



עמרם אברהם

דו"ח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026





דוח רבעוני ליום 31 במרץ 2026

חלק א'

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

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ונפרדים של החברה ליום 31 במרץ 2026

חלק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי



חלק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

נספח א' – גילוי רבעוני בנוגע לנדל"ן יזמי

נספח ב' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב



עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

דירקטוריון חברת עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("מועד הדוח" ו-"תקופת הדוח", לפי העניין) 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 2025¹, הכולל, בין היתר, את דוח תיאור עסקי התאגיד והדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוח התקופתי", "דוח תיאור עסקי התאגיד" ו-"הדוחות הכספיים השנתיים" בהתאמה).

כל הנתונים המופיעים בדוח דירקטוריון זה הינם על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים הבלתי מבוקרים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ("הדוחות הכספיים ביניים"), אלא אם צוין אחרת. הדוחות הכספיים ערוכים על פי כללי החשבונאות הבינלאומיים IFRS – לפרטים נוספים, ראה באור 2 לדוחות הכספיים השנתיים.

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

בדוח דירקטוריון זה:

"הדוח התקופתי"	- הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ;
"חוק ניירות ערך"	- חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ;
"חוק החברות"	- חוק החברות, התשנ"ט-1999 ;
"תקנות הדוחות"	- תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 ;
"תקנות הדיווח"	- תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ;
"מועד אישור הדוח"	- 31 במאי 2026 ;
"הקבוצה"	- עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ והחברות המוחזקות שלה ;
"חברת ובניו"	- אברהם עמרים ובניו בע"מ.

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

¹ מס' אסמכתא 031200-01-2026, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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 ("הבורסה"), בהתאם לתשקיף מיום 30 במאי 2022 (נושא תאריך 31 במאי 2022), כפי שתוקן ביום 20 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-076839) ("התשקיף"), ולהודעה משלימה שפורסמה ביום 24 ביולי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-094291), ובהתאם החל מן המועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות הדיווח.

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

בעלי השליטה בחברה לעניין חוק החברות, תשנ"ט-1999 וחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 הינם ה"ה אלון עמרם ויורם עמרם ("בעלי השליטה") אשר נכון למועד הסמוך לפרסום הדוח מחזיקים במניות המהוות כ-66.08% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (וכ-65.33% בדילול מלא).

בין ה"ה 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 מחברת מידרוג בע"מ ("מידרוג") דירוג ראשוני A3.il עם אופק יציב לחברה ולאגרות החוב סדרות א' ו-ב'. כמו כן, במהלך התקופה ממועד קבלת הדירוג ולאחר תאריך הדוח דירגה מידרוג הנפקות של אגרות חוב סדרות ג' ו-ד' ועדכנה את היקפי הגיוס המדורגים בגינן. נכון למועד הדוח, היקף סדרה ג' המדורג עומד על 310 מיליון ש"ח ע.נ., והיקף סדרה ד' המדורג, לאחר תאריך הדוח, עומד על עד 250 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי שפרסמה מידרוג ביום 6 במאי 2026.²

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 הדוח³, יוזמת הקבוצה כ-26,033 יח"ד לביצוע⁴ (חלק החברה כ-16,974 יח"ד), מתוכן כ-22,821 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-15,378 יח"ד), וכ-104,440 מ"ר שטחי מסחר, כ-49,440 מ"ר שטחי משרדים וכ-150 חדרי מלון (חלק החברה כ-74,545 מ"ר, 30,870 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-9,320 יח"ד (כולל יחידות שוק חופשי בפרויקטים הללו) (חלק החברה כ-8,450 יח"ד) ובעירוב שימושים ברחבי הארץ. לפרטים נוספים ראה סעיף 6.6 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-300 אלף מ"ר (חלק החברה כ-117 אלף מ"ר) וכ-970 חדרי מלון (חלק החברה כ-350 חדרי מלון) באזורי ביקוש. הנתונים כוללים נכסים מניבים, לרבות בהקמה ובתכנון, לפרטים נוספים ראה סעיף 6.7 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

3. מבנה החזקות של הקבוצה

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

4. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה עד למועד אישור הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה ראה באור 3 לדוחות הכספיים ביניים.

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1 בהמשך לאמור בסעיף 6.5 בדוח תיאור עסקי התאגיד, להלן עדכון להתייחסות החברה להשפעות המצב הביטחוני, לרבות מלחמת חרבות ברזל ומבצע "שאגת הארי" (להלן יחד: "המלחמה") על החברה:

לעניין פרויקטים יזמיים שבביצוע - נכון לתקופת הדוח ולמועד פרסום הדוח העבודה באתרים מבוצעת כסדרן, לרבות במהלך המלחמה, וזאת בכפוף להתאמות תפעוליות נקודתיות, ככל שנדרשו. המלחמה והשלכותיה הובילו למחסור משמעותי בכח אדם בענף הבנייה, לרבות בזמינות כוח עבודה אצל קבלני הביצוע וקבלני המשנה, ובהתאם לכך להתייקרות עלויות העבודה ולעלייה בעלויות ביצוע הפרויקטים. לאור האמור, החברה בחנה את ההשלכות האפשריות של מצב זה על עלויות הפרויקטים, על משך ביצועם ועל מועדי השלמתם. בהתאם לבחינה כאמור, עדכנה החברה, ככל שנדרש, את אומדני הרווחיות הגולמית, העודפים הצפויים מאותם הפרויקטים ואת מועדי השלמת העבודות בפרויקטים הרלוונטיים. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לשינויים כאמור, אין השפעה מהותית על תוצאות החברה.

לעניין השיווק בתקופה המלחמה - ההשפעה המיידית העיקרית של המלחמה על פעילות החברה בתחום היזמי באה לידי ביטוי בהיבטי השיווק והמכירות, לרבות תנודתיות בקצב ההתעניינות וקבלת ההחלטות מצד רוכשים פוטנציאליים בתקופות מסוימות. יחד עם זאת, נכון למועד הדוח, החברה אינה מזהה פגיעה מהותית בביקושים בפרויקטים של החברה, וזאת, בין היתר, בשים לב להרכב מלאי הדירות של החברה, הכולל יחידות דיור במסגרת תוכניות דיור ממשלתיות, לרבות, "מחיר למשתכן"

³ כולל עסקאות שנחתמו וטרם הושלמו למועד אישור הדוח.

⁴ מספר היחידות לביצוע כולל את יחידות הבעלים בעסקאות קומבינציה/התחדשות עירונית.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

ו"מחיר מטררה", לצד יחידות דיור לשיווק בשוק החופשי, וכן בשים לב למבצעי שיווק שהיו נהוגים בשנים 2024-2025 וברבעון הראשון לשנת 2026 (כמפורט בסעיף 6.6.1.11 בדוח תיאור עסקי התאגיד).

להערכת החברה, נכון למועד הדוח, אין באמור כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה היזמית או על תוצאותיה.

לעניין נכסיה המניבים של החברה - בשלב זה המלחמה לא השפיעה על ההכנסות של הקבוצה מתחום פעילות זה. להערכת החברה נראה כי קיימת יציבות בשיעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה. נכון למועד דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בשווי ההון של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה.

לעניין מצבת עובדים - נכון למועד הדוח, המלחמה לא השפיעה על מצבת עובדי הקבוצה; עם זאת, לנוכח אי הוודאות והאפשרות לשינויים בהתפתחויות הביטחוניות, תיתכנה תנודות נקודתיות בשיעורי הנוכחות וההעסקה. ביחס להסדרי השהייה/התעסקה של עובדים זרים של קבלני משנה של הקבוצה, הרי שעובדים זרים אינם כפופים לשירות מילואים בישראל, דבר שסייע לצמצום היעדרויות עובדים אלו ולהמשך עבודות הביצוע, בכפוף להנחיות.

היבטי מימון - נכון למועד אישור הדוח, לא חלה הרעה מהותית בתנאי האשראי המוצעים לחברה, בהיקפי האשראי המועמדים לה, או בנכונות הגופים המממנים להעמיד מימון וליווי לפרויקטים של החברה, והחברה עומדת בכלל תנאי הסכמי המימון שבהם התקשרה. לעניין סביבת הריבית, ביום 24 בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%, ביום 5 בינואר 2026 הופחתה הריבית פעם נוספת לרמה של 4%, ביום 25 במאי 2026 פרסם בנק ישראל את החלטת הריבית, במסגרתה החליטה הוועדה המוניתרית להפחית את הריבית ב-0.25% לרמה של 3.75%. נכון למועד הדוח, סביבת הריבית בישראל עודנה גבוהה יחסית, אף לאחר הפחתה זו. התפתחויות אלה עשויות לתמוך בהקלה מסוימת בעלויות המימון במשק בכלל ובשוק המגורים בפרט, אם כי השפעתן בפועל על פעילות החברה תלויה, בין היתר, בהתפתחויות המאקרו כלכליות, ברמת הסיכון בשווקים, בקצב המכירות ובתנאי המימון הספציפיים של כל פרויקט.

החברה מכרה ברבעון 1 לשנת 2026 כ-113 יח"ד וכ-613 מ"ר שטחי מסחר, כמפורט בדוח זה להלן. להערכת החברה, בתקופה האחרונה ניכרת האטה מסוימת בקצב המכירות בשוק החופשי. האטה זו מושפעת, בין היתר, מרמת אי הוודאות הביטחונית המתמשכת ומהתנאים המאקרו כלכליים במשק, אשר משליכים על רמת הביטחון הצרכני ועל נכונות הרוכשים והמשקיעים לקבל החלטות רכישה בתקופה זו.

בנוסף, סביבת הריבית שנותרה גבוהה יחסית, לצד שינויים רגולטוריים, ממשיכים לתרום לגישה זהירה ושמרנית יותר מצד רוכשים פרטיים ומשקיעים. כתוצאה מכך, בתקופות מסוימות ניכרת התארכות בסגירת עסקאות וירידה מסוימת בקצב העסקאות בשוק החופשי.

עם זאת, להערכת החברה, לצד ההאטה האמורה, קיימים גם גורמים העשויים לתמוך בשיפור הדרגתי ובהתעוררות השוק החופשי בהמשך. בכלל זה, ככל שסביבת הריבית תמשיך להתמתן, עשוי הדבר להקל על יכולת משקי הבית ליטול משכנתאות ולשרתן, ולשפר את תנאי השוק עבור רוכשים פוטנציאליים. נוסף על כך, מאפייני היסוד של שוק הדיור בישראל, ובכלל זה ביקוש בסיסי לדיור, היצע מוגבל בחלק מאזורי הפעילות ועיכובים בקידום ובביצוע של פרויקטים בענף, עשויים לתמוך ביציבות השוק ואף בהתאוששות הדרגתית של הביקושים, ככל שתחול התייצבות בסביבה הביטחונית והמאקרו כלכלית.

בהתאם לכך, החברה מעריכה כי עם שיפור ברמת הוודאות במשק, עשוי קצב המכירות בשוק החופשי לשוב ולעלות בהדרגה, לצד האמור, לחברה יתרון עסקי הנובע מפריסה גיאוגרפית רחבה ומפורטפוליו מגוון של היצע, הכולל הן פרויקטים בשוק החופשי והן פרויקטים במסגרת תוכניות דיור ממשלתיות, כגון "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטררה". פרויקטים אלה מאופיינים, ככלל, בביקוש יציב יחסית ובהיצע מוגבל, ובתקופות מסוימות אף מספקים מענה לביקוש קשיח מצד אוכלוסיות הזכאיות לפתרונות דיור. בהתאם, פיזור זה של היצע, ברחבי הארץ, תומך ביכולת החברה להמשיך בפעילות שיווקית סדירה, למתן את השפעת התנודתיות בשוק החופשי ולשמור על יציבות יחסית בהיקפי המכירות גם בתקופות מאתגרות בענף.

לאור האמור לעיל, ונכון למועד הדוח, לאחר בחינה שביצעה החברה בקשר עם חשיפתה לסיכונים השונים, החברה סבורה כי למלחמה קיימת השפעה מסוימת על פעילותה, ובפרט על קצב המכירות בשוק החופשי, ואולם בשלב זה אין מדובר, להערכתה, בהשפעה מהותית על עסקי החברה או על

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

פעילות הקבוצה בטווח המידי. הערכה זו מבוססת, בין היתר, על חוסנה הפיננסי של החברה, מצבה העסקי, פיזור הפרויקטים, מגוון וסוגי הפרויקטים, היקף המלאי שבידיה, תזרים המזומנים שלה והיערכותה השוטפת האדוקה להתמודדות עם הסיכונים והאתגרים עמם מתמודד הענף, כמתואר לעיל.

השפעות אפשריות של התארכות והרחבת המלחמה

נכון למועד אישור הדוח, וכאמור לעיל, השפעת המלחמה על תוצאות פעילות החברה קיימת, אך להערכת החברה אינה מהותית בשלב זה, ואף לא צפויה להיות מהותית בטווח הזמן המידי, וזאת בהתחשב, בין היתר, בחוסנה הפיננסי של החברה, במצבה העסקי, בתזרים המזומנים שלה ובשלב ההתקדמות של פרויקטי החברה. עם זאת, החברה אינה שוללת אפשרות לשינויים מסוימים, ואשר להערכתה אינם מהותיים בשלב זה, ברווחיותם של פרויקטים המצויים בשלבי ביצוע. כמו כן, ככל שיחולו שינויים בזירה הביטחונית או המדינית, ובהם הסדרים זמניים או שינויים בעצימות הלחימה, בשלב זה קיימת אי-ודאות באשר להשלכותיהם האפשריות על המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט, והחברה ממשיכה לבחון באופן שוטף את כלל ההשלכות האפשריות, המפורטות לעיל ולהלן, וכן השלכות נוספות, אשר נכון למועד זה אינן מהותיות לפעילותה.

לצד האמור, ככל שהלחימה תתחדש לתקופה ממושכת ו/או תורחב לחזיתות נוספות, עלולות להיות לכך השפעות מהותיות על פעילותה של החברה. בין היתר, תרחיש כאמור עלול להוביל ל: (1) האטה, דחייה או צמצום בקידום פרויקטים, לרבות בקצב הליכי הייזום והכניסה לפרויקטים חדשים; (2) עיכובים בהליכי התכנון, הרישוי והביצוע של הפרויקטים; (3) פגיעה בחוסנה הפיננסי של קבלני משנה, ספקים וגורמים מבצעים מהותיים בפרויקטים; (4) עלייה בעלויות הבנייה והביצוע; (5) ירידה בביקושים ליחידות דיר, שטחי משרדים ושטחי מסחר המשווקים על-ידי החברה, בין היתר בשל פגיעה ביכולת הכלכלית של רוכשים או שוכרים פוטנציאליים, ירידה ברמת הביטחון הצרכני ואי-הוודאות המאפיינת תקופות לחימה; (6) ירידה במחירי המכירה ו/או ההשכרה ו/או עלייה בהיקף עזיבת שוכרים; (7) צמצום בהיקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, החמרת תנאי המימון, העלאת דרישות הסף לקבלת מימון, לרבות דרישות להגדלת ההון העצמי המועמד על-ידי החברה לפרויקטים; (8) גידול בהיצע שטחים להשכרה באזורים מסוימים; (9) אי עמידת רוכשים ו/או שוכרים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, לרבות הסיכון שבביטול עסקאות מצד הרוכשים.

התקיימות איזה מהגורמים האמורים, כולם או חלקם, עלולה להשפיע, ובנסיבות מסוימות אף באופן מהותי, על אומדני ההכנסות, העלויות והרווחיות של הפרויקטים היזמיים השונים של החברה, על מועדי השלמתם ועל המועדים החזויים למשיכת העודפים מהם. כמו כן, הם עלולים להשפיע על היקף ההכנסות מהנכסים המניבים של החברה ועל שווי, ובנסיבות מסוימות אף להשליך על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות הכלולות בהסכמי המימון שבהם התקשרה.

בהמשך לאמור בסעיף 6.5.2 לדוח תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי, השפעת המצב הבטחוני, ובכלל זה חידוש הלחימה, אם וככל שזו תחודש על החברה, בשים לב לכך שטרם נחתם הסכם קבע בין ארצות הברית לאיראן, וטרם נחתם הסכם קבע בין ישראל ללבנון, ובשים לב לכך שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, למועד פרסום הדוח אין ביכולת החברה להעריך את השפעת המלחמה ומבצע "שאגת הארי" על פעילות החברה.

מובהר כי האמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה נכון למועד אישור הדוח, ואין ודאות כי הערכות אלה יתממשו, כולן או חלקן, והן

עשויות להתממש באופן שונה מהותית, בין היתר עקב שינויים במצב הביטחוני, הכלכלי, הרגולטורי והענפי.

5.2 גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 "השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי"⁵

א. ריבית

כאמור לעיל, נכון למועד פרסום דוח זה שיעור ריבית בנק ישראל עומד על 3.75%, בהמשך לאמור בסעיף 6.5.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד, להלן עדכון להשפעות הריבית והאינפלציה על החברה:

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד הדוח, לחברה (במאומה) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 4,291 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 3,924 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- 21.4 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ- 19.6 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- 2,593 מיליון ש"ח (חלק החברה: כ- 1,264 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- 13 מיליון ש"ח לשנה (חלק החברה: כ- 6.3 מיליון ש"ח לשנה, לפני מס), בגין היקף חוב זהה. לפיכך, חלק החברה בסך החשיפה או החיסכון להעלאת או הורדת ריבית הפריים ב- 0.5% היא כ- 25.9 מיליון ש"ח לשנה, לפני השלכות המיסים.

עיקר ההלוואות וכל אגרות החוב של הקבוצה הינן שקליות ואינן צמודות למדד כלשהו ולפיכך לעליה במדדי המחירים אין השפעה מהותית ישירה על הוצאות הריבית של הקבוצה. לפרטים נוספים אודות הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים, לרבות השפעות המלחמה והשפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה, ראו סעיף 6.5 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

ב. אינפלציה

(1) הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם - כ- 87% מההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם של החברה ליום 31 במרץ 2026 צמודות למדד המחירים לצרכן. השפעת הגידול במדד המחירים לצרכן ברבעון הראשון לשנת 2026 על הכנסות החברה מהשכרת נכסים וניהולם הייתה לא מהותית. 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.

(2) פרויקטים בביצוע - גידול במדד תשומות הבניה משפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים בביצוע של החברה, אך מאחר והתמורה בגין רכישת יחידות הדיוור 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.

5.3 הוצאות מימון - נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, למעט הלוואה אחת שאינה מהותית וביחס לחברות כלולות 3 הלוואות צמודות מדד שאינן מהותיות.

