיווק

⁶ כולל 4 יח' מסחר בשטח כולל של כ- 430 מ"ר.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

היחידות. בהתאם לכך, נרשמה ירידה בהיקף המכירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד, שבמהלכה יצאה החברה לשיווק עם מספר גדול יותר של פרויקטים במסלול זה.

6.3 צבר פרויקטים יזמיים

נכון ליום 31 במרץ 2025, לקבוצה פרויקטים יזמיים בישראל (פרויקט בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית) בהיקף של כ-14,892 יח"ד (מספר יחידות לשיווק; כולל חלק שותפים), מתוכן חלק החברה 10,357 יח"ד, בהתפלגות כדלקמן:

31 בדצמבר 2024		31 במרץ 2025		יח"ד לשיווק
חלק החברה (*)	סך הכל (*)	חלק החברה (*)	סך הכל (*)	
30	56	21	40	מלאי דירות
2,896	3,074	3,032	3,346	פרויקטים בביצוע (**)
1,501	1,934	1,351	1,713	פרויקטים בתכנון (**)
2,423	3,372	3,326	4,275	עתודות קרקע (**)
2,705	5,551	2,627	5,518	התחדשות עירונית
9,555	13,987	10,357	14,892	סך הכל למועד הדוח
2,036	3,419	1,060	2,443	עסקאות שטרם הושלמו
11,591	17,406	11,417	17,335	סך הכל

(*) למידע נוסף, לרבות בדבר שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בפרויקטים היזמיים, ראה סעיף 6.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(**) בפרויקטים בביצוע - כולל 2,454 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 2,454 יח"ד). בפרויקטים בתכנון - כולל 1,327 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 1,188 יח"ד). בפרויקטים בעתודות קרקע - כולל 3,158 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 2,769 יח"ד).

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה יוצאו היתרי בניה בגין חלק מהפרויקטים בתכנון (כולל התחדשות עירונית) המוצגים לעיל בהיקף של כ-1,770 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-1,500 יח"ד לשיווק).

מובהר בזאת כי האמור לעיל בדבר הערכות החברה לעניין הוצאת היתרי בניה, השלמת העסקאות והוצאה לפועל של מכרזים בהן זכתה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968, המבוסס על הינו תוכניות העבודה של החברה וניסיונה של החברה. מובהר כי הערכות החברה עלולות שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה ואינן מצויות בשליטתה, לרבות התמשכות/הרחבת מלחמת חברות ברזל ולרבות בשל שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 6.5 ו-6.6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

6.4 מידע בדבר פרויקטים⁷ עיקריים שהסתיימו / מלאי דירות :

יחידות במלאי ליום 31.3.25				סה"כ פרויקט (100%)									
חלק החברה שטרם הוכר ברווח גולמי	שיעור רווח גולמי צפוי (100%)	רווח גולמי שטרם הוכר (100%) – אלפי ש"ח	הכנסות צפויות - (100%) אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי - אלפי ש"ח	סה"כ הכנסות צפויות - אלפי ש"ח	מספר יחידות במלאי ליום 31.3.25 (100%)	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
17,350	43%	34,700	80,500	36%	275,900	764,300	30	576	50%	מחיר למשתכן + שוק חופשי	Q3-2023	שכונת עומרים, פרדס חנה כרכור	רובע הברון
6,200	50%	12,400	24,800	43%	72,200	166,600	9	73	50%	שוק חופשי	Q1-2024	שכונת עין הים, חדרה	מפרש אקווה ווסט פריים

6.5 עדכון תמציתי בדבר הפרויקטים היזמיים בקבוצה :

א. פרויקטים בניצוע ובשיווק ליום 31 במרץ 2025 :

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע למועד הדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/ מטרה מופחת	שיעור השיווק למועד הדוח ⁸	מסרדים/ משווקים (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ⁹ אלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי (100%) – אלפי ש"ח ¹⁰	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט
AQUA RESORT שלב א' שחמון 2	שכונת שחמון 2, אילת	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	97%	231	117	83%	---	627,700	268,600	43%	112,600	175,900
AQUA PARK מתחם א' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	35%	396	170	74%	3,530	801,600	141,900	18%	112,000	193,200
AQUA PARK מתחם ב' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	47%	439	186	70%	---	802,000	143,400	18%	109,000	195,600
AQUA PARK מתחם ג' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	46%	370	158	74%	3,680	742,700	129,500	17%	95,500	160,600

7 רווחי הפרויקט מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה. הכנסות הפרויקט אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה בפרויקטי התחדשות עירונית.
 8 בחישוב שיעור השיווק מובאים בחשבון שטחי מסחר ומשרדים הקיימים בפרויקט.
 9 ההכנסות אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע בפרויקטי התחדשות עירונית.
 10 רווחי הפרויקטים מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה אפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע למועד הדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/ מטרה מופחת	שיעור השיווק למועד הדוח ⁸	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ⁹ אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%) – אלפי ש"ח ¹⁰	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט
AQUA SENSE בן גוריון	נתניה	שוק חופשי	100%	38%	115	---	50%	---	388,300	137,100	35%	114,600	30,900
CENTRAL B גן אלי כהן (מגרש 501)	טירת הכרמל	שוק חופשי	100%	1%	100	---	30%	5,250	312,000	138,400	44%	138,400	181,900
שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18)	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	32%	245	102	76%	---	304,300	29,100	10%	23,600	48,200
שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	7%	238	99	68%	---	300,760	33,702	11%	32,450	43,300
Momentum	מרכז העיר, נתניה	שוק חופשי	67%	75%	90	---	35%	2,550	406,400	160,500	39%	83,800	80,800
Clika, כלניות 22	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	83%	91	---	86%	---	151,100	49,500	33%	8,850	12,800
Next, ז'בוטינסקי 71	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	65%	66	---	88%	---	105,000	21,500	20%	4,650	17,800
THE ESTHER (מהותי מאוד)	נתניה	שוק חופשי	66.6%	2%	58	---	---	250	559,800	197,800	35%	131,867	148,500
AQUA PORT רובע השדה (מהותי מאוד)	אילת	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	3%	335	85	27%	---	731,047	199,800	27%	193,900	242,900
YOUNG PARK נאות פרס	רמלה	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	10%	200	160	79%	1,350	335,800	71,600	21%	67,200	76,400
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	66%	16	---	100%	---	23,700	7,200	30%	1,200	4,700
ז'בוטינסקי 59	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	1%	218	---	44%	---	394,740	102,935	26%	51,468	42,200
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	1%	70	---	66%	---	113,910	30,410	27%	15,205	12,700
YAPPI חיננית 4	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	16%	13	---	92%	---	27,700	3,900	14%	1,700	1,100
YAPPI חיננית 6	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	14%	13	---	92%	---	28,700	4,900	17%	2,150	1,300
YAPPI חיננית 7	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	13%	14	---	71%	---	35,500	8,700	25%	3,900	3,200
YAPPI חיננית 9	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	13%	14	---	50%	---	42,600	12,700	30%	6,000	4,900

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה אפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע המועד הדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/ מטרה מופחת	שיעור השיווק המועד הדוח ⁸	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ⁹ אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%) – אלפי ש"ח ¹⁰	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט
YAPPI חנינית 11	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	13%	14	---	57%	---	39,100	11,900	30%	5,600	4,200

ב. פרויקטים בתכנון ליום 31 במרץ 2025:

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע צפוי	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/ מטרה מופחת	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)
ALFA מתחם ה-1000 מגרשים 3036-3039	ראשון לציון	שוק חופשי	50%	Q2-2025	270	---	1,905
CENTRAL B שלב ג', גן אליהו (מגרשים 101-103)	טירת הכרמל	שוק חופשי	100%	Q4-2025	34	---	---
AQUA PARK שלב ב' (מתחם 58096 (מהותי מאוד)	אשדוד	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q2-2025	359	287	3,826
שערי עכו, מתחם 2 (מתחם 19)	עכו	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q3 2025	362	151	---
הרובע הבינלאומי	לוד	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	Q3-2025	255	153	900
אקווה חבצלת השרון מתחם כ'	נתניה	מחיר מטרה + שוק חופשי	50%	Q4-2025	128	76	2,017
אקווה חבצלת השרון מתחם א'	נתניה	מחיר מטרה + שוק חופשי	50%	Q4-2025	150	90	1,948
כפר סבא קריית הצעירים	כפר סבא	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q1-2026	73	58	8,039
פארק בוטיק- שלב ב'	חדרה	שוק חופשי	50%	Q2-2025	14	---	350
אכזיב, שכונת הפארק שלב ב'	חדרה	שוק חופשי	50%	Q2-2025	16	---	---
אקווה ריזורט, שלב ב',	אילת	שוק חופשי	100%	Q4-2025	52	---	---

ג. עתודות קרקע¹¹ ליום 31 במרץ 2025:

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

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע משוער	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/מטרה/מופחת	סך זכויות בתכנון (100%) - מ"ר
ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3034, 3035)	ראשון לציון	שוק חופשי	50%	Q4-2026	226	---	25,530 - מגורים 2,645 - מסחר
קריית גת צביון חרדי, שלב א'	קריית גת	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q1-2026	105	53	14,700
קריית גת צביון חרדי, שלב ב'	קריית גת	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q1-2026	232	116	32,480
שיפולי ההר, שלב א' מתחם 1	אילת	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q2-2026	126	63	12,600
שיפולי ההר, שלב ב' מתחם 2	אילת	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2026	99	---	18,300 - מגורים 1,400 - מסחר
פרופסור שור	נתניה	שוק חופשי	33.3%	Q2-2026	32	---	3,660
אורות (מגורים)	אור עקיבא	שוק חופשי	33%	Q2-2026	300	---	37,263
מצפה הימים, מתחם א'	צפת	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	Q2-2026	178	89	21,335
מדורגי המצוק	זיכרון יעקב	שוק חופשי	50%	Q3-2026	72	---	11,500
NEO תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)	חדרה	שוק חופשי	50%	Q2-2027	224	---	82,940 - מגורים 2,000 - מסחר
NEO תנופורט ב' (מגרש 202)	חדרה	שוק חופשי	100%	Q2-2027	82	---	34,035 - מגורים 1,000 - מסחר
NEO תנופורט ג' (מגרש 201)	חדרה	שוק חופשי	67%	Q2-2027	82	---	33,385 - מגורים 1,000 - מסחר
רמת גן מתחם ג'	רמת גן	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q2-2026	158	66	16,990
קריית עקרון, מתחם ג'	קריית עקרון	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q2-2026	232	186	8,465
מתחם ה-1000, מתחם א'	ראשון לציון	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2025	76	61	9,670
בני עייש מתחם 73146	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q1-2026	132	106	17,160
בני עייש מתחם 73149	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q2-2026	72	58	8,760
בני עייש מתחם 73150	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q1-2026	80	64	9,920
בית שמש מתחם 75369	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q2-2026	97	78	18,050
בית שמש מתחם 75384	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q2-2026	142	114	26,345
בית שמש מתחם 75380	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q2-2026	266	213	49,385
בית שמש מתחם 75377	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q2-2026	78	62	14,465

