



דו"ח רבעוני
עמרם אברהם
לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025



דוח רבעוני ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2025

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי





 עמרם 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 30 ביוני 2025

דירקטוריון חברת עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופות של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 אישור 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"	- 24 באוגוסט 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 היתה החברה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות הדיווח.

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 וחוק ניירות ערך 1968 הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם (להלן : "בעלי השליטה") אשר נכון למועד הסמוך לאישור הדוח מחזיקים במניות המהוות 65.98% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-65.24% בדילול מלא).

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

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

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- 20,115 יח"ד לביצוע² (חלק החברה כ-13,210 יח"ד), מתוכן כ- 17,755 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-12,100 יח"ד), וכ-93,820 מ"ר שטחי מסחר, כ-50,150 מ"ר שטחי משרדים וכ-300 חדרי מלון (חלק החברה כ-66,650 מ"ר, 28,595 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-

¹ כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

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

7,630 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו) (חלק החברה כ-6,760 יח"ד) ובעירוב שימושים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד המצורף.

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 באורים 3 ו-7 לדוחות הכספיים ביניים.

5. סביבה 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, לרבות מבצע "עם כלביא" (להלן: "המלחמה") על החברה:

מבצע עם כלביא - נוסף להשפעות מלחמת "חרבות ברזל" המפורטות להלן, ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד איראן. בעקבות ירי הטילים ושיגור כלי-טיס בלתי מאוישים לעבר ישראל הוחמרו הנחיות העורף, לרבות מגבלות על התכנסויות ותנועה, אשר גרמו להאטה בפעילות הכלכלית. נכון למועד פרסום דוח זה, היקף העלות הכלכלית של המבצע והשלכותיו המאקרו-כלכליות טרם התגבשו במלואן. החברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את השפעות האירועים על לוחות הזמנים התפעוליים, שרשראות האספקה, זמינות כוח האדם ועלויות המימון והביטוח. יודגש כי לא נגרם נזק ישיר לאתרי החברה או לנכסיה. החברה תדווח על כל התפתחות מהותית, ככל שתידרש. לעניין פרויקטים יזמיים שבביצוע - נכון לתקופת הדוח ולמועד אישורו, העבודה באתרי החברה מתבצעת כסדרה. המלחמה הובילה למחסור משמעותי בכוח אדם בענף הבנייה ולירידה בזמינות קבלני ביצוע, אשר תורגמו לעלייה בעלויות העבודה ולגידול חלקי בעלויות ביצוע הפרויקטים. בהתאם לכך, החברה בחנה את השפעות השינויים על תקציבי הפרויקטים ועל לוחות הזמנים, ועדכנה את הרווחיות הגולמית, את העודפים הצפויים ואת מועדי השלמת העבודות, כפי ששוקפו במסמכי התקציב והבקרה העדכניים. להערכת הנהלת החברה, נכון למועד אישור הדוח, אין לשינויים האמורים השפעה מהותית על תוצאות החברה. החברה ממשיכה לפעול לצמצום ההשפעות באמצעות התאמות תפעוליות והתקשרות עם ספקים וקבלנים, ותמשיך לעקוב ולעדכן ככל שיידרש. מובהר כי האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלה במועדו, ועלול להשתנות עקב התפתחויות עתידיות.

לעניין השיווק בתקופה המלחמה - ההשפעה המיידית העיקרית של המלחמה על פעילות החברה בתחום היזמי ניכרה בהיבט השיווק. ברבעון השני לשנת 2025, ובפרט החל מיום 13 ביוני 2025 עם פתיחת מבצע "עם כלביא" והחמרת הנחיות העורף, נרשמה השפעה על היקפי פעילות השיווק והאטה זמנית בקצב המכירות. עם זאת, לא חלה השפעה מהותית על הביקושים לפרויקטי החברה, וזאת בשל לב לתמהיל המלאי של החברה הכולל יחידות דיור במסגרת תוכניות דיור ממשלתיות (לרבות "מחיר למשתכן") לצד דירות בשוק החופשי, ובשים לב למבצעי השיווק שהיו נהוגים בשנת 2024 ובתקופת הדוח (כמפורט בסעיף 6.6.1.13 לדוח תיאור עסקי התאגיד וכמפורט בסעיף 5.3 להלן).

לעניין נכסיה 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

בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים. נכון למועד דוח זה, לא חלוי שינויים מהותיים בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בהשוואה לשווים נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

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

היבטי מימון - יצוין כי בכל הנוגע להיבטי המימון וליווי פרויקטים לא חלה, נכון למועד זה, הרעה בתנאי האשראי המוצע לחברה, וגם לא בהיקפו, 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 החברה מכרה ברבעון השני של שנת 2025 כ-482 יח"ד וכ-430 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 אומנם פחת בטווח הקצר (ראו גם הסבר בסעיף 6.2 להלן) אך בטווח הארוך עשוי לתרום ליציבות השוק, מנגד הורדת הריבית הצפויה עד לסוף שנת 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, בשלבויות הפרויקטים שלה, בכמות המלאי שלה, בתזרים המזומנים שלה ובהיערכותה של החברה להתמודדות עם הסיכונים המפורטים לעיל.

השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

נכון למועד אישור 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 ובשלבים 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 ייזום 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 מסחר המשווקים 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 אמות מידה הנכללים בתנאי הסכמי המימון בהם התקשרה הקבוצה).

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 אישור 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 (במאומד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-3,050 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-2,775 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 למלא) בסך של כ-15.2 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-13.9 מיליון ש"ח לשנה, לפני מס), בגין היקף חוב זהה. כמו כן, לחברה השקעות בחברות כלולות שגם להן הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-2,135 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-1,065 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 למלא) בחברות אלה בסך של כ-10 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-5.3 מיליון ש"ח לשנה, לפני מס), בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך החשיפה או החיסכון להעלאת או הורדת ריבית הפריים ב-0.5% היא כ-19.2 מיליון ש"ח לשנה, לפני השלכות המיסים.

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

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-94% מההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם של החברה ליום 30 ביוני 2025 צמודות למדד המחירים לצרכן. השפעת הגידול במדד המחירים לצרכן ברבעון השני של שנת 2025 על הכנסות החברה מהשכרת נכסים וניהולם הייתה כ-120 אלפי ש"ח. גידול עתידי בשיעור של 3% לשנה (בקו ישר) במדד המחירים לצרכן יתבטא בגידול של כ-0.6 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 הבניה (בכפוף להוראות תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973), וגבוהה מעלויות הביצוע, גם במצב שכזה ההשפעה, נטו על החברה הינה חיובית ותלויה בהיקף הפרויקט.

הוצאות מימון - נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד אישור הדוח, אין לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואה אחת שאינה מהותית וביחס לחברות כלולות יש 3 הלוואות צמודות מדד שאינן מהותיות.

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

בהמשך לאמור בסעיף 6.6.1.13 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 הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור ("מודלי שיווק"). בין היתר, בחלק מההתקשרויותיה 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 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 לחציון הראשון לשנת 2025, בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור כ-58% מההטבות שניתנו היו מסוג חוזים גמישים, בהיקף חוזים גמישים של כ-574 מיליון ש"ח וכ-42% מההטבות שניתנו היו מסוג הלוואות קבלן, בהיקף חוזים של כ-418 מיליון ש"ח (כולל הלוואות קבלן שניתנו במהלך שנת 2025 בגין חוזים שנחתמו במהלך שנת 2024).

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

בהתאם לכך, לעניין הלוואות קבלן אף שקיימת חשיפה מסוימת לאי עמידה של חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם, להערכת החברה חשיפה זו אינה 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 שבשנת 2024 והחציון הראשון לשנת 2025, שיעור החוזים הלא-גמישים עמד על כ-75% וכ-64%, 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. עוד יצוין, כי ככל שרוכש יחידת הדור לא משלים את תשלום מלוא התמורה לה התחייב, החברה לא מוסרת לו את הדירה, כך שנכס הבסיס נותר ברשות החברה.

בחציון הראשון לשנת 2025 בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, שילמה החברה במזומן לבנקים למשכנתאות ריבית בהיקף כולל של כ-24 מיליון ש"ח. בגין עסקאות בהן העניקה החברה הטבות מימון בדרך של חוזים גמישים כמתואר לעיל, בחנה החברה את השפעתו של רכיב מימון משמעותי בהתאם לדרישות התקינה החשבונאית הרלבנטית. בפרויקטים בהם שיעור החוזים הכוללים הטבה מסוג "הלוואות קבלן" היה גבוה משיעור החוזים הגמישים, לא זוהה רכיב מימון משמעותי. לעומת זאת, בפרויקטים בהם שיעור החוזים הגמישים בפרויקט היה גבוה יחסית זוהה רכיב מימון משמעותי. בהתאם לכך, בוצעה התאמה חשבונאית בדרך של הקטנת מחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה החשבונאית, כנגד זקיפת הכנסות מימון, וזאת בהתאם להוראות

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 ההחזר של רוכשי יחידה ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה ועל כך שהלוואות קבלן 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.

התקנה. כאמור, במהלך החציון הראשון לשנת 2025 הכירה החברה ברכיב מימון משמעותי בחברה כלולה בסכום שאינו מהותי.

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

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה, השפעת המלחמה ומבצע "עם כלביא" וההשפעות משימוש במודלים שיווקיים לרבות הערכות בדבר עמידת או אי עמידת הרוכשים, מהות 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 להעריכן 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 בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה.

6. תחום הנדל"ן היזמי

6.1 תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
1,052,849	227,310	324,383	394,874	694,480	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
7,991	948	226	6,653	992	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
268,715	58,750	64,185	111,278	141,903	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
230,367	48,693	57,749	93,439	124,246	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)

להסברים נוספים בדבר תוצאות הפעולות ראה סעיף 9 להלן.

6.2 נתוני מכירות (אלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
658	130	409	527	558	מספר יח"ד (מחיר למשתכן)
1,051	305	73	610	259	מספר יח"ד (שוק חופשי)
1	---	4	1	29	מספר יחידות מסחר ומשרדים (שטח במ"ר)
(כ-110)		(כ-430)	(כ-110)	(כ-3,380)	
1,710	435	486	1,138	846	סה"כ יחידות
1,503	383	471	1,041	781	חלק החברה
2,878	773	670	1,863	1,350	היקף כספי (במיליוני ש"ח)
2,413	652	637	1,635	1,194	חלק החברה (במיליוני ש"ח)
חלק החברה		סה"כ		מכירות לאחר מועד הדוח	
93		102		מספר יחידות שנמכרו	
137		156		היקף כספי (במיליוני ש"ח)	

בסיכום ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 נרשמה ירידה בהיקף השיווק לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקר משינוי בתמהיל הדירות: ירידה חדה במכירות בשוק החופשי (259 יח"ד לעומת 610 יח"ד אשתקד, ירידה בשיעור של כ-57.5%) לצד עלייה מתונה במסלולי "מחיר למשתכן/דירה בהנחה" (558 יח"ד לעומת 527 יח"ד אשתקד, עלייה של כ-5.9%). שינוי זה הפחית את ההיקף הכספי (כ-1,350 מיליון ש"ח לעומת כ-1,863 מיליון ש"ח אשתקד, ירידה של כ-27.6%). ברבעון השני של שנת 2025 לבדו, נרשמה עלייה במספר היחידות הכולל לעומת הרבעון המקביל (482 יח"ד לעומת 435 יח"ד, גידול של כ-10%). עם זאת, המכירות בשוק החופשי ירדו בחדות (73 יח"ד לעומת 305 יח"ד אשתקד, ירידה של כ-76.1%). הירידה מוסברת בעיקר בשל מכירות מוקדמות ברבעון השני 2024 (מבצעי "פרי-סייל"), ועל רקע השלכות מבצע "עם כלביא" שהשפיעו על הביקוש בשוק החופשי. בנוסף, עיתוי פעילות השיווק ברבעון השני תרם לעלייה במכירת יח"ד במסלולים מסובסדים שהגיעו לכ-84.8% מסך היח"ד שנמכרו (409 יח"ד מתוך 482 יח"ד). בהתאם, ההיקף הכספי ברבעון השני של שנת 2025 ירד (670 מיליון ש"ח לעומת 773 מיליון ש"ח אשתקד). מנגד, לאחר מועד הדוח נרשמו מכירות של כ-102 יח"ד נוספות (מתוכם כ-40 יח"ד שוק חופשי), נתון המעיד על מומנטום שיווקי מתמשך ועל יעילות התאמות התמהיל, כאשר המסלולים המסובסדים משמרים קצב וודאות תזרימית בתקופת אי ודאות בשוק הנדל"ן בכללותו.