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

בהמשך לאמור בסעיף 6.6.1.11 לדוח תיאור עסקי התאגיד, 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 דיוור ("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)

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

הלוואות קבלן - תשלום של כ- 10%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום נוסף, המהווה כ-40% עד 70% ממחיר הרכישה, שאף הוא משולם בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה, באמצעות הלוואות קבלן⁶ אותה נוטל הרוכש מהבנק, בעוד שהחברה נושאת בהחזר הריבית בגינה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה ("הלוואות קבלן"). ביחס לרבעון הראשון של שנת 2026 בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות כאמור, 35% מההטבות שניתנו היו מסוג חוזים גמישים, בהיקף חוזים גמישים של כ-75.85 מיליון ש"ח, וכ-65% מההטבות שניתנו היו מסוג הלוואות קבלן, בהיקף חוזים של כ-143 מיליון ש"ח.

לעניין החוזים הגמישים, אמנם קיימת חשיפה מהותית לאי עמידה של חלק מהרוכשים בהתחייבויותיהם. עם זאת, להערכת החברה, חשיפה זו מתונה, לאור העובדה שבשנים 2023, 2024, 2025 וברבעון הראשון לשנת 2026, שיעור החוזים הבלתי גמישים עמד על כ-65%, כ-75%, כ-52% וכ-65%, בהתאמה, מסך כלל החוזים (לרבות חוזים במסגרת מסלולי "מחיר למשתכן", "מחיר מטר" או "מחיר מופחת") שנחתמו בתקופות אלו. שילוב זה של מודל שיווק המבוסס על "הלוואות קבלן" הכולל חיתום בנקאי מלא מצד הגורם הממן, יחד עם שיעור גבוה של חוזים שאינם גמישים הכוללים פריסת תשלומים ליניארית, מביא לצמצום החשיפה של החברה כתוצאה מאי עמידה של רוכשים בתשלומים.

ברבעון הראשון לשנת 2026 בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהחברה קידמה בפרויקטים המשווקים, סיבסדה החברה לרוכשים ושילמה במזומן לבנקים למשכנתאות ריבית היוון בהיקף כולל של כ-1.3 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, כנגד זקיפת הכנסות מימון, וזאת בהתאם להוראות התקינה. כאמור, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 הכירה החברה ברכיב מימון משמעותי בחברה כלולה, בסך של כ-740 אלפי ש"ח.

יצוין כי מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 במרץ 2026 בוטלו 8 הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-23 מיליון ש"ח.

5.5 פסק דין אשדר והשפעתו על החברה

בחודש פברואר 2026 ניתן פסק דין על-ידי ועדת הערר לפי חוק מיסוי מקרקעין (בית המשפט המחוזי בחיפה) בעניין אשדר חברה לבניה בע"מ, במסגרתו נקבע כי זכייה במכרזי תוכנית "מחיר למשתכן" אינה מהווה רכישת "זכות במקרקעין" כהגדרתה בחוק מיסוי מקרקעין, וכי היזם הזוכה במכרז פועל בעיקרו כקבלן מבצע של המדינה. בהתאם לכך נקבע כי בנסיבות העניין לא קמה חבות במס רכישה בגין מרכיב הקרקע בפרויקטים כאמור ("תיקי אשדר" ו/או פסק דין אשדר").

הכרעה זו עשויה להשפיע על פרויקטים נוספים בענף, ובכלל זה על פרויקטים בהם התקשרו יזמים עם המדינה במסגרת תוכניות דיור ממשלתיות דומות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח טרם חלף המועד להגשת ערעור על פסק דין אשדר ופסה"ד טרם הפך לחלוט.

יוער כי בחלק מהשומות של החברה (בעיקר – במסלול "מחיר למשתכן") נחתם הסדר דיוני עם פרקליטות המדינה לפיו כל החלטה שתתקבל בפסק דין חלוט בעניינה של חברת אשדר תחול גם על השומות של החברה. עוד יצוין כי בשומות של החברה "בדיור מופחת" הוסכם עם רשויות מיסוי מקרקעין כי ביחס לבקשות לתיקון שומות מס רכישה אלה, ייחתם הסדר דיוני ישירות מול משרד מיסוי מקרקעין הרלוונטי, ללא צורך בהגשת ערר תחילה.

⁶ "הלוואות קבלן" לעניין זה משמעו הלוואות שנוטל רוכש יחיד מלבנק מקומי בהן הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחיד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יחיד לרוכש).

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

ביחס לשומות (בעיקר - במסגרת מסלול "מחיר מטר" אך גם בשומה אחת ב"דיר מופחת"), טרם נחתם הסדר דיוני, ועורכי הדין של החברה פועלים מול משרדי מיסוי מקרקעין הרלוונטיים להשלמת הטיפול.

בהקשר זה יצוין, כי לחברה קיימות שומות שלגביהן הוגש ערר על החלטה של רשויות מסמ"ק שלא להאריך המועד להגשת בקשה לתיקון שומה, אשר לגביהן נחתם הסדר דיוני נוסף עם פרקליטות המדינה לפיו כל החלטה שתתקבל בפס"ד חלוט בעניינה של חברת שתית (להלן: "תיקי שתית" ו/או "ערעור שתית"), תחול גם על השומות של החברה לעניין זה. עוד יצוין, כי לחברה שומות נוספות שבהן לאחרונה הוגשו בקשות להארכת מועד להגשת תיקון שומה, אך עד למועד זה טרם ניתנה החלטה על ידי רשויות מסמ"ק.

לפני כחודש ניתן פסק הדין בעניינה של חברת שתית (ו"ע 50201-01-23, שתית בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין חדרה) במסגרתו נדחה הערר שהגישה החברה על קביעת מנהל מיסוי מקרקעין, כי אין להאריך לה את תקופת ארבע השנים הקבועה בסעיף 85 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "החוק") לצורך הגשת בקשה לתיקון שומה, בהיעדר הוכחת "סיבה מספקת" להארכה. למיטב ידיעת החברה, בתקופה הקרובה, בכוונת חברת שתית, באמצעות באי כוחה, להגיש ערעור לבית המשפט העליון על פסק הדין (ראו גם פסק הדין מיום 4.5.26 שניתן על ידי ועדת הערר בירושלים שדנה באותה סוגיה: ו"ע (מינהליים י-ם) 33538-09-22 פסגות זיו השקעות ופיתוח (1993) בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים (נבו 4.5.2026); ו"ע 43568-05-24 טריסון יזום ובניה בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין; ו"ע 32919-06-23 אבני דרך ישוב הארץ בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים; ו"ע 60414-09-22 אורון נדל"ן בע"מ נ' מנהל מיסוי מקרקעין ירושלים).

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, אשר אין כל וודאות להתקיימותה, ככל שלא יוגש ערעור על פסק דין אשר או ככל שלא תשתנה ההכרעה שנקבעה בו במסגרת הליך ערעור אשר ו/או בית משפט העליון יקבל את ערעור שתית, צפויה הקבוצה להיות זכאית להחזר מס הרכישה בקשר עם מספר מכרזים, המסתכם לסך של כ-20 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-18 מיליון ש"ח).

יצוין כי בנוסף לאמור לעיל, פועלת הקבוצה מול רשויות המס לצורך הכללת פרויקטים נוספים בהסדר הדיוני על פי פסק דין אשר אשר השפעתם (תזרימית ואומדן רווחיות) צפויה להסתכם לסך של כ-76 מיליון ש"ח (חלקה של הקבוצה כ-74 מיליון ש"ח).

יודגש כי הערכות החברה כאמור מבוססות על פרשנותה ויועציה המשפטיים לפסק דין אשר נכון למועד הדוח, ואין ודאות כי לא יוגש ערעור על פסק הדין ו/או כי ההכרעה שנקבעה בו לא תשתנה במסגרת הליך ערעור, ככל שיוגש. כך גם בקשר להכרעה על ידי בית המשפט העליון בתיקי שתית, כמו כן, אין ודאות כי עמדת רשויות המס תאשר את האמור בפסק דין אשר לגבי כלל הפרויקטים אשר הקבוצה ביססה את אומדן החזר מס הרכישה ביחס אליהם, וכל פרויקט עשוי להיות כפוף לתוצאה שונה. לפיכך, ההשפעות הכספיות כאמור עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן ואף עלול לחול בהן שינוי, לרבות שינוי מהותי. נכון למועד הדוח, לא בוצעה כל התאמה לתוצאותיה בדוחותיה הכספיים של החברה בגין פס"ד זה.

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

6. תחום הנדל"ן היזמי

6.1 תמצית תוצאות (אלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
1,545,532	370,097	390,540	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(5,104)	766	(8,449)	חלק החברה ברווחי שותפויות כלולות
297,520	77,718	55,108	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
267,566	66,496	50,330	רווחי תחום הפעילות (חלק החברה)

להסברים נוספים בדבר תוצאות הפעולות ראה סעיף 9 להלן.

6.2 נתוני מכירות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
644	149	3	מספר יחיד (מחיר למשתכן)
451	186	105	מספר יחיד (שוק חופשי)
33 (כ-3,905 מ"ר)	25 (כ-2,950 מ"ר)	5 (כ-613 מ"ר)	מספר יחידות מסחר ומשרדים
1,128	360	113	סה"כ יחידות
1,032	310	98	חלק החברה
1,901	680	261	היקף כספי (במיליוני ש"ח)
1,671	557	217	חלק החברה (במיליוני ש"ח)
חלק החברה		סה"כ	מכירות לאחר מועד הדוח
29		34	מספר יחידות שנמכרו
62		80	היקף כספי (במיליוני ש"ח)

ברבעון הראשון לשנת 2026 הסתכמו מכירות החברה ב-113 יחידות דיור ומסחר בהיקף כספי כולל של כ' 261 מיליון ש"ח, לעומת 360 יחידות בהיקף כספי כולל של כ' 680 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. חלק החברה במכירות בתקופת הדוח הסתכם ב' 98 יחידות דיור ומסחר ובהיקף כספי של כ' 217 מיליון ש"ח, לעומת 310 יחידות ובהיקף כספי של כ' 557 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח מכרה החברה 105 יחידות דיור בשוק החופשי, לעומת 186 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד. פער זה משקף, בין היתר, את תנאי השוק בתקופת הדוח, המאופיינים בזהירות מסוימת מצד רוכשים פוטנציאליים ובקצב קבלת החלטות מדוד יותר, על רקע אי הוודאות הביטחונית, סביבת הריבית והתנאים המאקרו-כלכליים במשק.

ביחס לתוכניות דיור ממשלתיות, מכרה החברה בתקופת הדוח 3 יחידות דיור במסלול מחיר למשתכן, לעומת 149 יחידות דיור בתקופה המקבילה אשתקד. פער זה נובע בעיקר מעיתוי יציאת פרויקטים לשיווק ומקבלת האישורים הנדרשים מחברת הבקרה המלווה את הפרויקטים, ואינו משקף בהכרח שינוי בביקושים למסלול זה.

לאחר מועד הדוח ועד סמוך למועד פרסומו, מכרה החברה 34 יחידות דיור נוספות בהיקף כספי כולל של כ' 80 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה הסתכם ב' 29 יחידות דיור ובהיקף כספי של כ' 62 מיליון ש"ח, נתון זה משקף המשך פעילות שיווקית ומכירתית של החברה גם לאחר תקופת הדוח, חרף המציאות המורכבת כאמור לעיל.

להערכת החברה, הפערים במכירות בין התקופות אינם מהווים, בשלב זה, אינדיקציה לפגיעה מהותית בביקושים הבסיסיים לפרויקטים של החברה, אלא משקפים בעיקר שונות בגין עיתוי ותמהיל פרויקטים בין תקופות הדיווח, לצד תנאי שוק שבהם רוכשים פוטנציאליים נוקטים גישה מדודה יותר בקבלת החלטות רכישה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

במבט קדימה, החברה מעריכה בזהירות כי ככל שתימשך מגמת התמתנות סביבת הריבית וככל שתחול התייצבות נוספת במצב הביטחוני, לרבות עם סיום המלחמה וחזרה הדרגתית לשגרה, עשוי הדבר לתמוך בשיפור בסנטימנט הצרכני, בחידוש ביקושים שנדחו ובעלייה הדרגתית בקצב העסקאות בשוק החופשי. זאת, בין היתר, על רקע מאפייני היסוד של שוק הדיור בישראל, הכוללים ביקוש בסיסי לדיור, היצע מוגבל בחלק מאזורי הפעילות וצורך מתמשך של משקי בית בפתרונות דיור.

בנוסף, פריסתה הגיאוגרפית הרחבה של החברה, פיזור הפרויקטים ותמהיל פעילותה, הכולל הן פרויקטים בשוק החופשי והן פרויקטים במסגרת תוכניות דיור ממשלתיות, תומכים ביכולתה להמשיך בפעילות שיווקית סדירה, לשמר גמישות תפעולית ושיווקית ולהתמודד עם תנודתיות נקודתית בתנאי השוק.

לאור האמור, ונכון למועד הדוח, החברה סבורה כי לתנאי השוק ולמצב הביטחוני קיימת השפעה מסוימת על קצב המכירות, ואולם בשלב זה, להערכת החברה, אין בכך כדי להשפיע באופן מהותי על עסקי החברה או על פעילות הקבוצה בטווח המידי.

6.3 צבר פרויקטים יזמיים

נכון ליום 31 במרץ 2026, לקבוצה פרויקטים יזמיים בישראל (פרויקט בביצוע, בתכנון, עתודות קרקע והתחדשות עירונית) בהיקף של כ-22,821 יח"ד (מספר יחידות לשיווק; כולל חלק שותפים), מתוכן חלק החברה כ-15,378 יח"ד, בהתפלגות כדלקמן:

31 בדצמבר 2025		31 במרץ 2026		יח"ד לשיווק
סך הכל (*)	חלק החברה (*)	סך הכל (*)	חלק החברה (*)	
14	28	13	26	מלאי דירות
4,098	4,501	4,175	4,656	פרויקטים בביצוע (**)
1,425	1,957	1,435	1,997	פרויקטים בתכנון (**)
3,131	5,109	4,677	6,698	עתודות קרקע (**)
3,710	7,448	4,179	8,406	התחדשות עירונית
12,378	19,043	14,479	21,783	סך הכל למועד הדוח
2,446	2,627	899	1,038	עסקאות שטרם הושלמו
14,824	21,670	15,378	22,821	סך הכל

(*) למידע נוסף, לרבות בדבר שטחי מסחר, משרדים ומלונאות בפרויקטים היזמיים, ראה סעיף 6.3 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(**) בפרויקטים בביצוע - כולל 1,668 יח"ד למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 1,668 יח"ד).
 בפרויקטים בתכנון - כולל 1,075 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 852 יח"ד).
 בפרויקטים בעתודות קרקע ועסקאות שטרם הושלמו - כולל 2,689 יח"ד בפרויקטים למשתכן/ מחיר מטר/מחיר מופחת (חלק החברה 2,496 יח"ד).

להערכת החברה, במהלך השנה הקרובה יוצאו היתרי בניה בגין חלק מהפרויקטים בתכנון (כולל התחדשות עירונית) המוצגים לעיל בהיקף של כ-2,244 יח"ד לשיווק (חלק החברה כ-1,492 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 המלחמה ולרבות בשל שינויים בסביבת הריבית והאינפלציה והתממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיפים 6.5 ו-6.6.

6.6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

6.4 מידע בדבר פרויקטים⁷ עיקריים שהסתיימו / מלאי דירות :

יחידות במלאי ליום 31.3.26				סה"כ פרויקט (100%)									
חלק החברה ברווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (100%)	רווח גולמי שטרם הוכר (100%) – אלפי ש"ח	הכנסות צפויות - אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי צפוי - אלפי ש"ח	סה"כ הכנסות צפויות - אלפי ש"ח	מספר יח"ד במלאי ליום 31.3.26 (100%)	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מועד סיום הפרויקט	מיקום הפרויקט	שם הפרויקט
11,150	43%	22,300	51,400	36%	277,400	764,900	17	576	50%	מחיר למשתכן + שוק חופשי	2023	שכונת עומרים, פרדס חנה כרכור	רובע הברון
1,200	50%	2,400	4,800	43%	72,100	166,500	2	73	50%	שוק חופשי	2024	שכונת עין הים, חדרה	מפרש אקווה ווסט פריים
3,160	37%	6,320	17,010	34%	51,200	149,900	7	91	50%	שוק חופשי	2025	טירת הכרמל	כלניות 22

6.5 עדכון תמציתי בדבר הפרויקטים היוזמיים בקבוצה :

א. פרויקטים בביצוע ובשיווק ליום 31 במרץ 2026 :

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע למועד הדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/מטרה/מופחת	שיעור השיווק למועד הדוח ⁸	מ"ר משרדים/מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ⁹ אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%) ¹⁰ - אלפי ש"ח	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	יחידות עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט (חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח) ¹¹
AQUA RESORT שלב א' שחמון 2	שכונת שחמון 2, אילת	שוק חופשי + מחיר למשתכן	100%	99%	231	117	89%	---	629,000	266,800	42%	86,000	67,100
AQUA PARK מתחם א' (מהותי מאד)	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	73%	396	170	76%	3,530	809,000	148,400	18%	83,600	156,200
AQUA PARK מתחם ב'	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	86%	439	186	75%	---	799,600	137,600	17%	70,500	174,900
AQUA PARK מתחם ג' (מהותי מאד) ¹²	פארק לכיש, אשדוד	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	81%	370	158	76%	3,615	743,800	129,100	17%	65,100	147,400
AQUA SENSE בן גוריון	נתניה	שוק חופשי	100%	81%	115	---	57%	---	381,900	119,000	31%	66,400	15,800