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

16,990	166	208	Q2-2026	50%	שוק חופשי + מחיר מטרה	יהוד	יהוד מתחם 308
מגורים - 36,460 מסחר - 190	258	322	Q2-2026	100%	שוק חופשי + מחיר מופחת	יבנה	יבנה מתחם ד'
מגורים - 36,740 מסחר - 620	259	324	Q2-2026	100%	שוק חופשי + מחיר מופחת	יבנה	יבנה מתחם ז'
מגורים - 30,975 מסחר - 1,760	264	330	Q2-2026	100%	שוק חופשי + מחיר מופחת	ירושלים	ירושלים ברונפמן
---	---	---	Q2-2026	50%	שוק חופשי	חדרה	בית ארלוזורוב
---	---	---	טרם נקבע	50%	שוק חופשי	פרדס חנה	קרקע בפרדס חנה גוש 10096 חלקה 128
---	---	---	טרם נקבע	45%	שוק חופשי	אילת	ערדג
---	---	---	טרם נקבע	65.1%	שוק חופשי	זכרון יעקב	קרקע חקלאית

ד. עסקאות שטרם הושלמו ליום 31 במרץ 2025:

משרדים/ מסחר לשיווק (100%) – מ"ר	מהן יחידות מחיר מטרה / מופחת (100%)	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מועד תחילת ביצוע משוער	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	הפרויקט
4,347 - מסחר ; -2,415 מלונאות	---	278	Q2-2029	50%	קומבינציה + תמורות	מתחם היקב, זכרון יעקב ¹³
2,480 - מסחר	---	568	Q3-2026	100%	שוק חופשי	קרית אתא
8,135 - מסחר	134	693	Q2-2027	50%	שוק חופשי + מחיר מופחת	טבריה
---	---	898	Q2-2027	35%	שוק חופשי	עכו מזרח

¹² ביום 31 דצמבר 2024 התקשרה חברת עמרים את ביטון וזמות ובניה בע"מ (חברה מאוחדת המוחזקת 50% על ידי החברה) בהסכם לרכישת קרקע סמוכה (גוש 10096 חלקות 29, 52 ו-55) בשטח של כ-25,450 מ"ר בסך של כ-69 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח העסקה טרם הושלמה.

¹³ מובהר כי הנתונים בדבר יחיד 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.

ה. פרויקטי התחדשות עירונית¹⁴ ליום 31 במרץ 2025¹⁵:

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינני, בנייה, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי [חלק התברה בשליטה בפרויקט]	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות במינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ¹⁶ [מספר דירות]	צפי עלויות עם שטרם חתמו בפרויקט (אלפי ש"ח)	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 17 לחוק פינני או 15 לחוק המקרקעין	סה"כ הנסות צפויות (לא כולל עלויות בנייה לטובת הבעלים) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוח מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	אחוז רוח מהפרויקט גולמי צפוי (רבעון)	מועד תחילת בנייה צפוי (רבעון)	מועד סיום בנייה צפוי (רבעון)	מחיר ממוצע צפוי למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ)	רווח כלכלי
				שיעור שיעור שיעור שיעור	השכמה נדרש להתחלת הפרויקט																
ז'בוטינסקי 46-48, 61, 63-67, טירת הכרמל	פינני בינוי	50% [100%]	16,755	83%	67%	155	775 וכך 2,370 מסחר 6,896 שטחי משרדים	5	2,605	101	06/2021	לא	171,000	342,000	171,617,600	21%	01/2026	01/2031	16.5	223,100	
פעמונית 10-12-14, תל אביב	תמ"א 38/1	50% [50%]	1,159	100%	67%	24	15	0.625	---	84	11/2020	לא	7,950	15,900	44,000	36%	02/2025	03/2027	34.8	12,400	
קהילת קנדה 41-43-45, תל אביב	תמ"א 38/1	50% [50%]	1,104	86%	67%	24	15	0.625	420	84	11/2019	לא	5,750	11,500	41,600	28%	04/2025	01/2028	34.3	7,900	
משה שרת 45, 43, 41, טירת הכרמל	בינוי פינני מסלול מיסוי, התקבלה החלטה מקדמית ביום 12.10.2021	50% [100%]	7,000	92%	67%	48 יח"ד למגורים וכך 6 חנויות בגודל של 60 מ"ר כ"א	268 יח"ד למגורים; כ-2,700 מ"ר מסחר; כ-2,700 מ"ר משרדים;	7,419	645	106	08/2018	לא	52,800	105,600	506,200	21%	02/2026	03/2029	15.3	83,000	

¹⁴ הטבלה כוללת עסקאות בשלבי יזום ותכנון מתקדמים ואינה כוללת עסקאות אשר אינן חתומות על-ידי הרוב החוקי הנדרש על מנת להוציא לפועל.
¹⁵ יובהר כי בדוחות הרבעוניים החברה אינה נוהגת להציג נתונים כספיים אודות פרויקטי התחדשות עירונית, עם זאת, בדוח זה החברה הוסיפה מידע חדש בדבר מחיר מכירה ממוצע צפוי למ"ר ורווח כלכלי ("הנתונים החדשים") ולכן באופן חד פעמי, מבלי לחייב את החברה לנהוג כך בעתיד, על מנת להעניק תמונה מלאה לצד הנתונים החדשים, החברה בחרה לתת גילוי מלא ביחס לפרויקטי התחדשות העירונית, לרבות נתונים כספיים אשר החברה נוהגת להציג במסגרת הדוח התקופתי בלבד, והכל כשאינו כל ודאות כי כך החברה תנהג בדוחות הרבעוניים הבאים.
¹⁶ לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.
¹⁷ העלייה בהכנסות וברווח הגולמי הצפוי בפרויקט, בשיעור של כ-30% וכ-24% בהתאמה, ביחס לנתונים שפורסמו בדוח התקופתי האחרון, נובעת מעדכון מחירי המכירה וכן משניונים בתמהיל השטחים בפרויקט – לרבות שטחי המגורים, המסחר והמשרדים בהתאם להליך התכנוני העדכני של הפרויקט.
¹⁸ יחס ההחלפה חל בקשר עם יחידות הדיור למגורים ושטחי המסחר בלבד (ולא ביחס לשטחי המשרדים ומעון היום).

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינני הוכרז משלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם משלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי [חלק התכרה בשליטה בחברות הפרויקט]	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) ש"ח	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ¹⁶ [מספר דירות]	צפי עלויות עם שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יחיד בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על לחוק פינני 15 או 17 (אלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות כולל צפוי (לא עלויות בנייה לטובת הבעלים) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	אחוז רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (רבעון)	מועד תחילת בנייה צפוי (רבעון)	סיום בנייה צפוי (רבעון)	מחיר ממזע צפוי למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ)	רווח כלכלי		
				שיעור שיעור שחתמו על הסכמה נדרש להחלפת הפרויקט	שיעור שיעור שחתמו על הסכמה נדרש להחלפת הפרויקט																		
גד מכנס 27, 25, 29 ו-31 נתניה	פינני בינוי מסלול מיסוי, ניתנה החלטה מקדמית	50% [50%]	3,813	82%	67%	66 קיימות 3+ מחסנים	126 יחידות מסחר בשטח של כ-500 מ"ר ו-78 חדרי מלון	13,195	191.89	2,896	111.9	01/2016	לא	441,500	64,100	32,050	15%	04/2027	04/2030	27.5	45,400		
מתחם אגד רח' דרך הבנים 1-8, פרדס חנה	פינני בינוי מסלול מיסוי, טרם ניתנה החלטה מקדמית	50% [50%]	11,478	87%	67%	168	342	21,329	2.035	3,187	103	01/2019	לא	785,200	201,300	100,650	26%	01/2028	04/2030	17.9	144,500		
מתחם קנדי, רחוב גבע-29 כרבור 36 פרדס חנה	פינני בינוי מסלול מיסוי, ניתנה החלטה מקדמית	50% [50%]	11,900	93%	67%	100	290 יחיד וכ-400 מ"ר מסחר	13,894	2.9	1,374	102	01/2022	לא	626,300	180,600	90,300	29%	01/2028	04/2030	13.3	136,900		
בזל 41, תל אביב	תמ"א 38/2	50% [50%]	566	85%	67%	15	9	4,140	0.6	--	86	01/2023	לא	51,100	11,700	5,850	23%	02/2026	02/2028	72.4	7,500		
שטרוק 13, תל אביב	תמ"א 38/2	50% [50%]	594	86%	67%	13	11	3628	0.85	---	91	02/2023	לא	52,700	11,800	5,900	22%	02/2026	02/2028	70.1	7,100		
גלעינית 1, תל אביב	תמ"א 38/2	50% [50%]	1,014	68%	67%	32	25	5,662	0.78	---	70	12/2022	לא	84,800	19,800	9,900	23%	02/2026	02/2028	39.2	12,500		
גלעינית 5, תל אביב	תמ"א 38/2	50% [50%]	1,241	78%	67%	32	41	6,174	1.28	---	75	01/2023	לא	119,700	33,600	16,800	28%	02/2026	02/2028	38.5	22,900		
גולומב 2 הרצליה	תמ"א 38/2	50% [50%]	1,020	67%	67%	12	15	2,700	1.25	---	114	01/2023	לא	67,700	16,700	8,350	25%	02/2026	02/2028	39.3	10,100		
אצ"ל 7-9 טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50% [100%]	1,726	100%	67%	32	27	2,060	0.84	---	103	06/2021	לא	49,200	15,800	7,900	32%	04/2025	02/2028	17.6	12,500		

¹⁹ יחס החלפה המצויין הינו בהתייחס ליחידות הדיור בלבד.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי הוכרז משלול האם (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם משלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי [חלק התכרה בשליטה בחברות הפרויקט]	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) ש"ח	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ¹⁶ [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 71 לחוק פינוי או 5 לחוק המקרקעין	צפויות כולל (לא הכנסות צפויות לטובת בניה הבעלים) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רוחח מהפרויקט	מועד תחילת בניה צפוי (רבעון)	סיום בניה צפוי (רבעון)	מחיר ממוצע מוכר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ	כלכלי רוחח
				שיעור שיעור שיעור	שיעור שיעור שיעור																
י.ל פרץ 4א' (פינת אהבת ציון 7), קריית ים	תמ"א 38/1	50% [100%]	2,068	84%	67%	32	26	517	0.81	---	95	06/2022	לא	35,100	9,200	4,600	26%	01/2029	01/2026	13.3	6,900
אהבת ציון 5, קריית ים	תמ"א 38/1	50% [100%]	1,068	87%	67%	16	14	341	0.875	---	103	05/2022	לא	20,000	6,000	3,000	30%	01/2029	01/2026	14.0	4,300
קדיש לוו-27, 31 מוצקין	תמ"א 38/1	50% [100%]	2,928	87%	67%	24	22	438	0.92	---	95	07/2022	לא	29,700	7,800	3,900	26%	01/2029	01/2026	14.6	5,400
קדיש לוו-59, 63 מוצקין	תמ"א 38/1	50% [100%]	1,730	75%	67%	24	22	365	0.92	121	94	07/2022	לא	29,700	8,200	4,100	28%	01/2029	01/2026	14.6	5,700
דרך עכו 205, קרית מוצקין	תמ"א 38/1	50% [100%]	1,196	75%	67%	24	20	360	0.83	---	92	06/2022	לא	26,300	6,700	3,350	25%	01/2029	01/2027	14.3	4,500
דרך עכו 207, קרית מוצקין	תמ"א 38/1	50% [100%]	1,263	83%	67%	24	20	360	0.83	---	92	06/2022	לא	26,300	6,700	3,350	25%	01/2029	01/2027	14.3	4,500
החשמוטאים 28, קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50% [100%]	4,991	81%	67%	32	31	628	0.97	147	94	11/2022	לא	42,300	10,500	5,250	25%	01/2029	01/2026	14.5	7,500
קורצ'אק 4-8, קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50% [100%]	2,828	70%	67%	36	41	736	1.14	150	104	08/2023	לא	58,600	18,100	9,050	31%	03/2029	01/2026	13.8	13,800
שז"ר 33, קריית ים	תמ"א 38/1	50% [100%]	1,015	100%	67%	16	14	264	0.87	---	107	08/2023	לא	20,900	7,400	3,700	35%	01/2029	01/2026	12.9	5,800
אצ"ל 32-36, טירת כרמל	תמ"א 38/2	50% [100%]	1,836	83%	67%	24	70	3,022	2.92	100	92	07/2022	לא	143,700	29,300	14,650	20%	01/2029	01/2026	18.0	21,400
הגיבורים-56, 58 חדרה	פינוי בינוי	70% [70%]	2,574	69%	67%	32	113 יח"ד 300 מ"ר מסחר	4,921	3.8	2,211	120	12/2023	לא	298,900	67,900	47,530	23%	01/2031	01/2028	17.8	51,200
דרך למרחב, פרדס חנה	פינוי בינוי	35% [35%]	15,153	72%	67%	100	401 יח"ד 2500+ מ"ר מסחר	17,278	4	6,719	88	07/2022	לא	885,700	234,600	82,110	26%	02/2031	01/2028	15.6	184,000

