



דו"ח רבעוני עמרם אברהם



לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025



דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי





 **עמרים אברהם**

חלק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

נספח א' – גילוי רבעוני בנוגע לנדל"ן יזמי

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב



עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון חברת עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופות של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 של החברה לשנת 2024 ;	"הדוח התקופתי"
- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;	"חוק ניירות ערך"
- חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;	"חוק החברות"
- תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ;	"תקנות הדוחות"
- תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ;	"תקנות הדיווח"
- 27 בנובמבר 2025 ;	"מועד אישור הדוח"
- עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ והחברות המוחזקות שלה ;	"הקבוצה"
- אברהם עמרים ובניו בע"מ.	"חברת ובניו"

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

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

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

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

1. כללי

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

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

בעלי השליטה בחברה לעניין חוק החברות וחוק ניירות ערך 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 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-22,850 יח"ד לביצוע² (חלק החברה כ-14,805 יח"ד), מתוכן כ-20,120 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-13,445 יח"ד), וכ-97,600 מ"ר שטחי מסחר, כ-51,350 מ"ר שטחי משרדים וכ-150 חדרי מלון (חלק החברה כ-68,630 מ"ר, 29,795 מ"ר וכ-75 חדרי מלון, בהתאמה) בפרויקטים שונים. הנתונים האמורים כוללים פרויקטים של מחיר למשתכן (ומסלולים דומים כגון 'מחיר מטר' ו'מחיר מופחת') בהיקף של כ-

¹ כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

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

8,030 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו) (חלק החברה כ-1,150 יח"ד) ובעירוב שימושים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

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

3. מבנה החזקות של הקבוצה

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

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה עד למועד אישור הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראה באורים 3 ו-7 לדוחות הכספיים ביניים.

5. סיביבה 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 להלן: "המבצע"). 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 עודנה נלמדת ומוערכת בכ-12 מיליארד ש"ח. יצוין כי לאחר מועד הדוח, ביום 10.10.2025, נחתם הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס (להלן: "הסכם הפסקת האש"). 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 שידרש. 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 בשים 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 חלו שינויים מהותיים בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בהשוואה לשווים נכון ליום 31 בדצמבר 2024.

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

היבטי מימון - 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. בנוסף, ביום 24 בנובמבר 2025 הוכרזה הורדת ריבית על-ידי הוועדה המוניטרית של בנק ישראל בשיעור 0.25%, דבר העשוי להוביל להקלה בעלויות המימון במשך בכלל ובשוק המגורים בפרט, השפעת הורדת הריבית טרם שוקללה בתוכניות העסקיות, בתקציבי הפרויקטים ובתחזיות התזרים של החברה, והחברה תבחן את השלכותיה במסגרת עדכון התוכניות העסקיות, הצפוי להתבצע בתקופה הקרובה, בכפוף להתפתחויות בשוק ובהתאם להערכת ההנהלה.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר התפתחויות מאקרו-כלכליות ומדיניות מוניטרית, ותעדכן את תכנון המימון ומבנה ההתחייבויות שלה בהתאם לצורך.

החברה מכרה בתקופה של 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 כ-1,004 יח"ד וכ-3,500 מ"ר מסחר כמפורט בדוח זה להלן. להערכת החברה, ניכרת בתקופה האחרונה האטה בקצב המכירות בשוק החופשי. האטה זו נובעת משילוב של גורמים, ובראשם אי הוודאות הביטחונית המתמשכת והמגמות המאקרו-כלכליות במשק, אשר משפיעות על יכולת הרוכשים ועל מידת נכונותם לקבל החלטות רכישה. בנוסף, שינויי הרגולציה בתחום מימון קבלני מגורים את זהירות הציבור, ואילו סביבת ריבית גבוהה יחסית ממשיכה להשפיע על יכולת משקי הבית לשרת משכנתאות. מכלול גורמים זה מוביל לדחיית עסקאות מצד רוכשים פרטיים ומשקיעים כאחד, ולירידה בהיקף העסקאות בשוק החופשי. לצד ההאטה הנוכחית, החברה מעריכה כי קיימים מספר גורמים אשר עשויים לתרום לשיפור ולחזרה הדרגתית של קצב המכירות בשוק החופשי. מגמת הורדת הריבית, אשר כבר החלה וצפויה להימשך במהלך שנת 2026 בהתאם לתחזיות שפורסמו ע"י בנק ישראל, צפויה להקל על יכולת משקי-הבית ליטול משכנתאות ולהחזירן, ולשפר את כדאיות הרכישה הן למשפרי דור והן למשקיעים. בנוסף, הגידול המתמשך בביקוש לדור בישראל על רקע שיעורי ילודה גבוהים, גידול בהיקפי הגירה חיובית, וחזרה לפעילות כלכלית יציבה יותר צפוי להגדיל את מספר הפונים לשוק החופשי. גם ההיקף המצטמצם של היצע הדירות, הנובע מעיכובים בביצוע פרויקטים בענף, עשוי לתמוך ביציבות ואף בעלייה מחודשת בביקושים. החברה מאמינה כי עם התייצבות הסביבה הביטחונית והמאקרו-כלכלית, יתחזק הביקוש בשוק החופשי, וקצב המכירות ישוב לעלות באופן הדרגתי.

בנוסף לכך, לחברה יתרון משמעותי הנובע מפריסה גיאוגרפית רחבה של פעילותה, הכוללת הן פרויקטים בשוק החופשי והן פרויקטים בסבסוד מדינה, כגון "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטר", הפזורים במספר אזורים ברחבי הארץ. בפרויקטים אלה, המאופיינים בביקוש קשיח מצד אוכלוסיות הזקוקות לפתרונות דיור ובהיצע מוגבל של יחידות, ניכרת יציבות גבוהה ואף רציפות במכירות גם בתקופות שבהן קיימת האטה בשוק החופשי. פרוגרמות הסבסוד הממשלתיות ממשיכות למשוך קהלי יעד רחבים, בעלי יכולת כלכלית מוגדרת וביקוש ממשי, והן תומכות ברמת פעילות גבוהה במתחמי החברה. פיזור זה מאפשר לחברה להמשיך ולשווק פרויקטים באופן פעיל, לצמצם את השפעת התנודתיות בשוק, ולשמור על יציבות יחסית בהיקפי המכירות גם בתקופות מאתגרות בענף.

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 המידי. וזאת בהתחשב בחוסנה

הפיננסי, במצבה העסקי, בשלכיות 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 המידי, בהתחשב בחוסנה הפיננסי, במצבה העסקי של החברה, בתזרים המזומנים שלה ובשלבם בהם נמצאים הפרויקטים של החברה. יחד עם זאת, ייתכנו שינויים לא מהותיים ברווחיות הפרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע. כמו כן, בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעותיו של הסכם הפסקת האש וקיימת אי ודאות רבה בדבר השפעת הפסקת האש על המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט כאשר החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל ולהלן וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

עם זאת, חידוש 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 קבלי משנה וספקים מהותיים; (4) התייקרות עלויות הבנייה; (5) ירידה מהותית בביקושים ליחידות דיור/שטחי משרדים/שטחי המסחר המשווקים על ידי החברה (בשל פגיעה ביכולתם הכלכלית של הרוכשים או השוכרים הפוטנציאליים, מצב רוח כללי ירוד ואי הוודאות הכרוכה בתקופת מלחמה); (6) ירידת מחירי המכירה ו/או ההשכרה ו/או נטישת שוכרים; (7) הגבלת היקף האשראי הנקאי 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 הכספי")³

ריבית

נכון למועד אישור דוח זה ריבית בנק ישראל עומד על שיעור של 4.25%.

הלוואות החברה מתאגדים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ-3,088 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-2,765 מיליון ש"ח). לפיכך, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ-15.3 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-13.7 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-2,326 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ-1,128 מיליון ש"ח). לכן, העלאת או הורדת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 0.5% צפויה להביא לגידול או קיטון בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בחברות אלה בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ-5.6 מיליון ש"ח לשנה, לפני מס), בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך

³ פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

החשיפה או החיסכון להעלאת או הורדת ריבית הפריים ב-0.5% היא כ-19.3 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.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מיום 29 בספטמבר 2025, אשר גובשה בהתאם לתרחיש בו הלחימה בעזה תסתיים ברבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "**תחזית ספטמבר**"), הריבית הממוצעת ברבעון השלישי של 2026 צפויה לעמוד על 4.75%. תחזית ספטמבר הונח כי הפסקת אש תתרחש ברבעון הראשון לשנת 2026, כאשר בפועל הסכם הפסקת האש נכנס לתוקפה כבר במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 וייתכן שתהא לכך השפעה על התחזית האמורה.

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-85% מההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 צמודות למדד המחירים לצרכן. השפעת הגידול במדד המחירים לצרכן ברבעון השלישי של שנת 2025 על הכנסות החברה מהשכרת נכסים וניהולם הייתה כ-0.2 מיליון 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 בספטמבר 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.

בהתאם לתחזית ספטמבר, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 בכ-2.5% וב-2026 בכ-4.7%. שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השלישי של שנת 2026) צפוי לעמוד על כ-2.4%. במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על כ-3% ובמהלך שנת 2026 על כ-2.2%. עם הפסקת הלחימה וצמצום היקף גיוסי המילואים, צפויה הקלה במגבלות ההיצע בשוק העבודה, בשילוב עם צמצום הצריכה הציבורית, התפתחויות שצפויות להביא להתמתנות האינפלציה. כאמור, בתחזית ספטמבר הונח כי הפסקת אש תתרחש ברבעון הראשון לשנת 2026, כאשר בפועל הסכם הפסקת האש נכנס לתוקפה כבר במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 וייתכן שתהא לכך השפעה על התחזית האמורה.

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%-70% ממחיר הרכישה, שאף הוא משולם בסמוך למועד החתימה על

הסכם הרכישה, באמצעות הלוואות קבלן⁵ 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 לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025, בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור כ-58% מההטבות שניתנו היו מסוג חוזים גמישים, בהיקף חוזים גמישים של כ-676 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, וכ-42% מההטבות שניתנו היו מסוג הלוואות קבלן, בהיקף חוזים של כ-491 מיליון ש"ח, כולל מע"מ (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 מהותית⁶, וזאת לאור העובדה שהגורם הבנקאי מבצע חיתום פיננסי לרוכשים, וכן משום שהחברה מקבלת בממוצע כ-52% ממחיר הרכישה, סמוך ועובר לחתימת העסקה.

לענין החוזים הגמישים, אמנם קיימת חשיפה מהותית לאי עמידה של חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם. עם זאת, להערכת החברה, חשיפה זו מתונה, לאור העובדה שבשנת 2024 ותשעת החודשים הראשונים של שנת 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.

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025, בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, שילמה החברה במזומן לבנקים למשכנתאות ריבית בהיקף כולל של כ-31 מיליון ש"ח. בגין עסקאות בהן העניקה החברה הטבות מימון בדרך של חוזים גמישים כמתואר לעיל, בחנה החברה את השפעתו של רכיב מימון משמעותי בהתאם לדרישות התקינה החשבונאית הרלבנטית. בפרויקטים בהם שיעור החוזים הכוללים הטבה מסוג "הלוואות קבלן" היה גבוה משיעור החוזים הגמישים, לא זוהה רכיב מימון משמעותי. לעומת זאת, בפרויקטים בהם שיעור החוזים הגמישים בפרויקט היה גבוה יחסית זוהה רכיב מימון משמעותי. בהתאם לכך, בוצעה התאמה חשבונאית בדרך של הקטנת מחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה החשבונאית, כנגד זקיפת הכנסות מימון, וזאת בהתאם להוראות התקינה. כאמור, במהלך תשעת החודשים הראשונים 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

⁵ "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).

⁶ 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.