⁷ רווחי הפרויקט מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה. הכנסות הפרויקט אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה בפרויקטי התחדשות עירונית.
⁸ בחישוב שיעור השיווק מובאים בחשבון שטחי מסחר ומשרדים הקיימים בפרויקט.
⁹ ההכנסות אינן כוללות הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע בפרויקטי התחדשות עירונית.
¹⁰ רווחי הפרויקטים מוצגים בתוספת רווח קבלני בפרויקטים המבוצעים על-ידי חברות הקבוצה.
¹¹ העודפים מוצגים בהתאם לעודפי שמאי מלווה, עם התאמות לשווי מלאי הדירות הבלתי מכורות.
¹² החברה שעבדה את עודפי הפרויקט להבטחת התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה אפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע למועד הדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יחידות במחיר למשתכן/ מטרה מופחת	שיעור השיווק למועד הדוח ⁸	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ⁹ אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%) – אלפי ש"ח ¹⁰	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט (חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח) ¹¹
CENTRAL B גן אלי כהן (מגרש 501)	טירת הכרמל	שוק חופשי	100%	20%	100	---	44%	6,290	296,440	130,050	44%	121,250	91,500
שערי עכו, מתחם 1 (מתחם 18)	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	75%	245	102	84%	---	308,900	36,800	12%	17,700	53,000
שערי עכו, מתחם 2 (מתחם 19)	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	11%	362	151	71%	---	474,000	56,300	12%	53,400	93,000
שערי עכו, מתחם 3 (מתחם 20)	עכו	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	35%	238	99	80%	---	306,300	35,100	11%	27,100	53,800
Momentum	מרכז העיר, נתניה	שוק חופשי	67%	100%	90	---	36%	2,550	405,400	152,000	37%	73,270	84,800
Next, זיבוטינסקי 71	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	98%	66	---	89%	---	105,600	22,100	21%	1,600	13,100
THE ESTHER	נתניה	שוק חופשי	66.6%	3%	58	---	---	---	354,000	181,300	51%	120,870	133,900
AQUA PORT רובע השדה (מהותי מאד)	אילת	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	50%	335	85	50%	---	709,000	159,200	22%	124,000	183,000
YOUNG PARK נאות פרס	רמלה	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	31%	200	160	79%	1,350	327,900	61,500	19%	47,300	62,100
רובע בינלאומי	לוד	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	14%	255	153	70%	900	465,200	65,700	14%	60,400	83,200
נרקיסים 12-14	טירת הכרמל	תמ"א 38/1	50%	99%	16	---	100%	---	24,100	8,300	34%	50	2,500
זיבוטינסקי 59	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	24%	219	---	57%	---	391,200	112,400	29%	50,300	40,100
כלניות 17	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	26%	70	---	74%	---	113,500	19,700	17%	7,950	10,200
ALFA מתחם ה-1000 מגרשים 3036-3039 (מהותי מאד)	ראשון לציון	שוק חופשי	50%	5%	270	---	49%	1,905	1,077,700	101,800	9%	50,600	51,800
AQUA PARK שלב ב' (מתחם 58096) (מהותי מאד)	אשדוד	מחיר מופחת + שוק חופשי	100%	11%	359	287	75%	3,680	763,100	55,400	7%	51,800	165,400
גבריאלוב 31-33	רחובות	פינוי בינוי	50%	14%	154	---	48%	---	404,480	85,290	21%	79,500	48,900
YAPPI חיננית 4	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	30%	13	---	92%	---	28,000	4,500	16%	1,680	2,300

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה אפקטיבי בפרויקט	שיעור הביצוע למועד הדוח	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/ מטרה מופחת	שיעור השיווק למועד הדוח ⁸	מ"ר משרדים/ מסחר לשיווק (100%)	סה"כ הכנסות צפויות (100%) ⁹ אלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי (100%) – אלפי ש"ח ¹⁰	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי שטרם הוכר (חלק החברה האפקטיבי) אלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה למשיכה בסיום הפרויקט (חלק החברה האפקטיבי (באלפי ש"ח) ¹¹
YAPPI 6 חיננית	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	30%	13	---	92%	---	29,000	5,450	19%	1,960	2,500
YAPPI 7 חיננית	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	30%	14	---	71%	---	35,750	9,000	25%	3,420	4,300
YAPPI 9 חיננית	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	28%	14	---	50%	---	43,000	13,400	31%	5,770	6,500
YAPPI 11 חיננית	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	25%	14	---	57%	---	38,500	11,300	29%	5,000	5,700

ג. פרויקטים בתכנון ליום 31 במרץ 2026:

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע צפוי (רבעון)	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%	Q4-2026	34	---	---
פארק בוטיק- שלב ב'	חדרה	שוק חופשי	50%	Q4-2026	14	---	350
אקווה חבצלת השרון מתחם כ'	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	2,000
כפר סבא קריית הצעירים	כפר סבא	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	Q4-2026	73	58	8,260
שדות, מתחם 73146	בני עייש	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	Q4-2026	132	106	---
שדות, מתחם 73149	בני עייש	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	Q4-2026	72	58	950
מצפה הימים, מתחם א' (46487) ¹³	צפת	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	Q4-2026	82	41	---
נווה שמיר, מתחם 75369	בית שמש	מחיר מטרה + שוק חופשי	100%	Q4-2026	97	78	---

¹³ פרויקט 'מחיר משתכן' להקמת 82 יח"ד מתוכן 41 'מחיר משתכן' ו-41 שוק חופשי. הרשות המקומית קידמה תב"ע להוספת 96 יח"ד כך שהפרויקט מכיל 178 יח"ד סה"כ מתוכן 89 'מחיר למשתכן' ו-89 שוק חופשי.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

מ"ר משרדים / מסחר לשיווק (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן / מטרה/מופחת	סה"כ יחידות לשיווק (100%)	מועד תחילת ביצוע צפוי (רבעון)	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום	הפרויקט
430	114	142	Q4-2026	100%	מחיר מטרה + שוק חופשי	בית שמש	נווה שמיר, מתחם 75384
---	62	78	Q4-2026	100%	מחיר מטרה + שוק חופשי	בית שמש	נווה שמיר, מתחם 75377
---	63	126	Q4-2026	100%	מחיר מטרה + שוק חופשי	אילת	שיפולי ההר שלב א' מתחם 1 (מגרשים 810,811,813)
---	53	105	Q4-2026	50%	מחיר מטרה + שוק חופשי	שכונת כרמי גת, מערב	מחיר מטרה 'צביון חרדי' מתחם מספר 1
---	61	76	Q4-2026	50%	מחיר מטרה + שוק חופשי	ראשון לציון	מתחם ה-1000, מתחם א' מגרש 1081
1,410	166	208	Q4-2026	50%	מחיר מטרה + שוק חופשי	יהוד - נווה מונסון	יהוד מתחם 308
---	---	2,766	Q2-2026	33.3%	שוק חופשי	כפר חיטים טבריה	AGAM HILLS כפר חיטים, טבריה מתחמים D ו-G
---	---	16	Q4-2026	50%	שוק חופשי	חדרה	אכזיב, שכונת הפארק שלב ב'
---	---	52	Q3-2026	100%	שוק חופשי	אילת	אקווה ריזורט, שלב ב'
---	---	40	Q3-2026	25%	שוק חופשי	קריית גת	שער העיר

¹⁴ המידע בדבר הזכויות בפרויקטים בשלב הקרקע, הינו מצב תכנוני מבוקש בשלבי תכנון שונים ואינו משקף את המצב התכנוני הקיים נכון למועד הדוח, למידע נוסף ראו סעיף 6.6.4.6 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע (משוער (רבעון))	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מהן יח"ד במחיר למשתכן/מטרה/מופחת	סך זכויות בתכנון (100%) – מ"ר
ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3035, 3034)	ראשון לציון	שוק חופשי	50%	Q2-2027	226	---	25,530 - מגורים 2,645 - מסחר
כרמי גת צביון חרדי, שלב ב'	קרית גת	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	Q1-2027	232	116	32,480
שיפולי החר, שלב ב' מתחם 2	אילת	שוק חופשי + מחיר מטר	50%	Q2-2027	99	---	18,300 - מגורים 1,400 - מסחר
פרופסור שור	נתניה	שוק חופשי	33.3%	Q1-2028	32	---	3,660
אורות (מגורים)	אור עקיבא	שוק חופשי	33%	Q1-2027	300	---	37,263
מדורגי המצוק	זיכרון יעקב	שוק חופשי	50%	Q2-2027	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 מטר	50%	Q1-2027	158	66	16,990
קרית עקרון, מתחם ג'	קרית עקרון	שוק חופשי + מחיר מטר	50%	Q1-2027	232	186	8,465
שדות מתחם 73150	בני עייש	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	Q1-2027	80	64	9,920
נווה שמיר מתחם 75380	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	Q1-2027	266	213	49,385
יבנה מתחם ד'	יבנה	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	Q1-2027	322	258	36,280 - מגורים 530 - מסחר
יבנה מתחם ז'	יבנה	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	Q1-2027	324	259	36,740 - מגורים 620 - מסחר
מגדלי העברית, מתחם ברונפמן	ירושלים	שוק חופשי + מחיר מופחת	100%	Q1-2027	330	264	31,900 - מגורים 1,530 - מסחר
ואדי רקת מתחם 44172	טבריה	שוק חופשי + מחיר מופחת	50%	Q2-2028	693	134	98,237 - מגורים 8,136 - מסחר
AGAM HILLS (מתחמים A, B ו-C)	כפר חיטים, טבריה	שוק חופשי	33.3%	Q2-2027	428	---	55,700 - מגורים 1,670 - מסחר
רובע המגורים החדש מזרח עכו	עכו	שוק חופשי	35%	Q2-2028	858	---	96,770
כפר סבא	כפר סבא	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	Q4-2028	158	126	19,430 - מגורים 2,740 - מסחר ומשרדים
שכונת שחקים	יהוד – מונוסון	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	Q4-2028	241	121	27,280
מתחם האלף (פירוק שיתוף)	ראשון לציון	שוק חופשי + קומבינציה	50%	Q4-2028	81	---	8,375
בית שמש	בית שמש	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	Q4-2028	148	118	18,050
אשדוד שלב ג'	אשדוד	שוק חופשי + מחיר מטר	100%	Q4-2028	320	256	31,430 - מגורים 6,875 - מסחר ומשרדים

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

14,160	72	111	Q4-2028	100%	שוק חופשי + מחיר מטרה	מעלה אדומים	מעלה אדומים – מתחם 79285
36,150	184	283	Q4-2028	100%	שוק חופשי + מחיר מטרה	מעלה אדומים	מעלה אדומים – מתחם 79286
30,860	158	243	Q4-2028	100%	שוק חופשי + מחיר מטרה	מעלה אדומים	מעלה אדומים – מתחם 79291

ד. עסקאות שטרם הושלמו ליום 31 במרץ 2026:

הפרויקט	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	מועד תחילת ביצוע משוער (רבעון)	סה"כ יחידות דיור בתכנון (100%)	מהן יחידות מחיר מטרה / מופחת (100%)	משרדים / מסחר לשיווק (100%) – מ"ר
מתחם היקב, זיכרון יעקב	קומבינציה + תמורות	50%	Q2-2029	278	---	4,347 - מסחר ; 2,415 - מלונאות
קרית אתא ¹⁵	שוק חופשי	100%	Q2-2027	572	---	2,480 - מסחר
רכסים ¹⁶	שוק חופשי + מחיר מטרה	100%	Q4-2028	188	94	1,495 - מסחר

¹⁵ במהלך חודש ספטמבר 2024 זכתה החברה, במקרקעין ברכסים, במסגרת מכרז רמ"י. נכון למועד הדוח, שולמו מלוא הוצאות הפיתוח וכן 30% ממחיר רכישת המקרקעין. למועד פרסום הדוחות השלימה החברה את מלא התשלום לרמ"י.

¹⁶ במהלך חודש דצמבר 2025 זכתה החברה, במקרקעין ברכסים, במסגרת מכרז רמ"י. בתקופת הדוח, שולמו מלוא הוצאות הפיתוח וכן 30% ממחיר רכישת המקרקעין. העסקה תשולם בהתאם לפריסת התשלומים שנקבעה במכרז

ה. פרויקטי התחדשות עירונית¹⁷ ליום 31 במרץ 2026:

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 (רבעון)
ז'בוטינסקי-כלניות	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	80%	67%	155	775	Q2-2027
פעמונית 10,12,14	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	100%	67%	24	15	Q2-2026
קהילת קנדה 41, 43, 45	תל אביב	תמ"א 38/1	50%	86%	67%	24	15	Q4-2026
משה שרת 41, 43, 45	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	96%	67%	48	268	Q4-2026
גד מכנס 25, 27, 29, 31	נתניה	פינוי בינוי	50%	85%	67%	66	126	Q4-2028
מתחם אגד, דרך הבנים 8-1	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	87%	67%	168	342	Q3-2029
מתחם קנדי, גבע 29-36	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	50%	93%	67%	100	290	Q4-2027
בזל 41	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	73%	67%	15	9	Q3-2027
שטרוק 13	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	93%	67%	13	11	Q4-2027
גלעינית 1	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	68%	67%	33	29	Q4-2027
גלעינית 5	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	78%	67%	32	40	Q4-2027
סוקולוב 71	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	85%	67%	13	6	Q4-2027
רמב"ם 34-36	גבעתיים	תמ"א 38/2	50%	67%	67%	18	26	Q4-2027
משה שרת 69-61	אזור	תמ"א 38/2	50%	95%	67%	36	80	01/2030
גולומב 2	חרצליה	תמ"א 38/2	50%	67%	67%	12	15	Q4-2027
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%	87%	67%	32	26	Q1-2028
אהבת ציון 5	קריית ים	תמ"א 38/1	50%	87%	67%	16	14	Q1-2028
קדיש לוז 27,29,31	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	87%	67%	24	22	Q1-2027
קדיש לוז 59,61,63	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	75%	67%	24	22	Q1-2027
דרך עכו 205	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	75%	67%	24	20	Q1-2028
דרך עכו 207	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	83%	67%	24	20	Q1-2028
החשמונאים 28	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	78%	67%	32	31	Q2-2028
אצ"ל 32-36	טירת הכרמל	תמ"א 38/2	50%	96%	80%	24	74	Q1-2027

¹⁷ הטבלה כוללת עסקאות בשלבי יזום ותכנון מתקדמים ואינה כוללת עסקאות אשר אינן חתומות על-ידי הרוב החוקי הנדרש על מנת להוציאן לפועל.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

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 (רבעון)
קורצ'אק 4-8	קריית מוצקין	תמ"א 38/1	50%	83%	67%	36	41	Q1-2027
הרב קוק	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	83%	67%	24	138	Q4-2028
רייך ויצמן	נהריה	פינוי בינוי	50%	96%	67%	28	110	Q4-2029
ההגנה 38	נהריה	פינוי בינוי	50%	67%	67%	12	39	Q1-2030
דרייפוס 49-59	חיפה	פינוי בינוי	50%	87%	67%	48	156	Q1-2027
יעל 30 ו-43	נשר	פינוי בינוי	50%	71%	67%	34	172	Q1-2027
רוטשילד /רינה	חיפה	פינוי בינוי	50%	72%	67%	72	221	Q3-2028
התשיג	מגדל העמק	פינוי בינוי	50%	70%	67%	129	806	Q1-2030
ישעיהו 10-18	חיפה	פינוי בינוי	50%	68%	67%	111	335	Q2-2030
שער הגיא 13-17	חיפה	פינוי בינוי	50%	75%	67%	68	226	Q2-2031
נתיב חן 39-53	חיפה	פינוי בינוי	50%	91%	67%	61	183	Q4-2029
נתיב חן 63-79	חיפה	פינוי בינוי	50%	70%	67%	127	423	Q3-2031
ורד ויצמן	קרית מוצקין	פינוי בינוי	50%	73%	67%	44	181	Q4-2029
דרך למרחב	פרדס חנה כרכור	פינוי בינוי	35%	72%	67%	100	401	Q3-2028
הגיבורים	חדרה	פינוי בינוי	70%	70%	67%	32	122	Q1-2029
שי עגנון 8-10	נהריה	תמ"א 38/2	50%	96%	67%	24	45	Q3-2028
סאלד 13-15	נהריה	תמ"א 38/2	50%	100%	67%	19	69	Q3-2028
הבנים 3-7	חולון	פינוי בינוי	50%	100%	67%	18	60	Q2-2029
שרת 45 - טרומפלדור 38	נתניה	פינוי בינוי	50%	71%	67%	42	97	Q3-2028
שד' בנימין 24-26	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	67%	35	79	Q4-2028
המתמיד 3-5	נתניה	פינוי בינוי	50%	70%	67%	28	65	Q2-2028
מתחם אבושדיד	נתניה	פינוי בינוי	49%	74%	67%	72	144	Q2-2028
ברודצקי בנימין	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	67%	165	372	Q1-2029
בן צבי הארי	נתניה	פינוי בינוי	49%	95%	67%	60	150	Q2-2028
בן יהודה נגב	נתניה	פינוי בינוי	49%	82%	67%	41	74	Q3-2029
גורדון ויצמן ששת הימים	נתניה	פינוי בינוי	49%	85%	67%	73	160	Q4-2029
נורוק טהון	נתניה	פינוי בינוי	40%	94%	67%	128	260	Q2-2027
השקמה-בית אליעזר	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	8	64	Q2-2029

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

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 (רבעון)
חנה סנש	גבעתיים	פינוי בינוי	70%	70%	67%	18	40	Q1-2029
חר ציון הגליל	נתניה	פינוי בינוי	100%	71%	67%	38	120	Q1-2029
אליהו הנביא 6	קרית גת	פינוי בינוי	50%	71%	67%	1848	217	Q3-2029
הרצל ושיאון	רמת גן	פינוי בינוי	50%	75%	67%	66	95	Q1-2029
הרא"ה 75,77,79	רמת גן	פינוי בינוי	50%	83%	67%	1930	60	Q1-2028
ארלוזורוב 11א	רמת גן	פינוי בינוי	50%	88%	67%	28	52	Q3-2027
שדרות אליה 36-40, לוי אשכול 3 (מתחם A)	מזכרת בתיה	פינוי בינוי	50%	85%	67%	76	222	Q1-2028
שדרות אליה 29, רח' רקפת 13 (מתחם B)	מזכרת בתיה	פינוי בינוי	50%	75%	67%	24	60	Q1-2028
השקמה 9, 11 ו-13	קרית אונו	פינוי בינוי	25.5%	71%	67%	24	43	Q3-2029
ברזוויל 10,12	חולון	פינוי בינוי	50%	88%	67%	24	72	לא ניתן להעריך בשלב זה
גבריאליוב 11-13	רחובות	פינוי בינוי	50%	100%	67%	32	57	Q1-2028

18 48 דירות לעיבוי, 24 חנויות להריסה ובניה מחדש.
19 ובנוסף, 7 יחידות מסחר קיימות.