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינני הוכרז משלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם משלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי [חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט]	שטח הקרקע עליו הפרויקט (מ"ר)	סטטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ¹⁶ [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת לבטל את ההסכם על פי סעיף 11 לחוק פינני או 15 לחוק המקרקעין	סה"כ ריבית צפויות (לא כולל עלויות בנייה לטובת הבעלים) (אלפי ש"ח)	סה"כ ריבית גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	סה"כ ריבית גולמי צפוי (100%) מהפרויקט (אלפי ש"ח)	אחוז רווח מהפרויקט	מועד תחילת בנייה צפוי (רבעון)	סיום בנייה צפוי (רבעון)	מחיר ממוצע צפוי למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ)	רווח כלכלי
				שיעור שיעור שחתמו על הסכם הפרויקט	שיעור שיעור שחתמו על הסכם הפרויקט																
14,200	19.5	04/2028	02/2026	22%	15,100	17,900	2093,900	לא	05/2024	127	619	2.9	5,572	70	24	67%	92%	2,138	50%	תמ"א 38/2	8-10, נהריה
20,200	18.5	04/2028	02/2026	21%	14,100	28,200	131,900	לא	06/2024	108	84	3.6	756	69	19	67%	100%	2,000	50%	תמ"א 38/2	13-15, נהריה
21,100	26.2	04/2029	02/2027	22%	14,250	28,500	128,500	לא	04/2024	94	---	3.3	307	60	18	67%	100%	1,379	50%	פינוי בינוי	הבנים 3-7, חולון
289,700	17.1	03/2032	03/2027	23%	205,800	411,600	1,782,900	לא	09/2022	85	11,129	5.1	31,676	1,052	206	67%	74%	24,600	50%	פינוי בינוי	מתחם גיורא, טירת הכרמל
39,800	23.3	04/2029	03/2027	24%	32,634	66,600	274,900	לא	03/2022	120	2,448	3.2	5,994	92	42	67%	71%	4,200	49%	פינוי בינוי	שרת 45 - טרומפלדור, נתניה
28,400	23.9	04/2029	03/2027	24%	29,057	59,300	244,900	לא	07/2021	120	2,574	3.2	6,007	79 יח"ד מסחר 450 מ"ר	35	67%	70%	2,000	49%	פינוי בינוי	שד' בנימין 24-26, נתניה
14,400	26.7	03/2029	02/2027	11%	10,829	22,100	201,500	לא	07/2017	120	3,115	מדובר בפרויקט משולב פינני בינוי וחילווק 2.25	7,268	63	28	67%	70%	3,000	49%	פינוי בינוי + חילווק	המתמיד 3-5, נתניה
60,000	28.4	04/2029	01/2027	23%	45,766	93,400	413,000	לא	03/2022	120	5,364	2.8	15,268	144	72	67%	74%	3,700	49%	פינוי בינוי	מתחם אבושדיד, נתניה
141,400	27.0	02/2031	01/2028	22%	108,731	221,900	993,900	לא	02/2020	115	10,365	2.8	38,992	372 יח"ד מסחר 793 מ"ר	165	67%	79%	8,500	49%	פינוי בינוי	ברודצקי בנימין, נתניה
59,300	27.0	01/2030	01/2027	24%	47,922	97,800	407,300	לא	09/2020	120	883	3	16,776	150 יח"ד מסחר 637 מ"ר	60	67%	95%	5,000	49%	פינוי בינוי	בן צבי הארי, נתניה
39,500	23.3	02/2031	02/2028	23%	31,213	63,700	271,300	לא	02/2021	120	1,634	2.8	7,443	74	41	67%	82%	1,544	49%	פינוי בינוי	בן יהודה נגב, נתניה

20 הירידה בהכנסות וברווח הגולמי הצפוי בפרויקט, בשיעור של כ-32% וכ-40% בהתאמה, ביחס לנתונים שפורסמו בדוח התקופתי האחרון, נובעת מקיטון במסי היחידות לשיווק הצפויות בפרויקט בהתאם להליך התכנוני העדכני של הפרויקט

21 הבעלות בפרויקטים נרכשה על ידי החברה במסגרת הסכם Joint Ventur.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

שם ומיקום הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פיננסי הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק התאגיד האפקטיבי [חלק החברה בשליטה בחברות הפרויקט]	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי עימם הדיירים נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) ש"ח	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ¹⁶ [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 11 לחוק פיננסי או 15 לחוק המקרקעין	סה"כ צפויות (לא כולל הכנסות)	סה"כ רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (חלק החברה האפקטיבי) (אלפי ש"ח)	סה"כ רוחח גולמי צפוי מהפרויקט (100%) (אלפי ש"ח)	אחוז רוחח גולמי צפוי מהפרויקט	מועד תחילת בנייה צפוי (רבעון)	סיום בנייה צפוי (רבעון)	מחיר מכירה ממוצע צפוי למ"ר (אלפי ש"ח, ללא מע"מ	רווח כלכלי	
				שיעור שיעור שיעור	שיעור שיעור שיעור																	
		[21--]																				
גורדון ויצמן, ששת הימים, נתניה	פיננסי בינוי	49% [21--]	4,167	67%	82%	73	160	13,192	3	2,896	115	03/2020	לא	395,900	93,300	45,717	24%	04/2027	03/2030	27.4	57,800	
נורוק טהון, נתניה	פיננסי בינוי	40% [21--]	11,000	67%	83%	128	260 יח"ד שטחי 2,800 מ"ר ומסחר	25,084	3	5,138	120	08/2018	לא	767,730	179,150	71,660	23%	03/2026	04/2029	23.4	111,300	
בן גוריון, בת ים	פיננסי בינוי	70% [70%]		67%	70%									636,600	193,100	135,170	30%	04/2028	02/2031	38.1	172,000	

פרויקטי התחדשות עירונית ליום 31 במרץ 2025 אשר טרם עברו את רף החתימות הנדרש

מועד תחילת ביצוע משוער	מספר נוספות לשיווק יח"ד	מספר יחידות הבעלים	אחוז החתימות הדרושות	אחוז החתימות למועד הדוח	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום	הפרויקט
Q4-2028	565	113	67%	48%	50%	פינוי בינוי	קרית אתא	מרזוק
Q4-2028	172	34	67%	30%	50%	פינוי בינוי	נשר	יעל 43 ו-30
Q4-2028	221	72	67%	50%	50%	פינוי בינוי	חיפה	רטשילד /רינה
Q4-2028	810	180	67%	22%	50%	פינוי בינוי	קרית ים	הנרייטה סאלד
Q3-2026	202	96	67%	22%	50%	פינוי בינוי	נתניה	הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך
Q4-2027	131	65	67%	40%	50%	פינוי בינוי	נתניה	גורדון וייצמן
Q4-2028	360	60	67%	60%	50%	פינוי בינוי	אשקלון	הבעל שם טוב
Q2-2027	183	29	67%	60%	70%	פינוי בינוי	חדרה	ביאליק 3,5,7
Q3-2028	704	176	67%	63%	70%	פינוי בינוי	חדרה	גזית-הנציב
Q4-2027	64	8	67%	62%	70%	תמ"א 38/2	חדרה	השקמה-בית אליעזר
Q3-2028	120	38	67%	60%	100%	פינוי בינוי	נתניה	הר ציון הגליל
Q1-2029	564	176	67%	30%	100%	פינוי בינוי	אשדוד	ההגנה
								סה"כ

מובהר בזאת כי המידע המובא בטבלאות הפרויקטים לעיל בדבר הערכות החברה לעניין, בין היתר, הכנסות, מחיר מכירה למ"ר, שיעורי רווחיות ועודפים צפויים לרבות רווח כלכלי, 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 ליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); גורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט); עמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי ולרבות עקב מחסור בכוח אדם); שינוי רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן; הרעה בסביבה הכלכלית בארץ ובעולם (לרבות בשל שינוי בסביבת האינפלציה ו/או הריבית ו/או המלחמה); ו/או התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

7. תחום הנדל"ן המניב בישראל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
18,423	4,461	4,877	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(2,703)	(474)	(705)	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
15,720	3,987	4,172	רווח מהפעילות NOI (מאוחד)
8,799	1,575	2,844	NOI בחברה כלולה (100%)
24,519	5,562	7,015	סה"כ NOI
19,440	4,648	5,317	סה"כ NOI (חלק החברה)
14,617	3,861	4,200	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
14,472	3,861	3,925	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)

7.2 להלן נתונים בדבר נכסים מניבים, נכסים בהקמה וקרקעות בתכנון, של הקבוצה ליום 31 במרץ 2025:

