



רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

נספח א' לדוח הדירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

חלק ג' – הצהרות מנהלים

נספח – דוחות חברה כלולה רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ

נכון ליום 1 בינואר 2025 החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). בהתאם, ביום 28 במאי 2023 החליט דירקטוריון החברה לאמץ חלק מההקלות הנכללות בתקנות הדוחות, כדלקמן: (א) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית; (ב) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (ג) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%.

חלק ראשון - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

דירקטוריון רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות הדוחות. ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים, ביניים, ליום 30 ביוני 2025, המצורפים בפרק ב' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

דוח זה הינו תמציתי והוא נערך תחת ההנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2025¹ ("הדוח התקופתי לשנת 2024"), לרבות דוח הדירקטוריון לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 הנכלל בו ("דוח הדירקטוריון השנתי") ודוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 ("דוח רבעון 1 לשנת 2025")².

מובהר כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח זה, על כל חלקיו, כולל מידע שלדעת הקבוצה הוא מידע מהותי, עם זאת, בחלק מהמקרים כללה הקבוצה תיאור מפורט מעבר לנדרש הכולל גם מידע שלדעתה אינו בהכרח מהותי, וזאת למען שלמות התמונה.

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

1.1 כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 2 במאי 2000 כחברה פרטית בעירבון מוגבל, בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") תחת השם רם – אדרת הנדסה אזרחית בע"מ. ביום 27 במאי 2018, שונה שם החברה לשמה הנוכחי. החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בהחזקתה, בייזום, תכנון, ביצוע ושיווק של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל.

ביום 3 ביולי 2023 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 73,300,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') של החברה. בעקבות השלמת רישום אגרות החוב (סדרה א') של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), הפכה החברה לתאגיד מדווח, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. ביום 26 בפברואר 2024 הנפיקה החברה 11,700,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה א') במסגרת הרחבת סדרה, ביום 31 ביולי 2024 הנפיקה החברה 59,800,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') וביום 10 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 113,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'), כמפורט בסעיף 1.4.3 להלן.

1.2 תיאור תמציתי של החברה, סביבתה העסקית ותחומי פעילותה

החברה עוסקת בייזום, פיתוח, בנייה ושיווק של פרויקטי נדל"ן, בעיקר לשימוש למגורים. למועד הדוח, לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים, כמתואר להלן (יחד: "תחומי הפעילות"):

(א) תחום ייזום נדל"ן למגורים: במסגרתו מתמחה החברה בייזום, איתור מקרקעין, קידום, תכנון, בניה והקמה וכן שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים, שעיקרם בנייה רוויה למגורים, לרבות פרויקטי התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופניני בינוי). בכלל זה, החברה מלווה את

¹ מס' אסמכתא: 2025-01-022701.

² ראו דיווח מיום 29 במאי 2025 (אסמכתא: 2025-01-038971).

הפרויקט משלב היזמות הראשונית, דרך התכנון, הבניה, המכירה ועד למסירת הדירות לרוכשים.

(ב) תחום ביצוע עבודות קבלנות בניה : במסגרתו מתמחה החברה בביצוע עבודות קבלניות של הקמת פרויקטי נדל"ן בהיקפים שונים, בעיקר לטובת פרויקטים למגורים של החברה עצמה ושל החברה יחד עם שותפים שהינם צדדים שלישיים בלתי קשורים אליה.

לפרטים נוספים אודות פעילות החברה בתחומי הפעילות והסביבה הכללית בה היא פועלת, ראו פרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

1.3 עדכון בדבר מכירת דירות בפרויקטים בייזום :

להלן פירוט יחידות דיור מכורות בהתאם לחוזים שנחתמו בפרויקטים בייזום בתקופת הדוח ובתקופה שמיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח, בהשוואה המקבילה אשתקד ולשנת 2024. יובהר כי בגין חלק מהחוזים המפורטים להלן טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15 :

פרויקט	סה"כ היקף יח"ד בשיווק	חלק החברה בפרויקט	שיעור הביצוע ליום 30.06.25	מכירת יח"ד בתקופה 01.07.25 ועד בסמוך למועד הדוח	מכירת יח"ד ינואר - יוני 2025	מכירת יח"ד ינואר - יוני 2024	יח"ד מכורות לשנת 2024	סה"כ יח"ד מכורות בפרויקט נכון ליום 30.06.25	שיעור מכירת נכון ליום 30.06.25
רמת אדרת מתחם צפוני, אריאל	116	100%	97%	2	1	3	7	113	97%
רמת אדרת מתחם דרומי, אריאל	174	100%	91%	1	3	2	5	159	91%
MY ADERET קרית גת (שלב א')	190	100%	80%	1	8	24	33	174	92%
MY ADERET קרית גת (שלב ב')	95	100%	68%	1	8	36	54	66	69%
אדרת בגני איילון, לוד *	86	50%	72%	6	2	12	15	54	74%
אדרת בכוכב הצפון, אשקלון	109	100%	61%	-	1	6	6	84	77%
כרמי אדרת, אשקלון	144	100%	100%	-	-	1	1	144	100%
ליה פארק, הרצליה	53	26%	100%	-	-	2	2	53	100%
הרובע הבינלאומי, לוד מגרש 309	200	100%	19%	1	10	68	88	110	55%
הרובע הבינלאומי, לוד מגרש 305	200	100%	8%	2	21	-	83	104	52%
אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 67078 *	126	50%	(**)	1	5	33	84	88	70%
אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 68476 *	115	50%	20%	3	5	12	61	66	64%
אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 68481 *	90	50%	4%	2	27	24	35	62	69%
חבצלת השרון	192	100%	(**)	-	6	-	-	6	3%
עולי הגרדום 18-20 *	16	50%	(**)	-	3	-	-	3	19%
עולי הגרדום 2-4 *	14	50%	(**)	-	-	-	-	-	-
סה"כ	1,920			20	100	223	474	1,286	

(*) הפרויקט מוקם במסגרת חברה מוחזקת, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. לפיכך הרווח בגין הפרויקטים האלה בא לידי ביטוי בדוח רווח והפסד בסעיף "חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו" בלבד.

(**) נכון ליום 30 ביוני 2025 טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרויקט החברה מיישמת לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

מכירת יח"ד לשנת	מכירת יח"ד ינואר - יוני	מכירת יח"ד ינואר - יוני	מכירות מיום 01.07.25 ועד לסמוך לפרסום דוח זה	סעיף
2024	2024	2025		
812,081	415,166	196,177	32,420	סה"כ היקף כספי - חלק החברה (באלפי ש"ח) (א)

(א) הנתונים המוצגים הינם היקף כספי בלבד ואינם מייצגים הכנסות שהוכרו בדוח רווח והפסד. בגין חלק מהחוזים טרם התקיימו מלוא התנאים להכרה בהכנסה בהתאם לתקן חשבונאות IFRS-15.

1.3.1 הטבות והסדרי תשלום בעסקאות למכירת דירות

בהמשך לאמור בסעיף 6.5 לדוח התקופתי בדבר הטבות והסדרי תשלום בעסקאות למכירות דירות, היקף המכירות של החברה בתנאי מימון מיטיבים בחציון הראשון לשנת 2025 הינו בסך של כ-90% מסה"כ המכירות (ללא דירות מחיר למשתכן), כאשר כ-51% מסך העסקאות היו בדרך של פריסת תשלומים לא ליניארית וכ-39% מסך העסקאות היו בדרך של הלוואות קבלן.

1.4 אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

1.4.1 הארכת תוקף הסכם מסגרת אשראי מגוף מוסדי לפרויקט "חבצלת השרון" בנתניה

ביום 28 במאי 2024 התקשרה החברה, באמצעות רס אדרת מגורים בתוספת להסכם מימון להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת קרקע הפרויקט והנפקת פוליסות מכר לחברה על ידי הפניקס חברה לביטוח בע"מ ("ההלוואה" ו-"המלווה", לפי העניין) מחודש מאי 2022 ולפיה מועד הפירעון הסופי של האשראי שהועמד על ידי המלווה למימון קרקע הפרויקט יידחה ב-9 חודשים, עד ליום 1 במרץ 2025.

ביום 20 בפברואר 2025 הוארך מועד הפירעון של ההלוואה על-פי הסכם המימון בסך של כ – 148,137 אלפי ש"ח ובסך של 13,400 אלפי ש"ח בגין הלוואת המזנין ("המסגרות") עד ליום 31 במאי 2025, ללא שינוי ביתר תנאי הסכם המימון.

ביום 26 במאי 2025 הוארך מועד בפירעון של ההלוואה על פי הסכם המימון של המסגרות עד ליום 30 ביוני 2025, ללא שינוי ביתר תנאי הסכם המימון.

ביום 30 ביוני 2025 הוארך מועד בפירעון של ההלוואה על פי הסכם המימון של המסגרות עד ליום 31 בדצמבר 2025, ללא שינוי ביתר תנאי הסכם המימון.

ביום 4 באוגוסט 2025 התקשרה החברה, באמצעות רם אדרת מגורים, בתיקון להסכם המימון. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה מיום 17 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-060947), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט והסכם המימון, ראו סעיפים 7.11 ו-14.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

1.4.2 תוספת ריבית בעקבות אי קבלת היתר בניה בפרויקט גבעת המטוס במועד הקבוע בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')

ביום 23 בינואר 2025 הודיעה החברה כי בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') מיום 29 ביולי 2024 ("שטר הנאמנות"), על התאמה של שיעור הריבית (בשיעור של 0.5%) שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בעקבות אי קבלת היתר בניה למתחמים 67078 ו- 68481 בפרויקט גבעת המטוס בתוך שישה חודשים ממועד שטר הנאמנות, קרי עד ליום 28 בינואר 2025.

ביום 18 ביוני 2025 קיבלה החברה היתר בניה למתחם 68481 בפרויקט ולכן בהתאם לאמור בסעיף 6.6 לשטר הנאמנות, יקטן שיעור הריבית המשולם על-ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בשיעור השווה ל-0.25% (כך שהתוספת תעמוד על שיעור של 0.25%) החל מיום 19 ביוני 2025, ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'). נכון למועד אישור הדוח, טרם התקבל ההיתר עבור מתחם 67078. עם קבלתו הצפויה בחודשים הקרובים, התאמת הריבית שנותרה כאמור תבוטל, ושיעור הריבית ישוב לקדמותו בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 23 בינואר 2025 ו- 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006541 ו- 2025-01-043600 בהתאמה).

1.4.3 הנפקה לציבור של אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 10 בפברואר 2025 הנפיקה החברה סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ג') בסך 113,000,000 ש"ח ע.נ., בריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.42%, אשר הוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בפברואר 2025, בתמורה לערך הנקוב. אגרות החוב (סדרה ג') מגובות בבטוחות כמתואר בסעיף 17.1 להלן. ביום 19 בפברואר 2025 התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 6 בפברואר 2025 בין החברה לבין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), בקשר עם העברת תמורת ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ג') מחשבון הנאמנות לידי החברה ובהתאם, הועברה תמורת ההנפקה לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מהימים 21 בינואר 2025, 2 בפברואר 2025, 3 בפברואר 2025, 6 בפברואר 2025 ו- 19 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-005986, 2025-01-008284, 2025-01-008496, 2025-01-011743 ו- 009298 בהתאמה).

1.4.4 תגובה לפרסומים בק"ע טעות במחירי יח"ד בחוזי מכירה במסלול "מחיר מופחת" במתחם 68481 בפרויקט גבעת המטוס

ביום 2 באפריל 2025, בתגובה לפרסומים אודות טעות במחירי יחידות הדיור בחוזי מכירה שנחתמו עם חלק מהרוכשים במסלול "מחיר מופחת" במתחם 68481 (מתוך סה"כ 3 מתחמים) בפרויקט אדרת בירושלים גבעת המטוס (להלן: "המתחם" ו-"הפרויקט") אשר הזכויות בו מוחזקות על ידי רם אדרת-סלעית בע"מ (להלן: "רם אדרת-סלעית"), המוחזקת בשיעור של 50% על ידי רם אדרת מגורים בע"מ (חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה), והיתר על-ידי שותף, ואשר זכויות החברה בעודפים שינבעו מהפרויקט (בשיעור של 50%) משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, החברה עדכנה כדלקמן:

למיטב ידיעתה, מדובר בטעות סופר במחיר למ"ר של יחידות הדיור במסלול "מחיר מופחת" במתחם אשר נכללה בדוח 4 שהוגש לאישור משרד הבינוי והשיכון ואושר על ידי חברת הבקרה מטעמו ובחלק מחוזי המכירה שנחתמו עם הרוכשים, כך שהמחיר ליחידת הדיור היה נמוך בסך ממוצע של כ- 135 אלפי ש"ח (כולל מע"מ) מהמחיר שנקבע במכרז של משרד הבינוי והשיכון בקשר עם המתחם (להלן: "הטעות").

למיטב בדיקתה, עד למועד גילוי הטעות, מתוך 37 יחידות דיור במסלול "מחיר מופחת" במתחם, ביחס ל- 15 יחידות דיור נחתמו חוזי מכירה עם רוכשים, ביחס ל- 9 יחידות דיור חוזי המכירה היו מצויים בהליכי חתימה אשר טרם הושלמו וביחס ליתר 13 יחידות הדיור טרם נחתמו חוזי מכירה.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024152).

1.4.5 זכייה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה לבניית 196 יחידות דיור במתחם בייעוד בניה רוויה למגורים ברעננה

ביום 7 באפריל 2025 נודע לחברה על זכייתה, ביחד עם צד שלישי שאינו קשור לבעלי השליטה בה, במכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) של מקרקעין, בייעוד בניה רוויה למגורים בעיר רעננה, במצבן As-Is, מידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") בקשר למתחם בשטח של 4,562 מ"ר עליו ניתן להקים כ- 196 יחידות דיור (157 יחידות דיור במסלול "מחיר מטר" ו- 39 יחידות דיור שוק חופשי) וכ- 600 מ"ר מסחר (להלן: "המכרז" ו-"המתחם" ו-"הפרויקט", לפי העניין), בתמורה כוללת בסך של כ- 140.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "התמורה") ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח (להלן: "הוצאות הפיתוח"). חלק החברה בתמורה הינו כ- 70.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

ההתקשרות בחוזה החכירה ביחס למתחם הינה לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות) והוא ייחתם בין רמ"י לבין חברת הפרויקט בכפוף לעמידה בתנאים אשר יתקיימו תוך 90 ימים ממועד הזכייה, אשר עיקרם תשלום מלוא התמורה והוצאות הפיתוח, מסירת חוזה בנייה והסכם פיתוח תשתיות חתום על-ידי חברת הפרויקט וכן הסדרת כל ההתחייבויות מכוח חוברת המכרז, לרבות הפקדת ערבות ביצוע בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח וערבות נזקים מול העירייה בסכום אשר טרם נקבע.

התמורה שולמה באופן שסך השווה לכ- 18.9 מיליון ש"ח, כולל מע"מ (חלק החברה : כ- 9.5 מיליון ש"ח), שולמו בדרך של חילוט הערבות שהועמדה כחלק מתנאי המכרז אשר מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה, ויתרת התמורה בסך של כ- 124.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה : כ- 62.4 מיליון ש"ח) ובתוספת הוצאות הפיתוח שולמה ברבעון השלישי כנגד חתימת רמ"י על חוזה חכירה. בהתאם לתנאי המכרז, מסירת החזקה במתחם תבצע בתוך 36 חודשים ממועד הזכייה, בכפוף לתנאים שנקבעו במכרז ("מועד מסירת הקרקע").

במסגרת המכרז נקבעה תקופה של 43 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד מסירת הקרקע.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-025984).

1.4.6 קבלת היתר בניה בפרויקט הרובע הבינלאומי בלוד מגרש 305

בהמשך לאמור בסעיף 7.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ובהמשך לאמור בסעיף 1.4 בנספח א' לדוח רבעון 1 לשנת 2025 בקשר עם פרויקט ה"רובע הבינלאומי" מגרש 305 בעיר לוד ("הפרויקט") אשר העודפים בגינו משועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), החברה מתכבדת להודיע כי ביום 26 ביוני 2025 התקבל אצלה היתר בניה מלא לפרויקט.

2. מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא"

בהמשך לאמור בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון השנתי, עדיין קיימת אי-ודאות ניכרת בנוגע להשפעת המלחמה ולהחלטות הממשלה לגבי ההתמודדות עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה. אף על פי כן, ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור ב' לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025.

