



רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025

חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה

נספח א' לדוח הדירקטוריון

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 ומידיים), 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 ותשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ("תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות הדוחות. ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים, ביניים, ליום 30 בספטמבר 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"), דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, אשר פורסם ביום 29 במאי 2025 ("דוח רבעון 1 לשנת 2025")² ודוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה ושישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, אשר פורסם ביום 27 באוגוסט 2025 ("דוח רבעון 2 לשנת 2025")³.

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.נ. 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.נ. אגרות חוב (סדרה ב') וביום 10 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 113,000,000 ש"ח ע.נ. 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,

¹ מס' אסמכתא: 2025-01-022701.

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

³ ראו דיווח מיום 27 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 2025-01-064337).

לרבות פרויקטי התחדשות עירונית (תמ"א 38/2 ופינוי בינוי). בכלל זה, החברה מלווה את 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 באוקטובר 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 30.09.25	מכירת יח"ד בתקופה 01.10.25 ועד בסמוך למועד הדוח	מכירת יח"ד - ינואר - ספטמבר 2025	מכירת יח"ד - ינואר - ספטמבר 2024	יח"ד מכורות לשנת 2024	יח"ד מכורות בפרויקט נכון ליום 30.09.25	שיעור מכירות נכון ליום 30.09.25
רמת אדרת מתחם צפוני, אריאל	116	100%	100%	-	3	5	7	115	99%
רמת אדרת מתחם דרומי, אריאל	174	100%	96%	-	5	4	5	161	93%
MY ADERET קרית גת (שלב א')	190	100%	90%	3	10	30	33	176	93%
MY ADERET קרית גת (שלב ב')	95	100%	79%	-	12	45	54	70	74%
אדרת בגני איילון, לוד *	86	50%	80%	2	9	14	15	61	71%
אדרת בכוכב הצפון, אשקלון	109	100%	73%	1	4	6	6	87	80%
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%	26%	1	18	83	88	118	59%
הרובע הבינלאומי, לוד מגרש 305	200	100%	12%	3	25	38	83	108	54%
אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 67078 *	126	50%	(**)	-	6	34	84	89	71%
אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 68476 *	115	50%	28%	1	10	59	61	71	62%
אדרת בירושלים גבעת המטוס מתחם 68481 *	90	50%	9%	-	35	30	35	70	78%
חבצלת השרון	192	100%	(**)	91	12	-	-	12	6%
עולי הגרדום 18-20 *	16	50%	(**)	-	4	-	-	4	25%
עולי הגרדום 2-4 *	14	50%	(**)	-	-	-	-	-	0%
סה"כ	1,920			102	153	351	474	1,339	

(*) 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 בספטמבר 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 - ספטמבר	מכירת יח"ד ינואר - ספטמבר	מכירות מיום 01.10.25 ועד לסמוך לפרסום דוח זה	סעיף
2024	2024	2025		
812,081	613,216	287,776	172,258	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 בתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 לספטמבר 2025 הינו בסך של כ-89% מסה"כ המכירות (ללא דירות מחיר למשתכן), כאשר כ-41% מסך העסקאות היו בדרך של פריסת תשלומים לא ליניארית (יצוין כי בהתאם להגדרת בנק ישראל מיום 6 לאפריל 2025 מרבית חוזי המכר כאמור מוגדרים כפריסת תשלומים ליניארית) - וכ-48% 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 רם 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 הווארך 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 הווארך 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 בירושלים 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 בירושלים 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 שנוותרת 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.ג., 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 18.1 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 ו-2025-01-009298 – 2025-01-011743, בהתאמה).

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

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 ליחידות 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).

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

ביום 7 באפריל 2025 נודע לחברה על זכייתה, ביחד עם צד שלישי שאינו קשור לבעלי השליטה בה (חלק החברה בפרויקט - 50%), במכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) של מקרקעין, ביעוד 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 בניה 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 תתבצע 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

ביום 26 ביוני 2025 התקבל בחברה היתר בניה מלא לפרויקט ה"רובע הבינלאומי" מגרש 305 בעיר לוד (להלן בסעיף קטן זה - "הפרויקט") אשר העודפים בגינו משועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים נוספים בקשר לפרויקט ראו סעיף 7.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ובסעיף 1.4 בנספח א' לדוח רבעון 1 לשנת 2025.

2. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון השנתי, במהלך חודש אוקטובר 2025, חתמה מדינת ישראל על הסכם הפסקת אש וסיום הלחימה בעזה. עם זאת, עדיין קיימת אי-ודאות בנוגע להשפעת המלחמה. אף על פי כן, נכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור ב' לדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 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.

הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בישראל הינן הלוואות בריבית מבוססת פריים ולפיכך, חשופות לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 583 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 בספטמבר 2025 : סך של כ- 25.1 מיליון ש"ח), ומשכך הם מגדרים בחלקם את השפעת עליית ריבית הפריים על הוצאות המימון של החברה, כאמור לעיל.

בסמוך למועד פרסום הדוח החליט בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית ב-0.25%. עם זאת יצוין, כי ככל שתחול עלייה בשיעור 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 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות	43,671	30,866	35,901	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה בעיקרה מגידול ביתרת הכנסות לקבל מפרויקטים שהחלה הקמתם בניכוי פרויקטים שהסתיימו. יצוין, כי כ-60% מן היתרה ליום 30 בספטמבר 2025 הינה בגין חוזי הקמה לביצוע עבודות לחברות כלולות.
לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה וייזום	176,901	83,459	114,944	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה בעיקרה מגידול ביתרת הכנסות לקבל בפרויקט "מיי אדרת" בקרית גת (שלבים א' ו-ב'), בפרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד מגרש 305 ובפרויקט "כוכב הצפון" באשקלון ביחס להתקדמות בביצוע בהתאם לתקן IFRS 15, בניכוי פרויקטים שהסתיימו.
חייבים ויתרות חובה	23,117	11,421	12,683	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה בעיקרה מגידול ביתרות מוסדות לקבל.
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	969,978	1,012,219	1,050,032	השינוי בין התקופות נובע מעלויות שנצברו בניכוי עלויות שנזקפו לעלות בהתאם לתקן IFRS 15.
סה"כ נכסים שוטפים	1,249,155	1,218,099	1,277,521	--
מלאי מקרקעין	6,238	6,238	6,238	--
השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	121,337	78,674	83,416	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה מעלייה בהשקעות בפרויקטים בתכנון ועבודות קרקע של חברות כלולות, בעיקר לצורך רכישת קרקע ביבנה ורעננה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	164,637	113,256	117,789	--
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	555,534	597,872	550,697	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	34,000	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופות המקבילות נבעה מפירעון צפוי של קרן אגרות חוב (סדרה א').
ספקים וקבלני משנה	84,444	63,632	92,344	השינוי בתקופת הדיווח ביחס לתקופות ההשוואה נבעה מהיקף העבודות של הפרויקטים בביצוע.
זכאים ויתרות זכות	104,106	87,178	98,147	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מקבלת הלוואה מחברה כלולה.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות - חוזי הקמה לביצוע עבודות	6,324	10,178	5,338	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	218,291	215,760	290,327	ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 הירידה נובעת בעיקר מהכרה בהכנסה בגין הכנסות שבוטלו בעבר בפרויקט "מיי אדרת" באריאל. ביחס לתקופה המקבילה אשתקד חלה עלייה ביתרה בגין פרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד אשר קוזה ע"י ירידה ביתרה בגין פרויקט "מיי אדרת" באריאל.
סה"כ התחייבות שוטפות	1,021,679	989,768	1,075,111	--
אגרות חוב	197,991	131,355	108,704	העלייה ביחס לתקופות הקודמות נבעה בעיקרה מהנפקת אג"ח (סדרה ג') בהיקף של כ-113 מיליון

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024		
				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	3,299	4,558	4,215	--
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	205,726	141,233	118,029	--
הון עצמי	186,387	200,354	202,170	--