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%;⁷ (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, מבצע "עם כלביא" והסכם הפסקת האש וההשפעות משימוש במודלים שיווקיים לרבות הערכות בדבר עמידת או אי עמידת הרוכשים, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה ועליית הריבית ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

⁷ 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
1,052,849	289,382	371,863	684,256	1,066,343	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
7,991	682	(1,855)	7,336	(864)	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
268,715	64,946	79,270	176,224	221,173	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
230,367	53,309	73,630	146,748	197,876	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)

להסברים נוספים בדבר תוצאות הפעולות ראה סעיף 9 להלן.

6.2 נתוני מכירות (אלפי ש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
658	98	79	625	637	מספר יחיד (מחיר למשתכן)
1,051	247	108	857	367	מספר יחיד (שוק חופשי)
1	-	2	1	31	מספר יחידות מסחר ומשרדים (שטח במ"ר)
(כ-110)		(כ-120)	(כ-110)	(כ-3,500)	
1,710	345	189	1,483	1,035	סה"כ יחידות
1,503	280	166	1,321	947	חלק החברה
2,878	595	347	2,458	1,697	היקף כספי (במיליוני ש"ח)
2,413	467	291	2,102	1,485	חלק החברה (במיליוני ש"ח)
חלק החברה		סה"כ		מכירות לאחר מועד הדוח	
37		42		מספר יחידות שנמכרו	
76		83		היקף כספי (במיליוני ש"ח)	

בסיכום תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 נרשמה ירידה בהיקף השיווק לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הנובעת בעיקר משינוי בתמהיל הדירות. בתקופה זו נמכרו 367 יחידות דיור בשוק החופשי לעומת 857 יחידות אשתקד ירידה בשיעור של כ-57% לצד עלייה מתונה במסלולי "מחיר למשתכן/דירה בהנחה", עם 637 יחידות לעומת 625 יחידות אשתקד עלייה בשיעור של כ-2%. שינוי תמהיל זה הפחית את ההיקף הכספי של המכירות לכ-1.69 מיליארד ש"ח לעומת כ-2.45 מיליארד ש"ח אשתקד – ירידה בשיעור של כ-31%.

גם ברבעון השלישי של שנת 2025 לבדו נרשמה ירידה במספר היחידות שנמכרו: 189 יחיד לעומת 345 יחיד ברבעון המקביל קיטון בשיעור של כ-45%. המכירות בשוק החופשי ירדו ל-108 יחיד בלבד לעומת 247 יחיד אשתקד ירידה בשיעור של כ-56%. הירידה מוסברת בעיקר בהאטה בביקושים בשוק החופשי, הנובעת משילוב של איהוודאות הביטחונית והמצב המלחמתי המתמשך, סביבה מאקרו-כלכלית מאתגרת הכוללת ריבית גבוהה יחסית וציפיות הציבור להמשך הפחתות ריבית, שחיקת כוח הקנייה של משקיהבית, ירידה בנכונות משקיעים לבצע רכישות, ומגמות רגולטוריות בתחום הלוואות הקבלן שהגבירו את זהירות הרוכשים. במקביל, עיתוי פעילות השיווק במסלולי הסבסוד ברבעון השלישי השפיע על מספר היחידות שנמכרו במסלול זה ביחס לתקופה המקבילה (79 יחיד לעומת 98 יחיד אשתקד). בהתאם, ההיקף הכספי ברבעון השלישי ירד בכ-42% והסתכם בכ-347 מיליון ש"ח לעומת כ-595 מיליון ש"ח אשתקד.

לאחר מועד הדוח נרשמו מכירות של כ-42 יח"ד נוספות, נתון המעיד על מומנטום שיווקי מתמשך ועל יעילות התאמות התמהיל שבוצעו. כמו כן, פרויקטים בסבסוד המדינה (מחיר למשתכן/מחיר מטר) ופרויקטים באזורים המאופיינים בביקוש קשיח ממשיכים להציג יציבות גבוהה בקצב המכירות ולהוות מקור ודאות תזרימית בתקופת תנודתיות בענף.

לצד המגמות האמורות, החברה מעריכה כי המשך מגמת הורדות הריבית הצפויה במהלך שנת 2026, בשילוב התייצבות הדרגתית של הסביבה הביטחונית והכלכלית, עשויים לתרום להתאוששות הביקושים בשוק החופשי. בנוסף, הצורך המתמשך בדיור בישראל, שיעורי הגידול הטבעי הגבוהים, פער ההיצע המצטבר בשוק והפעילות הענפה בתוכניות סבסוד ממשלתיות כולם תומכים בצפי לשיפור הדרגתי בקצב המכירות במהלך התקופות הבאות.

6.3 צבר פרויקטים יזמיים

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לקבוצה פרויקטים יזמיים בישראל (פרויקט בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית) בהיקף של כ-20,120 יח"ד (מספר יחידות לשיווק; כולל חלק שותפים), מתוכן חלק החברה כ-13,445 יח"ד, בהתפלגות כדלקמן:

31 בדצמבר 2024		30 בספטמבר 2025		יח"ד לשיווק
סך הכל (*)	חלק החברה (*)	סך הכל (*)	חלק החברה (*)	
30	56	12	24	מלאי דירות
2,896	3,074	4,143	4,592	פרויקטים בביצוע (**)
1,501	1,934	445	599	פרויקטים בתכנון (**)
2,423	3,372	3,855	5,734	עתודות קרקע (**)
2,705	5,551	3,652	7,289	התחדשות עירונית
9,555	13,987	12,107	18,238	סך הכל למועד הדוח
2,036	3,419	1,338	1,886	עסקאות שטרם הושלמו
11,591	17,406	13,445	20,124	סך הכל

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

(**) פרויקטים בביצוע - כולל 3,430 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 3,430 יח"ד). פרויקטים בתכנון - כולל 483 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 344 יח"ד). פרויקטים בעתודות קרקע - כולל 3,719 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 2,893 יח"ד).

להערכת החברה, במהלך 12 חודש מיום 30 לספטמבר 2025 יוצאו היתרי בניה מלא עבור חלק מהפרויקטים בתכנון ובעתודות קרקע (כולל התחדשות עירונית) המוצגים לעיל בהיקף של כ-875 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-580 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" והסכם הפסקת האש 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 פרויקטים⁸ עיקריים שהסתיימו וטרם נמכרו במלואם:

סה"כ פרויקט (100%)												יחידות במלאי ליום 30.09.25	
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	מספר יחידות במלאי ליום 30.09.25 (100%)	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	20	275,900	36%	60,200	25,400	42%	12,700
מפרש אקווה ווסט פריים	שכונת עין הים, חדרה	Q1-2024	שוק חופשי	50%	73	166,600	4	72,200	43%	10,200	5,200	51%	2,600

6.5 עדכון תמציתי בדבר הפרויקטים היזמיים בקבוצה:

א. פרויקטים בביצוע ובשיווק ליום 30 בספטמבר 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 ⁹	מ"ר משרדים/מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות ¹⁰ (100%) אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%) - אלפי ש"ח ¹¹	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) ¹²
AQUA RESORT שלב א' שחמון 2	שכונת שחמון 2, אילת	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	98%	231	117	86%	---	629,000	269,900	43%	93,500	163,200
AQUA PARK מתחם א' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	52%	396	170	75%	3,530	807,500	148,400	18%	103,100	156,000
AQUA PARK מתחם ב' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	70%	439	186	72%	---	798,600	142,000	18%	88,000	174,700
AQUA PARK מתחם ג' (מהותי מאוד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	65%	370	158	75%	3,680	741,500	128,200	17%	77,800	146,800
AQUA SENSE בן גוריון	נתניה	שוק חופשי	100%	57%	115	---	55%	---	388,600	125,200	32%	90,400	28,300

⁸ רווחי הפרויקט מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה. הכנסות הפרויקט אינן כוללות הכנסות מממן שירותי בניה בפרויקטי התחדשות עירונית.

⁹ בחישוב שיעור השיווק מובאים בחשבון שטחי מסחר ומשרדים הקיימים בפרויקט.

¹⁰ ההכנסות אינן כוללות הכנסות מממן שירותי בניה לבעלי קרקע בפרויקטי התחדשות עירונית.

¹¹ רווחי הפרויקטים מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה.

¹² העודפים מוצגים בהתאם לעודפי שמאי מלווה, עם התאמות לשווי מלאי הדירות הבלתי מכורות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 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 ⁹	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ¹⁰ אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%) – אלפי ש"ח ¹¹	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) ¹²
CENTRAL B גן אלי כהן (מגרש 501)	טירת הכרמל	שוק חופשי	100%	7%	100	---	43%	5,250	289,402	100,115 ¹³	35%	97,537	91,000
שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18)	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	54%	245	102	81%	---	308,100	34,500	11%	22,500	48,600
שערי עכו, מתחם 2 (מתחם 19)	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	2%	362	151	64%	---	463,300	63,900	14%	63,900	96,000
שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	19%	238	99	74%	---	303,600	32,300	11%	28,800	53,600
Momentum	מרכז העיר, נתניה	שוק חופשי	67%	88%	90	---	37%	2,450	407,000	157,300	39%	77,067	1485,900
Clika, כלניות 22	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	93%	91	---	90%	---	151,500	52,500	35%	6,250	10,900
Next, ז'בוטינסקי 71	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	85%	66	---	89%	---	105,300	21,200	20%	2,750	15,600
THE ESTHER (מהותי מאוד)	נתניה	שוק חופשי	66.6%	2%	58	---	---	---	15354,000 ¹⁵	177,400	50%	118,260	134,700
AQUA PORT רובע השדה (מהותי מאוד)	אילת	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	23%	335	85	52%	---	730,800	197,800	27%	176,800	16207,200
YOUNG PARK נאות פרס	רמלה	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	20%	200	160	79%	1,350	336,100	70,000	21%	61,100	63,000
הרובע הבינלאומי	לוד	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	5%	255	153	69%	900	477,400	79,100	17%	77,400	95,200
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	86%	16	---	100%	---	23,800	7,100	30%	500	2,300

¹³ במהלך התקופה חלה ירידה ברווח הגולמי של הפרויקט בסך כ- 38 מיליון ש"ח. הירידה נובעת בעיקר מעדכון מחירון המלאי ועלייה בעלויות הביצוע הצפויות בפרויקט. בנוסף, העודפים הצפויים בפרויקט ירדו, הן עקב העדכון האמור, והן בשל כך שבמסגרת הכניסה לליווי הבנקאי הוכר הון עצמי בגין השבחת הקרקע וכן בגין השקעות עודפות. הכרה זו השפיעה על מבנה המימון ועל העודפים הצפויים.

¹⁴ העודפים המוצגים בדוח השמאי נמוכים בשיעור של כ-31% מהעודפים המוצגים בטבלה. הפער נובע מכך שהעודפים בדוח השמאי אינם לוקחים בחשבון עדכוני מחירונים וכיוצא בזה.

¹⁵ יוער כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 התקשרה החברה הכלולה, המחזיקה בפרויקט, עם שותפות המוחזקת בשיעור של 50% על ידי חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת (50% בשרשר), ו-50% על ידי צד שלישי בהסכם לניהול ותפעול מלון אשר עתיד לקום בסמוך לפרויקט המגורים (150 חדרי מלון). בהתאם לכך הזכויות המיוחסות לשטחי המלון סווגו בדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה כרכוש קבוע חלק מלאי מקרקעין. לאור זאת, סך ההכנסות, הרווח הגולמי והעודפים בפרויקט הופחתו בהתאמה לסיווג מחדש של הזכויות המלונאיות בפרויקט.