יודגש כי המידע האמור לעיל ביחס להשלכות והשפעות המלחמה על המשק ועל פעילות החברה ובכלל זה על הפרויקטים של החברה בכלל ובאריאל בפרט, העיכוב בביצוע והדחייה במסירות חלק מהבניינים, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו ודאי וכולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד המפורט לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה אשר כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה, לרבות גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 21 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

3. השפעות האינפלציה והורדת הריבית

למידע בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה ראו סעיף 6.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

הלואאות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלואאות בריבית מבוססת פריים ולפיכך, חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה הלואאות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 573 מיליון ש"ח. מכאן, שכל העלאת ריבית על-ידי בנק ישראל בשיעור של

0.5% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח בשנה (בגין היקף חוב זהה) ולירידה ברווחיות. יצוין, כי לעליית הריבית ישנה השפעה מהותית על החברה.

עם זאת יצוין, כי חלק מהאמצעים הנזילים של החברה (לרבות פיקדונות משועבדים בחשבונות ליווי) מופקדים באפיקים נושאי ריבית (נכון ליום 30 ביוני 2025 : סך של כ- 19 מיליון ש"ח), ומשכך הם מגדרים בחלקם את השפעת עליית ריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

להערכת החברה, ככל שיחול שינוי בתוכניות של בנק ישראל ויחולט לחזור ולהעלות את שיעור ריבית בנק ישראל וכן, תמשך העלייה במדד תשומות הבניה, הדבר עלול להביא לגידול בעלויות המימון ובעלויות הבניה וכתוצאה מכך, לשחיקה ברווחיות בתחומי הפעילות של החברה. כמו כן, ככל שריבית בנק ישראל תחזור לעלות הדבר להביא להאטה בפעילות כלכלית בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית לבניה למגורים. אמנם אין בידי החברה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש ככל שריבית בנק ישראל תחזור לעלות, אך להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה יאפשרו לה בהתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של המשך מגמת העלייה בשיעורי המדדים והריבית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

יודגש כי המידע האמור לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד המפורט לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה אשר כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה, לרבות משינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק ובפרט בשוק הנדל"ן לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת תנאי הבנקים ושוק ההון שינויי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים, משינויים במחירי תשומות הבניה, אופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל", אופייה ומשכה, גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 21 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

4. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני		הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות	45,850	28,477	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה בעיקרה מגידול ביתרת הכנסות לקבל מפרויקטים שהחלה הקמתם בניכוי פרויקטים שהסתיימו. יצוין, כי כמחצית מן היתרה ליום 30 ביוני 2025 הינה בגין חוזי הקמה לביצוע עבודות לחברות כלולות.
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום	173,483	78,758	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה בעיקרה מגידול ביתרת הכנסות לקבל בפרויקט "מיי אדרת" בקרית גת (שלב א' ו-ב'), בפרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד מגרש 309 ומגרש 305 ביחס להתקדמות בביצוע בהתאם לתקן IFRS 15, בניכוי פרויקטים שהסתיימו.
חייבים ויתרות חובה	20,829	8,079	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה בעיקרה מגידול ביתרות מוסדות לקבל ובהוצאות מראש של ביטוחים ושל עמלות מכירת דירות שטרם החלה הכרה בהכנסה בגין בהתאם לתקן IFRS 15.
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	1,000,710	976,492	השינוי בין התקופות נובע מעלויות שנצברו בניכוי עלויות שנוקפו לעלות בהתאם לתקן IFRS 15.
סה"כ נכסים שוטפים	1,277,945	1,155,671	--
מלאי מקרקעין	6,238	6,238	--
השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	112,576	63,460	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה מעלייה בהשקעות בפרויקטים בתכנון ועתודות קרקע של חברות כלולות, בעיקר לצורך רכישת קרקע ביבנה ורעננה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	149,438	92,699	--
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	549,260	639,012	הירידה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מפירעון הלוואות לזמן קצר במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים, בעיקר פרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד, וכן מפירעון הלוואות מזאנן בפרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	45,900	11,050	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות המקבילות נבעה מפירעון צפוי של קרן אגרות חוב (סדרה א').
ספקים וקבלני משנה	79,711	57,015	השינוי בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה מהיקף העבודות של הפרויקטים בביצוע.
זכאים ויתרות זכות	99,269	75,045	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מעלייה ביתרת הוצאות לשלם בגין פרויקטים ומקבלת הלוואה מחברה כלולה, בקיזוז יתרות תשלום מס שהיו בתקופה המקבילה אשתקד ושולמו.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות	7,343	8,447	השינוי בין התקופות נובע מיישום תקן IFRS 15 והכרה בהכנסה לעומת אבני הדרך לתשלום עפ"י חוזה.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום	248,300	158,491	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה מיישום תקן IFRS 15 ורישום התחייבות כנגד הקדמת תקבולים מרוכשים ביחס להתקדמות בשיעורי הביצוע, בעיקר בגין פרויקט

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
				"הרובע הבינלאומי". כמו כן, ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 הירידה נובעת מהכרה בהכנסה בהכנסות שבוטלו בעבר בפרויקט החברה באריאל צפוני.
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,033,923	952,883	1,075,111	--
אגרות חוב	197,640	72,530	108,704	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מהנפקת אג"ח (סדרה ב') בהיקף של כ- 59.8 מיליון ש"ח ע.ג., מהנפקת אג"ח (סדרה ג') בהיקף של כ- 113 מיליון ש"ח ע.ג., בניכוי פירעון קרן אג"ח (סדרה א') בסך כ-11 מיליון ש"ח ובניכוי מיון יתרת קרן לחלות שוטפת. העלייה בתקופה הדיווח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024, נבעה בעיקרה מהנפקת אג"ח (סדרה ג') בהיקף של כ- 113 מיליון ש"ח ע.ג., בניכוי פירעון קרן אג"ח (סדרה א') בסך כ-11 מיליון ש"ח ובניכוי מיון יתרת קרן לחלות שוטפת.
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	-	4,990	4,215	סווג לזמן קצר בעקבות אי עמידה באמת מידה פיננסית כלפי תאגידים בנקאיים נכון ליום 30 ביוני 2025. אמת המידה הפיננסית בוטלה לאחר תאריך הדוח. לפרטים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	201,699	82,377	118,029	--
הון עצמי	191,761	213,110	202,170	--

תוצאות הפעילות

4.1 להלן ניתוח תוצאות פעילות החברה במאוחד בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
הכנסות ממכירת דירות	217,789	77,691	114,033	25,232	181,277	העלייה בהכנסות בתקופות הדיווח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נבעה בעיקרה מיישום תקן IFRS 15 ביחס לעיכוב במסירת הדירות בפרויקט אריאל צפוני, הקובע כי במקרים בהם הסכמי המכר של הרוכשים כוללים זכות חוזית לבטל את הסכם המכר בעת עיכוב משמעותי במסירת הדירות, הרי שלא קיימת לחברה זכות אכיפה כמשמעותה בתקן, הגם שזכות זאת לא מומשה בפועל על ידי אף רוכש. בגין רוכשים אלו החברה ביטלה בתקופת הדיווח הקודמות את ההכנסות שהוכרו בעבר, ובתקופת הדוח החברה הפשירה חלק מהביטול האמור בשל מסירת מרבית הדירות בפועל.
הכנסות מביצוע עבודות בניה	84,587	74,952	43,643	45,804	148,665	העלייה בהכנסות מביצוע עבודות בניה נובעת מהתחלת פרויקטים חדשים המטופלים לפי שיטת השווי המאזני

סעיף	לתקופה שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
						אשר קוזה על ידי קיטון בהכנסות מביצוע לצדדים שלישיים.
סה"כ הכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות בניה	302,376	152,643	157,676	71,036	329,942	--
עלות הדירות שנמכרו	(210,413)	(67,716)	(112,423)	(22,238)	(171,441)	השינוי בעלות ההכנסות תואם להסבר על השינוי בהכנסות. עם זאת, ישנה עלייה בעלות הדירות שנמכרו בתקופות הדיווח ביחס לתקופות המקבילות
עלות ביצוע עבודות בניה	(80,581)	(71,086)	(40,567)	(42,661)	(145,396)	אשתקד בעקבות עדכון תקציבי הביצוע (בעיקר בפרויקטים אריאל צפוני, אריאל דרומי ו-"מיי אדרת" בכרמי גת), אשר השפיע על תוצאות תקופות הדיווח.
סה"כ עלות הדירות שנמכרו ועבודות בניה בביצוע	(290,994)	(138,802)	(152,990)	(64,899)	(316,837)	--
רווח גולמי	11,382	13,841	4,686	6,137	13,105	--
הוצאות מכירה ושיווק	(4,537)	(2,988)	(3,045)	(1,031)	(7,263)	השינוי נובע מגידול בהוצאות הפרסום (בין השאר גם כתוצאה מהתחלת הכרה בעלויות בפרויקט "הרובע הבינלאומי" לוד).
הוצאות הנהלה וכלליות	(13,664)	(12,464)	(6,343)	(6,082)	(25,779)	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מעלייה בהוצאות השכר בשל גידול בכמות העובדים.
הכנסות אחרות, נטו	48	107	97	65	175	--
הפסד תפעולי	(6,771)	(1,504)	(4,605)	(911)	(19,762)	--
הוצאות מימון	(12,562)	(6,824)	(6,390)	(1,105)	(9,994)	העלייה בתקופות הדיווח ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבעה בעיקרה מהנפקת אג"ח (סדרות ב' ו- ג') (אשר קוזה חלקית על ידי עליה בהיוון הוצאות מימון לא ספציפיות לנכסים כשירים) ומהשפעות עיתוי היוון הוצאות מימון ספציפי כתלות בקבלת היתר בנייה, בעיקר בפרויקט "הרובע הבינלאומי" לוד.

סעיף	לתקופה שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
הכנסות מימון	6,768	5,415	2,878	2,042	10,469	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מהכרה ברכיב מימון מהותי בעסקאות מכר דירות עם תמורה דחויה.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(734)	654	(1,308)	924	2,181	--
הפסד לפני מיסים על הכנסה	(13,299)	(2,259)	(9,425)	(950)	(17,106)	--
מיסים על ההכנסה	2,890	569	1,867	(50)	4,476	--
רווח נקי (הפסד)	(10,409)	(1,690)	(7,558)	900	(12,630)	--

4.2 להלן ניתוח תוצאות פעילות החברה בחלוקה למגזרי פעילות בהתאם לביאור מגזרים בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

תחום פעילות	נושא	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
		2025	2024	2025	2024		
ייזום נדל"ן למגורים	הכנסות	250,334	88,936	131,126	33,231	216,436	ראו הסבר בסעיף 4.1 לעיל ביחס לטיפול החשבונאי בפרויקט אריאל צפוני, אשר כתוצאה ממנו נרשמה ירידה בשיעור הרווח הגולמי לעומת תקופה מקבילה אשתקד (הפשרת הכנסות שבוטלו בפרויקט באריאל), וכן כתוצאה מעדכון תקציבי הביצוע (בעיקר בפרויקטים אריאל צפוני, אריאל
	רווח גולמי	11,814	13,215	1,957	5,393	19,426	
	שיעור רווח גולמי	4.7%	14.9%	1.5%	16.2%	9%	

תחום פעילות	נושא	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
		2024	2025	2024	2025		
							דרומי ו-"מיי אדרת" בכרמי גת).
ביצוע עבודות קבלנות בניה	הכנסות	59,233	64,450	30,926	40,190	118,845	הקטון בהכנסות מביצוע עבודות בניה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת מירידה בהכנסות מול צדדים שלישיים.
	רווח גולמי	3,051	3,562	2,512	2,977	2,301	הירידה בשיעור הרווח הגולמי לעומת תקופה מקבילה אשתקד נבעה מכך שבתקופה המקבילה ביצעה החברה יותר פרויקטים לצדדים שלישיים שאינם חברות מוחזקות.
	שיעור רווח גולמי	5.1%	5.5%	8.1%	7.4%	1.9%	

5. נזילות

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025		
תזרים המזומנים לפעילות שוטפת	(91,740)	(28,328)	(37,656)	(28,365)	(2,081)	תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בתקופת הדיווח מושפע בעיקר מהיקף העלויות בפרויקטים שבזמן ובביצוע לעומת היקף המקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות ומזמיני העבודות. כמו כן, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת כולל השפעה של תשלומי ריבית בתקופת הדוח בסך של כ- 33 מיליון ש"ח.
תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה	16,069	10,491	(5,414)	5,502	(31,703)	תזרים המזומנים החיובי מפעילות השקעה בתקופת הדיווח נבע בעיקר מירידה במזומנים ופיקדונות משועבדים או בחשבוניות בנק המוגבלים בשימוש שקוזה חלקית על ידי מתן הלוואות לחברות כלולות לצורך השקעה בפרויקטים אותם הן מקדמות, בעיקר בפרויקט יבנה מזרח ובפרויקט ברעננה.
תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) מימון	91,845	6,551	60,020	13,877	(2,634)	תזרים המזומנים החיובי שנבע מפעילות מימון בתקופת הדיווח נבע בעיקר מהנפקת אג"ח (סדרה ג') בסך של 113 מיליון ש"ח ע.ג., שקוזה על ידי פירעון קרן אגרות חוב (סדרה א') בסך כ- 11 מיליון ש"ח ופירעון אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

6. הון חוזר

ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופיקדונות בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש, חייבים ויתרות חובה, לקוחות מזמיני עבודות ולקוחות ייזום ומלאי בנינים למכירה, בניכוי התחייבויות שוטפות הכוללות קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים והתחייבויות בין חוזים עם לקוחות מזמינים עבודות ולקוחות ייזום.

להלן נתונים לגבי ההון החוזר של החברה (במאוחד), ליום 30 ביוני 2025, באלפי ש"ח:

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025 (לאחר התאמות לתקופה של 12 חודשים)
	2024	2025		
נכסים שוטפים	1,155,671	1,277,945	1,277,521	796,778
התחייבויות שוטפות	952,883	1,033,923	1,075,111	794,886
עודף נכסים שוטפים על ההתחייבויות השוטפות	202,788	244,022	202,410	1,892

7. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, נכון ליום 30 ביוני 2025, בדוחות הכספיים המאוחדים לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בסך של כ- 92 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 30 ביוני 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ- 55 מיליון ש"ח. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 244 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי לאותו תאריך בסך של כ- 44.5 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ- 44.2 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת מושפע, בין היתר, מאופי הפעילות של החברה כחברה יזמית של נדל"ן למגורים, לפיו עלויות רכישת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים מוצגות כחלק מהפעילות השוטפת של החברה, מהפרשי עיתוי של קבלת תמורות ממכירת דירות וביצוע עבודות ביחס לעיתוי ההשקעה בעלויות ההקמה ומהוצאות ריבית ששולמה, וכן מהוצאות שוטפות. כמו כן, החברה מסווגת ריבית ששולמה בדוח על תזרימי המזומנים כחלק מהפעילות השוטפת.

דירקטוריון החברה בחר את תזרים המזומנים של החברה ויכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, ובשים לב לפירוט שלהלן ולאחר שקיבל הסברים להנחת דעתו מהנהלת החברה, מצא כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך ובגירעון בהון החוזר, כאמור לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. זאת, בין היתר, לאור כך שקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר: (א) יתרות מזומנים ושווי מזומנים ליום 30 ביוני 2025 בסך של כ- 18.5 מיליון ש"ח; (ב) מסגרות אשראי בלתי מנוצלות נכון ליום 30 ביוני 2025 בסך של כ- 15 מיליון ש"ח; (ג) יכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים, ואגרות חוב ככל שיידרש ובכלל

זה שעבוד עודפים עתידיים בפרויקטים; ו – (ד) בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע בסך כולל של כ- 588 מיליון ש"ח (שחלקם שועבדו לטובת אגרות החוב שהונפקו). בנוסף לכך, יובהר כי החברה פועלת להארכת תוקפם של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת התאגידים הבנקאיים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, ולאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

יודגש כי המידע האמור לעיל כולל מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד המפורט לעיל מבוסס על המידע המצוי בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה אשר כאמור עשויים שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, בשל גורמים אשר אינם ידועים לחברה נכון למועד זה וכן אינם בשליטתה, לרבות משינוי או החמרה במצב הכלכלי במשק ובפרט בשוק הנדל"ן לרבות שינויים בשיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, קשיי מימון, הקשחת תנאי הבנקים ושוק ההון שינויי מדיניות המיסוי והתמתנות בביקושים, משינויים במחירי תשומות הבניה, אופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל", אופייה ומשכה, גורמי הסיכון להם חשופה החברה, כמפורט בסעיף 21 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

8. מקורות המימון

נכון למועד דוח זה, החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מתקבולים מלקוחות, אשראי ספקים, והלוואות מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים וגיוס חוב מהציבור במסגרת אגרות חוב סחירות. לפרטים נוספים ראו סעיף 14 לפרק (תיאור עסקי התאגיד) בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

להלן יובא פירוט אודות מקורות המימון של החברה נכון למועד דוח זה.