5. תוצאות הפעילות

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
הכנסות ממכירת דירות	341,764	117,287	123,975	39,596	181,277	בתקופת הדוח הייתה הכרה בהכנסה בפרויקט אריאל דרומי כתוצאה ממסירת דירות ובפרויקט "הרובע הבינלאומי" בלוד אשר בתקופה המקבילה אשתקד עדיין לא החלה ההכרה בהכנסה בגינו. כמו כן, 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	119,797	108,349	35,210	33,397	148,665	העלייה בהכנסות מביצוע עבודות בניה נובעת מהתחלת פרויקטים חדשים עבור חברות הקבוצה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר קוזה על ידי קיטון בהכנסות מביצוע לצדדים שלישיים.
סה"כ הכנסות ממכירת דירות וביצוע עבודות בניה	461,561	225,636	159,185	72,993	329,942	--

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
עלות הדירות שנמכרו	(319,195)	(117,221)	(108,782)	(49,505)	(171,441)	השינוי בעלות ההכנסות תואם להסבר על השינוי בהכנסות. עם זאת, ישנה עלייה בעלות הדירות שנמכרו בתקופות הדיווח ביחס לתקופות המקבילות אשתקד בעקבות עדכון תקציבי הביצוע (בעיקר בפרויקטים אריאל צפוני, אריאל דרומי "מיי אדרת" בכרמי גת ו-"בית שולמית" בעפולה), אשר השפיע על תוצאות תקופות הדיווח.
עלות ביצוע עבודות בניה	(119,972)	(104,608)	(39,391)	(33,522)	(145,396)	
סה"כ עלות הדירות שנמכרו ועבודות בניה בביצוע	(439,167)	(221,829)	(148,173)	(83,027)	(316,837)	--
רווח גולמי	22,394	3,807	11,012	(10,034)	13,105	--
הוצאות מכירה ושיווק	(7,822)	(4,613)	(3,285)	(1,625)	(7,263)	השינוי נובע מגידול בהוצאות הפרסום (בין השאר גם כתוצאה מגידול בהכרה בהכנסה ביחס לתקופות המקבילות).
הוצאות הנהלה וכלליות	(21,013)	(19,109)	(7,349)	(6,645)	(25,779)	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מעלייה בהוצאות השכר בשל גידול בכמות העובדים.
הכנסות אחרות, נטו	65	156	17	49	175	--
הפסד תפעולי	(6,376)	(19,759)	395	(18,255)	(19,762)	--
הוצאות מימון	(23,683)	(8,523)	(11,121)	(1,699)	(9,994)	העלייה בתקופות הדיווח ביחס לתקופות המקבילות אשתקד נבעה בעיקרה מהנפקת אג"ח (סדרות ב' ו- ג'), מהשפעות עיתוי היוון הוצאות מימון ספציפי כתלות בקבלת היתר בניה, בעיקר בפרויקט "הרובע הבינלאומי" לוד, קבלת הלוואה מחברה כלולה וגידול בניצול מסגרות בחשבוניות ליווי בהתאם להתקדמות הבנייה.
הכנסות מימון	10,415	7,882	3,647	2,467	10,469	העלייה בתקופת הדיווח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקרה מהכרה ברכיב מימון מהותי בעסקאות מכר דירות עם תמורה דחויה ומגידול בהכנסות מימון מחברות כלולות.
חלק החברה ברוחי (הפסדי) חברות מוחזקות	(656)	1,406	78	752	2,181	--

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2025	2024	2025	2024		
הפסד לפני מיסים על הכנסה	(20,300)	(18,994)	(7,001)	(16,735)	(17,106)	--
מיסים על ההכנסה	4,517	4,548	1,627	3,979	4,476	--
רווח נקי (הפסד)	(15,783)	(14,446)	(5,374)	(12,756)	(12,630)	--

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

תחום פעילות	נושא	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
		2025	2024	2025	2024		
ייזום נדל"ן למגורים	הכנסות	398,851	138,479	148,517	49,543	216,436	הגידול בשיעור הרווח הגולמי נובע מכך שבתקופה המקבילה אשתקד עודכנו תקציבי הביצוע (בעיקר בפרויקט "מיי אדרת" באריאל) בעקבות השפעות המלחמה.
	רווח גולמי	32,266	5,841	20,542	(7,374)	19,426	
	שיעור רווח גולמי	8%	4.2%	13.8%	(14.9%)	9%	
ביצוע עבודות קבלנות בניה	הכנסות	80,854	89,550	21,621	25,100	118,845	הקיטון בהכנסות מביצוע עבודות בנייה ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובעת מירידה בהכנסות מול צדדים שלישיים.
	רווח גולמי	(1,683)	3,142	(4,734)	(420)	2,301	הירידה בשיעור הרווח הגולמי לעומת התקופות המקבילות אשתקד נבעה מעדכון תקציב הביצוע בפרויקט "בית שולמית" בעפולה.
	שיעור רווח גולמי	(2%)	3.5%	(21.9%)	(1.7%)	1.9%	

6. נזילות

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

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי הדירקטוריון
	2024	2025	2024	2025		
תזרים המזומנים לפעילות שוטפת	(93,253)	(13,230)	(1,513)	15,098	(2,081)	תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בתקופת הדיווח מושפע בעיקר מהיקף העלויות בפרויקטים שביזום 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- 44 מיליון ש"ח.
תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה	10,194	(33,778)	(5,875)	(44,269)	(31,703)	תזרים המזומנים החיובי מפעילות השקעה בתקופת הדיווח נבע בעיקר מירידה במזומנים ופיקדונות משועבדים או בחשבונות בנק המוגבלים בשימוש שקוזה על ידי מתן הלוואות לחברות כלולות לצורך השקעה בפרויקטים אותם הן מקדמות, בעיקר בפרויקט יבנה מזרח ובפרויקט ברעננה.
תזרים המזומנים מפעילות (לפעילות) מימון	98,888	22,316	7,043	15,765	(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.

7. 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 בספטמבר 2025, באלפי ש"ח:

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר לאחר 2025 (לתקופה של 12 חודשים)
	2025	2024		
נכסים שוטפים	1,249,155	1,218,099	1,277,521	790,140
התחייבויות שוטפות	1,021,679	989,768	1,075,111	755,790
עודף נכסים שוטפים על ההתחייבויות השוטפות	227,476	228,331	202,410	34,350

8. 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 בספטמבר 2025, בדוחות הכספיים המאוחדים לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בסך של כ- 93.3 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ- 69.2 מיליון ש"ח. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 227.5 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ- 34.3 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי לאותו תאריך בסך של כ- 50.5 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ- 50.2 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 בחן 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 בספטמבר 2025 בסך של כ- 18.2 מיליון ש"ח; (ב) מסגרות אשראי בלתי מנוצלות נכון ליום 30 בספטמבר 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- 616 מיליון ש"ח (מתוכם כ-372 מיליון ש"ח 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.

9. 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.

9.1 הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך

ליום 30 בספטמבר 2025			
אלפי ש"ח	טווחי שיעורי ריבית		
555,534	6.7%-11%	לזמן	אשראי קצר
3,299	6.95%-7.95%	לזמן	אשראי ארוך

9.2 היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	ל-12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח			
3,757	3,454	17,695	היקף ממוצע של הלוואות לזמן ארוך
553,115	550,592	583,253	היקף ממוצע של הלוואות לזמן קצר

9.3 אמות מידה פיננסיות

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

התחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	היחס בפועל ליום 30 בספטמבר 2025
הסכם מסגרת אשראי וערבויות בנקאיות מיום 9 בספטמבר 2021 וכתבי התיקון לו מחודשים ינואר 2022, ופברואר 2024 לצורך ליווי הפרויקט.	ההון העצמי ⁴ של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 185 מיליון ש"ח.	185 מיליון ש"ח	186.4 מיליון ש"ח
	שיעור ההון העצמי של החברה (כמוגדר לעיל) לא יפחת בכל עת שהיא מסך השווה ל-17% מסך המאזן נטו ⁵ של החברה	17%	15.9%

9.4 אגרות חוב

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

⁴ "הון עצמי" משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה באותה שנה, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים וקרנות.