6.3 צבר פרויקטים יזמיים

נכון ליום 30 ביוני 2025, לקבוצה פרויקטים יזמיים בישראל (פרויקט בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית) בהיקף של כ-16,005 יח"ד (מספר יחידות לשיווק; כולל חלק שותפים), מתוכן חלק החברה 11,070 יח"ד, בהתפלגות כדלקמן:

31 בדצמבר 2024		30 ביוני 2025		יח"ד לשיווק
סך הכל (*)	חלק החברה (*)	סך הכל (*)	חלק החברה (*)	
30	56	16	31	מלאי דירות
2,896	3,074	3,032	3,346	פרויקטים בביצוע (**)
1,501	1,934	1,424	1,713	פרויקטים בתכנון (**)
2,423	3,372	3,673	4,968	עתודות קרקע (**)
2,705	5,551	2,925	5,947	התחדשות עירונית
9,555	13,987	11,070	16,005	סך הכל למועד הדוח
2,036	3,419	1,027	1,750	עסקאות שטרם הושלמו
11,591	17,406	12,097	17,755	סך הכל

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

(**) פרויקטים בביצוע - כולל 2,454 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 2,454 יח"ד). פרויקטים בתכנון - כולל 1,327 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 1,188 יח"ד). פרויקטים 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 מלא עבור חלק מהפרויקטים בתכנון (כולל התחדשות עירונית) המוצגים לעיל בהיקף של כ-2,147 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-1,699 יח"ד לשיווק).

לגילוי הרבעוני אודות פרויקטי נדל"ן של החברה אשר מסווגים כמהותיים מאוד ו/או אשר עודפיהם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה, ראה נספח א' לדוח זה.

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, השפעותיו של מבצע "עם כלביא" 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:

סה"כ פרויקט (100%)												יחידות במלאי ליום 30.06.25	
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	סה"כ יחידות להכנסות אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי - אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (100%) - אלפי ש"ח	רווח גולמי שטרם הוכר (100%) - אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי (100%)	חלק החברה ברווח גולמי שטרם הוכר	
רובע הברון	שכונת עומרים, פרדס חנה כרכור	Q3-2023	מחיר למשתכן + שוק חופשי	50%	576	764,700	276,000	36%	68,500	29,500	43%	14,750	
מפרש אקווה ווסט פריים	שכונת עין הים, חדרה	Q1-2024	שוק חופשי	50%	73	166,600	72,100	43%	17,400	8,800	50%	4,400	

6.5 עדכון תמציתי בדבר הפרויקטים היזמיים בקבוצה:

א. פרויקטים בביצוע ובשיווק ליום 30 ביוני 2025:

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע לדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יחידות 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%) ¹⁰ - אלפי ש"ח	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט (חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח) ¹¹
AQUA RESORT שלב א' שחמון 2	שכונת שחמון 2, אילת	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	98%	231	117	84%	---	628,700	269,600	43%	107,600	166,500
AQUA PARK מתחם א' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	43%	396	170	75%	3,530	807,200	145,500	18%	108,700	156,000
AQUA PARK מתחם ב' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	59%	439	186	71%	---	798,800	141,200	18%	97,600	189,600
AQUA PARK מתחם ג' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	56%	370	158	75%	3,680	741,300	127,200	17%	85,000	147,000
AQUA SENSE בן גוריון	נתניה	שוק חופשי	100%	48%	115	---	50%	---	388,400	134,800	35%	106,100	44,900
CENTRAL B גן אלי כהן	טירת הכרמל	שוק חופשי	100%	1%	100	---	35%	5,250	312,000	138,400	44%	138,400	187,000

7 רווחי הפרויקט מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה. הכנסות הפרויקט אינן כוללות הכנסות מממן שירותי בניה בפרויקטי התחדשות עירונית.
8 בחישוב שיעור השיווק מובאים בחשבון שטחי מסחר ומשרדים הקיימים בפרויקט.
9 ההכנסות אינן כוללות הכנסות מממן שירותי בניה לבעלי קרקע בפרויקטי התחדשות עירונית.
10 רווחי הפרויקטים מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה.
11 העודפים מוצגים בהתאם לעודפי שמאי מלווה, עם התאמות לשווי מלאי הדירות הבלתי מכורות

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 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 (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט (חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח) ¹¹
(מגרש 501)													
שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18)	עכו	+ שוק חופשי מחיר מופחת	100%	43%	245	102	78%	---	305,200	31,000	10%	22,400	48,600
שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)	עכו	+ שוק חופשי מחיר מופחת	100%	13%	238	99	72%	---	301,964	31,191	10%	28,791	50,900
Momentum	מרכז העיר, נתניה	שוק חופשי	67%	82%	90	---	35%	2,450	406,800	161,300	40%	81,400	85,900 ¹²
Clika, כלניות 22	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	90%	91	---	87%	---	151,300	52,200	35%	7,600	9,400
Next, ז'בוטינסקי 71	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	65%	66	---	89%	---	105,200	21,500	20%	3,500	15,600
THE ESTHER (מהותי מאוד)	נתניה	שוק חופשי	66.6%	2%	58	---	---	250	559,800	190,500	34%	127,000	143,700
AQUA PORT רובע השדה (מהותי מאוד)	אילת	+ שוק חופשי מחיר מופחת	100%	15%	335	85	36%	---	731,000	198,800	27%	184,100	212,400 ¹³
YOUNG PARK נאות פרס	רמלה	+ שוק חופשי מחיר מטרה	100%	15%	200	160	79%	1,350	335,800	69,800	21%	63,200	63,300
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	66%	16	---	100%	---	23,800	7,200	30%	1,000	2,300
ז'בוטינסקי 59	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	4%	218	---	47%	---	394,740	102,935	26%	51,468	42,200
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	7%	70	---	70%	---	113,500	20,400	18%	9,750	5,400
YAPPI חנינית 4	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	20%	13	---	92%	---	27,400	3,600	13%	1,550	1,100
YAPPI חנינית 6	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	19%	13	---	92%	---	28,800	4,800	17%	2,100	1,300

¹² העודפים המוצגים בדוח השמאי נמוכים בשיעור של כ- 31% מהעודפים המוצגים בטבלה. הפער נובע מכך שהעודפים בדוח השמאי אינם לוקחים בחשבון עדכוני מחירונים, רווח קבלני, וכיוצא בזה.

¹³ העודפים המוצגים בדוח השמאי נמוכים בשיעור של כ- 20% מהעודפים המוצגים בטבלה. הפער נובע מכך שהעודפים בדוח השמאי אינם לוקחים בחשבון עדכוני מחירונים, וכיוצא בזה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 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	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	יחידות צפויות למשיכה בסיום הפרויקט (חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח) ¹¹
YAPPI חנינית 7	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	18%	14	---	71%	---	35,400	8,600	24%	3,200
YAPPI חנינית 9	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	18%	14	---	50%	---	42,800	12,700	30%	4,900
YAPPI חנינית 11	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	17%	14	---	57%	---	38,400	11,000	29%	4,200

ב. פרויקטים בתכנון ליום 30 ביוני 2025¹⁴:

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע צפוי	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/ מטרה מופחת	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)
ALFA מתחם ה-1000 מגרשים 3036-3039	ראשון לציון	שוק חופשי	50%	Q3-2025 ¹⁵	270	---	1,905
CENTRAL B שלב ג', גן אליהו (מגרשים 101-103)	טירת הכרמל	שוק חופשי	100%	Q1-2026	34	---	---
AQUA PARK שלב ב' (מתחם 58096) (מהותי מאוד)	אשדוד	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	Q3-2025	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%	Q1-2026	128	76	2,017
אקווה חבצלת השרון מתחם א'	נתניה	מחיר מטרה + שוק חופשי	50%	Q1-2026	150	90	1,948
כפר סבא קריית הצעירים	כפר סבא	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q2-2026	73	58	8,039

¹⁴ יוער כי בחלק מהפרויקטים מועד תחילת ביצוע התעדכן ברבעון אחד קדימה לאור סטאטוס הליכי התכנון ו/או החלטת הנהלת החברה למיצוי זכויות בפרויקט.
¹⁵ יוער, כי בחודש יוני 2025 התקבל היתר בניה מלא בתנאים לפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח טרם התקבל אישור תחילת עבודות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע צפוי	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/ מטרה/מופחת	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)
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%	Q1-2026	52	---	---

ג. עתודות קרקע¹⁶ ליום 30 ביוני 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'	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q3-2026	105	53	14,700
קריית גת צביון חרדי, שלב ב'	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	232	116	32,480
שיפולי ההר, שלב א' מתחם 1	אילת	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	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%	Q3-2026	32	---	3,660
אורות (מגורים)	אור עקיבא	שוק חופשי	33%	Q3-2026	300	---	37,263
מצפה הימים, מתחם א'	צפת	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	Q3-2026	178	89	21,335
מדורגי המצוק	זיכרון יעקב	שוק חופשי	50%	Q3-2026	72	---	11,500
NEOתנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)	חדרה	שוק חופשי	50%	Q2-2027	224	---	82,940 - מגורים 2,000 - מסחר
NEOתנופורט ב' (מגרש 202)	חדרה	שוק חופשי	100%	Q2-2027	82	---	34,035 - מגורים 1,000 - מסחר

¹⁶ עתודות הקרקע כפי שסווגו בדוח השנתי לשנת 2024 כעתודות קרקע. 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 6.6.5.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 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
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%	Q3-2026	158	66	16,990
קרית עקרון, מתחם ג'	קרית עקרון	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q3-2026	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%	Q3-2026	132	106	17,160
בני עייש מתחם 73149	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	72	58	8,760
בני עייש מתחם 73150	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	80	64	9,920
בית שמש מתחם 75369	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	97	78	18,050
בית שמש מתחם 75384	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	142	114	26,345
בית שמש מתחם 75380	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	266	213	49,385
בית שמש מתחם 75377	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	78	62	14,465
יהוד מתחם 308	יהוד	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q3-2026	208	166	16,990
יבנה מתחם ד'	יבנה	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	Q4-2026	322	258	36,460 - מגורים 190 - מסחר
יבנה מתחם ז'	יבנה	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	Q4-2026	324	259	36,740 - מגורים 620 - מסחר
ירושלים ברונפמן	ירושלים	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	Q4-2026	330	264	30,975 - מגורים 1,760 - מסחר
נחל רקת	טבריה	שוק חופשי + מחיר מופחת	50%	Q2-2027	693	134	8,135 מסחר
בית ארלוזורוב	חדרה	שוק חופשי	50%	Q3-2026	---	---	---
קרקע בפרדס חנה גוש 10096 חלקה 1728	פרדס חנה	שוק חופשי	50%	טרם נקבע	---	---	---
ערדג	אילת	שוק חופשי	45%	טרם נקבע	---	---	---