פרויקטי התחדשות עירונית ליום 31 במרץ 2026 אשר טרם עברו את רף החתימות הנדרש

הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט	אחוז החתימות המועד הדוח	אחוז החתימות הדרושות	מספר יחידות הבעלים	מספר נוספות יח"ד לשיווק	מועד תחילת ביצוע משוער (רבעון)
מרזוק	קרית אתא	פינוי בינוי	50%	55%	67%	113	565	Q4-2030
הנרייטה סאלד	קרית ים	פינוי בינוי	50%	64%	67%	180	810	Q2-2029
העליה 3-19	זכרון יעקב	פינוי בינוי	50%	48%	67%	36	127	Q4-2028
ז'בוטינסקי 12, 18-38,	קרית ים	פינוי בינוי	50%	63%	67%	272	816	Q2-2029
חנה סנש 1-14	נהריה	פינוי בינוי	50%	53%	67%	153	723	Q1-2031
שפרינצק 2-12, ליהמן 12	קרית ים	פינוי בינוי	50%	51%	67%	90	360	Q3-2029
שבטי ישראל 44-62	חיפה	פינוי בינוי	50%	54%	67%	115	364	Q4-2029
שפירא 11,13,23, הרימון 1-20 האילן 1-22	עכו	פינוי בינוי	50%	60%	67%	512	2,521	Q2-2030
כברי 2-10, ורבורג 1-5	חיפה	פינוי בינוי	50%	66%	67%	176	704	Q2-2030
ז'ורס 3-15	חיפה	פינוי בינוי	50%	64%	67%	92	276	Q4-2030
אסתר המלכה 15-39	חיפה	פינוי בינוי	50%	54%	67%	97	340	Q4-2030
מתחם גיורא	טירת הכרמל	פינוי בינוי	50%	63%	67%	200	852	Q3-2028
הרב קוק-בורוכוב-שלמה המלך	נתניה	פינוי בינוי	50%	52%	67%	96	202	Q3-2026
גורדון וייצמן	נתניה	פינוי בינוי	50%	40%	67%	65	131	Q4-2027
הבעל שם טוב	אשקלון	פינוי בינוי	50%	66%	67%	60	360	Q4-2028
ביאליק 3,5,7	חדרה	פינוי בינוי	70%	60%	67%	29	183	Q2-2028
דוד המלך 30	תל אביב	תמ"א 38/2	50%	50%	67%	10	11	Q2-2026
דגניה 71-75	חיפה	פינוי בינוי	50%	41%	67%	112	168	Q2-2030
מח"ל 15, משמר העמק 12	חיפה	פינוי בינוי	50%	65%	67%	48	168	Q2-2031
בית לחם 5-17	חיפה	פינוי בינוי	50%	32%	67%	76	118	Q4-2030
יחיעם 1-31	כרמיאל	פינוי בינוי	50%	62%	67%	177	989	Q3-2030
אשכול דרום א	כרמיאל	פינוי בינוי	50%	51%	67%	280	840	Q1-2031
גזית-הנציב	חדרה	פינוי בינוי	70%	63%	67%	176	704	Q3-2028
כרמיה 11-17	חיפה	פינוי בינוי	50%	30%	67%	32	55	Q2-2031
אוסישקין 24-33, ויצמן 19	ראשון לציון	פינוי בינוי	50%	55%	67%	77	187	Q1-2031
רבי נחמן מברסלב, הנביאים	פתח תקווה	פינוי בינוי	70%	65%	67%	264	528	Q4-2031
ההגנה- אחי אילת- קדש	אשדוד	פינוי בינוי	100%	50%	67%	176	564	Q1-2029
קרן היסוד 1, 3, 5, 7, 9	קרית עקרון	פינוי בינוי	50%	47%	67%	100	227	Q1-2028
קרית ים (10444/195, 1338-1340, 1345-1346)	קרית ים	פינוי בינוי	50%	60%	67%	48	282	Q1-2029
לוי אליהו סלם 3, 7, 9, 11 ו- מרדכי סעדיה 7, 9, 11,	רמלה	פינוי בינוי	50%	32%	67%	223	775	Q1-2030
יעבץ 8,10, תל אביב	תל אביב	פינוי בינוי	50%	58%	67%	145	576	לא ניתן להעריך בשלב זה
קרית מלאכי סאן דייגו (מתחם נופר) / רחוב מנחם בגין (מתחם דבורה) בקרית מלאכי	קרית מלאכי	פינוי בינוי	25%	57%	67%	21	11	Q3-2030
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 המלחמה 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

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

רמ"י; עלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי ולרבות עקב מחסור בכוח אדם); שינוי רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן; הרעה בסביבה הכלכלית בארץ ובעולם (לרבות בשל שינוי בסביבת האינפלציה ו/או הריבית ו/או המלחמה); ו/או התממשות גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 6.19 לדוח תיאור עסקי התאגיד. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע המובא לעיל יתממש ויכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור.

7. תחום הנדל"ן המניב בישראל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
23,371	4,877	6,047	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(2,807)	(705)	(873)	סך הוצאות הפעילות (מאוחד)
20,564	4,172	5,174	רווח מהפעילות NOI (מאוחד)
14,954	2,844	4,456	NOI בחברה כלולה (100%)
35,518	7,015	9,629	סה"כ NOI
26,537	5,317	6,717	סה"כ NOI (חלק החברה)
20,660	4,200	5,170	NOI מנכסים זהים (מאוחד)
16,980	3,925	4,195	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)

7.2 להלן נתונים בדבר נכסים מניבים, נכסים בהקמה וקרקעות בתכנון, של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 :

סיווג הנכס	שם הנכס ומיקומו	חלק החברה האפקטיבי	תיאור / ייעוד	שווי בספרים 31.3.26 (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 (רבעון)	NOI שנתי צפוי (בתפוסה מלאה) - חלק החברה (אלפי ש"ח)	NOI שנתי צפוי (בתפוסה חלקית) - חלק החברה (אלפי ש"ח)	שיעור חוזי שכירות חוזי
בהפעלה	A Center, חדרה	100%	מרכז מסחרי	170,100	---	---	12,377	12,377	מאוכלס	11,350	11,350	98%
	בית אבות סיעודי, חדרה	70%	בית אבות סיעודי	94,230	---	---	8,433	5,903	מאוכלס	6,730	4,580	100%
	מגרש 9, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	76,700	---	---	5,820	2,910	מאוכלס	4,850	2,425	95%
	מגרש 39, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	78,900	---	---	7,529	3,765	מאוכלס	4,940	2,470	100%
	מגרש 1, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	162,000	---	---	17,631	8,816	מאוכלס	9,350	4,675	86%
	מרכז מסחרי הטריז, פרדס חנה	50%	מרכז מסחרי	41,100	---	---	2,895	1,447	מאוכלס	2,700	1,350	98%
	רובע הברון פרדס חנה	50%	משולב מסחר ומגורים	28,460	---	---	1,463	732	מאוכלס	1,870	935	50%
	בית מלאכה, חדרה	100%	בית מלאכה	1,660	---	---	700	700	מאוכלס	160	160	100%
	מתחם אורות - מרכז מסחרי ביג, אור עקיבא	16.5%	מרכז מסחרי ומשרדים	262,000	---	---	16,960	2,827	מאוכלס	19,210	3,200	98% מסחרי 22% משרדים
בהקמה	גורדוניה, חוף גולן, כנרת	50%	מלונאות	223,110	91,640	45,820	148 חדרי מלון	74 חדרי מלון	Q2-2027	24,060	12,030	100%
	4 קרקעות, אזה"ת כפר יונה	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	312,720	58,000	29,000	51,877	25,939	Q4-2026	32,040	16,020	12%
	8 קרקעות – מבוא כרמל	22.5%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	497,710	394,930	88,860	143,140	32,207	Q4-2028	72,670	16,350	---
בתכנון	מגרש 44, עמק חפר	50%	מסחר, משרדים ולוגיסטיקה	29,670	49,600	24,800	12,718	6,359	Q2-2028	9,540	4,770	---
	נאות גולף, קיסריה	50%	מלונאות	36,650	129,700	64,850	108 חדרי מלון	54 חדרי מלון	Q2-2029	14,210	7,055	---
	מגרשים 717,718,719, אזה"ת ברוש, בית שמש	84%	קרקע ביעוד לתעשייה בבית שמש	57,260	91,080	76,510	15,000	12,600	Q4-2030	9,715	8,000	---
	רובע השדה (מתחם 5), אילת	50%	מלונאות	47,240	286,400	143,200	189 חדרי מלון	95 חדרי מלון	Q1-2029	23,280	11,640	---
	שער הים (קדמת עדן), גבעת אולגה, חדרה	25%	מלונאות	134,400	814,480	203,620	525 חדרי מלון ²⁰	130 חדרי מלון	Q4-2035	54,780	13,695	---
	קרקע חקלאית, אזה"ת חדרה	100%	---	14,170	---	---	---	---	---	---	---	---
	סה"כ			2,268,080	1,915,830	676,660	296,543	116,582		301,455	120,705	

נכון למועד הדוח, ייעוד הקרקע על פי התוכנית המאושרת הינו למלונאות בלבד. הנתון בדבר כ-525 חדרי מלון מבוסס על אומדן תכנוני ראשוני של החברה, על בסיס הזכויות המאושרות כיום בתוכנית הקיימת, ואינו משקף בהכרח ניצול של מלוא הזכויות המלונאיות המאושרות. יחד עם זאת, בכוונת החברה לפעול לקידום תוכנית חדשה למקרקעין, אשר עשויה לכלול ייעודים נוספים, לרבות מסחר, מגורים ותעסוקה לצד מלונאות, ולפיכך היקף חדרי המלון ותמהיל הזכויות הסופי עשויים להשתנות.

מובהר בזאת כי המידע המובא בטבלאות הפרויקטים לעיל בדבר הערכות החברה לעניין, בין היתר, ביחס לפרויקטים שטרם נבנו, נתונים בדבר NOI צפוי, צפי עלויות להשלמת הפרויקט, מועד סיום בניה משוער, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה לפרויקטים השונים. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים, בהחלטות שיתקבלו על ידם ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה לרבות בגין עליית הריבית והאינפלציה והמלחמה) - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינו אי שיווק השטחים להשכרה שנותר ברמות המחירים הקיימים נכון למועד הדוח; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה, באופן 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 31 במרץ 2026 (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2026	2025
מזומנים ושווי מזומנים	156,846	142,752	122,159
פיקדונות מוגבלים בשימוש	33,760	175,920	77,833
נכסים בגין חוזים ולקוחות	687,894	300,334	579,430
חייבים ויתרות חובה	116,821	136,129	147,758
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	3,001,704	2,903,724	3,034,139
סך הכל נכסים שוטפים	3,997,025	3,658,859	3,961,319
השקעות והלוואות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	433,259	384,717	419,305
חייבים ויתרות חובה	10,847	26,862	10,730
נדל"ן להשקעה ובהקמה	762,725	577,935	744,599
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	2,150,246	1,388,236	1,288,661
נכסי מסים נדחים	17,030	19,129	15,141
רכוש קבוע, נטו	90,113	86,268	90,944
סך הכל נכסים לא שוטפים	3,464,220	2,483,147	2,569,380
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,823,474	2,166,664	2,565,946
חלויות שוטפות של אגרות חוב	211,559	95,205	211,080
ספקים ונותני שרותים	117,590	82,484	102,846
זכאים ויתרות זכות	104,800	158,258	99,684
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	402,127	514,273	505,580
התחייבויות למתן שירותי בניה בעסקאות קומבינציה	62,353	89,385	74,923
סך הכל התחייבויות שוטפות	3,721,903	3,106,269	3,560,059
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,656,907	994,203	908,885
אגרות חוב	352,090	502,899	352,049
הלוואות מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	86,394	53,952	85,528
הלוואות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	5,359	12,670	4,990
התחייבות פיננסית בשווי הוגן	3,136	-	3,101
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	369	369	369
התחייבויות מסים נדחים	66,548	60,960	63,671
סך הכל התחייבויות לא שוטפות	2,170,803	1,625,053	1,418,593
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,498,453	1,356,964	1,484,955
זכויות שאינן מקנות שליטה	70,086	53,720	67,092
סה"כ הון	1,568,539	1,410,684	1,552,047

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי המאוחד ליום 31 במרץ 2026 וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.25
נכסים:				
מזומנים ושווי מזומנים	156,846	142,752	122,159	ראה דוח על תזרימי מזומנים.
פיקדונות מוגבלים בשימוש	33,760	175,920	77,833	הפיקדונות כוללים בעיקר יתרות מזומנים בחשבונות ליווי בנקאי של פרויקטים.
נכסים בגין חוזים ולקוחות	687,894	300,334	579,430	העלייה משקפת בעיקר גידול בנכסים בגין חוזים (IFRS 15) במרבית הפרויקטים, על רקע קצב התקדמות בביצוע הגבוה מקצב תשלומי הרוכשים.
חייבים ויתרות חובה	116,821	136,129	147,758	הקטון נובע בעיקר מקטון ביתרת מקדמות מספקים ובקטון הלוואות שניתנו לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.
מלאי בניינים למכירה וקרקעות	3,001,704	2,903,724	3,034,139	השינוי 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.
השקעות והלוואות המטופלות בשיטת השווי המאזני	433,259	384,717	419,305	הגידול נובע בעיקר מגידול נטו בהלוואות והשקעות הוניות של החברה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ומנגד קטון בחלק החברה בהפסדי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני בסך כ-7 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה ובהקמה	762,725	577,935	744,599	הגידול נובע מהשקעות בסך של כ-18 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה.
מלאי קרקעות ומקדמות לרכישת מלאי מקרקעין	2,150,246	1,388,236	1,288,661	העלייה בסעיף בתקופת הדוח נובעת בעיקר מרכישת קרקעות, השקעות ומקדמות בסך של כ-862 מיליון ש"ח (בעיקר בגין השלמת רכישת קרקעות ברבעון בפרויקטים עיקריים ביהוד, אשדוד, מעלה אדומים, רכסים, בית שמש וכפר סבא) ועלויות מימון שהונו. מנגד, נרשם קטון של כ-380 מיליון ש"ח בגין סיווג קרקעות מזמן ארוך לזמן הקצר.
התחייבויות והון:				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,823,474	2,166,664	2,565,946	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-1,766 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום הינו בסך של כ-830 מיליון ש"ח, אשראי בגין נכסים מניבים הינו בסך כ-73 מיליון ש"ח, אחרות בסכום של כ-156 מיליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	104,800	158,258	99,684	העלייה נובעת בעיקר מעלייה בסעיף הוצאות לשלם לקבלנים וספקים בסך של כ-9 מיליון ש"ח ומנגד מקטון במוסדות לשלם בסך של כ-4 מיליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	402,127	514,273	505,580	הירידה בסעיף נובעת מכך שקצב ההכרה בהכנסה, על רקע התקדמות ביצוע הפרויקטים, היה גבוה מקצב התקבולים מהלקוחות.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,656,907	994,203	908,885	היתרה כוללת בעיקר הלוואות למימון רכישת קרקעות וכן אשראי למימון הקמת הפרויקטים בשלב הליווי, סכום יתרת האשראי בגין פרויקטים בליווי הינו בסך של כ-160 מיליון ש"ח, האשראי בגין קרקעות ייזום הינו בסך של כ-1,295 מיליון ש"ח וכן הלוואות בגין נכסים מניבים בסכום של כ-67 מיליון ש"ח, אחרות בסכום של כ-134 מיליון ש"ח. הגידול ביתרה נובע

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

סעיף	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	הסבר לשינויים העיקריים שחלו בהשוואה ליום 31.12.25
				בעיקר מהלוואות שהתקבלו לרכישת קרקעות בפרויקטים יהוד, בית שמש, רכסים, אשדוד, מעלה אדומים.
אגרות חוב (כולל חלות שוטפת)	563,649	598,104	563,129	---
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה האם	1,498,453	1,356,964	1,484,955	העליה בתקופת הדוח נובעת בעיקר מחלק בעלי מניות החברה ברווח המאוחד בסך של כ-13 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	70,086	53,720	67,092	העליה בתקופת הדוח נבעה מהשקעה בסך של 5 מיליון ש"ח המיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה ומנגד בהפסד המיוחס לאותם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-2 מיליון ש"ח.

9. ניתוח תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
הכנסות	390,540	370,097	1,545,532
הכנסות מהשכרת נכסים	16,313	6,421	36,429
עלות ההכנסות	328,883	294,038	1,252,559
רווח גולמי	77,970	82,480	329,402
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(1,835)	(1,677)	46,577
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(7,378)	1,857	32,008
רווח תפעולי	51,473	64,983	328,469
רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים ²¹	54,012	65,719	248,672
הוצאות מימון, נטו	(34,546)	(21,986)	(111,906)
רווח נקי מיוחס לבעלי מניות החברה האם	12,965	30,147	156,507

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

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2026	2025	2025
הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה	390,540	370,097	1,545,532
שיעור רווח גולמי	18.1%	22.3%	20.8%

ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מפרויקטים אקווה פארק מתחמים ב' ו-ג', פרויקט אקווה סנס (בן גוריון), אקווה ריזורט, זיבוטנסקי 51 טירת הכרמל, אילת רובע השדה, עכו מתחמים 1+3 נאות פרס, ויספיש 501.

שיעור הרווח הגולמי, וכן שיעור הרווח הגולמי בנטרול מכירות קרקע, ירדו בתקופת הדוח לעומת תקופות קודמות בעיקר בשל שינוי תמהיל: עלייה במשקל פרויקטים בעלי רווחיות יחסית נמוכה ומכירות במסלולים מסובסדים (מחיר מטר/מופחת). בנוסף, חלק מהפרויקטים מצויים בשלבים מוקדמים של ביצוע הפרויקט, שבהם ההכרה החשבונאית מטיבה פחות עם 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

²¹ רווח תפעולי בנטרול שערך נכסים לשוויים ההוגן, לרבות נטרול שערך נכסים בחברות כלולות שנכללו בחלק החברה ברווחי חברות כלולות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר לשינויים העיקריים
	2025	2025	2026
הוצאות מכירה ושיווק	6,622	5,100	25,678
הוצאות הנהלה וכלליות/ שיעור מההכנסות בניטרול קרקעות	(14,381) 3.58%	(12,693) 3.4%	(54,149) 3.43%
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות בשווי מאזני	(7,378)	1,857	32,008

10. תזרים מזומנים ונזילות

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

התפתחויות עיקריות שחלו	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	2025	2026
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת – בנטרול רכישת קרקעות	(299,979)	(106,871)	(124,259)	
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	(978,826)	(659,851)	(962,532)	
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(79,717)	(86,483)	22,200	
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	1,132,278	840,661	975,019	

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

נכון ליום 31 במרץ 2026 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 31.03.2026	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	סך הכל (לתקופה של 12 חודשים)
	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח	מיליון ש"ח
נכסים שוטפים	3,997	(1,137)	2,860
התחייבויות שוטפות	3,722	(737)	2,985
עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	275	(400)	(125)

להלן פרטים אודות ההון החוזר והתזרים מתמשך מפעילות שוטפת

סעיף	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.03.2026 (מיליוני ש"ח)	מידע כספי נפרד (סולו) ליום 31.03.2026 (מיליוני ש"ח)
הון חוזר	275	397
הון חוזר לתקופה של 12 חודשים	(125)	62
תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת	(962)	(965)

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח בדבר גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד על תאגיד מדווח, נכון ליום 31 במרץ 2026 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 שבשנים עשר החודשים העוקבים מעריכה החברה כי תהיה זכאית למשיכת עודפים בסך של כ-372 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מפרויקט אקווה ריזורט באילת, בן גוריון נתניה, והפרויקטים באשדוד מתחמים א-ג'), ובשנה שלאחר מכן כ-757 מיליון ש"ח לפני מס (בעיקר מהפרויקטים באשדוד מתחמים א-ג', מגרש 501 בטירת הכרמל, פרויקט אקווה פורט באילת ופרויקטים בעכו מתחמים 1-3), במהלך חודש מאי 2026 החברה גייסה אג"ח סדרה ד' בסך של כ-246 מיליון ש"ח וכן לחברה מסגרת אשראי מחייבת בלתי מנוצלת נכון למועד פרסום הדוח בסך של כ-60 מיליון ש"ח, 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 לדוח תיאור עסקי התאגיד, יעברו בשנת 2026 משלב התכנון לשלב הביצוע ועם כניסתם לתוקף של הסכמי הליווי עם הגורמים המממנים ועמידה בתנאי הליווי, לא תידרש הזרמת הון עצמי נוספת עם עמידה בתנאי הליווי ותשלום ריביות שוטפות, כאשר מנגד תחילת מכירת/שיווק יחידות הדיוור תניב לחברה מזומנים נוספים אשר יפחיתו את החוב ביחס לפרויקטים בליווי. לאור כל האמור לעיל קבע דירקטוריון החברה (כשאינן כל ודאות לכך) כי לא צפויה להיות בעיית נזילות לחברה כאמור ולפיכך לא מתקיים סימן אזהרה.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

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 המצב הביטחוני, עליית הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

12. מקורות המימון

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

12.1 אמצעים הוניים

ההון ליום 31 במרץ 2026 הסתכם לסך של כ-1,569 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1,552 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. להסברים על השינוי בהון, ראו סעיף 8 לעיל.