¹⁶ העודפים המוצגים בדוח השמאי נמוכים בשיעור של כ-18% מהעודפים המוצגים בטבלה. הפער נובע מכך שהעודפים בדוח השמאי אינם לוקחים בחשבון עדכוני מחירונים, וכיוצא בזה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 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 ⁹	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ¹⁰ אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%) – אלפי ש"ח ¹¹	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	אחוז רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט (חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח) ¹²
ז'בוטינסקי 59	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	7%	218	---	52%	---	390,000	112,100	54,450	29%	24,100
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	8%	70	---	76%	---	113,600	20,200	9,500	18%	5,600
ALFA מתחם ה-1000 מגרשים 3036-3039	ראשון לציון	שוק חופשי	50%	4%	270	---	49%	1,905	1,103,600	151,600	75,800	14%	1758,900
AQUA PARK, שלב ב' (מתחם 58096) (מהותי מאוד)	אשדוד	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	2%	359	287	73%	3,125	768,100	73,000	73,000	10%	165,900
YAPPI חנינית 4	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	23%	13	---	92%	---	27,400	3,600	1,550	13%	2,700
YAPPI חנינית 6	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	23%	13	---	92%	---	28,800	4,800	2,100	17%	3,100
YAPPI חנינית 7	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	23%	14	---	71%	---	35,400	8,600	3,850	24%	4,800
YAPPI חנינית 9	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	23%	14	---	50%	---	42,800	12,700	6,000	30%	6,500
YAPPI חנינית 11	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	21%	14	---	57%	---	38,400	11,000	5,150	29%	5,500

ב. פרויקטים בתכנון ליום 30 בספטמבר 2025¹⁸:

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%)
CENTRAL B שלב ג', גן אליהו (מגרשים 101-103)	טירת הכרמל	שוק חופשי	100%	Q3-2026	34	---	---

העודפים הצפויים בפרויקטים נמוכים מהרווח הגולמי, וזאת מאחר שהחברה נטלה הלוואת משלים הון לצורך מימון הפעילות. בהתאם לכך, העודפים מוצגים לאחר ניכוי החזר ההלוואה והריבית הנלווית לה. יוער כי בחלק מהפרויקטים מועד תחילת ביצוע התעדכן ברבעון אחד או יותר קדימה לאור סטאטוס הליכי התכנון ו/או החלטת הנהלת החברה למיצוי זכויות בפרויקט.

17
18

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 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%)
אקווה חבצלת השרון מתחם ב'	נתניה	מחיר מטרה + שוק חופשי	50%	Q3-2026	128	76	2,017
אקווה חבצלת השרון מתחם א'	נתניה	מחיר מטרה + שוק חופשי	50%	Q3-2026	150	90	1,948
כפר סבא קריית הצעירים בני עייש מתחם 73146	כפר סבא	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	73	58	8,039
	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q3-2026	132	106	---
פארק בוטיק- שלב ב'	חדרה	שוק חופשי	50%	Q1-2026	14	---	350
אכזיב, שכונת הפארק שלב ב'	חדרה	שוק חופשי	50%	Q1-2026	16	---	---
אקווה ריזורט, שלב ב',	אילת	שוק חופשי	100%	Q3-2026	52	---	---

ג. עתודות קרקע¹⁹ ליום 30 בספטמבר 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%	Q1-2027	226	---	25,530 - מגורים 2,645 - מסחר
קריית גת צביון חרדי, שלב א'	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2026	105	53	14,700
קריית גת צביון חרדי, שלב ב'	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	232	116	32,480
שיפולי החר, שלב א' מתחם 1	אילת	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	126	63	12,600
שיפולי החר, שלב ב' מתחם 2	אילת	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q2-2027	99	---	18,300 - מגורים 1,400 - מסחר
פרופסור שור	נתניה	שוק חופשי	33.3%	Q1-2027	32	---	3,660
אורות (מגורים)	אור עקיבא	שוק חופשי	33%	Q4-2026	300	---	37,263

¹⁹ 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 בספטמבר 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
מצפה הימים, מתחם א'	צפת	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	Q4-2026	178	89	21,335
מדורגי המצוק	זיכרון יעקב	שוק חופשי	50%	Q4-2026	72	---	11,500
NEO תנופורט א' (מגרשים 101 ו-620)	חדרה	שוק חופשי	50%	Q2-2027	224	---	82,940 מגורים - 2,000 מסחר
NEO תנופורט ב' (מגרש 202)	חדרה	שוק חופשי	100%	Q2-2027	82	---	34,035 מגורים - 1,000 מסחר
NEO תנופורט ג' (מגרש 201)	חדרה	שוק חופשי	67%	Q2-2027	82	---	33,385 מגורים - 1,000 מסחר
רמת גן מתחם ג'	רמת גן	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2026	158	66	16,990
קרית עקרון, מתחם ג'	קרית עקרון	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q1-2027	232	186	8,465
מתחם ה-1000, מתחם א'	ראשון לציון	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2026	76	61	9,670
בני עייש מתחם 73149	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	72	58	8,760
בני עייש מתחם 73150	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	80	64	9,920
בית שמש מתחם 75369	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	97	78	18,050
בית שמש מתחם 75384	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	142	114	26,345
בית שמש מתחם 75380	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	266	213	49,385
בית שמש מתחם 75377	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2026	78	62	14,465
יהוד מתחם 308	יהוד	שוק חופשי + מחיר מטרה	50%	Q4-2026	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%	Q1-2027	330	264	30,975 מגורים - 1,760 מסחר
נחל רקת	טבריה	שוק חופשי + מחיר מופחת	50%	Q2-2027	693	134	8,135 מסחר
עכו מזרח	עכו	שוק חופשי	35%	Q2-2027	898	---	---
בית ארלוזורוב	חדרה	שוק חופשי	50%	Q4-2027	---	---	---
קרקע בפרדס חנה	פרדס חנה	שוק חופשי	50%	טרם נקבע	---	---	---

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 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
גוש 10096 חלקות 28, 29,52 ו-2055							
ערדג	אילת	שוק חופשי	45%	טרם נקבע	---	---	---
קרקע חקלאית	זכרון יעקב	שוק חופשי	65.1%	טרם נקבע	---	---	---

ד. עסקאות שטרם הושלמו ליום 30 בספטמבר 2025:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	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 ²¹	קומבינציה +תמורות	50%	Q2-2029	278	---	4,347 - מסחר ; 2,415 - מלונאות
כפר סבא	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2027	158	126	1,200 – משרדים ; 770 - מסחר
יהוד-מונוסון	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2027	241	121	---
טבריה – כפר ח'טים	שוק חופשי	33%	Q1-2026	550	---	1,500 - מסחר
מתחם האלף (פירוק שיתוף)	קומבינציה + שוק חופשי	50%	Q4-2027	85	---	---
קרית אתא	שוק חופשי	100%	Q4-2026	568	---	2,480 - מסחר

²⁰ ביום 30 לספטמבר 2025 התקשרה חברת עמרם את ביטון יזמות ובניה בע"מ (חברה מאוחדת המוחזקת 50% על ידי החברה) בהסכם לרכישת קרקע סמוכה בשטח של כ-10 דונם בסך של כ-28 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח, שולמה מקדמה בסך כ-4 מיליון ש"ח.

²¹ מובהר כי הנתונים בדבר יח"ד בתכנון ומ"ר צפוי לשימוש מסחר, משרדים ומלונאות כפופים לאישור תב"ע חדשה שמקדמת הקבוצה, לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו סעיף 6.6.16 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ה. פרויקטי התחדשות עירונית²² ליום 30 בספטמבר 2025²³:

פרויקט	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%	81%	67%	155	775	Q4-2026
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	Q4-2026
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	Q3-2026
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	Q4-2027
אצ"ל 32-36	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	91%	80%	24	74	Q4-2026

הטבלה כוללת עסקאות בשלבי יזום ותכנון מתקדמים ואינה כוללת עסקאות אשר אינן חתומות על-ידי הרוב החוקי הנדרש על מנת להוציאן לפועל. 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 בספטמבר 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%	83%	67%	48	156	Q3-2027
יעל 43 ו-30	נשר	פינוי בינוי	50%	71%	67%	34	172	Q3-2026
רוטשילד /רינה	חיפה	פינוי בינוי	50%	70%	67%	72	221	Q4-2027
אושסקין	ראשון לציון	פינוי בינוי	50%	67%	67%	32	60	Q2-2032
נתיב חן 39-53	חיפה	פינוי בינוי	50%	71%	67%	61	183	Q4-2027
נתיב חן 63-79	חיפה	פינוי בינוי	50%	67%	67%	127	423	Q4-2031
ורד ויצמן	קרית מוצקין	פינוי בינוי	50%	73%	67%	44	181	Q2-2027
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	Q4-2026
סאלד 13-15	נהריה	תמ"א 38/2	50%	100%	67%	19	69	Q4-2026
הבנים 3-7	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	67%	18	60	Q2-2027
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	80%	67%	200	1,052	Q3-2028
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%	76%	67%	72	144	Q1-2027
ברודצקי בנימין	נתניה	פינוי בינוי	49%	80%	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%	84%	67%	73	160	Q4-2027
נורוק טהון	נתניה	פינוי בינוי	40%	96%	67%	128	260	Q3-2026
השקמה-בית אליעזר	חדרה	פינוי בינוי	70%	67%	67%	8	64	Q4-2027
חנה סנש	גבעתיים	פינוי בינוי	70%	67%	67%	18	40	Q3-2028
חר ציון הגליל	נתניה	פינוי בינוי	100%	67%	67%	38	120	Q3-2028

פרויקטי התחדשות עירונית ליום 30 בספטמבר 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 לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער
מרוזק	קרית אתא	פינוי בינוי	50%	53%	67%	113	565	Q4-2028
הנרייטה סאלד	קרית ים	פינוי בינוי	50%	55%	67%	180	810	Q4-2028
העליה	זכרון יעקב	פינוי בינוי	50%	38%	67%	36	118	Q4-2027
ז'בוטינסקי בן צבי קריית ים	קרית ים	פינוי בינוי	50%	37%	67%	371	1,571	Q1-2029
חנה סנש 2-14	נהריה	פינוי בינוי	50%	30%	67%	149	727	Q1-2031
שפרינצק	קרית ים	פינוי בינוי	50%	44%	67%	98	452	Q2-2028
שבטי ישראל 44-62	קרית חיים	פינוי בינוי	50%	54%	67%	115	461	Q1-2028
התשיג	מגדל העמק	פינוי בינוי	50%	41%	67%	130	819	Q3-2027
שפירא הרימון האילן	עכו	פינוי בינוי	50%	41%	67%	556	2,224	Q3-2027
כברי	חיפה	פינוי בינוי	50%	55%	67%	128	372	Q4-2027
ישעיהו	חיפה	פינוי בינוי	50%	61%	67%	104	286	Q3-2031
ז'ורס 3-15	חיפה	פינוי בינוי	50%	50%	67%	92	280	Q3-2032
אסתר המלכה	חיפה	פינוי בינוי	50%	39%	67%	97	340	Q3-2032
שער הגיא 13-17	חיפה	פינוי בינוי	50%	64%	67%	36	78	Q3-2032
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	32%	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
גית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	63%	67%	176	704	Q3-2028
ההגנה	אשדוד	פינוי בינוי	100%	40%	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 הסכם הפסקת האש); ו/או התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

7. תחום הנדל"ן המניב בישראל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
18,423	4,542	7,214	14,076	17,312	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(2,703)	(573)	(670)	(1,523)	(2,100)	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
15,720	3,970	6,544	12,553	15,211	רווח מהפעילות NOI (מאוחד)
8,799	2,497	4,534	5,997	11,073	NOI בחברה כלולה (100%)
24,519	6,467	11,078	18,550	26,284	סה"כ NOI
19,440	5,037	8,541	15,109	19,880	סה"כ NOI (חלק החברה)
14,617	3,788	6,520	12,110	15,210	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
14,472	3,788	6,250	12,110	14,345	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)