8.1 הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך

ליום 30 ביוני 2025			
אלפי ש"ח	טווחי שיעורי ריבית		
545,650	6.7%-11%	לזמן	אשראי קצר
3,610 (*)	6.95%-7.95%	לזמן	אשראי ארוך

(*) בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 סווגה היתרה לאשראי לזמן קצר בעקבות אי עמידה באמת מידה פיננסית לתאגידים בנקאיים. לאחר תאריך הדוח בוטלה אמת המידה האמורה. לפרטים ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים.

8.2 היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח			
3,937	3,786	17,695	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך
510,503	509,219	583,253	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר

8.3 אמות מידה פיננסיות

לעניין עמידה באמות המידה הפיננסיות תחת הסכם ליווי פרויקט אדרת בגני איילון בלוד, נכון ליום 30 ביוני 2025 עמדה החברה באמת המידה לעניין הון עצמי מינימלי, ולא עמדה באמת המידה בעניין שיעור ההון העצמי, כמפורט להלן. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, קבלה החברה כתב ויתור בקשר עם אי העמידה באמת המידה בעניין שיעור העצמי.

התחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 30 ביוני 2025
הסכם מסגרת אשראי וערבויות בנקאיות מיום 9 בספטמבר 2021 וכתבי התיקון לו מחודשים ינואר 2022, ופברואר 2024 לצורך ליווי הפרויקט.	ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 185 מיליון ש"ח.	185 מיליון ש"ח	191.8 מיליון ש"ח
	שיעור ההון העצמי של החברה (כמוגדר לעיל) לא יפחת בכל עת שהיא מסך השווה ל-17% מסך המאזן נטו ⁴ של החברה	17%	16.6%

8.4 אגרות חוב

לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה שבמחזור, ראו החלק החמישי לדוח זה להלן.

³ "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה באותה שנה, לרבות, הון מגיות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות.

⁴ "מאזן נטו" משמעו: סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ועסקאות קומבינציה.

חלק שני - היבטי ממשל תאגידי

9. תרומות

לפרטים בדבר נוהל מתן תרומות בחברה ראו סעיף 9 לדוח הדירקטוריון השנתי.

10. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, כי כל עוד הדין מחייב זאת, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתחשב בגודל החברה, סוג פעילותה, במספר חברי הדירקטוריון ובהרכב דירקטוריון החברה הכולל אנשים בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, הינו 2. נכון למועד אישור דוח זה, מכהנים בחברה שני דירקטורים אשר הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: ה"ה דניאל ברנשטיין (דירקטור בלתי תלוי) ומיכל מרום בריקמן (דירקטורית חיצונית). לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראו חלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024, פרטים נוספים על התאגיד.

11. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אשר נכנס לתוקף במועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר בבורסה לא כולל הוראות בדבר מספר הדירקטורים הבלתי תלויים אשר יכהנו בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים, ראו פרק 4 לתשקיף. נכון למועד דוח זה, מכהן מר דניאל ברנשטיין כדירקטור בלתי תלוי בחברה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

12. דירקטורים חיצוניים

נכון למועד דוח זה, מכהנות גב' עירית שדר טוביאס וגב' מיכל מרום בריקמן כדירקטוריות חיצוניות בחברה, בהתאמה. יצוין כי דירקטוריון החברה קבע כי גב' מרום בריקמן הינה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית וכי גב' שדר טוביאס הינה דירקטורית בעלת כשירות מקצועית, כהגדרת מונחים אלו בתקנות החברה (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסים ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 27 באוגוסט 2023 ומיום 25 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתאות: 2023-01-079777 ו-2024-01-087801, בהתאמה), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

13. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2024.

14. גילוי בדבר מורשה חתימה בתאגיד

למועד הדוח, אין בחברה מורשה חתימה עצמאי, כהגדרתו בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.

חלק שלישי - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

15. אומדנים חשבונאיים קריטיים

לפרטים בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2024.

16. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים.

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

17. אגרות החוב של החברה שבמחזור

17.1 להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור בהתאם לשטרי הנאמנות⁵

סדרה א'		סדרה ב'		סדרה ג'	
כן		כן		כן	
האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות)					
מועד הנפקה		הנפקה לראשונה בחודש יוני 2023, הרחבת סדרה בחודש פברואר 2024		10 בפברואר 2025	
ערך נקוב אלפי ש"ח	במועד ההנפקה	85,000	59,800	113,000	
	יתרה שבמחזור למועד אישור הדוח	85,000	59,800	113,000	
	משוערך למועד הדוח	85,000	59,800	113,000	
ריבית שנצברה (אלפי ש"ח) ליום 30 ביוני 2025		-	-	-	
ערך בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)		73,239	58,885	111,417	
סוג הריבית/שיעור הריבית		ריבית קבועה שנתית בשיעור 9.1%.		ריבית קבועה שנתית בשיעור 6.42%.	
		ריבית קבועה שנתית בשיעור 7.44%. החל מיום 29 בינואר 2025 – ריבית קבועה שנתית בשיעור של 7.94% (תוספת ריבית בעקבות אי קבלת היתר בניה במתחמים 67078 ו-68481 בפרויקט גבעת המטוס) ⁶ .			

⁵ שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה מיום 26 ביוני 2023 כפי שנחתם בין החברה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ושפורסם ביום 3 ביולי 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-074091) ("שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א')"), שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה מיום 29 ביולי 2024 כפי שנחתם בין החברה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ושפורסם ביום 29 ביולי 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-077502) ("שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב')"), ושטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מיום 6 בפברואר 2025 כפי שנחתם בין החברה לבין משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ ושפורסם ביום 10 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-009734) ("שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')").

⁶ לפרטים בדבר תשלום תוספת ריבית על אגרות החוב בגין אי קבלת היתר בניה בפרויקט גבעת המטוס ראו דיווח מידי של החברה מיום 23 בינואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-006541), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'	
	החל מיום 19 ביוני 2025 – שיעור הריבית השנתית עומדת על 7.69% (לאחר קיטון של 0.25% בגין קבלת היתר במתחם 68481).		
75,843	61,869	112,209	שווי בבורסה בסמוך למועד אישור הדוח (באלפי ש"ח)
אגרות החוב (סדרה א') עומדות לפירעון (קרן) ב-4 תשלומים לא שווים, אשר ישולמו בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026, באופן שהתשלום הראשון, השני, השלישי והרביעי על חשבון הקרן יהיו 13%, 27%, 27% ו-33% בהתאמה, מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	אגרות החוב (סדרה ב') עומדות לפירעון (קרן) ב-4 תשלומים לא שווים, אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2026 ישולם שיעור של 10% מתשלום הקרן, ביום 30 ביוני 2027 ישולם שיעור של 20% מתשלום הקרן, ביום 31 בדצמבר 2027 ישולם שיעור של 30% מתשלום הקרן, וביום 30 ביוני 2028 ישולם שיעור של 40% מתשלום הקרן.	אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים לא שווים, אשר ישולמו כדלהלן: ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 20% מהקרן, ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 40% מהקרן וביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 40% מהקרן.	מועד תשלום קרן
ריבית שנתית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 9.1%. הריבית על אגרות החוב (סדרה א') תשולם ביום 31 בדצמבר 2023 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).	ריבית שנתית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור של 7.44%. הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') תשולם ביום 31 בדצמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל) וביום 30 ביוני 2028.	ריבית שנתית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), בשיעור של 6.42%. הריבית על אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).	מועד תשלום ריבית
אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהו.	אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהו.	אגרות החוב אינן צמודות (קרן וריבית) למדד או למטבע כלשהו.	הצמדה
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ	שם הנאמן
אין	אין	אין	זכות המרה
אין	אין	אין	ערבות לתשלום ההתחייבות
לפרטים בדבר בטחונות שהוענקו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לרבות הוצאות מימוש השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב מכוח שטר	לפרטים בדבר בטחונות שהוענקו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'). להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), החברה יצרה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את הבטחות המפורטות להלן: (א) שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה	לפרטים בדבר בטחונות שהוענקו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לרבות הוצאות מימוש השעבודים שניתנו לטובת מחזיקי אגרות החוב מכוח שטר	בטחונות

⁷ לפרטים בדבר הקיטון בתוספת הריבית על אגרות החוב בגין קבלת היתר בניה במתחם 68481 בפרויקט גבעת המטוס ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא 043600-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
בדרגה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א'), על כל זכויות רם אדרת מגורים בע"מ ("החברה הבת") לקבל כספי העודפים של פרויקט כרמי גת המותאמים שישוחררו על ידי הבנק המלווה. (ב) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות), לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. (ג) שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה הבת בחשבון המשועבד ביחס לפרויקט כרמי גת שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם), ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, שיירשם לטובת הנאמן על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי החברה הבת על שמה במוסד בנקאי בישראל. בנוסף, כל עוד אגרות החוב (סדרה א') תהיינה במחזור, החברה לא תיצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה. על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה ככל ויתקיים התנאי המנוי בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן.	בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (ב) שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם חברות הפרויקט המתנהל על ידי רשם החברות, על 50% מזכויות חברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים המותאמים (כהגדרתם בשטר) של פרויקט גבעת המטוס שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכם הליווי שנחתם עמו. השעבוד יחול גם על 50% מהכספים שהבנק המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל. זכויות חברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים המותאמים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחרזו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה הבת ו/או חברת הפרויקט לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי פרויקט גבעת המטוס והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. עד להתגבשות זכות החברה הבת ו/או חברת הפרויקט לכספי העודפים המותאמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל עבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם פרויקט גבעת המטוס, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט גבעת המטוס, ובפני כל שעבוד שייוצר על פי הסכם הליווי	הנאמנות, ככל שימומשו, ולרבות הוצאות משפטיות, החברה יצרה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את הבטוחות המפורטות להלן: (א) שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות) על תתי חשבונותיו לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (ב) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב שיירשם לטובת הנאמן, עבור מחזיקי אגרות החוב, על מלוא זכויות חברת הבת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, ובמפקד בו ובכל הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שיופקדו ושיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. (ג) שעבוד יחיד וקבוע (בדרך של המחאת זכות בלתי הדירה ובלתי חוזרת על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, במרשם חברת הבת המתנהל על ידי רשם החברות, על כל זכויות החברה הבת לקבלת העודפים שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה מכוח הסכמי הליווי שנחתמו עמו. יודגש כי השעבוד יחול גם על עודפים שהבנק המלווה הסכים לשחררם כאמור אף אם טרם הועברו מחשבון הליווי בפועל וכן גם על העודפים שהבנק המלווה טרם נתן את

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
	ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם פרויקט גבעת המטוס. (ג) שעבוד קבוע ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הפרויקט בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, ובמופקד בו ובכל הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שיופקדו ושיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבוניותיו, וכל תמורה שתקבל בגינם לרבות פירותיהם. בנוסף, כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') תהיינה במחזור, החברה לא תיצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה. על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה ככל ויתקיים התנאי המנוי בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב או הנאמן.	אישורו לשחרורו, בכפוף לאישורו כאמור. זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או המובטחים לו בהתאם למסמכי הליווי ו/או כתבי ההתחייבות עליהם חתמה ו/או תחתום החברה ו/או החברה הבת לטובת הבנק המלווה בקשר עם ליווי הקמת פרויקט הרובע הבינלאומי והסכמת הבנק המלווה לשחרור העודפים המותאמים. בהתאם לאמור לעיל, עד להתגבשות זכות החברה הבת לעודפים המותאמים ושחרורם בידי הבנק המלווה, שעבוד זה יהיה נדחה ונחות בפני כל שעבוד לטובת הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט הרובע הבינלאומי, לרבות השעבוד על חשבון הליווי של פרויקט הרובע הבינלאומי, ובפני כל שעבוד שיווצר על פי הסכמי הליווי ו/או הסכם מימון אחר אשר נחתם ו/או ייחתם עם הבנק המלווה בקשר עם הקמת פרויקט הרובע הבינלאומי. בנוסף, כל עוד אגרות החוב (סדרה ג') תהיינה במחזור, החברה לא תיצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה. על אף האמור לעיל החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה ככל ויתקיים התנאי המנוי בסעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות (למען הסר ספק מובהר, כי בכל מקרה וללא כל תנאי תהיה החברה רשאית ליצור כל שעבוד אחר כאמור בסעיף 7.1.5 לשטר הנאמנות) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי איגרות החוב או הנאמן.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה א')	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג')