שיווג הנכס	שם הנכס ומיקומו	חלק החברה האפקטיבי	תיאור/ ייעוד	שווי בספרים 31.3.25 (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – 100% (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי מסחר / להשכרה (מ"ר) – 100%	שטחי משרדים / להשכרה (מ"ר) - חלק החברה	מועד סיום בניה משוער	צפוי NOI שנתי (אלפי ש"ח) (בתפוסה 100%)	צפוי NOI שנתי (אלפי ש"ח) (בתפוסה 100%)	שיעור חוזי שתומים
בהפעלה	A Center, חדרה	100%	מרכז מסחרי	164,000	---	---	12,377	12,377	מאוכלס	10,740	10,740	98 %
	A Center, טירת כרמל	100%	מרכז מסחרי	9,190	---	---	512	512	מאוכלס	650	650	65%
	בית אבות סיעודי, חדרה	70%	בית אבות סיעודי	92,630	---	---	8,433	5,903	מאוכלס	6,540	4,580	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	152,670	1,570	785	17,631	8,816	מאוכלס	9,770	4,885	86%
	מרכז מסחרי הטריז, פרדס חנה	50%	מרכז מסחרי	37,500	---	---	2,704	1,352	מאוכלס	2,610	1,305	94%
	רובע הברון פרדס חנה	50%	משולב מסחר ומגורים	29,720	---	---	1,463	732	מאוכלס	1,910	955	41%
	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג, אור עקיבא	16.7%	מרכז מסחרי ומשרדים	262,500	3,000	495	16,960	2,827	בהליכי אכלוס	19,480	3,250	מסחרי – 98% , משרדים – 22%
בהקמה	4 קרקעות, אזה"ת כפר יונה	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	214,125	80,400	40,200	51,877	25,939	Q4-2027	31,930	15,965	12%
	8 קרקעות – מבוא כרמל ²²	22.5%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	395,180	396,530	89,220	143,140	32,207	Q4-2028	68,710	15,460	---
	גורדוניה, חוף גולן, כנרת	50%	מלונאות	121,300	165,700	82,850	148 חדרי מלון	74 חדרי מלון	Q2-2026	23,760	11,880	100%
בתכנון	נאות גולף, קיסריה	50%	מלונאות	25,380	129,060	64,530	108 חדרי מלון	54 חדרי מלון	Q4-2027	13,570	6,735	---
	רובע השדה (מתחם 5), אילת	33.3%	מלונאות	37,410	205,285	68,360	189 חדרי מלון	63 חדרי מלון	Q2-2028	11,200	3,730	---
	שער הים (קדמת עדן), גבעת אולגה, חדרה	33.5%	מלונאות	53,610	143,280	48,000	150 חדרי מלון	50 חדרי מלון	Q4-2028	15,000	5,025	---
	מגרש 44, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	11,690	49,600	24,800	12,718	6,359	Q2-2026	9,540	4,770	---
	מגרשים 719, 718, 717, אזה"ת ברוש, בית שמש	84%	חוות שרתים (דאטה סנטר)	56,560	576,275	484,070	15,000	12,600	טרם נקבע ²³	85,800	72,100	---
	קרקע חקלאית, אזה"ת חדרה	100%	---	14,170	---	---	---	---	---	---	---	---
סה"כ				1,823,795	1,750,700	903,310	296,864	116,998		321,110	167,060	

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

מובהר בזאת כי המידע המובא בטבלאות הפרויקטים לעיל בדבר הערכות החברה לעניין, בין היתר, ביחס לפרויקטים שטרם נבנו, נתונים בדבר NOI צפוי, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד סיום בניה משוער, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות בגין עליית הריבית והאינפלציה והמלחמה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו אי שיווק השטחים להשכרה שנותר ברמות המחירים הקיימים נכון למועד הדוח; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה, באופן שיספיע על ה-NOI הצפוי, הקשחת תנאי המימון, עליית שיעורי היוון והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.7.17 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכדומה. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

8. ניתוח המצב הכספי

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

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

לייום 31 בדצמבר	לייום 31 במרץ		סעיף
	2024	2025	
48,425	36,973	142,752	מזומנים ושווי מזומנים
135,149	20,782	175,920	פיקדונות מוגבלים בשימוש
227,619	121,984	300,334	נכסים בגין חוזים ולקוחות
81,109	55,397	136,129	חייבים ויתרות חובה
2,681,879	2,721,943	2,903,724	מלאי בניינים למכירה וקרקעות
-	32,710	-	נכסים מוחזקים למכירה
3,174,181	2,989,789	3,658,859	סך הכל נכסים שוטפים
370,865	376,925	384,717	השקעות והלוואות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,761	129	26,862	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	הלוואות לאחרים
571,150	491,219	577,935	נדל"ן להשקעה ובהקמה
1,020,657	413,764	1,388,236	מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין
15,862	9,297	19,129	נכסי מסים נדחים
81,141	53,410	86,268	רכוש קבוע, נטו
2,066,436	1,344,744	2,483,147	סך הכל נכסים לא שוטפים
2,136,953	2,382,866	2,166,664	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
95,022	64,274	95,205	חלויות שוטפות של אגרות חוב
78,950	54,454	82,484	ספקים ונותני שרותים
159,733	121,756	158,258	זכאים ויתרות זכות
571,662	214,070	514,273	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
11,462	20,770	89,385	התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה
-	5,073	-	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
3,053,782	2,863,263	3,106,269	סך הכל התחייבויות שוטפות
555,405	252,090	994,203	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
255,031	290,460	502,899	אגרות חוב
53,399	33,901	53,952	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
13,492	4,916	12,670	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
369	358	369	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
57,396	56,534	60,960	התחייבויות מסים נדחים
935,092	638,259	1,625,053	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
1,201,143	790,467	1,356,964	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
50,600	42,544	53,720	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,251,743	833,011	1,410,684	סה"כ הון

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

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

סעיף	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.24
נכסים:				
מזומנים ושווי מזומנים	142,752	36,973	48,425	ראה דוח על תזרימי מזומנים.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	175,920	20,782	135,149	הסכומים כוללים בעיקר יתרות מזומנים בחשבונות ליווי של החברה, הגידול נובע מפרויקטים חדשים שנכנסו לליווי.
נכסים בגין חוזים ולקוחות	300,334	121,984	227,619	העלייה נובעת מיתרות חוזים עם לקוחות במרבית הפרויקטים בשל קצב התקדמות בביצוע הפרויקטים הללו אשר עלה בתקופת הדוח ביחס למקדמות שנתקבלו מרוכשים.
חייבים ויתרות חובה	136,129	55,397	81,109	העלייה נובעת בעיקר מגידול ביתרת מע"מ לקבל, בעקבות השלמת רכישות מקרקעין במהלך התקופה, וכן מגידול במקדמות למס הכנסה.
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,903,724	2,721,943	2,681,879	העלייה במלאי בניינים למכירה נובעת בעיקר מהיוון עלויות תכנון ומס רכישה בכ-284 מיליון ש"ח. השקעות אלו קוזזו בסך של כ-280 מיליון ש"ח שהוכר לדוח רווח או הפסד. העלייה במלאי קרקעות נובעת בעיקר מסיווג קרקעות מז"א לז"ק בסך של כ-127 מיליון ש"ח וכן מהיוון עלויות תכנון, מס רכישה ועלויות מימון בסך כולל נטו של כ-91 מיליון ש"ח (בעיקר רכישת קרקע מתחם הבננה).
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	---	32,710	---	---
השקעות והלוואות המטופלות בשיטת השווי המאזני	384,717	376,925	370,865	הגידול נובע בעיקר ממתן הלוואות של החברה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך של כ-14 מיליון ש"ח, נטו, וכן גידול בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך כ-2 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה ובהקמה	577,935	491,219	571,150	הגידול נובע מהשקעות בסך של כ-6.3 מיליון ש"ח בנדל"ן בהקמה.
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	1,388,236	413,764	1,020,657	העלייה בסעיף בתקופת הדוח נובעת בעיקר מרכישת קרקעות, השקעות ומקדמות בסך של כ-478 מיליון ש"ח (בעיקר רכישת קרקעות בפרויקטים: יבנה מתחם ד', יבנה מתחם ז', ברונפמן הר הצופים) ועלויות מימון שהווננו. מנגד, נרשם קיטון של כ-127 מיליון ש"ח בגין סיווג קרקעות מזמן ארוך לזמן הקצר.
התחייבויות והון:				
אשראי לזמן קצר מתאגידים ונכסיהם	2,166,664	2,382,866	2,136,953	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-944 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום הינו בסך של כ-894 מיליון ש"ח, אשראי בגין נכסים מניבים הינו בסך כ-57 מיליון ש"ח, אחרות בסכום של כ-272 מיליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	158,258	121,756	159,733	הירידה נובעת בעיקר מקיטון ביתרת מע"מ לשלם בסך כ-37 מיליון ש"ח. ומנגד גידול של כ-40 מיליון ש"ח בגין מקדמה בגין מכירת מלאי מקרקעין (מתחם הבננה).
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	514,273	214,070	571,662	הקיטון נובע בעיקר מהתקדמות בביצוע בפרויקטים.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים ונכסיהם	994,203	252,090	555,405	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות לז"א בסכום של כ-812 מיליון ש"ח וכן הלוואות בגין נכסים מניבים בסכום של כ-93 מיליון ש"ח. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואות

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

סעיף	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.24
אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)	598,104	354,734	350,053	שהתקבלו מרכישת קרקעות בפרויקטים יבנה וירושלים.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,356,964	790,467	1,201,143	העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנפקת מניות בסך של כ- 125 מיליון ש"ח, מחלק בעלי מניות החברה ברווח המאוחד בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	53,720	42,544	50,600	העליה בתקופה נובעת מעלייה בחלקם של בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח המאוחד בסך של כ-3 מיליון ש"ח.

9. ניתוח תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	2025	2024	
הכנסות	370,097	167,564	1,052,849
הכנסות מהשכרת נכסים	6,421	6,634	27,434
עלות ההכנסות	294,038	122,223	792,464
רווח גולמי	82,480	51,975	287,819
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(1,677)	(2,722)	3,068
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	1,857	4,325	14,488
רווח תפעולי	64,983	39,070	241,215
רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים ²⁴	65,719	43,277	235,550
הוצאות מימון, נטו	(21,986)	(19,135)	(83,144)
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה האם	30,147	14,608	115,094

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים העיקריים
	2025	2024		
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	370,097	167,564	1,052,849	ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מפרויקטים אקווה פארק מתחמים ב' וג', פרויקט אקווה סנס (בן גוריון), אקווה ריזורט, רובע הברון, עכו מתחם 1 וכלניות 22.
שיעור רווח גולמי	22.3%	29.84%	26.6%	שיעור הרווח הגולמי, וכן שיעור הרווח הגולמי בנטרול השפעת מכירת הקרקעות, ירדו בתקופת הדוח בהשוואה לתקופות

²⁴ רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים לשוויים ההוגן, לרבות נטרול שערוכים בחברות כלולות שנכללו בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסבר לשינויים העיקריים
	2025	2024	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
			2024
			2025
הוצאות מכירה ושיווק	(5,100)	(5,647)	(23,586)
הוצאות הנהלה וכלליות/ שיעור מההכנסות בניטרול קרקעות	(12,693) 3.4%	(8,861) 5.2%	(44,941) 4.16%
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות בשווי מאזני	1,857	4,325	14,488

10. תזרים מזומנים ונזילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסבר לשינויים העיקריים
	2025	2024	
			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
			2024
			2025
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בנטרול רכישת קרקעות	(106,871)	24,534	519,280
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(659,851)	(32,227)	(222,110)
תזרימי מזומנים	(86,483)	(56,638)	(274,952)

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

הסבר לשינויים העיקריים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
		2024	2025	
הלוואה לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח (כ - 12 מיליון ש"ח), ממתן הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח (כ - 18 מיליון ש"ח) וקיטון בפקדונות מוגבלים בשימוש כ-41 מיליון ש"ח.				מפעילות השקעה
הגידול בתזרים מזומנים מפעילות מימון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בנטילת באשראי לזמן קצר וארוך מבנקים ואחרים בסך של כ - 460 מיליון ש"ח נטו, מהנפקת מניות ברבעון בסך של כ- 125 מיליון ש"ח והנפקת אגרות חוב סדרה ג' ברבעון בסך של כ-247 מיליון ש"ח.	516,869	97,220	840,661	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

11. 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

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31.03.2025		סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח	
נכסים שוטפים	3,678	(1,570)	2,108
התחייבויות שוטפות	3,104	(1,213)	1,891
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	574	(357)	217

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

סעיף	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.03.2025		מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.03.2025 (מיליוני ש"ח)
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
הון חוזר	הון חוזר	574	784
	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	217	584
תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת		(660)	(551)

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 31 במרץ, 2025 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-227 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מפרויקט אקווה ריזורט באילת והפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג'), ובשנה שלאחר מכן כ-550 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מהפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג', אקווה סנס נתניה, מגרש 501 בטירת הכרמל ופרויקט אקווה פורט באילת), וכן נוכח יכולות גיוס חוב ו/או הון בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף). בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את תוכנית המכירות בפרויקטים השונים של החברה, וכן בחן את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת היכולת לבצע מימושים נוספים של קרקעות או פרויקטים שבעלותה, 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 שבדוח זה לעיל וכמפורט בסעיף 6.6.5.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, 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 הדיוור תניב לחברה מזומנים נוספים אשר יפחיתו את החוב ביחס לפרויקטים בליווי.

