



דוח רבעוני

30 ביוני 2025

תוכן עניינים

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 30 ביוני 2025

פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים ומידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2025

פרק ג'

הצהרות מנהלים

פרק ד'

מכתב הסכמה



פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025

חותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינה 'תאגיד קטן', כהגדרת מונח זה בסעיף 5ג(א) לתקנות ניירות ערך (דרי'חות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

ביום 28 בנובמבר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגיד קטן המפורטות בתקנות הדוחות, ככל והן רלוונטיות לחברה.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (להלן: "**תקופת הדוח**" או "**מועד הדוח**"). הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח, ונערך מתוך הנחה כי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2024, כפי שפורסם באתר המגנ"א ביום 17 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-017447) (להלן: "**הדוח התקופתי לשנת 2024**") (דוח רבעון 1 לשנת 2024 אשר פורסם ביום 15 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033965) מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "**הדוחות הכספיים ביניים**"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010. הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה ראו ביאור 2טו', לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1. פרופיל החברה

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה בישראל ביום 20 בפברואר 1996 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בערבון מוגבל, בשם – "דלטא אשכול יזמות בע"מ". ביום 1 במאי 1996 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"מר אבי טוריסקי, יו"ר הדירקטוריון ומר יהודה ידידיה, מנכ"ל החברה ודירקטור בה (להלן: "**בעלי השליטה**"), המחזיקים, כל אחד, ב-5,000,000 מניות של החברה. למיטב ידיעת החברה, מר אבי טוריסקי מחזיק במניות החברה באמצעות חברת סי-טי-איי ניהול והשקעות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר אבי טוריסקי (להלן בהתאמה: "**מר טוריסקי**" ו-"**סי-טי-איי**"). כמו כן, מר יהודה ידידיה מחזיק במניות החברה באמצעות חברת נופר-ירדן בניה פיתוח והשקעות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה הינה חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר יהודה ידידיה (להלן: "**מר ידידיה**" ו-"**נופר-ירדן**", בהתאמה).

למיטב ידיעת החברה, בעלי השליטה בחברה פועלים בעצה אחת ביחס להחזקותיהם בחברה וקיים ביניהם הסכם בעלי מניות בעל מנגנונים סטנדרטים. ביום 28 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר שביום 20 בפברואר 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלי השליטה, אשר תנאיו מפורטים בסעיף 1.4 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

1.2. תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה

נכון למועד הדוח, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל. החברה יוזמת ומקימה פרויקטים של בניה למגורים ו/או מסחר ו/או לתעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים בישראל (להלן: "תחום הפעילות"), בין היתר, בדרך של עסקאות קומבינציה בעין או תמורות והתחדשות עירונית הכוללות פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהן השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38")¹.

בתחום הפעילות, פועלת החברה, בין היתר, לאיתור קרקעות המתאימות לעסקאות מסוג קומבינציה ו/או תמורות ובתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה מקרקעין אשר עונים על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתכניתיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדירור בפרויקט ו/או המסחר ו/או התעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים, לפי העניין. למען הסר ספק יובהר כי, החברה אינה עוסקת בפרויקטים שאינם יזמיים כגון: ארגון ו/או טיפול בקבוצות רכישה או רכישת קרקע באמצעות קבוצת רוכשים.

1.3. התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1. נכון למועד פרסום הדוח, החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, עוסקת בקידום תכנון ובניה של 38 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 6 פרויקטים בהקמה הכוללים 437 יחידות דירור (מתוכן 295 יחידות דירור לשיווק על ידי החברה), 9 פרויקטים בתכנון הכוללים 1,267 יחידות דירור (מתוכן 1,034 יחידות דירור לשיווק על ידי החברה) 19 עתודות קרקע הכוללות 1,853 יחידות דירור (מתוכן 1,484 יחידות דירור לשיווק על ידי החברה) וכן 4 פרויקטים המוגדרים כפרויקטים אחרים והכוללים את פרויקט גבעת חן בנימינה (440 יח"ד), פרויקט שכונה צפון מערבית נס ציונה (120 יח"ד), פרויקט נווה כפיר תל אביב (279 יח"ד, חלק החברה 70%), ופרויקט הרצליה שבעת הכוכבים באמצעות החזקה בחברה כלולה (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-8%, אשר יוזמת ומקימה פרויקט בשטח של 200 אלף מ"ר (עיקרי) למסחר ותעסוקה².

במקביל, החברה, בעצמה ובאמצעות עסקאות משותפות, פועלת לתכנון וייזום של פרויקטים נוספים ונמצאת בשלבים שונים של משאים ומתנים מול בעלי המקרקעין באזורים בהם היא פועלת.

1.3.2. בתקופת הדיווח ועד סמוך למועד פרסום הדוח נחתמו חוזי מכירה כמפורט להלן:

שנה	מספר חוזי מכירה	מלאי דירות לשיווק לסוף התקופה
שנת 2025	35 יח"ד (ב-6 פרויקטים)	417 יח"ד (ב-7 פרויקטים)
רבעון 1		
רבעון 2	6 יח"ד (ב-5 פרויקטים)	411 יח"ד (ב-5 פרויקטים)
לאחר תאריך המאזן	3 יח"ד (ב-1 פרויקטים) ו-1 הרשמות (ב-1 פרויקטים)	407 יח"ד (ב-5 פרויקטים) (לאחר הרשמות)
סה"כ	45 יח"ד	-

1.3.3. ביום 6 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם מכר עם בעלת הזכויות (להלן בס"ק זה: "המוכרת") מכח הסכם הפיתוח והזכאית הבלעדית לזכויות החכירה במקרקעין הידועים כמתחמים 11-13 לפי תכנית 411-011627 בגוש 6692 חלק מחלקות 13, 26 ו-27 וגוש 6729 חלק מחלקות 69-66, 70, 72, 74, 75, 60, 65, 57, 51, 46, 21, 19, 14 וחלקות 73, 71 ו-53 וכן, חתמה על הסכמי פינוי בינוי במקרקעין הידועים כמגרש מס' 3 בגוש 6729 חלקה 10, שניהם ביהוד (להלן יחד בפסקה זו "המקרקעין"). על

¹ פרויקטים של החברה במסגרת תמ"א 38 הינם, על פי רוב, במסלול של תמ"א 38/2.
² ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

פי התב"ע החלות על המקרקעין ניתן לבנות פרויקט הכולל 20 בניינים ובהם 219 יח"ד (מתוכן 37 יח"ד לבעלי הזכויות במקרקעין והיתרה לחברה), בתוספת שטחי מסחר. כמו כן, מקודמת תב"ע חדשה הכוללת תוספת יחידות דיור (כ-266 יח"ד) ותוספת של שטחי מסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר בהתאם לתב"ע חדשה שיוזמת החברה. על פי ההסכם, תרכוש החברה מהמוכרת את מלוא זכויותיה במקרקעין (נקיות וחופשיות מעיקולים ומשעבדים המוטלים עליהם לטובת צדדים שלישיים), לרבות הזכויות הקיימות והעתידיות מכל מין וסוג שהוא ולמעט חלקה של המוכרת בזכויות הנוספות. בתמורה תשלם החברה למוכרת סך של 155 מיליון ש"ח בתוספת ריבית ומע"מ כדין. ביום 12 בפברואר 2025, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת המקרקעין, העמדת הלוואות מע"מ, ערבויות ושירותים בנקאיים נוספים עד לסך כולל של 175,450 אלפי ש"ח. ביום 19 בפברואר 2025 התקיימו כל התנאים לביצוע תשלום התמורה בסך של 155 מיליון ש"ח ובכך הושלמה העסקה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 7 בינואר 2025, 13 בפברואר 2025 ו-20 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-002162, 2025-01-010501 ו-2025-01-011806, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.4 ביום 23 בינואר 2025, קיבלה סיטי-טק הרצליה 1995 בע"מ, חברה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי קיבוץ גליל ים ובשיעור של 50% על ידי החברה וחברת מבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ בחלקים שווים (25%-25%) באמצעות חברת קרית שחקים בע"מ (להלן: "סיטי-טק"), מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 400, 601-602, 800, 901-904 בתכנית תמ"ל/1082 אשר מהווים את יתרת המגרשים לה זכאית סיטי-טק בפטור ממכרז במסגרת פרויקט קרית שחקים, הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-349 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-184 מיליון ש"ח כולל מע"מ. ביום 16 במרץ 2025, הודיעה החברה למבנה נדל"ן (כ.ד.) בע"מ על החלטתה לממש את האופציה, תמורת סך של כ-51 מיליון ש"ח, כולל הפרשי הצמדה ובתוספת מע"מ כדין. החזקות החברה בחברת קריית שחקים בע"מ לאחר מימוש האופציה יעמדו על כ-15.5%. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 26 בינואר 2025 ו-17 במרץ 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-006608 ו-2025-01-017409, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.5 ביום 4 בפברואר 2025 הוסכם בין החברות השותפות בפרויקט ובין חברת דניה סיבוס בע"מ כי תשמש כקבלן ראשי בפרויקט הסביון בבית שמש (להלן: "הקבלן"). בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ-547 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין והפרשי הצמדה כפי שיוסכם בין הצדדים שתשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט). הפרויקט כולל הקמת שלושה מגדלי מגורים בני 26 קומות, על גבי קומת מסד ובה בין היתר שטחי מסחר, וחמש קומות חניון תת קרקעי, וכן הקמת שני מגדלי מגורים בני 9 קומות, על גבי קומת מסד ובה בין היתר שטחי מסחר, ושלוש קומות חניון תת קרקעי, בהם סך הכל 542 יח"ד (מתוכן 470 יח"ד לשיווק על ידי החברה), וכן פיתוח שטחי ציבור פתוחים והקמה של חדרי טרפו חיצוניים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 4 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-008533) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.6 ביום 25 בפברואר 2025, התקשרה החברה, באמצעות רותם שני אלה, בהסכם תמ"א 38/1 חיזוק ובינוי, עם כ-75% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 196 בגוש 6214 ברחוב יהושע בן נון 18 בתל אביב ששטחם הרשום הוא כ-460 מ"ר ובכך עברה רותם שני אלה את סף החתימות הנדרש על פי דין לביצוע הפרויקט. על פי זכויות הבניה הקיימות על המקרקעין יכול הפרויקט בשלמותו 18 יחידות דיור, כאשר מתוכן 6 יחידות לשיווק על ידי רותם שני אלה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי

אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-013050) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.7 ביום 20 בנובמבר 2023 הודיעה החברה על ניהול משא ומתן במסגרתו התחייב צד ג' אשר זכאי להירשם כבעלים במקרקעין הידועים כחלקות 21-24 בגוש 7018 ברחוב יפת 19-21 בתל אביב (להלן בס"ק זה: "**המקרקעין**"), באופן בלתי חוזר כי במשך תקופה של 180 יום ינהלו הצדדים משא ומתן באופן בלעדי על התקשרות בעסקת קומבינציה המשולבת עם עסקת רכישה במזומן. זכויות הבניה במקרקעין הנין כ-8,500 מ"ר שטח עיקרי אשר יהיו כ-100 יח"ד וכ-700 מ"ר שטחי מסחר. הצדדים הסכימו מספר פעמים על הארכת תקופת ה-NO SHOP אשר הוארכה עד ליום 14 בפברואר 2025. ביום 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם הרשאה לתכנון ואופציה עם צד שלישי אשר זכאי להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין, הכולל, בין היתר, אופציה להתקשרות בהסכם קומבינציה מפורט, במסגרתו תרכוש החברה זכויות חכירה לתקופת חכירה בת 98 שנים אשר תחל במועד מימוש האופציה ולתקופת חכירה נוספת בת 98 שנים נוספות, כנגד תמורה של 28% משווי היחידות שיבנו בפרויקט ותמורה במזומן בסך של כ-10 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדן) אשר תשולם לבעלים. החברה פועלת לקידום ואישור תב"ע חדשה על פי תכנית תא/5000 אשר מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה להקמת כ-100 יחידות דיור ובתוספת שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ-9,500 מ"ר. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פרסמה החברה ביום 20 בנובמבר 2023, 9 במאי 2024, 18 ביולי 2024, 1 באוקטובר 2024, 13 בנובמבר 2024, 12 בדצמבר 2024, 14 בינואר 2025 ו-19 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2023-01-104980, 2024-01-048453, 2024-01-074601, 2024-01-607433, 2024-01-607433, 2024-01-615470, 2024-01-623939, 2025-01-003919, 2025-01-011544, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.8 ביום 24 במרץ 2021 התקשרה החברה במזכר הבנות (NO SHOP) עם צדדים שלישיים אשר הינם בעלי זכויות מסוימות במקרקעין הידועים כחלקות 15 ו-19 בגוש 7048, חלקות 22, 135, 147, 149, 244 ו-246 בגוש 7050 וחלקות 14 ו-17 בגוש 7427 בתל אביב -יפו, אשר לפיו, בין היתר, הוסכם כי הצדדים ינהלו בתוך 90 ימים משא ומתן בלעדי במטרה לחתום על הסכם מפורט (להלן בס"ק זה: "**תקופת ה-NO SHOP**"). בהמשך לכך, הודיעה החברה מספר פעמים על הארכת תקופת ה-NO SHOP אשר נכון למועד פרסום הדוח, הוארכה תקופת ה-NO SHOP עד ליום 1 בספטמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 25 במרץ 2021, 23 ביוני 2021, 31 בינואר 2022, 27 בפברואר 2022, 30 במרץ 2022, 31 במאי 2022, 1 בספטמבר 2022, 27 בנובמבר 2022, 1 במרץ 2023, 30 במאי 2023, 31 באוגוסט 2023, 10 במרץ 2024, 29 באוגוסט 2024, 26 בדצמבר 2024 ו-26 בפברואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2021-01-042799, 2021-01-045783, 2022-01-011973, 2022-01-023119, 2022-01-037972, 2022-01-055965, 2022-01-112474, 2022-01-113361, 2023-01-019054, 2023-01-049927, 2023-01-082396, 2024-01-020581, 2024-01-090303, 2024-01-627316 ו-2025-01-013206, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.9 ביום 27 במרץ 2025, התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם קבלן (Project Key Turn) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט הקריה האקדמית בפתח תקווה אשר במסגרתו יוקמו 2 בניינים בהיקף כולל של 85 יח"ד (להלן: "**הפרויקט**"). בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ-98 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדן). כמו כן, הוסכם בין הצדדים על השלמת העבודות ומסירת הדירות בתוך כ-36 חודשים מיום תחילת העבודות לפי צו התחלת עבודה. ביום 2 באפריל 2025, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת המקרקעין והזכויות במקרקעין אשר עליהם בכוונת החברה לבנות את

הפרויקט בהתאם לתב"ע חדשה אשר מקדמת החברה וכן לצורך מתן ערבויות ושירותים בנקאים נוספים. ביום 10 ביוני 2025 הודיעה החברה כי התקבל היתר בניה לביצוע עבודות בפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 30 במרץ 2025, 3 באפריל 2025 ו- 10 ביוני 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-021881, 2025-01-024343 ו-2025-01-041392, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.10. ביום 7 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, הודיעה החברה, באמצעות רותם שני אלה, למוכרים בפרויקט התערוכה בת"א על ביטול ההסכם בשל אי התקיימות תנאי מתלה שמילוי חל על המוכרים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-058785).

2. אירועים חריגים או חד פעמיים

2.1.1. ביום 8 ביולי 2025 ביצעו חוקרים מטעם רשות ניירות ערך חיפוש במשרדי החברה, במסגרת חקירה של רשות ניירות ערך ורשות המיסים בנוגע לעבירות דיווח לכאורה לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 וכן בנוגע לעבירות לכאורה מחוק העונשין. כמו כן, נושאי משרה בכירים בחברה נדרשו על ידי רשות ניירות ערך להתייצב במשרדי רשות ניירות ערך לחקירה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 8 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-050474).

2.1.2. ביום 21 ביולי 2025, הודיעה החברה כי בעקבות פניה יזומה של החברה לבאי כוחה התברר כי תשלום ששילמה החברה לפ. גורדי הנדסה בע"מ, חברה בבעלות גיסו של אחד מבעלי השליטה בחברה (להלן: "נותנת השירותים"), בחודש במרץ 2025, בסך של 300 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בס"ק זה: "התמורה") בעבור ייעוץ הנדסי לחסכון וייעול תכנון חניונים בפרויקט מתחם הסביון בבית שמש, לא אושר כנדרש על פי סעיפים 270(4) ו-275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). בהתאם לכך, החברה פנתה באופן מיידי לנותנת השירותים על מנת שתשיב לחברה את הסכום האמור ונותנת השירותים אישרה כי השיבה את הסכום הנ"ל. לאור האמור לעיל, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה אשר, בין היתר, על סדר יומה אישור תשלום התמורה לנותנת השירותים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 21 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053905) ודוח זימון אסיפה אשר פורסם על ידי החברה ביום 31 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-056972).

3. גיוס הון וחוב

3.1. בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 62,673 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 95,802 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. לאחר תאריך המאזן ועד לפרסום הדוח הקצתה החברה סך כולל של 5,398 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 7,744 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. כמו כן, בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 5,197 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 5,197 אופציות סחירות תמורת סך של כ-135 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן ועד לפרסום הדוח, הקצתה החברה סך כולל של 39,543 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 39,543 אופציות סחירות תמורת סך של כ-1,000 אלפי ש"ח. האופציות הסחירות הוצעו לציבור על פי דוח הצעת מדף אשר פרסמה החברה ביום 25 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-076194) מכוח תשקיף מדף אשר פורסם ביום 27 ביוני 2024, הנושא תאריך 28 ביוני 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-065280).

3.2. ביום 21 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, השלימה החברה הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 50,000 אלפי ש"ח ערך נקוב בדרך של הרחבת סדרה, כך שסך הערך הנקוב של אגרות חוב (סדרה ג') במחזור, לפני פרעונות קרן, הסתכם ל-205,130 אלפי ש"ח ערך נקוב.

4. חלוקת דיבידנד

ביום 9 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.9920025 ש"ח. בשל מימוש אופציות במהלך התקופה חל עדכון בסכום הדיבידנד למניה לסך של כ-0.9918927 ש"ח. וביום 5 במאי 2025 שולם הדיבידנד. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 10 באפריל 2025, 21 באפריל 2025 ו-23 באפריל 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-026726, 2025-01-028360 ו-2025-01-028696, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

5. תכנית רכישה עצמית של מניות החברה

ביום 9 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת בסך של עד 9.7 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 9 באפריל 2025 ועד ליום 8 באפריל 2027. רכישת מניות החברה (אם וככל שתבצע) תבצע מעת לעת בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה (להלן: "תכנית רכישת המניות"). יצוין כי, נכון למועד פרסום הדוח, לא נרכשו מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות. לפרטים נוספים אודות תכנית רכישת המניות ראו דיווח מידי של החברה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026727).

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה") אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה. המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי. בהתייחס לפעילות ענף הנדל"ן, המלחמה הובילה, בין היתר, להפסקת העסקת עובדים פלסטינים, עזיבת עובדים זרים ומחסור בקבלני משנה וספקים. מצב זה הביא לעיכובים בקידום תהליכי תכנון ואישור ברשויות, לעלייה בלוחות הזמנים בפרויקטים ולגידול בעלויות הבנייה. עוצמת הפגיעה של המלחמה בכלכלה הביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מן המשבר. על רקע המלחמה במהלך שנת 2024 חברות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל. לפרטים אודות הורדת דירוג האשראי ראו סעיף 5.2.5 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. ביום 31 במרץ 2025 חברת דירוג האשראי Fitch הותירה את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה A עם תחזית שלילית, להערכת Fitch היחלשות השלוחות האיראניות במזרח התיכון חיזקה את מעמדה של ישראל והפחיתה את סיכוני האשראי של ישראל. ביום 9 במאי 2025 הותירה חברת הדירוג מעלות את דירוג האשראי של ישראל A/A-1 עם תחזית שלילית, אולם הביעה חשש גדול מהתרחבות המלחמה והשפעתה לרעה על הכלכלה המקומית. ביום 7 ביולי 2025 הותירה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של ישראל על רמה של Baa1 עם תחזית שלילית. לעמדת Moody's, הסלמה ישירה בלחימה מול איראן צפויה להכביד עוד על מצבה הפיסקלי של ישראל ולהביא לגידול בהוצאות של כ-1% מהתוצר, בעיקר עקב עלייה בהוצאות הביטחון. יחד עם זאת, לעמדת Moody's, למדינת ישראל היסטוריה מוכחת של חוסן כלכלי ועמידה ביעדי מימון למרות המצב הביטחוני המורכב.

ביום 13 ביוני 2025 התרחש מבצע "עם כלביא" מול איראן, שנמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש. שוק ההון הגיב למבצע "עם כלביא" באופן חיובי, לאורך תקופת המבצע, בעיקר בשוק המניות, אך גם בשוק האג"ח והמט"ח. מדד ת"א 125 רשם עליה של כ-8% במהלך המבצע, בזמן שמדדים המובילים בעולם נותרו ללא שינוי ניכר. ברמה הענפית, העלויות נרשמו בכל הסקטורים אך בלטו בעיקר במדדי ת"א נדל"ן (17%), בהובלת מניות הבניה ובת"א פיננסים (16%), בהובלת מניות הביטוח.

בעקבות מבצע "עם כלביא" פרמיית הסיכון של ישראל, ירדה באופן משמעותי אך נותרה גבוהה בהשוואה לרמתה ערב מלחמת "חרבות ברזל", מדדי המניות המקומיים עלו באופן בולט, תשואות האג"ח הממשלתיות ירדו בחדות והשקל התחזק באופן ניכר.

המבצע, שכלל מתקפת טילים מאיראן, גרם לפגיעה במלאי הדירות באזורים מסוימים, דבר שעשוי להוביל לעלייה בביקוש לשכירות ולעלייה במחירי השכירות באזורים שנפגעו.

בתקופת המבצע, בחודש יוני 2025 נרכשו כ-5,844 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, בתקופה זו נרשמה הרמה הנמוכה ביותר של מכירות דירות מאז תחילת שנות ה-2000. מכירות הקבלנים בחודש יוני 2025 הסתכמו בכ-1,954 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לחודש יוני אשתקד מדובר בירידה בשיעור של כ-46% ובהשוואה לחודש קודם זוהי ירידה בשיעור של כ-18%. בניכוי

³ לפרטים נוספים ראו: (1) הודעות הדירוג של חברות הדירוג באתרים: www.fitchratings.com; www.moodys.com; (2) ניתוח המסחר בבורסה במהלך מבצע "עם כלביא", המחלקה הכלכלית של רשות ניירות ערך, יוני 2025; (3) הודעה לעיתונות מיום 7 ביולי 2025, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; ו- (4) "סקירת ענף הנדל"ן למגורים יוני 2025", אגף הכלכלן הראשי של משרד האוצר אוגוסט, 2025.