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
לפדיון מוקדם ובמקרה ויחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות הרשות לניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי: (1) תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד ברבעון; (2) נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור; (3) ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; (4) לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה א'), אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח; (5) בעת פדיון מוקדם חלקי, תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה א') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'). הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור, אשר ייקבע על פי מחיר הנעילה של אגרות החוב (סדרה א') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם, מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור (קרן בתוספת ריבית), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם. (3) יתרת תזרים	לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות הרשות לניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי: (1) תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד ברבעון; (2) נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי באותו רבעון בו בוצע גם תשלום ריבית או פדיון חלקי; (3) ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; (4) לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ב'), אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח; (5) בעת פדיון מוקדם חלקי, תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'). הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור, אשר ייקבע על פי מחיר הנעילה של אגרות החוב (סדרה ב') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם, מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור (קרן בתוספת ריבית), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד	לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות הבאות, והכל בכפוף להנחיות הרשות לניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי: (1) תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד ברבעון; (2) נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית, או מועד לתשלום פדיון חלקי או מועד לתשלום פדיון סופי, יבוצע הפדיון המוקדם במועד שנקבע לתשלום כאמור. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי באותו רבעון בו בוצע גם תשלום ריבית או פדיון חלקי; (3) ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח, ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; (4) לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת אגרות החוב (סדרה ג'), אם סכום הפדיון האחרון יפחת מ-3.2 מיליון ש"ח; (5) בעת פדיון מוקדם חלקי, תשלם החברה את הריבית שנצברה רק בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג') שתפדה במסגרת הפדיון המוקדם החלקי כאמור, ולא בגין כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'). הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין הבאים: (1) שווי שוק של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור, אשר ייקבע על פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב (סדרה ג') בשלושים (30) ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת הדירקטוריון בדבר ביצוע הפדיון המוקדם, מוכפל בשיעור הפדיון המוקדם של אגרות החוב שבמחזור. (2) הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
(סדרה א'), ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.6 לשטר הנאמנות ; (ב) החברה תהא רשאית להשלים את הפרש הבטוחות שיהיה נחוץ לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי (לרבות לצורך העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה) לחשבון החברה), וזאת באחת מהדרכים הקבועות בסעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות, ולהמציא אישור מתאים לנאמן. ככל שהועמדו איזה מהבטוחות הנזכרות לעיל באופן שהביא לכך שהחברה עומדת ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ("הבטוחות הנוספות"), הן ישוחררו (כולן או איזו מהן) לפי דרישת החברה, מיד לאחר שהחברה תציג בפני הנאמן אישורו של נושא המשרה הבכיר בחברה בתחום הכספים או מנכ"ל החברה, בצירוף חישובים ואסמכתאות כמפורט בסעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות, לפיהם מתקיימת עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ללא העמדת הבטוחות הנוספות (כולן או איזו מהן) אשר החברה מבקשת את שחרורן (סעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות); (ג) החברה תהא רשאית ליצור שיעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה, לפי שיקול דעתה ובכפוף להתקיימות התנאי לפיו החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי, שעבוד שוטף, בנוסח המוסכם על הנאמן, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה א') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן	(ב'), ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.6 לשטר הנאמנות ; (ב) החברה תהא רשאית להשלים את הפרש הבטוחות שיהיו נחוצים לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי (לרבות לצורך העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה) לחשבון החברה), וזאת באחת או יותר מהדרכים הקבועות בסעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות, ולהמציא אישור מתאים לנאמן. ככל שהועמדו איזה מהבטוחות הנזכרות בסעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות באופן שהביא לכך שהחברה עומדת ביחס החוב לבטוחה המקסימלי, הן ישוחררו (כולן או איזו מהן) לפי דרישת החברה, מיד לאחר שהחברה תמסור לנאמן אישור, בצירוף חישובים ואסמכתאות רלוונטיות כמפורט בסעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות, לפיהן מתקיימת עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ללא העמדת הבטוחות אשר החברה מבקשת את שחרורן (סעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות); (ג) החברה תהא רשאית ליצור שיעבוד שוטף חדש על כלל נכסי החברה, לפי שיקול דעתה ובכפוף להתקיימות התנאי לפיו החברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת צד שלישי, שעבוד שוטף, בנוסח המוסכם על הנאמן, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה ב') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לביטול השעבוד.	(ג'), ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 7.6 לשטר הנאמנות ; (ב) החברה תהא רשאית להשלים את הפרש הבטוחות שיהיה נחוץ לצורך עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי (לרבות לצורך העברת תמורת ההנפקה (או חלק ממנה) לחשבון החברה), וזאת באחת מהדרכים הקבועות בסעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות, ולהמציא אישור מתאים לנאמן. ככל שהועמדו איזה מהבטוחות הנזכרות בסעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות באופן שהביא לכך שהחברה עומדת ביחס החוב לבטוחה המקסימלי, הן ישוחררו (כולן או איזו מהן) לפי דרישת החברה, מיד לאחר שהחברה תמסור לנאמן אישור, בצירוף חישובים ואסמכתאות רלוונטיות כמפורט בסעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות, לפיהן מתקיימת עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ללא העמדת הבטוחה/ות אשר החברה מבקשת את שחרורה או שחרורן (סעיף 7.5.3 לשטר הנאמנות); (ג) החברה תהא רשאית ליצור שיעבוד שוטף על כלל רכושה וזכויותיה הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי אחד או יותר, ללא הסכמה מראש של הנאמן או של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') וזאת בכפוף לכך שהחברה תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, בנוסח המוסכם על הנאמן, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה ג') וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי איגרות החוב (סדרה ג') ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב (סדרה ג') לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
לטובת הצד השלישי הנ"ל (סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). (א) ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת בתנאים זהים לאגרות החוב (סדרה א') או שאינה מגובה בביטחונות (וכל עוד אינה מגובה בביטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה א'); (ב) החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו, וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר): (1) קודם להרחבת הסדרה, החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר הנאמנות, לפיהם יחס הבטוחה לא יעלה על 68% לאחר הרחבת הסדרה. ואולם במקרה שבו קודם להרחבת הסדרה החברה עמדה ביעדי מכירות של לפחות 50% חוזי מכירה מחייבים מסך יחידות הדיור בפרויקט כרמי גת, יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 72% לאחר הרחבת הסדרה; (2) סך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה א'), לאחר ההרחבה, לא יעלה על 85 מיליון ש"ח; (3) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר	(א) ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת בתנאים זהים לאגרות החוב (סדרה ב') או שאינה מגובה בביטחונות (וכל עוד אינה מגובה בביטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ב'); (ב) החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה ב') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו, וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר): (1) קודם להרחבת הסדרה, החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר הנאמנות, לפיהם יחס הבטוחה לא יעלה על 68% לאחר הרחבת הסדרה, ואולם במקרה שבו קודם להרחבת הסדרה החברה פרסמה בדיווח מיידי כי היא עומדת ביעדי מכירות של לפחות 50% חוזי מכירה מחייבים מסך יחידות הדיור המיועדות למכירה בשוק החופשי בפרויקט גבעת המטוס וביעד ביצוע (שיעור השלמה) של לפחות 35% בפרויקט גבעת המטוס, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) לא יעלה על 72% לאחר הרחבת הסדרה; (2) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים	האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל (סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות). (א) ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת או ניירות ערך אחרים, שהינם חוב, שאינם מגובים בביטחונות (וכל עוד אינם מגובים בביטחונות), זכויות הסדרה הנוספת או ניירות הערך האחרים כאמור בפירוק לא יהיו עדיפים על זו של אגרות החוב (סדרה ג'); (ב) החברה תהיה רשאית, בכל עת, על פי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו, וזאת בהתקיים התנאים כדלהלן (במצטבר): (1) קודם להרחבת הסדרה, החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר הנאמנות, לפיהם יחס הבטוחה לא יעלה על 68% לאחר הרחבת הסדרה, ואולם במקרה שבו קודם להרחבת הסדרה החברה פרסמה בדיווח מיידי כי חברת הבת קיבלה היתר בניה למגרש 305 ועומדת ביעדי מכירות של לפחות 60% חוזי מכירה מחייבים מסך יחידות הדיור בפרויקט הרובע הבינלאומי וביעד ביצוע (שיעור השלמה) של לפחות 30% בפרויקט הרובע הבינלאומי, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה; (4) לא מתקיימת, ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים, אילו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות. נוסף על האמור, ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבל אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה א') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג ערב הרחבת הסדרה).	שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בתניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה; (3) לא מתקיימת, ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה, אילו מהעילות לפירעון מידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (4) היקף סדרת אגרות החוב (סדרה ב') (לאחר ההרחבה) לא יעלה בכל מקרה על 80 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב. נוסף על האמור, ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ב') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג טרם הרחבת הסדרה).	הנאמנות) לא יעלה על 72% לאחר הרחבת הסדרה. יובהר, כי לצורך עמידה בתנאי סעיף 2.5.2(א) זה, החברה תהא רשאית להעמיד בטוחות נוספות מתוך הנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה ותחולנה הוראות סעיף 7.6 להלן בקשר עם העמדת בטוחות נוספות, ובמקרה כאמור תועבר תמורת הרחבת הסדרה לחשבון הנאמנות ותשוחרר לחברה לאחר השלמת שעבוד הבטוחות הנוספות והמצאת כל המסמכים המפורטים בסעיף 7.3 לשטר הנאמנות בשינויים המחויבים, בקשר עם הבטוחות הנוספות; (2) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות, ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר הקצאת אגרות החוב הנוספות בעקבות הרחבת הסדרה; (3) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות; (4) היקף סדרת אגרות החוב (סדרה ג') (לאחר ההרחבה) לא יעלה בכל מקרה על 130 מיליון ש"ח. נוסף על האמור, ככל שאגרות החוב ידורגו, הרחבת הסדרה תיעשה בכפוף לקבלת אישור מראש של חברת הדירוג, לפיו הרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב (סדרה ג') כפי שיהיה באותה עת (קרי, הדירוג טרם הרחבת הסדרה).
מגבלות בקשר עם חלוקה	החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה	החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה"), אלא אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי, לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) ("רווחי/ הפסדי שערך") ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה". יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווסף/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) בגין התקופה שקדמה למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, בהתאם להוראות הדין ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות. בגין התקופה שהחל ממועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, במועד אישורה על ידי דירקטוריון החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.	לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה"), אלא אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי, לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) ("רווחי/ הפסדי שערך") ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה". יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווסף/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) בגין התקופה שקדמה למועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, בהתאם להוראות הדין ובלבד שהחברה תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות. בגין התקופה שהחל ממועד כניסתו לתוקף של שטר הנאמנות, החברה תהא רשאית לחלק רווחים הניתנים לחלוקה בגין תקופות קודמות, שלא בוצעה חלוקה לגביהן, ובלבד שחלוקה כאמור תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות, במועד אישורה על ידי דירקטוריון החברה. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ב'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.	לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד ("חלוקה"), אלא אם במועד החלטת הדירקטוריון על החלוקה סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי, לאחר מס, אשר הוכר בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו לפני מועד החלוקה (הרבעוניים או השנתיים, לפי העניין) בנטרול רווחי/ הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) ("רווחי/ הפסדי שערך") ולהלן ביחד: "הרווחים הניתנים לחלוקה". יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווסף/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי השערך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) הררווחים הניתנים לחלוקה אשר יצטברו לרבעוניים הבאים והחברה תהא רשאית לחלקם, בכפוף לעמידה במגבלות החלוקה המפורטות להלן. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה מתחייבת כי עד למועד הסילוק המלא של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

17.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') של החברה

שם הנאמן: משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.

שם האחראי על הסדרה: רו"ח רמי סבטי.

טלפון: 03-6374352; פקס: 03-6374344; כתובת דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il.

כתובת למשלוח דואר: משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל-אביב.

17.3 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרות א', ב' ו-ג') ושינוי תנאי אגרות החוב

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

17.4 אמות מידה פיננסיות

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), לאגרות החוב (סדרה ב') ולאגרות החוב (סדרה ג') ואופן עמידת החברה בהן נכון ליום 30 ביוני 2025 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות הרלבנטי):

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 30 ביוני 2025 (בהתאם לדוחות הכספיים)	אמת מידה פיננסית	
סעיף 6.4.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג')	הון עצמי – כ- 191.8 מיליון ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סדרה א': ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-120 מיליון ש"ח. סדרה ב': ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ-130 מיליון ש"ח. סדרה ג': ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ-130 מיליון ש"ח.	סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'
סעיף 6.4.2 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג')	יחס הון למאזן נטו – 16.6%. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סדרה א': יחס הון למאזן נטו (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-12%. סדרה ב': יחס הון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי	

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 30 ביוני 2025 (בהתאם לדוחות הכספיים)	אמת מידה פיננסית	
		דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, מ-12%.	
		סדרה ג': יחס הון למאזן נטו (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-12%.	
סעיף 7.5 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג')	יחס חוב לבטוחה – סדרה א' – כ-62.2% סדרה ב' – כ-67.8% סדרה ג' – כ-71.6% החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	סדרה א': יחס חוב לבטוחה (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) מקסימאלי – יחס השווה ל-80%. סדרה ב': יחס החוב לבטוחה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) לא יעלה על 80%. סדרה ג': יחס החוב לבטוחה (כהגדרת מונח זה בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) לא יעלה על 82.5%.	

נכון ליום 30 ביוני 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל.
התאמת שיעור הריבית

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר הנאמנות (אשר אי עמידה בהן לא תהווה הפרה אלא תגרור התאמה בשיעור הריבית) ואופן עמידת החברה בהן נכון ליום 30 ביוני 2025 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות הרלבנטי):

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 30 ביוני 2025 (בהתאם לדוחות הכספיים)	אמת מידה פיננסית	
סעיף 6.5.1(ב) לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג')	הון עצמי – כ-191.8 מיליון ש"ח החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	ההון העצמי של החברה (כהגדרתו בסעיף 6.3.1 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-140 מיליון ש"ח.	סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג'
סעיף 6.5.1(א) לשטר הנאמנות למחזיקי	יחס הון למאזן נטו – 16.6%	יחס הון למאזן נטו (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים	

הערות	אמת מידה פיננסית	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 30 ביוני 2025 (בהתאם לדוחות הכספיים)
אגרות החוב (סדרה א', סדרה ב' וסדרה ג')	החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים, מ-14%.

נכון ליום 30 ביוני 2025, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות לעיל.

לפרטים בדבר העלאת שיעור הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות שטר הנאמנות, בגין אי קבלת היתר הבנייה לחלק מהמתחמים בפרויקט גבעת המטוס ולאחר מכן קיטון בשיעור הריבית בעקבות קבלת היתר לאחד מהמתחמים, ראו דיווחים מיידים של החברה מהימים 23 בינואר 2025 ו- 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-006541 ו- 2025-01-043600, בהתאמה).

17.5 פרטים אודות מכירות והכנסות ממכירת דירות בפרויקטים שמכוחם הועמדו שעבודים לפי שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ושטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025:

שם הפרויקט	מס' יח"ד למכירה בפרויקט	מספר יח"ד שנמכרו (חוזים מחייבים)		חלק החברה בשווי של היחידות המכורות (אלפי ש"ח)	
		לתקופה של חודשים שהסתיימה ביום 30.06.25	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.25	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.25	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.25
MY ADERET כרמי גת (שלב א')	190	9	4	19,669	8,452
MY ADERET כרמי גת (שלב ב')	95	7	3	16,245	7,051
גבעת המטוס – מתחם 1	126	-	-	-	-
גבעת המטוס – מתחם 2	115 ו-1,050 מ"ר מסחר	6 יח"ד ו-585 מ"ר מסחר	2 יח"ד ו-463 מ"ר מסחר	26,493	16,772
גבעת המטוס – מתחם 3	90	שוק חופשי 36, מחיר בהנחה 26	שוק חופשי 36, מחיר בהנחה 26	83,009	83,009

חלק החברה בשווי של היחידות המכורות (אלפי ש"ח)		מספר יח"ד שנמכרו (חוזים מחייבים)		מס' יח"ד למכירה בפרויקט	שם הפרויקט
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.25	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.25	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.25	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.25		
228,593	228,593	104	104	200 ו-1,170 מ"ר מסחר	הרובע הבינלאומי – מגרש 305 (*)
20,366	29,071	8	11	200 ו-860 מ"ר מסחר	הרובע הבינלאומי – מגרש 309

(*) עם קבלת היתר בנייה בחודש יוני 2025 הפכו חוזי המכירה למחייבים.

לפירוט אודות פרויקטים מהותיים מאוד ושאינם מהותיים מאוד של החברה, בהתאם לטבלאות הגילוי המופיעות בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך, ראו סעיפים 7.5 – 7.11 לפרק תיאור עסקי התאגיד. בהתאם להוראות סעיף 7.7 לשטר הנאמנות (סדרה א'), סעיף 7.7 לשטר הנאמנות (סדרה ב'), וסעיף 7.7 לשטר הנאמנות (סדרה ג'), בנספח א' להלן, יובאו פרטים בדבר שינויים מהותיים שחלו עד למועד דוח זה בנתונים שהובאו אודות הפרויקטים האמורים בדוח התקופתי לשנת 2024.

דורון ממרוד,
מנכ"ל משותף ודירקטור

רמי בסירטמן,
מנכ"ל משותף ויו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 באוגוסט 2025

נספח א'

1.1 MY ADERET כרמי גת (שלב א') (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.1.1 פרטים בדבר עלויות

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
75,671	75,671	75,671	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
34,285	34,285	34,285	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
105,301	118,528	135,240	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
3,316	3,316	3,317	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
218,573	231,800	248,513	סה"כ עלות מצטברת	
218,573	231,800	248,513	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
58,145	50,798	34,298	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
27	27	26	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
58,172	50,825	34,324	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
65%	70%	80%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
9/2025	9/2025	9/2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.1.2 שיווק הפרויקט⁸

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
34	5	4	מס' יחידות	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,473	551	432	יחידות (מ"ר) דיור	

⁸ יצוין כי המידע בטבלה אודות חוזים שנחתמו בפרויקט מתייחס לחוזה מכירה מחייב, קרי, הסכם מכירה מחייב של יחידת דיור בפרויקט, שלגביו מתקיים: (1) למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; ו-(2) 5% לפחות מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח.