⁵ "מאזן נטו" משמעו: סך המאזן בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר ובניכוי מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות והתחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות ועסקאות קומבינציה.

10. תרומות

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

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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

16. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

17. אירועים לאחר תאריך המאזן

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

חלק רביעי - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

18. אגרות החוב של החברה שבמחזור

18.1 להלן פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור בהתאם לשטרי הנאמנות⁶

סדרה ג'	סדרה ב'	סדרה א'	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות)
כן	כן	כן	מועד הנפקה
10 בפברואר 2025	31 ביולי 2024	הנפקה לראשונה בחודש יוני 2023, הרחבת סדרה בחודש פברואר 2024	ערך נקוב (אלפי ש"ח)
113,000	59,800	85,000	במועד ההנפקה
113,000	59,800	73,950	יתרה שבמחזור למועד אישור הדוח
113,000	59,800	73,950	משוערך למועד הדוח
1,814	1,112	1,682	ריבית שנצברה (אלפי ש"ח) ליום 30 בספטמבר 2025
111,530	58,966	73,395	ערך בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח)
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 בירושלים) ⁷ . החל מיום 19 ביוני 2025 – שיעור הריבית השנתית עומדת על 7.69% (לאחר קיטון של 0.25% בגין קבלת היתר במתחם 68481) ⁸ .	ריבית קבועה שנתית בשיעור 9.1%.	סוג הריבית/שיעור הריבית
112,887	62,611	76,982	שווי בבורסה ליום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח)
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	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	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,	מועד תשלום קרן

⁶ 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 074091-01-2023) ("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 077502-01-2024) ("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 009734-01-2025) ("שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג')").

⁷ 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 006541-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁸ לפרטים בדבר הקיטון בתוספת הריבית על אגרות החוב בגין קבלת היתר בניה במתחם 68481 בפרויקט גבעת המטוס ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 ביוני 2025 (מס' אסמכתא 043600-01-2025), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'	
השני, השלישי והרביעי על חשבון הקרן יהוו 13%, 27%, ו-33%, בהתאמה, מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה א').	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.	החברה 40% מהקרן וביום 31 בדצמבר 2028 תפרע החברה 40% מהקרן.	
ריבית שנתית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א'), בשיעור של 9.1%.	ריבית שנתית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב'), בשיעור של 7.44%.	ריבית שנתית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג'), בשיעור של 6.42%.	מועד תשלום ריבית
הריבית על אגרות החוב (סדרה א') תשולם ביום 31 בדצמבר 2023 ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026.	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.	הריבית על אגרות החוב (סדרה ג') תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).	
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 בטחונות
לפרטים בדבר בטחונות שהוענקו למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א').	לפרטים בדבר בטחונות שהוענקו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').	לפרטים בדבר בטחונות שהוענקו למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג'), ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').	בטחונות
להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה א') יצרה לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') את הבטחות המפורטות להלן: (א) שעבוד יחיד, קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), ראשון בדרגה, לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבות 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.	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 בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.	להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג') ולעבדות של 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 הנאמנות, ככל שימומשו, ולרבות הוצאות משפטיות, החברה יצרה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב את הבטחות המפורטות להלן: (א) שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר) לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה	
(ב) שעבוד יחיד, קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבות של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם חברות הפרויקט המתנהל על ידי רשם החברות, על	השעבוד) ראשון בדרגה, מוגבל בסכום עד לערך ההתחייבות של אגרות החוב, שיירשם לטובת הנאמן במרשם חברות הפרויקט המתנהל על ידי רשם החברות, על	השעבוד) ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בסעיף 7.1.1 לשטר הנאמנות), לרבות על הכספים ו/או	

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם, לרבות פירותיהם. (ג) שעבוד קבוע (על מלוא זכויות החברה הבת בחשבון המשועבד ביחס לפרויקט כרמי גת בקריית גת שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל 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 איגרות החוב או הנאמן.	50% מזכויות חברת הפרויקט לקבלת כספי העודפים המותאמים (כהגדרתם בשטר) של פרויקט גבעת המטוס בירושלים 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 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 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 שייווצר על פי הסכם הליווי 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	שתתקבל 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, ובמופקד בו ובכל הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שיופקדו ושיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל 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 אישורו לשחרורם, בכפוף לאישורו כאמור. זכויות החברה הבת לקבלת כספי העודפים כאמור לעיל הינן בכפוף ולאחר שיוחזרו קודם לבנק המלווה, מלוא הסכומים המגיעים לו ו/או

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
	הפרויקט בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, ובמופקד בו ובכל הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שיופקדו ושיוחזקו מעת לעת בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, וכל תמורה שתתקבל 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.	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 בלוד 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,	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי,

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
להעמיד את אגרות החוב (סדרה א') לפדיון מוקדם ובמקרה 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; (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 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 ההתחייבותי של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור (קרן בתוספת ריבית), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית	להעמיד את אגרות החוב (סדרה ב') 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 חלקי 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 ההתחייבותי של	להעמיד את אגרות החוב (סדרה ג') 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, חברה 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 חלקי 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 ההתחייבותי של

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם. (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת אג"ח ממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 2%. היוון אגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה א') העומדות לפדיון מוקדם.	אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית), עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם. (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהווה לפי תשואת אג"ח ממשלתי בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ב') העומדות לפדיון מוקדם.	החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם שבמחזור, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל. הריבית שנצברה עד למועד הפדיון המוקדם, תשולם על הערך הנקוב הנפדה בפדיון המוקדם. (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת הריבית אותה נושיות אגרות החוב במועד הפדיון המוקדם) כשהיא מהווה לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדרתה בשטר הנאמנות) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%. היוון אגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם יחושב החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה ג') העומדות לפדיון מוקדם.
כן	כן	כן
לא	לא	לא
אין	אין	אין
למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ואישורו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ואישורו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.	למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ואישורו, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיות לפי שטר הנאמנות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות)	(א) החברה תהיה רשאית, בכל עת וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), באלו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם בשטר הנאמנות), אחד או יותר וכל שילוב	(א) החברה תהיה רשאית, בכל עת וללא הגבלה במספר הפעמים, להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת ("הנכס המוחלף"), באלו מהנכסים המותרים לשעבוד כבטוחה (כהגדרתם בשטר הנאמנות), אחד או יותר וכל שילוב

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
כבטוחה כהגדרתם לעיל, אחד או יותר וכל שילוב ביניהם ("הנכס המותר"), הכול – לפי שיקול דעתה של החברה, מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ובלבד שיתקיימו 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 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 בשטר הנאמנות, לפיהם מתקיימת עמידה ביחס 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	ביניהם, הכול – לפי שיקול דעתה של החברה ("הנכס המותר"), מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה 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 7.3.5 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 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	ביניהם, הכל – לפי שיקול דעתה של החברה ("הנכס המותר"), מבלי שתידרש לאישור הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב (סדרה 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 בשטר 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 כמפורט בסעיף 7.5.3 בשטר 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 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

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
לטובת הנאמן, במקביל ליצירת 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 התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל (סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות).	המוסכם על הנאמן, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין איגרות החוב (סדרה ב') וכלפי הצד השלישי, להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי הנ"ל (סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות).	תיצור לטובת הנאמן, במקביל ליצירת 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 התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד איגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן 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 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 א') נוספות, בין בהנפקה לציבור נוספת, או בהנפקה פרטית או בדרך אחרת, שתנאיהן יהיו זהים לאלו של אגרות החוב, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו בכלל בהנפקה הראשונה של סדרה זו, וזאת בהתקיים (במצטבר): (1) קודם להרחבת הסדרה, החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או	(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 תהייה 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 לאלו של אגרות החוב, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו בכלל בהנפקה הראשונה של סדרה זו, וזאת בהתקיים (במצטבר): (1) קודם להרחבת הסדרה,	(א) ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת בתנאים זהים לאגרות החוב (סדרה ג') או שאינה מגובה בביטחונות (וכל עוד אינה מגובה 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 לאלו של אגרות החוב, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו בכלל בהנפקה הראשונה של סדרה זו, וזאת בהתקיים (במצטבר): (1) קודם להרחבת הסדרה,