האמור לעיל בדבר הנחות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל ולגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד והנחות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל, עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

12. מקורות המימון

לפרטים אודות מקורות המימון ראה סעיף 6.12.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד. הקבוצה מממנת את פעילותה, בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים, ממקדמות מלקוחות ואשראי מספקים, כמפורט להלן:

12.1 אמצעים הוניים

ההון ליום 31 במרץ 2025 הסתכם לסך של כ-1,411 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,252 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. להסברים על השינוי בהון, ראו סעיף 9 לעיל.

12.2 יחסי הון למאזן

יחס ההון למאזן בהתאם למאזן של החברה ליום 31 במרץ 2025 עמד על שיעור של 22.9%, לעומת 23.8% ליום 31 בדצמבר 2024.

12.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר ליום 31 במרץ 2025, מסתכמת לסך של כ-2,167 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,137 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. הלוואות החברה לזמן קצר הן בעיקרן בריבית פריים + מרווח ואינן צמודות למדד. ריבית הפריים למועד הדוח ולמועד אישור הדוח הינה בשיעור של 6%. בנוסף, חלויות שוטפות של אגרות חוב סדרות א' ו-ב' מסתכמות למועד הדוח בכ-79 מיליון ש"ח ובכ-16 מיליון ש"ח, בהתאמה, ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6% ו-7.4%, בהתאמה.

12.4 התחייבויות לזמן ארוך

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2024, מסתכמת לסך של כ-555 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-258 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. למועד הדוח סך של כ-97 מיליון ש"ח מהלוואות החברה לזמן ארוך הן בריבית קבועה לא צמודה וסך של כ-458 מיליון ש"ח צמודות לריבית הפריים. בנוסף, אגרות חוב (סדרה א'-ג') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ-503 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה ביאורים 14-15 לדוחות הכספיים.

חלק שני | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

13. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

14. 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 כנספת ב' לדוח דירקטוריון זה.

נועם גרייף
מנכ"ל

אלון עמרים
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 29 במאי, 2025

2. פרויקט AQUA PARK (שכונת לכיש), מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בניצוע

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

שנת 2024	31.3.2025	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
240,807	240,807	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
61,213	61,213	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
86,065	110,765	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
37,065	37,065	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
425,150	449,850	סה"כ עלות מצטברת	
425,150	449,850	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
237,200	209,800	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
237,200	209,800	סה"כ עלות שנתרה להשלמה	
27%	35%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

2.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025		פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		
	רבעון 1	כל התקופה			
290	6	6	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)	
25,865	559	559	יחידות דיור (מ"ר)		
---	957	957	שטחי מסחר (מ"ר)		
22.6	24.4	24.4	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)	
12.7	---	---	יחידות דיור – מחיר למשתכן		
---	25.8	25.8	שטחי מסחר		
298	303	303	יחידות דיור (#) (*)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	
26,513	27,073	27,073	יחידות דיור (מ"ר) (*)		
---	957	957	שטחי מסחר (מ"ר)		
22.8	22.8	22.8	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)	
12.7	12.7	12.7	יחידות דיור – מחיר למשתכן		
---	25.8	25.8	שטחי מסחר		
614,695	615,110	615,110	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט	
192,305	194,185	194,185	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)		
262,995	299,465	299,465	שוק חופשי		
192,305	194,185	194,185	מחיר למשתכן		
43%	45%	45%	שוק חופשי		
100%	100%	100%	מחיר למשתכן		
98	93	93	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	
10,086	9,526	9,526	יחידות דיור (מ"ר)		
3,390	2,433	2,433	שטחי מסחר (מ"ר)		
185,100	188,400	188,400	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
---	---	---	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח	
---	---	187	שטחי מסחר (מ"ר)		
---	---	---	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	
---	---	26.2	שטחי מסחר		
---	---	---	---	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן	
---	---	93	---	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

3. פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בביצוע

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

שנת 2024	31.3.2025	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
226,652	226,652	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
64,800	64,800	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
119,978	156,758	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
31,430	31,430	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)
442,860	479,640	סה"כ עלות מצטברת
442,860	479,640	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
219,540	179,020	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
219,540	179,020	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
36%	47%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

3.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025		פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
217	5	5	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
18,453	537	537	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחי מסחר (מ"ר)
21.9	23.1	23.1	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
12.7	---	---	יחידות דיור – מחיר למשתכן	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
---	---	---	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
303	308	308	יחידות דיור (#) (*)	שטחי מסחר (מ"ר)
26,623	27,160	27,160	יחידות דיור (מ"ר) (*)	יחידות דיור – שוק חופשי
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	יחידות דיור – מחיר למשתכן
22	22	22	יחידות דיור – שוק חופשי	שטחי מסחר
12.7	12.7	12.7	יחידות דיור – מחיר למשתכן	שוק חופשי
---	---	---	שטחי מסחר	מכירת הפרויקט (באלפי ש"ח)
587,865	587,120	587,120	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
212,735	214,880	214,880	מחיר למשתכן	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
221,375	233,470	233,470	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
212,735	214,880	214,880	מחיר למשתכן	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (לרבות מסחר)
38%	40%	40%	שוק חופשי	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
100%	100%	100%	מחיר למשתכן	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
136	131	131	יחידות דיור (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
14,110	13,573	13,573	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
202,700	211,500	211,500	יח"ד (#)	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול שוק חופשי
---	---	2	יח"ד (#)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	21.9	יח"ד	
---	---	---	שטחי מסחר	
---	---	---		
---	---	131		

4. פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (תכנית 'מחיר מופחת') – פרויקט בביצוע¹

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

שנת 2024	31.3.2025	פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
221,855	221,855	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
55,135	55,135	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
109,178	144,038	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
23,422	23,422	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)
409,590	444,450	סה"כ עלות מצטברת
409,590	444,450	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
204,550	168,730	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
204,550	168,730	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
35%	46%	שיעור השלמה [הנדס/כספין] לא כולל קרקע

4.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025		פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	כל התקופה		
41	3	3	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
3,775	300	300	יחידות דיור (מ"ר)	
---	1,789	1,789	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
23.3	23.3	23.3	יחידות דיור – שוק חופשי	
12.7	---	---	יחידות דיור – מחיר למשתכן	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	24.7	24.7	שטחי מסחר	
281	284	284	יחידות דיור (#) (*)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
25,510	25,810	25,810	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	1,789	1,789	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
20.8	20.9	20.9	יחידות דיור – שוק חופשי	
12.8	12.8	12.8	יחידות דיור – מחיר למשתכן	שיעור השיווק של הפרויקט
---	24.8	24.8	שטחי מסחר	
574,700	574,640	574,640	שוק חופשי	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
166,700	168,060	168,060	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
263,380	315,210	315,210	שוק חופשי	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
166,700	168,060	168,060	מחיר למשתכן	
46%	55%	55%	שוק חופשי	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
100%	100%	100%	מחיר למשתכן	
89	86	86	יחידות דיור (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
8,818	8,518	8,518	יחידות דיור (מ"ר)	
3,560	1,771	1,771	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
172,000	155,200	155,200	יח"ד	
---	---	3	יח"ד	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
---	---	241	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	24.1	יח"ד	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
---	---	27.4	שטחי מסחר	
---	---	---	---	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול שוק חופשי
---	---	86	---	

¹ עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

5. פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה – פרויקט בניצוע

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

שנת 2024	31.3.2025	פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)	
		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
85,000	85,000	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
5,352	5,352	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
11,683	15,484	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
12,090	12,203	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
114,125	118,039	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
114,125	118,039	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
---	---	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
15,580	15,580	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
236,970	227,280	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,115	1,115	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
253,665	243,975	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2%	2%	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)

5.2. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם הוחל שיווק של הפרויקט.

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

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

שנת 2024	31.3.2025	פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
218,180	218,180	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
88,985	88,582	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,955	2,966	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
57,180	63,916	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
366,300	373,644	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
366,300	373,644	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	---	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
8,900	8,900	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
312,250	307,006	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
3,750	3,750	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
324,900	319,656	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
---	---	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות

6.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025		פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	כל התקופה	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (מי"ר)
---	20	20	יחידות דיור (#)	יחידות דיור (מי"ר)
---	1,803	1,803	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	---	---	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	15	15	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	---	---	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	20	20	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	1,803	1,803	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	---	---	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	15	15	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	---	---	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	345,450	345,450	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	422,650	422,650	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	0	0	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	27,094	27,094	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)
---	---	---	יחידות דיור (מי"ר)	יחידות דיור (מי"ר)

שנת 2024	שנת 2025		פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה")	
	רבעון 1	כל התקופה	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
---	7%	7%	מחיר למשתכן	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (% (לרבות מסחר)
359	339	339	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
39,004	37,201	37,201	יחידות דיור (מ"ר)	
3,125	3,125	3,125	שטחי מסחר (מ"ר)	
366,300	360,500	360,500	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	---	223	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	14.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	שטחי מסחר	
---	---	44	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן	
---	---	72	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

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 6.6.11.9 לחלק א', של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, כפי שדווח ביום 26 במרץ 2025 מס' אסמכתא: 2025-01-020606, (להלן: "הדוח התקופתי"). 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 המתוארים בסעיף 6.19 לדוח התקופתי.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2025

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה

1. פרטים אודות אגרות חוב

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

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970?
7 בינואר 2025	2 בינואר 2024	28 ביולי 2022	מועד הנפקה
---	---	14 בספטמבר 2022 ; 6 ביולי 2023 ; 10 בספטמבר 2024	מועדי הרחבת הסדרה
250,000	110,312	138,698	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
ל.ר.	ל.ר.	249,886 ; 250,000 ; 250,000	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
250,000	104,796	249,886	שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)	שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
3,235	1,912	4,970	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2025
250,462	105,912	251,847	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2025 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)
249,200	109,910	256,433	שווי בבורסה ליום 31.03.2025 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע – 5.69%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיפים 6.5-6.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 7.4%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 6%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 30 בנובמבר 2022 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 ובימים 31 במאי 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 5.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
אגרות חוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של	אגרות חוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל	מועדי תשלום הקרן

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
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.	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').	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.	
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא	לא	לא	האם ניתנות להמרה
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	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
A3.il	A3.il	A3.il	דירוג
מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	חברה מדרגת
בטחונות			
---	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 ועיכובן על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות; (2) שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, ובמופקד	---	פירוט בטוחות/שעבודים

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
	<p>בו ועל כל הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון המשועבד כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות; (3) שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשונים 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.</p> <p>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).</p>		
<p>אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. עם זאת, יצוין כי שטר הנאמנות כולל התחייבות של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים, ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות שצורף לתשקיף החברה (כהגדרתו לעיל).</p>	<p>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.</p>	<p>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).</p>	<p>מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות</p>
<p>---</p>	<p>השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.</p>	<p>---</p>	<p>תקפות השעבודים</p>
<p>---</p>	<p>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</p>	<p>---</p>	<p>שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב</p>

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

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

2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב של החברה:

אגרות החוב (סדרה א')

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

אגרות החוב (סדרה ב')

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

אגרות החוב (סדרה ג')

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

3. דירוג אגרות החוב:

אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב')

ביום 23 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) לחברה ולאגרות חוב (סדרה א') ולאגרות חוב (סדרה ב') של החברה.