המכירות בסבסוד ממשלתי, הסתכמו מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יוני בכ-1,441 דירות בלבד, ירידה חדה בשיעור של כ-50% בהשוואה לחודש יוני אשתקד, זאת בהמשך לירידות חדות מתחילת שנת 2025, כאשר אלו הולכות ומתעצמות, בפרט בשלושת החודשים האחרונים מאז נכנסו לתוקף המגבלות שהטיל בנק ישראל על הטבות המימון שמעניקים הקבלנים.

בעקבות האמור לעיל חלה בתחילת רבעון רביעי של שנת 2023 האטה בקצב שיווק ומכירת דירות בפרויקטים לשיווק, אולם החל מסוף שנת 2023 ועד לתחילת שנת 2025, קצב המכירות גדל ביחס לתקופות שלפני המלחמה. מאחר ורוב הדירות בכל אחד מאתרי החברה שבביצוע נמכרו ונכון למועד זה שיעור המכירות עולה על קצב ההתקדמות ההנדסי בפרויקט, בשלב זה החברה אינה צופה שינוי באומדני ההכנסות, הרווחיות הגולמית והעודפים הצפויים מפרויקטים לשיווק או השפעה על תזרים הלווי בפרויקטים בביצוע ו/או על מועד משיכת העודפים מהפרויקטים. על אף האמור, יצוין כי, התמשכות הלחימה כרוכה בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות במשך חיי הפרויקטים בביצוע וכן עבור פרויקטים שהחברה צופה לשווק בטווח הארוך. כמו כן, ככל שתתארך המלחמה, צפויה להחמיר עוצמת החשיפה להשפעותיה, ויתארך משך זמן ההתאוששות של המשק עד ליציאה מן המשבר, באופן אשר עלול להביא לפגיעה בפעילות החברה, בעיקר בפרויקטים בתכנון, לרבות פגיעה אפשרית בקצב קידום ו/או מועד השלמתם והרווחיות הצפויה מהם.

להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, החשיפה של החברה לסיכונים שתוארו לעיל אינה משמעותית והחברה ממשיכה לבחון כל העת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם היקף הלחימה, משך זמן המלחמה, היקף גיוס המילואים, המשך אספקת מלאי מספקים, התנודתיות בשווקים, צעדים נוספים שתנקוט ממשלת ישראל והשפעות גורמים נוספים, בין היתר, על הפעילות העסקית של לקוחות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה העסקית של החברה.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המלחמה על המדינה בכלל ועל החברה בפרט, כמו גם השפעות נוספות אשר עלולות לנבוע ממנה וטרם נתנו את אותותיהן הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו, היקפו ועוצמתו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה בלבד, ומבוסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד אישור דוח זה. ההשפעה בפועל של המלחמה על מצבה של החברה והמצב המקרו כלכלי ו/או המדיניות המוניטארית בישראל, עשויה להיות שונה ואף שונה באופן מהותי מהערכות החברה, זאת כתוצאה, בין היתר, מהאטה כלכלית אשר עלולה להתפתח במדינת ישראל, החרפת המלחמה, מאחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל בקשר עם המלחמה ושינויים מקרו כלכליים, אשר עלולים להשפיע על פעילותה של החברה וכן איזה מגורמי הסיכון הנוספים להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 20 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

במהלך שנת 2023 חלו אירועים משמעותיים שהשפיעו רבות על המשק הישראלי, בין היתר, סביבת אינפלציה גבוהה החורגת מהגבול העליון של תחום היעד של בנק ישראל אשר הביאה להעלאות ריבית, שינויים משמעותיים במערכת המשפט בישראל, אשר עוררו מחלוקות בקרב הציבור ובקרב גופים ומומחים כלכליים ומשפטיים בישראל ובעולם ואף הובילו למחאה ציבורית וכן במהלך שנה זו, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" אשר עדיין נמשכת נכון למועד אישור דוח זה.

על פי הוועדה המוניתרית של בנק ישראל הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש בקצב מתון על רקע האי ודאות המקומית והגלובלית הגבוהה. האינפלציה השנתית התמתנה, אך נמצאת מעל לגבול העליון של היעד. מדד המחירים לצרכן ירד בחודש מאי בכ-0.3%, וקצב האינפלציה השנתי ירד לכ-3.1%, מעט מעל לגבול העליון של היעד.

בהתאם לתחזית המקרו-כלכלית שחטיבת המחקר בבנק ישראל פרסמה בחודש יולי 2025 שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים, המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026, צפוי לעמוד על כ-2.2%. במהלך השנים 2025 ו-2026 שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על כ-2.6% ועל כ-2%, בהתאמה. התוצר צפוי לצמוח בשנים 2025 ו-2026 בכ-3.3% ובכ-4.6%, בהתאמה. כמו כן, להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, רמת הריבית ברבעון השני של שנת 2026 צפויה לעמוד על שיעור של כ-3.75%. תחזית זו מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש בבסיס התחזית.

מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ-3.7% וב-12 החודשים האחרונים (מיוני 2024 ועד ליוני 2025) עלה מדד מחירי תשומות בבניה למגורים בשיעור של כ-5.6%. כמו כן, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-1.4% וב-12 החודשים האחרונים (מיוני 2024 ועד ליוני 2025) עלה מדד מחירי תשומות בבניה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-3.1%.

נכון למועד פרסום דוח זה, עיקר מימון החברה הינו באגרות חוב בהיקף כולל של כ-265 מיליוני ש"ח ערך נקוב, מתוכן כ-60 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב'), מגובות בשעבוד על עודפי פרויקטים, אינן צמודות למדד כלשהו ואשר נושאות ריבית קבועה בשיעור ממוצע של כ-5.4%, וכ-205 מיליוני ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') ללא שעבדים, אינן צמודות למדד כלשהו ואשר נושאות ריבית קבועה בשיעור של כ-6.5%.

כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה, זאת בהתאם לצרכי האשראי של כל פרויקט בביצוע. יצוין כי, צריכת האשראי השוטף של החברה בפרויקטים בביצוע מסוג של התחדשות עירונית וקומבינציה בדרך כלל קטנה יחסית היות ומרכיב הקרקע מממן באמצעות הקמת יחידות הבעלים ומכוסה ברובו מתקבולי מכירות של יחידות דיור לרוכשים במהלך הקמת הפרויקט.

מסגרות אשראי של החברה, לרבות למימון עלויות הבניה מושפעות משינויים בריבית הפריים. נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה צרכה אשראי לצורך מימון עלויות הבניה בפרויקטים בביצוע בהיקף כספי של כ-96 מיליוני ש"ח. כמו כן, החברה נטלה מימון לרכישת פרויקטים, להעמדת הלוואות

⁴ לפרטים נוספים ראו: (1) הודעה לעיתונות מיום 7 ביולי 2025, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; (2) "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025" של בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו אתר בנק ישראל: www.boi.org.il; (3) דוח המדיניות המוניתרית למחצית הראשונה של שנת 2025, אשר פורסם ביום 21 ביולי 2025; (4) הודעות לתקשורת מיום 15 ביולי 2025 "מדד המחירים לצרכן – יוני 2025 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס בכתובת: www.cbs.gov.il; ו-(5) הודעה לתקשורת מיום 15 ביולי 2025, "מדד מחירי תשומות – יוני 2025", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס בכתובת: www.cbs.gov.il.

לבעלי קרקע בפרויקטים בביצוע ולמימון פעילותה השוטפת של החברה, בהיקף כולל של כ-254 מיליון ש"ח, כשהלוואות אלו נושאות ריבית הצמודה לריבית הפריים. יצוין כי, ככל והערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל תתממש החברה צופה חיסכון בהוצאות המימון העתידיות בגין הלוואות אלו.

לעליה במחירי תשומות הבנייה השפעה על עלויות הביצוע, אך כיון שמרבית התקבולים מרוכשי הדירות מהחברה הינם בפריסה לינארית כמו גם שכמחצית מהתקבולים מרוכשי הדירות צמודים למדד תשומות הבנייה, להערכת החברה, בשלב זה, השפעת העלייה בתשומות הבנייה על החברה קטנה, אם בכלל.

ככל ותחול עליה בשיעור האינפלציה והריבית, צפויה עלייה בהוצאות החברה בגין מימון, חומרי הגלם, עלות העסקת כח אדם ושחיקה ברווחיות. יחד עם זאת, להערכת החברה עליה זו עשויה להשפיע באופן לא מהותי על פעילות החברה ותוצאותיה.

בהסתכלות ארוכת טווח, ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך לאורך זמן, היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים מצד רוכשי הדירות ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולת החברה להעריך, בשלב זה, את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של שינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 20 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

7. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים

7.1. מצב כספי

7.1.1. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024		
מזומנים	71,934	5,186	56,321	עיקר הגידול במזומנים לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מקבלת תמורת מימוש אופציה למכירת אחזקות החברה בקריית שחקים בע"מ בסך של כ-50 מיליון ש"ח, בניכוי הון עצמי שהחברה השקיעה ברכישת פרויקט יהוד בסך של כ-33 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו דוחות על תזרימי המזומנים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
נכס פיננסי (קרן כספית) מזומן מוגבל	-	28,962	22,237	נכס פיננסי נובע מהשקעות של החברה בקרן כספית שקלית נושאת תשואה.
מזומנים בחשבונות ליווי	1,029	2,001	2,009	עיקר הקיטון בסעיף זה לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מימוש שיק לבטוחה עבור פרויקט שהחברה חתמה עליו.
מזומנים בחשבונות ליווי	34,516	21,135	50,524	מזומנים בחשבונות ליווי נובעים מתקבולי רוכשים בפרויקטים בליווי. מזומנים אלו משמשים לביצוע תשלומים שוטפים בפרויקטים, לתשלומים לבעלי מקרקעין הקשורים עם הקבוצה בעסקאות קומבינציה תמורות ולשחרור עודפים מהפרויקטים עם קבלת אישור הבנקים המלווים. הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע בקיזוז תקבולים מלקוחות.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	248,393	160,354	213,139	בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15, ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות. הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נבע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.
מלאי בניינים ודירות למכירה	202,918	129,079	178,914	הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר מהכרה לראשונה בקרקע בפרויקט הקרייה האקדמית בפתח תקווה שהתקבל היתר בגינו במהלך התקופה בניכוי הפחתת המלאי כתוצאה מהתקדמות שוטפת של הפרויקטים בביצוע.
חייבים ויתרות חובה	19,577	14,628	14,206	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהלוואות שהומעדו לבעלי קרקע בפרויקט הקרייה האקדמית פתח תקווה בסך של כ-12 מיליון ש"ח בקיזוז תקבולים שהתקבלו מהסכם פשרה בנוגע לפרויקט ברעננה בסך של כ-8 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	578,367	361,345	537,350	-
השקעה בעסקה משותפת	3,571	5,448	5,535	הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע ממכירת 69% מאחזקות החברה בקריית שחקים בע"מ.
חייבים ויתרות חובה	132,868	113,964	124,402	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי קרקע בפרויקטים שונים של החברה בסך של כ-4 מיליון ש"ח בתוספת ריביות שנצברו ושערוכים להלוואות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
מיסים נדחים	2,016	1,688	1,933	ללא שינוי מהותי.
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	59,146	47,884	47,739	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהשקעות שבוצעו התקופה בפרויקטים בתכנון אותם החברה מקדמת.
קרקעות לבניה	272,292	71,752	97,317	עיקר השינוי לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהשקעה בפרויקט ביהוד בסך של כ-170 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה) ומהשקעה בפרויקט הגר"א חדרה בסך של כ-6 מיליון ש"ח.
נכס שיפוי	1,112	1,851	1,396	ללא שינוי מהותי.
נכס זכות שימוש	1,384	2,108	1,743	ללא שינוי מהותי.