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
17.7	20.3	19.6	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באש"ח) ⁹
165	170	174	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
17,911	18,462	18,894	יחידות דיור (מ"ר)	
16.1	16.2	16.3	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
341,504	342,868	342,675	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
288,537	300,872	309,479	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
84.5%	87.8%	90.3%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
25	20	16	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
2,642	2,091	1,659	יחידות דיור (מ"ר)	
31,241	26,028	22,078		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
4	2	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
21.4	20.7	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

1.2 MY ADERET כרמי גת (שלב ב') (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.2.1 פרטים בדבר עלויות

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
37,835	37,835	37,835	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
17,133	17,133	17,133	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
48,554	54,832	60,659	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
1,655	1,656	1,656	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
105,177	111,456	117,283	סה"כ עלות מצטברת	
105,177	111,456	117,283	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

⁹ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
41,699	35,460	28,991	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
17	15	15	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
41,716	35,475	29,006	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
54%	61%	68%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
4/2026	4/2026	4/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.2.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
55	4	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,382	429	353	יחידות דיור (מ"ר)	
17.6	21.4	20.0	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹⁰
58	62	65	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
6,757	7,186	7,540	יחידות דיור (מ"ר)	
17.6	17.8	17.9	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
186,819	187,032	187,459	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
117,935	127,368	134,381	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
63.1%	68.1%	71.7%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
37	33	30	מס' יחידות דיור	
3,559	3,130	2,776	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:

¹⁰ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
37,268	32,491	28,782		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
4	2	1		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
21.4	19.2	20.2		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

1.3 ה"רובע הבינלאומי" לוד מגרש 309 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.3.1 פרטים בדבר עלויות

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
167,078	167,078	167,078	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
42,144	42,300	40,540	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
18,917	29,116	40,499	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
42,537	42,537	42,567	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
270,676	281,031	290,684	סה"כ עלות מצטברת	
270,676	281,031	290,684	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
55	(*) (1,754)	(240)	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
182,809	173,812	161,568	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
163	161	120	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
183,027	172,219	161,448	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
8.37%	13.25%	18.82%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
03/2028	03/2028	03/2028	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) נובע מהחזר מס רכישה.

1.3.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
99	3	8	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
10,218	362	886	יחידות דיור (מ"ר)	
20.8	24	23	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹¹
99	102	110	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
10,218	10,580	11,466	יחידות דיור (מ"ר)	
20.8	20.9	21	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
489,156	489,639	489,310	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
205,368	214,606	234,595	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
42%	44%	48%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
101	98	90	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
11,513	11,152	10,266	יחידות דיור (מ"ר)	
158,006	159,123	152,451		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3	1	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
24	22.5	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

¹¹ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

1.4 ה"רובע הבינלאומי" לוד מגרש 305 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.4.1 פרטים בדבר עלויות

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
163,033	163,033	163,033	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
39,979	40,200	40,571	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
7,540	12,676	19,179	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
27,465	34,123	38,629	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)	
238,017	250,032	261,412	סה"כ עלות מצטברת	
238,017	250,032	261,412	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	141	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	185,026	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	163	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	185,330	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
-	-	8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	07/2028	מועד השלמת בנייה צפוי	
-	-	-		

1.4.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
-	-	104	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (*)
-	-	10,306	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	22.2	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹²
-	-	104	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	-	10,306	יחידות דיור (מ"ר)	

¹² המחיר למ"ר מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
-	-	22.8	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
-	-	488,264	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	222,449	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	46%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	96	מס' יחידות	
-	-	11,319	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	142,824		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

(*) במהלך הרבעון השני התקבל היתר בנייה ולפיכך החוזים שנחתמו בעבר הפכו לחוזים מחייבים המדווחים כעסקאות שנחתמו ברבעון השני של 2025.

יצוין כי אומדן הרווח הגולמי של החברה בפרויקט קטן מסך של כ-49 מיליון ש"ח לסך של כ-41.5 מיליון ש"ח לעומת הדוח התקופתי לשנת 2024. השינוי נבע בעיקר מגידול באומדן עלויות הבנייה החזויות.

1.5 "חבצלת השרון" נתניה (פרויקט בתכנון) (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.5.1 פרטים בדבר עלויות

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
149,500	149,500	149,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
35,672	35,672	35,672	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
3,122	3,615	9,681	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
33,133	37,171	41,526	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
221,427	225,958	236,379	סה"כ עלות מצטברת	
221,427	225,958	236,379	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
-	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	-	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.5.2 שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט החל בחודש ינואר 2025. עד ליום 30 ביוני 2025 ובסמוך למועד הדוח, נחתמו 6 חוזי מכירה שאינם בגדר חוזי מכירה מחייבים בהיקף כספי כולל בסך 25,150 אלפי ש"ח, בשטח כולל של 815 מ"ר אשר משקפים מחיר ממוצע של 30.9 אלפי ש"ח למ"ר. יצוין כי עם קבלת היתר מלא לפרויקט "חבצלת השרון" יהפכו חוזי המכירה כאמור לחוזי מכירה מחייבים, כהגדרת מונח זה בהנחיית הרשות.

1.6 אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 67078 (פרויקט בביצוע) (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.6.1 פרטים בדבר עלויות¹³

שנת 2024	שנת 2025		הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	
	רבעון 1	רבעון 2		
66,044	66,044	66,044	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
32,320	32,320	32,320	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
7,793	8,816	9,424	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
18,719	19,886	20,927	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
124,876	127,066	128,707	סה"כ עלות מצטברות	
124,876	127,066	128,707	סה"כ עלות מצטברות בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
9,840	9,840	9,840	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
113,050	112,027	122,663	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,073	906	1,839	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
124,963	122,773	141,090	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
-16	-15	-14	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
01/28	01/28	01/28	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.6.2 שיווק הפרויקט – מתחם 67078 (הנתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%)

שיווק מתחם 67078 החל בחודש ינואר 2024. עד ליום 30 ביוני 2025 נחתמו 37 חוזי מכירה בגין יחידות דיור בשוק החופשי ו- 51 יחידות דיור במסגרת תכנית "מחיר מופחת" במתחם 67078 שאינם בגדר חוזי מכירה מחייבים בהיקף כספי כולל בסך 184,558 אלפי ש"ח, בשטח כולל של 8,705 מ"ר אשר משקפים מחיר ממוצע של 27.5 אלפי ש"ח למ"ר בגין יחידות דיור בשוק החופשי ו- 15.7 אלפי ש"ח למ"ר בגין יחידות דיור במסגרת תכנית "מחיר מופחת" ושיעור השיווק במתחם 67078 עמד על 55%.

¹³ נכון ליום 30.06.2025 החברה החלה בעבודות חפירה ודיפון, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה.

¹⁴ נכון ליום 30.6.2025 החברה החלה בעבודות חפירה ודיפון, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרויקט החברה מיישמת לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

¹⁵ נכון ליום 30.6.2025 החברה החלה בעבודות חפירה ודיפון, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרויקט החברה מיישמת לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

¹⁶ ראו לעיל הי"ש 15.

עד לסמוך למועד הדוח נחתמו 37 חוזי מכירה בגין יחידות דיור בשוק החופשי ו- 52 יחידות דיור במסגרת תכנית "מחיר מופחת" במתחם 67078 שאינם בגדר חוזי מכירה מחייבים בהיקף כספי כולל בסך 185,793 אלפי ש"ח, בשטח כולל של 8,785 מ"ר אשר משקפים מחיר ממוצע של 27.5 אלפי ש"ח למ"ר בגין יחידות דיור בשוק החופשי ו- 15.7 אלפי ש"ח למ"ר בגין יחידות דיור במסגרת תכנית "מחיר מופחת" ושיעור השיווק במתחם 67078 עמד על 56%.

יצוין כי עם קבלת היתר מלא למתחם 67078 יהפכו חוזי המכירה כאמור לחוזי מכירה מחייבים, כהגדרת מונח זה בהנחיית הרשות.

1.7 אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 68476 (פרויקט בביצוע) (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.7.1 פרטים בדבר עלויות¹⁷

שנת 2024	שנת 2025		הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	
	רבעון 1	רבעון 2		
67,280	67,280	67,280	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
38,412	38,442	38,479	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
9,768	12,787	26,289	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
20,155	20,155	20,164	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
135,615	138,664	152,212	סה"כ עלות מצטברת	
135,615	138,664	152,212	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
1,447	1,590	1,588	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
127,888	127,614	116,737	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
595	595	585	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
129,930	129,799	118,910	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
5.95%	11.86%	20.33%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
01/28	01/28	01/28	מועד השלמת בנייה צפוי	

¹⁷ ראו לעיל ה"ש 13.

1.7.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
60	4 יח"ד ו-122 מסחר	2 יח"ד ו-463 מסחר	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,508	540	712	יחידות דיור ומסחר (מ"ר)	
שוק חופשי מחיר, 29.2 בהנחה 15.5	שוק חופשי מסחר, 30.9 53.2	שוק חופשי מסחר, 33.7 54.4	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹⁸
60	64 יח"ד ו-122 מסחר	66 יח"ד ו-584.55 מסחר	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
5,508	6,048	6,757	יחידות דיור ומסחר (מ"ר)	
שוק חופשי מחיר, 29.2 בהנחה 15.5	שוק חופשי מחיר, 29.6 בהנחה 15.5 53.2	שוק חופשי מחיר, 30.1 בהנחה 15.5 54.1	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
332,509	334,327	346,725	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
103,146	123,100	167,408	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
31%	36.8%	48.28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
65	59	52	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
7,299	6,759	6,027	יחידות דיור (מ"ר)	
93,442	87,546	81,329		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
מגורים – 13, מסחר 3	-	מגורים – 1, מסחר 2		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
שוק חופשי 31, מסחר 47.2	-	שוק חופשי 42.7, מסחר 55.1		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

יצוין כי אומדן הרווח הגולמי של החברה בפרויקט גדל מסך של כ-67 מיליון ש"ח לסך של כ-75.6 מיליון ש"ח לעומת הדוח התקופתי לשנת 2024. השינוי נבע בעיקר ממכירת שטחי מסחר במחירים גבוהים מהמחירים שהוערכו בקיזוז גידול באומדן עלויות הבנייה החזויות.

¹⁸ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

1.8 אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 68481 (פרויקט בביצוע) (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.8.1 פרטים בדבר עלויות

שנת 2024	שנת 2025		הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	
	רבעון 1	רבעון 2		
47,208	47,208	47,208	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
26,444	29,355	30,068	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
4,538	5,874	7,084	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
14,486	15,698	16,892	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
92,676	98,135	101,252	סה"כ עלות מצטברת	
92,676	98,135	101,252	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
5,285	2,374	1,742	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
84,277	82,941	113,132	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,829	617	286	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
91,391	85,932	115,160	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
20_	19_	4.45%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
01/28	01/28	01/28	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.8.2 שיווק הפרויקט – מתחם 68481 (הנתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%)

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (*)
-	-	שוק חופשי מחיר, 36 בהנחה 26	יחידות דיור (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ²¹
-	-	6,733	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	-	שוק חופשי מחיר, 29.3 בהנחה 16.4	מס' יחידות דיור	
-	-	שוק חופשי מחיר, 29.3 בהנחה 16.4		

¹⁹ ראו לעיל ה"ש 15.

²⁰ ראו לעיל ה"ש 15.

²¹ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח עיקרי בלבד.

שנת 2024	שנת 2025			
	רבעון 1	רבעון 2		
-	-	6,733	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שוק חופשי 29.3, מחיר בהנחה 16.4	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
-	-	244,475	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	164,627	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	67.34%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	28	מס' יחידות דיור	
-	-	2,868	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
-	-	31,209		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	מחיר בהנחה 2		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	מחיר בהנחה 17.1		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

(*) במהלך הרבעון השני התקבל היתר בנייה ולפיכך החוזים שנחתמו בעבר הפכו לחוזים מחייבים המדווחים כעסקאות שנחתמו ברבעון השני של 2025.

יצוין כי אומדן הרווח הגולמי של החברה בפרויקט קטן מסך של כ-50.7 מיליון ש"ח לסך של כ-28 מיליון ש"ח לעומת הדוח התקופתי לשנת 2024. השינוי נבע בעיקר מגידול באומדן עלויות הבנייה החזויות, שקוּזז בחלקו ע"י גידול באומדן ההכנסות הצפויות.

1.9 כרמי גת מתחם 17 (פרויקט בתכנון) (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

1.9.1 פרטים בדבר עלויות

שנת 2024	שנת 2025		הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	
	רבעון 1	רבעון 2		
60,123	60,123	60,123	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,414	1,414	1,419	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
1,611	1,761	2,229	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
1,355	2,316	3,445	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
64,503	65,614	67,216	סה"כ עלות מצטברת	
64,503	65,614	67,216	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	-	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	-	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.9.2 שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק הפרויקט.

(*) יצוין, כי ביום 11 באוגוסט 2025 קיבלה החברה מסמך מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה של עיריית קריית גת שממנו עולה כי בשלב זה תאגיד המים בקרית גת אינו מאשר בקשות להיתרי בניה עבור בניה חדשה, זאת הואיל וקיים חוסר בתשתיות מכון לטיפול וטיהור שפכים בקרית גת. בשלב זה אין בידי החברה מידע מעבר לכך, והחברה בוחנת את ההשלכות של האמור.

2. פרטים אודות נכסים אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2024²²

שם הפרויקט	חלק החברה	שנת 2025		שנת 2024
		רבעון 2	רבעון 1	
רמת אדרת מתחם צפוני, אריאל	100%	-	1	7
		-	358	1,142
		-	10.3	14.3
רמת אדרת מתחם דרומי, אריאל	100%	1	1	5
		138	129	566
		16.9	16.6	17.6
אדרת בגני איילון, לוד	50%	1	-	15
		172	-	2,652
		19.2	-	19.2
אדרת בכוכב הצפון, אשקלון	100%	1	-	8
		145	-	960
		15.8	-	14.5

הטבלאות שבנספח זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים, עיכובים אפשריים בלוחות זמנים, שינויים במחירי התשומות, אופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל", אופיה ומשכה או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון כמפורט בסעיף 21 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

²² לא כולל פרויקטים שהסתיימו. יצוין כי המידע בטבלה אודות חוזים שנחתמו בפרויקט מתייחס לחוזה מכירה מחייב, קרי, הסכם מכירה מחייב של יחידת דיור בפרויקט, שלגביו מתקיים: (1) למיטב ידיעת הנהלת החברה צפוי בסבירות הגבוהה מ-50% שתקבל מלוא התמורה החוזית וכן שיתקיימו התנאים המהותיים שבהסכם המכירה; ו-(2) 5% לפחות מהתמורה הנקובה בחוזה התקבלה עד ליום הדוח.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

**דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025**

(בלתי מבוקרים)

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח סקירה של רואה החשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על השינויים בהון
8-10	דוחות תמציתיים מאוחדים ביניים על תזרימי המזומנים
11-20	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ וחברה מאוחדת (להלן - "החברה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

מסקנה:

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

בריתמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 באוגוסט, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים

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

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 501 8888 (2) 972+

פקס: 537 4173 (2) 972+

info-jer@deloitte.co.il

טלפון: 860 7333 (4) 972+

פקס: 867 2528 (2) 972+

info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 637 5676 (8) 972+

פקס: 637 1628 (2) 972+

info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 399 4455 (73) 972+

פקס: 637 4455 (73) 972+

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על המצב הכספי

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

2,351	27,483	18,525
61,610	36,382	18,548
35,901	28,477	45,850
114,944	78,758	173,483
12,683	8,079	20,829
1,050,032	976,492	1,000,710
1,277,521	1,155,671	1,277,945

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

6,238	6,238	6,238
5,547	5,290	5,477
7,920	7,121	6,857
83,416	63,460	112,576
13,306	9,659	16,550
1,362	931	1,740
117,789	92,699	149,438
1,395,310	1,248,370	1,427,383

נכסים לא שוטפים:
מלאי מקרקעין
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש, נטו
השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מיסים נדחים
נכסים בלתי מוחשיים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על המצב הכספי
(המשך)

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

550,697	639,012	549,260
34,000	11,050	45,900
92,344	57,015	79,711
98,147	75,045	99,269
5,338	8,447	7,343
290,327	158,491	248,300
4,258	3,823	4,140
1,075,111	952,883	1,033,923

התחייבויות שוטפות:
 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של אגרות חוב
 ספקים וקבלני משנה
 זכאים ויתרות זכות
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
 התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום
 התחייבויות לזמן קצר בגין חכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

108,704	72,530	197,640
4,215	4,990	-
1,861	1,753	1,818
3,249	3,104	2,241
118,029	82,377	201,699
1,193,140	1,035,260	1,235,622

התחייבויות לא שוטפות:
 אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
 התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

202,170	213,110	191,761
1,395,310	1,248,370	1,427,383

הון עצמי:
 הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ התחייבויות והון