ביום 31 דצמבר 2024 התקשרה חברת עמרים את ביטון יזמות 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 הושלמה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

הפריקט	מיקום	סוג הפריקט	חלק החברה האפקטיבי בפריקט	מועד תחילת ביצוע משוער	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/ מטרה/ מופחת	סך זכויות בתכנון (100%) – מ"ר
קרקע חקלאית	זכרון יעקב	שוק חופשי	65.1%	טרם נקבע	---	---	---

ד. עסקאות שטרם הושלמו ליום 30 ביוני 2025:

הפריקט	סוג הפריקט	חלק החברה האפקטיבי בפריקט	מועד תחילת ביצוע משוער	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מהן יחידות מחיר מטרה / מופחת (100%)	משרדים/ מסחר לשיווק (100%) – מ"ר
מתחם היקב, זיכרון יעקב ¹⁸	קומבינציה +תמורות	50%	Q2-2029	278	---	4,347 - מסחר ; 2,415 - מלונאות
קרית אתא	שוק חופשי	100%	Q4-2026	568	---	2,480 - מסחר
עכו מזרח	שוק חופשי	35%	Q2-2027	898	---	---

¹⁸ מובהר כי הנתונים בדבר יח"ד בתכנון ומ"ר צפוי לשימוש מסחר, משרדים ומלונאות כפופים לאישור תב"ע חדשה שמקדמת הקבוצה, לפרטים נוספים בדבר הפריקט ראו סעיף 6.6.16 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ה. פרויקטי התחדשות עירונית¹⁹ ליום 30 ביוני 2025²⁰:

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות למועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר יח"ד נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער
זיבוטינסקי-כלניות	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	83%	67%	155	775	Q2-2026
פעמונית 10,12,14	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	96%	67%	24	15	Q1-2026
קהילת קנדה 45, 43, 41	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	86%	67%	24	15	Q1-2026
משה שרת 45, 43, 41	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	92%	67%	48	268	Q2-2026
גד מכנס 25, 27, 29, 31	נתניה	פינוי בינוי	50%	81%	67%	66	126	Q4-2027
מתחם אגד, דרך הבנים 1-8	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	87%	67%	168	342	Q1-2028
מתחם קנדי, גבע 29-36	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	90%	67%	100	290	Q1-2028
בזל 41	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	85%	67%	15	9	Q2-2026
שטרוק 13	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	92%	67%	13	11	Q2-2026
גלעינית 1	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	69%	67%	33	29	Q2-2026
גלעינית 5	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	83%	67%	32	40	Q2-2026
גולומב 2	הרצליה	תמ"א 38/2	50%	75%	67%	12	15	Q2-2026
אצ"ל 7-9	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	100%	67%	32	27	Q4-2025
י.ל פרץ 4א' אהבת ציון 7	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	84%	67%	32	26	Q1-2026
אהבת ציון 5	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	87%	67%	16	14	Q1-2026
קדיש לוז 27,29,31	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	87%	67%	24	22	Q1-2026
קדיש לוז 59,61,63	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	71%	67%	24	22	Q1-2026
דרך עכו 205	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	75%	67%	24	20	Q1-2027
דרך עכו 207	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	83%	67%	24	20	Q1-2027
החשמונאים 28	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	78%	67%	32	31	Q1-2026
קורצ'אק 4-8	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	80%	67%	36	41	Q1-2026
הרב קוק	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	67%	67%	24	138	Q2-2027
אצ"ל 32-36	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	91%	80%	24	74	Q1-2026

19 הטבלה כוללת עסקאות בשלבי יזום ותכנון מתקדמים ואינה כוללת עסקאות אשר אינן חתומות על-ידי הרוב החוקי הנדרש על מנת להוציאן לפועל.
20 לפרטים נוספים אודות פרויקטי התחדשות עירונית של החברה בהם הושג הרוב הדרוש, לרבות פרטים בדבר הכנסות, רווחיות, מחיר מכירה ממוצע צפוי למ"ר ורווח כלכלי, ראה סעיף 6.5 ה. לדוח הדירקטוריון של החברה לרבעון אחד של שנת 2025, כפי שפורסם ביום 29 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 039306-01-2025), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות למועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר יח"ד נוספות לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער
רייד ויצמן	נהריה	פינוי בינוי	50%	96%	67%	28	110	Q4-2026
ההגנה 38	נהריה	פינוי בינוי	50%	67%	67%	12	39	Q3-2027
דרייפוס 49-59	חיפה	פינוי בינוי	50%	77%	67%	48	156	Q3-2027
הגיבורים	חדרה	פינוי בינוי	70%	69%	67%	32	122	Q1-2028
דרך למרחב	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	35%	72%	67%	100	401	Q1-2028
שי עגנון 8-10	נהריה	תמ"א 38/2	50%	95%	67%	24	45	Q2-2026
סאלד 13-15	נהריה	תמ"א 38/2	50%	100%	67%	19	69	Q2-2026
הבנים 3-7	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	67%	18	60	Q2-2027
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	80%	67%	200	1,052	Q3-2027
שרת 45 - טרומפלדור 38	נתניה	פינוי בינוי	50%	71%	67%	42	97	Q3-2027
שד' בנימין 24-26	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	67%	35	79	Q3-2027
המתמיד 3-5	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	67%	28	65	Q2-2027
מתחם אבושדיד	נתניה	פינוי בינוי	49%	74%	67%	72	144	Q1-2027
ברודצקי בנימין	נתניה	פינוי בינוי	49%	79%	67%	165	372	Q1-2028
בן צבי הארי	נתניה	פינוי בינוי	49%	95%	67%	60	150	Q1-2027
בן יהודה נגב	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	67%	41	74	Q2-2028
גורדון ויצמן ששת הימים	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	67%	73	160	Q4-2027
נורוק טהון	נתניה	פינוי בינוי	40%	83%	67%	128	260	Q3-2026
בן גוריון	בת ים	פינוי בינוי	70%	70%	67%	76	122	Q4-2028

פרויקטי התחדשות עירונית ליום 30 ביוני 2025 אשר טרם עברו את רף החתימות הנדרש

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות המועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר נוספות יח'ד לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער
מרזוק	קרית אתא	פינוי בינוי	50%	48%	67%	113	565	Q4-2028
יעל 43 ו-30	נשר	פינוי בינוי	50%	30%	67%	34	172	Q4-2028
רוטשילד/רינה	חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	72	221	Q4-2028
הנרייטה סאלד	קרית ים	פינוי בינוי	50%	22%	67%	180	810	Q4-2028
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	22%	67%	96	202	Q3-2026
גורדון וייצמן	נתניה	פינוי בינוי	50%	40%	67%	65	131	Q4-2027
הבעל שם טוב	אשקלון	פינוי בינוי	50%	60%	67%	60	360	Q4-2028
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	29	183	Q2-2027
גזית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	63%	67%	176	704	Q3-2028
השקמה-בית אליעזר	חדרה	תמ"א 38/2	70%	62%	67%	8	64	Q4-2027
הר ציון הגליל	נתניה	פינוי בינוי	100%	60%	67%	38	120	Q3-2028
ההגנה	אשדוד	פינוי בינוי	100%	30%	67%	176	564	Q1-2029
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, השפעות מבצע "עם כלביא" ולרבות בשל מידת שיתוף פעולה בין החברה והשותפים בפרויקטים (ככל שרלוונטי) ובהחלטות שיתקבלו על ידם במהלך הקמת הפרויקט; בהתקשרות חברת הפרויקט הרלוונטית בהסכמי מימון לליווי והקמת הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמים האמורים (ככל שייקבעו); גורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקט (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה והשותפות בפרויקט); עמידת חברות הפרויקט בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידן לרבות בדרישת רמ"י; עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי ולרבות עקב מחסור בכוח אדם); שינוי רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן; הרעה בסביבה הכלכלית בארץ ובעולם (לרבות בשל שינוי בסביבת האינפלציה ו/או הריבית ו/או מלחמת "חרבות ברזל" ו/או מבצע "עם כלביא"); 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:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024	2025	
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	10,098	9,534	5,221	5,072	18,423
סך הוצאות הפעילות (מאוחד)	(1,430)	(950)	(725)	(476)	(2,703)
רווח מהפעילות NOI (מאוחד)	8,668	8,583	4,496	4,596	15,720
NOI בחברה כלולה (100%)	6,539	3,500	3,695	1,925	8,799
סה"כ NOI (חלק החברה)	15,207	12,083	8,191	6,521	24,519
NOI מנכסים זהים (מאוחד)	8,690	8,322	4,490	---	14,617
NOI מנכסים זהים (חלק החברה)	8,095	8,322	4,170	---	14,472

7.2 להלן נתונים בדבר נכסים מניבים, נכסים בהקמה וקרקעות בתכנון, של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 :

סיווג הנכס	שם הנכס ומיקומו	חלק החברה האפקטיבי	תיאור/ ייעוד	שווי בספרים 30.6.25 (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – 100% (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי משרדים / להשכרה (מ"ר) – 100%	שטחי משרדים / להשכרה (מ"ר) - חלק החברה	מועד סיום בניה משוער	צפי NOI שנתי (בתפוסה מלאה) - חלק החברה (אלפי ש"ח)	צפי NOI שנתי (בתפוסה מלאה) - חלק החברה (אלפי ש"ח)	שיעור חוזי שכירות חתומים
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	153,420	760	380	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	265,500	1,500	250	16,960	2,827	בהליכי אכלוס	19,480	3,250	מסחרי – 98% ; משרדים – 22%
בהקמה	4 קרקעות, אוה"ת כפר יונה	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	225,085	69,600	34,800	51,877	25,939	Q4-2027	31,930	15,965	12%
	8 קרקעות – מבוא כרמל	22.5%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	418,280	373,420	84,020	143,140	32,207	Q4-2028	68,710	15,460	---
	גורדוניה, חוף גולן, כנרת	50%	מלונאות	138,460	148,100	74,050	148 חדרי מלון	74 חדרי מלון	Q2-2026	23,760	11,880	100%
בתכנון	נאות גולף, קיסריה	50%	מלונאות	25,480	129,060	64,530	108 חדרי מלון	54 חדרי מלון	Q4-2027	13,570	6,735	---
	רובע השדה (מתחם 5), אילת	33.3%	מלונאות	38,270	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, אוה"ת ברוש, בית שמש	84%	חוות שרתים (דאטה סנטר)	56,670	576,275	484,070	15,000	12,600	טרם נקבע ²¹	85,800	72,100	---
	קרקע חקלאית, אוה"ת חדרה	100%	---	14,170	---	---	---	---	---	---	---	---
	סה"כ			1,879,835	1,696,880	883,260	296,864	116,998		321,110	167,060	

תחילת ההקמה מותנית בהסכמי שכירות חתומים של לפחות 30% מסך הקיבולת בפרויקט.