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024		
רכוש קבוע, נטו	430	423	428	ללא שינוי מהותי.
סה"כ נכסים לא שוטפים	472,819	245,118	280,493	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	150,419	31,934	58,999	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מאשראי בפרויקטים בליווי שנלקח בתאריך המאזן ומיון הלוואה שהתקבלה מאחרים מזמן ארוך בסך של כ-55 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	59,478	142,321	120,138	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרה ב') מוצגות בהתאם למחזור התפעולי של החברה (3 שנים). הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מפרעון מלא של אגרות חוב (סדרה א').
התחייבויות לבעלי מקרקעין	96,796	69,169	79,721	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהכרה לראשונה בהתחייבות לבעלי קרקע בגין פרויקט הקרייה האקדמית בפתח תקווה שהתקבל היתר בגינו בתקופת הדוח בקיזוז התקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.
ספקים ונותני שירותים	19,781	18,739	17,184	ללא שינוי מהותי.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	25,937	27,499	27,954	בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רושמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות. הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע בקיזוז מקדמות שהתקבלו מרוכשים בפרויקטים משווקים שטרם התחיל ביצועם.
זכאים ויתרות זכות	12,849	9,537	19,186	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מתשלום למוסדות בסך של כ-5 מיליון ש"ח ותשלום ריבית שנצברה בגין אגרות חוב (סדרות א', ב' ו-ג') בסך של כ-6 מיליון ש"ח.
מיסים לשלם	27,904	4,555	7,542	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע ממיון סך של כ-22 מיליון ש"ח מהתחייבויות מיסים נדחים בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי לחול בשנת 2025.
סה"כ התחייבויות שוטפות	393,164	303,754	330,724	-
אגרות חוב הלוואות	151,217	-	150,700	ללא שינוי מהותי.
מתאגידים בנקאיים ואחרים	200,065	54,476	54,606	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהלוואה ממוסדות בנקאיים ואחרים עבור מימון רכישת פרויקטים יהוד וחדרה ופעילותה השוטפת בסך של כ-200 מיליון ש"ח, בקיזוז הלוואה מאחרים בסך 55 מיליון ש"ח שמוינה לזמן קצר.
הפרשה לאחריות	1,112	1,851	1,396	ללא שינוי מהותי.
התחייבות בגין חכירה	749	1,540	1,158	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות מיסים נדחים	2,377	17,808	23,526	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע ממיון סך של כ-22 מיליון ש"ח לסעיף מיסים לשלם בגין פרויקטים שמועד סיומם צפוי לחול בשנת 2025.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	355,520	75,675	231,386	-

7.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ו-

2025 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	2025	2024		
הכנסות ממכירת דירות	159,037	242,303	71,100	119,674	417,901	הכנסות ממכירת דירות נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. הכנסות ממכירת דירות כוללות הכנסות בגין שווי שירותי הבניה בגין בעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.
עלות מכירת דירות	(105,909)	(177,320)	(45,707)	(86,238)	(303,693)	עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
רווח גולמי	53,128	64,983	25,393	33,436	114,208	-
שיעור רווח גולמי	33%-	27%-	36%-	28%-	27%-	-
הוצאות הנחלה וכלליות	(12,633)	(11,183)	(6,619)	(5,615)	(24,410)	סעיף זה מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה.
הוצאות מכירה ושיווק	(1,562)	(2,184)	(723)	(986)	(3,983)	סעיף זה כולל הוצאות פרסום ושיווק שוטפות וכן הוצאות תיווך בגין מכירת דירות המוכרות בדוחות על הרווח הכולל בהתאם להתקדמות בביצוע, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	47,119	(384)	(176)	(680)	(1,093)	הכנסות אחרות לחציון ראשון לשנת 2025 כוללות בעיקר הכנסות בגין מכירת חלק מאחזקות החברה בקריית שחקים בסך של כ-49 מיליון ש"ח, בקיזוז הוצאות אחרות בסך של כ-1 מיליון ש"ח בגין מימוש האופציה למכירת חלק מאחזקות החברה בקריית שחקים.
חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו	(28)	(46)	(10)	(24)	(97)	ללא שינוי מהותי.
רווח תפעולי	86,024	51,186	17,865	26,131	84,625	-
הוצאות מימון	(13,575)	(9,170)	(6,985)	(4,473)	(22,778)	הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות חוב של החברה וכן הוצאות ריבית מהלוואה שהתקבלה מאחרים.
הכנסות מימון	7,024	8,123	4,003	5,206	18,605	הכנסות המימון מורכבות מהכנסות מפקדונות בנקאיים ונכסים פיננסיים וכן מהכנסות שערך והכנסות ריבית מהלוואות שהחברה העמידה לצדדים שלישיים.
רווח לפני מיסים על הכנסה	79,473	50,139	14,883	26,864	80,452	-
מיסים על הכנסה	(18,221)	(11,546)	(3,598)	(6,194)	(18,482)	מרבית הגידול בסעיף זה נובע מרווח החברה ממכירת מניות קריית שחקים.
רווח נקי וכולל	61,252	38,593	11,285	20,670	61,970	-
שיעור רווח נקי וכולל	39%- *	16%-	16%-	17%-	15%-	* יצוין כי, שיעור רווח הנקי לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, בנטרול הכנסות אחרות שהתקבלו בגין מכירת מניות קריית שחקים מסתכם לשיעור של כ-16%.

7.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-72 מיליון ש"ח.
להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

הסבר דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		הסעיף
		2024	2025	2024	2025	
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה שימש בעיקר להתאמות לרווח בגין עליה בחוזים עם לקוחות הנובעים מהתקדמות בקצב הבניה בפרויקטים בביצוע, התאמת הכנסות אחרות וגידול בפרויקטים עתידיים.	(102,311)	(12,644)	8,606	(28,177)	(203,896)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה נובע בעיקר מממוש אחזקות בחברה כלולה, מממוש של נכס פיננסי (קרן כספית) וקיטון במזומן בחשבונות ליווי הפרויקטים.	2,701	26,487	(25,322)	27,661	74,813	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהלוואות שנלקחו מתאגידים בנקאיים ואחרים, בקיזוז מזומנים ששימשו לתשלום דיבידנד, וששימשו לפירעון קרן אגרות חוב (סדרה א' וסדרה ב') וריביות ששולמו.	129,446	(28,689)	22,082	(20,783)	144,696	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
---	56,321	5,186	71,934	5,186	71,934	יתרת מזומנים לסוף התקופה

7.4. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים וכן מגיוסי הון וחוב (לפרטים נוספים אודות גיוסי הון וחוב ראו סעיפים 2 לעיל ו-13 להלן). גיוסי ההון והחוב כאמור, מסייעים לחברה בתמיכה ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן, בהעמדת ההון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, פינוי-בינוי והתחדשות עירונית. להלן היקפם הממוצע של האשראים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח):

104,709	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
17,927	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
230,766	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
135,279	היקף ממוצע חלויות שוטפות של אגרות חוב

8. מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.06.2025	שיעור חתימות (%) 30.06.2025 ⁵	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער) לפי העניין להחלפת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביטלה את הערכות הביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע 8	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי										
פרויקטים מהותיים מאוד																			
הרצוג, נתניה ⁹	החברה	100%	פינוי בינוי	9.12.21	בביצוע	100%		96%	96%	כן	206	157	Q4/2021	Q3/2025	437,210	-	101,767	131,273	30%
הגדוד העברי 16-18, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	19.6.2022	אוכלס	100%		99%	100%	כן	60	36	Q3/2022	Q2/2025	124,738	28	36,720	49,053	42%
הגדוד העברי 20-22, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	11.8.2022	בביצוע	100%		91%	89%	כן	60	36	Q3/2022	Q3/2025	121,418	-	33,798	48,262	39%
הגדוד העברי 12-14, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	6.2.2023	בביצוע	100%		71%	68%	כן	60	36	Q2/2023	Q1/2026	128,033	-	36,531	51,887	40%
מתחם הסביון, בית שמש ¹⁰	עסקה משותפת בית שמש	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	95%		-	3%	לא	542	470	Q4/2025	Q4/2029	534,447	20	105,666	208,776	25%
הקריה האקדמית, פתח תקווה	החברה	100%	קומבינצי ח + מכר	8.4.2021 19.7.2021 27.7.2022 20.9.2022	תכנון ¹¹	100%		-	12%	לא	85	51	Q3/2025	Q3/2028	188,234	28	27,626	40,095	17%
פרויקטים מהותיים מאוד שהסתיימו בתקופות קודמות																			
גני תקווה 5	החברה	100%	קומבינצי ח + תמורות	21.7.2009	אוכלס	100%		100%		כן	74	¹² 66	Q1/2020	Q1/2023	110,141	-	17,169	26,973	18%

- 5 בפרויקטים מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.
- 6 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבניה הקיים למועד זה.
- 7 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.
- 8 הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות חושבו על בסיס תחשיבים פנימיים שנערכו על ידה, והמבוססים, בין היתר, על מחיר הדירות בפרויקט (לא כולל מע"מ) למ"ר ממוצע.
- 9 הפרויקט כולל מתן שירותי בנייה בחלקה סמוכה לאור ניווד זכויות שבוצע לחלקת הפרויקט בהיקף של 58 יח"ד.
- 10 היקף יח"ד בפרויקט והיקף יח"ד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%).
- 11 בחודש יולי 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבל צו תחילת עבודות והחל ביצוע הפרויקט.
- 13 היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.06.2025	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2025		האם להתקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער לפי העניין) עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה את החברה הערכות ביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע 8	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס (לעלות)
							הנדסי	כספי										
				7.11.2013 26.12.2018														
גני תקווה 12	החברה	100%	קומבינצי	7.11.2013 31.12.2017	אוכלס	100%		100%	כן	34	20	Q4/2020	Q1/2023	51,346	-	8,161	12,250	19%
רחל, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	14.2.2021	אוכלס	100%		100%	כן	56	32	Q2/2021	Q2/2024	102,080	-	25,335	32,230	33%
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																		
פרויקטים בביצוע ובתכנון																		
ביירון 13, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	1.2.2022	בביצוע	100%		60%	כן	12	3	Q4/2021	Q4/2026	26,144	72	3,581	4,809	16%
שדה בוקר, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	31.12.2024	תכנון	100%		-	כן	32	18	Q3/2025	Q1/2028	71,009	35	15,046	20,605	27%
המעפילים 5, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	8.12.2024	בביצוע	100%	12%	14%	כן	39	27	Q1/2025	Q3/2027	78,961	32	19,430	28,551	33%
קליי 14-16, תל אביב	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	קליי 14 – 92% קליי 16 – 85%		-	לא	46	21	Q4/2025	Q2/2028	132,735	60	30,552	38,638	30%
הרב קוק, נתניה ¹³	החברה	100%	קומבינצי תמורות	16.5.2011	תכנון	100%		-	לא	50	50	Q2/2026	Q4/2028	115,309	26	27,338	35,470	31%
יפת 246, יפו	החברה	100%	קומבינצי תמורות	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%		-	לא	52	30	Q2/2026	Q1/2029	94,838	41	21,632	30,246	30%
יד מרדכי, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2		תכנון	90%		-	לא	29	16	Q4/2025	Q1/2028	54,402	37	15,698	20,693	41%
הרצליה שבעת הכוכבים	החברה	100%	קומבינצי תמורות		תכנון	100%		-	לא	307 יח"ד + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	307 יח"ד + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	Q2/2026	Q4/2030	671,799	37	171,319	218,219	34%