דניאל רוקח
 סמנכ"ל כספים

דורון ממרוד
 מנכ"ל משותף ודירקטור

רמי בסירטמן
 מנכ"ל משותף ויו"ר
 הדירקטוריון

27 באוגוסט, 2025
 תאריך אישור הדוחות
 הכספיים

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
181,277	25,232	114,033	77,691	217,789	הכנסות: הכנסות ממכירת דירות הכנסות מביצוע עבודות בניה
148,665	45,804	43,643	74,952	84,587	
329,942	71,036	157,676	152,643	302,376	סך הכל הכנסות
(171,441)	(22,238)	(112,423)	(67,716)	(210,413)	עלות המכירות וביצוע העבודות: עלות הדירות שנמכרו עלות ביצוע עבודות בניה
(145,396)	(42,661)	(40,567)	(71,086)	(80,581)	
(316,837)	(64,899)	(152,990)	(138,802)	(290,994)	סך הכל עלות המכירות
13,105	6,137	4,686	13,841	11,382	רווח גולמי
(7,263)	(1,031)	(3,045)	(2,988)	(4,537)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות אחרות, נטו
(25,779)	(6,082)	(6,343)	(12,464)	(13,664)	
175	65	97	107	48	
(19,762)	(911)	(4,605)	(1,504)	(6,771)	הפסד מפעולות רגילות
(9,994)	(1,105)	(6,390)	(6,824)	(12,562)	הוצאות מימון הכנסות מימון
10,469	2,042	2,878	5,415	6,768	
475	937	(3,512)	(1,409)	(5,794)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
2,181	924	(1,308)	654	(734)	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(17,106)	950	(9,425)	(2,259)	(13,299)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
4,476	(50)	1,867	569	2,890	מסים על הכנסה
(12,630)	900	(7,558)	(1,690)	(10,409)	סך הכל רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
202,170	140,905	60,265	1,000
(10,409)	(10,409)	-	-
191,761	130,496	60,265	1,000

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת הדוח:
 הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
214,800	153,535	60,265	1,000
(1,690)	(1,690)	-	-
213,110	151,845	60,265	1,000

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדו"ח:
 הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על השינויים בהון

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

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
199,319	138,054	60,265	1,000
(7,558)	(7,558)	-	-
191,761	130,496	60,265	1,000

יתרה ליום 1 באפריל 2025

התנועה בתקופת הדוח:
הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
212,210	150,945	60,265	1,000
900	900	-	-
213,110	151,845	60,265	1,000

יתרה ליום 1 באפריל 2024

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
214,800	153,535	60,265	1,000
(12,630)	(12,630)	-	-
202,170	140,905	60,265	1,000

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בשנת הדוח:
הפסד לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד) לתקופה

(12,630)	900	(7,558)	(1,690)	(10,409)
----------	-----	---------	---------	----------

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי

מזומנים:

פחת והפחתות
הפסד (רווח) הון ואחרות
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
רווח מהתאמת שווי הוגן של הלוואות
לחברות מוחזקות המטופלות בשווי הוגן
דרך רווח או הפסד
שינויים בריבית שנצברה והפרשי התאמה
בגין הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר
הפחתת ניכיון אגרות חוב
שינוי במסים נדחים, נטו

5,413	1,338	1,789	2,696	3,271
16	-	7	(1)	20
(2,181)	(924)	1,308	(654)	734
(4,055)	(645)	(1,160)	(2,599)	(2,217)
(2,899)	(668)	(1,114)	(1,296)	(2,063)
827	183	402	322	628
(4,898)	(1,165)	(1,975)	(2,109)	(2,998)
(7,777)	(1,881)	(743)	(3,641)	(2,625)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים
למכירה, נטו
עליה בלקוחות ונכסים בגין חוזים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
שירותים, זכאים ויתרות זכות ובעלי קרקע
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות
לעובדים לזמן ארוך, נטו

(129,657)	(45,390)	33,425	(56,117)	49,322
(81,087)	(16,074)	(37,420)	(37,477)	(68,488)
(8,372)	(2,303)	29	(3,769)	(8,146)
199,104	30,928	(20,869)	70,377	(40,022)
38,301	5,410	(4,463)	4,060	(11,329)
37	45	(57)	(71)	(43)
18,326	(27,384)	(29,355)	(22,997)	(78,706)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

(2,081)	(28,365)	(37,656)	(28,328)	(91,740)
---------	----------	----------	----------	----------

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(22,402)	(1,252)	(10,115)	(6,395)	(25,634)
(893)	(57)	(170)	(134)	(731)
(458)	(24)	(339)	(188)	(516)
314	56	-	95	-
(7,905)	6,840	5,210	17,323	43,062
(359)	(61)	-	(210)	(112)
(31,703)	5,502	(5,414)	10,491	16,069
70,565	-	-	11,945	111,258
-	-	(11,050)	-	(11,050)
(44,664)	30,857	72,847	28,389	(4,803)
6,000	-	-	6,000	-
(53,407)	(15,747)	(426)	(37,370)	(849)
(5,128)	(1,233)	(1,351)	(2,413)	(2,711)
24,000	-	-	-	-
(2,634)	13,877	60,020	6,551	91,845
(36,418)	(8,986)	16,950	(11,286)	16,174
38,769	36,469	1,575	38,769	2,351
2,351	27,483	18,525	27,483	18,525

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו
השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
תמורה מממוש רכוש קבוע ואחרות
שינוי במזומנים ופקדונות משועבדים או
בחשבונות בנקים המוגבלים בשימוש, נטו
השקעה בנכסי זכות שימוש

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש
לפעילות) השקעה**

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב, נטו
פרעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים ואחרים
פרעון התחייבויות בגין חכירה
קבלת הלוואה מחברה כלולה

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימוש
לפעילות) מימון**

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף
התקופה**

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
דוחות מאוחדים ביניים תמציתיים על תזרימי המזומנים
(המשך)

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

נספח א' - פעולות מהותיות שלא במזומן:

5,203	640	-	2,224	1,326	נכסי זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה
265	75	-	75	107	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים באשראי

נספח ב' - מידע נוסף:

60,666	15,056	20,795	29,397	33,279	ריבית ששולמה
1,751	502	193	902	842	ריבית שהתקבלה
15,348	5,790	3,955	14,295	5,898	מיסים ששולמו

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

- א.** רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל.
- דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - "דוחות כספיים ביניים מאוחדים").
- הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים כוללים את הדוחות של החברה ושל החברה הבת שלה המוחזקת בשיעור של 100%, רם אדרת מגורים בע"מ (להלן ביחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות מוחזקות ופעילויות משותפות.
- החברה החלה בפעילותה בשנת 2000 ועוסקת בייזום, איתור מקרקעין, קידום, תכנון, בניה והקמה וכן שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים וכן בתחום ביצוע עבודות קבלנות בניה של הקמת מבנים עבור מזמיני עבודות, כגון מבני ציבור ותעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים.
- ב.** **מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "עם כלביא":**
- בהמשך לאמור בביאור 1' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה על החברה ובדבר דחייה במועדי המסירה של חלק מיחידות הדיור בשני פרויקטים של החברה באריאל, יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד פרסום הדוח נמסרו חלק מיחידות הדיור האמורות. בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 הכירה החברה בהכנסות בסך כ-50 מיליון ש"ח בגין דירות שבעבר בוטלה ההכרה בהכנסה בגין.
- כמו כן יצוין, כי בתקופת הדוח התנהלה לחימה ישירה בין ישראל לאיראן (מבצע "עם כלביא") אשר כללה ירי נרחב של טילים לשטח ישראל ובעקבות כך השבתה חלקית של המשק. העבודה במרבית אתרי החברה בזמן המלחמה עם איראן המשיכה להתנהל כסדרה.
- יובהר כי למועד הדוח קיימת אי ודאות ביחס להשלכותיה למשכה של מלחמת "חרבות ברזל" והשלכותיה הכלכליות והפיננסיות, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך, אך ככלל, הידרדרות במצב הביטחוני משפיעה ועלולה להמשיך להשפיע באופן שלילי על כלכלת ישראל בכלל, ובפרט על תחומי פעילות ענף הבניה. יחד עם זאת, למועד הדוח אין באפשרות החברה להעריך את היקף ההשפעה המלא של המלחמה והשלכותיה על פעילות החברה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד. החברה סבורה כי ככל שהמלחמה תימשך אך בעצימות נמוכה, תחול התאוששות של המשק הישראלי ושל ענף הבניה, ובהתחשב ביתרות המזומנים שלה, במסגרות האשראי הבלתי מנוצלות שלה במערכת הבנקאית ובנכסים חופשיים לא משועבדים הניתנים לשעבוד לצורך גיוס חוב או למימוש לצורך יצירת תזרים חופשי נוסף לחברה, תזמון ותקצוב פעילותה בתחומים השונים, היא ערוכה להתמודדות עם הסיכונים המפורטים.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

דוחות כספיים ביניים מאוחדים מוצגים באופן תמציתי בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "IFRS") ולתקן-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "הדוחות השנתיים"), אשר בביאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות ביניים אלה.

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, אשר לא אומצו על ידי הקבוצה באימוץ מוקדם, ואשר צפויה להיות להם השפעה מהותית על תקופות עתידיות:

• תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

- מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
- דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים וביאורים.
- הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

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

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 3 - השקעות בחברות מוחזקות

זכיה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה לבניית 196 יחידות דיור במתחם בייעוד בניה רוויה למגורים ברעננה:

הקבוצה מחזיקה ב-50% ממניות חברה מוחזקת, רם אדרת נחשון בע"מ (להלן - "רם אדרת נחשון") אשר התאגדה בישראל, ומוחזקת 50% על ידי חברת הבת רם אדרת מגורים בע"מ, ועל ידי צד שלישי בלתי קשור (להלן - "השותף").

ביום 7 באפריל 2025 זכתה רם אדרת נחשון, במכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) של מקרקעין, בייעוד בניה רוויה למגורים ומסחר בעיר רעננה, במצבן As Is, מידי רשות מקרקעי ישראל (להלן - "רמ"י") בקשר למתחם בשטח של 4,562 מ"ר עליו ניתן להקים כ- 196 יחידות דיור (157 יחידות דיור במסלול "מחיר מטר" ו-39 יחידות דיור שוק חופשי) וכ- 600 מ"ר מסחר (להלן - "המכרז" ו- "המתחם" ו- "הפרויקט", לפי העניין), בתמורה כוללת בסך של כ- 140.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן - "התמורה") ובתוספת הוצאות פיתוח בסך כולל של כ- 5 מיליון ש"ח (להלן - "הוצאות הפיתוח"). חלק החברה בתמורה כ- 70.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח.

ההתקשרות בחוזה החכירה ביחס למתחם הינה לתקופה של 98 שנים (עם אופציה להארכה ל-98 שנים נוספות), והוא ייחתם בין רמ"י לבין רם אדרת נחשון בכפוף לעמידה בתנאים אשר יתקיימו תוך 90 ימים ממועד הזכייה, אשר עיקרם תשלום מלוא התמורה והוצאות הפיתוח, מסירת חוזה בנייה והסכם פיתוח תשתיות חתום על-ידי רם אדרת נחשון וכן הסדרת כל ההתחייבויות מכוח חוברת המכרז, לרבות הפקדת ערבות ביצוע בסך של כ- 1.5 מיליון ש"ח וערבות נזקים מול העירייה בסכום אשר טרם נקבע.

התמורה שולמה באופן שסך השווה לכ- 18.9 מיליון ש"ח, כולל מע"מ (חלק החברה: כ- 9.5 מיליון ש"ח), שולמו, למועד הדווח הכספי, בדרך של חילוט הערבות שהועמדה כחלק מתנאי המכרז אשר חלק החברה בו מומן ממקורותיה העצמיים של החברה, ויתרת התמורה בסך של כ- 124.8 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין (חלק החברה: כ- 62.4 מיליון ש"ח) ובתוספת הוצאות הפיתוח שולמה ברבעון השלישי של 2025 כנגד חתימת רמ"י על חוזה חכירה. בחודש יולי 2025 רם אדרת נחשון התקשרה עם תאגיד פיננסי בהסכם למימון רכישת הקרקע בהיקף של כ- 116.5 מיליון ש"ח. החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת בסכום, לאשראי שהתקבל מהתאגיד הפיננסי.

בהתאם לתנאי המכרז, מסירת החזקה במתחם תתבצע בתוך 36 חודשים ממועד הזכייה, בכפוף לתנאים שנקבעו במכרז (להלן - "מועד מסירת הקרקע").

במסגרת המכרז נקבעה תקופה של 43 חודשים לביצוע הפרויקט, שיתחילו להימנות ממועד מסירת הקרקע.

נכון למועד הדוח, טרם התקבלו האישורים וההיתרים הדרושים לבניית המתחם.

עוד נקבע בין החברה לבין השותף כי החברה תהיה הקבלן המבצע של הקמת כלל הפרויקט.

השקעת הקבוצה ברם אדרת-נחשון מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת סעיף השקעה בחברות כלולות ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 4 - אמות מידה פיננסיות לתאגידים בנקאיים

בהמשך לאמור בביאור 15, בדוחות הכספיים לשנת 2024, בדבר התחייבות החברה כלפי שלושה תאגידים בנקאיים לשמירה על הון עצמי חשבונאי מינימלי ויחס של הון לסך מאזן של 17% לפחות, יצוין כי נכון ליום 30 ביוני 2025 יחס ההון לסך מאזן עמד על 16.6%. לאחר מועד הדוח על המצב הכספי, החברה קיבלה משלושת התאגידים הבנקאיים כתב ויתור בקשר עם האמור ליום 30 ביוני 2025.

בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 החברה סווגה בדוח על המצב הכספי, הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח, להתחייבויות לזמן קצר.

כמו כן, לאחר מועד הדוח חתמה החברה על כתבי התחייבות מתוקנים ביחס להתחייבויותיה כלפי שניים מתוך שלושת הבנקים כאמור לעיל, לפיהם בוטלו אמות המידה האמורות.

ביאור 5 - סיכון נזילות

נכון ליום 30 ביוני 2025, בדוחות הכספיים המאוחדים לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ- 92 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 30 ביוני 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ- 55 מיליון ש"ח. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 244 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 30 ביוני 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 44.5 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ- 44.2 מיליון ש"ח.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת מושפע, בין היתר, מאופי הפעילות של החברה כחברה יזמית של נדל"ן למגורים, לפיו עלויות רכישת מלאי הקרקעות לבנייה למגורים מוצגות כחלק מהפעילות השוטפת של החברה, מהפרשי עיתוי של קבלת תמורות ממכירת דירות וביצוע עבודות ביחס לעיתוי ההשקעה בעלויות ההקמה ומהוצאות ריבית ששולמה, וכן מהוצאות שוטפות. כמו כן, החברה מסווגת ריבית ששולמה בדוח על תזרימי המזומנים כחלק מהפעילות השוטפת.

להערכת הנהלת החברה, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. זאת, בין היתר, לאור כך שקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר: (א) יתרות מזומנים ושווי מזומנים ליום 30 ביוני 2025 בסך של כ- 18.5 מיליון ש"ח; (ב) מסגרות אשראי בלתי מנוצלות נכון ליום 30 ביוני 2025 בסך של כ- 15 מיליון ש"ח; (ג) יכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים, ואגרות חוב ככל שיידרש ובכלל זה שעבוד עודפים עתידיים בפרויקטים; ו - (ד) בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע ובתכנון בסך כולל של כ- 588 מיליון ש"ח (שחלקם שועבדו לטובת אגרות החוב שהונפקו). בנוסף לכך, יובהר כי החברה פועלת להארכת תוקפם של הסכמי המימון לרכישת קרקעות בהסכמת התאגידים הבנקאיים וזאת, עד למועד קבלת ההיתר הצפוי, ולאחריו החברה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לפרויקטים להם הועמדו הלוואות מתאגידים בנקאיים לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

ביאור 6 - אגרות חוב

סדרה ג':

ביום 26 לפברואר 2025 השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 113,000 אלפי ש"ח ע.נ. בתמורה לערך הנקוב. אגרות החוב אינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.42% (ריבית אפקטיבית בשיעור של 7.04%). אגרות החוב (סדרה ג') עומדות לפירעון (קרן) ב-3 תשלומים לא שווים, אשר ישולמו כדלהלן: ביום 31 בדצמבר 2027 תפרע החברה 20% מהקרן, ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 40% מהקרן וביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 40% מהקרן.

הריבית על אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).

ביום 19 לפברואר 2025, התקיימו התנאים שנקבעו בשטר הנאמנות בקשר עם העברת תמורת ההנפקה בגין אגרות החוב (סדרה ג') מחשבון הנאמנות לידי החברה ובהתאם, הועברה תמורת ההנפקה לחברה.

להבטחת אגרות החוב (סדרה ג'), החברה שיעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב את העודפים אשר ינבעו לה מפרויקט

"הרובע הבינלאומי" בלוד ואת החשבון המשועבד (כהגדרתם בשטר הנאמנות) וכן התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי).