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

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

8. ניתוח המצב הכספי

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

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2025 (הנתונים באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		סעיף
	2024	2025	
48,425	97,858	98,736	מזומנים ושווי מזומנים
135,149	57,392	187,428	פיקדונות מוגבלים בשימוש
227,619	149,221	362,217	נכסים בגין חוזים ולקוחות
81,109	93,982	98,107	חייבים ויתרות חובה
2,681,879	2,718,581	2,917,127	מלאי בניינים למכירה וקרקעות
-	32,710	-	נכסים מוחזקים למכירה
3,174,181	3,149,744	3,663,615	סך הכל נכסים שוטפים
370,865	379,313	375,353	השקעות והלוואות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
6,761	129	32,245	חייבים ויתרות חובה
571,150	497,585	599,323	נדל"ן להשקעה ובהקמה
1,020,657	446,640	1,401,719	מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין
15,862	11,224	21,791	נכסי מסים נדחים
81,141	56,344	85,378	רכוש קבוע, נטו
2,066,436	1,391,235	2,515,809	סך הכל נכסים לא שוטפים
2,136,953	2,236,306	2,206,272	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
95,022	64,733	95,394	חלויות שוטפות של אגרות חוב
78,950	23,539	68,451	ספקים ונותני שירותים
159,733	99,903	159,009	זכאים ויתרות זכות
571,662	378,616	540,857	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
11,462	18,312	86,035	התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה
-	5,150	-	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
3,053,782	2,826,559	3,156,018	סך הכל התחייבויות שוטפות
555,405	218,575	1,043,332	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
255,031	229,580	422,700	אגרות חוב
53,399	37,266	55,413	הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
13,492	11,812	14,428	הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
369	358	369	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
57,396	57,495	56,555	התחייבויות מסים נדחים
935,092	555,086	1,592,797	סך הכל התחייבויות לא שוטפות
1,201,143	1,114,281	1,378,800	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
50,600	45,053	51,809	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,251,743	4,540,979	1,430,609	סה"כ הון

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 30 ביוני 2025 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.24
נכסים:				
מזומנים ושווי מזומנים	98,736	97,858	48,425	ראה דוח על תזרימי מזומנים.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	187,428	175,920	135,149	הפקדונות כוללים בעיקר יתרות מזומנים בחשבוניות ליווי בנקאי של פרויקטים; הגידול נובע מקליטת פרויקטים חדשים לליווי בתקופת הדיווח והפקדות רוכשים שבוצעו בהתאם לאבני דרך ולדרישות ההסכמים עם המלווים
נכסים בגין חוזים ולקוחות	362,217	149,221	227,619	העלייה משקפת בעיקר גידול בנכסים בגין חוזים (IFRS 15) במרבית הפרויקטים, על רקע קצב התקדמות בביצוע הגבוה מקצב תשלומי הרוכשים.
חייבים ויתרות חובה	98,107	93,982	81,109	הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרת מוסדות לקבל.
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,917,127	2,718,581	2,681,879	העלייה במלאי הבניינים למכירה נובעת בעיקר מהיוון עלויות תכנון ומסים, הקשורות לפרויקטים בביצוע, כשהיא מקוזזת חלקית בעלויות שהוכרו ברווח והפסד עקב התקדמות ביצוע ומסירות וכן מסיווג קרקעות מנכסים לטווח ארוך לנכסים שוטפים עם התקדמות שלבי תכנון/שיווק מתקדמים.
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	---	32,710	---	---
השקעות והלוואות המטופלות בשיטת השווי המאזני	375,353	379,313	370,865	---
נדל"ן להשקעה ובהקמה	599,323	497,585	571,150	הגידול נובע מהשקעות בסך של כ-28 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה.
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	1,401,719	446,640	1,020,657	העלייה בסעיף בתקופת הדוח נובעת בעיקר מרכישת קרקעות, השקעות ומקדמות בסך של כ-481 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 בנקאיים ואחרים	2,206,272	2,236,306	2,136,953	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-1,065 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום הינו בסך של כ-795 מיליון ש"ח, אשראי בגין נכסים מניבים הינו בסך כ-58 מיליון ש"ח, אחרות בסכום של כ-288 מיליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	159,009	99,903	159,733	---
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	540,857	378,616	571,662	הקיטון נובע בעיקר מהתקדמות ביצוע, אשר הובילו להכרה במקדמות הלקוחות כהכנסה בהתאם ל-IFRS 15, ולצמצום ההתחייבויות הרשומות של החברה כלפיהם.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,043,332	218,575	555,405	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות לז"א בסכום של כ-830 מיליון ש"ח וכן הלוואות בגין נכסים מניבים בסכום של כ-91 מיליון ש"ח. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו לרכישת קרקעות בפרויקטים יבנה (מתחם ד' ומתחם ז') וברונפמן הר הצופים.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

סעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.24
אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)	518,094	294,313	350,053	במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אג"ח סדרה ג' בסכום של כ-250 מיליון ש"ח, כולל עלויות הנפקה. מנגד, במהלך התקופה נפרע כ-81 מיליון ש"ח אג"ח סדרה א'.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,378,800	1,114,281	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-51 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	51,809	45,053	50,600	---

9. ניתוח תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
הכנסות	694,480	394,874	324,383	227,310	1,052,849
הכנסות מהשכרת נכסים	15,097	14,690	8,676	8,056	27,434
עלות ההכנסות	556,256	293,934	262,218	171,711	792,464
רווח גולמי	153,321	115,630	70,841	63,655	287,819
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(3,365)	(5,622)	(1,688)	(2,900)	3,068
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	1,337	5,989	(520)	1,664	14,488
רווח תפעולי	114,275	84,844	49,292	45,774	241,215
רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים ²²	118,183	92,856	52,465	49,578	235,550
הוצאות מימון, נטו	(45,466)	(42,879)	(23,480)	(23,744)	(83,144)
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה האם	51,443	29,323	21,296	14,715	115,094

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2025	2024	2025	2024	2024	
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	694,480	394,874	324,383	227,310	1,052,849	ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מפרויקטים אקווה פארק מתחמים ב' ו-ג', פרויקט אקווה סנס (בן גוריון), אקווה ריזורט, רובע הברון, אילת רובע השדה, עכו מתחמים 1+3 וכלניות ²² .
שיעור רווח גולמי	22.1%	28.2%	21.8%	27%	26.6%	שיעור הרווח הגולמי, וכן שיעור הרווח הגולמי בנטרול מכירות קרקע, ירדו בתקופת הדוח לעומת תקופות קודמות בעיקר בשל שינוי תמהיל: עלייה במשקל פרויקטים בעלי רווחיות יחסית נמוכה ומכירות במסלולים מסובסדים (מחיר מטר/מופחת). בנוסף, חלק מהפרויקטים מצויים בשלבים מוקדמים של ביצוע הפרויקט, שבהם ההכרה החשבונאית מטיבה פחות עם

²² 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 30 ביוני 2025

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2025	2024	2025	2024	
						שיעור הרווח הגולמי. לכך נוספו התייקרות תשומות עבודה וקבלנות משנה והרחבת מבצעי שיווק בתקופת הלחימה אשר הגדילו את ההשפעה של נשיאת ריבית הלוואות קבלן לרוכשים; לפי IFRS 15 סכומים אלה מטופלים כהפחתה מההכנסות (תמורה המשולמת ללקוח/תמריצי מכירה) ולא כהוצאת מימון, ולכן הם מקטינים את ההכנסה המדווחת ופוגעים בשיעור הרווח הגולמי. לעומת התקופה המקבילה אשתקד, שבה תרמו יותר פרויקטים שנרכשו בתקופות מוקדמות בעלות נמוכה יחסית והיו עתירי רווחיות ומכירות בשוק החופשי.
הוצאות מכירה ושיווק	(10,508)	(11,496)	(5,408)	(5,849)	(23,586)	---
הוצאות הנהלה וכלליות/ שיעור מההכנסות בניטרול קרקעות	(26,761)	(19,783)	(14,068)	(10,922)	(44,941) 4.16%	עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה נובעת בעיקר מהוצאות שכר ונלוות, בעיקר בשל עלייה במצבת כוח האדם כמו גם עליות שכר; ובהתאם, גידול בהוצאות אחזקת משרד והוצאות ביטוח עסק.
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות בשווי מאזני	1,337	5,989	(520)	1,664	14,488	הרווח בתקופה נובע בעיקר מחלק הקבוצה ברווחי פרויקט דיזינגוף בנתניה (עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ), בעוד שברבעון המקביל נבע הרווח בעיקר מחלק הקבוצה ברווחי פרויקט מפרש (אופק חופים בע"מ).

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2025	2024	2025	2024	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בנטרול רכישת קרקעות	(74,374)	134,667	32,497	110,133	519,280	עיקר ההתאמות לרווח בחציון נובע: קיטון המלאי בניינים למכירה בהתאם להכרה בהכנסה לפי קצב ההתקדמות בפרויקטים וקצב המכירות הכולל שינוי בנכסים בגין חוזים והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-51 ש"ח, וכן התאמה בגין ריבית ששולמה ולא נזקפה לרוויה בסך של כ-88 מיליון ש"ח, נטו, וכן מס ששולם בסך של 27 מיליון ש"ח; ומנגד, התאמה של כ-35 מיליון ש"ח בגין גידול בסעיף זכאים ויתרות זכות.
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נובע מהאמור לעיל וכן	(666,537)	12,965	(6,686)	45,192	(222,110)	הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת נובע מהאמור לעיל וכן

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2025	2024	2025	2024	
מפעילות שוטפת						מגידול בהשקעה בקרקעות בתקופה בעיקר השלמת רכישת הקרקעות בפרויקטים - יבנה מתחם ד' ומתחם ז', ברונפמן הר הצופים בסך של כ-583 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(112,735)	(118,693)	(26,252)	(62,056)	(274,952)	תזרים המזומנים השלילי מפעילות השקעה נובע בעיקר משינוי במזומנים מוגבלים בשימוש (52 מ') במקדמות והשקעות ששולמו בגין נדל"ש (28 מ'), מתן הלוואה לזשמי"ש (כ- 16 מ') ורכישת ר"ק (כ-13 מ').
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	829,583	174,968	(11,078)	77,749	516,869	הגידול בתזרים מזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מגידול בנטילת אשראי לזמן קצר וארוך מבנקים ואחרים בסך של כ- 538 מיליון ש"ח נטו, מהנפקת מניות בתקופה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח והנפקת אגרות חוב סדרה ג' בתקופה בסך של כ-247 מיליון ש"ח.