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

סיווג הנכס	שם הנכס ומיקומו	חלק החברה האפקטיבי	תיאור/ ייעוד	שווי בספרים 30.9.25 (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – 100% (אלפי ש"ח)	צפי עלויות להשלמת הפרויקט – חלק החברה האפקטיבי (אלפי ש"ח)	סה"כ שטחי / מסחר / להשכרה (מ"ר) – 100%	שטחי משרדים / מסחר / להשכרה (מ"ר) - חלק החברה	מועד סיום בניה משוער	NOI שנתי צפוי (בתפוסה מלאה) - 100% (אלפי ש"ח)	NOI שנתי צפוי (בתפוסה חלק החברה (אלפי ש"ח)	שיעור חוזי שכירות חתומים
בהפעלה	חדרה A Center	100%	מרכז מסחרי	164,000	---	---	12,377	12,377	מאוכלס	10,740	10,740	98%
	טירת כרמל A Center	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	153,560	620	310	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	234,600	60,200	30,100	51,877	25,939	Q4-2026	31,930	15,965	12%
	8 קרקעות – מבוא כרמל	22.5%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	426,590	366,040	82,360	143,140	32,207	Q4-2028	68,710	15,460	---
	גורדוניה, חוף גולן, כנרת	50%	מלונאות	158,510	128,050	64,025	148 חדרי מלון	74 חדרי מלון	Q3-2026	23,760	11,880	100%
בתכנון	נאות גולף, קיסריה	50%	מלונאות	25,635	129,060	64,530	108 חדרי מלון	54 חדרי מלון	Q4-2027	13,570	6,735	---
	רובע השדה (מתחם 5), אילת	50% ²⁴	מלונאות	41,140	205,300	102,650	189 חדרי מלון	63 חדרי מלון	Q2-2028	11,300	5,650	---
	שער הים (קדמת עדן), גבעת אולגה, חדרה	33.5%	מלונאות	68,190	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	Q2-2028	9,540	4,770	---
	מגרשים 719,718,717, אוה"ת ברוש, בית שמש	84%	חוות שרתים (דאטה סנטר)	56,670	576,270	484,070	15,000	12,600	טרם נקבע ²⁵	85,800	72,100	---
	קרקע חקלאית, אוה"ת חדרה	100%	---	14,170	---	---	---	---	---	---	---	---
	סה"כ			1,935,455	1,659,920	901,095	296,864	116,998		321,210	168,980	

24 במהלך חודש ספטמבר 2025 רכשה חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 50% (בשרשר), מצד שלישי ג' את חלקו בהון המניות בחברת כרם מלונות ונכסים בע"מ המחזיקה בנכס (להלן – "כרם") ועם השלמת הרכישה עלתה החזקתה בכרם ל-100%. לפרטים נוספים ראה ביאור צטוי בדוחות הכספיים ביניים.

25 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, מבצע "עם כלביא" והסכם הפסקת האש) - 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.

8. ניתוח המצב הכספי

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

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
מזומנים ושווי מזומנים	174,540	107,202	48,425
פיקדונות מוגבלים בשימוש	144,648	54,748	135,149
נכסים בגין חוזים ולקוחות	427,455	222,316	227,619
חייבים ויתרות חובה	97,101	109,683	81,109
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,888,697	2,763,688	2,681,879
נכסים מוחזקים למכירה	-	32,859	-
סך הכל נכסים שוטפים	3,732,441	3,290,496	3,174,181
השקעות והלוואות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	371,055	361,606	370,865
חייבים ויתרות חובה	13,994	129	6,761
נדל"ן להשקעה ובהקמה	671,189	518,936	571,150
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	1,431,830	853,614	1,020,657
נכסי מסים נדחים	23,177	14,117	15,862
רכוש קבוע, נטו	89,265	66,336	81,141
סך הכל נכסים לא שוטפים	2,600,510	1,814,738	2,066,436
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,077,011	2,275,950	2,136,953
חלויות שוטפות של אגרות חוב	95,588	83,814	95,022
ספקים ונותני שרותים	73,703	48,352	78,950
זכאים ויתרות זכות	151,203	113,204	159,733
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	581,222	461,620	571,662
התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה	78,370	14,404	11,462
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	5,173	-
סך הכל התחייבויות שוטפות	3,057,097	3,002,517	3,053,782
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,199,794	528,973	555,405
אגרות חוב	483,118	270,968	255,031
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	77,207	30,348	53,399
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	4,183	11,935	13,492
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	369	358	369
התחייבויות מסים נדחים	59,393	61,139	57,396
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	1,824,064	903,721	935,092
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,400,295	1,147,348	1,201,143
זכויות שאינן מקנות שליטה	51,495	51,648	50,600
סה"כ הון	1,451,790	1,198,996	1,251,743

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

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

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.24
נכסים:				
מזומנים ושווי מזומנים	174,540	107,202	48,425	ראה דוח על תזרימי מזומנים.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	144,648	54,748	135,149	הפיקדונות כוללים בעיקר יתרות מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי של פרויקטים; הגידול נובע מקליטת פרויקטים חדשים לליווי בתקופת הדיווח.
נכסים בגין חוזים ולקוחות	427,455	222,316	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	97,101	109,683	81,109	הגידול נובע בעיקר מגידול ביתרת מוסדות לקבל.
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	2,888,697	2,763,688	2,681,879	העלייה במלאי הבניינים למכירה נובעת בעיקר מהיוון עלויות ביצוע ותכנון, הקשורות לפרויקטים בביצוע, כשהיא מקווצת חלקית בעלויות שהוכרו ברווח והפסד עקב התקדמות ביצוע ומסירות; וכן מסיווג קרקעות מנכסים לזמן ארוך לנכסים שוטפים עם התקדמות שלבי תכנון/שיווק מתקדמים.
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	---	32,859	---	---
השקעות והלוואות המטופלות בשיטת השווי המאזני	371,055	361,606	370,865	---
נדל"ן להשקעה ובהקמה	671,189	518,936	571,150	הגידול נובע מהשקעות בסך של כ-62 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה וכן מכניסה לאיחוד בחברת כרם מלונות ונכסים, ראה ביאור 3טו' לדוחות הכספיים ביניים.
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	1,431,830	853,614	1,020,657	העלייה בסעיף בתקופת הדוח נובעת בעיקר מרכישת קרקעות, השקעות ומקדמות בסך של כ-489 מיליון ש"ח (בעיקר רכישת קרקעות בפרויקטים: יבנה מתחם ד', יבנה מתחם ז', ברונפמן הר הצופים) ועלויות מימון שהונו. מנגד, נרשם קיטון של כ-127 מיליון ש"ח בגין סיווג קרקעות מזמן ארוך לזמן הקצר.
התחייבויות והון:				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,077,011	2,275,950	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-1,414 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום הינו בסך של כ-383 מיליון ש"ח, אשראי בגין נכסים מניבים הינו בסך כ-58 מיליון ש"ח, אחרות בסכום של כ-222 מיליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	151,203	113,204	159,733	---
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	581,222	461,620	571,662	הגידול נובע בעיקר מכניסה של פרויקטים חדשים לליווי בתקופת הדיווח.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,199,794	528,973	555,405	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-118 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום לז"א הינו בסך של כ-979 מיליון ש"ח וכן הלוואות בגין

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

סעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.24
				נכסים מניבים בסכום של כ-88 מיליון ש"ח. הגידול ביתרה נובע בעיקר מהלוואות שהתקבלו לרכישת קרקעות בפרויקטים יבנה (מתחם ד' ומתחם ז') וברונפמן הר הצופים.
אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)	578,706	354,782	350,053	במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אג"ח סדרה ג' בסכום של כ-310 מיליון ש"ח, כולל עלויות הנפקה. מנגד, במהלך התקופה נפרע כ-81 מיליון ש"ח אג"ח סדרה א'.
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,400,295	1,147,348	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-72 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	51,495	51,648	50,600	---

9. ניתוח תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2025	2024	2025	2024	2024
הכנסות	1,066,343	684,256	371,863	289,382	1,052,849
הכנסות מהשכרת נכסים	27,398	21,712	12,301	7,022	27,434
עלות ההכנסות	850,767	514,067	294,511	220,133	792,464
רווח גולמי	242,974	191,902	89,653	76,272	287,819
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(5,476)	(4,538)	(2,111)	1,084	3,068
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(532)	12,568	(1,869)	6,579	14,488
רווח תפעולי	178,093	153,108	63,818	68,264	241,215
רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים ²⁶	184,614	157,961	66,431	65,105	235,550
הוצאות מימון, נטו	(81,718)	(62,691)	(36,252)	(19,812)	(83,144)
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה האם	72,393	61,845	20,950	30,937	115,094

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2025	2024	2025	2024	2024	
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	1,066,343	684,256	371,863	289,382	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	22.8%	28%	24.1%	26.4%	26.6%	שיעור הרווח הגולמי, וכן שיעור הרווח הגולמי בנטרול מכירות קרקע, ירדו בתקופת הדוח

²⁶ רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים לשוויים ההוגן, לרבות נטרול שערורים בחברות כלולות שנכללו בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2025	2024	2025	2024	
						לעומת תקופות קודמות בעיקר בשל שינוי תמהיל: עלייה במשקל פרויקטים בעלי רווחיות יחסית נמוכה ומכירות במסלולים מסובסדים (מחיר מטר/מופחת). בנוסף, חלק מהפרויקטים מצויים בשלבים מוקדמים של ביצוע הפרויקט, שבהם ההכרה החשבונאית מטיבה פחות עם שיעור הרווח הגולמי. לכך נוספו התייקרות תשומות עבודה וקבלנות משנה והרחבת מבצעי שיווק בתקופת הלחימה אשר הגדילו את ההשפעה של נשיאת ריבית הלוואות קבלן לרוכשים; לפי IFRS 15 סכומים אלה מטופלים כהפחתה מההכנסות (תמורה המשולמת ללקוח/תמריצי מכירה) ולא כהוצאת מימון, ולכן הם מקטינים את ההכנסה המדווחת ופוגעים בשיעור הרווח הגולמי. לעומת התקופה המקבילה אשתקד, שבה תרמו יותר פרויקטים שנרכשו בתקופות מוקדמות בעלות נמוכה יחסית והיו עתירי רווחיות ומכירות בשוק החופשי.
הוצאות מכירה ושיווק	(18,140)	(16,142)	(7,632)	(4,646)	(23,586)	---
הוצאות הנהלה וכלליות/ שיעור מההכנסות בניטרול קרקעות	(40,874) 3.7%	(31,897) 4.5%	(14,113) 3.7%	(12,114) 4%	(44,941) 4.16%	עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובעת בעיקר מהוצאות שכר ונלוות, בעיקר בשל עלייה במצבת כוח האדם כמו גם עלויות שכר; ובהתאם, גידול בהוצאות אחזקת משרד והוצאות ביטוח עסק.
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות בשווי מאזני	(532)	12,568	(1,869)	6,579	14,488	הרווח בתקופה נובע בעיקר מחלק הקבוצה ברווחי פרויקט דיזינגוף בנתניה (עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ), בעוד שבברבעון 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2025	2024	2025	2024	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בנטרול רכישת קרקעות	(81,957)	269,869	(7,583)	135,202	519,280	עיקר ההתאמות לרווח בתקופה של 9 חודשים נובע: גידול 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-43 ש"ח, וכן התאמה בגין ריבית ששולמה ולא נזקפה לרווח בסך של כ-

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2024	2025	2024	2025	2024	
						117 מיליון ש"ח, נטו, וכן מס ששולם בסך של 27 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	(684,653)	(346,931)	(18,116)	(359,896)	(222,110)	הקטון בתזרימי שוטפת נובע מהאמור לעיל וכן מגידול בהשקעה בקרקעות בתקופה בעיקר השלמת רכישת הקרקעות בפרויקטים - יבנה מתחם ד' ומתחם ז', ברונפמן הר הצופים בסך של כ-583 מיליון ש"ח.
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(110,467)	(150,554)	2,286	(31,860)	(274,952)	תזרימי המזומנים השלילי מפעילות השקעה נובע בעיקר משינוי במקדמות והשקעות ששולמו בגין נדל"ש (62 מ'), רכישת ר"ק (כ-23 מ') וממתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח (כ-10 מ').
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	921,235	576,069	91,652	401,100	516,869	הגידול בתזרימי מזומנים מפעילות מימון נובע בעיקר מגידול בנטילת אשראי לזמן קצר וארוך מבנקים ואחרים בסך של כ-559 מיליון ש"ח נטו, מהנפקת מניות בתקופה בסך של כ-125 מיליון ש"ח והנפקת אגרות חוב סדרה ג' בתקופה בסך של כ-307 מיליון ש"ח.