13 היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.
14 לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.06.2025	שיעור חתימות (%) 30.06.2025	שיעור חתימות למועד הפרסום (%)	שיעור השלמה ליום 30.06.2025		האם להתב ל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער לפי העניין) עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס (לעלות
								הנדסי	כספי									
הבנים אבן יהודה	החברה	100%	קומבינצי ה	22.2.2022 23.05.2022 7.9.2023	תכנון	100% ¹⁵		-	-	לא	124	71	Q2/2026	Q4/2028	229,539	50,221	65,952	28%
עבודות קרקע																		
המגינים, בת ים	החברה	100%	קומבינצי ה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודות קרקע	100%		-	-	לא	107 ¹⁶	59	Q1/2027 ¹⁷	Q1/2030	260,344	51,494	69,565	25%
הדגנים - 11, 15, גבעתיים	החברה	100%	התחדשות עירונית		עבודות קרקע	73%		-	-	לא	67	34	Q3/2026	Q2/2029	113,140	19,167	27,073	20%
הגר"א, חדרה	החברה	100%	קומבינצי ה + קומבינצי ה תמורות + מכר	15.10.24 עבור עסקת המכר	עבודות קרקע	100%		-	-	לא	370	317	Q3/2026	Q1/2031	755,112	133,398	188,652	21%
שלונסקי, תל אביב ¹⁸	החברה	100%	פינוי בינוי		עבודות קרקע	77%		-	-	לא	95	65	Q4/2026	Q2/2029	229,744	48,256	64,422	27%
דרום מזרח רעננה	החברה	100%	קומבינצי ה + מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודות קרקע	100%		-	-	לא	142	122	Q1/2027	Q1/2030	316,306	87,836	114,187	38%
מתחם בנימיני, בת ים	החברה	100%	קומבינצי ה תמורות + מכר		עבודות קרקע	100%		-	-	לא	285	285 ¹⁹	Q1/2027	Q2/2031	1,846,351	403,021	527,834	28%
יפת 21-19, תל אביב	החברה	100%	קומבינצי ה + מכר		עבודות קרקע	100%		-	-	לא	100 ²⁰	72	Q1/2028	Q1/2031	233,713	48,599	64,266	26%

- 15 יודגש כי נכון למועד פרסום הדוח, על פי הוראות התכנית, ניתן להפיק היתרי בניה ל-80% מכלל היחידות (היינו 124 יח"ד מתוך 155 יח"ד). כלל בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הפקת היתר הבניה (מבחנית היקף זכויותיהם) חתמו עם החברה על הסכמי קומבינציה.
- 16 על פי התוכנית המוצעת ישנם כ-2,000 מ"ר למסחר (חלק החברה 50%) וכ-5,800 מ"ר לתעסוקה (חלק החברה 74%).
- 17 מועד התחלת ביצוע הבניה כפוף לאישור תב"ע בסמכות הותמ"ל. נכון למועד הדוח, בהתאם לסעיפים 77-78 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ישנה הקפאה על הוצאת היתרי בניה בשטחי התוכנית, אשר הובילה לשינוי בהערכות החברה לעניין המועד המשוער להתחלה ולסיום עבודות ההקמה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא צופה שינוי בהערכותיה לסך ההכנסות והרווחיות מהפרויקט.
- 18 היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.
- 19 בתוספת של כ-16 א' מ"ר שטחי מסחר וכ-70 א' מ"ר שטחי תעסוקה.
- 20 בתוספת של כ-9.5 א' מ"ר שטחי מסחר.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.06.2025	שיעור חתימות (%) 30.06.2025 ⁵	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום (%)	שיעור השלמה ליום 30.06.2025		האם להתקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער לפי העניין) עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס (לעלות)
								הנדסי	כספי									
סעדיה חתונה, יהוד	החברה	100%	התחדשות עירונית	4.2.2025	עבודת קרקע	100%	-	-	-	לא	21485	448	Q1/2028	Q1/2033	1,198,195	295,029	375,429	33%
אחד העם 79, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים למתן לדיור לרשויות המס	עבודת קרקע בחברה בת	92%	-	-	-	לא	19	7	Q3/2026	Q1/2029	48,275	12,409	16,191	35%
בצלאל 24, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עבודת קרקע בחברה בת	77%	-	-	-	לא	19	8	Q4/2026	Q2/2029	52,161	15,332	19,112	42%
המגיד 10, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1		עבודות קרקע בחברה בת	90%	-	-	-	לא	16	6	Q3/2026	Q1/2029	41,376	9,920	13,186	32%
לואי מרשל 20, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עבודות קרקע בחברה בת	93%	-	-	-	לא	23	8	Q3/2026	Q1/2029	49,703	10,884	14,836	28%
דה האז 20, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1		עבודות קרקע בחברה בת	75%	-	-	-	לא	12	4	Q3/2026	Q1/2029	39,544	12,101	14,924	44%
עזריה מן האדומים 9, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עבודת קרקע בחברה בת	100%	-	-	-	לא	13	5	Q3/2026	Q1/2029	32,966	9,051	11,659	38%
למזן 12, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עבודת קרקע בחברה בת	100%	-	-	-	לא	24	14	Q3/2026	Q1/2029	68,092	20,370	25,334	43%
אוסישקין 14-16, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עבודת קרקע בחברה בת	אוסישקין 14 - 70% אוסישקין 16 - 90%	-	-	-	לא	23	7	Q1/2027	Q4/2028	47,341	7,669	11,797	19%
סוקולוב 64, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עבודת קרקע בחברה בת	84%	-	-	-	לא	24	10	Q4/2026	Q3/2029	48,393	12,509	15,785	35%
דבורה הנביאה 19, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עבודת קרקע בחברה בת	75%	-	-	-	לא	11	7	Q4/2026	Q3/2029	29,576	7,604	9,634	35%
יהושע בן נון 18, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1		עבודת קרקע בחברה בת	75%	-	-	-	לא	18	6	Q4/2026	Q1/2029	37,459	12,571	15,240	51%

פרויקטים אחרים²²

21 בתוספת של כ-11.8 א' מ"ר שטחי מסחר.
22 פרויקטים אחרים מייצגים פרויקטים אשר טרם סווגו כמלאי בדוחות הכספיים של החברה (למעט פרויקט שכונה צפון מערבית נס ציונה אשר סווג תחת אחרים לנוכח מצבו הסטטוטורי).

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.06.2025	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער) לפי העניין להחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה את החברה את הערכות הביחס להכנסות הצפויות (מחיר יח"ד באלפי ש"ח למ"ר ממוצע 8	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס) לעלות
							הנדסי	כספי										
הרצליה שבעת הכוכבים ²³	סי טי טק בע"מ	8% (בשרשור סופי)	מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	ראה סעיף 9.8 לדוח התקופתי לשנת 2024.	100%	-	לא	200 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (עיקרי)	ראה סעיף 9.8 לדוח התקופתי לשנת 2024	טרם ניתן להערכה							
שכונה צפון מערבית, נס ציונה ²⁴	החברה	100%	קומבינצי		הליכי תכנון תב"ע	100%	-	לא	120	78	טרם ניתן להערכה							
נווה כפיר, תל אביב ²⁵	נווה כפיר המתחדש בע"מ	70%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 27 להלן	68%	-	לא	279	208	Q2/2027	Q2/2031	337,197	25	47,179	70,076	16%	
גבעת חן, בינימינה ²⁶	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 28 להלן	90%	-	לא	440	260	טרם ניתן להערכה							

- 23 נכון למועד הדוח, טרם התקבלו שומות סופיות מטעם מנהל מקרקעי ישראל, לפיכך החברה אינה יכולה להעריך את המועדים לביצוע הפרויקט וכן אינה יכולה לאמוד את ההכנסות הצפויות והרווחיות מהפרויקט.
- 24 לאור עיכובים בתהליכים הסטטוטוריים מול הרשות המקומית, אין החברה יכולה לאמוד באופן מהימן את מועד ההתחלה המשוער של הפרויקט, היקפו ואת זכויות החברה בו. יצוין כי מימוש הפרויקט מותנה בקידום הליכי תב"ע.
- 25 החברה התקשרה בהסכם מייסדים להקמת חברה משותפת (חלק החברה בפרויקט 70%) לקידומו של פרויקט מגורים בשכונת נווה כפיר, תל אביב. היקף יח"ד בפרויקט והיקף היח"ד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%).
- 26 לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה מרשות מקרקעי ישראל על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית. למועד פרסום הדוח טרם הוקצתה קרקע משלימה כאמור.

9. עדכון בדבר פרויקטים שאינם מהותיים מאד של החברה

2024	נתונים לפי 100% 2025					החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	שם הפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
3	2	1	-	-	3	100%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה
363	144	169	-	-	313		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
40	41	44	-	-	41		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)
14	1	-	-	-	1	100%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה
1,152	94	-	-	-	94		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
32	32	-	-	-	32		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)

10. פרויקטים מהותיים מאוד

10.1. פרויקט גני תקווה בניין 5, פרויקט גני תקווה בניין 12 ופרויקט רחל גבעתיים²⁷

הפרויקטים גני תקווה בניין 5 וגני תקווה בניין 12 הסתיימו ברבעון הראשון לשנת 2023. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים ראו סעיפים 6.1 ו-6.2, בהתאמה, לדוח הרבעוני של החברה לרבעון הראשון לשנת 2023 אשר פורסם ביום 16 במאי 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-052248), וכן סעיפים 10.1 ו-10.6, בהתאמה, לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 אשר פורסם ביום 19 במרץ 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-023482). פרויקט רחל הסתיים ברבעון השני לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 10.2 לדוח התקופתי לשנת 2023 אשר פורסם על ידי החברה ביום 19 במרץ 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-023482) וסעיף 8.2 לדוח הרבעוני של החברה לרבעון השני לשנת 2024 אשר פורסם ביום 19 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-084465).