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 6 - אגרות חוב (המשך)

אמות מידה פיננסיות:

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ג') החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- יחס הון עצמי למאזן נטו לא יפחת משיעור של 12%.
- ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 130 מיליון ש"ח.

"**הון עצמי**" - סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים ובתוספת שטרי הון, הלוואות הנחותות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

"**מאזן נטו**" משמעותו - סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ועסקאות קומבינציה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין).

אי עמידה באמות מידה פיננסיות במשך תקופה של שני רבעונים רצופים, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפרעון מיידי.

בנוסף, החברה התחייבה לעמוד באמת מידה פיננסית:

- יחס חוב נטו לבטוחה מקסימאלי - לא יעלה על 82.5%.

"**יחס החוב לבטוחה**" - היחס שבין החוב נטו כהגדרתו להלן לבין סך העודפים המותאמים הצפויים מפרויקט הרובע הבינלאומי, על פי דוחות אפס כפי שהוגשו לבנק המלווה ו/או דוחות מעקב עדכניים שבידי החברה ובלבד, שלא חלפו למעלה מ-6 חודשים ממועד החתימה על דוחות האפס ו/או דוחות המעקב העדכניים האחרונים, לפי העניין.

"**החוב נטו**" - יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור והריבית הצבורה, בניכוי כל הבאים להלן, ככל שרלוונטי -

מזומנים ושווי מזומנים שמופקדים בחשבון המשועבד;

הערך ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה ג') שיירכשו על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה ושעדיין מוחזקות על ידי חברת הבת כאמור ושחברת הבת מסרה לנאמן הוראה בכתב כי היא מוותרת על כל תשלום מכח אגרות החוב;

בטוחות פיננסיות שיופקדו, ככל שיופקדו, בחשבון הנאמנות;

סכומן של הערבות/יות הבנקאית/יות האוטונומית/יות ככל שהופקדו (אם יופקדו) בידי הנאמן (כמפורט בשטר הנאמנות).

אם וככל שיחס החוב לבטוחה שיחושב כאמור יהיה גבוה מיחס החוב לבטוחה המקסימלי, תוקנה לחברה תקופת ריפוי אוטומטית של 90 ימי עסקים לתיקון יחס החוב לבטוחה, כך שישוּב לעמוד, לכל הפחות, ביחס החוב לבטוחה המקסימלי ("תקופת הריפוי"). יובהר, כי אי עמידה ביחס החוב לבטוחה המקסימלי במהלך תקופת הריפוי, לא תהווה כשלעצמה עילה להעמדה לפירעון מיידי, אלא לאחר חלוף התקופה כאמור.

בשטר הנאמנות נקבעו בין היתר מגבלות על חלוקת דיבידנד, עילות נוספות להעמדה לפרעון מיידי (כמקובל בשטרי נאמנות של אגרות חוב) ומנגנון להתאמת שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות.

נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות. יחס ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) עמד על כ-16.6%, ההון העצמי של החברה הסתכם לסך של כ-191.8 מיליון ש"ח, יחס החוב לבטוחה הינו בשיעור של כ-71.6%.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 6 - אגרות חוב (המשך)

סדרה ב' - תוספת ריבית למחזיקי האג"ח (סדרה ב') בעקבות אי קבלת היתר בניה בפרויקט גבעת המטוס:

בהתאם להוראות שטר הנאמנות, מכיוון שלא התקבל היתר ביחס לשני מתחמים מתוך השלושה בפרויקט גבעת המטוס בתוך שישה חודשים ממועד שטר הנאמנות קרי עד ליום 28 בינואר 2025, החל מיום 29 לינואר 2025 עלה שיעור הריבית שנושאת יתרת הקרן הלא מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בשיעור של 0.5% (0.25% בגין כל מתחם אשר ביחס אליו לא התקבל היתר בניה). ביום 18 ביוני 2025 התקבל היתר בניה לאחד המתחמים האמורים, ובהתאם לכך קטנה התוספת לשיעור הריבית המשולם על ידי החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') לשיעור של 0.25%.

ביאור 7 - תביעות משפטיות

ביום 23 במאי 2024, הוגשה על ידי חברה מוחזקת (שאינה מאוחדת), רם אדרת רובי פרויקטים, ועותרות נוספות (כולן חברות נדל"ן) (להלן - העותרות) עתירה מנהלית נגד רשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י) ועיריית פתח תקווה (להלן - העירייה), בקשר עם מכרז פומבי 309/2021 בו זכו העותרות. העתירה הוגשה לאור מחלוקת בין הצדדים בנוגע לחבות בתשלום היטלי פיתוח לעירייה. העירייה ורמ"י סברו כי על הזוכות במכרז לשלם היטלי פיתוח (בנוסף להוצאות הפיתוח ששולמו במקור) ואילו העותרות סברו כי מסמכי המכרז פטרו אותן מתשלום היטלים.

ביום 18 בפברואר 2025, ניתן פסק דין בעתירה, בו נתקבלה עמדת העותרות לפיה לשון המכרז פוטרת אותן מתשלום היטלי פיתוח, ונקבע כי העותרות הסתמכו נכונה ובתום לב על פרשנות זו וכי הסתמכותן ראויה להגנה. בצד זאת, בית המשפט לא פסק לטובת העותרות את אחד מהסעדים שנתבקשו (אכיפת ההסכם בלא תשלום היטלים או לחלופין ביטול הזכייה במכרז), אלא קבע כי יש להחזיר את הדיון בנושא לוועדת המכרזים של רמ"י, כדי שהיא תשקול את היקף החיובים מכוח חוקי העזר שהעירייה צפויה לחייב את העותרות ואת ביצוע הקיזוז של סכומי הוצאות הפיתוח מחיובים אלה. כן הובהר כי וועדת המכרזים תהא מוסמכת להגיע לידי הסדרים סבירים עם הזוכים במכרז ולחילופין לבטל את זכיתם תוך השבה משוערכת של הסכומים ששילמו לרמ"י בגין המכרז.

ביום 1 באפריל 2025 הוגש ערעור מטעם העותרות לבית המשפט העליון אשר פורט את הפגמים שנפלו בסעד שנפסק על ידי בית המשפט המחוזי. ביום 5 במאי 2025, בטרם קביעת דיון בערעור, נשלחה אל באי כוח של העותרות החלטת ועדת המכרזים של רמ"י מיום 30 באפריל 2025 לפיה יש להורות כי החוכרים לא יידרשו לשאת בתשלומים נוספים בגין היטלי פיתוח לעיר, מעבר להוצאות הפיתוח בהם התחייבו לשאת (ונשאו בהן) במסגרת תנאי המכרז, וכי רמ"י תסדיר את הסוגייה הכספית של הוצאות הפיתוח מול עיריית פתח תקווה. העותרות דרשו מכלל הצדדים בערעור לחתום על הסכם דיוני שקבע במפורש שהעירייה לא תהא רשאית לדרוש בעתיד היטלי פיתוח מהעותרות ביחס לשטחי הקרקע וזכויות הבניה הכלולות בתכנית. ביום 9/7/2025 בית המשפט העליון אישר את ההסדר ונתן לו תוקף של פסק דין.

ביאור 8 - דיוח מגזרי

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה (מנהליה הכלליים של החברה) לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולית הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על מוצרים ושירותים.

לפעילות הנמשכת של הקבוצה שני מגזרים ברי דיווח. מגזרים אלו זה כוללים פרויקטים אשר המידע לגביהם מנוהל בנפרד ונסקר על ידי מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשיים של הקבוצה.

- ייזום נדלן למגורים - הכולל ייזום, תכנון, פיתוח, בניה, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים בישראל.
- ביצוע עבודות בניה - הכולל ביצוע עבודות קבלניות של הקמת מבנים עבור מזמיני עבודות, כגון מבני ציבור ותעשייה, מרכזים מסחריים ובנייני מגורים (ללא מרכיב הביצוע העצמי לפרויקטים בתחום ייזום הנדלן למגורים).

תוצאות המגזר נמדדות בהתבסס על הרווח הגולמי של המגזר והכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הנובעות ממימוש נכסי המגזר. בתוצאות המגזר נכלל חלקה היחסי של החברה בנתונים הכספיים של חברות כלולות מסוימות (במגזר ייזום נדלן למגורים) המטופלות בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני ומבטולות בטור ההתאמות.

נתוני המגזרים כוללים גם את חלקה היחסי של החברה בנתונים הכספיים של חברות כלולות המטופלות בדוחות הכספיים לפי השווי המאזני, ומבטולות בטור ההתאמות.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - דוח מגזרי (המשך)

מידע אודות מגזר בר דיווח:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח
302,376	(7,191)	59,233	250,334
11,382	(3,483)	3,051	11,814
(734)	1,381	-	(2,115)
(23,947)			
(13,299)			
	-	2,066	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
 התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
 סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
 נכלל בתוצאות המגזר:
 פחת והפחתות

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

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח
152,643	(743)	64,450	88,936
13,841	(2,936)	3,562	13,215
654	859	-	(205)
(16,754)			
(2,259)			
	-	1,849	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
 התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
 סה"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
 נכלל בתוצאות המגזר:
 פחת והפחתות

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 8 - דוח מגזרי (המשך)

מידע אודות מגזר בר דיווח: (המשך)

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

ס"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח
157,676	(4,376)	30,926	131,126
4,686	217	2,512	1,957
(1,308)	466	-	(1,774)
(12,803)			
(9,425)			
	-	994	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
**ס"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
נכלל בתוצאות המגזר:**
פחת והפחתות

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

ס"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח
71,036	(2,385)	40,190	33,231
6,137	(2,233)	2,977	5,393
924 (6,111)	1,062	-	(138)
950			
	-	890	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
**ס"כ רווח לפני מסים על ההכנסה
נכלל בתוצאות המגזר:**
פחת והפחתות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

		ביצוע עבודות בניה		ייזום נדלן למגורים	
סה"כ	התאמות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
329,942	(5,339)	118,845	216,436		
13,105	(8,622)	2,301	19,426		
2,181	2,814	-	(633)		
(32,392)					
(17,106)					
		3,692	-		

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
**ס"כ רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
נכלל בתוצאות המגזר:**
פחת והפחתות

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים**

ביאור 9 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בבאור 26ד' בדוחות הכספיים השנתיים, בנוגע להעמדת מסגרת אשראי לצורך מימון רכישת קרקע והנפקת פוליסות מכר לחברה על ידי הפניקס חברה לביטוח בע"מ בחודש מאי 2022 (להלן: "המלווה" ו – "הסכם המימון", בהתאמה) בקשר עם פרויקט "חבצלת השרון" בנתניה (להלן: "הפרויקט"), ולאחר שביום 30 ביוני 2025 אישרה המלווה את הארכת מועד פירעון האשראי שהועמד על ידה עד ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 4 באוגוסט 2025 התקשרה החברה, באמצעות רם אדרת מגורים, בתיקון להסכם המימון, ולפיו:

1. מסגרת האשראי שהועמדה על ידי המלווה לצורך השלמת ההון העצמי להקמת הפרויקט תגדל לסכום של 36 מיליון ש"ח, חלף מסגרת של כ-29 מיליון ש"ח.
2. עודכנו התנאים המוקדמים להעמדת מסגרת האשראי להקמת הפרויקט.
3. עודכנו מסגרות האשראי והערבויות בפרויקט בהתאם לדוח אפס.

ב. בהמשך לאמור בביאור 11(ג)1 בדוחות הכספיים השנתיים, ביום 18 ביוני 2025 התקבל היתר בנייה במתחם 68481 בפרויקט "גבעת המטוס".

ג. בהמשך לאמור בביאור 10(ג)7 בדוחות הכספיים השנתיים, ביום 26 ביוני 2025 התקבל היתר בנייה בפרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד מגרש 305.

ביאור 10 - תיקון מספר 277 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961

ביום 31 בדצמבר 2024 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת התקציב 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024 במסגרתו נקבע תיקון מס' 277 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 (להלן: "התיקון לחוק").

סעיפים 81א-181 לפקודת מס הכנסה (להלן: "הפקודה"):

ככלל, התיקון לחוק קובע כי "חברת מעטים" תהיה חייבת בתשלום תוספת למס, לכל שנת מס, בשיעור של 2% מסכום ה"רווחים העודפים" כפי שיחושבו לפי סעיף 81 לפקודה, לאחר שנכסה מהם סכום דיבידנד שחולק בשנת המס (להלן: "התוספת למס").

התיקון לחוק קובע כי ה"רווחים העודפים" יחושבו לכל שנת מס, בתום אותה שנה, כהפרש שבין סכום ה"רווחים הנצברים החייבים", בתום שנת המס הקודמת, לבין הגבוה מבין אחד ממגני המס שלהלן (תוך התחשבות בהוראות הספציפיות שנקבעו בסעיף 81 לפקודה):

- (1) 750 אלפי ש"ח;
- (2) סכום ההוצאות המותרות בניכוי בשנת המס או ממוצע סכום ההוצאות המותרות בניכוי השנתיות בשנת המס ובשנתיים שקדמו לה, לפי הגבוה;
- (3) עלות "נכסי החברה" בהפחתת עלות "נכסים מיוחדים", "הון עצמי" ויתרת הלוואה מ"צד קשור" ובתוספת עלות "חבר בני אדם מוחזק" (כהגדרת מונחים אלה בסעיף 81 ובסעיף 103 לפקודה).

התיקון לחוק פוטר חברת מעטים מתשלום תוספת למס לשנת מס שבה התקיים אחד מאלה:

- (1) סכום הפסדי חברת מעטים בשנת המס עולה על 10% מסכום ה"רווחים הנצברים" בתום שנת המס הקודמת; או
- (2) סכום הדיבידנדים ששולם מס בשל חלוקתם, שחברת מעטים חילקה לבעלי מניותיה, עולה על 50% מסכום ה"רווחים העודפים" בתום שנת המס הקודמת; או
- (3) סכום הדיבידנדים ששולם מס בשל חלוקתם, שחברת מעטים חילקה לבעלי מניותיה, הוא בשיעור של 6% או יותר מסכום ה"רווחים הנצברים" בתום שנת המס הקודמת.

התיקון לחוק קובע כי סכומים ששולמו או שיש לשלם כתוספת למס לא יותרו בניכוי בקביעת ההכנסה החייבת וכי דין התוספת למס כדין מס חברות, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 10 - תיקון מספר 277 לפקודת מס הכנסה, התשכ"א-1961 (המשך)

מועד התחילה של התיקון לחוק הוא 1 בינואר 2025, ובהתאם להוראותיו התוספת למס תחול על רווחיה של חברת מעטים, לרבות רווחים שנצברו עד יום התחילה, תוך התחשבות בהוראות מעבר פרטניות שנקבעו במסגרת התיקון לחוק. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה בוחנת האם היא עונה להגדרת "חברת מעטים" ומשכך האם היא נכללת בתחולת התיקון לחוק. בהתאם להנחיה מקצועית 2025/1 שפורסמה בחודש מרץ 2025 על ידי הוועדה המקצועית של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות (להלן: "ההנחיה המקצועית"), התוספת למס על רווחים לא מחולקים של חברת מעטים הינה בתחולת תקן חשבונאות מספר 19 "מסים על ההכנסה", אשר מבוסס על IAS 12, ויש לכלול במסגרת המסים השוטפים את התוספת למס שהחבות בה נוצרה בשנת הדיווח. כמו כן, בהנחיה המקצועית נקבע כי שיעור המס הצפוי לחול בשנה שבה ימומש הנכס או תסולק ההתחייבות (מועד היפוך ההפרש הזמני), הוא שיעור מס חברות באותה שנה, מבלי להביא בחשבון את התוספת למס שעשויה לחול בשנים העוקבות. החברה לומדת את הוראות התיקון לחוק ותמשיך לבחון את השפעותיו על דוחותיה הכספיים.