אגרות החוב (סדרה ג')

ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) להנפקת סדרה (סדרה ג'), בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ., על אף האמור ביום 7 בינואר 2025 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ג') עד לסך של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ..

4. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

נכון ליום 31 במרץ 2025 ולמועד אישור הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') או אסיפות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א'), תנאי אגרות החוב (סדרה ב') או תנאי אגרות החוב (סדרה ג').

5. עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות של אגרות החוב של החברה

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

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא שעבדה את רכושה, הקיים והעתיד (המוחזק על-ידיה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 6 לשטר הנאמנות (סדרה א').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה א'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
- החברה עומדת בהתחייבותה בסעיף 8.5 לשטר הנאמנות לפיה כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים²⁵ של החברה עצמה, לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין. נכון למועד הדוח, שיעור סך חובות הסולו המוגבלים של החברה מתוך המאזן המאוחד של החברה עומד על כ- 2.2%.

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

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

²⁵ "חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה עצמה מגוף פיננסי (להלן: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן) אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור, לא יחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל. "עודפים", משמעם הן עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

- החברה לא יצרה שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה כפי שיהיו מעת לעת (שש"כ), בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 2.1.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות (סדרה ב').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ב'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה עומדת ביחס חוב לבטוחה, כמפורט בסעיף 8.1.25 לשטר הנאמנות ובסעיף 2.9.1 לנספח 7 לשטר הנאמנות. לפרטים, ראו סעיף 7 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות והתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ב').

עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים והתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא שעבדה את רכושה, הקיים והעתידי (המוחזק על-ידה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 7 לשטר הנאמנות (סדרה ג').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ג'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות והתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ג').

6. פרטים בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

אגרות החוב (סדרה א')

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'):

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1		

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)		התחייבות פיננסית	סעיף בשטר הנאמנות	#
1,410,684	ההון העצמי המאוחד של החברה	לא	סעיף 6.4.1	
53,720	זכויות מיעוט			
---	הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד) ²⁷			
---	שטרי הון נחותים			
---	ניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).			
1,356,964	הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט			
6,142,006	סך הכל נכסים בניכוי:		סעיף 6.3.2	
(89,385)	התחייבויות למתן שירותי בניה	יחס ההון למאזן ²⁸ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-12%	סעיף 6.4.2	2
---	התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות			
(514,273)	מקדמות מלקוחות			
(155,726)	השפעות הנובעות משערוך נדלין להשקעה שטרם מומש			
5,382,622	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 נדלין להשקעה שטרם מומש.			
26.21%	יחס הון עצמי למאזן - =1,410,684 / 5,382,622			

²⁶ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פרעונן (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).

²⁷ יוער כי נכון ליום 31 במרץ 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

²⁸ "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדלין להשקעה שטרם מומש.

אגרות החוב (סדרה ב')

למונחים להלן תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') :

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)		התחייבות פיננסית	סעיף בשטר הנאמנות	#
1,410,684	ההון העצמי המאוחד של החברה	ההון העצמי ²⁹ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח	סעיף 6.3.1	1
53,720	זכויות מיעוט		סעיף 6.4.1	
---	הלוואות בעלים נחותות ³⁰			
1,356,964	הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט			
6,142,006	סך הכל נכסים בניכוי:	יחס ההון למאזן ³¹ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-13%	סעיף 6.3.2	2
(89,385)	התחייבויות למתן שירותי בניה		סעיף 6.4.2	
---	התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות			
(514,273)	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות			
(155,726)	השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש			
5,382,622	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.			
26.21%	יחס הון עצמי למאזן - $\frac{1,410,684}{5,382,622}$			
106,708	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	יחס חוב לבטוחה ³²	סעיף 8.1.25 וכן סעיף	4

²⁹ "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.

³⁰ יוער כי נכון ליום 31 במרץ 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

³¹ "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.

³² היחס שבין הערך ההתחייבותי נטו (A-B) לבין ערך הנכסים המשועבדים (C), כהגדרת מונחים אלו בנספח 7 לשטר הנאמנות. בהתאם לאמור בשטר הנאמנות כל עוד סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אינו עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 75%.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
2.9.1	לנספח 7	יחס חוב לבטוחה: שווה ל- $\frac{A-B}{C}$, בהתאם להגדרת המונחים להלן.	B- שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים ³³ .
			C - ערך הנכסים המשועבדים
			יחס חוב לבטוחה
			1,720
			160,592
			65.4%

אגרות החוב (סדרה ג')

למונחים להלן תהינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג'):

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1 ההון העצמי ³⁴ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-630 מיליון ש"ח	סעיף 6.4.1	ההון העצמי המאוחד של החברה
			זכויות מיעוט
			הלוואות בעלים נחותות ³⁵
			הון עצמי מאוחד
			1,410,684
			53,720

			1,356,964
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ³⁶ (כולל זכויות	

³³ 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.

³⁴ "הון עצמי" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.

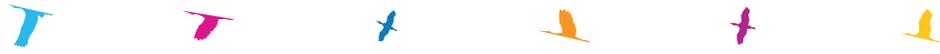
"הלוואות בעלים נחותות" - הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ג') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. שטרי הון שהונפקו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

³⁵ יוער כי נכון ליום 31 במרץ 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

³⁶ "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 משערך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025

אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)		התחייבות פיננסית	סעיף בשטר הנאמנות	#
		מיעוט) לא יפחת מ-14%		
6,142,006	סך הכל נכסים			
	בניכוי:			
(89,385)	התחייבויות למתן שירותי בניה			
---	התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות			
(514,273)	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות			
(155,726)	השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש		סעיף 6.4.2	
5,382,622	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.			
26.21%	יחס הון עצמי למאזן - =1,410,684 /5,382,622			



עמרים אברהם 

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ונפרדים של החברה ליום 31 במרץ 2025





עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
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
7-8	דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון
9-11	דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
12-20	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המוצג של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"). הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 1.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 0.1% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 107,556 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו 1,838 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 29 במאי 2025

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 399 4455 (73) 972+
פקס: 637 4455 (73) 972+
info-
nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 637 5676 (8) 972+
פקס: 637 1628 (2) 972+
info-ellat@deloitte.co.il

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

טלפון: 860 7333 (4) 972+
פקס: 867 2528 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 501 8888 (2) 972+
פקס: 537 4173 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראש"צ - מתחם
מילביה
שדרות ראשונים 23
ראש"צ

משרד רעננה - מתחם
אינפניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
48,425	36,973	142,752
135,149	20,782	175,920
227,619	121,984	300,334
81,109	55,397	136,129
2,681,879	2,721,943	2,903,724
-	32,710	-
<u>3,174,181</u>	<u>2,989,789</u>	<u>3,658,859</u>
370,865	376,925	384,717
6,761	129	26,862
571,150	491,219	577,935
1,020,657	413,764	1,388,236
15,862	9,297	19,129
81,141	53,410	86,268
<u>2,066,436</u>	<u>1,344,744</u>	<u>2,483,147</u>
<u>5,240,617</u>	<u>4,334,533</u>	<u>6,142,006</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

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
2,136,953	2,382,866	2,166,664	התחייבויות שוטפות
95,022	64,274	95,205	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
78,950	54,454	82,484	חלויות שוטפות של אגרות חוב
159,733	121,756	158,258	ספקים ונותני שרותים
571,662	214,070	514,273	זכאים ויתרות זכות
11,462	20,770	89,385	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
-	5,073	-	התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה
-	-	-	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
<u>3,053,782</u>	<u>2,863,263</u>	<u>3,106,269</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
555,405	252,090	994,203	התחייבויות לא שוטפות
255,031	290,460	502,899	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
53,399	33,901	53,952	אגרות חוב
13,492	4,916	12,670	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
369	358	369	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
57,396	56,534	60,960	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
-	-	-	התחייבויות מסים נדחים
<u>935,092</u>	<u>638,259</u>	<u>1,625,053</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
-	(*) -	-	הון
308,826	-	433,967	הון מניות
28,652	27,288	29,185	פרמיה
863,665	763,179	893,812	קרנות הון
-	-	-	עודפים
1,201,143	790,467	1,356,964	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
50,600	42,544	53,720	בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,251,743</u>	<u>833,011</u>	<u>1,410,684</u>	סה"כ הון
<u>5,240,617</u>	<u>4,334,533</u>	<u>6,142,006</u>	סה"כ התחייבויות והון

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

29 במאי, 2025

יוסף שניאור זלמן גון סמנכ"ל כספים	נועם גרייך מנכ"ל	אלון עמרים יו"ר דירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--------------------------------------	---------------------	-------------------------------	----------------------------

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,052,849	167,564	370,097	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות, ניהול והפעלה
27,434	6,634	6,421	
1,080,283	174,198	376,518	
784,134	120,763	292,379	עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
8,330	1,460	1,659	
792,464	122,223	294,038	
287,819	51,975	82,480	רווח גולמי
3,068	(2,722)	(1,677)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש
(23,586)	(5,647)	(5,100)	
(44,941)	(8,861)	(12,693)	
4,367	-	116	
14,488	4,325	1,857	
241,215	39,070	64,983	רווח תפעולי
17,675	5,383	6,602	הכנסות מימון הוצאות מימון
(100,819)	(24,518)	(28,588)	
(83,144)	(19,135)	(21,986)	הוצאות מימון, נטו
158,071	19,935	42,997	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(33,390)	(3,796)	(9,730)	
124,681	16,139	33,267	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
115,094	14,608	30,147	מיוחס ל: בעלים של החברה האם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
9,587	1,531	3,120	
124,681	16,139	33,267	

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

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

1.66	0.24	0.39
------	------	------

רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)

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

69,294	60,000	77,592
--------	--------	--------

רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

1.66	0.24	0.38
------	------	------

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

69,398	60,000	78,492
--------	--------	--------

(*) מספרי ההשוואה הותאמו למפרע על מנת לשקף בהם פיצול מניות שבוצע בחודש מאי 2024 - ראו באור 22ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (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
-	-	-	-	30,147	30,147	3,120	33,267
-	125,141	-	-	-	125,141	-	125,141
-	-	533	-	-	533	-	533
-	433,967	1,897	27,288	893,812	1,356,964	53,720	1,410,684

יתרה ליום 1 בינואר 2025

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

יתרה ליום 31 במרץ 2025

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

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

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי ורווח כולל לתקופה
דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 במרץ 2024
(*) פחות 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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם							
סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין	קרן הון	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	אופציות לעובדים אלפי ש"ח		
836,872	41,013	795,859	768,571	27,288	-	-	(*) -
124,681	9,587	115,094	115,094	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	(*) -
308,826	-	308,826	-	-	-	308,826	-
1,364	-	1,364	-	-	1,364	-	-
(20,000)	-	(20,000)	(20,000)	-	-	-	-
1,251,743	50,600	1,201,143	863,665	27,288	1,364	308,826	-