12.2 יחסי הון למאזן

יחס ההון למאזן בהתאם למאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 עמד על שיעור של 21.02%, לעומת 23.77% ליום 31 בדצמבר 2025.

12.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר ליום 31 במרץ 2026, מסתכמת לסך של כ-2,823 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-2,566 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הלוואות החברה לזמן קצר הן בעיקרן בריבית פריים + מרווח ואינן צמודות למדד. ריבית הפריים למועד הדוח הינה בשיעור של 5.5% ובשיעור של 5.25% למועד אישור הדוח. בנוסף, חלויות שוטפות של אגרות חוב סדרות א', ב' ו-ג' מסתכמות למועד הדוח בכ-212 מיליון ש"ח, ונושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6%, 7.4% ו-5.69% בהתאמה.

12.4 התחייבויות לזמן ארוך

יתרת ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן ארוך ליום 31 במרץ 2026, מסתכמת לסך של כ-1,657 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-909 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. למועד הדוח סך של כ-1,590 מיליון ש"ח מהלוואות החברה לזמן ארוך צמודות לריבית הפריים. בנוסף, אגרות חוב (סדרה א'-ג') המסווגות לזמן ארוך מסתכמות למועד הדוח בכ-352 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 | ממשל תאגידי

15. תרומות

כאמור בתקנה 22(10) לפרק ד' – דוח פרטים נוספים שצורף לדוח התקופתי ("דוח פרטים נוספים") בקשר עם כך שביום 30 במאי 2022, עובר להפיכת החברה לתאגיד מדווח, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי מניות החברה כי היקף התרומות השנתיות לעמותה רשומה בשם "היכל אברהם ומנטינה" ע"ש אברהם ומנטינה עמרים (להלן: "העמותה"), שהינה עמותה שהוקמה על ידי בעלי השליטה ע"ש אביהם וסבתם של בעלי השליטה, לא יעלו על סך של 2 מיליון ש"ח בשנה ("תקרת התרומה השנתית"); ובהמשך לאמור בדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2025 שצורף לדוח התקופתי כי בשנת 2025 היקף התרומות לעמותה הסתכם לסך של כ-1,100 אלפי ש"ח ("התרומות השוטפות בשנת 2025"); ובהמשך לאמור בתקנה 22(15) לדוח פרטים נוספים בקשר עם אישור ועדת הביקורת, כעסקה לא חריגה, בהתקשרות של העמותה עם אחוזת אריה בע"מ (להלן: "הקבלן"), חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%²², בהסכם ביצוע לבניית בית כנסת בשכונת עין הים בחדרה (על מגרש שהוקצה על ידי עיריית חדרה) לעמותה ("בית הכנסת") בתמורה בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח, והתקשרות הקבלן בעסקאות לרכישת ציוד ושירותים מחברת אברהם עמרים ובניו בע"מ ("תקציב הביצוע המקורי" ו-"חברת ובניו", בהתאמה), חברה בבעלות בעלי השליטה, וכן צוין בדוח פרטים נוספים שתקציב הביצוע עומד על סך של כ-5.3 מיליון ש"ח מתוכו קיימת יתרה לתשלום של כ-1 מיליון ש"ח, החברה מתכבדת לעדכן כי במסגרת בדיקה שנערכה על ידי החברה בחודש מאי 2026 בקשר עם סך התרומות שנתרמו על ידי החברה, בשרשור סופי, התברר כדלקמן:

1. התרומות לעמותה בשנת 2025 כללו הן את התרומות השוטפות בשנת 2025 (כ-1.1 מיליון ש"ח), כפי שנכתב בדוח הדירקטוריון לשנת 2025 כאמור לעיל וכן תרומה, באמצעות אופק חופים בע"מ, חברה כלולה המוחזקת על ידי החברה והשותף בחלקים שווים (50% כ"א) ("החברה הכלולה"), לצורך בניית בית הכנסת, בסך כ-2.8 מיליון ש"ח, כאשר חלק החברה הינו כ-1.4 מיליון ש"ח ובאופן שסך התרומה של החברה לעמותה בשנת 2025, במישרין ובעקיפין באמצעות החברה הכלולה, הסתכם לכ-2.5 מיליון ש"ח. יוער, כי תקציב הביצוע להקמת בית הכנסת ממומן במלואו על ידי החברה הכלולה. לאור כך, שתקרת התרומה השנתית לא התייחסה לתרומות באמצעות חברות כלולות, למען הסדר הטוב ולמען הזהירות החברה 'הרימה מסך' והתייחסה לחלקה (50%) בתרומות של החברה הכלולה כתרומה ישירה של החברה וכינסה את ועדת הביקורת של החברה ("הועדה") באופן מיידי ועדכנה את חברי הועדה אודות הפער שהתגלה (קרי, פער של 500 אלפי ש"ח) ("הפער"). החברה ציינה בפני חברי הועדה כי התרומות של החברה הכלולה לטובת הקמת בית הכנסת הינם ממקורותיה העצמיים של החברה הכלולה והחברה והשותף לא הזרימו כספים לטובת הקמת בית הכנסת וכי התרומות נרשמו בספרי החברה הכלולה.
2. בועדה הסבירה החברה כי הפער נבע מתשלומים שבוצעו בסוף שנת 2025 על ידי החברה הכלולה לצורך קידום ביצוע הפרויקט, קבלת כל ההיתרים והאישורים הנדרשים לטובת פתיחת בית הכנסת לרבות טופס אכלוס (טופס 4) ולמעשה מדובר בהפרשי עיתוי על מנת לזרז את קבלת טופס 4, אשר להערכת החברה אמור להתקבל בשבועות הקרובים.
3. כן ציינה החברה כי מבחינה שנערכה עולה כי ממוצע התרומות לעמותה בכל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל ובהתחשב בחלק החברה, בשרשור סופי, ביתרת המימון שנדרש לטובת הקמת בית הכנסת), הן תרומות כלליות והן תרומות לצורך הקמת בית הכנסת שכאמור נתרמו ממקורותיה העצמיים של החברה הכלולה, עומד על 1.4 מיליון ש"ח, קרי על אף שהיה פער נקודתי בשנת 2025, בחינת סך התרומות לעמותה בשנים הנ"ל לא עולה על תקרת התרומות השנתית.
4. בנוסף, עדכנה החברה את חברי הועדה כי תקציב הביצוע להקמת בית הכנסת נבחן בשנית ונכון לחודש מאי 2026 התקציב עומד על סך כ-5.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("תקציב הביצוע המעודכן"). השינוי נבע, בין היתר, מהתייקרות משמעותית בחומרי גלם, מכך שבתקציב המקורי לא נלקח בחשבון המפרט המדויק של בית הכנסת לרבות ריהוט פנים ומכך שהקבלן בתחילה סבר

ו-50% ע"י אפי קפיטל נדל"ן בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ("השותף").

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

שלא נדרש מנהל עבודה לאור כך שמדובר בפרויקט קטן ועלות מנהל העבודה לא תומחרה במסגרת תקציב הביצוע המקורי. לעניין זה יודגש, כי לא חל שינוי בתקציב רכישת החומרים מחברת ובניו לעומת התקציב המקורי שעמד על סך כ-400 אלפי ש"ח ולא חל בו שינוי בתקציב הביצוע המעודכן.

5. עם גילוי הממצאים כאמור לעיל, החברה כינסה באופן מיידי את הוועדה והציגה בפניה את הממצאים שעיקרם מפורטים לעיל. החברה הדגישה כי התרומות השוטפות בשנת 2025 הן תרומות שנועדו לרווחת הציבור לרבות גמ"ח, אירועי בני מצווה, ארוחות לחגים ומועדים, תרומות לכוחות הביטחון הן בסדיר והן במילואים וכדומה. כן הדגישה החברה, כי הקמת בית הכנסת נעשה לרווחת השכונה בה בית הכנסת מוקם, על קרקע שהוקצתה לטובת העניין ע"י עיריית חדרה.

לאור כל האמור לעיל ועדת הביקורת החליטה לאשרר את הפער מתקרת התרומה השנתית בשנת 2025, בסך של 500 אלפי ש"ח, באופן שממוצע התרומות לעמותה בשנים 2024-2026 לא יחרוג מסך של 2 מיליוני ש"ח בשנה וכן לאשרר את תקציב הביצוע המעודכן בסך של עד כ-5.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה כ-2.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ) אשר ייתרם במלואו על ידי החברה הכלולה ממקורותיה העצמיים ובלבד שהיקף התרומה השנתית של החברה לעמותה, הן במישרין והן בעקיפין באמצעות החברה הכלולה לא יעלה על תקרת התרומה השנתית, וכן לסווג את התקשרויות כעסקאות שאינן חריגות, בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 מהטעם שמדובר במהלך עסקים רגיל, בתנאי שוק ואין בהם כדי להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, רווחיותה או התחייבויותיה ומהטעמים המפורטים להלן: למען הזהירות והסדר הטוב, ועל אף שהתרומה להקמת בית הכנסת נעשתה על ידי החברה הכלולה, המוחזקת על ידי החברה והשותף בחלקים שווים, החברה בחרה 'להרים מסך' ולהחיל את תקרת התרומה השנתית גם על חלקה (50%) על החברה הכלולה; הסיבה המרכזית לפער מתקרת התרומה השנתית נעוצה בהפרשי עיתוי, זאת על מנת לקדם את ביצוע הפרויקט וקבלת האישורים לפתיחת בית הכנסת לרבות קבלת טופס 4, עיתוי התשלום, אם בשלהי שנת 2025 או בתחילת שנת 2026 אינו מהותי; הפער מתקרת התמורה השנתית יתקזז מסך התרומה, הן במישרין והן בעקיפין באמצעות החברה הכלולה, בשנת 2026; הפער הינו בסכום זניח לחברה ואשר הועמד כאמור על ידי החברה הכלולה ממקורותיה העצמיים; ביחס להתקשרות בהסכם ביצוע עם הקבלן חברי הוועדה ציינו כי מדובר בפרויקט קטן מהותית מפרויקטים אותם נוהג הקבלן לבצע; החריגה בתקציב הינה בסכום זניח בהשוואה להיקפי החברה; במהלך התקופה שממועד אישור הוועדה לתקציב הביצוע המקורי בחודש נובמבר 2024, חלה התייקרות משמעותית במחירי חומרי גלם, בנוסף, חלו שינויים בתכנון הפרויקט במהלך ההקמה, הן מבחינת נראות בית הכנסת והן מבחינת איכות וטיב העבודות; לאור היקפו הקטן של הפרויקט, ועל אף ניסיונה של החברה בביצוע, התברר בדיעבד כי תמחור הפרויקט נעשה בחסר, זאת כיוון שהחברה אינה נוהגת לעסוק בפרויקטים בעלי היקף שכזה ומסוג זה, כך שלא תומחרו רכיבים הכרחיים לצורך השלמת הקמת בית הכנסת (בין היתר, ריהוט פנים, עלות של מנהל עבודה, רכיב המע"מ שהעמותה נדרשת לשלם וכדומה), בהתאם שוכנעו חברי הוועדה כי התקציב המעודכן משקף נאמנה את תנאי השוק.

חלק רביעי | גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), אגרות החוב (סדרה ב'), אגרות חוב (סדרה ג') ואגרות החוב (סדרה ד') (אשר נרשמו למסחר לאחר תאריך הדוח) של החברה מצורף **כנספח ב'** לדוח דירקטוריון זה.

נועם גרייף
מנכ"ל

אלון עמרים
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 31 במאי, 2026

נספח א' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2026

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 פרויקט "מחיר מופחת" – פרויקט בביצוע

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

שנת 2025	31.3.2026	פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת - פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
118,610	118,610	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
51,520	51,520	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
127,520	169,220	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
26,150	26,150	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
323,800	365,500	סה"כ עלות מצטברת	
323,800	365,500	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
2,010	2,010	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
223,590	182,390	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
225,600	184,400	סה"כ עלות שנתרת להשלמה	
37%	49%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2025	שנת 2026		פרויקט AQUA PORT, רובע השדה, אילת (מחיר מופחת)- פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%)	
	רבעון 1	כל התקופה		
83	5	5	יחידות דיור (#)	
8,104	514	514	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
27.9	26.5	26.5	יחידות דיור – שוק חופשי	
9.2	---	---	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	שטחי מסחר	
162	167	167	יחידות דיור (#) (*)	
15,319	15,833	15,833	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
25.9	26	26	יחידות דיור – שוק חופשי	
9.2	9.3	9.3	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	שטחי מסחר	
634,335	634,252	634,252	שוק חופשי	סה"כ הכנסות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
74,665	74,748	74,748	מחיר מופחת	
190,415	204,032	204,032	שוק חופשי	
74,665	74,748	74,748	מחיר מופחת	
29%	32%	32%	שוק חופשי	
100%	100%	100%	מחיר מופחת	
173	168	168	יחידות דיור (#)	
17,533	17,019	17,019	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
202,700	221,800	221,800	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	---	---	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	---	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	שטחי מסחר	
---	---	---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
---	---	168	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

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 2025	31.3.2026	פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד – פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
240,807	240,807	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות
61,213	61,213	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
203,685	229,715	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
37,065	37,065	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
542,770	568,800	סה"כ עלות מצטברת	
542,770	568,800	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
114,740	91,830	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
114,740	91,830	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
65%	73%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

2.2 **שיווק הפרויקט**

שנת 2025	שנת 2026		פרויקט AQUA PARK, שכונת לכיש, מתחם א' (מתחם מספר 58097, מגרשים 17,18), אשדוד - פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100% חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	כל התקופה		
7	2	2	יחידות דיור (#)	
660	200	200	יחידות דיור (מ"ר)	
1,144	76	76	שטחי מסחר (מ"ר)	
23.9	24.7	24.7	יחידות דיור - שוק חופשי	
---	---	---	יחידות דיור - מחיר מופחת	
25.8	24.8	24.8	שטחי מסחר	
304	306	306	יחידות דיור (#) (*)	
27,174	27,373	27,373	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
1,144	1,220	1,220	שטחי מסחר (מ"ר)	
22.8	22.8	22.8	יחידות דיור - שוק חופשי	
12.7	13	12.7	יחידות דיור - מחיר מופחת	
25.8	25.8	26	שטחי מסחר	
613,995	613,620	613,620	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (באלפי ש"ח)
195,205	195,380	195,380	מחיר מופחת	
307,875	314,690	314,690	שוק חופשי	
195,205	195,380	195,380	מחיר מופחת	
50%	51%	51%	שוק חופשי	
100%	100%	100%	מחיר מופחת	
92	90	90	יחידות דיור (#)	
9,425	9,226	9,226	יחידות דיור (מ"ר)	
2,246	3,314	3,314	שטחי מסחר (מ"ר)	
205,300	210,200	210,200	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---		---	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---		---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---		---	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---		---	שטחי מסחר	
---		---	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
---		90	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

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

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

שנת 2025	31.3.2026	פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד- פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)
221,855	221,855	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
55,135	55,135	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
231,598	250,948	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
23,422	23,422	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
532,010	551,360	סה"כ עלות מצטברת
532,010	551,360	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
83,090	63,340	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
83,090	63,340	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה
75%	81%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

3.2. שיווק הפרויקט

שנת 2025	שנת 2026		פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, מתחם ג' (מתחם מספר 58099, מגרש 16), אשדוד- פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	כל התקופה		
9	1	1	יחידות דיור (#)	
841	101	101	יחידות דיור (מ"ר)	
2,030	87	87	שטחי מסחר (מ"ר)	
23	21.5	22	יחידות דיור – שוק חופשי	
---	---	---	יחידות דיור – מחיר מופחת	
25	27.6	28	שטחי מסחר	
290	291	291	יחידות דיור (#)	
26,351	26,451	26,451	יחידות דיור (מ"ר)	
2,030	2,116	2,116	שטחי מסחר (מ"ר)	
20.9	20.9	20.9	יחידות דיור – שוק חופשי	
12.7	12.8	12.8	יחידות דיור – מחיר מופחת	
25.1	25.2	25.2	שטחי מסחר	
574,370	574,940	574,940	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות הפרויקט (ש"ח)
168,730	168,860	168,860	מחיר מופחת	
335,910	340,855	340,855	שוק חופשי	
168,730	168,860	168,860	מחיר מופחת	
58%	59%	59%	שוק חופשי	
100%	100%	100%	מחיר מופחת	
80	79	79	יחידות דיור (#)	
7,977	7,877	7,877	יחידות דיור (מ"ר)	
1,531	1,444	1,444	שטחי מסחר (מ"ר)	
170,700	173,500	173,500	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---	1	1	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	21.2	21.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	שטחי מסחר	
---	---	---	כמות יח"ד שנוותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
---	79	79	כמות יח"ד שנוותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

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

4. פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון- פרויקט בביצוע

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

שנת 2025	31.3.2026	פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון- פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)
495,590	495,590	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
45,550	52,010	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
14,560	19,000	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
112,100	116,100	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
667,800	682,700	סה"כ עלות מצטברת
667,800	682,700	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
12,510	7,800	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
270,390	285,400	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
282,900	293,200	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
5%	5%	שיעור השלמה [הנדסי/בספ"ל] לא כולל קרקע