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר הנאמנות, לפיהם יחס החוב לבטוחה 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 הדיוור בפרויקט כרמי גת בקריית 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 לדוחותיהם הכספיים האחרונים 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; (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).	החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר הנאמנות, לפיהם יחס החוב לבטוחה 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 הדיוור המיועדות למכירה בשוק החופשי בפרויקט המטוס בירושלים 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 לדוחותיהם הכספיים האחרונים 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	להרחבת הסדרה, החברה תציג לנאמן העתק מדוחות אפס או דוחות מעקב או כל מסמך אחר הנדרש לפי שטר הנאמנות, לפיהם יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר הנאמנות) לא יעלה על 65% לאחר הרחבת הסדרה, ואולם במקרה שבו קודם להרחבת הסדרה פרסמה החברה בדיווח מיידי כי חברת הבת קיבלה היתר בניה למגרש 305 ועומדת ביעדי מכירות של לפחות 60% חוזי מכירה מחייבים מסך יחידות הדיוור בפרויקט הרובע הבינלאומי בלוד וביעד ביצוע (שיעור השלמה) של לפחות 30% בפרויקט הרובע הבינלאומי בלוד, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בסעיף 7.5 לשטר 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 לדוחותיהם הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה,

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'	
	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).	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 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) ששוער, יתווספו/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי	החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) כלשהי, ובכלל זה 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) ששוער, יתווספו/ יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/ הפסדי	

סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
השערוך בגין אותו נכס, אשר הוכרו ו/או יוכרו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בגין תקופות קודמות; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים 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.	השערוך 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.	הפסדי השערוך 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, 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 בפועל של החוב על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ג'), שלא לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות), באיזה מהמקרים המפורטים בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות.

18.2 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.

18.3 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').

18.4 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 בספטמבר 2025 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות הרלבנטי):

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 30 בספטמבר 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- 186.4 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 – 15.9%. 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 ההון למאזן (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי	

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 30 בספטמבר 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-63.2% סדרה ב' – כ-69.5% סדרה ג' – כ-72.4% 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 (למונחים תהיינה המשמעות שניתנה להם בשטר הנאמנות הרלבנטי):

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 30 בספטמבר 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-186.4 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 – 15.9%	יחס הון למאזן נטו (כהגדרתו בסעיף 6.3.2 לשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים	

הערות	אופן חישוב אמת המידה הפיננסית ותוצאותיה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 (בהתאם לדוחות הכספיים)	אמת מידה פיננסית	
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 בספטמבר 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).

18.5 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 תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.25	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.25	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.25	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.25
MY ADERET כרמי גת (שלב א')	190	11	2	22,974	3,305
MY ADERET כרמי גת (שלב ב')	95	12	4	25,654	7,550
גבעת המטוס – מתחם 1	126	-	-	-	-
גבעת המטוס – מתחם 2	115 ו- 1,050 מ"ר מסחר	7 יח"ד ו- 948 מ"ר מסחר	1 יח"ד ו- 363 מ"ר מסחר	38,473	11,980
גבעת המטוס – מתחם 3	90	שוק חופשי 36, מחיר בהנחה 33	מחיר בהנחה 7	88,069	5,060

חלק החברה בשווין 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 30.09.25	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.25	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.25	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.25		
8,435	228,593	4	108	200 ו-1,170 מ"ר מסחר	הרובע הבינלאומי – מגרש 305 (*)
16,227	45,298	7	18	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 בנובמבר 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	רבעון 3		
75,671	75,671	75,671	75,671	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
34,285	34,285	34,285	34,285	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
105,301	118,528	135,240	151,840	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
3,316	3,316	3,317	3,319	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
218,573	231,800	248,513	265,115	סה"כ עלות מצטברות	
218,573	231,800	248,513	265,115	סה"כ עלות מצטברות 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	18,031	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
27	27	26	24	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
58,172	50,825	34,324	18,055	סה"כ עלות שנותרת להשלמה	
65%	70%	80%	90%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
9/2025	9/2025	9/2025	12/2025	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.1.2 שיווק הפרויקט⁹

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
34	5	4	2	מס' יחידות	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,473	551	432	185	יחידות (מ"ר)	

⁹ 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	רבעון 3		
17.7	20.3	19.6	17.9	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באש"ח) ¹⁰
165	170	174	176	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
17,911	18,462	18,894	19,079	יחידות דיור (מ"ר)	
16.1	16.2	16.3	16.3	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
341,504	342,868	342,675	342,477	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
288,537	300,872	309,479	313,028	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
84.5%	87.8%	90.3%	91.4%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
25	20	16	14	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
2,642	2,091	1,659	1,475	יחידות דיור (מ"ר)	
31,241	26,028	22,078	21,050		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
4	2	-	3		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
21.4	20.7	-	19.3		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

¹⁰ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח מכר של הדירה בלבד.

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	רבעון 3		
37,835	37,835	37,835	37,835	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
17,133	17,133	17,133	17,133	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
48,554	54,832	60,659	69,773	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
1,655	1,656	1,656	1,657	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
105,177	111,456	117,283	126,398	סה"כ עלות מצטברת	
105,177	111,456	117,283	126,398	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	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	19,757	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
17	15	15	14	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
41,716	35,475	29,006	19,771	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
54%	61%	68%	79%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
4/2026	4/2026	4/2026	03/2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.2.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
55	4	3	5	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6,382	429	353	518	יחידות דיור (מ"ר)	
17.6	21.4	20.0	18.2	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹¹
58	62	65	70	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
6,757	7,186	7,540	8,057	יחידות דיור (מ"ר)	

¹¹ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח מכר של הדירה בלבד.

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
17.6	17.8	17.9	17.9	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
186,819	187,032	187,459	187,232	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
117,935	127,368	134,381	143,720	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
63.1%	68.1%	71.7%	76.8%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
37	33	30	25	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
3,559	3,130	2,776	2,259	יחידות דיור (מ"ר)	
37,268	32,491	28,782	23,478		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	רבעון 3		
167,078	167,078	167,078	167,078	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
42,144	42,300	40,540	40,082	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
18,917	29,116	40,499	53,649	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
42,537	42,537	42,567	42,568	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
270,676	281,031	290,684	303,377	סה"כ עלות מצטברת	
270,676	281,031	290,684	303,377	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו
55	(*) (1,754)	(240)	(240)	עלויות בגין פיתוח, מסים	השלמה

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
				ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
182,809	173,812	161,568	147,540	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
163	161	120	119	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
183,027	172,219	161,448	147,419	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
8.37%	13.25%	18.82%	25.53%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
03/2028	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	רבעון 3		
99	3	8	7	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
10,218	362	886	776	יחידות דיור (מ"ר)	
20.8	24	23	20.9	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹²
99	102	110	117	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
10,218	10,580	11,466	12,242	יחידות דיור (מ"ר)	
20.8	20.9	21	21	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
489,156	489,639	489,310	488,954	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
205,368	214,606	234,595	250,395	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
42%	44%	48%	51%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
101	98	90	83	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
11,513	11,152	10,266	9,489	יחידות דיור (מ"ר)	
158,006	159,123	152,451	148,567		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו

¹² המחיר למ"ר מחושב לפי שטח מכר של הדירה בלבד.