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 בנתוני 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 30.06.2025		התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	מיליון ש"ח		מיליון ש"ח	מיליון ש"ח
נכסים שוטפים	3,664		(1,545)	2,119
התחייבויות שוטפות	3,156		(1,324)	1,832
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	508		(221)	287

להלן פרטים אודות ההון החוזר ותזרים מתמשך מפעילות שוטפת

סעיף		דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.06.2025 (מיליוני ש"ח)	מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.06.2025 (מיליוני ש"ח)
הון חוזר	הון חוזר	508	762
	הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	287	681
תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת		(667)	(534)

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

נכון ליום 30 ביוני 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 שלילי 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-360 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מפרויקט אקווה ריזורט באילת והפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג'), ובשנה שלאחר מכן כ-695 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מהפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג', אקווה סנס נתניה, מגרש 501 בטירת הכרמל, פרויקט אקווה פורט באילת ופרויקטים בעכו מתחמים 1-3), וכן נוכח יכולות גיוס חוב ו/או הון בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף). בין היתר, בחן דירקטוריון החברה את תוכנית המכירות בפרויקטים השונים של החברה, וכן בחן את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת היכולת לבצע מימושים נוספים של קרקעות או פרויקטים שבעלותה, ככל ויידרש. כמו כן בהסתמך על ניסיון העבר של החברה, לחברה היכולת לשחרר עודפים מפרויקטים עם התקדמות שיעור הביצוע ושיעור מכירות כפי שהוגדר/יוגדר על ידי הבנקים המלווים, וכן נוכח העובדה שלהערכת החברה מרבית הפרויקטים שבתכנון כמפורט בטבלאות שבדוח זה לעיל וכמפורט בסעיף 6.6.5.3 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 הדיור תניב לחברה מזומנים נוספים אשר יפחיתו את החוב ביחס לפרויקטים בליווי. לאור כל האמור לעיל קבע דירקטוריון החברה (כשאין כל ודאות לכך) כי לא צפויה להיות בעיית נזילות לחברה כאמור ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה.

האמור לעיל בדבר הנחות דירקטוריון החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל ולגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד והנחות הדירקטוריון עלולות להשתנות לרבות עקב מלחמת חרבות ברזל ומבצע "עם כלביא", 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, גיוס הון ו/או חוב בשוק ההון (לחברה תשקיף מדף בתוקף), ממקדמות מלקוחות ואשראי מספקים, כמפורט להלן:

12.1 אמצעים הוניים

ההון ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-1,431 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 המאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 עמד על שיעור של 23.2% לעומת 23.8% ליום 31 בדצמבר 2024.

12.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר ליום 30 ביוני 2025, מסתכמת לסך של כ-2,206 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 30 ביוני 2025, מסתכמת לסך של כ-1,043 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-555 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. למועד הדוח סך של כ-943 מיליון ש"ח צמודות לריבית הפריים. בנוסף, אגרות חוב (סדרה א'-ג') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ-423 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה ראה נספח ב' להלן.

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

15. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

לגילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה ראה נספח ב' לדוח דירקטוריון זה.

נועם גרייף
מנכ"ל

אלון עמרם
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 24 באוגוסט, 2025

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025

גילוי רבעוני בנוגע לנדל"ן יזמי

להלן גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן אשר מסווגים כמהותיים מאוד ו/או אשר העודפים בהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה:

1. פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת פרויקט "מחיר מופחת" – פרויקט בהקמה

1.1 עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
118,610	118,610	118,610	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
43,530	47,660	47,670	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
9,100	15,070	49,460	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
24,760	24,760	24,760	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
196,000	206,100	240,500	סה"כ עלות מצטברת
196,000	206,100	240,500	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
4,830	4,580	4,570	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
320,070	320,620	287,130	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
324,900	325,200	291,700	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה
2%	3%	15%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

1.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025			פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100% חלק החברה 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
72	10	32	42	יחידות דיור (#)	
6,609	1,046	3,409	4,455	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
25.2	28.3	27.8	28.1	יחידות דיור – שוק חופשי	
9.3	9.6	9.3	9.3	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
79	89	121	121	יחידות דיור (#) (*)	
7,215	8,261	11,669	11,669	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
25.2	25.6	25.7	25.7	יחידות דיור – שוק חופשי	
9.3	9.3	9.3	9.3	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
653,810	656,240	656,200	656,200	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
74,750	74,800	74,800	74,800	מחיר למשתכן	
126,550	153,080	171,470	171,470	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
20,360	21,580	47,035	47,035	מחיר למשתכן	
19%	23%	26%	26%	שוק חופשי	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (לרבות מסחר)
27%	29%	63%	63%	מחיר למשתכן	
256	246	214	214	יחידות דיור (#)	
25,637	24,591	21,183	21,183	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
156,500	156,700	168,600	168,600	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---			33	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---			---	שטחי מסחר (מ"ר)	

שנת 2024	שנת 2025			פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת) (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה		
---	---	---	10	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	שטחי מסחר	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
---	---	---	34		כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי
---	---	---	180		

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

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

שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	זמן ההוצאה
240,807	240,807	240,807	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
61,213	61,213	61,213	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	זמן ההוצאה
86,065	110,765	137,635	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
37,065	37,065	37,065	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	זמן ההוצאה
425,150	449,850	476,720	סה"כ עלות מצטברת	
425,150	449,850	476,720	סה"כ עלות מצטברת בספרים	זמן ההוצאה
---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	זמן ההוצאה
237,200	209,800	184,980	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	זמן ההוצאה
237,200	209,800	184,980	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
27%	35%	43%	שיעור השלמה [הנדס/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	רבעון 2	כל התקופה		
290	6	---	6	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
25,865	559	---	559	יחידות דיור (מ"ר)	
---	957	187	1,114	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
22.6	24.4	---	24.4	יחידות דיור – שוק חופשי	
12.7	---	---	---	יחידות דיור – מחיר למשתכן	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	25.8	26.1	25.8	שטחי מסחר	
298	303	303	303	יחידות דיור (#) (*)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
26,513	27,073	27,073	27,073	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	957	1,144	1,114	שטחי מסחר (מ"ר)	שיעור השיווק של הפרויקט
22.8	22.8	22.7	22.7	יחידות דיור – שוק חופשי	
12.7	12.7	12.7	12.4	יחידות דיור – מחיר למשתכן	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים דוח על המצב הכספי
---	25.8	25.8	25.8	שטחי מסחר	
614,695	615,110	612,630	612,630	שוק חופשי	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
192,305	194,185	194,750	194,750	מחיר למשתכן	
262,995	299,465	304,210	304,210	שוק חופשי	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים דוח על המצב הכספי
192,305	194,185	194,570	194,570	מחיר למשתכן	
43%	45%	50%	50%	שוק חופשי	יחידות דיור (#)
100%	100%	100%	100%	מחיר למשתכן	
98	93	93	93	יחידות דיור (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
10,086	9,526	9,526	9,526	שטחי מסחר (מ"ר)	
3,390	2,246	2,246	2,246	שטחי מסחר (מ"ר)	יחידות דיור (מ"ר)
185,100	188,400	182,100	182,100	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	יחידות דיור (מ"ר)	

שנת 2024	שנת 2025			פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	
---	---	---	---	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---	---	---	---	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
---	---	---	93	כמות יח"ד שנותרו 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	30.6.2025	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
			עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
226,652	226,652	226,652	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
64,800	64,800	64,800	סה"כ עלות מצטברת	סה"כ עלות מצטברת בספרים
119,978	156,758	192,558	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
31,430	31,430	31,430	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
442,860	479,640	515,440	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	שיעור השלמה [הנדסי/בספין] לא כולל קרקע
442,860	479,640	515,440	---	---
---	---	---	---	---
---	---	---	---	---
219,540	179,020	142,160	---	---
---	---	---	---	---
219,540	179,020	142,160	---	---
36%	47%	59%	---	---

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	רבעון 2	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
217	5	2	7	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
18,453	537	200	737	שטחי מסחר (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
21.9	23.1	21.8	22.7	יחידות דיור – מחיר למשתכן	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
12.7	---	---	---	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	יחידות דיור (#) (*)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
303	308	310	310	יחידות דיור (מ"ר) (*)	---
26,623	27,160	27,360	27,360	שטחי מסחר (מ"ר)	---
---	---	---	---	יחידות דיור – שוק חופשי	---
22	22	22	22	יחידות דיור – מחיר למשתכן	---
12.7	12.7	12.7	12.7	שטחי מסחר	---
---	---	---	---	שוק חופשי	---
587,865	587,120	583,495	583,495	מחיר למשתכן	---
212,735	214,880	215,305	215,305	שוק חופשי	---
221,375	233,470	237,865	237,865	מחיר למשתכן	---
212,735	214,880	215,305	215,305	שוק חופשי	---
38%	40%	41%	41%	שיווק ליום האחרון של התקופה (לרבות מסחר)	---
100%	100%	100%	100%	יחידות דיור (#)	---
136	131	129	129	יחידות דיור (מ"ר)	---
14,110	13,573	13,373	13,373	שטחי מסחר (מ"ר)	---
---	---	---	---	---	---

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	רבעון 2	כל התקופה	
202,700	211,500	223,000	223,000	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---	---	---	4	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---	---	---	---	יחידות דיור (#)
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)
---	---	---	24.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	יחידות דיור
---	---	---	---	שטחי מסחר
---	---	---	---	כמות יחידות שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
---	---	---	129	כמות יחידות שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי

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	30.6.2025	פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
			עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
221,855	221,855	221,855	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
55,135	55,135	55,135	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	סה"כ עלות מצטברת
109,178	144,038	172,038	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	סה"כ עלות מצטברת בספרים
23,422	23,422	23,422	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
409,590	444,450	472,450	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
409,590	444,450	472,450	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו) בעתיד (אומדן)
---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
204,550	168,730	141,650	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	שיעור השלמה [הנדס/כספי] לא כולל קרקע
---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
204,550	168,730	141,650	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
35%	46%	56%	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	

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	רבעון 2	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
41	3	4	7	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
3,775	300	340	640	שטחי מסחר (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	1,789	241	2,030	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
23.3	23.3	24.2	23.8	יחידות דיור – מחיר למשתכן	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
12.7	---	---	---	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
---	24.7	27.3	25	יחידות דיור (#) (*)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
281	284	288	288	יחידות דיור (מ"ר) (*)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
25,510	25,810	26,150	26,150	שטחי מסחר (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	1,789	2,030	2,030	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
20.8	20.9	20.9	20.9	יחידות דיור – מחיר למשתכן	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
12.8	12.8	12.7	12.7	שטחי מסחר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
---	24.8	25	25	יחידות דיור – שוק חופשי	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
574,700	574,640	572,970	572,970	מחיר למשתכן	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
166,700	168,060	168,330	168,330	שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
263,380	315,210	330,450	330,450	מחיר למשתכן	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
166,700	168,060	168,330	168,330	שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
46%	55%	58%	58%	שוק חופשי	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה

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

שנת 2024	שנת 2025			פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099 מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	מחיר למשתכן	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (לרבות מסחר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
100%	100%	100%	100%			
89	86	82	82	יחידות דיור (#)		
8,818	8,518	8,178	8,178	יחידות דיור (מ"ר)		
3,560	1,771	1,531	1,531	שטחי מסחר (מ"ר)		
172,000	154,600	154,600	154,600	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
---			---	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח	
---			---	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	
---			---	יח"ד	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן	
---			---	שטחי מסחר	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	
---			82			

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

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

שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	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	85,000	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
5,352	5,352	6,232	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	סה"כ עלות מצטברת
11,683	15,484	17,193	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	סה"כ עלות מצטברת בספרים
12,090	12,203	14,355	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
114,125	118,039	122,780	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
114,125	118,039	122,780	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
---	---	---	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
15,580	15,580	14,700	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע
236,970	227,280	230,828		
1,115	1,115	1,000		
253,665	243,975	246,528		
2%	2%	2%		