4.2. שיווק הפרויקט

שנת 2025	שנת 2026		פרויקט ALFA מתחם ה-1000 (מגרשים 3036-3039), ראשון לציון- פרויקט בביצוע (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)	
	רבעון 1	כל התקופה		
31	10	10	יחידות דיור (#)	
3,262	1,066	1,066	יחידות דיור (מ"ר)	
210	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
33.6	33.2	33.2	יחידות דיור – שוק חופשי	
---	---	---	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	שטחי מסחר	
126	136	136	יחידות דיור (#)	
12,415	13,481	13,481	יחידות דיור (מ"ר)	
210	210	210	שטחי מסחר (מ"ר)	
32.8	32.9	32.9	יחידות דיור – שוק חופשי	
---	---	---	יחידות דיור – מחיר מופחת	
30	30	30	שטחי מסחר	
1,079,100	1,077,700	1,077,700	שוק חופשי	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	מחיר מופחת	
413,990	458,540	458,540	שוק חופשי	
---	---	---	מחיר מופחת	
46%	49%	49%	שוק חופשי	
---	---	---	מחיר מופחת	
144	134	134	יחידות דיור (#)	
15,548	14,482	14,482	יחידות דיור (מ"ר)	
1,929	1,929	1,929	שטחי מסחר (מ"ר)	
417,300	392,200	392,200	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
---		5	יח"ד (#)	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---		---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---		36.2	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---		---	שטחי מסחר	
---		---	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
---		134	כמות יח"ד שנותרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

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

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

שנת 2025	31.3.2026	פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") - פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
218,180	218,180	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות אדמיניסטרטיביות
97,520	97,520	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
20,500	37,400	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
70,700	70,700	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
406,900	423,800	סה"כ עלות מצטברת	
406,900	423,800	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות אדמיניסטרטיביות
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	
---	---	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
300,750	283,900	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
50	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
300,800	283,900	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
5%	11%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע	

5.2. שיווק הפרויקט

שנת 2025	שנת 2026		פרויקט AQUA PARK שכונת לכיש, שלב ב', אשדוד (תכנית "מחיר מטרה") - פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 100%)	
	רבעון 1	כל התקופה		
290	1	1	יחידות דיור (#)	
28,797	161	161	יחידות דיור (מ"ר)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
22.1	---	---	יחידות דיור – שוק חופשי	
14.9	14.9	15	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	שטחי מסחר	
290	291	291	יחידות דיור (#) (*)	
28,797	28,958	28,958	יחידות דיור (מ"ר) (*)	
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
22.1	22.1	22.1	יחידות דיור – שוק חופשי	
14.9	14.9	14.9	יחידות דיור – מחיר מופחת	
---	---	---	שטחי מסחר	
338,230	338,220	338,220	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
424,270	424,880	424,880	מחיר מופחת	
31,920	31,950	31,950	שוק חופשי	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
410,700	413,720	413,720	מחיר מופחת	
9%	9%	9%	שוק חופשי	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) (לרבות מסחר)
97%	97%	97%	מחיר מופחת	
69	68	68	יחידות דיור (#)	
11,445	10,307	10,307	יחידות דיור (מ"ר)	
2,730	2,730	2,730	שטחי מסחר (מ"ר)	
170,700	176,300	176,300	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 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח
---	---	---	שטחי מסחר (מ"ר)	
---	---	21	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 באפריל 2026 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
---	---	---	שטחי מסחר	
---	---	5	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול מחיר מופחת	
---	---	63	כמות יח"ד שנתרו לשיווק במסלול שוק חופשי	

6. פרויקט פינוי בינוי ז'בוטינסקי- כלניות, טירת הכרמל - פרויקט בתכנון

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

שנת 2025	31.3.2026	פרויקט פינוי בינוי ז'בוטינסקי- כלניות, טירת הכרמל- פרויקט בתכנון (נתונים לפי 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט 50%)
---	---	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
---	---	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,620	2,760	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
2,620	2,760	סה"כ עלות מצטברת
2,620	2,760	סה"כ עלות מצטברת בספרים
---	---	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
125,520	125,520	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,127,060	1,126,920	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
---	---	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
1,252,580	1,252,440	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
---	---	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] לא כולל קרקע

6.2. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, החברה טרם החלה שיווק בפרויקט.

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 6.6.11.8 לחלק א', של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (להלן: "הדוח התקופתי"). הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 6.19 לדוח התקופתי.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 במרץ 2026

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

ד') של החברה

1. פרטים אודות אגרות חוב

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

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד') (הונפקו לאחר תאריך הדוח במאי 2026)
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970?	כן	כן	כן
מועד הנפקה	28 ביולי 2022	2 בינואר 2024	7 בינואר 2025
מועדי הרחבת הסדרה	14 בספטמבר 2022 ; 6 ביולי 2023 ; 10 בספטמבר 2024	---	17 ביולי 2025
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	138,698	110,312	250,000
שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)	249,886 ; 250,000 ; 250,000	ל.ר.	310,000
שווי נקוב ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)	88,195	88,249	310,000
שווי נקוב צמוד ליום אישור הדוח (אלפי ש"ח)	ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)	ל.ר. (אין הצמדה)
סכום הריבית שנצברה בתוספת הפרשי הצמדה (אלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.2026	3,362	1,610	4,349
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2026 כולל ריבית שנצברה (אלפי ש"ח)	171,198	89,440	312,332
שווי בבורסה ליום 31.03.2026 (אלפי ש"ח)	173,266	92,124	317,161

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד') (הונפקו לאחר תאריך הדוח במאי 2026)
שיעור ריבית קבוע - 6%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 30 בנובמבר 2022 ובימים 31 במאי ו-30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וביום 31 במאי 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 8.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 5.4 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 7.4%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 5.69%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיפים 6.5-6.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.	שיעור ריבית קבוע - 5.14%. הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2026 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031 (כולל), כאשר תשולם הריבית הראשון ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשולם הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031. הריבית כפופה להתאמות במקרה אי עמידה בהתניות פיננסיות, כמפורט בסעיפים 6.5-6.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד') ו/או לריבית פיגורים כהגדרתה בסעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף של שטר הנאמנות.
מועדי תשלום הקרן	אגרות חוב (סדרה א') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-5 (חמישה) תשלומים שנתיים ביום 31 במאי של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 באופן שהתשלום הראשון יהווה 10% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א'), התשלום השני, השלישי והרביעי 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 ותשולם הקרן האחרון ישולם ביום 31 במאי 2027.	אגרות חוב (סדרה ב') תעמודנה לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים (שאינם שווים) ביום 31 בדצמבר 2024, ביום 31 בדצמבר 2025, ביום 31 בדצמבר 2026 וביום 31 בדצמבר 2027, באופן שהתשלום הראשון יהווה 5% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השני יהווה 15% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב'), התשלום השלישי יהווה 50% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') והתשלום הרביעי יהווה 30% מסך ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב').	אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים ביום 31 בדצמבר של 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 ותשולם הקרן האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	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 ד') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפופה	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה א'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה, והכל בהתאם לאמור בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ד'), להחלטת דירקטוריון החברה ובכפוף להנחיות רשות ניירות

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

אגרות חוב (סדרה א')		אגרות חוב (סדרה ב')		אגרות חוב (סדרה ג')		אגרות חוב (סדרה ד') (הונפקו לאחר תאריך הדוח במאי 2026)	
ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.		ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.		ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.		ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	
A3.il		A3.il		A3.il		A3.il	
מידרוג בע"מ		מידרוג בע"מ		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 חשבוניות, ובמופקד בו לרבות כל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות, על תתי חשבוניות, וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון הנאמנות כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות; (2) שעבוד יחיד קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניות, ובמופקד בו ועל כל הכספים, הפיקדונות, וניירות הערך שיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניות, וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. כן יצוין, כי לנאמן זכויות קיזוז ועיכבון על כל נכסי החברה המופקדים בחשבון המשועבד כנגד התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות; (3) שעבוד יחיד קבוע וכן המחאה על דרך שעבוד יחיד וקבוע, ראשוניים בדרגה וללא הגבלה בסכום,					
---		---					

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')
		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: 01-2023-117670).	
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 ד') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים, ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף של החברה.	אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. עם זאת, יצוין כי שטר הנאמנות כולל התחייבות של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים והעתידיים, לטובת צד שלישי להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') מראש, בהחלטה מיוחדת. לפרטים, ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות שצורף לתשקיף החברה (כהגדרתו לעיל).	לפרטים אודות מגבלות כאמור להנפיק אגרות חוב נוספות בקשר עם אגרות החוב ראה סעיף 2.5.2. לשטר הנאמנות (תנאים להרחבת סדרת אגרות החוב). לפרטים אודות התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה (שעבוד שלילי), ראה סעיף 2.1.3 לנספח 7 לשטר הנאמנות.	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות
---	---	השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.	תקפות השעבודים
---	---	החברה לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות ו/או הוספת בטוחות אלא במקרה בו התקיימו כל התנאים הבאים: (i) החברה פרסמה דיווח מיידי בדבר כוונתה לבצע החלפה ו/או הוספה כאמור לפחות 30 ימים טרם ביצוע ההחלפה ו/או ההוספה בפועל; (ii) יחס הבטחונות (בניכוי הנכס המוחלף ולאחר הוספת הנכס המוחלף, ככל שמדובר בהחלפה ו/או בהוספת	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

אגרות חוב (סדרה א')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד') (הונפקו לאחר תאריך הדוח במאי 2026)
		בטוחה) לא יעלה על 70% במועד ההחלפה/הוספה (במקרה כאמור יינתן אישור נושא משרה בכירה בתחום הכספים בחברה בנוסח לשביעות רצון הנאמן בצירוף תחשיב ודוח שמאי, שתאריכו לא יעלה על 3 חודשים ממועד ההחלפה או ההוספה, לפי העניין) למעט במקרה בו הנכס המחליף הינו מסוג בטוחה פיננסית בלבד אזי היחס יעמוד על 100%; (iii) הנכס המחליף או הנכס הנוסף יהיה בטוחה פיננסית בלבד אשר תופקד בחשבון הנאמנות או בידי הנאמן, לפי העניין, כמפורט להלן או לחלופין בטוחה שתאושר מראש על ידי מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת.	

2. פרטים בדבר הנאמן לאגרות חוב של החברה:

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

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

3. דירוג אגרות החוב:

אגרות החוב (סדרה ד')	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב')
ביום 15 באפריל 2026 הודיעה מידרוג על דירוג A3.il להנפקת סדרה (סדרה ד') של אגרות חוב בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח. ע.נ., וביום 6 במאי 2026 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ד') עד לסך של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ..	ביום 24 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג על דירוג A3.il (אופק יציב) להנפקת סדרה (סדרה ג'), בהיקף של עד 150 מיליון ש"ח ע.נ. על אף האמור ביום 7 בינואר 2025 הודיעה מידרוג על עדכון להיקף אגרות חוב (סדרה ג') עד לסך של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ..	ביום 23 בדצמבר 2024 הודיעה מידרוג בע"מ ("מידרוג") על דירוג A3.il (אופק יציב) לחברה ולאגרות חוב (סדרה א') ולאגרות חוב (סדרה ב') של החברה.

4. אסיפות מחזיקי אגרות חוב ושינוי תנאי אגרות החוב

נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד אישור הדוח, לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') או אסיפות מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד). כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד אישור הדוח, לא שונו תנאי אגרות החוב (סדרה א'), תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), תנאי אגרות החוב (סדרה ג') או תנאי אגרות החוב (סדרה ד').

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

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

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מיידי.

בכלל זאת, עומדת החברה בהתחייבויות הבאות:

- החברה לא שעבדה את רכושה, הקיים והעתידי (המוחזק על-ידה במישרין בלבד), בשעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, בניגוד להתחייבויותיה בסעיף 6 לשטר הנאמנות (סדרה א').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כהגדרתן בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות (סדרה א'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות וההתחייבויות הקבועות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

- החברה עומדת בהתחייבותה בסעיף 8.5 לשטר הנאמנות לפיה כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים²³ של החברה עצמה, לא יעלה על סך של 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין. נכון למועד הדוח, שיעור סך חובות הסולו המוגבלים של החברה מתוך המאזן המאוחד של החברה עומד על כ- 24 מיליון ש"ח.

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

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2026 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 6 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 31 במרץ 2026 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.

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

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

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות והתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ג').

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

למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד אישור הדוח, החברה עומדת בכל התנאים והתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות, לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ד') 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 ד').
- החברה עומדת בכל אחת מאמות המידה הפיננסיות כמפורט בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ד'). לפרטים ראו סעיף 6 להלן.
- החברה לא ביצעה חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בניגוד למגבלות והתחייבויות הקבועות בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות (סדרה ד').

6. פרטים בדבר עמידת החברה באמות מידה פיננסיות

אגרות החוב (סדרה א')

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

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ²⁴ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה	
	זכויות מיעוט			
	הלוואות בעלים נחותות (קרן בלבד) ²⁵			
	שטרי הון נחותים			
	סעיף 6.4.1		1,568,539	
			70,086	
			-	
			-	

²⁴ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א') לרבות שמועד פירעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן, שטרי הון שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה א') שהועמדו לאחר הנפקת אגרות החוב ועד למועד הבדיקה הרלוונטי, ובניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים).

²⁵ יוער כי נכון ליום 31 במרץ 2026 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
			ניכוי נכסים לא מוחשיים (מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים). הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט
			- 1,498,453
2	סעיף 6.4.2 יחס ההון למאזן ²⁶ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-12%	סעיף 6.3.2	
			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 - =1,568,539 /6,786,504	
		23.11%	

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 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1	ההון העצמי ²⁷ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה
	זכויות מיעוט		
	הלוואות בעלים נחותות ²⁸		
	הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט		
2	סעיף 6.3.2		

²⁶ "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.

²⁷ "הון עצמי" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.
²⁸ "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.
 יוער כי נכון ליום 31 במרץ 2026 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)																		
	סעיף 6.4.2	יחס ההון למאזן ²⁹ (כולל זכויות מייעוט) לא יפחת מ-13%	<table><tr><td>סך הכל נכסים בניכוי:</td><td>7,461,245</td></tr><tr><td>התחייבויות למתן שירותי בניה</td><td>(56,692)</td></tr><tr><td>התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות</td><td>---</td></tr><tr><td>התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות</td><td>(402,127)</td></tr><tr><td>השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש</td><td>(215,922)</td></tr><tr><td>סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)</td><td>6,786,504</td></tr><tr><td>בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות (מקדמות מלקוחות) ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</td><td></td></tr><tr><td>יחס הון עצמי למאזן -</td><td>23.11%</td></tr><tr><td>=1,568,539 / 6,786,504</td><td></td></tr></table>	סך הכל נכסים בניכוי:	7,461,245	התחייבויות למתן שירותי בניה	(56,692)	התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	---	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	(402,127)	השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש	(215,922)	סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)	6,786,504	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 -	23.11%	=1,568,539 / 6,786,504	
סך הכל נכסים בניכוי:	7,461,245																				
התחייבויות למתן שירותי בניה	(56,692)																				
התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות	---																				
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	(402,127)																				
השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש	(215,922)																				
סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)	6,786,504																				
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 -	23.11%																				
=1,568,539 / 6,786,504																					
4	סעיף 8.1.25 וכן סעיף 2.9.1 לנספח 7	יחס חוב לבטוחה ³⁰ יחס חוב לבטוחה: שווה ל- $\frac{A-B}{C}$, בהתאם להגדרת המונחים להלן.	<table><tr><td>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</td><td>89,855</td></tr><tr><td>B- שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים³¹.</td><td>---</td></tr><tr><td>C - ערך הנכסים המשועבדים</td><td>147,415</td></tr><tr><td>יחס חוב לבטוחה</td><td>61%</td></tr></table>	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	89,855	B- שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים ³¹ .	---	C - ערך הנכסים המשועבדים	147,415	יחס חוב לבטוחה	61%										
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	89,855																				
B- שוויה של כל בטוחה פיננסית, ככל שתועמד, וכן מזומן המופקד ביום החישוב באילו מהחשבונות המשועבדים ³¹ .	---																				
C - ערך הנכסים המשועבדים	147,415																				
יחס חוב לבטוחה	61%																				

אגרות החוב (סדרה ג')

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

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1		

²⁹ "מאזן" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

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

³¹ כל עוד מוחזקים בחשבון הנאמנות כספים מתוך תמורת ההנפקה שטרם שוחררו לחברה, יחשבו סכומים אלו, לעניין חישוב הערך ההתחייבתי נטו, כבטוחה פיננסית המוחזקת בחשבון הנאמנות.

דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)	
2	סעיף 6.4.1	ההון העצמי ³² (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-630 מיליון ש"ח	ההון העצמי המאוחד של החברה	
			זכויות מיעוט	
	הלוואות בעלים נחותות ³³			
	הון עצמי מאוחד			
	סעיף 6.3.2	יחס ההון למאזן ³⁴ (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.	7,461,245
				(56,692)

				(402,127)
				(215,922)
				6,786,504
23.11%				
				יחס הון עצמי למאזן - =1,568,539 / 6,786,504

³² "הון עצמי" - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות.

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

³³ יוער כי נכון ליום 31 במרץ 2026 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

³⁴ "מאזן" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

אגרות החוב (סדרה ד')

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

#	סעיף בשטר הנאמנות	התחייבות פיננסית	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח, אלא אם צוין אחרת)
1	סעיף 6.3.1 (מגבלה על חלוקה)	ההון העצמי ³⁵ (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-775 מיליון ש"ח (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר זה)	ההון העצמי המאוחד של החברה
	סעיף 6.4.2 (אמות מידה פיננסיות)		זכויות מיעוט
	סעיף 6.5.2 (ב) (תוספת ריבית)		הלוואות בעלים נחותות ³⁶
			הון עצמי מאוחד לא כולל זכויות מיעוט
2	סעיף 6.3.2 (מגבלה על חלוקה)	יחס ההון למאזן ³⁷ (כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-15% (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר זה)	סך הכל נכסים בניכוי:
	סעיף 6.4.1 (אמות מידה פיננסיות)		מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש
			התחייבויות למתן שירותי בניה
			התחייבות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה
			התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות
			התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
			השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש
	סעיף 6.5.2 (א) (תוספת ריבית)		סך הכל מאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3 לשטר)
			בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, 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 -
			1,568,539 / 6,623,997 =
23.68%			

³⁵ **"הון עצמי"** - הון עצמי, כולל או לא כולל זכויות מיעוט לפי העניין, כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות בעלים נחותות. **"הלוואות בעלים נחותות"** - הלוואות בעלים (קרן בלבד) שהועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי ושנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה ד') לרבות שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן. שטרי הון שהונפקו על ידי החברה, ייכללו גם הם כחלק מהגדרה זו ככל שהינם נחותים לאגרות החוב (סדרה ד') באותו אופן נחיתות כאמור בהגדרה זו לעיל ביחס להלוואות בעלים.