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח.

להלן פרטים אודות ההון החוזר וההון החוזר לתקופה של 12 חודשים

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30.09.2025	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח
נכסים שוטפים	3,732	(1,478)	2,254
התחייבויות שוטפות	3,057	(1,426)	1,631
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	675	(52)	623

להלן פרטים אודות ההון החוזר ותזרימי מתמשך מפעילות שוטפת

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

סעיף	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30.09.2025 (מיליוני ש"ח)	מידע כספי נפרד (סולו) ליום 30.09.2025 (מיליוני ש"ח)
הון חוזר	675	859
הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	623	886
תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	(685)	(559)

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים ובדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). יחד עם זאת, דירקטוריון החברה קבע כי אין בתזרים המזומנים המתמשך השלילי מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות סולו כאמור לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, זאת לאור יתרת המזומנים הנזילים בחברה ולאור סקירה של הנהלת החברה של תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, לרבות סקירת הפרויקטים של החברה והעודפים הצפויים לחברה באופן שבשנה הקרובה החברה מעריכה כי יהיו לה עודפים בסך של כ-397 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מפרויקט אקווה ריזורט באילת והפרויקטים באשדוד מתחמים א'-ג'), ובשנה שלאחר מכן כ-608 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 שבבעלותה, ככל ויידרש. כמו כן בהסתמך על ניסיון העבר של החברה, לחברה היכולת לשחרר עודפים מפרויקטים עם התקדמות שיעור הביצוע ושיעור מכירות כפי שהוגדר/יוגדר על ידי הבנקים המלווים, וכן נוכח העובדה שלהערכת החברה מרבית הפרויקטים שבתכנון כמפורט בטבלאות שבדוח זה לעיל וכמפורט בסעיף 6.6.5.3 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 הדירור תניב לחברה מזומנים נוספים אשר יפחיתו את החוב ביחס לפרויקטים בליווי. לאור כל האמור לעיל קבע דירקטוריון החברה (כשאינן 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, מבצע "עם כלביא" והסכם הספקת האש, 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 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-1,452 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,199 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 וסך 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 בספטמבר 2025 עמד על שיעור של כ- 22.4% לעומת כ- 23.4% ליום 30 בספטמבר 2024 ו- 23.8% ליום 31 בדצמבר 2024.

12.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר ליום 30 בספטמבר 2025, מסתכמת לסך של כ- 2,077 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 2,276 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 וסך 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 הינה בשיעור של 6% ולמועד אישור הדוח הינה בשיעור של 5.75%. בנוסף, חלויות שוטפות של אגרות חוב סדרות א' ו-ב' מסתכמות למועד הדוח בכ- 95.6 מיליון ש"ח ובכ- 83.8 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 בספטמבר 2025, מסתכמת לסך של כ- 1,200 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 529 מיליון ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024 וסך של כ- 555 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. למועד הדוח הלוואות בסך של כ- 1,106 מיליון ש"ח צמודות לריבית הפריים. בנוסף, אגרות חוב (סדרה א'-ג') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ- 483 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: 27 בנובמבר, 2025

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

1. פרטים אודות אגרות חוב

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

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?
9 בינואר 2025	2 בינואר 2024	28 ביולי 2022	מועד הנפקה
17 ביולי 2025	---	14 בספטמבר 2022 ; 6 ביולי 2023 ; 10 בספטמבר 2024	מועדי הרחבת הסדרה
250,000	110,312	138,698	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
310,000	ל.ר.	249,886 ; 250,000 ; 250,000	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
310,000	104,796	169,040	שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)	שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)
4,315	1,954	3,390	סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.2025
311,878	106,117	170,370	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2025 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)
316,944	109,282	173,723	שווי בבורסה ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)
שיעור ריבית קבוע - 5.69%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיפים 6.5-6.6 לשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לשרט 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 לשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לשרט הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 6%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 30 בנובמבר 2022 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 ובימים 31 במאי 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 8.3 לשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 5.4 לתנאים הרשומים מעבר לשרט הנאמנות.	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של	אגרות חוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31	אגרות החוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל	מועדי תשלום הקרן

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 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 יהיו 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 ב'), 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 וההנחיות 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 בספטמבר 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 א') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים, ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות שצורף לתשקיף החברה (כהגדרתו לעיל).	לפרטים אודות מגבלות כאמור להנפיק אגרות חוב נוספות בקשר עם אגרות החוב ראה סעיף 2.5.2. לשטר הנאמנות (תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב). לפרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה (שעבוד שלילי), ראה סעיף 2.1.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
---	השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.	---
---	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	---
		תקפות השעבודים
		שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה א')	
	המוחלף ולאחר הוספת הנכס המוחלף, 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 המוחלף הינו מסוג בטוחה פיננסית בלבד אזי היחס יעמוד על 100% ; (iii) הנכס המוחלף או הנכס הנוסף יהיה בטוחה פיננסית בלבד אשר תופקד בחשבון הנאמנות או בידי הנאמן, לפי העניין, כמפורט להלן או לחלופין בטוחה שתאושר מראש על ידי מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.		

2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב של החברה:

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

3. דירוג אגרות החוב:

אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')
ביום 23 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) לחברה ולאגרות חוב (סדרה א') ולאגרות חוב (סדרה ב') של החברה.	ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ (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..

4. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

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

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא שעבדה את רכושה, הקיים והעתיד (המוחזק על-ידה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 6 לשטר הנאמנות (סדרה א').
 - החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה א'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
 - החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.
 - החברה עומדת בהתחייבותה בסעיף 8.5 לשטר הנאמנות לפיה כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים²⁷ של החברה עצמה, לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין.
- נכון למועד הדוח, שיעור סך חובות הסולו המוגבלים של החברה מתוך המאזן המאוחד של החברה עומד על כ- 0.27%.

²⁷ "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 בספטמבר 2025

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

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ²⁸ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה
	זכויות מיעוט		
	הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד) ²⁹		
	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	יחס ההון למאזן ³⁰ (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 -		
	=1,451,790 / 5,532,865		
	26.24%		

²⁸ "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).

²⁹ יוער כי נכון ליום 30 בספטמבר לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

³⁰ "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.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

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 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ³¹ (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 ³²
			הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ³³ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-13%	סך הכל נכסים
	סעיף 6.4.2		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 -
			=1,451,790 / 5,532,865
			26.24%
4	סעיף 8.1.25 וכן סעיף 2.9.1 לנספח 7	יחס חוב לבטוחה ³⁴ יחס חוב לבטוחה : שווה ל- $\frac{A-B}{C}$, בהתאם להגדרת המונחים להלן.	A - סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה מעת לעת בתוספת הריבית שנצברה על-פי תנאי אגרות החוב על יתרה זו וטרם שולמה בפועל
			B - שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים ³⁵ .
			C - ערך הנכסים המשועבדים
			יחס חוב לבטוחה

31 "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.

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

33 "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.

34 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%.

35 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.

אגרות החוב (סדרה ג')

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

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ³⁶ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 630 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה
			זכויות מיעוט
			הלוואות בעלים נחותות ³⁷
	סעיף 6.4.1		הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט
2	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ³⁸ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 14%	סך הכל נכסים
			בניכוי :
			התחייבויות למתן שירותי בניה
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש
			סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)
			בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.
	סעיף 6.4.2		יחס הון עצמי למאזן -
			=1,451,790 / 5,532,865
			26.24%

³⁶ "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.

³⁷ "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 באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים.

³⁸ יוער כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

³⁸ "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.

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025

גילוי רבעוני בנוגע לנדל"ן יזמי

להלן גילוי רבעוני אודות פרויקט 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

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

שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	30.9.2025	פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
118,610	118,610	118,610	118,610	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
43,530	47,660	47,670	51,520	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
9,100	15,070	49,460	89,910	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
24,760	24,760	24,760	24,760	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
196,000	206,100	240,500	284,800	סה"כ עלות מצטברת
196,000	206,100	240,500	284,800	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
4,830	4,580	4,570	2,010	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
320,070	320,620	287,130	246,190	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
324,900	325,200	291,700	248,200	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
2%	3%	15%	27%	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	רבעון 3	כל התקופה		
72	10	32	41	83	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
6,609	1,046	3,409	3,650	8,105	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
25.2	28.3	27.8	27.5	27.9	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
9.3	9.6	9.3	9.2	9.2	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
79	89	121	162	162	יחידות דיור (#) (*)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,215	8,261	11,669	15,319	15,319	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
25.2	25.6	25.7	25.9	25.9	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
9.3	9.3	9.3	9.2	9.2	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
653,810	656,240	656,200	656,000	656,000	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
74,750	74,800	74,800	74,800	74,800	מחיר למשתכן	
126,550	153,080	171,470	218,025	218,025	שוק חופשי	
20,360	21,580	47,035	47,035	47,035	מחיר למשתכן	
19%	23%	26%	33%	33%	שוק חופשי	
27%	29%	63%	63%	63%	מחיר למשתכן	
256	246	214	173	173	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
25,637	24,591	21,183	17,533	17,533	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	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	רבעון 3	כל התקופה	
156,500	156,700	168,600	181,500	181,500	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
---				---	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
				---	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
				---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן
				---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי
				173	

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	30.9.2025	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
240,807	240,807	240,807	240,807	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונון)
61,213	61,213	61,213	61,213	סה"כ עלות מצטברת	סה"כ עלות מצטברת בספרים
86,065	110,765	137,635	164,245	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
37,065	37,065	37,065	37,065	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
425,150	449,850	476,720	503,330	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע
425,150	449,850	476,720	503,330		
---	---	---	---		
---	---	---	---		
237,200	209,800	184,980	155,750		
---	---	---	---		
237,200	209,800	184,980	155,750		
27%	35%	43%	52%		

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	רבעון 3	כל התקופה	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
290	6	---	---	6	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
25,865	559	---	---	559	שטחי מסחר (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	957	187	---	1,144	יחידות דיור – שוק חופשי למשתכן	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באלפי ש"ח)
22.6	24.4	---	---	24.4	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
12.7	---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	25.8	26.1	---	25.8	יחידות דיור (#) (*)	
298	303	303	303	303	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
26,513	27,073	27,073	27,073	27,073	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	957	1,144	1,144	1,144	יחידות דיור – שוק חופשי למשתכן	
22.8	22.8	22.8	22.8	22.8	שטחי מסחר	
12.7	12.7	12.7	12.7	12.7		
---	25.8	25.8	25.8	25.8		
614,695	615,110	612,630	612,660	612,660	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
192,305	194,185	194,750	194,840	194,840	מחיר למשתכן	
262,995	299,465	304,210	304,244	304,244	שוק חופשי	
192,305	194,185	194,570	194,840	194,840	מחיר למשתכן	