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
					לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
3	1	-	1		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
24	22.5	-	21.0		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

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	רבעון 3		
163,033	163,033	163,033	163,033	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
39,979	40,200	40,571	40,123	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
7,540	12,676	19,179	26,461	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
27,465	34,123	38,629	38,629	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
238,017	250,032	261,412	268,246	סה"כ עלות מצטברת	
238,017	250,032	261,412	268,246	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	141	141	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	185,026	175,354	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	163	163	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	185,330	175,658	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה	
-	-	8%	11.8%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	-	07/2028	07/2028	מועד השלמת בנייה צפוי	
-	-	104	4	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (+)

1.4.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	-	104	4	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (+)

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	-	10,306	375	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	22.2	22.5	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹³
-	-	104	108	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
-	-	10,306	10,682	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	22.2	22.2	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
-	-	488,264	494,972	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	222,449	230,792	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	46%	47%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	96	92	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
-	-	11,319	10,943	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	142,824	141,980		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	-	-	2		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	21.3		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.

¹³ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח מכר של הדירה בלבד.

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	רבעון 3		
149,500	149,500	149,500	149,500	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
35,672	35,672	35,672	35,722	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
3,122	3,615	9,681	13,851	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
33,133	37,171	41,526	45,815	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
221,427	225,958	236,379	244,888	סה"כ עלות מצטברת	
221,427	225,958	236,379	244,888	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 שנותנה 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 בספטמבר 2025, נחתמו 12 חוזי מכירה שאינם בגדר חוזי מכירה מחייבים בהיקף כספי כולל בסך 35,771 אלפי ש"ח, בשטח כולל של 1,511 מ"ר אשר משקפים מחיר ממוצע של 15.3 אלפי ש"ח למ"ר לדירות מחיר מטרות ומחיר ממוצע של 31 אלפי ש"ח למ"ר לדירות שוק חופשי.

עד לסמוך למועד הדוח, נחתמו 103 חוזי מכירה שאינם בגדר חוזי מכירה מחייבים בהיקף כספי כולל בסך 186,355 אלפי ש"ח, בשטח כולל של 11,540 מ"ר אשר משקפים מחיר ממוצע של 15 אלפי ש"ח למ"ר לדירות מחיר מטרות ומחיר ממוצע של 31 אלפי ש"ח למ"ר לדירות שוק חופשי.

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 עלויות¹⁴

שנת 2024	שנת 2025			הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
66,044	66,044	66,044	66,044	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
32,320	32,320	32,320	39,047	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
7,793	8,816	9,424	15,392	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
18,719	19,886	20,927	21,945	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
124,876	127,066	128,707	142,428	סה"כ עלות מצטברת	
124,876	127,066	128,707	142,428	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
9,840	9,840	9,840	3,113	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
113,050	112,027	122,663	123,466	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
2,073	906	1,839	817	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
124,963	122,773	141,090	127,397	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
(*)	(*)	(*)	(*)	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
01/28	01/28	01/28	01/28	מועד השלמת בנייה צפוי	

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

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

שיווק מתחם 67078 החל בחודש ינואר 2024. עד ליום 30 בספטמבר 2025 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 185,574 אלפי ש"ח, בשטח כולל של 8,785 מ"ר אשר משקפים מחיר ממוצע של 28 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 53%.

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 185,574 אלפי ש"ח, בשטח כולל של 8,785 מ"ר אשר משקפים

¹⁴ נכון ליום 30.09.2025 החברה החלה בעבודות חפירה ודיפון, אך טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה.

מחיר ממוצע של 28 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 53%.

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 עלויות

שנת 2024	שנת 2025			הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 50%	
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
67,280	67,280	67,280	67,280	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
38,412	38,442	38,479	38,456	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
9,768	12,787	26,289	36,156	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
20,155	20,155	20,164	20,297	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
135,615	138,664	152,212	162,189	סה"כ עלות מצטברת	
135,615	138,664	152,212	162,189	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
1,447	1,590	1,588	39	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
127,888	127,614	116,737	107,115	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
595	595	585	452	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
129,930	129,799	118,910	107,606	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
5.95%	11.86%	20.33%	27.87%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
01/28	01/28	01/28	01/28	מועד השלמת בנייה צפוי	

1.7.2 שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
60	4 יח"ד ו-122 מ"ר מסחר	2 יח"ד ו-463 מ"ר מסחר	1 יח"ד ו-363 מ"ר מסחר	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,508	540	712	462	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	שוק חופשי מסחר, 42.7 54.4	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹⁵
60	64 יח"ד ו-122 מ"ר מסחר	66 יח"ד ו-584.55 מ"ר מסחר	67 יח"ד ו-947.2 מ"ר מסחר	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
5,508	6,048	6,757	7,219	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	שוק חופשי מחיר, 30.7 בהנחה 15.5 54.2	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
332,509	334,327	346,725	355,159	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
103,146	123,100	167,408	194,205	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
31%	36.8%	48.28%	54.68%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
55 יח"ד ו-948 מ"ר מסחר	51 יח"ד ו-826 מ"ר מסחר	49 יח"ד ו-363 מ"ר מסחר	48 יח"ד	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
7,279	6,739	6,027	5,565	יחידות דיור ומסחר (מ"ר)	
93,442	87,546	81,329	75,741		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	מגורים – 1		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
שוק חופשי 31, מסחר 47.2	-	שוק חופשי מסחר, 42.7 55.1	שוק חופשי 29.2		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- 80 מיליון ש"ח לעומת הדוח התקופתי לשנת 2024. השינוי נבע בעיקר ממכירת שטחי מסחר במחירים גבוהים מהמחירים שהוערכו בקיזו גידול באומדן עלויות הבנייה החזויות.

¹⁵ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח מכר של הדירה 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	רבעון 3		
47,208	47,208	47,208	47,208	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
26,444	29,355	30,068	30,068	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
4,538	5,874	7,084	12,998	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
14,486	15,698	16,892	16,927	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	
92,676	98,135	101,252	107,201	סה"כ עלות מצטברת	
92,676	98,135	101,252	107,201	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
5,285	2,374	1,742	35	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
84,277	82,941	113,132	105,719	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
1,829	617	286	250	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
91,391	85,932	115,160	106,004	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
(*)	(*)	4.45%	8.65%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
01/28	01/28	01/28	01/28	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) עד ליום 31 במרץ 2025 טרם נקבע לפרויקט שיעור השלמה, היות ולגבי הפרויקט החברה יישמה עד לאותו מועד הכרה בהכנסה לפי שיטת "מרווח אפס".

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

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	-	שוק חופשי מחיר, 36 בהנחה 26	מחיר בהנחה 7	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (*)
-	-	6,733	601	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שוק חופשי מחיר, 29.3 בהנחה 16.4	מחיר בהנחה 16.8	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) ¹⁶
-	-	שוק חופשי מחיר, 29.3 בהנחה 16.4	שוק חופשי מחיר, 29.3 בהנחה 16.5	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:

¹⁶ המחיר למ"ר מחושב לפי שטח מכר של הדירה בלבד.

שנת 2024	שנת 2025				
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
-	-	6,733	7,334	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שוק חופשי מחיר 29.3 בהנחה 16.4	שוק חופשי מחיר 29.3 בהנחה 16.5	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (באלפי ש"ח)
-	-	244,475	248,188	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	164,627	177,004	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	67.34%	71.32%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	-	28	21	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
-	-	2,868	2,267	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	31,209	28,524		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-31 מיליון ש"ח לעומת הדוח התקופתי לשנת 2024. השינוי נבע בעיקר מגידול באומדן עלויות הבנייה החזויות, שקוּוּזוּ 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	רבעון 3		
60,123	60,123	60,123	60,123	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,414	1,414	1,419	1,422	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
1,611	1,761	2,229	2,641	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
1,355	2,316	3,445	4,496	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	
64,503	65,614	67,216	68,682	סה"כ עלות מצטברת	
64,503	65,614	67,216	68,682	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 שנתורה 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 2024¹⁷

שנת 2024	שנת 2025			חלק החברה	שם הפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3		
7	1	-	2	100%	רמת אדרת מתחם צפוני, אריאל
1,142	358	-	261		מספר חוזים שנחתמו בתקופה שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
14.3	10.3	-	12.2		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו, ללא מע"מ (באלפי ש"ח)
5	1	1	2	100%	רמת אדרת מתחם דרומי, אריאל
566	129	138	236		מספר חוזים שנחתמו בתקופה שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
17.6	16.6	16.9	17		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו, ללא מע"מ (באלפי ש"ח)
15	-	1	6	50%	אדרת בגני איילון, לוד
2,652	-	172	1,073		מספר חוזים שנחתמו בתקופה שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
19.2	-	19.2	19.1		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו
8	-	1	3	100%	אדרת בכוכב הצפון, אשקלון
960	-	145	385		מספר חוזים שנחתמו בתקופה שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
14.5	-	15.8	15.3		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו
-	-	-	4	50%	עולי הגרדום 18-20, ת"א
-	-	-	362.3		מספר חוזים שנחתמו בתקופה שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
-	-	-	44.1		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו

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.