³⁶ יוער כי נכון ליום 31 במרץ 2026 לא הועמדו הלוואות בעלים נחותות.

³⁷ **"מאזן"** משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש. בעסקאות קומבינציה וכן התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

חלק ב'

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ונפרדים של החברה ליום 31 במרץ 2026





עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

עמ"מ אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

(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
7-9	דוחות מאוחדים ביניים על השינויים בהון
10-12	דוחות מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
13-22	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים 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 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 2.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 0.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה 135,112 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026, וחלקה של החברה בתוצאותיהן הינו 1,142 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים האחרים.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זרע ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במאי 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 | 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 אינפניטי
הפינה 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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

122,159	142,752	156,846
77,833	175,920	33,760
579,430	300,334	687,894
147,758	136,129	116,821
3,034,139	2,903,724	3,001,704
<u>3,961,319</u>	<u>3,658,859</u>	<u>3,997,025</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות ופקדונות מוגבלים בשימוש
נכסים בגין חוזים ולקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה וקרקעות

סה"כ נכסים שוטפים

419,305	384,717	433,259
10,730	26,862	10,847
744,599	577,935	762,725
1,288,661	1,388,236	2,150,246
15,141	19,129	17,030
90,944	86,268	90,113
<u>2,569,380</u>	<u>2,483,147</u>	<u>3,464,220</u>
<u>6,530,699</u>	<u>6,142,006</u>	<u>7,461,245</u>

נכסים לא שוטפים

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

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים על המצב הכספי

(המשך)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

2,565,946	2,166,664	2,823,474
211,080	95,205	211,559
102,846	82,484	117,590
99,684	158,258	104,800
505,580	514,273	402,127
74,923	89,385	62,353
<u>3,560,059</u>	<u>3,106,269</u>	<u>3,721,903</u>

התחייבויות שוטפות

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

סה"כ התחייבויות שוטפות

908,885	994,203	1,656,907
352,049	502,899	352,090
85,528	53,952	86,394
4,990	12,670	5,359
3,101	-	3,136
369	369	369
63,671	60,960	66,548
<u>1,418,593</u>	<u>1,625,053</u>	<u>2,170,803</u>

התחייבויות לא שוטפות

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

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

-	-	-
433,967	433,967	433,967
30,816	29,185	31,349
1,020,172	893,812	1,033,137
<u>1,484,955</u>	<u>1,356,964</u>	<u>1,498,453</u>
67,092	53,720	70,086
<u>1,552,047</u>	<u>1,410,684</u>	<u>1,568,539</u>
<u>6,530,699</u>	<u>6,142,006</u>	<u>7,461,245</u>

הון

הון מניות
פרמיה
קרנות הון
עודפים

סה"כ הון המימון לבעלים של החברה האם

בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

2026 במאי 31			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אלון עמרם	נועם גרייך	יוסף שניאור זלמן גון
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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1,545,532	370,097	390,540
36,429	6,421	16,313
1,581,961	376,518	406,853
1,242,908	292,379	326,983
9,651	1,659	1,900
1,252,559	294,038	328,883
329,402	82,480	77,970
46,577	(1,677)	(1,835)
(25,678)	(5,100)	(6,622)
(54,149)	(12,693)	(14,381)
309	116	3,719
32,008	1,857	(7,378)
328,469	64,983	51,473
28,160	6,602	5,193
(140,066)	(28,588)	(39,739)
(111,906)	(21,986)	(34,546)
216,563	42,997	16,927
(43,564)	(9,730)	(5,968)
172,999	33,267	10,959
156,507	30,147	12,965
16,492	3,120	(2,006)
172,999	33,267	10,959

הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות
קומבינציית דירות
הכנסות משכירות, ניהול והפעלה

עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה
עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה

רווח גולמי

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות מכירה ושיווק
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
חלק הקבוצה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס

רווח תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי ורווח כולל לתקופה

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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

רווח נקי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה

רווח נקי בסיסי ומדולל:

רווח נקי בסיסי למניה (בש"ח)

1.99	0.39	0.16
------	------	------

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

78,508	77,592	78,804
--------	--------	--------

רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)

1.98	0.38	0.16
------	------	------

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

78,906	78,492	79,308
--------	--------	--------

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

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	קרן הון אופציות לעובדים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	433,967	3,528	27,288	1,020,172	1,484,955	67,092	1,552,047
-	-	-	-	12,965	12,965	(2,006)	10,959
-	-	-	-	-	-	5,000	5,000
-	-	533	-	-	533	-	533
-	433,967	4,061	27,288	1,033,137	1,498,453	70,086	1,568,539

יתרה ליום 1 בינואר 2026

התנועה בתקופת הדוח

רווח נקי ורווח כולל לתקופה
השקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 במרץ 2026

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 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

מיוחס לבעלים של החברה האם							
הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	קרן הון אופציות לעובדים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	308,826	1,364	27,288	863,665	1,201,143	50,600	1,251,743
-	-	-	-	30,147	30,147	3,120	33,267
-	125,141	-	-	-	125,141	-	125,141
-	-	533	-	-	533	-	533
-	433,967	1,897	27,288	893,812	1,356,964	53,720	1,410,684

יתרה ליום 1 בינואר 2025

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

יתרה ליום 31 במרץ 2025

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 2025

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 אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,251,743	50,600	1,201,143	863,665	27,288	1,364	308,826	-
172,999	16,492	156,507	156,507	-	-	-	-
125,141	-	125,141	-	-	-	125,141	-
2,164	-	2,164	-	-	2,164	-	-
1,552,047	67,092	1,484,955	1,020,172	27,288	3,528	433,967	-

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי ורווח כולל לשנה
הנפקת מניות
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

172,999	33,267	10,959
---------	--------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(32,008)	(1,857)	7,378	חלק הקבוצה בתוצאות של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	-	שינוי בגין הטבות לעובדים
16,427	3,591	4,211	פחת והפחתות
(267)	(73)	(2,513)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(46,577)	1,677	1,835	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
111,906	21,986	34,546	הוצאות מימון, נטו
43,564	9,730	5,968	הוצאות מיסים על ההכנסה
2,164	533	533	תשלום מבוסס מניות
(29,850)	(16,138)	(4,529)	מיסים על הכנסה ששולמו
11,642	3,258	1,882	ריבית שהתקבלה
(273,461)	(63,006)	(70,265)	ריבית ששולמה
-	-	(1,206)	רווח ממימוש חברה מאוחדת

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

2,362	(2,206)	(2,881)	קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
(45,559)	(55,470)	31,856	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(173,825)	(54,073)	(189,386)	קיטון במלאי בניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים
23,889	3,534	14,744	גידול בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(83,385)	8,376	32,609	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

(299,979)	(106,871)	(124,259)
-----------	-----------	-----------

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

(678,847)	(552,980)	(838,273)
-----------	-----------	-----------

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(978,826)	(659,851)	(962,532)
-----------	-----------	-----------

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

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

(74,080)	(6,785)	(16,477)
-	-	10,815
(29,030)	(9,434)	(4,813)
3,068	789	3,945
(22,429)	(11,824)	(16,531)
(3,457)	(644)	(117)
57,329	(40,756)	44,073
(11,155)	(17,829)	-
37	-	-
		1,305
(79,717)	(86,483)	22,200

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מקדמות, רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה
תמורה ומקדמות ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שינוי בהלוואות לזמן ארוך לאחרים
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש
מתן הלוואה לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
חברות שאוחדו לראשונה- ראה נספח ב'
תמורה ממימוש חברה מאוחדת - ראה נספח ג'

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

236,706	106,665	182,272
306,998	247,084	-
(97,392)	-	-
125,141	125,141	-
551,868	363,886	790,090
(9,242)	(2,378)	(2,443)
-	-	5,000
34,500	-	-
(5,100)	-	-
(11,202)	263	100
1,132,277	840,661	975,019

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
השקעות בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
פרעון הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
קבלת (פרעון) הלוואה מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו - פעילות מימון

73,734	94,327	34,687
48,425	48,425	122,159
122,159	142,752	156,846

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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
400	400	-

קבלת דיבידנד מחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני חלף פירעון הלוואות

נספח ב' - חברות שאוחדו לראשונה

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(19,328)	-	-
38,726	-	-
512	-	-
(6,958)	-	-
(12,989)	-	-
37	-	-

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

נספח ג' - תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת

ל ש נ ה	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
-	-	2
-	-	107
-	-	(8)
-	-	101
-	-	1,206
-	-	1,307
-	-	(2)
-	-	1,305

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום המכירה:

מזומנים
נכס מס
זכאים ויתרות זכות
נכסים נטו שנגרעו
רווח הון ממימוש חברה מאוחדת שאוחדה בעבר
סה"כ תמורה שהתקבלה
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים שיצאו מאיחוד
תמורה ממימוש השקעה בחברה מאוחדת שאוחדה בעבר

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.

ביום 27 בינואר 2025 השלימה החברה הנפקת מניות נוספות לציבור.

נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה מוחזקת בחלקים שווים על ידי מר אלון עמרם ומר יורם עמרם. החזקותיהם של מר אלון עמרם ומר יורם עמרם הינן כ- 32.62% כ"א מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, ויתרתה - 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 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים".

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

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

בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, לא היו שינויים מהותיים בשווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה.

ג. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים

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

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 ולאחריו

א. ביום 13 בנובמבר 2025, 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 דיור (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 ההלוואות, מנגנוני דילול, והתחייבות לשיפוי החברה בגין חשיפות שקדמו למועד השלמת העסקה.

ביום 26 במרץ 2026, חתמו הצדדים על כתב תיקון להסכם המכר ובאותו המועד הושלמה העברת מניות סינקו לחברה. כתב התיקון להסכם המכר כאמור קובע, בין השאר, הוראות בדבר התקיימות התנאים המתלים, מימון סינקו והחברות הבנות שלה וכן הוראות בדבר השלמת העסקה והעמדת הסכומים שעמרים התחייבה להעמיד לרשות סינקו.

ב. ביום 3 בדצמבר זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה בייעוד מגורים (בנייה רוויה) במצבם As-Is, מידי רשות מקרקעי ישראל באשדוד, עליהם ניתן להקים כ-320 יח"ד סה"כ (מתוכן 256 יח"ד במסלול מחיר מטרות והיתר בשוק החופשי) וכן כ-13,825 שטחי מסחר ותעסוקה וכ-1,120 שטחי ציבור, בתמורה כוללת בסך של כ-74 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור רכיב הקרקע וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-67 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה.

ג. ביום 3 בדצמבר 2025, זכתה החברה במכרז "דיור במחיר מטרות" של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה של מקרקעין ברכסים, בייעוד מגורים (בנייה רוויה). הזכויות כוללות כ-188 יח"ד סה"כ (מתוכן 94 יח"ד במסלול "מחיר מטרות" והיתר בשוק החופשי) וכן כ-1,300 מ"ר שטחי מסחר, בתמורה כוללת בסך של כ-26 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, עבור רכיב הקרקע וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-30 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולם סך של כ-38 מיליון ש"ח ויתרת התמורה תשולם עד ליום 3 ביוני 2027, בכפוף להסכם פריסת התשלומים מול רמ"י.

ד. ביום 10 בדצמבר 2025 זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה של מקרקעי שלושה מתחמים נפרדים בייעוד מגורים (בנייה רוויה) במצבם As-Is, מידי רשות מקרקעי ישראל במעלה אדומים, עליהם ניתן להקים כ-637 יח"ד סה"כ (מתוכן 414 יח"ד במסלול מחיר מטרות והיתר בשוק החופשי) ובתמורה כוללת בסך של כ-15 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור רכיב הקרקע וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-222 מיליון ש"ח, נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה.

ה. ביום 31 בדצמבר זכתה החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה בייעוד מגורים (בנייה רוויה) במצבם As-Is, מידי רשות מקרקעי ישראל בבית שמש, עליהם ניתן להקים כ-148 יח"ד סה"כ (מתוכן 118 יח"ד במסלול מחיר מטרות והיתר בשוק החופשי) ובתמורה כוללת בסך של כ-10 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור רכיב הקרקע וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-66 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח שולמה מלוא התמורה.

ו. ביום 27 בינואר 2026, ניתנה לחברה מסגרת אשראי לשנה מתאגיד בנקאי בסך של כ-20 מיליון ש"ח צמודה לריבית הפריים בתוספת מרווח של בין 0.4%-0.7%. נכון למועד פרסום הדוח המסגרת טרם נוצלה.

ז. כמו כן, ביום 25 במאי 2026 ניתנה לחברה מסגרת אשראי לשנה מתאגיד בנקאי נוסף בסך של כ-60 מיליון ש"ח צמודה לריבית הפריים בתוספת מרווח של בין 0.4%-0.7%. נכון למועד פרסום הדוח המסגרת טרם נוצלה.

ח. ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" שהינו מבצע צבאי משולב של ארצות הברית וישראל לתקיפת איראן. איראן הגיבה בשיגור מאות טילים בליסטיים וכטב"מים לעבר ישראל ומדינות המפרץ הפרסי. בתקיפות נהרגו ונפצעו אזרחים ישראלים ונגרם נזק נרחב לרכוש. לאחר תקופת לחימה שנמשכה כ-40 ימים, הושגה הפסקת אש

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

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

בזירה מול איראן; עם זאת, נמשכה המתיחות הביטחונית בזירה הצפונית מול לבנון וחיזבאללה, לרבות אירועי לחימה והפרות נטענות של הסדרי הפסקת האש

בעקבות המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף, אשר כלל מגבלות על פעילות המשק, פעילות מערכת החינוך, התקהלויות, פעילות מקומות עבודה, וכן הגבלות על פעילות התעופה והמרחב האווירי, אשר הביאו במהלך תקופת המבצע לצמצום חלקי של הפעילות במשק. לאחר סיום המבצע במתכונתו האמורה והפסקת האש בזירה מול איראן, הוסרו מרבית המגבלות והמשק חזר בהדרגה לשגרה, למעט מגבלות נקודתיות החלות, מעת לעת, באזורים מסוימים בצפון הארץ בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

להערכת החברה, נכון למועד פרסום הדוח, לא ניתן להעריך בוודאות את מלוא השפעות ההתפתחויות הביטחוניות כאמור על הכלכלה הישראלית ועל פעילות החברה. אף שמרבית המגבלות שהוטלו במהלך המבצע הוסרו והמשק חזר בהדרגה לשגרה, המשך המתיחות הביטחונית, ובפרט בזירה הצפונית, וכן אפשרות להסלמה מחודשת, עלולים להשפיע לרעה על המשק הישראלי ובכלל זה על פעילות החברה. לאור אופיו הדינמי של המצב הביטחוני ואי-הוודאות הנלווית לו, מידת ההשפעה על פעילותה העתידית של החברה אינה ניתנת להערכה בשלב זה.

ט. ביום 29 במרץ 2026, התקשרה החברה בשני הסכמים עם צדדים שלישיים לשיתוף פעולה בשני פרויקטי התחדשות עירונית בשכונת ארמון הנציב בירושלים. במסגרת ההסכמים, יוקצו לחברה מניות בשיעור של 51% מההון המונפק והנפרע של שתי חברות הפרויקט, חברת אחוזת ירושלים בניה ויזמות בע"מ וחברת אחוזת ירושלים ארמון בע"מ, כאשר חלקה של החברה במימון וברווחי הפרויקטים יעמוד על 55%.

שני הפרויקטים יחד מציעים בנייה של 1,088 יחידות דיור (מתוכן 868 יחידות דיור חדשות ו-39 יחידות במסגרת קרן תחזוקה), וכן כ-3,341 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר. יצוין כי ביחס לאחד הפרויקטים קיימת תוכנית בתוקף, וביחס לפרויקט השני קיימת תוכנית מופקדת המצויה בשלב התנגדויות.

על פי ההסכמים, התחייבה החברה להעמיד לחברות הפרויקט הלוואות בעלים, הכוללות העמדת כספים לצורך פירעון הלוואות בעלים קיימות ותשלום ליועצים בגין שירותי ארגון וניהול. כמו כן, ניהולן של חברות הפרויקט יבוצע על ידי ועדת היגוי משותפת שבה לנציגי החברה כוח הצבעה בשיעור של 55% ולנציגי בעלי המניות האחרים כוח הצבעה בשיעור של 45%, החלטות משמעותיות המשפיעות על הפעילות הרלוונטית של חברות הפרויקט, תתקבלה בהסכמת הצדדים. הקצאת הזכויות כאמור כפופה לעמידה בתנאים מתלים, לרבות רישום שעבודים מדרגה ראשונה על מניות חברות הפרויקט וזכויותיהן להבטחת חלקה העודף של החברה בהלוואות. בדוחות הכספיים ההשקעה בחברות הפרויקט תוצג לפי שיטת השווי המאזני. למועד אישור הדוחות הכספיים העמידה החברה הלוואות בעלים כאמור והמניות הועברו לידי החברה.

י. ביום 27 באפריל 2026, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") לרכישת זכויות חכירה בשלושה מתחמים נפרדים ביעוד מגורים (בנייה רוויה) בשכונת נווה שמיר שבבית שמש. על המקרקעין ניתן להקים כ-511 יחידות דיור בסך הכל (מתוכן כ-256 יחידות דיור במסלול "מחיר מטר") וכן כ-3,000 מ"ר של שטחי מסחר. התמורה הכוללת בגין הזכייה במתחמים מסתכמת לסך של כ-195 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), וכן הוצאות פיתוח בסך כולל של כ-192 מיליון ש"ח. כוונת החברה לממן את יתרת התמורה הנדרשת בגין המתחמים ממקורותיה העצמיים, מממון חיצוני, צירוף משקיעים, או גיוס הון וחוב.

יא. ביום 7 במאי 2026, לאחר מכרז שנערך לציבור ולמוסדיים, גייסה החברה סך של 247,591,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') הנושאות ריבית שנתית של 5.14%. תמורת ההנפקה נטו, לאחר עלויות הגיוס, הסתכמה לסך של כ-245 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית השנתית הינו כ-5.49%. אגרות החוב (סדרה ד') אינן מובטחות בשעבודים כלשהם.

אגרות החוב (סדרה ד') רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ותעמודנה לפירעון (קרן) ב-4 (ארבעה) תשלומים שנתיים, כמפורט לקמן: 15% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2028; 25% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2029; 30% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2030; ו-30% הנותרים מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2031.