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	30.6.2025	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	218,180	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
88,985	88,582	97,372	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	סה"כ עלות מצטברת
1,955	2,966	3,378	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	סה"כ עלות מצטברת בספרים
57,180	63,916	70,760	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
366,300	373,644	389,690	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
366,300	373,644	389,690	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע
8,900	8,900	110		
312,250	307,006	305,300		
3,750	3,750	---		
324,900	319,656	305,410		
---	---	---		

6.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025			פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטר")	
	רבעון 1	רבעון 2	כל התקופה	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
---	20	248	268	יחידות דיור (#)	
---	1,803	24,029	25,832	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	24.1	24.1	יחידות דיור – שוק חופשי	
---	15	14.9	14.9	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	20	268	268	יחידות דיור (#) (*)	
---	1,803	25,832	25,832	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	24.1	24.1	יחידות דיור – שוק חופשי	
---	15	14.9	14.9	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	345,450	345,450	345,450	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
---	422,650	422,650	422,650	מחיר למשתכן	
---	0	3,890	3,890	שוק חופשי	
---	27,094	383,311	383,311	מחיר למשתכן	
---	---	1%	1%	שוק חופשי	
---	7%	91%	91%	מחיר למשתכן	
359	339	91	91	יחידות דיור (#)	
39,004	37,201	13,433	13,433	יחידות דיור (מ"ר)	
3,125	3,125	2,730	2,730	שטחי מסחר (מ"ר)	
366,300	360,500	193,200	193,200	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	---	---	15	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	17.8	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	---	---	20	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן	
---	---	---	71	כמות יח"ד שנותרו 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' לדוח 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 30 ביוני 2025
גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

1. פרטים אודות אגרות חוב

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

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?
28 ביולי 2022	2 בינואר 2024	9 בינואר 2025	מועד הנפקה
14 בספטמבר 2022 ; 6 ביולי 2023 ; 10 בספטמבר 2024	---	17 ביולי 2025 (לאחר מועד הדוח)	מועדי הרחבת הסדרה
138,698	110,312	250,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
249,886 ; 250,000 ; 250,000	ל.ר.	310,000 (לאחר מועד הדוח)	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
169,040	104,796	310,000	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)
834	---	---	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.06.2025
167,407	104,083	247,438	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2025 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)
171,830	108,401	251,850	שווי בבורסה ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 6% הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 30 בנובמבר 2022 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וביום 31 במאי 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 5.4 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 - 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.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל	אגרות חוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31	אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של	מועדי תשלום הקרן

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

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

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

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

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

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

2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב של החברה:

אגרות החוב (סדרה 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

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 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

3. דירוג אגרות החוב:

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.ג., 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.ג. וביום 15 ביולי 2025 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ג') עד לסך של עד 310 מיליון ש"ח ע.ג..

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.

4. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 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 והעתידי (המוחזק על-ידה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 6 לשטר הנאמנות (סדרה א').
 - החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה א'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
 - החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
 - החברה עומדת בהתחייבותה בסעיף 8.5 לשטר הנאמנות לפיה כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים²³ 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')

²³ "חוב סולו מוגבל" - הלוואה שנטלה החברה עצמה מגוף פיננסי (להלן: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר ושאננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים כהגדרתם להלן) אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, זכאי המלווה להיפרע מתוך כספי עודפים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור, לא יחשבו בכל מקרה כחוב סולו מוגבל.

"עודפים", משמעם הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בנייה למגורים של החברה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

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

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

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

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

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 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1 סעיף 6.4.1	ההון העצמי ²⁴ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה
			זכויות מיעוט
			הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד) ²⁵
			שטרי הון נחותים
			ניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).
			הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט
2	סעיף 6.3.2 סעיף 6.4.2	יחס ההון למאזן ²⁶ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-12%	סך הכל נכסים בניכוי:
			התחייבויות למתן שירותי בניה
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות
			מקדמות מלקוחות
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש
			סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)
			בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.
			יחס הון עצמי למאזן -
			=1,430,609 / 5,403,346
			26.48%

²⁴ "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).

²⁵ יוער כי נכון ליום 30 ביוני 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות

²⁶ "מאזן" משמעו מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

אגרות החוב (סדרה ב')

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

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ²⁷ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה
	סעיף 6.4.1		זכויות מיעוט
			הלוואות בעלים נחותות ²⁸
			הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ²⁹ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-13%	סך הכל נכסים
			בניכוי :
			התחייבויות למתן שירותי בניה
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש
			סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)
			בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.
			יחס הון עצמי למאזן -
			=1,430,609 / 5,403,346
4	סעיף 8.1.25	יחס חוב לבטוחה ³⁰	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
	וכן סעיף 2.9.1		B- שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות

²⁷ "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 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 ב') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים שהונפקו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי.

²⁸ יוער כי נכון ליום 30 ביוני 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

²⁹ "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.

³⁰ היחס שבין הערך ההתחייבתי נטו (A-B) לבין ערך הנכסים המשועבדים (C), כהגדרת מונחים אלו בנספח 7 לשטר הנאמנות. בהתאם לאמור בשטר הנאמנות כל עוד סך אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור אינו עולה על 110,312,000 ש"ח ע.ג. - אזי ככל שיחס החוב לבטוחה כהגדרתו בנספח 7 לשטר הנאמנות עלה על 75%.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
	לנספח 7	יחס חוב לבטוחה : שווה ל- $\frac{A-B}{C}$, בהתאם להגדרת המונחים להלן.	המשועבדים³¹. C - ערך הנכסים המשועבדים יחס חוב לבטוחה
			146,965
			71.3%

אגרות החוב (סדרה ג')

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

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ³² (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 630 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה
	סעיף 6.4.1		זכויות מיעוט
			הלוואות בעלים נחותות ³³
			הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט
			1,430,609
			51,809

			1,378,800
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ³⁴ (כולל	

³¹ 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.

³² "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.

³³ יוער כי נכון ליום 30 ביוני 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

³⁴ "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.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)																				
	סעיף 6.4.2	זכויות מיעוט לא יפחת מ- 14%	<table><tr><td>סך הכל נכסים</td><td>6,179,424</td></tr><tr><td>בניכוי:</td><td></td></tr><tr><td>התחייבויות למתן שירותי בניה</td><td>(86,035)</td></tr><tr><td>התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות</td><td>---</td></tr><tr><td>התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות</td><td>(540,857)</td></tr><tr><td>השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש</td><td>(149,186)</td></tr><tr><td>סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)</td><td></td></tr><tr><td>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.</td><td>5,403,346</td></tr><tr><td>יחס הון עצמי למאזן -</td><td></td></tr><tr><td>=1,430,609 / 5,403,346</td><td>26.48%</td></tr></table>	סך הכל נכסים	6,179,424	בניכוי:		התחייבויות למתן שירותי בניה	(86,035)	התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	---	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	(540,857)	השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש	(149,186)	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.	5,403,346	יחס הון עצמי למאזן -		=1,430,609 / 5,403,346	26.48%
סך הכל נכסים	6,179,424																						
בניכוי:																							
התחייבויות למתן שירותי בניה	(86,035)																						
התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	---																						
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	(540,857)																						
השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש	(149,186)																						
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.	5,403,346																						
יחס הון עצמי למאזן -																							
=1,430,609 / 5,403,346	26.48%																						



 עזרם אברהם

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ונפרדים של החברה ליום 30 ביוני 2025





עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2

דוח רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

3-4

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

5-6

דוחות מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

7-11

דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון

12-14

דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים

15-25

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 1.9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 0.3% ו-0.5% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן הינה 97,093 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו 3,253 אלפי ש"ח ו-1,414 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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 לתקופות 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

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

בריתמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 24 באוגוסט 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 972 (2) 501 8888 פקס: 972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 972 (4) 860 7333 פקס: 972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 972 (8) 637 5676 פקס: 972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 972 (73) 399 4455 פקס: 972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

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

משרד רעננה - מתחם
אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

48,425	97,858	98,736
135,149	57,392	187,428
227,619	149,221	362,217
81,109	93,982	98,107
2,681,879	2,718,581	2,917,127
-	32,710	-
3,174,181	3,149,744	3,663,615

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

370,865	379,313	375,353
6,761	129	32,245
571,150	497,585	599,323
1,020,657	446,640	1,401,719
15,862	11,224	21,791
81,141	56,344	85,378
2,066,436	1,391,235	2,515,809
5,240,617	4,540,979	6,179,424

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.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,136,953	2,236,306	2,206,272
95,022	64,733	95,394
78,950	23,539	68,451
159,733	99,903	159,009
571,662	378,616	540,857
11,462	18,312	86,035
-	5,150	-
3,053,782	2,826,559	3,156,018

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

555,405	218,575	1,043,332
255,031	229,580	422,700
53,399	37,266	55,413
13,492	11,812	14,428
369	358	369
57,396	57,495	56,555
935,092	555,086	1,592,797

הון

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים

-	-	-
308,826	308,826	433,967
28,652	27,561	29,725
863,665	777,894	915,108

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם
בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

1,201,143	1,114,281	1,378,800
50,600	45,053	51,809

סה"כ הון

1,251,743	1,159,334	1,430,609
-----------	-----------	-----------

סה"כ התחייבויות והון

5,240,617	4,540,979	6,179,424
-----------	-----------	-----------

24 באוגוסט, 2025

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

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1,052,849	227,310	324,383	394,874	694,480	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות, ניהול והפעלה
27,434	8,056	8,676	14,690	15,097	
1,080,283	235,366	333,059	409,564	709,577	
784,134	169,586	260,198	290,349	552,577	עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
8,330	2,125	2,020	3,585	3,679	
792,464	171,711	262,218	293,934	556,256	
287,819	63,655	70,841	115,630	153,321	רווח גולמי
3,068	(2,900)	(1,688)	(5,622)	(3,365)	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
(23,586)	(5,849)	(5,408)	(11,496)	(10,508)	
(44,941)	(10,922)	(14,068)	(19,783)	(26,761)	
4,367	126	135	126	251	
14,488	1,664	(520)	5,989	1,337	
241,215	45,774	49,292	84,844	114,275	רווח תפעולי
17,675	3,485	3,094	8,868	9,696	הכנסות מימון הוצאות מימון
(100,819)	(27,229)	(26,574)	(51,747)	(55,162)	
(83,144)	(23,744)	(23,480)	(42,879)	(45,466)	הוצאות מימון, נטו
158,071	22,030	25,812	41,965	68,809	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
(33,390)	(4,806)	(6,427)	(8,602)	(16,157)	
124,681	17,224	19,385	33,363	52,652	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
115,094	14,715	21,296	29,323	51,443	מיוחס ל: בעלים של החברה האם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
9,587	2,509	(1,911)	4,040	1,209	
124,681	17,224	19,385	33,363	52,652	

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה:
רווח בסיסי ומדולל:

1.66	0.22	0.27	0.46	0.66
------	------	------	------	------

רווח בסיסי למניה (בש"ח)

69,294	67,004	78,805	63,483	78,205
--------	--------	--------	--------	--------

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

1.66	0.22	0.27	0.46	0.65
------	------	------	------	------

רווח מדולל למניה (בש"ח)

69,398	67,039	79,705	63,500	79,105
--------	--------	--------	--------	--------

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

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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
-	308,826	1,364	27,288	863,665	1,201,143	50,600	1,251,743
-	-	-	-	51,443	51,443	1,209	52,652
-	125,141	-	-	-	125,141	-	125,141
-	-	1,073	-	-	1,073	-	1,073
-	433,967	2,437	27,288	915,108	1,378,800	51,809	1,430,609