¹⁷ 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 בספטמבר 2025**

(בלתי מבוקרים)

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 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
11-21	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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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 היישות". 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 מזהים 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.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 בנובמבר, 2025

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים

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 בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם

אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם

מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

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

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

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

2,351	14,077	18,180
61,610	66,057	17,308
35,901	30,866	43,671
114,944	83,459	176,901
12,683	11,421	23,117
1,050,032	1,012,219	969,978
1,277,521	1,218,099	1,249,155

סה"כ נכסים שוטפים

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

6,238	6,238	6,238
5,547	5,638	5,497
7,920	7,831	10,283
83,416	78,674	121,337
13,306	13,796	19,326
1,362	1,079	1,956
117,789	113,256	164,637

סה"כ נכסים לא שוטפים

1,395,310	1,331,355	1,413,792
-----------	-----------	-----------

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	

550,697	597,872	555,534
34,000	11,050	45,900
92,344	63,632	84,444
98,147	87,178	104,106
5,338	10,178	6,324
290,327	215,760	218,291
4,258	4,098	7,080
1,075,111	989,768	1,021,679

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	131,355	197,991
4,215	4,558	3,299
1,861	1,952	1,780
3,249	3,368	2,656
118,029	141,233	205,726
1,193,140	1,131,001	1,227,405

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	200,354	186,387
1,395,310	1,331,355	1,413,792

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 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
181,277	39,596	123,975	117,287	341,764	הכנסות:
148,665	33,397	35,210	108,349	119,797	הכנסות ממכירת דירות
					הכנסות מביצוע עבודות בניה
329,942	72,993	159,185	225,636	461,561	סך הכל הכנסות
(171,441)	(49,505)	(108,782)	(117,221)	(319,195)	עלות המכירות וביצוע העבודות:
(145,396)	(33,522)	(39,391)	(104,608)	(119,972)	עלות הדירות שנמכרו
					עלות ביצוע עבודות בניה
(316,837)	(83,027)	(148,173)	(221,829)	(439,167)	סך הכל עלות המכירות
13,105	(10,034)	11,012	3,807	22,394	רווח (הפסד) גולמי
(7,263)	(1,625)	(3,285)	(4,613)	(7,822)	הוצאות מכירה ושיווק
(25,779)	(6,645)	(7,349)	(19,109)	(21,013)	הוצאות הנהלה וכלליות
175	49	17	156	65	הכנסות אחרות, נטו
(19,762)	(18,255)	395	(19,759)	(6,376)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(9,994)	(1,699)	(11,121)	(8,523)	(23,683)	הוצאות מימון
10,469	2,467	3,647	7,882	10,415	הכנסות מימון
475	768	(7,474)	(641)	(13,268)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
2,181	752	78	1,406	(656)	חלק החברה ברווח (הפסד) של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(17,106)	(16,735)	(7,001)	(18,994)	(20,300)	הפסד לפני מסים על הכנסה
4,476	3,979	1,627	4,548	4,517	מסים על הכנסה
(12,630)	(12,756)	(5,374)	(14,446)	(15,783)	סך הכל 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 תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 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
(15,783)	(15,783)	-	-
186,387	125,122	60,265	1,000

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת הדוח:
 הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 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
(14,446)	(14,446)	-	-
200,354	(139,089)	60,265	1,000

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדו"ח:
 הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)**

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
191,761	130,496	60,265	1,000
(5,374)	(5,374)	-	-
186,387	125,122	60,265	1,000

יתרה ליום 1 ביולי 2025

התנועה בתקופת הדוח:
הפסד לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

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

סה"כ אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	
		אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
213,110	151,845	60,265	1,000
(12,756)	(12,756)	-	-
200,354	139,089	60,265	1,000

יתרה ליום 1 ביולי 2024

התנועה בתקופת הדוח:
הפסד לתקופה

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(12,630)	(12,756)	(5,374)	(14,446)	(15,783)	הפסד לתקופה
----------	----------	---------	----------	----------	-------------

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי

מזומנים:

5,413	1,305	2,430	4,001	5,701	פחת והפחתות
16	17	110	16	130	רווח הון ואחרות
(2,181)	(752)	(78)	(1,406)	656	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת שווי המאזני
					רווח מהתאמת שווי הוגן של הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות בשווי הוגן
(4,055)	(615)	(1,302)	(3,214)	(3,519)	דרך רווח או הפסד
					שינויים בריבית שנצברה והפרשי התאמה
(2,899)	(739)	(1,395)	(2,035)	(3,458)	בגין הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר
827	205	351	527	979	הפחתת ניכיון אגרות חוב
(4,898)	(3,319)	(1,847)	(5,428)	(4,845)	שינוי במסים נדחים, נטו
(7,777)	(3,898)	(1,731)	(7,539)	(4,356)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(129,657)	(35,727)	30,732	(91,844)	80,054	ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ובניינים
(81,087)	(7,090)	(1,239)	(44,567)	(69,727)	למכירה, נטו
(8,372)	(3,342)	(2,288)	(7,111)	(10,434)	עליה בלקוחות ונכסים בגין חוזים
					עליה בחייבים ויתרות חובה
199,104	59,000	(31,028)	129,377	(71,050)	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
					ובהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
38,301	18,712	9,453	22,772	(1,876)	עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
					שירותים, זכאים ויתרות זכות ובעלי קרקע
37	199	(38)	128	(81)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות
18,326	31,752	5,592	8,755	(73,114)	לעובדים לזמן ארוך, נטו

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
לפעילות) שוטפת**

(2,081)	15,098	(1,513)	(13,230)	(93,253)	
---------	--------	---------	----------	----------	--

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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(22,402)	(13,819)	(6,756)	(20,214)	(32,390)
(893)	(701)	(225)	(835)	(956)
(458)	(132)	(102)	(320)	(618)
314	208	-	303	-
(7,905)	(29,675)	1,240	(12,352)	44,302
(359)	(150)	(32)	(360)	(144)
(31,703)	(44,269)	(5,875)	(33,778)	10,194
70,565	58,620	-	70,565	111,258
-	-	-	-	(11,050)
(44,664)	(41,159)	10,006	(12,770)	5,203
6,000	-	-	6,000	-
(53,407)	(413)	(433)	(37,783)	(1,282)
(5,128)	(1,283)	(2,530)	(3,696)	(5,241)
24,000	-	-	-	-
(2,634)	15,765	7,043	22,316	98,888
(36,418)	(13,406)	(345)	(24,692)	15,829
38,769	27,483	18,525	38,769	2,351
2,351	14,077	18,180	14,077	18,180

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 בנקים המוגבלים בשימוש, נטו
השקעה בנכסי זכות שימוש

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (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
קבלת הלוואה מחברה כלולה

**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
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 תשעה	
שהסתיימה	חודשים שהסתיימה		חודשים שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' - פעולות מהותיות שלא במזומן:

5,203	1,607	5,930	3,831	7,257	נכסי זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה
265	54	98	54	205	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים באשראי

נספח ב' - מידע נוסף:

60,666	14,613	10,770	44,010	44,049	ריבית ששולמה
1,751	723	195	1,625	1,038	ריבית שהתקבלה
15,348	753	2,895	15,048	8,794	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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח נמסרו חלק מיחידות הדיור האמורות. בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 הכירה החברה בהכנסות בסך כ-66 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.