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים

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

ערך	
שווי הוגן	בספרים
ליום 30 ביוני	
2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

75,843	73,239
61,869	58,885
112,209	111,417

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה א' (כולל ריבית שנצברה)
 אגרות חוב סדרה ב' (כולל ריבית שנצברה)
 אגרות החוב סדרה ג' (כולל ריבית שנצברה)

ערך	
שווי הוגן	בספרים
ליום 30 ביוני	
2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

87,805	83,580
--------	--------

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סדרה א' (כולל ריבית שנצברה)

ערך	
שווי הוגן	בספרים
ליום 31 בדצמבר	
2024	2024
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

88,086	83,960
61,038	58,744

התחייבויות פיננסיות:

אגרות חוב סדרה א' (כולל ריבית שנצברה)
 אגרות חוב סדרה ב' (כולל ריבית שנצברה)

השווי ההוגן של אגרות החוב נמדד בהתאם לרמה 1 ומבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (הבורסה לניירות ערך בתל-אביב) במועד הדיווח.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970 נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים

המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואי החשבון המבקרים
3-4	נתונים תמציתיים על המצב הכספי ביניים
5	נתונים תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים
6-8	נתונים תמציתיים על תזרימי המזומנים ביניים
9	תמצית מידע כספי נפרד נוסף ביניים

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא:

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

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 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 27 באוגוסט, 2025

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

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

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

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

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

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
נתונים תמציתיים על המצב הכספי ביניים

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

277	27,021	17,978
7,875	8,057	8,036
162,692	108,466	194,557
20,000	-	14,000
18,929	11,906	32,186
-	504	-
209,773	155,954	266,757

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
חליות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

6,235	6,235	6,235
5,547	5,290	5,477
7,920	7,121	6,857
317,854	303,348	327,808
490	226	814
1,362	931	1,740
339,408	323,151	348,931
549,181	479,105	615,688

נכסים לא שוטפים:

מלאי מקרקעין
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש, נטו
השקעה בחברות מוחזקות
מיסים נדחים
נכסים בלתי מוחשיים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים (המשך)

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

14,152	21,680	4,990
34,000	11,050	45,900
89,822	55,467	68,914
66,759	68,677	78,183
19,991	22,921	20,101
4,258	3,823	4,140
228,982	183,618	222,228

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים וקבלני משנה
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות
התחייבויות לזמן קצר בגין חכירה

סה"כ התחייבויות שוטפות

108,704	72,530	197,640
4,215	4,990	-
1,861	1,753	1,818
3,249	3,104	2,241
118,029	82,377	201,699
347,011	265,995	423,927

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

202,170	213,110	191,761
549,181	479,105	615,688

הון עצמי:

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ התחייבויות והון

27 באוגוסט, 2025			
דניאל רוקח סמנכ"ל כספים	דורון ממרוד מנכ"ל משותף ודירקטור	רמי בסירטמן מנכ"ל משותף ויו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
8,037	-	-	8,036	-	הכנסות: הכנסות ממכירת דירות הכנסות מביצוע עבודות בניה
395,767	102,545	111,949	175,510	222,831	
403,804	102,545	111,949	183,546	222,831	סך הכל הכנסות
(4,075)	2,127	-	(3,494)	-	עלות המכירות וביצוע העבודות: עלות הדירות שנמכרו עלות ביצוע עבודות בניה
(385,002)	(97,564)	(106,310)	(168,772)	(213,399)	
(389,077)	(95,437)	(106,310)	(172,266)	(213,999)	סך הכל עלות המכירות
14,727	7,108	5,639	11,280	9,432	רווח גולמי
-	383	(54)	59	(54)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות, נטו הכנסות אחרות, נטו
(14,641)	(3,139)	(3,822)	(6,540)	(8,290)	
175	65	97	107	48	
261	4,417	1,860	4,906	1,136	רווח מפעולות רגילות
(11,705)	(2,270)	(5,814)	(4,383)	(10,397)	הוצאות מימון הכנסות מימון
12,441	2,913	4,012	5,733	7,833	
736	643	(1,802)	1,350	(2,564)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(13,438)	(2,945)	(7,601)	(6,406)	(9,309)	חלק הקבוצה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(12,441)	2,115	(7,543)	(150)	(10,737)	
(189)	(1,215)	(15)	(1,540)	328	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(12,630)	900	(7,558)	(1,690)	(10,409)	מסים על ההכנסה
					סך הכל רווח נקי (הפסד) לתקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

(12,630)	900	(7,558)	(1,690)	(10,409)
----------	-----	---------	---------	----------

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי

מזומנים:

פחת והפחתות
חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות, נטו
הפסד (רווח) הון ואחרות
שינויים בריבית שנצברה והפרשי התאמה בגין
הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר
הפחתת ניכיון אגרות חוב
שינוי במסים נדחים, נטו

5,413	1,338	1,789	2,696	3,271
13,438	2,945	7,604	6,406	9,309
16	-	7	(1)	20
(10,950)	(2,572)	115	(4,975)	(3,317)
827	183	402	322	628
(264)	-	19	-	(324)
8,480	1,894	9,936	4,448	9,587

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה, נטו
ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות ובהתחייבויות
בגין חוזים עם לקוחות
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
שירותים, זכאים ויתרות זכות ובעלי קרקע
עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים
לזמן ארוך, נטו

5,380	(504)	-	4,876	-
(86,425)	(18,028)	6,303	(32,199)	(31,865)
(17,273)	(2,937)	(2,591)	(10,250)	(13,257)
734	(9,590)	1,545	3,664	110
40,635	6,085	(6,226)	8,388	(9,302)
37	45	(57)	(71)	(43)
(56,912)	(24,929)	(1,026)	(25,592)	(54,357)

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות

שוטפת

(61,062)	(22,135)	1,352	(22,834)	(55,179)
----------	----------	-------	----------	----------

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
(61,958)	(7,610)	28,872	(26,617)	(9,720)
(893)	(57)	(170)	(134)	(731)
(458)	(24)	(339)	(188)	(516)
314	56	-	95	-
3,264	2,556	(83)	3,082	(161)
(359)	(61)	-	(210)	(112)
(60,090)	(5,140)	28,280	(23,972)	(11,240)
70,565	-	-	11,945	111,258
-	-	(11,050)	-	(11,050)
12,528	20,000	(303)	20,000	(12,528)
6,000	-	-	6,000	-
(1,292)	(253)	(426)	(461)	(849)
(5,128)	(1,233)	(1,351)	(2,413)	(2,711)
82,673	18,514	(13,130)	35,071	84,120
(38,479)	(8,761)	16,499	(11,735)	17,701
38,756	35,782	1,479	38,756	277
277	27,021	17,978	27,021	17,978

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

מתן הלוואות לחברות כלולות, נטו
השקעה ברכוש קבוע
השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
תמורה ממימוש רכוש קבוע ואחרות
שינוי במזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות
בנק המוגבלים בשימוש, נטו
השקעה בנכסי זכות שימוש

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב, נטו
פרעון אגרות חוב
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ואחרים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ואחרים
פרעון התחייבויות בגין חכירה

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים (המשך)

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

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן:

5,203	640	-	2,224	1,326	נכסי זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה
265	75	-	75	107	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים באשראי

נספח ב' - מידע נוסף:

10,779	4,042	10,134	4,157	10,421	ריבית ששולמה
963	310	96	504	361	ריבית שהתקבלה
10,984	4,426	2,959	9,931	4,769	מיסים ששולמו

המידע הנוסף המצורף לתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים מהווה חלק בלתי נפרד ממנו

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים המיוחסים לחברה עצמה

תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

1. כללי:

א. להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות המאוחדים.

בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זה.

החברה - רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ.

חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או מיזם משותף, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים:

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024, למעט המפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025.

ג. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד של החברה ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ד. לפרטים בדבר זכיית החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל ברעננה יחד עם שותף, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ה. לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות לתאגידים בנקאיים ראה ביאור 4 בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ו. לפרטים בדבר סיכון הנזילות ראה ביאור 5 בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

ז. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב סדרה ג' ראה ביאור 6 בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, רמי בסירטמן, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("התאגיד") לרבעון שני של שנת 2025 ("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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

רמי בסירטמן, מנכ"ל משותף

תאריך : 27 באוגוסט 2025

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, דורון ממרוד, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("התאגיד") לרבעון שני של שנת 2025 ("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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

דורון ממרוד, מנכ"ל משותף

תאריך : 27 באוגוסט 2025

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

אני, דניאל אלכסנדר רוקח, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 ("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 הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי, ובגילויי ובבקרה עליהם.

(5)

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

דניאל אלכסנדר רוקח, סמנכ"ל כספים

תאריך: 27 באוגוסט 2025

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2025**

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
3	דוח תמציתיים ביניים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים ביניים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
5-6	דוחות תמציתיים ביניים על השינויים בהון
7-8	דוחות תמציתיים ביניים על תזרימי המזומנים
9	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקר לבעלי המניות של רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ (להלן - "החברה")**, הכולל את הדו"ח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

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

מסקנה:

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

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 באוגוסט, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים

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

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד אילת

מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 972 (2) 501 8888

פקס: 972 (2) 537 4173

info-jer@deloitte.co.il

טלפון: 972 (4) 860 7333

פקס: 972 (2) 867 2528

info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 972 (8) 637 5676

פקס: 972 (2) 637 1628

info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 972 (73) 399 4455

פקס: 972 (73) 637 4455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם

אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוח על המצב הכספי

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

2,848	4,104	842
815	745	642
26,497	10,022	61,277
48,575	24,000	49,814
6,534	6,167	3,110
73,253	75,444	71,446
158,522	120,482	187,131
158,522	120,482	187,131

נכסים שוטפים
מזומנים ופקדונות משועבדים בחשבונות בנקים מוגבלים בשימוש לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות – חוזי הקמה לביצוע עבודות לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות – עסקאות בנייה וייזום צדדים קשורים חייבים ויתרות חובה מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

117,450	73,462	137,570
16,231	21,720	16,500
6,371	7,184	11,251
2,235	1,689	1,591
2,166	1,555	419
1,625	9,869	1,193
146,078	115,479	168,524

התחייבויות שוטפות:
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים הלואות מצדדים קשורים ספקים ונותני שירותים זכאים ויתרות זכות התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום

סה"כ התחייבויות שוטפות

2,833	1,123	4,250
2,833	1,123	4,250

התחייבויות לא שוטפות:
התחייבויות בגין מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

148,911	116,602	172,774
---------	---------	---------

סה"כ התחייבויות

9,611	3,880	14,357
-------	-------	--------

הון עצמי:
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה

158,522	120,482	187,131
---------	---------	---------

סה"כ התחייבויות והון

דניאל רוקח סמנכ"ל כספים	רמי בסירטמן מנהל	אברהם ישעיהו נפחא מנהל	27 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
----------------------------	---------------------	---------------------------	--

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

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
64,816	15,985	17,637	22,445	40,325
5,398	1,145	1,378	2,005	3,315
<u>70,214</u>	<u>17,130</u>	<u>19,015</u>	<u>24,450</u>	<u>43,640</u>
(47,160)	(11,464)	(13,164)	(16,364)	(29,474)
(5,339)	(1,107)	(1,416)	(1,956)	(3,247)
<u>(52,499)</u>	<u>(12,571)</u>	<u>(14,580)</u>	<u>(18,320)</u>	<u>(32,721)</u>
17,715	4,559	4,435	6,130	10,919
(1,081)	(230)	(532)	(336)	(840)
(861)	(111)	(148)	(537)	(297)
<u>15,773</u>	<u>4,218</u>	<u>3,755</u>	<u>5,257</u>	<u>9,782</u>
(6,173)	(1,422)	(1,411)	(3,100)	(3,619)
<u>9,600</u>	<u>2,796</u>	<u>2,344</u>	<u>2,157</u>	<u>6,163</u>
(2,208)	(643)	(538)	(496)	(1,417)
<u>7,392</u>	<u>2,153</u>	<u>1,806</u>	<u>1,661</u>	<u>4,746</u>

הכנסות:

הכנסות ממכירת דירות

הכנסות מביצוע עבודות בניה

סך הכל הכנסות

עלות המכירות וביצוע העבודות:

עלות הדירות שנמכרו

עלות ביצוע עבודות בניה

סך הכל עלות המכירות

רווח גולמי

הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

רווח מפעולות רגילות

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על הכנסה

מסים על ההכנסה

סך הכל רווח נקי ורווח כולל לשנה

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

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוח על השינויים בהון

**לתקופה של שישה חודשיים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)**

	קרן הון בגין הטבות מבעלי שליטה	רווח/הפסד שנצבר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2,657	6,954	9,611
	-	4,746	4,746
	2,657	11,700	14,357

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

	קרן הון בגין הטבות מבעלי שליטה	רווח/הפסד שנצבר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	2,657	(438)	2,219
	-	1,661	1,661
	2,657	1,223	3,880

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:
רווח (הפסד) נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

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

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוח על השינויים בהון

**לתקופה של שלושה חודשיים שהסתיימה
ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)**

הון המניות (*) אלפי ש"ח	קרן הון בגין הטבות מבעלי שליטה אלפי ש"ח	רווח/הפסד שנצבר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	2,657	9,894	12,551
-	-	1,806	1,806
-	2,657	11,700	14,357

יתרה ליום 1 באפריל 2025

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

הון המניות (*) אלפי ש"ח	קרן הון בגין הטבות מבעלי שליטה אלפי ש"ח	רווח/הפסד שנצבר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	2,657	(930)	1,727
-	-	2,153	2,153
-	2,657	1,223	3,880

יתרה ליום 1 באפריל 2024

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 ביוני 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון המניות (*) אלפי ש"ח	קרן הון בגין הטבות מבעלי שליטה אלפי ש"ח	רווח/הפסד שנצבר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח
-	2,657	(438)	2,219
-	-	7,392	7,392
-	2,657	6,954	9,611

יתרה ליום 1 בינואר 2024

רווח נקי לשנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

(*) רווח נקי לשנה.

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

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
רווח לתקופה

7,392 2,153 1,806 1,661 4,746

התאמות:
**הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

2,170 607 539 460 1,417

שינוי במסים נדחים, נטו
הפסד מהתאמת שווי הוגן של התחייבויות
פיננסיות (הלוואות מבעלי שליטה) המטופלות
בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
שינויים בריבית שנצברה והפרשי התאמה בגין
הלוואות שניתנו והתקבלו לצדדים קשורים

916 189 (302) 726 326
622 291 221 585 906
3,708 1,087 458 1,771 2,649

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה,
נטו
עליה בלקוחות ונכסים בגין חוזים
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה במקדמות מלקוחות ובהתחייבויות בגין
חוזים עם לקוחות
עליה בהתחייבויות לספקים קבלני משנה ולנותני
שירותים, זכאים ויתרות זכות

1,631 1,987 1,010 (560) 1,807
(23,852) (8,354) (14,649) (7,307) (34,607)
(5,437) (2,519) (218) (4,942) 1,710
(10,595) (1,161) (721) (2,962) (2,179)
2,099 2,362 6,236 2,366 4,236
(36,154) (7,685) (8,342) (13,405) (29,033)
(25,054) (4,445) (6,078) (9,973) (21,638)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(30,000) - - (6,000) -

מתן הלוואות לצדדים קשורים
שינוי במזומנים ופקדונות משועבדים או בחשבונות
בנקים המוגבלים בשימוש, נטו

(1,822) (3,528) (801) (3,078) 2,006
(31,822) (3,528) (801) (9,078) 2,006

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

63,193 8,212 7,909 19,205 20,120

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
שינוי ביתרות צדדים קשורים, נטו

(6,318) (240) (1,030) (155) (488)

56,875 7,972 6,879 19,050 19,632

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(1) (1) - (1) -

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

1 1 - 1 -

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

- - - - -

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ
דוחות על תזרימי המזומנים

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

נספח א' - מידע נוסף:

7,006	2,351	2,433	3,534	4,929
2,748	193	832	310	1,690

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

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

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת:

רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל. למועד הדוח הכספי, החברה מוחזקת בחלקים שווים (50% כל אחד) על ידי רם אדרת מגורים בע"מ ועל ידי סלעית א.י.ש נדל"ן בע"מ.

החברה החלה בפעילותה העסקית בשנת 2021 ועוסקת בתחום הבניה למגורים.

ב. הגדרות:

בדוחות כספיים אלה:

(1) החברה:

רם אדרת סלעית גני איילון בע"מ.

(2) צד קשור:

כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי 24.

(3) תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "IFRS"):

תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הוועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הוועדה המתמדת לפרשנויות (SIC) בהתאמה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

דוחות כספיים ביניים מוצגים באופן תמציתי בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (להלן - "IFRS") ולתקן-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ואינם כוללים את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותם ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "הדוחות השנתיים"), אשר בביאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות ביניים אלה.

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה החברה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שישמשו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים הביניים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שההוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג.

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