10.2. פרויקט הגדוד העברי 16-18, רעננה

10.2.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
27,594	27,603	27,605	27,696	-	-	27,696	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
7,088	7,845	7,977	8,743	-	-	8,743	
31,841	49,140	53,334	56,612	-	-	56,612	
1,983	3,179	3,233	4,052	-	-	4,052	
68,506	87,767	92,149	97,103	-	-	97,103	
68,506	87,767	92,149	97,103	-	-	97,103	סה"כ עלות מצטברת בספרים
768	1,197	1,195	780	-	-	780	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁸
2,106	1,439	442	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
24,474	7,591	4,129	173	-	-	173	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
977	136	141	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
28,325	10,363	5,907	953	-	-	953	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
56%	84%	90%	100%	-	-	100%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	-	-	Q2/2025	מועד השלמת בניה צפוי

27 ביום 30 ביוני 2025 החברה פרעה בפרעון סופי את אגרות החוב (סדרה א') ופועלת להסרת השעבודים בגין הפרויקטים הנ"ל, אשר הזכויות בגינו שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

28 כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

10.2.2. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
5	5	1	-	-	-	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
563	648	156	-	-	-	156	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
33.0	32.1	26.1	-	-	-	26.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
28	33	34	34	-	-	34	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
3,150	3,798	3,954	3,954	-	-	3,954	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
27.6	28.4	23.6	23.6	-	-	23.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
118,157	121,836	123,409	124,738	-	-	124,738	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
89,362	111,366	116,409	116,478	-	-	116,478	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ²⁹	
78%	92%	94%	94%	-	-	94%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	3	2	2	-	-	2	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
1,062	414	258	258	-	-	258	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
15,224	6,405	5,119	5,395	-	-	5,395	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
2	1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
33.3	26.1	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

10.2.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2025 מסתכמת לסך של כ-32,970 אלפי ש"ח.

29 סך ההכנסות כולל הצמדות למועד הדוח וכן שדרוגים לבעלי הקרקע.

10.3. פרויקט הגדוד העברי 20-22, רעננה

10.3.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
28,497	28,497	28,497	28,656	-	-	28,656	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,326	6,120	6,116	6,116	-	-	6,116	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
25,342	45,351	43,373	52,257	-	-	52,257	עלויות מצטברות בגין בניה
1,935	3,250	3,426	3,519	-	-	3,519	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
61,100	83,288	87,412	90,548	-	-	90,548	סה"כ עלות מצטברת
61,100	83,288	87,412	90,548	-	-	90,548	סה"כ עלות מצטברת בספרים
63	63	63	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³⁰
3,113	1,861	232	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
31,222	11,778	8,537	5,328	-	-	5,328	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
856	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
35,254	13,702	8,833	5,328	-	-	5,328	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
45%	77%	84%	89%	-	-	89%	שיעור השלמה כספי (%)
Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q3/2025	-	-	Q3/2025	מועד השלמת בניה צפוי

30 כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

10.3.2. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
6	7	-	1	-	-	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
661	783	-	130	-	-	130	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
31.5	29.8	-	30	-	-	30	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
28	35	35	36	-	-	36	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
3,237	4,020	4,020	4,150	-	-	4,150	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
26.7	27.4	27.4	27.5	-	-	27.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
114,430	118,656	119,845	121,418	-	-	121,418	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
90,421	115,314	116,503	121,418	-	-	121,418	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³¹	
78%	97%	97%	100%	-	-	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	1	1	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
913	130	130	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
13,365	2,314	2,428	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
3	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
28	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

10.3.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2025 מסתכמת לסך של כ-31,880 אלפי ש"ח.

31 סך ההכנסות כולל הצמדות למועד הדוח וכן שדרוגים לבעלי הקרקע.

10.4. פרויקט הגדוד העברי 12-14, רעננה

10.4.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
30,934	30,934	30,934	31,286	-	-	31,286	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,337	5,150	5,145	6,052	-	-	6,052	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
9,534	27,820	35,008	40,934	-	-	40,934	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,049	2,139	2,246	3,090	-	-	3,090	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
45,854	66,043	73,333	81,362	-	-	81,362	סה"כ עלות מצטברת	
45,854	66,043	73,333	81,362	-	-	81,362	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,233	1,233	1,233	881	-	-	881	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³²	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה
4,494	2,692	1,816	923	-	-	923	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
48,409	31,243	25,156	19,409	-	-	19,409	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,521	797	711	95	-	-	95	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
55,657	35,965	28,917	21,308	-	-	21,308	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
19%	48%	59%	68%	-	-	68%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	-	-	Q1/2026	מועד השלמת בניה צפוי	

32 כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.

10.4.2. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
19	11	2	1	-	-	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,019	1,303	294	141	-	-	435	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30.4	33.2	28.8	32.5	-	-	30.0	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
22	33	35	36	-	-	36	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
2,273	3,576	3,870	4,011	-	-	4,011	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30.4	31.2	31.0	31.0	-	-	31.0	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
118,217	124,585	126,990	128,033	-	-	128,033	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
70,353	113,713	123,255	128,033	-	-	128,033	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³³	
61%	92%	97%	100%	-	-	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
14	3	1	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
1,738	435	141	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
17,832	5,503	2,037	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
4	1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
30.7	30.8	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

10.4.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2025 מסתכמת לסך של כ-43,576 אלפי ש"ח.

10.5. פרויקט הרצוג, נתניה³⁴

10.5.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
110,006	110,029	110,029	111,033	-	-	111,033	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ³⁵	עלויות שהושקעו
36,533	41,786	41,170	41,918	-	-	41,918	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
107,170	197,528	211,926	223,221	-	-	223,221	עלויות מצטברות בגין בניה	
5,379	8,248	11,952	12,182	-	-	12,182	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
259,088	357,591	375,077	388,354	-	-	388,354	סה"כ עלות מצטברת	
259,088	357,591	375,077	388,354	-	-	388,354	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
456	432	432	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³⁶	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
10,221	10,049	10,092	4,938	-	-	4,938	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
118,630	30,099	16,746	5,587	-	-	5,587	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,205	2,111	764	800	-	-	800	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
133,512	42,691	28,034	11,325	-	-	11,325	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
46.8%	84%	91%	96%	-	-	96%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q3/2025	-	-	Q3/2025	מועד השלמת בניה צפוי	

34 ביום 30 ביוני 2025 החברה פרעה בפרעון סופי את אגרות החוב (סדרה א') ופועלת להסרת השעבודים בגין פרויקט הרצוג בנתניה, אשר הזכויות בגינו שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

35 עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

36 עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.

10.5.2. שיווק הפרויקט³⁷

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
16	29	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,055	3,997	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
23	26.2	-	-	-	-	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
128	157	157	157	-	-	157	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
13,929	17,925	17,925	17,925	-	-	17,925	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
21.4	22.6	22.6	22.6	-	-	22.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
402,533	423,051	427,556	429,165	-	-	429,165	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³⁸	שיעור השיווק של הפרויקט
314,422	423,051	427,556	429,165	-	-	429,165	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³⁹	
82%	100%	100%	100%	-	-	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
29	-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
3,996	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
47,857	-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	-	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

10.5.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2025 מסתכמת לסך של כ-101,467 אלפי ש"ח.

37 הנתונים בסעיף זה מתייחסים לשיווקן של 157 יחידות הדיור לשיווק על ידי החברה ואשר אינן משויכות לבעלי הקרקע במסגרת הסכמי פינוי-בינוי.

38 סך ההכנסות לא כולל הכנסות משירותי בניה עבור בעלי קרקע.

39 סך ההכנסות כולל הצמדות למועד הדוח וכן שדרוגים לבעלי הקרקע.

10.6. פרויקט הסביון, בית שמש

10.6.1. עלויות שהושקעו ושישקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) במונחי 100% מהפרויקט

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
12,593	21,261	22,923	25,274	-	-	25,274	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
12,593	21,261	22,923	25,274	-	-	25,274	סה"כ עלות מצטברת	
12,593	21,261	22,923	25,274	-	-	25,274	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
31,410	13,600	13,600	19,320	-	-	19,320	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
78,427	90,155	88,493	94,731	-	-	94,731	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
522,582	551,500	551,500	547,000	-	-	547,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
21,886	49,413	49,413	54,467	-	-	54,467	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
654,305	704,668	703,006	715,518	-	-	715,518	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
1.9%	3%	3%	3%	-	-	3%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029	Q2/2029	Q3/2029	Q4/2029	-	-	Q4/2029	מועד השלמת בניה צפוי	

10.6.2. שיווק הפרויקט (במונחי 100% מהפרויקט)⁴⁰

2023	2024	2025				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	95	25	3	-	-	28	מס' יחידות דיור
-	11,910	3,213	358	-	-	3,571	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	19.4	19.6	20.1	-	-	19.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
-	95	120	123	-	-	123	מס' יחידות דיור
-	11,929	15,142	15,500	-	-	15,500	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	19.4	19.5	19.9	-	-	19.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
-	1,034,929	1,034,929	1,068,894	-	-	1,068,894	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	232,629	295,448	307,789	-	-	307,789	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	23%	29%	30%	-	-	30%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	305	280	277	-	-	277	מס' יחידות דיור
-	29,769	26,556	26,198	-	-	26,198	יחידות דיור (מ"ר)
-	1,032	1,032	1,032	-	-	1,032	שטחי מסחר (מ"ר)
-	16,212	16,046	17,502	-	-	17,502	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	25	1	3	-	-	3	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	19.6	20.1	20.9	-	-	20.9	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

40 נכון למועד פרסום הדוח, שיעור השיווק, הינו עבור שלב א' בפרויקט בלבד, הכולל 400 יחיד.

10.7. פרויקט הקריה האקדמית, פתח תקווה

10.7.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	30,049	30,049	30,137	-	-	30,137	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	2,963	4,144	13,668	-	-	13,668	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	1	172	402	-	-	402	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	33,013	34,365	44,207	-	-	44,207	סה"כ עלות מצטברת	
-	33,013	34,365	44,207	-	-	44,207	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	2,471	2,471	2,383	-	-	2,383	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה
-	17,158	15,977	6,453	-	-	6,453	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	89,170	89,170	89,170	-	-	89,170	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	6,327	6,156	5,926	-	-	5,926	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	115,126	113,774	103,932	-	-	103,932	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	3%	4%	12%	-	-	12%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	Q1/2028	Q2/2028	Q3/2028	-	-	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי	

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	9	4	-	-	-	4	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	1,156	517	-	-	-	517	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	28	26	-	-	-	26	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
-	9	13	13	-	-	13	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
-	1,156	1,673	1,673	-	-	1,673	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	28	27.4	27.4	-	-	27.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
-	188,234	188,234	188,234	-	-	188,234	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	32,424	45,837	45,837	-	-	45,837	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	18%	24%	24%	-	-	24%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	42	38	38	-	-	38	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
-	4,958	4,441	4,441	-	-	4,441	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	27,187	25,606	32,939	-	-	32,939	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	3	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	26	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

הטבלאות האמורות בסעיף 9 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, למועדי תחילה וסיום בניה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, צפי עלויות ובכלל זה עלויות הריסה, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, להכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט, צפי ההכנסות, רווחיות, לרבות הרווחיות הגולמית הצפויה ושיעורה, סכומים ומועדי תקבולים צפויים מרוכשי דירות, עודפים למשיכה ומועדי משיכה וכן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בניה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פרטי המידע"). הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ועל תכניותיה העסקיות ובכלל זה אומדנים בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים של היחידות בפרויקטים, קצב המכירות, עמידת הרוכשים וקבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים ואינם בשליטת החברה בלבד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם אופן התקדמות הבניה, קצב קבלת היתרי בניה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובניה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והעתידיים ליחידות דיור באיזורים אלו, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים וקבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים, שינוי לרעה במצב המשק ובשוק הנדל"ן בפרט וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי לשנת 2024. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

תרומות

11.

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות. עם זאת, החברה תורמת מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה. במהלך תקופת הדוח, תרמה החברה סכומים לא מהותיים לגופים שונים.

פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

12.

אישור תכנית עבודה לשנת 2025 :

12.1.

ביום 9 באפריל 2025, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, תכנית ביקורת פנימית לשנת 2025, בנושאים "התקשרות עם קבלנים", "ממשל תאגידי" ו"בחינת יישום המלצות, הכוללת כ-340 שעות אשר עבודת הביקורת בגינם תבוצע, בעיקרה, במהלך שנת 2025.

דין וחשבון המבקר הפנימי :

12.2.

ביום 9 באפריל 2025, הציג מבקר הפנים של החברה את ממצאיו בפני ועדת הביקורת ביחס לתכנית ביקורת פנימית לשנת 2024 בנושאים "זכויות חתימה" ו-"מכירות וגבייה", אשר דנה בדוחות הביקורת הנ"ל במהלך ישיבתה וכן בפני דירקטוריון החברה אשר אישר אותם באותו מועד.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

13. **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב**
 13.1. להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר במחזור, כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות, נכון ליום 30 ביוני 2025⁴¹:

מועד הנפקה	אגרות החוב (סדרה ב')	אגרות החוב (סדרה ג')
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	54,205	155,130
מועד הגדלת הסדרה	16/1/2023	21/07/2025
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	85,379	205,130
שווי נקוב ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)	כ-59,765	155,130
שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)	ל"ר	ל"ר
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)	כ-892	כ-2,520
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)	59,478	151,217
שווי בורסאי ליום 30.06.2025 (אלפי ש"ח)	60,542	160,404
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.97%	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.5%
מועדי תשלום הקרן	שלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן: (1) ביום 31 במרץ 2025 פרעה החברה 30% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); (2) ביום 30 בספטמבר 2025 תפרע החברה 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ב'); (3) ביום 31 במרץ 2026 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ב').	שלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן: (1) ביום 31 במרץ 2027 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'); (2) ביום 31 במרץ 2028 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'); (3) ביום 31 במרץ 2029 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ב'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2026. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט בשטר הנאמנות של החברה).	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2029. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט בשטר הנאמנות של החברה).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה ב') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה.	לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה ב'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה ג'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.
שם חברת נאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.	
פרטים בדבר הנאמן	שם האחראי על סדרת אגרות החוב	דן אבנון.
דרכי התקשרות	bonds@hermetic.co.il טלפון: 03-5544553	

⁴¹ יצוין כי, ביום 30 ביוני 2024 החברה פרעה בפרעון סופי את אגרות החוב (סדרה א').

אגרות החוב (סדרה ב')		אגרות החוב (סדרה ג')	
כתובת למשלוח מסמכים		דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.	
		-	
		-	
		-	
		-	
החברה המדרגת			
דירוג האג"ח במועד ההנפקה		-	
דירוג האג"ח ליום 31.03.2025		-	
היסטוריית דירוג		-	
האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?		למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב').	
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות?		למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.	
האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?		לא.	
האם מהותית בהתאם לסעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?		כן.	

13.2. בטחונות והתחייבויות אחרות בקשר עם אגרות החוב:

13.2.1. בהתאם לאמור בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') אשר פורסם ביום 18 ביולי 2022 (מס' אסמכתא 075570-01-2022) (להלן: "שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), שעבדה החברה לטובת

מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

(א) שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד, על תתי חשבונותיו, כך שהשעבוד יחול על כל התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב') (להלן: "החשבון המשועבד"). נכון למועד דוח זה, יתרת העודפים בחשבון המשועבד מסתכמת בסך של כ-28 אלפי ש"ח.

(ב) החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'), ככל שיהיו וישוחררו מחשבונות הליווי, בכפוף לאישור הבנקים המלווים, לחשבון המשועבד ונתנה הוראה בלתי חוזרת לבנקים המלווים להעביר את מלוא העודפים לחשבון המשועבד. לצורך הבטחת התחייבות זו ולצורך הבטחת שאר התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, רשמה החברה, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (בדרך של המחאה על דרך שעבוד של הזכות לקבלת העודפים), שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, על כל זכויות החברה לקבלת כספי עודפים מכח הסכמי הליווי, כפי שיהיו מעת לעת, בגין כל אחד מהפרויקטים הגדוד העברי 12-14, 16-18 ו-20-22 ברעננה.

(ג) לפרטים בדבר הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ובקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות ראו סעיפים 2.2 בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').

(ד) הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

(ה) לפרטים בדבר תנאים שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות ראו סעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').

(ו) להתחייבויות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה, ראו שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב').

13.3 עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה

הערות	אמות מידה פיננסיות	ערך ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות סדרה ב' כולל עילות העמדה לפירעון מידי אשר ביניהן: אם הלוואה מהותית⁴² של החברה או של חברה מאוחדת של החברה הועמדה לפירעון מידי והדרישה לפירעון מידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מידי כאמור תוך שלושים (30) ימים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מידי, לפי העניין. כמו כן, שטר הנאמנות סדרה ג' אף הוא כולל עילות העמדה לפירעון מידי אשר ביניהן: אם הלוואה מהותית⁴³ של החברה או של חברה מאוחדת של החברה הועמדה לפירעון מידי והדרישה לפירעון מידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מידי כאמור תוך שלושים (30) ימים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מידי, לפי העניין. נכון לתקופת הדוח, החברה התקשרה עם בנקים מלווים בהסכמי ליווי בארבעה פרויקטים אשר סך מסגרות האשראי המצטבר הינו כ-1,152 מליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיפים 10.6.8, 10.4.8, 10.5.8 ו-10.6.8 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024. באם כל אחד מהסכמי הליווי יועמדו לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי אגרות החוב (סדרה ב') ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ב') ו/או אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי של 4 הסכמי ליווי אשר סך מסגרות האשראי המצטבר בגינם הינו כ-1,152 מליוני ש"ח, כמפורט בסעיפים 10.6.8, 10.4.8, 10.5.8 ו-10.6.8 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024.	הון עצמי שלא יפחת מ-60 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) שלא יפחת מ-115% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. אמצעייה הנזילים (כהגדרתם בסעיף 5.3 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בסך של 1,784 אלפי ש"ח.	ההון העצמי של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-302,502 אלפי ש"ח. ליום 30 ביוני 2025 הערך המתואם של אגרות החוב מסתכם לסך של כ-60,657 אלפי ש"ח כאשר העודפים מהפרויקטים צפויים להסתכם לכ-108,426 אלפי ש"ח, בהתאם לכך, יחס הבטוחה לחוב מסתכם לשיעור של כ-179%. ליום 30 ביוני 2025 ההון העצמי והמאזן של החברה מסתכמים לסך של כ-302,502 אלפי ש"ח ו-1,051,186 אלפי ש"ח, בהתאמה. בהתאם לכך, יחס ההון העצמי מסך המאזן מסתכם לשיעור של כ-29%. אמצעייה הנזילים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 מסתכמים לסך של כ-71,934 אלפי ש"ח.
	הון עצמי שלא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-302,502 אלפי ש"ח.
	אם היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה יעלה על 85% במשך שני רבעונים רצופים.	ליום 30 ביוני 2025 החוב הפיננסי נטו עומד על סך של כ-443,952 אלפי ש"ח וה-CAP נטו עומד על סך של כ-746,454 אלפי ש"ח, בהתאם לכך, היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה מסתכם לשיעור של כ-59%.

⁴² "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, הינה בסך של 35 מיליון ש"ח לפחות; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פרעון מידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי כמפורט בשטר הנאמנות.

⁴³ "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגידים/בנקאים או מגוף/פים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינה, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מידי, הינה בסך של 55 מיליון ש"ח לפחות; וכן, סדרת אגרות חוב שבמחזור – שלעניין זה יובהר כי באם התקבלה החלטת אסיפת מחזיקי אגרות החוב על פרעון מידי כאמור לא תחול תקופת הריפוי כמפורט בשטר הנאמנות.

נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב') של החברה ובשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו בשטרי הנאמנות של אגרות החוב.

גילוי בהתאם לסעיפים 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

14.

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד בסך של 203,896 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח סולו בסך של 202,389 אלפי ש"ח. במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 20 באוגוסט 2025, דירקטוריון החברה בחן את סימני האזהרה בחברה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה במסגרתו נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים ושווי המזומנים בחברה בסך של כ-72 מיליוני ש"ח, ההוצאות וההשקעות הצפויות של החברה בסך כולל של 828 מיליוני ש"ח לתקופת התזרים וכן התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של 168 מיליוני ש"ח וכן נבחנו המקורות הצפויים הכוללים, בין היתר, גיוסים המתוכננים של סדרות חדשות של אגרות חוב ויכולת החברה להשלים גיוסים כאמור, התקשרות בהסכמי מימון ועודפי הפרייקטים שישתחררו לחברה לאחר פרעון אגרות חוב (סדרות א' ו-ב') של החברה בסך של 1,154 מיליוני ש"ח. לאחר הבחינה כאמור, דירקטוריון החברה קבע כי קיומו של תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים ומבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 20 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

אומדנים חשבונאיים מהותיים

15.

בעריכת הדוחות הכספיים של החברה נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים של החברה נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת. לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים אשר מצורפים לדוח התקופתי לשנת 2024.

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2025 ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח.

יהודה ידידיה
דירקטור ומנכ"ל

אבי טורסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוח ביום 20 באוגוסט 2025.



פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים
מאוחדים ומידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-13	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ וחברות בנות, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה 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.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע 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.

תל אביב, 20 באוגוסט 2025

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

רוחם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני	
2024		2024	2025
מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים:			
56,321	5,186	71,934	מזומנים
22,237	28,962	-	נכס פיננסי (קרן כספית)
2,009	2,001	1,029	מזומן מוגבל
50,524	21,135	34,516	מזומנים בחשבונות ליווי
213,139	160,354	248,393	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
178,914	129,079	202,918	מלאי בניינים ודירות למכירה
14,206	14,628	19,577	חייבים ויתרות חובה
537,350	361,345	578,367	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
5,535	5,448	3,571	השקעה בעסקה משותפת
124,402	113,964	132,868	חייבים ויתרות חובה
1,933	1,688	2,016	מיסים נדחים
47,739	47,884	59,146	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
97,317	71,752	272,292	קרקעות לבנייה
1,396	1,851	1,112	נכס שיפוי
1,743	2,108	1,384	נכס זכות שימוש
428	423	430	רכוש קבוע, נטו
280,493	245,118	472,819	סה"כ נכסים לא שוטפים
817,843	606,463	1,051,186	

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

58,999	31,934	150,419	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
120,138	142,321	59,478	חלויות שוטפות של אגרות חוב
79,721	69,169	96,796	התחייבויות לבעלי מקרקעין
17,184	18,739	19,781	ספקים ונותני שירותים
27,954	27,499	25,937	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
19,186	9,537	12,849	זכאים ויתרות זכות
7,542	4,555	27,904	מיסים לשלם
330,724	303,754	393,164	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

150,700	-	151,217	אגרות חוב
54,606	54,476	200,065	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,396	1,851	1,112	הפרשה לאחריות
1,158	1,540	749	התחייבות בגין חכירה
23,526	17,808	2,377	התחייבויות מיסים נדחים
231,386	75,675	355,520	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

255,733	227,034	302,502	סה"כ הון עצמי
----------------	----------------	----------------	----------------------