יתרה ליום 1 בינואר 2025

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

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	קרן הון אופציות לעובדים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	(*)	-	-	27,288	768,571	41,013	836,872
-	-	-	-	-	29,323	4,040	33,363
-	(*)	-	-	-	-	-	-
-	308,826	-	-	-	308,826	-	308,826
-	-	273	-	-	273	-	273
-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
-	308,826	273	27,288	777,894	1,114,281	45,053	1,159,334

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:

רווח נקי ורווח כולל לתקופה
 פיצול הון המניות ומחיקת ערך נקוב
 הנפקת מניות
 תשלום מבוסס מניות
 דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 ביוני 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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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
-	433,967	1,897	27,288	893,812	1,356,964	53,720	1,410,684
-	-	-	-	21,296	21,296	(1,911)	19,385
-	-	540	-	-	540	-	540
-	433,967	2,437	27,288	915,108	1,378,800	51,809	1,430,609

יתרה ליום 1 באפריל 2025

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

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

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

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

מיוחס לבעלים של החברה האם							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	קרן הון אופציות לעובדים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
- (*)	-	-	27,288	763,179	790,467	42,544	833,011
-	-	-	-	14,715	14,715	2,509	17,224
- (*)	-	-	-	-	-	-	-
-	308,826	-	-	-	308,826	-	308,826
-	-	273	-	-	273	-	273
-	308,826	273	27,288	777,894	1,114,281	45,053	1,159,334

יתרה ליום 1 באפריל 2024

התנועה בתקופת הדוח:

רווח נקי ורווח כולל לתקופה
 פיצול הון המניות ומחיקת ערך נקוב
 הנפקת מניות
 תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 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							
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
- (*)	-	-	27,288	768,571	795,859	41,013	836,872
-	-	-	-	115,094	115,094	9,587	124,681
- (*)	-	-	-	-	-	-	-
-	308,826	-	-	-	308,826	-	308,826
-	-	1,364	-	-	1,364	-	1,364
-	-	-	-	(20,000)	(20,000)	-	(20,000)
-	308,826	1,364	27,288	863,665	1,201,143	50,600	1,251,743

יתרה ליום 1 בינואר 2024
רווח נקי ורווח כולל לשנה
פיצול הון המניות ומחיקת ערך נקוב
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

124,681	17,224	19,385	33,363	52,652
---------	--------	--------	--------	--------

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

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

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

(14,488)	(1,664)	520	(5,989)	(1,337)
16	-	-	5	-
11,241	2,334	4,177	4,477	7,768
(201)	-	(135)	-	(208)
(3,068)	2,900	1,688	5,622	3,365
83,144	23,744	23,480	42,879	45,466
33,390	4,806	6,427	8,602	16,157
1,364	273	540	273	1,073
38,000	500	-	1,000	-
(55,553)	(16,907)	(10,481)	(28,282)	(26,619)
5,651	1,929	2,833	2,903	6,091
(230,830)	(58,106)	(69,555)	(115,298)	(132,561)
(2,919)	-	-	-	-
(173)	-	-	-	-

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

(2,041)	(2,872)	4,561	(2,218)	2,355
(8,365)	(25,147)	33,739	(29,877)	(21,731)
495,088	208,265	2,549	246,170	(51,524)
46,112	(43,894)	(14,033)	(9,299)	(10,499)
(1,769)	(3,252)	26,802	(19,664)	35,178

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

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת
קרקעות

519,280	110,133	32,497	134,667	(74,374)
(741,390)	(64,941)	(39,183)	(121,702)	(592,163)
(222,110)	45,192	(6,686)	12,965	(666,537)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(76,094)	(6,383)	(21,388)	(13,041)	(28,173)
35,304	-	-	-	-
(45,457)	(5,905)	(3,785)	(13,418)	(13,219)
1,316	638	633	638	1,422
(7,039)	-	-	-	-
(67,034)	(796)	8,505	(51,380)	(3,319)
(410)	-	(383)	-	(1,027)
(106,293)	(36,610)	(11,508)	(28,492)	(52,264)
(8,845)	(13,000)	1,674	(13,000)	(16,155)
(400)	-	-	-	-
(274,952)	(62,056)	(26,252)	(118,693)	(112,735)

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
גביית (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)	(186,521)	39,531	(243,795)	146,196
169,901	-	-	109,026	247,084
(66,627)	(61,111)	(80,845)	(61,111)	(80,845)
308,826	308,826	-	308,826	125,141
485,115	10,000	32,719	78,352	396,605
(30,997)	(2,311)	(2,391)	(5,476)	(4,769)
791	-	-	791	-
16,250	3,000	4,000	3,000	4,000
(4,870)	-	(3,100)	(1,750)	(3,100)
5,780	5,866	(992)	7,105	(729)
(20,000)	-	-	(20,000)	-
516,869	77,749	(11,078)	174,968	829,583

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 (פירעון) הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות
שליטה, נטו
דיבידנד ששולם לבעלי המניות

מזומנים נטו - פעילות מימון

19,807	60,885	(44,016)	69,240	50,311
28,618	36,973	142,752	28,618	48,425
48,425	97,858	98,736	97,858	98,736

עליה (ירידה) 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
10,990	-	-	-	400

קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי
המאזני חלק 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 מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. עד למועד הרישום למסחר והחל מהרבעון השלישי של שנת 2022 החברה היתה תאגיד מדווח מכח הנפקה של אגרות חוב, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

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

נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה מוחזקת בחלקים שווים על ידי מר אלון עמרם ומר יורם עמרם. החזקותיהם של מר אלון עמרם ומר יורם עמרם, לאחר שהם מימשו בתקופת הדוח 9,483,500 מניות רגילות של החברה שהוחזקו על ידם, הינן כ-32.62% כ"א מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, ויתרת ה-34.76% 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 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 הצגה 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 (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

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

בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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 במכרז "דיור במחיר מטר" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין במתחם ברונפמן - הר הצופים, ירושלים, בייעוד למגורים (בנייה רוויה) ומסחר. הזכויות כוללות כ-330 יח"ד (מתוכן כ-264 יח"ד במסלול "מחיר מטר" והיתר בשוק חופשי) וכ-1,533 מ"ר שטחי מסחר. התמורה בגין הזכייה הסתכמה לסך של כ-121 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-22 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה, במימון עצמי ובמימון חיצוני בסך של כ-113 מיליון ש"ח.

ב. ביום 30 בדצמבר 2024 זכתה החברה במכרז "דיור במחיר מטר" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין ביבנה, בייעוד למגורים (בנייה רוויה) ומסחר. הזכויות כוללות שני מתחמים נפרדים, עליהם ניתן להקים כ-646 יח"ד (מתוכן כ-517 יח"ד במסלול "מחיר מטר" והיתר בשוק חופשי) וכ-540 מ"ר שטחי מסחר. התמורה הסתכמה לסך של כ-92.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-147.5 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה, במימון עצמי ובמימון חיצוני 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 בשעבדים כלשהם.

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

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

החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

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

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

עמרם 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 בשווי ההון של נכסיהן ביחס לשווי ההון ליום 30 בספטמבר 2024 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם) כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות 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, ושאיננה מוגבלת 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 עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (להלן: "החברה הכלולה"), במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") לחכירת מקרקעין במתחם נחל רקת, טבריה, להקמת 693 יחידות דיור בבנייה רוויה, מתוכן כ-20% במסלול 'מחיר מטר', בהתאם להוראות המכרז.

תמורת הקרקע במכרז (לא כולל מע"מ) עומדת על כ-50.9 מיליון ש"ח. בנוסף, 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. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה, במימון עצמי ובמימון חיצוני בסך של כ-105 מיליון ש"ח.

ו. בחודש ינואר 2025 התקשרה עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 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 ההסכם 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%-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.

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.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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 שנותרו 60 מגרשים ליחידות צמודות קרקע. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים התקבלו שוברים עבור 858 יח"ד ושולמה מלוא התמורה לרמ"י ולמשב"ש בסך של כ-172 מיליון ש"ח.

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

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

ביום 17 במרץ 2025, מכרה החברה את זכויותיה בפרויקט לצד שלישי (להלן - "הרוכשת") בתמורה לסך של כ-23.5 מיליון ש"ח. כמו כן, התחייבה הרוכשת לשאת ביתרת התשלום לרמ"י בגין עלות הקרקע והוצאות הפיתוח. נכון למועד הדוח השלימה הרוכשת את כלל התחייבויות החברה כלפי רמ"י. יתרת התמורה הצפויה להתקבל מהעסקה לחברה עומדת על כ-7 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ.

ט. ביום 30 במרץ 2025 התקשרה עמרם 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 וערביות עד לסך כולל של כ-969 מיליון ש"ח.

י. ביום 4 ביוני 2025 התקשרה עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ (להלן - "עמרם את ביטון מלונאות"), חברה מאוחדת אשר 50% מהונה מוחזק על ידי החברה, יחד עם שותף נוסף, עם צד שלישי בעסקה לרכישת זכויות במקרקעין בעיר חדרה, בשטח של כ-12,077 מ"ר בלתי מסוימים (בתחום שלוש חלקות שונות), ביעוד מלונאות, נופש ותיירות, בתמורה לכ-18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. חלקה של עמרם את ביטון מלונאות בזכויות הוא כ-75% וחלקו של השותף הנוסף כ-25%; בהתאם לכך חלקה של עמרם את ביטון מלונאות בתמורה עומד על כ-13.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח הועברו למוכר מקדמות בסך מצטבר של כ-4 מיליון ש"ח. הזכויות הנרכשות מצויות במקרקעין בהם לעמרם את ביטון מלונאות זכויות בלתי מסוימות מכוח רכישה קודמת (ראו ביאור 12(ג)(4) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024).

יא. בהמשך לביאור 30'יג' לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024, בחודש אפריל 2025 אישרו וועדת התגמול ודירקטוריון החברה את העלאת השכר החודשי של מנכ"ל החברה, מר נועם גרייף, לסך של 110 אלפי ש"ח לחודש (עלות מעביד מסתכמת לסך של כ-141 אלפי ש"ח).

יב. ביום 13 ביוני 2025, פתחה ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד איראן. המבצע הוביל, לאור הסיכון הגבוה לחיים ולרכוש אשר היה גלום במתקפות הטילים וכלי הטיס הבלתי מאוישים ששוגרו בתגובה מאיראן לעבר ישראל, להגבלות חריפות על העורף הישראלי, שהביאו להאטה של הפעילות במשק. עלותו הכלכלית של המבצע והשפעתו על המשק טרם התבררו במלואן נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, והחברה ממשיכה לבחון את השפעתו הישירה והעקיפה על פעילות החברה, אם כי לא נגרם נזק ישיר לאתרי החברה. החברה תעדכן בנוגע לכל התפתחות מהותית בנושא, ככל שיידרש.

בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך והיקפה של מלחמת חרבות ברזל ואי הודאות הביטחונית בגבולותיה של ישראל כתוצאה ממנה וממבצע "עם כלביא", הרי שלמועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה והמבצע על המצב הכלכלי בישראל בכלל, על זמינות קבלנים ופועלים בענף הביצוע, על מחירי חומרי הגלם ועל פעילותה של החברה בפרט.