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		במצטבר (באלפי ש"ח)	
					שוק חופשי	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (לרבות מסחר)	
43%	45%	50%	50%	50%	מחיר למשתכן		
100%	100%	100%	100%	100%			
98	93	93	93	93	יחידות דיור (#)		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
10,086	9,526	9,526	9,526	9,526	יחידות דיור (מ"ר)		
3,390	2,246	2,246	2,246	2,246	שטחי מסחר (מ"ר)		
185,100	188,400	182,100	192,200	192,200	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי		
---				1	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח	
				---	שטחי מסחר (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	
				21.4	יח"ד		
				---	שטחי מסחר		
				---	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	30.9.2025	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
				עלויות	אמצעים
226,652	226,652	226,652	226,652	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
64,800	64,800	64,800	64,800	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
119,978	156,758	192,558	228,568	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
31,430	31,430	31,430	31,430	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
442,860	479,640	515,440	551,450	סה"כ עלות מצטברת	
442,860	479,640	515,440	551,450	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
---	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
219,540	179,020	142,160	105,200	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
219,540	179,020	142,160	105,200	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
36%	47%	59%	70%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

3.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ב' (מתחם מספר 58098, מגרשים 19,20), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה		
217	5	2	7	14	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
18,453	537	200	633	1,370	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
21.9	23.1	21.8	23.8	23.8	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
12.7	---	---	---	---	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
303	308	310	317	317	יחידות דיור (#) (*)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
26,623	27,160	27,360	27,993	27,993	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
22	22	22	22.1	22.1	יחידות דיור – שוק חופשי	

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	רבעון 3	כל התקופה	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)	
12.7	12.7	12.7	12.7	12.7	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
587,865	587,120	583,495	583,100	583,100	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
212,735	214,880	215,305	215,600	215,600	מחיר למשתכן	
221,375	233,470	237,865	252,992	252,992	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
212,735	214,880	215,305	215,600	215,600	מחיר למשתכן	
38%	40%	41%	43%	43%	שוק חופשי	
100%	100%	100%	100%	100%	מחיר למשתכן	
136	131	129	122	122	יחידות דיור (#)	
14,110	13,573	13,373	12,740	12,740	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
202,700	211,500	223,000	227,900	227,900	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---				2	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
				---	שטחי מסחר (מ"ר)	
				24.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
				---	שטחי מסחר	
				---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן	
				122	כמות יח"ד 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	30.9.2025	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
221,855	221,855	221,855	221,855	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
55,135	55,135	55,135	55,135	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
109,178	144,038	172,038	201,698	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
23,422	23,422	23,422	23,422	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
409,590	444,450	472,450	502,110	סה"כ עלות מצטברת
409,590	444,450	472,450	502,110	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
204,550	168,730	141,650	111,200	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
204,550	168,730	141,650	111,200	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
35%	46%	56%	65%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

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

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	רבעון 3	כל התקופה		
41	3	4	1	8	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ברבעון)
3,775	300	340	100	740	יחידות דיור (מ"ר)	
---	1,789	241	0	2,030	שטחי מסחר (מ"ר)	
23.3	23.3	24.2	20.6	23.3	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
12.7	---	---	---	---	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	24.7	27.3	---	25	שטחי מסחר	
281	284	288	289	289	יחידות דיור (#) (*)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
25,510	25,810	26,150	26,250	26,250	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	1,789	2,030	2,030	2,030	שטחי מסחר (מ"ר)	
20.8	20.9	20.9	20.9	20.9	יחידות דיור – שוק חופשי	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
12.8	12.8	12.7	12.7	12.7	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	24.8	25	25	25	שטחי מסחר	
574,700	574,640	572,970	573,000	573,000	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
166,700	168,060	168,330	168,500	168,500	מחיר למשתכן	
263,380	315,210	330,450	332,378	332,378	שוק חופשי	
166,700	168,060	168,330	168,500	168,500	מחיר למשתכן	
46%	55%	58%	58%	58%	שוק חופשי	
100%	100%	100%	100%	100%	מחיר למשתכן	
89	86	82	81	81	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
8,818	8,518	8,178	8,078	8,078	יחידות דיור (מ"ר)	
3,560	1,771	1,530	1,530	1,530	שטחי מסחר (מ"ר)	
172,000	154,600	154,600	162,900	162,900	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---				1	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
				---	שטחי מסחר (מ"ר)	
				20.7	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
				---	שטחי מסחר	
				---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר למשתכן	
				81	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

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	30.9.2025	פרויקט THE ESTHER, קולנוע אסתר, נתניה (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 66.6%)
85,000	85,000	85,000	85,000	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,352	5,352	6,232	7,150	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
11,683	15,484	17,193	17,977	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
12,090	12,203	14,355	15,490	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
114,125	118,039	122,780	125,617	סה"כ עלות מצטברת
114,125	118,039	122,780	125,617	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
15,580	15,580	14,700	13,782	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
236,970	227,280	230,828	234,112	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,115	1,115	1,000	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
253,665	243,975	246,528	247,894	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
2%	2%	2%	2%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

(*) יוער כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 התקשרה החברה הכלולה, המחזיקה בפרויקט, עם שותפות המוחזקת בשיעור של 50% על ידי חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת (50% בשרשרת), ו-50% על ידי צד שלישי בהסכם לניהול ותפעול למלון אשר עתיד לקום בסמוך לפרויקט המגורים (150 חדרי מלון). בהתאם לכך הזכויות המיוחסות לשטחי המלון סווגו בדוחותיה הכספיים של החברה הכלולה כרכוש קבוע חלק מלאי מקרקעין. העלויות המפורטות בטבלה זו כוללות גם את עלויות הקמת המלון.

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 בביצוע

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

שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	30.9.2025	פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
218,180	218,180	218,180	218,180	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
88,985	88,582	97,372	97,372	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,955	2,966	3,378	4,613	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
57,180	63,916	70,760	70,760	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
366,300	373,644	389,690	390,925	סה"כ עלות מצטברת
366,300	373,644	389,690	390,925	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
8,900	8,900	110	110	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
312,250	307,006	305,300	304,065	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
3,750	3,750	---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
324,900	319,656	305,410	304,175	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	---	---	2%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

6.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025				פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטר")	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	כל התקופה	(נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (100%)	
---	20	248	16	284	יחידות דיור (#)	
---	1,803	24,029	1,988	27,820	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	24.1	22.3	22.6	יחידות דיור – שוק חופשי	
---	15	14.9	15.1	14.9	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	20	268	284	284	יחידות דיור (#) (*)	
---	1,803	25,832	27,820	27,820	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	24.1	22.6	22.6	יחידות דיור – שוק חופשי	
---	15	14.9	14.9	14.9	יחידות דיור – מחיר למשתכן	
---	---	---	---	---	שטחי מסחר	
---	345,450	345,450	345,450	345,450	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
---	422,650	422,650	422,650	422,650	מחיר למשתכן	
---	---	3,890	21,749	21,749	שוק חופשי	
---	27,094	383,311	401,352	401,352	מחיר למשתכן	
---	---	1%	6%	6%	שוק חופשי	
---	7%	91%	95%	95%	מחיר למשתכן	
359	339	91	75	75	יחידות דיור (#)	
39,265	37,462	13,433	11,445	11,445	יחידות דיור (מ"ר)	
2,730	2,730	2,730	2,730	2,730	שטחי מסחר (מ"ר)	
366,300	360,500	193,200	175,600	175,600	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---				2	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
				---	שטחי מסחר (מ"ר)	
				21.4	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באוקטובר 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
				---	שטחי מסחר	
66	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.



 עזרם אברהם

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ונפרדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025





עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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

15-27

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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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 2.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 0.6% ו-1.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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 96,745 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו 2,024 אלפי ש"ח ו- (1,228) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 בנובמבר 2025

2

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	מעלה השחרור 5	מרכז העירוני	מרג' אבן עאמר 9
מגדל הר חוצבים	ת.ד. 5648	ת.ד. 538	נצרת, 16100
ירושלים, 914510	חיפה, 3105502	אילת, 88104002	
ת.ח. 45396			
טלפון: 972 (2) 501 8888	טלפון: 972 (4) 860 7333	טלפון: 972 (8) 637 5676	טלפון: 972 (73) 399 4455
פקס: 972 (2) 537 4173	פקס: 972 (2) 867 2528	פקס: 972 (2) 637 1628	פקס: 972 (73) 637 4455
info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il	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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

48,425	107,202	174,540
135,149	54,748	144,648
227,619	222,316	427,455
81,109	109,683	97,101
2,681,879	2,763,688	2,888,697
-	32,859	-
3,174,181	3,290,496	3,732,441

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	361,606	371,055
6,761	129	13,994
571,150	518,936	671,189
1,020,657	853,614	1,431,830
15,862	14,117	23,177
81,141	66,336	89,265
2,066,436	1,814,738	2,600,510

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

5,240,617	5,105,234	6,332,951
-----------	-----------	-----------

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,136,953	2,275,950	2,077,011
95,022	83,814	95,588
78,950	48,352	73,703
159,733	113,204	151,203
571,662	461,620	581,222
11,462	14,404	78,370
-	5,173	-
3,053,782	3,002,517	3,057,097

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	528,973	1,199,794
255,031	270,968	483,118
53,399	30,348	77,207
13,492	11,935	4,183
369	358	369
57,396	61,139	59,393
935,092	903,721	1,824,064

הון

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים

-	-	-
308,826	308,826	433,967
28,652	28,106	30,270
863,665	810,416	936,058

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

1,201,143	1,147,348	1,400,295
50,600	51,648	51,495

סה"כ הון

1,251,743	1,198,996	1,451,790
-----------	-----------	-----------

סה"כ התחייבויות והון

5,240,617	5,105,234	6,332,951
-----------	-----------	-----------

27 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	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 27,434	289,382 7,022	371,863 12,301	684,256 21,712	1,066,343 27,398	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות, ניהול והפעלה
1,080,283	296,404	384,164	705,968	1,093,741	
784,134 8,330	217,682 2,450	291,729 2,782	508,031 6,035	844,306 6,461	עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
792,464	220,132	294,511	514,066	850,767	
287,819	76,272	89,653	191,902	242,974	רווח גולמי
3,068 (23,586) (44,941) 4,367	1,084 (4,646) (12,114) 1,088	(2,111) (7,632) (14,113) (110)	(4,538) (16,142) (31,897) 1,214	(5,476) (18,140) (40,874) 141	רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות (הוצאות) אחרות
14,488 241,215	6,579 68,263	(1,869) 63,818	12,568 153,107	(532) 178,093	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
17,675 (100,819)	2,748 (22,559)	5,343 (41,595)	11,616 (74,306)	15,039 (96,757)	רווח תפעולי הכנסות מימון הוצאות מימון
(83,144)	(19,811)	(36,252)	(62,690)	(81,718)	הוצאות מימון, נטו
158,071 (33,390)	48,452 (9,335)	27,566 (6,930)	90,417 (17,937)	96,375 (23,087)	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על ההכנסה
124,681	39,117	20,636	72,480	73,288	רווח נקי ורווח כולל לתקופה
115,094 9,587 124,681	32,522 6,595 39,117	20,950 (314) 20,636	61,845 10,635 72,480	72,393 895 73,288	מיוחס ל: בעלים של החברה האם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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	0.43	0.27	0.92	0.92
------	------	------	------	------

רווח בסיסי למניה (בש"ח)

69,294	75,010	78,805	67,367	78,408
--------	--------	--------	--------	--------

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

1.66	0.43	0.26	0.92	0.92
------	------	------	------	------

רווח מדולל למניה (בש"ח)

69,398	75,106	79,185	67,412	78,788
--------	--------	--------	--------	--------

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
-	-	-	-	72,393	72,393	895	73,288
-	125,141	-	-	-	125,141	-	125,141
-	-	1,618	-	-	1,618	-	1,618
-	433,967	2,982	27,288	936,058	1,400,295	51,495	1,451,790

יתרה ליום 1 בינואר 2025

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

(*) מייצג יתרה הנמוכה מ-1 אלפי ש"ח.