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח נקי ורווח כולל לשנה
פיצול הון המניות ומחיקת ערך נקוב
הנפקת מניות
תשלום מבוסס מניות
דיבידנד ששולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) פחות 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 31 במרץ	
	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

124,681	16,139	33,267
---------	--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(14,488)	(4,325)	(1,857)	חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
16	5	-	שינוי בגין הטבות לעובדים
11,241	2,143	3,591	פחת והפחתות
(201)	-	(73)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(3,068)	2,722	1,677	הפסד (רווח) משינוי בהוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
83,144	19,135	21,986	הוצאות מימון, נטו
33,390	3,796	9,730	הוצאות מיסים על ההכנסה
1,364	-	533	תשלום מבוסס מניות
38,000	500	-	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(55,553)	(11,375)	(16,138)	מיסים על הכנסה ששולמו
5,651	974	3,258	ריבית שהתקבלה
(230,830)	(57,192)	(63,006)	ריבית ששולמה
(2,919)	-	-	רווח מרכישת מניות במחיר הזדמנותי
(173)	-	-	רווח הון ממכירת מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(2,041)	654	(2,206)	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
(8,365)	(4,730)	(55,470)	גידול בחייבים ויתרות חובה
495,088	37,905	(54,073)	קיטון (גידול) במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים
46,112	34,595	3,534	גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(1,769)	(16,412)	8,376	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

519,280	24,534	(106,871)
(741,390)	(56,761)	(552,980)
(222,110)	(32,227)	(659,851)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(76,094)	(6,658)	(6,785)
35,304	-	-
(45,457)	(7,514)	(9,434)
1,316	-	789
(7,039)	-	-
(67,034)	(50,584)	(11,824)
(410)	-	(644)
(106,293)	8,118	(40,756)
(8,845)	-	(17,829)
(400)	-	-
<u>(274,952)</u>	<u>(56,638)</u>	<u>(86,483)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
מקדמות ורכישת מניות בחברה מוחזקת
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לאחרים
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש
מתן הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
החזר השקעות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(347,300)	(57,274)	106,665
169,901	109,026	247,084
(66,627)	-	-
308,826	-	125,141
485,115	68,352	363,886
(30,997)	(3,165)	(2,378)
791	791	-
16,250	-	-
(4,870)	(1,750)	-
5,780	1,240	263
(20,000)	(20,000)	-
<u>516,869</u>	<u>97,220</u>	<u>840,661</u>

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

19,807	8,355	94,327
<u>28,618</u>	<u>28,618</u>	<u>48,425</u>
<u>48,425</u>	<u>36,973</u>	<u>142,752</u>

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.

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

נספח א' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
10,990	-	400

קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני חלף פירעון הלוואות

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.

ביום 19 במאי 2024 ("מועד הרישום למסחר") הפכה החברה לחברה ציבורית מכח רישום למסחר של מנייתיה 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.

בנוסף, כמפורט בביאור 3ד', ביום 27 בינואר 2025 השלימה החברה הנפקת מניות נוספות לציבור.

נכון ליום 31 במרץ 2025 החברה מוחזקת בחלקים שווים על ידי מר אלון עמרם ומר יורם עמרם. החזקותיהם של מר אלון עמרם ומר יורם עמרם הינן כ-38.06% כ"א מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, ויתרת ה-23.88% 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 2024, 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 (להלן - "דוחות כספיים ביניים") ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הגעה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, 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.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. ביום 30 בדצמבר 2024 זכתה החברה, במרכז "דיוור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין מתחם ברונפמן – הר הצופים, ירושלים, בייעוד מגורים (בנייה רוויה) ומסחר, מידי רשות מקרקעי ישראל בקשר למקרקעין עליהם ניתן להקים כ-330 יח"ד (מתוכן כ-264 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" והיתר בשוק חופשי) וכ-1,533 מ"ר שטחי מסחר ובתמורה כוללת בסך של כ-121 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-22 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח החברה שילמה את מלוא התמורה בגין העסקה ממקורותיה העצמיים ובמימון בסך של כ-113 מיליון ש"ח.

ב. ביום 30 בדצמבר 2024 זכתה החברה במרכז "דיוור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין ביבנה, בייעוד מגורים (בנייה רוויה) ומסחר, מידי רשות מקרקעי ישראל בקשר לשני מתחמים נפרדים עליהם ניתן להקים כ-646 יח"ד (מתוכן כ-517 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" והיתר בשוק חופשי) וכ-540 מ"ר שטחי מסחר ובתמורה כוללת בסך של כ-92.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-147.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה בגין העסקה ממקורותיה העצמיים ובמימון בסך של כ-190 מיליון ש"ח.

ג. ביום 2 בינואר 2025, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים, גייסה החברה סך של 250,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') הנושאות ריבית שנתית של 5.69%. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס, הסתכמה לסך של כ-247 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-6.13%. אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בשיעבודים כלשהם.

אגרות החוב (סדרה ג') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ותעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים שווים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 באופן שכל תשלום יהווה 25% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג').

הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029. תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025.

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן (כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת משיעור של 14%.
- ההון העצמי של החברה, לא כולל בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, לא יפחת מסך של 630 מיליון ש"ח.
- כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלה על סך 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

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

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

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

"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.

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 16% והון עצמי שלא יפחת מסך של 730 מיליון ש"ח.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-770 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 18%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים של החברה (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסיהן ביחס לשוויים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2024 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם) כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') מראש, בהחלטה מיוחדת, ושארשי מוגבל סולו לא יעלה על 30% מסך המאזן המאוחד.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

ד. ביום 27 בינואר 2025, השלימה החברה הצעת מניות לציבור, במסגרתה הציעה החברה לציבור 3,617,500 מניות רגילות, ללא ערך נקוב. התמורה ברוטו שהתקבלה בגין המניות שהוקצו עומדת על כ-98.4 מיליון ש"ח. התמורה נטו, לאחר ניכוי עלויות הנפקה, הסתכמה לסך של כ-97.2 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 29 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע מוסדי (מיטב גמל ופנסיה בע"מ) בהיקף של 901,000 מניות, בתמורה כוללת של כ-30 מיליון ש"ח.

עם השלמת ההנפקות האמורות, ההון המונפק והנפרע של החברה עומד על 78,804,500 מניות רגילות (ו-79,704,500 מניות בדילול מלא).

ה. ביום 2 בפברואר 2025, זכתה עמרים את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ (להלן: "החברה הכלולה" של החברה, המוחזקת בשיעור של 50%) במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") לחכירת מקרקעין במתחם נחל רות, טבריה, להקמת 693 יחידות דיור בבנייה רוויה, מתוכן כ-20% במסלול 'מחיר מטר', בהתאם להוראות המכרז.

תמורת הקרקע במכרז (לא כולל מע"מ) עומדת על כ-50.9 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה הכלולה צפויה לשאת בעלויות פיתוח בסך כולל של כ-80.9 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות המכרז, החברה הכלולה תשמש כגורם המפתח במתחם ותבצע את עבודות הפיתוח. החברה הכלולה צפויה לקבל מרמ"י תקבול בגין ביצוע עבודות הפיתוח בסך של כ-93.3 מיליון ש"ח.

בהתאם להוראות המכרז, על החברה הכלולה להשלים את כל ההתחייבויות הנדרשות, לרבות חתימה על חוזה חכירה ותשלום מלוא התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח, תוך 90 יום ממועד אישור ועדת המכרזים, קרי עד ליום 5 במאי 2025. למועד פרסום הדוח שולמה מלוא התמורה בגין העסקה והחברה הכלולה עומדת בכל ההתחייבויות הנדרשות.

ו. בחודש ינואר 2025 התקשרה עמרים את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור 50% ע"י החברה (להלן – "החברה הכלולה"), בהסכם לרכישת 70% ממניות חברת 007 החזקות בע"מ (להלן – "007") מצדדים שלישיים. במסגרת ההסכם, החברה הכלולה התחייבה להעמיד ערבות בנקאית בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח להבטחת התחייבויות 007 במסגרת הסכם לרכישת זכויות מקיבוץ שמרת ולהעמיד הלוואה בסך של כ-14 מיליון ש"ח בריבית שנתית קבועה, לפירעון בתוך 72 חודשים וכן להעמיד הון עצמי בעת מימוש הזכות מול הקיבוץ ותשלום המפרטים לרמ"י ביחס של 90% החברה הכלולה, ו-10% צדדיים שלישיים. ההלוואה מובטחת בשעבוד על יתרת מניות המוכר ב-007 (30% מהמניות). נכון למועד הדוח העמידה החברה הכלולה סך של כ-14 מיליון ש"ח, וכן הועמדה הערבות הבנקאית כאמור.

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

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

בחודש דצמבר 2024 התקשרה 007 בהסכם עם קיבוץ שמרת לרכישת זכותו של הקיבוץ לרכוש מקרקעין במתחם שמרת בפטור ממכרז, בהתאם להסכם השבה שנחתם בין הקיבוץ לבין רמ"י בשנת 2018. בהתאם להסכם, הקיבוץ מחזיק בזכויות לרכוש קרקע לבניית 898 יחידות דיור, מתוכן 100 יחידות דיור צמודי קרקע.

בהסכם בין 007 לקיבוץ, התמורה עבור רכישת הזכויות נקבעה על סך של כ-32 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל יחידת דיור, ללא תלות במימוש הזכויות בפועל. לקיבוץ ניתנה אפשרות לרכוש עד 40 יחידות צמודות קרקע – אפשרות שמומשה בפועל, כך שנתרו 60 מגרשים ליחידות צמודות קרקע.

ז. בחודש דצמבר 2024 התקשרה עמרים את ביטון וזמות ובנייה בע"מ (להלן – "עמרים את ביטון") עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין בשטח של כ-25.4 דונם, בסכום כולל של כ-69 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, נכון למועד הדוח עמרים את ביטון שילמה את מלוא התמורה למוכרים. הזכויות הנוכחיות של המקרקעין הינן דיור מוגן, עמרים את ביטון בוחנת את אפשרויותיה באשר למקרקעין כאמור.

ח. ביום 25 בדצמבר 2024 זכתה החברה במכרז של רמ"י, במסגרת מסלול 'מחיר מטרה', להקמת 84 יחידות דיור במתחם הבנה בנתניה, מתוכן 67 יחידות המיועדות להימכר במסלול 'מחיר מטרה', בתמורה לסך של כ-16.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-25.5 מיליון ש"ח.

ביום 17 במרץ 2025, מכרה החברה את זכויותיה בפרויקט לצד שלישי (להלן – "הרוכשת") בתמורה לסך של כ-23.5 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה הרוכשת לשאת ביתרת התשלום לרמ"י בגין עלות הקרקע והוצאות הפיתוח. נכון למועד הדוח השלימה הרוכשת את כלל התחייבויות החברה כלפי רמ"י. יתרת התמורה הצפויה להתקבל מהעסקה לחברה עומדת על כ-9 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ט. ביום 30 במרץ 2025 התקשרה עמרים את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה 50% (להלן: "הלווה") עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036, 3037, 3038, 3039) בראשון לציון, במסגרתו יוקמו 5 בנייני מגורים, אשר יכללו 270 יח"ד וכ-1,905 מ"ר שטחי מסחר ("הפרויקט" ו-"המקרקעין", לפי העניין). להעמדת מסגרות אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין, הקמת הפרויקט וערבויות עד לסך כולל של כ-969 מיליון ש"ח.