במהלך חודש אוקטובר 2025, חתמה מדינת ישראל על הסכם הפסקת אש וסיום הלחימה בעזה. עם זאת, עדיין קיימת אי ודאות ביחס להשלכות המלחמה הכלכליות והפיננסיות, הן בטווח הקצר והן בטווח הבינוני והארוך. 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 בהתחשב 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) ו-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.

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 נטו של 17% לפחות, יצוין כי בתקופת הדוח חתמה החברה על כתבי התחייבות מתוקנים ביחס להתחייבויותיה כלפי שניים מתוך שלושת הבנקים כאמור לעיל, לפיהם בוטלו אמות המידה האמורות. לעניין ההתחייבות הנותרת כלפי התאגיד הבנקאי השלישי, יצוין כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025 יחס ההון לסך מאזן נטו עמד על 15.9%. החברה קיבלה מהתאגיד הבנקאי כתב ויתור בקשר עם האמור ליום 30 בספטמבר 2025.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

ביאור 5 - סיכון מזילות

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, בדוחות הכספיים המאוחדים לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-93.3 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בסך של כ-69.2 מיליון ש"ח. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-227.5 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-34.3 מיליון ש"ח. בדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-50.5 מיליון ש"ח והון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-50.2 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, מהפרישי 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 מזילות 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 בספטמבר 2025 בסך של כ-18.2 מיליון ש"ח; (ב) מסגרות אשראי בלתי מנוצלות נכון ליום 30 בספטמבר 2025 בסך של כ-15 מיליון ש"ח; (ג) יכולת גיוס אשראי נוסף ממוסדות פיננסיים, ואגרות חוב ככל שיירש ובכלל זה שעבוד עודפים עתידיים בפרויקטים; ו - (ד) בהתחשב ביתרות הקיימות של עודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע ובתכנון בסך כולל של כ-616 מיליון ש"ח (מתוכם כ-372 מיליון ש"ח 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 (קרבן) 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 בספטמבר 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') ששירכשו 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"). ובהר, 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 בספטמבר 2025 החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות. יחס ההון העצמי למאזן נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) עמד על כ-15.9%, ההון העצמי של החברה הסתכם לסך של כ-186.4 מיליון ש"ח, יחס החוב לבטוחה הינו בשיעור של כ-72.4%.

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%.

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים ביניים התמציתיים המאוחדים

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 לוועדת 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 ביולי 2025 בית המשפט העליון אישר את ההסדר ונתן לו תוקף של פסק דין.

ביאור 8 - דוח 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 התפעולי 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 תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח
461,561	(18,144)	80,854	398,851
22,394	(8,189)	(1,683)	32,266
(656)	1,217	-	(1,873)
(42,038)			
(20,300)			
	-	4,173	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה
 ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח
225,636	(2,393)	89,550	138,479
3,807	(5,176)	3,142	5,841
1,406	1,721	-	(315)
(24,207)			
(18,994)			
	-	2,715	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
 התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
סה"כ 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע	
		עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח
159,185	(10,953)	21,621	148,517
11,012	(4,706)	(4,734)	20,452
78	(164)	-	242
(18,091)			
(7,001)			
	-	2,107	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

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

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

סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע	
		עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח
72,993	(1,650)	25,100	49,543
(10,034)	(2,240)	(420)	(7,374)
752	862	-	(110)
(7,453)			
(16,735)			
	-	866	-

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות
 התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
סה"כ 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)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)				
סה"כ אלפי ש"ח	התאמות אלפי ש"ח	ביצוע עבודות בניה אלפי ש"ח	ייזום נדלן למגורים אלפי ש"ח	
329,942	(5,339)	118,845	216,436	הכנסות המגזר
13,105	(8,622)	2,301	19,426	תוצאות המגזר
2,181 (32,392)	2,814	-	(633)	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות התאמות בגין תוצאות לא מיוחסות
(17,106)				סה"כ הפסד לפני מסים על ההכנסה נכלל בתוצאות המגזר:
	-	3,692	-	פחת והפחתות

הכנסות המגזר

תוצאות המגזר

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

ביאור 9 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בביאור 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" בירושלים.

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

ד. בהמשך לאמור בביאור 11(ג) (4) בדוחות הכספיים השנתיים, ביום 4 בנובמבר 2025 הושלמה קבלת היתרי חפירה ודיפון בפרויקט "כרמי גת צפון" בקריית גת.

ה. בהמשך לאמור בביאור 11(ג) (5) בדוחות הכספיים השנתיים, ביום 18 בנובמבר 2025 התקבל היתר מלא לפרויקט התחדשות עירונית אשר מוחזק יחד עם שותף בחלקים שווים ברחוב עולי הגרדום 18-20 בתל אביב.

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

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-81 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 "הרווחים 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 "הרווחים הנצברים" בתום שנת המס הקודמת; או

(2) סכום הדיבידנדים ששולם מס בשל חלוקתם, שחברת מעטים חילקה לבעלי מניותיה, עולה על 50% מסכום "הרווחים 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 "הרווחים הנצברים" בתום שנת המס הקודמת.

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

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. 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.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה בוחנת האם היא עונה להגדרת "חברת מעטים" ומשכך האם היא נכללת בתחולת התיקון לחוק.

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

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 בספרים	שווי הוגן
ליום 30 בספטמבר	
2025	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

75,077	76,982
60,079	62,611
113,344	112,887

התחייבויות פיננסיות:

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

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

85,678	89,811
59,405	61,468

התחייבויות פיננסיות:

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

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

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

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 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 מחוויים 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 בנובמבר, 2025

2

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד 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

מידע כספי נפרד ביניים

נתונים תמציתיים על המצב הכספי ביניים

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

277	13,097	14,561
7,875	8,786	8,004
162,692	145,306	200,142
20,000	-	14,000
18,929	15,492	36,893
209,773	182,681	273,600

נכסים שוטפים:

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

סה"כ נכסים שוטפים

6,235	6,235	6,235
5,547	5,638	5,497
7,920	7,831	10,283
317,854	326,776	314,891
490	226	2,694
1,362	1,079	1,956
339,408	347,785	341,556
549,181	530,466	615,156

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

נתונים תמציתיים על המצב הכספי ביניים (המשך)

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

14,152	4,577	1,259
34,000	11,050	45,900
89,822	60,483	74,302
66,759	81,240	83,761
19,991	27,431	10,741
4,258	4,098	7,080
228,982	188,879	223,043

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	131,355	197,991
4,215	4,558	3,299
1,861	1,952	1,780
3,249	3,368	2,656
118,029	141,233	205,726
347,011	330,112	428,769

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	200,354	186,387
549,181	530,466	615,156

הון עצמי:

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה

סה"כ התחייבויות והון

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

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ

מידע כספי נפרד ביניים

נתונים תמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
8,037	1	-	8,037	-	הכנסות:
395,767	103,200	109,365	278,810	332,196	הכנסות ממכירת דירות
					הכנסות מביצוע עבודות בניה
403,804	103,201	109,365	286,747	332,196	סך הכל הכנסות
(4,075)	(480)	-	(3,974)	-	עלות המכירות וביצוע העבודות:
(385,002)	(101,684)	(111,002)	(270,456)	(324,401)	עלות הדירות שנמכרו
					עלות ביצוע עבודות בניה
(389,077)	(102,164)	(111,002)	(274,430)	(324,401)	סך הכל עלות המכירות
14,727	1,037	(1,637)	12,317	7,795	רווח גולמי
-	(29)	(55)	30	(109)	הוצאות מכירה ושיווק
(14,641)	(3,932)	(4,772)	(10,472)	(13,062)	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
175	49	17	156	65	הכנסות אחרות, נטו
261	(2,875)	(6,447)	2,031	(5,311)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(11,705)	(3,511)	(5,401)	(7,894)	(15,798)	הוצאות מימון
12,441	3,331	3,672	9,064	11,505	הכנסות מימון
736	(180)	(1,729)	1,170	(4,293)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(13,438)	(10,361)	922	(16,767)	(8,387)	חלק הקבוצה בתוצאות חברות מוחזקות, נטו
(12,441)	(13,416)	(7,254)	(13,566)	(17,991)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(189)	660	1,880	(880)	2,208	מסים על ההכנסה
(12,630)	(12,756)	(5,374)	(14,446)	(15,783)	סך הכל 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
נתונים תמציתיים על תזרימי המזומנים ביניים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