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם							
סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון אופציות לעובדים	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
				אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,430,609	51,809	1,378,800	915,108	27,288	2,437	433,967	-
20,636	(314)	20,950	20,950	-	-	-	-
545	-	545	-	-	545	-	-
<u>1,451,790</u>	<u>51,495</u>	<u>1,400,295</u>	<u>936,058</u>	<u>27,288</u>	<u>2,982</u>	<u>433,967</u>	<u>-</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2025

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

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

יתרה ליום 1 ביולי 2024

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

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

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

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 בספטמבר	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

124,681	39,117	20,636	72,480	73,288
---------	--------	--------	--------	--------

**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)	(6,579)	1,869	(12,568)	532
16	-	-	5	-
11,241	2,812	5,141	7,289	12,909
(201)	(139)	109	(139)	(99)
(3,068)	(1,084)	2,111	4,538	5,476
83,144	19,811	36,252	62,690	81,718
33,390	9,335	6,930	17,937	23,087
1,364	545	545	818	1,618
38,000	30,000	-	31,000	-
(55,553)	(21,626)	(400)	(49,908)	(27,019)
5,651	1,289	3,867	4,192	9,958
(230,830)	(53,710)	(65,878)	(169,008)	(198,439)
(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)	2,297	(966)	79	1,389
(8,365)	(14,799)	12,725	(44,676)	(9,006)
495,088	73,032	8,906	319,202	(42,618)
46,112	24,813	5,245	15,514	(5,254)
(1,769)	30,088	(44,675)	10,424	(9,497)

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

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת
קרקעות

519,280	135,202	(7,583)	269,869	(81,957)
(741,390)	(495,098)	(10,533)	(616,800)	(602,696)
(222,110)	(359,896)	(18,116)	(346,931)	(684,653)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

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

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

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה		לתקופה של תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
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)	(17,672)	(33,598)	(30,713)	(61,771)
35,304	-	-	-	-
(45,457)	(13,094)	(10,249)	(26,512)	(23,468)
1,316	428	1,111	1,066	2,533
(7,039)	-	-	-	-
(67,034)	(4,166)	(7,119)	(55,546)	(10,438)
(410)	-	(694)	-	(1,721)
(106,293)	2,644	42,780	(25,849)	(9,484)
(8,845)	-	10,000	(13,000)	(6,155)
-	-	37	-	37
(400)	-	-	-	-
(274,952)	(31,860)	2,268	(150,554)	(110,467)

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, נטו
חברות שאוחדו לראשונה- ראה נספח ב'
החזר השקעות מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(347,300)	39,584	(105,901)	(204,211)	40,295
169,901	59,922	59,914	168,948	306,998
(66,627)	-	-	(61,111)	(80,845)
308,826	-	-	308,826	125,141
485,115	311,563	128,787	389,915	525,392
(30,997)	(2,620)	(2,048)	(8,096)	(6,817)
791	-	-	791	-
16,250	-	23,000	3,000	27,000
(4,870)	(7,500)	(2,000)	(9,250)	(5,100)
5,780	151	(10,100)	7,257	(10,829)
(20,000)	-	-	(20,000)	-

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	9,344	75,804	78,584	126,115
28,618	97,858	98,736	28,618	48,425
48,425	107,202	174,540	107,202	174,540

עליה במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

נספח א' - פעילות שאינה במזומן:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	
10,990	-	-	-	400

קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי
המאזני חלק פירעון הלוואות

נספח ב' - חברות שאוחדו לראשונה (*):

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	
-	-	(19,328)	-	(19,328)
-	-	38,726	-	38,726
-	-	512	-	512
-	-	(6,958)	-	(6,958)
-	-	(12,989)	-	(12,989)
-	-	37	-	37

הון חוזר
נדל"ן להשקעה
נכס בלתי מוחשי
התחייבויות אחרות לזמן ארוך
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מזומנים ושווי מזומנים שאוחדו

(*) ראה גם ביאור 3טו' להלן.

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 בספטמבר 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 ולביאורים 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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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, ושאשראי מוגבל סולו לא יעלה על 30% מסך המאזן המאוחד.

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

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

בנוסף, ביום 29 בינואר 2025, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיע מוסדי (מיטב גמל ופנסיה בע"מ) בהיקף של 901,000 מניות בתמורה כוללת של כ-30 מיליון ש"ח. התמורה נטו, לאחר ניכוי עלויות הנפקה, הסתכמה לסך של כ-27.9 מיליון ש"ח.

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

ה. 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.

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

בהסכם בין 007 לקיבוץ, התמורה עבור רכישת הזכויות נקבעה על סך של כ-32 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) לכל יחידת דיור, ללא תלות במימוש הזכויות בפועל, לפיכך סך התמורה הינה כ-27 מיליון ש"ח. למועד הדוח שולם לקיבוץ שמרת כ-4 מיליון ש"ח. כמו כן, נכון למועד הדוח התקבלו שוברים עבור 858 יח"ד ושולמה מלוא התמורה לרמ"י ולמשב"ש בסך של כ-172 מיליון ש"ח.

ו. 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.

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

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.

ביום 30 לספטמבר 2025, התקשרה עמרם את ביטון עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מקרקעין סמוכים בשטח של כ-10 דונם בתמורה כוללת של כ-27.8 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, שולמה מקדמה בסך כ-4 מיליון ש"ח.

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-4 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: "הלוואה") עם תאגיד בנקאי ("הבנק") בהסכם הלוואה להעמדת אשראי למימון הקמת פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036, 3037, 3038, 3039) בראשון לציון, במסגרתו יוקמו 5 בנייני מגורים, אשר יכללו 270 יח"ד וכ-1,905 מ"ר שטחי מסחר ("הפרויקט") ו-"המקרקעין", לפי העניין, להעמדת מסגרות אשראי לצורך מימון רכישת המקרקעין, הקמת הפרויקט וערבויות עד לסך כולל של כ-969 מיליון ש"ח.

י. ביום 4 ביוני 2025 התקשרה עמרם את ביטון מלוואות ונופש בע"מ (להלן - "עמרם את ביטון מלוואות"), 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), בייעוד מלוואות, נופש ותיירות, בתמורה לכ-18 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. חלקה של עמרם את ביטון מלוואות בזכויות הוא כ-75% וחלקו של השותף הנוסף כ-25%; בהתאם לכך חלקה של עמרם את ביטון מלוואות בתמורה עומד על כ-13.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. נכון למועד הדוח שולמה התמורה במלואה. הזכויות הנרכשות מצויות במקרקעין בהם לעמרם את ביטון מלוואות 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 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.

יג. ביום 17 ביולי 2025 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי מקומי (להלן - "הבנק") בהסכם המעדין 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 שערור שלא מומשו. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מיצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה ללא אישור הבנק.

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

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, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

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

יד. בהמשך לאמור בביאור 11ג'(1)(ה)(2) בדוחות הכספיים לשנת 2024, ביום 9 ביולי 2025 התקשרה חברת עמרם אברהם יזמות ובניה בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור 67% ע"י החברה (להלן - "החברה הכלולה"), בהסכם ניהול עם צד ג', שותפות המוחזקת בשיעור 49.9% ע"י חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 50% (בשרשור) (להלן - "המנהלת"), לפיו המנהלת תספק שירותי ניהול לחברה הכלולה בקשר עם ניהולו ותפעולו של המלון שיוקם במתחם "קולנוע אסתר" בנתניה. בעקבות ההתקשרות סווג חלקו של הפרויקט המיוחס למלון כרכוש קבוע בדוחותיה של החברה הכלולה. כמו כן, ביום 12 בנובמבר 2025 התקבל היתר מלא להקמת הפרויקט בכללותו.

טו. בהמשך לאמור בביאור 20א(6) לדוחות הכספיים לשנת 2024, ביום 2 בספטמבר 2025 רכשה חברת עמרם את ביטון מלונאות ונופש בע"מ, חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור 50% (בשרשור) (להלן - "חברת הבת"), מצד שלישי ג' את חלקו בהון המניות בחברת כרם מלונות ונכסים בע"מ (להלן - "כרם"). טרם העסקה התקיימה בכרם שליטה משותפת, כאשר חברת הבת החזיקה בכ-2/3 מהון המניות, ועם השלמת הרכישה עלתה החזקתה ל-100%. בעקבות העסקה מאוחדת כרם באופן מלא בדוחותיה הכספיים של חברת הבת.

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
247,561	250,665	170,370
103,765	111,185	106,117
-	-	311,878

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
253,434	254,059	173,723
108,726	114,007	109,282
-	-	316,944

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
268,151	244,092	280,543

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 משימוש 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
1,093,741	(104,023)	29,184	11,550	1,157,030	הכנסות המגזר
237,498	(44,606)	22,482	3,799	255,823	תוצאות המגזר
(5,476)	2,040	(242)	(7,274)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה אלפי ש"ח	בניה למגורים בישראל אלפי ש"ח	
705,968	(86,728)	21,712	6,300	764,684	הכנסות המגזר
187,364	(55,600)	7,134	15,503	220,327	תוצאות המגזר
(4,538)	(5,577)	(8,468)	9,507	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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	
384,164	(31,483)	14,087	4,553	397,007	הכנסות המגזר
87,542	(14,124)	10,510	2,361	88,795	תוצאות המגזר
(2,111)	857	(795)	(2,173)	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח: (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)					
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה אלפי ש"ח	בניה למגורים בישראל אלפי ש"ח	
296,404	(10,103)	7,022	2,548	296,937	הכנסות המגזר
77,356	(25,866)	4,404	16,882	81,936	תוצאות המגזר
1,084	(13,109)	(193)	14,386	-	נכלל בתוצאות המגזר: עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה

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

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד:

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
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)		
290,887	77,356	87,542	187,364	237,498	סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
(68,527)	(16,760)	(21,745)	(48,039)	(59,014)	סכומים שאינם מיוחסים:
4,367	1,088	(110)	1,214	141	הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
17,675	2,748	5,343	11,616	15,039	הכנסות אחרות
(100,819)	(22,559)	(41,595)	(74,306)	(96,757)	הכנסות מימון
					הוצאות מימון
14,488	6,579	(1,869)	12,568	(532)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי
158,071	48,452	27,566	90,417	96,375	שיטת השווי המאזני
					רווח לפני מיסים

ביאור 6 - השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - עמרם 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
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)		
-	-	-	-	-	הכנסות
(27)	(8)	(518)	(16)	(769)	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 בספטמבר		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
<u>1,173,518</u>	<u>1,111,380</u>	<u>1,248,858</u>	נכסים שוטפים
<u>224,405</u>	<u>211</u>	<u>409,993</u>	נכסים לא שוטפים
<u>973,903</u>	<u>848,856</u>	<u>1,086,938</u>	התחייבויות שוטפות
<u>402,829</u>	<u>241,533</u>	<u>551,491</u>	התחייבויות בלתי שוטפות
<u>21,191</u>	<u>21,202</u>	<u>20,422</u>	נכסים נטו
 10,596	 10,601	 10,211	חלק החברה בנכסים נטו
 <u>155,961</u>	 <u>129,660</u>	 <u>154,001</u>	התאמות:
			הלוואות בעלים לחברה הכלולה
<u>166,557</u>	<u>140,261</u>	<u>164,212</u>	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', 3' ו-7ד', בהתאמה.