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן.

ערך בספרים			
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
247,561	250,811	251,847	התחייבויות פיננסיות:
			אגרות חוב סדרה א' וריבית לשלם
103,765	110,950	105,912	אגרות חוב סדרה ב' וריבית לשלם
-	-	250,462	אגרות חוב סדרה ג' וריבית לשלם

שווי הוגן (*)			
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
253,434	254,700	256,433	התחייבויות פיננסיות:
			אגרות חוב סדרה א'
108,726	114,449	109,910	אגרות חוב סדרה ב'
-	-	249,200	אגרות חוב סדרה ג'

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

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

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

שווי הוגן			
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
268,151	222,363	280,366	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
			הלואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (*)

(*) טכניקת הערכה לקביעת השווי ההוגן נמדד באמצעות טכניקות הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים ושיעור ההיוון של כ- 7.58% - 7.75% (בשנת 2024: כ- 9.18% - 7.58%).

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מאפייני הנכסים.

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

- בניה למגורים בישראל - מגזר זה כולל בעיקר יזום למגורים, ובהיקפים נמוכים בפרויקטים בעירוב שימושים גם למסחר, משרדים ואחרים.
- נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה - מגזר זה כולל הצגה ב-100% של נכס מניב, קרקעות ומבנים בהקמה בשימוש עיקרי לתעשייה, אחסנה ומלונאות, המוחזקים על-ידי חברה כלולה (50%) ע.א. חפר נכסים בע"מ (פעילות זו כוללת גם עירוב שימושים של מסחר ומשרדים).
- אחרים - פעילות אחרת הכוללת פעילויות ניהול, שיווק ואחרות, אירוח ונופש וכן נכסי נדל"ן מניב אחרים, אשר אינם מוכרים כמגזר בר דיווח.

הכנסות המגזרים נובעות בעיקרם מלקוחות חיצוניים ותוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר לרבות עליה (ירידה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. הוצאות המימון אינן מהוות חלק מתוצאות המגזר, מאחר והן נסקרות ומוקצות ברמה המצרפית.

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

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

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרץ 2025 (בלתי 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	
376,518	(30,810)	6,421	3,132	397,775	הכנסות המגזר
80,803	(17,973)	8,936	706	89,134	תוצאות המגזר
(1,677)	(3,713)	4,174	(2,138)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
 ביום 31 במרץ 2024 (בלתי 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	
174,198	(38,448)	6,634	1,815	204,197	הכנסות המגזר
49,253	(17,332)	1,162	(1,563)	66,986	תוצאות המגזר
(2,722)	4,492	(3,991)	(3,223)	-	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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (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	
1,080,283	(115,969)	27,493	9,385	1,159,374	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024: הכנסות המגזר
290,887	(65,715)	16,782	18,130	321,690	תוצאות המגזר
5,240,617	(3,016,997)	720,606	683,355	6,853,653	נכסי המגזר ליום 31 בדצמבר 2024
3,988,874	(2,449,128)	414,654	642,041	5,381,307	התחייבויות המגזר ליום 31 בדצמבר 2024
792,464	(61,789)	8,330	589	845,334	מידע אחר: עלות המכר
3,068	(3,885)	(2,381)	9,334	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
100,819	(2,866)	9,373	2,899	91,413	הוצאות מימון

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
	2024 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2025 אלפי ש"ח	
290,887	49,253	80,803	
(68,527)	(14,508)	(17,793)	סכומים שאינם מיוחסים:
4,367	-	116	הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
17,675	5,383	6,602	הכנסות אחרות
(100,819)	(24,518)	(28,588)	הכנסות מימון
			הוצאות מימון
14,488	4,325	1,857	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
158,071	19,935	42,997	רווח לפני מיסים

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

ביאור 6 - השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית – עמרים את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ- הנתונים מוצגים ב- 100%, חלק החברה 50%:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
-	-	-	הכנסות
(27)	(12)	65	רווח (הפסד)
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,173,518	740	1,219,002	נכסים שוטפים
224,405	1,069,204	242,512	נכסים לא שוטפים
1,208,734	897,777	1,237,315	התחייבויות שוטפות
167,998	150,962	202,943	התחייבות בלתי שוטפות
21,191	21,205	21,256	נכסים נטו
10,596	10,603	10,628	חלק החברה בנכסים נטו
155,961	121,234	157,125	התאמות: הלואאות בעלים לחברה הכלולה
166,557	131,837	167,753	ערכה בספרים של החברה הכלולה

החברה ושותפיה ערבים ביחד ולחוד להתחייבויות החברה הכלולה. בהתייחס לרכישת מקרקעין בטבריה וכן לרכישת מניות בחברת 007 יזמות והשקעות בע"מ, ראה ביאור 3' ו- 3', בהתאמה.



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקר)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 31 במרץ 2025

תוכן העניינים

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של **עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ** ליום 31 במרץ 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

בריסטן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 29 במאי, 2025

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: +972 (73) 399 4455
פקס: +972 (73) 637 4455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: +972 (8) 637 5676
פקס: +972 (2) 637 1628
info-eilat@deloitte.co.il

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

טלפון: +972 (4) 860 7333
פקס: +972 (2) 867 2528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: +972 (2) 501 8888
פקס: +972 (2) 537 4173
info-jer@deloitte.co.il

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

משרד רעננה - מתחם אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
38,503	32,211	133,041
68,759	10,724	82,487
150,752	80,770	198,636
26,558	27,380	66,307
2,527,115	2,511,271	2,682,231
-	32,710	-
<u>2,811,687</u>	<u>2,695,066</u>	<u>3,162,702</u>
525,397	505,025	576,550
6,632	-	6,733
253,859	225,566	253,859
870,647	284,036	1,178,130
18,902	18,027	18,588
<u>1,675,437</u>	<u>1,032,654</u>	<u>2,033,860</u>
<u>4,487,124</u>	<u>3,727,720</u>	<u>5,196,562</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

נכסים לא שוטפים

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

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		
אלפי ש"ח (מבוקר)	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
1,708,718	2,001,557	1,713,836	התחייבויות שוטפות
95,022	64,274	95,205	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
4,883	12,787	1,798	חלויות שוטפות של אגרות חוב
81,165	77,217	140,498	ספקים ונותני שרותים
511,928	204,895	427,499	זכאים ויתרות זכות
-	5,073	-	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
-		-	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2,401,716	2,365,803	2,378,836	
534,503	206,501	859,468	התחייבויות לא שוטפות
255,031	290,460	502,899	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
53,399	33,901	53,952	אגרות חוב
65	65	65	הלוואות מחברות מוחזקות
41,267	40,523	44,378	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
			התחייבויות מסים נדחים
884,265	571,450	1,460,762	
-	(*) -	-	הון
308,826	-	433,967	הון מניות
28,652	27,288	29,185	פרמיה
863,665	763,179	893,812	קרנות הון
			עודפים
1,201,143	790,467	1,356,964	סה"כ הון המיוחדים לבעלים של החברה האם
4,487,124	3,727,720	5,196,562	

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

יוסף שניאור זלמן גובן סמנכ"ל כספים	נועם גרייף סמנכ"ל	אלון עמרם יו"ר דירקטוריון	29 במאי, 2025 תאריך אישור המידע הכספי הנפרד
---------------------------------------	----------------------	------------------------------	---------------------------------------------------

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

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
776,839	116,869	293,343	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות וניהול
28,686	6,621	7,308	
805,525	123,490	300,651	
589,448	87,209	239,067	עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
1,080	105	141	
590,528	87,314	239,208	
214,997	36,176	61,443	רווח גולמי
14,574	(377)	-	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות
(20,030)	(5,251)	(5,202)	
(31,075)	(6,320)	(7,914)	
3,033	-	81	
9,074	3,216	1,805	
190,573	27,444	50,213	רווח תפעולי
35,220	17,704	9,399	הכנסות מימון הוצאות מימון
(78,920)	(27,059)	(21,594)	
(43,700)	(9,355)	(12,195)	הוצאות מימון, נטו
146,873	18,089	38,018	רווח לפני מסים על ההכנסה
(31,779)	(3,481)	(7,871)	מסים על ההכנסה
115,094	14,608	30,147	רווח נקי לתקופה

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

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

.115,094	14,608	30,147
----------	--------	--------

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(9,074)	(3,216)	(1,805)	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות
1,885	372	451	פחת והפחתות
59	-	(39)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(14,574)	377	-	הפסד (רווח) מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
43,700	9,355	12,195	הוצאות מימון, נטו
31,779	3,481	7,871	הוצאות מיסים על הכנסה
(40,976)	(11,228)	(4,132)	מיסים על הכנסה ששולמו
1,364	-	533	תשלום מבוסס מניות
(184,184)	(47,870)	(54,324)	ריבית ששולמה
4,220	537	3,237	ריבית שהתקבלה
40,058	2,558	-	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(2,919)	-	-	רווח מרכישת מניות במחיר הזדמנותי
(173)	-	-	רווח הון ממכירת מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(177)	659	(3,756)	קיטון (גידול) בלקוחות
6,731	(5,856)	(39,003)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
462,333	74,716	(66,352)	קיטון (גידול) במלאי קרקעות ובניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים
(765)	7,139	(3,085)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
35,900	(12,743)	62,567	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

490,281	32,889	(55,495)
(724,871)	(56,453)	(495,282)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(234,590)	(23,564)	(550,777)
-----------	----------	-----------

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

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(15,245)	(47)	-
35,304	-	-
(3,361)	(855)	(688)
60	-	590
(77,388)	(42,772)	(42,792)
(6,420)	-	-
(51,938)	6,097	(13,728)
(400)	-	-
<u>(119,388)</u>	<u>(37,577)</u>	<u>(56,618)</u>

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בהלוואות לחברות מוחזקות
השקעות בחברות מוחזקות
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש
החזר השקעות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מזומנים נטו - פעילות השקעה

(387,233)	(68,434)	28,720
(66,627)	-	-
169,901	109,026	247,084
308,826	-	125,141
359,315	51,352	303,365
(7,376)	(1,928)	(2,377)
-	791	-
11,380	(1,750)	-
(20,000)	(20,000)	-
<u>368,186</u>	<u>69,057</u>	<u>701,933</u>

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

14,208	7,916	94,538
<u>24,295</u>	<u>24,295</u>	<u>38,503</u>
<u>38,503</u>	<u>32,211</u>	<u>133,041</u>

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

עמרים 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 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליו.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו:

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2025.



עמרים אברהם 

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי



**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 31 במרץ 2025:**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. נועם גרייף, מנכ"ל.
2. יוסף שניאור זלמן גונן, סמנכ"ל כספים, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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 2024 (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 2024 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 הראשון של שנת 2025 (להלן - "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי 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 לידיעתני כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31.12.2024) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 29 במאי 2025

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 שניאור זלמן גונן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (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 31.12.2024) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות,

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

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

תאריך: 29 במאי 2025

יוסף שניאור זלמן גונן, סמנכ"ל כספים

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

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

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

(1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 29 במאי 2025 על סקירת המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך.

בכבוד רב,

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

29 במרץ, 2025

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

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד אילת מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il
משרד ראש"צ - מתחם מילנייה שדרות ראשונים 23 ראש"צ	משרד רעננה - מתחם אינפינטי הפנינה 8, רעננה	משרד בית שמש יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	