הריבית בגין יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשולם בתשלומים חצי-שנתיים, למעט תשלום הריבית הראשון, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 בגין תקופת הריבית הראשונה. לאחר מכן, תשולם הריבית בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2031, כאשר תשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2031.

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

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות, לפיהן יחס ההון למאזן, כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות, לא יפחת משיעור של 15%, וההון העצמי של החברה, לא כולל זכויות מיעוט, כהגדרתו בשטר הנאמנות, לא יפחת מסך של 775 מיליון ש"ח.

לעניין זה, "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 כהגדרתן בשטר הנאמנות; "מאזן" משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המבוקרים או הסקורים, לפי העניין, בנטרול מזומנים ושווי מזומנים שאינם מוגבלים בשימוש, התחייבויות בגין רכישת מקרקעין בעסקאות קומבינציה וכן התחייבות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות, ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

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

בנוסף, התחייבה החברה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור, החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים, לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') מראש, בהחלטה מיוחדת, למעט בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות. בנוסף, התחייבה החברה כי כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים האחרונים, לפי העניין.

החברה התחייבה כי בעקבות חלוקה, ובכלל זה דיבידנדים - (א) לא יפחת ההון העצמי של החברה מתחת ל-900 מיליון ש"ח; (ב) בעקבות החלוקה לא ירד יחס הון עצמי למאזן, כהגדרתו לעיל, מתחת לשיעור של 19%; (ג) כי החברה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות על פי שטר נאמנות; (ד) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהעודפים של החברה, כפי שנצברו החל מיום 1 בינואר 2023 (העודפים יהיו בנטרול רווחי/הפסדי שערוך נטו של החברה ושל חברות מאוחדות ו/או כלולות של החברה (שטרם מומשו), ככל שיהיו, הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסיהן ביחס לשוויים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2025 או למועד בו נרכשו הנכסים, לפי המאוחר מביניהם).

נכון למועד הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

יב. ביום 6 במאי 2026 פרסמה מידרוג בע"מ עדכון פעולת דירוג, במסגרתו קבעה דירוג A3.il באופק יציב לאגרות חוב סדרה ד' של החברה, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח ע.נ.

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
168,285	251,847	171,198
87,763	105,912	89,440
307,943	250,462	312,332

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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
171,728	256,433	173,266
90,866	109,910	92,123
315,303	249,200	317,161

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 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
268,835	280,366	281,592

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:
הלוואות 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- 6.36% - 6.28% (בשנת 2025: כ- 7.75% - 7.58%).

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי

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

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזר זה כולל פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבל ההחלטות 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 לתעשייה ואחסנה - מגזר זה כולל הצגה ב-100% של נכס מניב, קרקעות ומבנים בהקמה בשימוש עיקרי לתעשייה, אחסנה ומלונאות, המוחזקים על-ידי חברה כלולה (50%) ע.א. חפר נכסים בע"מ (פעילות זו כוללת גם עירוב שימושים של מסחר ומשרדים).
- אחרים - פעילות אחרת הכוללת פעילויות ניהול, שיווק ואחרות, אירוח ונופש וכן נכסי נדל"ן מניב אחרים.

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

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

התחייבויות המגזר נמדדות בהתבסס על ההתחייבויות כפי שנסקרות על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, וכוללים בעיקר יתרות ספקים, אשראי והלוואות לפרויקטים ומקדמות שהתקבלו.

נתוני המגזרים כוללים גם את פעילותן של חברות כלולות המטופלות לפי השווי המאזני במלואן, ומבוטלות בטור ההתאמות. רווחי חברה כלולה בתחום ביצוע עבודות נכללים כחלק מפעילות המגזר היזמי.

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2026 (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
406,853	(27,690)	17,615	4,573	412,355
76,135	(14,925)	11,111	4,456	75,493
(1,835)	2,770	(4,605)	-	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

נכלל בתוצאות המגזר:
עליה (ירידה) בשווי הוגן
נדל"ן להשקעה

**לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)**

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	נדל"ן להשקעה לתעשייה ואחסנה אלפי ש"ח	בניה למגורים בישראל אלפי ש"ח
376,518	(30,810)	6,421	3,132	397,775
80,803	(17,973)	8,936	706	89,134
(1,677)	(3,713)	4,174	(2,138)	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

נכלל בתוצאות המגזר:
עליה (ירידה) בשווי הוגן
נדל"ן להשקעה

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

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מידע אודות מגזרים ברי דיווח (המשך)

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	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
1,581,961	(127,442)	38,873	15,763	1,654,767	הכנסות המגזר
375,979	(147,863)	83,398	95,119	345,325	תוצאות המגזר
1,252,559	(74,855)	9,651	809	1,316,954	נכלל בתוצאות המגזר עלות המכר
46,577	(87,763)	54,175	80,165	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה
140,066	(32,896)	37,028	12,823	123,111	הוצאות מימון

ג. התאמות בגין מגזר בר דיווח של רווח והפסד

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	2026 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	סך רווח והפסד בגין מגזר בר דיווח
375,979	80,803	76,135	
(79,827)	(17,793)	(21,003)	סכומים שאינם מיוחסים:
309	116	3,719	הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
28,160	6,602	5,193	הכנסות אחרות
(140,066)	(28,588)	(39,739)	הכנסות מימון
32,008	1,857	(7,378)	הוצאות מימון
216,563	42,997	16,927	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			רווח לפני מיסים

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

ביאור 6 - השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

א. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - 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 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
7,912	-	10,924	הכנסות
(3,827)	65	(8,344)	רווח (הפסד) נקי
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
1,174,647	1,219,002	1,170,028	נכסים שוטפים
461,631	242,512	545,615	נכסים לא שוטפים
1,204,786	1,237,315	1,215,380	התחייבויות שוטפות
414,127	202,943	491,244	התחייבויות בלתי שוטפות
17,365	21,256	9,019	נכסים נטו
8,683	10,628	4,509	חלק החברה בנכסים נטו
154,716	157,125	156,038	התאמות: הלוואות בעלים לחברה הכלולה
163,399	167,753	160,548	ערכה בספרים של החברה הכלולה

החברה ושותפיה ערבים ביחד ולחוד להתחייבויות החברה הכלולה.

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

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

ב. מידע כספי תמציתי בגין חברה כלולה מהותית - ע.א חפר נכסים בע"מ (הנתונים מוצגים ב-100%, חלק החברה 50%)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
45,203	7,609	16,782	הכנסות
72,374	259	4,258	רווח (הפסד) נקי
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
20,909	18,039	15,873	נכסים שוטפים
1,040,162	811,990	1,063,651	נכסים לא שוטפים
753,826	410,551	767,724	התחייבויות שוטפות
66,988	251,336	67,285	התחייבות בלתי שוטפות
240,257	168,142	244,515	נכסים נטו
120,129	84,071	122,258	חלק החברה בנכסים נטו
239	241	281	התאמות: התאמות
120,368	84,312	122,539	ערכה בספרים של החברה הכלולה

ע.א. חפר נכסים בע"מ (להלן – "ע.א חפר") הינה חברה בשליטה משותפת העוסקת באיתור ופיתוח קרקעות לשם הקמת מרכזי תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, וכן שטחי מסחר ומשרדים בדרך של עירוב שימושים, ובהיקף נמוך יותר ביזום פרויקט למגורים. נכון למועד הדוח, לע.א חפר שישה נכסים, מהם שלושה נכסים המצויים בשלבי הקמה ותכנון - מגרשים בכפר יונה, מגרשים באזור התעשייה מבוא כרמל ומגרש באזור התעשייה עמק חפר - ושלושה נכסי מרלוג"ג מניבים: מגרש 9, מגרש 39 ומגרש 1 באזור התעשייה עמק חפר.

החברה מצרפת לדוח התקופתי את הדוחות הכספיים של ע.א. חפר נכסים בע"מ בהתאם לתקנה 23 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.



עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקר)

עמרים אברהם חברה לבנין בע"מ

הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרץ 2026

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 31 במרץ 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

א.ג.נ.,

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

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים של חברות מוחזקות אשר חלקה של החברה בסך נכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן, נטו הסתכם לסך של כ-135,233 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2026 ואשר חלק החברה בסך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, נטו בגין אותן חברות הסתכם לסך של כ-1,113 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי ביניים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון המבקרים 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 מבקרים אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 31 במאי 2026

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 ראש"ל"צ - מתחם מילניה
יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201	הפנינה 8, רעננה	שדרות ראשונים 23 ראש"ל"צ

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים ביניים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

107,040	133,041	102,469
32,488	82,487	19,566
502,393	198,636	615,636
49,311	66,307	50,043
2,856,176	2,682,231	2,822,731
<u>3,547,408</u>	<u>3,162,702</u>	<u>3,610,445</u>

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות מוגבלים בשימוש
נכסים בגין חוזים ולקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים למכירה וקרקעות

566,472	576,550	595,298
7,448	6,733	7,529
262,419	253,859	261,684
1,029,961	1,178,130	1,848,032
17,979	18,588	18,084
<u>1,884,279</u>	<u>2,033,860</u>	<u>2,730,627</u>
<u>5,431,687</u>	<u>5,196,562</u>	<u>6,341,072</u>

נכסים לא שוטפים

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

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
2,088,320	1,713,836	2,512,995
211,080	95,205	211,559
5,951	1,798	4,642
118,212	140,498	118,949
443,083	427,499	364,815
<u>2,866,646</u>	<u>2,378,836</u>	<u>3,212,960</u>
601,047	859,468	1,146,806
352,049	502,899	352,090
85,528	53,952	86,394
65	65	65
41,397	44,378	44,304
<u>1,080,086</u>	<u>1,460,762</u>	<u>1,629,659</u>
-	-	-
433,967	433,967	433,967
30,816	29,185	31,349
1,020,172	893,812	1,033,137
<u>1,484,955</u>	<u>1,356,964</u>	<u>1,498,453</u>
<u>5,431,687</u>	<u>5,196,562</u>	<u>6,341,072</u>

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

התחייבויות לא שוטפות

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

הון

הון מניות (*)
פרמיה
קרנות הון
יתרת רווח

סה"כ הון המיוחד לבעלים של החברה האם

(*) פחות מ- 1 אלפי ש"ח.

31 במאי 2026			
תאריך אישור המידע הכספי הנפרד	אלון עמרם	נועם גרייף	יוסף שניאור זלמן גובן
יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים	

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

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
1,292,609	293,343	320,225	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות ומביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות הכנסות משכירות וניהול
27,617	7,308	12,129	
1,320,226	300,651	332,354	
1,056,223	239,067	266,760	עלות מכירת דירות וקרקעות ועלויות בגין ביצוע עבודות בניה עלות השירותים, הוצאות אחזקה והפעלה
505	141	216	
1,056,728	239,208	266,976	
263,498	61,443	65,378	רווח גולמי
8,560	-	286	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(23,288)	(5,202)	(5,792)	
(33,769)	(7,914)	(8,277)	
96	81	1,256	
65,448	1,805	(11,499)	
280,545	50,213	41,352	
26,663	9,399	5,931	רווח תפעולי
(122,930)	(21,594)	(26,803)	
(96,267)	(12,195)	(20,872)	הכנסות מימון
184,278	38,018	20,480	הוצאות מימון
(27,771)	(7,871)	(7,515)	הוצאות מימון, נטו
156,507	30,147	12,965	רווח לפני מסים על ההכנסה
			מיסים על ההכנסה
			רווח לתקופה

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

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה המיוחס לחברה

156,507	30,147	12,965
---------	--------	--------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי רווח או הפסד

(65,448)	(1,805)	11,499	חלק הקבוצה בתוצאות של חברות מוחזקות
1,840	451	468	פחת והפחתות
(53)	(39)	(50)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(8,560)	-	(286)	רווח מהתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
44,634	12,195	20,872	הוצאות מימון, נטו
27,771	7,871	7,515	הוצאות מיסים על הכנסה
(8,813)	(4,132)	(1,300)	מיסים על הכנסה ששולמו
2,164	533	533	תשלום מבוסס מניות
(233,688)	(54,324)	(58,952)	ריבית ששולמה
9,502	3,237	1,646	ריבית שהתקבלה
-	-	(1,206)	רווח הון ממימוש השקעות בחברות מוחזקות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות

861	(3,756)	(3,049)	קיטון (גידול) בלקוחות
(18,864)	(39,003)	24	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
(199,256)	(66,352)	(156,741)	גידול במלאי קרקעות ובניינים למכירה, נכסים והתחייבויות בגין חוזים
1,068	(3,085)	(1,309)	גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים
62,214	62,567	(998)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו - פעילות שוטפת (לפני רכישת קרקעות)

רכישה והשקעה בקרקעות ומקדמות לרכישת קרקעות

(228,121)	(55,495)	(168,369)
(586,942)	(495,282)	(796,397)
(815,063)	(550,777)	(964,766)

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 31 במרץ	
2 0 2 5	2 0 2 5	2 0 2 6
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
שינוי בהלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
תמורה ממימוש השקעות בחברות מוחזקות
שינוי בפקדונות מוגבלים בשימוש

-	-	10,815
(1,939)	(688)	(622)
1,075	590	99
12,870	(42,792)	(31,470)
-	-	1,305
36,272	(13,728)	12,923
48,278	(56,618)	(6,950)

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

שינוי באשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים, נטו
פרעון אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב בידי החברה (בניכוי הוצאות הנפקה)
הנפקת הון מניות
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

159,763	28,720	291,043
(97,392)	-	-
306,998	247,084	-
125,141	125,141	-
320,654	303,365	678,137
(9,242)	(2,377)	(2,035)
29,400	-	-
835,322	701,933	967,145

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

68,537	94,538	(4,571)
38,503	38,503	107,040
107,040	133,041	102,469

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 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליו.

2. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

לגבי אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריו, ראה ביאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026.

ע.א. חפר נכסים בע"מ מאוחד

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 במרץ 2026

ע.א. חפר נכסים בע"מ מאוחד

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה רואה החשבון המבקר
4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
6	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
7-8	באורים לדוחות הכספיים

דוח סקירה רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של

ע.א. חפר נכסים בע"מ מאוחד

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ע.א. חפר נכסים בע"מ מאוחד וחברה מאוחדת (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד והשינויים בהון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכול הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

גוזלן לוריא ושות'
רואי חשבון

תל אביב,
28 במאי 2026

מאוחד		
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
7,086	4,696	4,347
148	177	178
3,049	3,142	641
10,626	10,024	10,707
20,909	18,039	15,873
861,570	700,817	883,983
169,352	106,237	171,071
9,240	4,936	8,597
1,061,071	830,029	1,079,524
714,916	396,065	719,920
4,934	3,466	6,013
33,976	11,020	41,791
753,826	410,551	767,724
-	206,338	-
66,981	44,991	67,278
7	7	7
66,988	251,336	67,285
(*) -	(*) -	(*) - 1
240,257	168,142	244,515
240,257	168,142	244,515
1,061,071	830,029	1,079,524

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי קרקעות

נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות**הלוואות לבעלי מניות****רכוש קבוע****התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לזמן ארוך

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
מסים נדחים
התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

הון עצמי

הון מניות
יתרת רווח

(*) פחות מ-1 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

28 במאי 2026

תאריך אישור
הדוחות הכספיים

מנהל

מאוחד			
לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר	31 במרץ		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
45,203	7,609	16,782	הכנסות
22,896	3,482	10,593	עלות המכירות
22,307	4,127	6,189	רווח גולמי
(1,821)	(270)	(321)	הוצאות הנהלה וכלליות
80,164	(2,138)	-	(הפסד) רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
100,650	1,719	5,868	רווח תפעולי
103	-	-	הכנסות אחרות
100,753	1,719	5,868	רווח לפני מימון
(6,765)	(1,370)	(339)	הוצאות מימון, נטו
93,988	349	5,529	רווח לפני מסים על ההכנסה
(21,614)	(90)	(1,271)	מסים על ההכנסה
72,374	259	4,258	רווח נקי השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מאוחד		
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2026		
סה"כ	יתרת רווח	הון המניות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
240,257	240,257	-
4,258	4,258	-
244,515	244,515	-

יתרה ליום 1 בינואר 2026

רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2026

מאוחד		
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
2025		
סה"כ	יתרת רווח	הון המניות
בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח		
167,883	167,883	-
259	259	-
168,142	168,142	-

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 31 במרץ 2025

מאוחד		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2025		
סה"כ	יתרת רווח	הון המניות
מבוקר		
אלפי ש"ח		
167,883	167,883	-
72,374	72,374	-
240,257	240,257	-

יתרה ליום 1 בינואר 2025

רווח נקי השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 1 - כללי

החברה במישרין ובאמצעות חברה מאוחדת (מגרש 1 עמק חפר בע"מ) ובאמצעות שותפות (שותפות ע.א חפר תילתן) (להלן יחדיו: "**הקבוצה**") עוסקת ביזמות נדל"ן להשקעה בעיקר ביעוד תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה, בעירוב שימושים לרבות מסחר ומשרדים, במתן שירותי בניה, וכן ביזום בתחום המגורים.

יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן – "הדוחות הכספיים השנתיים").

לתאריך הדוחות לקבוצה שלושה נכסים הנמצאים בתהליך הקמה וקרקעות בתכנון ושלושה נכסים מניבים (מאוכלסים).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הדיווח של הדוחות הכספיים

הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ויישום תקנות ניירות ערך.

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים.

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

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

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

להערכת החברה ליום 31 במרץ 2026, לא חלו שינויים מהותיים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מדדים ושערים

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או צמודים לו, הוצגו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך המאזן. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעה לכל יתרה.
נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין:

31 במרס	31 במרס	31 בדצמבר	% השינוי	% השינוי	% השינוי
2026	2025	2025	3.2026	3.2025	2025
103.9	109.5	103.6	0.289	1.01	2.6
מדד המחירים לצרכן					
בנקודות					
שער החליפין של הדולר	3.165	3.71	3.19	1.9	(12.5)
של ארה"ב					

ה. דוח על תזרימי מזומנים

דוח על תזרימי המזומנים, כנדרש בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים לא הוצג, מאחר ולדעת מנהלי החברה אין בדוח זה כדי להוסיף מידע כספי משמעותי על המידע המצוי בדוחות הכספיים.

חלק ג'

דו"ח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי



דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) ליום 31 במרס 2026:

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 2025 (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 2025 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 הראשון של שנת 2026 (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 מתייחס 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 לידיעתו כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31.12.2024) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

תאריך: 31 במאי 2026

נועם גרייף, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יוסף שניאור זלמן גונן, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 31.12.2025) 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 : 31 במאי 2026

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 הבלתי תלויים מיום 31 במאי 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים מיום 31 במאי 2026 על סקירת המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך.

בכבוד רב,

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

תל אביב, 31 במאי, 2026

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