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א.** ביום 19 באוקטובר 2025 זכתה החברה במכרז "דיוור במחיר מטרה" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין בכפר סבא, בייעוד למגורים (בנייה רוויה) מסחר ומשרדים. הזכויות כוללות כ- 158 יח"ד (מתוכן כ-126 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" והיתר בשוק חופשי) וכ- 1,900 מ"ר מסחר ומשרדים. התמורה בגין הזכייה הסתכמה לסך של כ- 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 34 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח חולטה ערבות בסך כ- 13 מיליון (כולל מע"מ).
- ב.** ביום 22 באוקטובר 2025 זכתה החברה במכרז "דיוור במחיר מטרה" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין ביהוד-מונוסון, בייעוד למגורים (בנייה רוויה). הזכויות כוללות כ-241 יח"ד (מתוכן כ-121 יח"ד במסלול "מחיר מטרה" והיתר בשוק חופשי). התמורה בגין הזכייה הסתכמה לסך של כ- 174 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ-39 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח חולטה ערבות בסך כ- 18 מיליון (כולל מע"מ).
- ג.** ביום 23 באוקטובר 2025 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגרש 201 במושע עם שותף נוסף בשטח של 10,434 מ"ר בייעוד לאחסנה בפארק התעסוקה ברנר, בתחום המועצה האזורית ברנר בתמורה לסך של כ- 51.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה שילמה החברה סך של כ- 7.8 מיליון ש"ח מסך התמורה.
- ד.** ביום 4 בנובמבר 2025, התקשרה עמרים את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת ע"י החברה בשיעור 50% (להלן – "החברה הכלולה"), בעסקה לרכישת זכויות בחברת א.י. כפר חייטים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן – "כפר חייטים"), המחזיקה בזכויות בחלק מן המקרקעין בתחום נחל רקת בטבריה. המתחם בכללותו כולל זכויות לבניית כ-890 יחידות דיוור וכ-4,300 מ"ר מסחר.
- טרם רכישת המניות בידי החברה, ובסמוך למועד ההתקשרות עמה, פעלה כפר חייטים לאיחוד והשלמת זכויותיה במתחם. בשלב זה היו הזכויות מחולקות בינה לבין צדדים שלישיים: כפר חייטים החזיקה בשליש מהזכויות, רכשה שליש נוסף מצד שלישי בתמורה לכ-160 מיליון ש"ח, ובמקביל חתמה על הסכם חלוקת מגרשים "בעין" עם צד שלישי נוסף. עם השלמת הליך ההסדרה, יוקצו לכפר חייטים מתחמים מלאים, המגלמים זכויות לכ-550 יחידות דיוור וכ-1,500 מ"ר מסחר. במסגרת ההסדרה זכאית כפר חייטים לקבלת תמורה של כ-13 מיליון ש"ח מצד שלישי.
- ביום 4 בנובמבר 2025 רכשה החברה הכלולה שני שלישים (2/3) ממניות כפר חייטים, בתמורה כוללת של כ-152 מיליון ש"ח. במסגרת העסקה, התמורה בעסקה מומשה באמצעות נטילת התחייבויות של כפר חייטים, לרבות מימון חוץ-בנקאי והגדלת מימון קיים הקשור למקרקעין, ללא הזרמת מזומנים ישירה על ידי החברה הכלולה. ההתחייבויות שימשו בפועל למימון רכישת זכויות הצדדים השלישיים.
- במקביל לרכישת המניות נחתם הסכם בין בעלי המניות בכפר חייטים. ההסכם מגדיר מנגנוני ניהול משותף, לרבות קבלת החלטות מהותיות בהסכמה של כלל בעלי המניות. בהתאם למבנה האחזקות ולמנגנוני קבלת ההחלטות, ההשקעה בכפר חייטים תוצג בדוחות החברה הכלולה לפי שיטת השווי המאזני.
- ה.** ביום 13 בנובמבר התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% ממניות חברת סינקו השקעות ויזמות בע"מ (להלן: "סינקו"), המקדמת כ-17 פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, במישרין ובאמצעות חברות בנות שבשליטתה, בהיקף כולל של כ-3,860 יחידות דיוור (כ-2,940 לשיווק וכ-920 לבעלי הדירות). התמורה בגין הרכישה נקבעה על כ-3 מיליון ש"ח, ובנוסף התחייבה החברה להעמיד לסינקו הלוואות בעלים בהיקף כולל של עד כ-31.4 מיליון ש"ח, לרבות הלוואות שנועדו לפירעון התחייבויות קיימות, מימון פעילותה השוטפת והמשך קידום הפרויקטים. השלמת העסקה מותנית בהתקיימות מספר תנאים מתלים, ובהם: קבלת אישורי רגולציה ככל שידרש, קבלת הסכמות הגורמים המממנים של סינקו לשינויים הנדרשים בהסכמי המימון, קבלת אישורים נדרשים מדיירים בפרויקטים שבהם קיימות מגבלות על העברת זכויות, וכן המצאת מסמכים ואישורים משלימים, לרבות בקשר תביעות תלויות. ההסכם כולל מנגנוני ניהול משותף, חלוקת רווחים לאחר השבת הלוואות, מנגנוני דילול, והתחייבות לשיפוי החברה בגין חשיפות שקדמו למועד השלמת העסקה.

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

ביאור 7 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

ו. ביום 5 באוקטובר 2025 התקשרה חברת עמרם את ביטון מתחם ה-1000 בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% ע"י החברה (להלן: "החברה הכלולה"), בהסכם מכר וקומבינציה לרכישת מחצית מזכויותיו של צד שלישי במגרש במתחם ה-1000 בראשון לציון, בשיעור של כ- 8.75%. ביום 28 באוקטובר 2025 נחתם בין הצדדים הסכם מכר נוסף ביחס למחצית השניה של אותן זכויות, בשיעור זהה, כך שסך הזכויות שנרכשו מצד שלישי עומד על כ-17.5%. התמורה הכוללת בגין שני ההסכמים עומדת על כ- 9 מיליון ש"ח.

כמו כן, ביום 11 בנובמבר 2025 חתמה החברה הכלולה על הסכם מכר לרכישת כ- 82.5% מהזכויות במגרש האמור מכונס נכסים שמונה ע"י בית המשפט. ההסכם אושר ע"י בית המשפט במסגרת הליכי פירוק שיתוף. סך התמורה בגין הסכם זה הינה כ-95 מיליון ש"ח. נכון למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה שילמה החברה הכלולה סך של כ- 13 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים
ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקר)

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה
ליום 30 בספטמבר 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 ביספטמבר 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות הרבעוניים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות 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.

בריטמן אלמגור זרר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 בנובמבר, 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 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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

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

38,503	94,307	153,378
68,759	26,972	67,355
150,752	142,304	330,658
26,558	49,021	33,691
2,527,115	2,595,237	2,673,035
-	32,859	-
2,811,687	2,940,700	3,258,117

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	501,757	523,711
6,632	-	8,354
253,859	229,604	253,859
870,647	720,403	1,212,457
18,902	19,187	18,364
1,675,437	1,470,951	2,016,745

נכסים לא שוטפים

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

4,487,124	4,411,651	5,274,862
-----------	-----------	-----------

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

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

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

1,708,718	1,855,201	1,654,886
95,022	83,814	95,588
4,883	672	3,918
81,165	50,885	138,158
511,928	440,049	506,900
-	5,173	-
2,401,716	2,435,794	2,399,450

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	483,560	871,979
255,031	270,968	483,118
-	30,348	-
53,399	-	77,207
65	65	65
41,267	43,568	42,748
884,265	828,509	1,475,117

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
הלוואות מחברות מוחזקות
התחייבויות בגין הטבות לעובדים
התחייבויות מסים נדחים

הון

-	-	-
308,826	308,826	433,967
28,652	28,106	30,270
863,665	810,416	936,058
1,201,143	1,147,348	1,400,295
4,487,124	4,411,651	5,274,862

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המיוחד לבעלים של החברה האם

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

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

בנובמבר, 2025

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
776,839	202,879	313,676	476,570	877,759	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות וניהול
28,686	7,481	5,760	21,387	20,430	
805,525	210,360	319,436	497,957	898,189	
589,448	157,295	248,104	360,742	707,138	עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
1,080	154	167	339	404	
590,528	157,449	248,271	361,081	707,542	
214,997	52,911	71,165	136,876	190,647	רווח גולמי
14,574	(1,661)	-	(2,405)	-	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)	(3,876)	(6,593)	(14,044)	(16,515)	
(31,075)	(8,251)	(9,660)	(22,497)	(25,977)	
3,033	(92)	15	(59)	96	
9,074	11,996	(3,676)	14,554	(7,426)	
190,573	51,027	51,251	112,425	140,825	
35,220	27,890	7,542	44,965	24,908	רווח תפעולי
(78,920)	(39,987)	(29,865)	(81,133)	(69,542)	
(43,700)	(12,097)	(22,323)	(36,168)	(44,634)	הכנסות מימון הוצאות מימון
146,873	38,930	28,928	76,257	96,191	הוצאות מימון, נטו
(31,779)	(6,408)	(7,978)	(14,412)	(23,798)	רווח לפני מסים על ההכנסה
115,094	32,522	20,950	61,845	72,393	מסים על ההכנסה
					רווח נקי לתקופה

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	

115,094	32,522	20,950	61,845	72,393
---------	--------	--------	--------	--------

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(9,074)	(11,996)	3,676	(14,554)	7,426	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות
1,885	438	466	1,206	1,373	פחת והפחתות
59	92	(14)	59	(53)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(14,574)	1,661	-	2,405	-	הפסד (רווח) מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן
43,700	12,097	22,323	36,168	44,634	להשקעה, נטו
31,779	6,408	7,978	14,412	23,798	הוצאות מימון, נטו
(40,976)	(9,516)	(148)	(36,033)	(7,082)	הוצאות מיסים על הכנסה
1,364	545	545	818	1,618	מיסים על הכנסה ששולמו
(184,184)	(43,849)	(56,797)	(141,266)	(165,781)	תשלום מבוסס מניות
4,220	831	1,904	2,818	7,830	ריבית ששולמה
40,058	30,000	-	33,058	-	ריבית שהתקבלה
(2,919)	-	-	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת
(173)	-	-	-	-	השווי המאזני
					רווח מרכישת מניות במחיר הזדמנותי
					רווח הון ממכירת מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(177)	-	117	-	1,137	קיטון (גידול) בלקוחות
-	1,896		515	-	קיטון בלקוחות והכנסות לקבל
6,731	(2,366)	(339)	(26,922)	(3,864)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
462,333	69,196	14,708	337,358	(39,538)	קיטון (גידול) במלאי קרקעות ובניינים למכירה,
(765)	235	1,234	(4,976)	(965)	נכסים והתחייבויות בגין חוזים
35,900	9,689	(35,868)	(15,960)	37,128	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
					גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת
קרקעות

490,281	97,883	(19,265)	250,951	(19,946)
(724,871)	(492,775)	(5,638)	(614,153)	(539,173)
(234,590)	(394,892)	(24,903)	(363,202)	(559,119)

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

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 בספטמ		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
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)	(5,437)	-	(5,524)	-
35,304	-	-	-	-
(3,361)	(1,702)	(905)	(3,290)	(1,857)
60	323	485	383	1,075
(77,388)	(907)	20,230	(51,053)	10,730
(6,420)	-	-	-	-
(51,938)	15,492	43,595	(10,151)	1,405
(400)	-	-	-	-
(119,388)	7,769	63,405	(69,635)	11,353

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)	35,214	(79,944)	(240,689)	(30,368)
(66,627)	-	-	(61,111)	(80,845)
169,901	59,922	59,914	168,948	306,998
308,826	-	-	308,826	125,141
359,315	307,963	23,266	359,315	326,631
(7,376)	(2,338)	(2,047)	(6,981)	(6,816)
-	-	-	791	-
11,380	(7,500)	21,000	(6,250)	21,900
(20,000)	-	-	(20,000)	-
368,186	393,261	22,189	502,849	662,641

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

14,208	6,138	60,691	70,012	114,875
24,295	88,169	92,687	24,295	38,503
38,503	94,307	153,378	94,307	153,378

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע נוסף

1. כללי:

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים 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 בספטמבר, 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 בספטמבר 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 השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -

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

(ג) לא הובא לידיעתני כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31.12.2024) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 27 בנובמבר 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 השלישי 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: 27 בנובמבר 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 27 בנובמבר 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך.

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

בכבוד רב,

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

27 בנובמבר, 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