הפסד לתקופה

(12,630)	(12,756)	(5,374)	(14,446)	(15,783)
----------	----------	---------	----------	----------

**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	1,305	2,430	4,001	5,701
13,438	10,361	(922)	16,767	8,387
16	17	110	16	130
(10,950)	(2,820)	149	(7,795)	(3,168)
827	205	351	527	979
(264)	-	(1,880)	-	(2,204)
8,480	9,068	238	13,516	9,825

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

5,380	504	-	5,380	-
(86,425)	(36,840)	(5,585)	(69,039)	(37,450)
(17,273)	(3,586)	(4,707)	(13,836)	(17,964)
734	4,510	(9,360)	8,174	(9,250)
40,635	17,541	10,849	25,929	1,547
37	199	(38)	128	(81)

(56,912)	(17,672)	(8,841)	(43,264)	(63,198)
----------	----------	---------	----------	----------

(61,062)	(21,360)	(13,977)	(44,194)	(69,156)
----------	----------	----------	----------	----------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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

רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ
מידע כספי נפרד ביניים
נתונים תמציתיים על תזרימי המזומנים ביניים
(המשך)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(61,958)	(30,862)	13,849	(57,479)	4,129	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
(893)	(701)	(225)	(835)	(956)	
(458)	(132)	(102)	(320)	(618)	
314	208	-	303	-	
3,264	(729)	32	2,353	(129)	
(359)	(150)	(32)	(360)	(144)	
(60,090)	(32,366)	13,522	(56,338)	2,282	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה
70,565	58,620	-	70,565	111,258	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
-	-	-	(11,050)	(11,050)	
12,528	(17,122)	1	2,878	(12,527)	
6,000	-	-	6,000	-	
(1,292)	(413)	(433)	(874)	(1,282)	
(5,128)	(1,283)	(2,530)	(3,696)	(5,241)	
82,673	39,802	(2,962)	74,873	81,158	מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון
(38,479)	(13,924)	(3,417)	(25,659)	14,284	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
38,756	27,021	17,978	38,756	277	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
277	13,097	14,561	13,097	14,561	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
נתונים תמציתיים על תזרימי המזומנים ביניים
(המשך)

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

נספח א' - פעילות מהותית שלא במזומן:

5,203	1,607	5,930	3,831	7,257	נכסי זכויות שימוש כנגד התחייבויות בגין חכירה
265	54	102	54	209	רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים באשראי

נספח ב' - מידע נוסף:

10,779	563	418	4,720	10,839	ריבית ששולמה
963	476	108	980	469	ריבית שהתקבלה
10,984	752	2,679	10,683	7,448	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 בספטמבר 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 (דו"חות 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 בספטמבר 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 השלישי 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 בנובמבר 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 שלישי 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 בנובמבר 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 השלישי 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, ובגילוי 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 בנובמבר 2025

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

**דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025**

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד	
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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", 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 היישובת". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו, 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, 26 בנובמבר, 2025

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים

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 בית שמש

יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם

אינפינטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשון לציון - מתחם

מילניא
שדרות ראשונים 23
ראשון לציון

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוח על המצב הכספי

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

2,848	1,007	653
815	1,656	1,022
26,497	16,350	83,241
48,575	24,000	50,560
6,534	11,659	3,196
73,253	73,652	65,439
158,522	128,324	204,111
158,522	128,324	204,111

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	83,533	141,508
16,231	16,152	17,439
6,371	9,848	16,444
2,235	2,101	4,961
2,166	2,090	356
1,625	6,304	2,134
146,078	120,028	182,842

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	1,908	4,863
2,833	1,908	4,863

התחייבויות לא שוטפות:
התחייבויות בגין מסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

148,911	121,936	187,705
---------	---------	---------

סה"כ התחייבויות

9,611	6,388	16,406
-------	-------	--------

הון עצמי:
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה

158,522	128,324	204,111
---------	---------	---------

סה"כ התחייבויות והון

26 בנובמבר, 2025			
דניאל רוקח סמנכ"ל כספים	רמי בסירטמן מנהל	אברהם ישעיהו נפחא מנהל	תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח	
64,816	20,463	23,451	42,908	63,776	הכנסות: הכנסות ממכירת דירות הכנסות מביצוע עבודות בניה סך הכל הכנסות
5,398	1,517	1,135	3,522	4,450	
70,214	21,980	24,586	46,430	68,226	
(47,160)	(15,111)	(17,621)	(31,475)	(47,095)	עלות המכירות וביצוע העבודות: עלות הדירות שנמכרו עלות ביצוע עבודות בניה
(5,339)	(1,577)	(1,285)	(3,533)	(4,532)	
(52,499)	(16,688)	(18,906)	(35,008)	(51,627)	
17,715	5,292	5,680	11,422	16,599	רווח גולמי הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות
(1,081)	(453)	(77)	(789)	(917)	
(861)	(148)	(149)	(685)	(446)	
15,773	4,691	5,454	9,948	15,236	רווח מפעולות רגילות הוצאות מימון, נטו
(6,173)	(1,433)	(2,792)	(4,533)	(6,411)	
9,600	3,258	2,662	5,415	8,825	
(2,208)	(750)	(613)	(1,246)	(2,030)	רווח לפני מסים על הכנסה מסים על ההכנסה
7,392	2,508	2,049	4,169	6,795	
					סך הכל רווח נקי ורווח כולל לשנה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוח על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשיים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 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
	-	6,795	6,795
	2,657	13,749	16,406

יתרה ליום 1 בינואר 2025

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של תשעה חודשיים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 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
	-	4,169	4,169
	2,657	3,731	6,388

יתרה ליום 1 בינואר 2024

התנועה בתקופת הדוח:
רווח (הפסד) נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רם אדרת-סלעית גני איילון בע"מ

דוח על השינויים בהון

**לתקופה של שלושה חודשיים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 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	11,700	14,357
-	-	2,049	2,049
-	2,657	13,749	16,406

יתרה ליום 1 ביולי 2025

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי לתקופה

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

**לתקופה של שלושה חודשיים שהסתיימה
ביום 30 בספטמבר 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	1,223	3,880
-	-	2,508	2,508
-	2,657	3,731	6,388

יתרה ליום 1 באפריל 2024

התנועה בתקופת הדוח:
רווח נקי לתקופה

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
רווח לתקופה

7,392 2,508 2,049 4,169 6,795

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

2,170	785	613	1,245	2,030
916	72	885	798	1,211
622	270	(529)	855	377
3,708	1,127	969	2,898	3,618

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

1,631	1,792	6,007	1,232	7,814
(23,852)	(7,239)	(22,344)	(14,546)	(56,951)
(5,437)	(5,492)	(86)	(10,434)	1,624
(10,595)	(3,030)	878	(5,992)	(1,301)
2,099	3,076	8,563	5,442	12,799
(36,154)	(10,893)	(6,982)	(24,298)	(36,015)
(25,054)	(7,258)	(3,964)	(17,231)	(25,602)

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(30,000)	-	-	(6,000)	-
(1,822)	3,097	189	19	2,195
(31,822)	3,097	189	(5,981)	2,195

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

63,193	10,071	3,938	29,276	24,058
(6,318)	(5,910)	(163)	(6,065)	(651)
56,875	4,161	3,775	23,211	23,407

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

(1)	-	-	(1)	-
-----	---	---	-----	---

ירידה במזומנים ושווי מזומנים

1	-	-	1	-
---	---	---	---	---

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

-	-	-	-	-
---	---	---	---	---

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

נספח א' - מידע נוסף:

7,006	2,351	1,652	5,006	6,582
2,748	193	396	339	2,086

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים 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.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.