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
247,561	186,194	167,407
103,765	109,050	104,083
-	-	247,438

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה א' וריבית לשלם

אגרות חוב סדרה ב' וריבית לשלם

אגרות חוב סדרה ג' וריבית לשלם

שווי הוגן (*)		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
253,434	188,738	171,830
108,726	111,989	108,401
-	-	251,850

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה א'

אגרות חוב סדרה ב'

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 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
268,151	239,188	281,937

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- 7.75% - 7.58% (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 הכוללים פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה:

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

הכנסות המגזרים נובעות 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 הבניינים 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.

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 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	
709,577	(72,540)	15,097	6,997	760,023	הכנסות המגזר
149,956	(30,482)	11,972	1,438	167,028	תוצאות המגזר
(3,365)	1,183	553	(5,101)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
409,564	(76,625)	14,690	3,752	467,747	הכנסות המגזר
110,008	(29,734)	2,730	(1,379)	138,391	תוצאות המגזר
(5,622)	7,532	(8,275)	(4,879)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 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	
333,059	(41,730)	8,676	3,865	362,248	הכנסות המגזר
69,153	(12,509)	3,036	732	77,894	תוצאות המגזר
(1,688)	4,896	(3,621)	(2,963)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
235,366	(38,177)	8,056	1,937	263,550	הכנסות המגזר
60,755	(12,402)	1,568	184	71,405	תוצאות המגזר
(2,900)	3,040	(4,284)	(1,656)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

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

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
290,887	60,755	69,153	110,008	149,956	
(68,527)	(16,771)	(19,476)	(31,279)	(37,269)	סכומים שאינם מיוחסים:
4,367	126	135	126	251	הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
17,675	3,485	3,094	8,868	9,696	הכנסות אחרות
(100,819)	(27,229)	(26,574)	(51,747)	(55,162)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
14,488	1,664	(520)	5,989	1,337	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי
158,071	22,030	25,812	41,965	68,809	שיטת השווי המאזני
					רווח לפני מיסים

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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		הכנסות
	2024		2025		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	-	-	-	-	
(27)	4	(316)	(8)	(251)	רווח (הפסד)

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

ביאור 6 - השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
1,173,518	1,090,724	1,210,292	נכסים שוטפים
224,405	70	390,987	נכסים לא שוטפים
973,903	837,098	1,031,577	התחייבויות שוטפות
402,829	232,486	548,762	התחייבות בלתי שוטפות
21,191	21,210	20,940	נכסים נטו
10,596	10,605	10,470	חלק החברה בנכסים נטו
155,961	122,901	151,759	התאמות: הלוואות בעלים לחברה הכלולה
166,557	133,506	162,229	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 3ה' ו-3ו', בהתאמה.

ביאור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 14 ביולי 2025 ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים, בהיקף כספי כולל של 60 מיליון ש"ח ע.ג. ובמחיר של 1.0058 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. בעקבות ההרחבה, יתרת אגרות החוב (סדרה ג') במחזור מסתכמת ב- 310 מיליון ש"ח ע.ג. ההנפקה בוצעה בהתאם לתנאי הסדרה הקיימת, לרבות מועדי הפירעון ושיעור הריבית. התמורה ברוטו שהתקבלה לחברה הסתכמה בכ- 60,348 אלפי ש"ח.

ב. ביום 17 ביולי 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם המעדכן את התחייבויות החברה כלפי הבנק בקשר עם הלוואותיו לחברה בשלושה פרויקטים, בקרית אתא (פרויקט אחד) ובבית שמש (שני פרויקטים), אשר העמיד להם מימון בסכום מצטבר של כ-198 מיליון ש"ח וביחס למימון הנ"ל בלבד (להלן: "ההלוואות") ו-"מכתב ההתניות", בהתאמה).

בהתאם למכתב ההתניות התחייבה החברה כלפי הבנק לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות: שמירה על יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-13% והון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) אשר לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח. נקבע מנגנון התאמת ריבית לפיו חריגה מהון עצמי של 550 מיליון ש"ח או מיחס הון עצמי למאזן של 15% תביא לעלייה בשיעור הריבית על ההלוואות בשיעור מצטבר של עד 0.5% עד לתיקון החריגה. חריגה נמשכת במשך שני רבעונים רצופים תזכה את הבנק בזכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי.

כמו כן, הוגבלו חלוקות דיבידנד כך שלאחר החלוקה ההון העצמי לא יפחת מ-650 מיליון ש"ח, יחס ההון למאזן לא יפחת מ-17%, וסכום החלוקה לא יעלה על 40% מהעודפים בנטרול רווחי שערך שלא מומשו. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מיצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה ללא אישור הבנק.

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

ביאור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

"הון עצמי", משמעו: ההון העצמי כפי שמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), בתוספת הלוואות בעלים, ובלבד שאלה נחותים להלוואות הבנק.

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

נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת באמות מידה אלו. יצוין כי מכתב ההתניות חל על פרויקטים אלה בלבד ולא יחול באופן אוטומטי על מימונים עתידיים מול הבנק.



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

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

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ליום 30 ביוני 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות הרבעוניים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), 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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

בטיטן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 באוגוסט, 2025

3

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 עמר 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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

38,503	88,169	92,687
68,759	42,464	110,949
150,752	89,678	260,262
26,558	46,302	32,944
2,527,115	2,530,987	2,697,737
-	32,710	-
<u>2,811,687</u>	<u>2,830,310</u>	<u>3,194,579</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

525,397	514,427	541,924
6,632	-	7,116
253,859	225,606	253,859
870,647	315,179	1,188,687
18,902	18,338	18,396
<u>1,675,437</u>	<u>1,073,550</u>	<u>2,009,982</u>

נכסים לא שוטפים

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

<u>4,487,124</u>	<u>3,903,860</u>	<u>5,204,561</u>
------------------	------------------	------------------

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

1,708,718	1,819,926	1,734,754
95,022	64,733	95,394
4,883	437	2,684
81,165	45,963	140,203
511,928	368,540	459,907
-	5,150	-
2,401,716	2,304,749	2,432,942

התחייבויות שוטפות

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

534,503	176,840	874,861
255,031	229,580	422,700
53,399	37,266	55,540
65	65	65
41,267	41,079	39,653
884,265	484,830	1,392,819

התחייבויות לא שוטפות

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

-	-	-
308,826	308,826	433,967
28,652	27,561	29,725
863,665	777,894	915,108
1,201,143	1,114,281	1,378,800
4,487,124	3,903,860	5,204,561

הון

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים
סה"כ הון המיוחד לבעלים של החברה האם

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

24 באוגוסט, 2025	אלון עמרם	נועם גרייף	יוסף שניאור זלמן גובן
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
776,839	156,822	270,740	273,691	564,083	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות וניהול
28,686	7,285	7,362	13,906	14,670	
805,525	164,107	278,102	287,597	578,753	
589,448	116,238	219,967	203,447	459,034	עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
1,080	80	96	185	237	
590,528	116,318	220,063	203,632	459,271	
214,997	47,789	58,039	83,965	119,482	רווח גולמי
14,574	(367)	-	(744)	-	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(20,030)	(4,917)	(4,720)	(10,168)	(9,922)	
(31,075)	(7,926)	(8,403)	(14,246)	(16,317)	
3,033	33	-	33	81	
9,074	(658)	(5,555)	2,558	(3,750)	
190,573	33,954	39,361	61,398	89,574	רווח תפעולי
35,220	-	7,967	17,075	17,366	הכנסות מימון הוצאות מימון
(78,920)	(14,716)	(18,083)	(41,146)	(39,677)	
(43,700)	(14,716)	(10,116)	(24,071)	(22,311)	הוצאות מימון, נטו
146,873	19,238	29,245	37,327	67,263	רווח לפני מסים על ההכנסה
(31,779)	(4,523)	(7,949)	(8,004)	(15,820)	מסים על ההכנסה
115,094	14,715	21,296	29,323	51,443	רווח נקי לתקופה

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה

115,094	14,715	21,296	29,323	51,443
---------	--------	--------	--------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

חלק הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות
פחת והפחתות
רווח ממימוש רכוש קבוע
הפסד (רווח) מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן
להשקעה, נטו
הוצאות מימון, נטו
הוצאות מיסים על הכנסה
מיסים על הכנסה ששולמו
תשלום מבוסס מניות
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
רווח מרכישת מניות במחיר הזדמנותי
רווח הון ממכירת מניות

(9,074)	658	5,555	(2,558)	3,750
1,885	396	456	768	907
59	(33)	-	(33)	(39)
(14,574)	367	-	744	-
43,700	14,716	10,116	24,071	22,311
31,779	4,523	7,949	8,004	15,820
(40,976)	(15,289)	(2,802)	(26,517)	(6,934)
1,364	273	540	273	1,073
(184,184)	(49,547)	(54,660)	(97,417)	(108,984)
4,220	1,450	2,689	1,987	5,926
40,058	500	-	3,058	-
(2,919)	-	-	-	-
(173)	-	-	-	-

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

(177)	(2,040)	4,776	(1,381)	1,020
6,731	(18,700)	35,478	(24,556)	(3,525)
462,333	193,446	12,106	268,162	(54,246)
(765)	(12,350)	886	(5,211)	(2,199)
35,900	(12,906)	10,429	(25,649)	72,996

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת
קרקעות

490,281	120,179	54,814	153,068	(681)
(724,871)	(64,925)	(38,253)	(121,378)	(533,535)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(234,590)	55,254	16,561	31,690	(534,216)
-----------	--------	--------	--------	-----------

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

(15,245)	(40)	-	(87)	-
35,304	-	-	-	-
(3,361)	(733)	(264)	(1,588)	(952)
60	60	-	60	590
(77,388)	(7,374)	33,292	(50,146)	(9,500)
(6,420)	-	-	-	-
(51,938)	(31,740)	(28,462)	(25,643)	(42,190)
(400)	-	-	-	-
(119,388)	(39,827)	4,566	(77,404)	(52,052)

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)	(207,469)	20,855	(275,903)	49,576
(66,627)	(61,111)	(80,845)	(61,111)	(80,845)
169,901	-	-	109,026	247,084
308,826	308,826	-	308,826	125,141
359,315	-	-	51,352	303,365
(7,376)	(2,715)	(2,391)	(3,852)	(4,769)
11,380	3,000	900	1,250	900
(20,000)	-	-	(20,000)	-
368,186	40,531	(61,481)	109,588	640,452

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
קבלת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
דיבידנד ששולם לבעלי המניות

מזומנים נטו - פעילות מימון

14,208	55,958	(40,354)	63,874	54,184
24,295	32,211	133,041	24,295	38,503
38,503	88,169	92,687	88,169	92,687

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

1. כללי:

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים ומיידיים), 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 ביאורים 3 ו-7 בדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025.



 עמרם 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 30 ביוני 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - **הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**), העריכו הדירקטוריון והנהלה 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 והנהלה 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 השני 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 לידיעתו 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 מאחריותו או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 24 באוגוסט 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 השני 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,

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

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

תאריך : 24 באוגוסט 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 2025

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 24 באוגוסט 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 24 באוגוסט 2025 על סקירת המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך.

בכבוד רב,

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

24 באוגוסט, 2025

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: +972 (2) 501 8888 פקס: +972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: +972 (4) 860 7333 פקס: +972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: +972 (8) 637 5676 פקס: +972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: +972 (73) 399 4455 פקס: +972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש	משרד רעננה - מתחם אינפיניטי	משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראשל"צ