817,843	606,463	1,051,186
----------------	----------------	------------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קורן שטרן סמנכ"ל כספים	יהודה ידידיה סמנכ"ל ודירקטור	אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון	20 באוגוסט 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	---------------------------------	--------------------------------	---

רווחם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
417,901	119,674	71,100	242,303	159,037	הכנסות ממכירות דירות
(303,693)	(86,238)	(45,707)	(177,320)	(105,909)	עלות מכירת דירות
114,208	33,436	25,393	64,983	53,128	רווח גולמי
(24,410)	(5,615)	(6,619)	(11,183)	(12,633)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,983)	(986)	(723)	(2,184)	(1,562)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,093)	(680)	(176)	(384)	47,119	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(97)	(24)	(10)	(46)	(28)	חלק החברה בהפסדים בעסקה משותפת, נטו
84,625	26,131	17,865	51,186	86,024	רווח תפעולי
(22,778)	(4,473)	(6,985)	(9,170)	(13,575)	הוצאות מימון
18,605	5,206	4,003	8,123	7,024	הכנסות מימון
80,452	26,864	14,883	50,139	79,473	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,482)	(6,194)	(3,598)	(11,546)	(18,221)	מיסים על הכנסה
61,970	20,670	11,285	38,593	61,252	סך הכל רווח נקי וכולל
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:					
4.10	1.37	0.74	2.55	4.05	רווח נקי בסיסי
3.87	1.33	0.73	2.44	3.79	רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון אלפי ש"ח	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
255,733	179,282	3,420	4,328	53,593	15,110	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
שינויים במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:						
382	-	382	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
135	-	(96)	(10)	173	68	מימוש אופציות למניה
(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
61,252	61,252	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
302,502	225,534	3,706	4,318	53,766	15,178	יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון אלפי ש"ח	פרמיה	הון מניות	
202,883	132,312	1,868	53,593	15,110	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
שינויים במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:					
558	-	558	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(15,000)	(15,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
38,593	38,593	-	-	-	רווח כולל לתקופה
227,034	155,905	2,426	53,593	15,110	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

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

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון אלפי ש"ח	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
306,013	229,249	3,626	4,321	53,696	15,121	יתרה ליום 1 באפריל 2025
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:						
165	-	165	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
39	-	(85)	(3)	70	57	מימוש אופציות למניה
(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
11,285	11,285	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>302,502</u>	<u>225,534</u>	<u>3,706</u>	<u>4,318</u>	<u>53,766</u>	<u>15,178</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025

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

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון אלפי ש"ח	פרמיה	הון מניות	
221,297	150,235	2,359	53,593	15,110	יתרה ליום 1 באפריל 2024
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:					
67	-	67	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות (1)
(15,000)	(15,000)	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
20,034	20,670	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>227,034</u>	<u>155,905</u>	<u>2,426</u>	<u>53,593</u>	<u>15,110</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון אלפי ש"ח	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
202,883	132,312	1,868	-	53,593	15,110	יתרה ליום 1 בינואר 2024
שינויים במהלך שנת 2024:						
1,552	-	1,552	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות (1)
4,328	-	-	4,328	-	-	אופציות סדרה 2 (2)
(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
61,970	61,970	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>255,733</u>	<u>179,282</u>	<u>3,420</u>	<u>4,328</u>	<u>53,593</u>	<u>15,110</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
61,970	20,670	11,285	38,593	61,252	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח לתקופה
813	201	206	401	409	התאמות: פחת והפחתות
18,482	6,194	3,597	11,546	18,221	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
97	24	10	46	28	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
-	-	386	-	(47,119)	הכנסות אחרות, נטו
4,173	(733)	2,983	1,047	6,551	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
1,552	67	165	558	382	תשלום מבוסס מניות
(147,739)	(37,104)	(4,368)	(96,919)	(34,526)	שינויים בנכסים ובהתחייבויות: עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
3,252	1,227	29,182	2,722	7,803	ירידה בחייבים ויתרות חובה
36,850	39,625	(8,195)	76,259	(163,093)	ירידה (עליה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים
(3,683)	(4,202)	(2,056)	(2,128)	2,597	עתידיים
(61,311)	(20,192)	(13,081)	(36,596)	(28,942)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(9,373)	(9,716)	6,267	(14,885)	(7,260)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
(453)	(116)	(76)	(232)	(153)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
(6,941)	(8,589)	(17,699)	(8,589)	(20,046)	ירידה בהפרשה לאחריות
(102,311)	(12,644)	8,606	(28,177)	(203,896)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור: מיסים ששולמו, נטו
					מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(93)	(42)	(36)	(42)	(52)	רכישת רכוש קבוע
(235)	-	-	-	-	השקעה בחברה כלולה
(7,200)	(2,000)	-	(2,000)	-	מתן הלוואות לאחרים
36	-	(14,300)	-	(15,700)	(מתן) גביית הלוואות לבעלי קרקע
(23,453)	5,400	(11,737)	5,945	16,988	ירידה (עליה) במזומן מוגבל וחשבונות ליווי
29,270	22,964	-	22,964	22,237	נכס פיננסי (קרן כספית)
4,376	18	-	18	-	החזר הלוואות מבעלי קרקע
-	244	751	873	1,736	ריבית שהתקבלה מפיקדונות
-	-	-	-	49,604	תמורה ממימוש חברה כלולה
2,701	26,487	(25,322)	27,661	74,813	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(15,000)	(15,000)	(15,000)	(15,000)	(15,000)	דיבידנד לבעלי מניות
4,328	-	-	-	-	הנפקת אופציות
150,255	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב
(49,800)	(27,313)	(35,351)	(27,313)	(60,965)	פירעון אגרות חוב
(873)	(218)	(218)	(436)	(437)	תשלומים בגין חכירה
-	-	39	-	135	תמורה ממימוש אופציות
56,814	17,298	104,527	31,415	264,848	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	(28,099)	(1,871)	(28,099)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(16,278)	(3,456)	(3,816)	(7,578)	(15,786)	ריבית ששולמה
129,446	(28,689)	22,082	(20,783)	144,696	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
29,836	(14,846)	5,366	(21,299)	15,613	עלייה (ירידה) במזומנים
26,485	20,032	66,568	26,485	56,321	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
56,321	5,186	71,934	5,186	71,934	יתרת מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
-	1,164	-	1,164	-	הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות
33,520	-	42,679	-	42,679	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווח:

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל כחברה פרטית מוגבלת במניות בשנת 1996 וכתובתה הרשמית היא קיבוץ גליל ים 1, הרצליה.

החברה, בעצמה ובאמצעות חברות מאוחדות ועסקה משותפת, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים יזמיים למגורים, מסחר, תעסוקה, אחסנה ושימושים אחרים בישראל. בין היתר, בדרך של עסקאות קומבינציה בעין ו/או תמורות והתחדשות עירונית הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי על מסלוליהן השונים (להלן: "פינוי בינוי") ופרויקטים במסגרת הוראות תכנית מתאר ארצית לשיפור עמידות מבנים קיימים בפני רעידות אדמה (להלן: "תמ"א 38").

בתחום הפעילות, פועלת החברה, בין היתר, לאיתור קרקעות המתאימות לעסקאות מסוג קומבינציה ו/או תמורות ובתחום ההתחדשות העירונית. לאחר שאיתרה מקרקעין אשר עונים על דרישותיה, מתקשרת החברה בהסכמים לצורך רכישת הזכויות בהם, פועלת לקבלת היתרים אשר עונים לתוכניותיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדיור בפרויקט ו/או המסחר ו/או התעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים, לפי העניין. למען הסר ספק יובהר כי, החברה אינה עוסקת בפרויקטים שאינם יזמיים כגון: ארגון ו/או טיפול בקבוצות רכישה או רכישת קרקע באמצעות קבוצת רוכשים.

ב. השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה:

בהמשך לאמור לביאור 1 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל", להערכת החברה נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים, החברה ממשיכה לבחון כל העת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית.

ביום 13 ביוני 2025 התרחש מבצע "עם כלביא" מול איראן, שנמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, החשיפה של החברה לסיכונים שתוארו לעיל אינה משמעותית והחברה ממשיכה לבחון כל העת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם היקף הלחימה, משך זמן המלחמה, היקף גיוס המילואים, המשך אספקת מלאי מספקים, התנודתיות בשווקים, צעדים נוספים שתנקוט ממשלת ישראל והשפעות גורמים נוספים, בין היתר, על הפעילות העסקית של לקוחות החברה, אין ביכולתה של החברה במועד זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה העסקית של החברה.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
ביאורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן.

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

ליום 31 בדצמבר, 2024		ליום 30 ביוני, 2024		ליום 30 ביוני, 2025		
ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	
אלפי ש"ח						
34,798	35,236	56,919	57,612	-	-	אגרות חוב – סדרה א'
86,335	84,902	86,489	84,709	60,542	59,478	אגרות חוב – סדרה ב'
160,823	150,700	-	-	160,404	151,217	אגרות חוב – סדרה ג'
281,956	270,838	143,408	142,321	220,946	210,695	

* השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח.

למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב (סדרה ב' וסדרה ג') של החברה.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בביאור 27(1) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר התקשרות החברה בפרויקט סעדיה חתוכה ביהוד התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת הפרויקט והזכויות הנוספות. לצורך כך, נטלה החברה שתי הלוואות: (1) הלוואת רכישת הפרויקט בסך של 122,450 אלפי ש"ח (2) הלוואת מע"מ בסך של 28,000 אלפי ש"ח. שתי ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.5%. בחודש אפריל 2025 נפרעה במלואה הלוואת מע"מ. הריבית בגין הלוואת רכישת הפרויקט משולמת באופן שוטף מידי רבעון.

ב. למידע בדבר התקשרות החברה בפרויקט יפת 19-21 ביפו ראה ביאור 27(2) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

- ג. למידע בדבר התקשרות החברה באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה בפרויקט יהושע בן נון 18 בתל אביב ראה ביאור 27(3) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 27(4) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בדבר מימוש האופציה בחברת קריית שחקים, במהלך תקופת הדוח החברה קיבלה את מלוא התמורה בגין מכירת 69% מאחזקותיה בחברת קריית שחקים והכירה ברווח בסעיף הכנסות אחרות בגין המכירה בסך של כ-48,632 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה הכירה בהוצאות שונות בעקבות מימוש האופציה בסך של כ-1,127 אלפי ש"ח הרווח מהעסקה נרשם בסעיף הכנסות אחרות. אחוז החזקת החברה בחברת קריית שחקים בע"מ לאחר מימוש האופציה עומד על כ-15.5%.
- ה. ביום 4 בפברואר 2025 הוסכם בין החברות השותפות בפרויקט הסביון בבית שמש ובין חברת דניה סיבוס בע"מ כי תשמש כקבלן ראשי בפרויקט (להלן: "הקבלן"). בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ-547 מיליון ש"ח, הצמודה למדד.
- ו. ביום 27 במרץ 2025, התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם קבלן (Project Key Turn) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט הקריה האקדמית בפתח תקווה אשר במסגרתו יוקמו 2 בניינים בהיקף כולל של 85 יח"ד (להלן: "הפרויקט"). בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ-98 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדיון). כמו כן, הוסכם בין הצדדים על השלמת העבודות ומסירת הדירות בתוך כ-36 חודשים מיום תחילת העבודות לפי צו התחלת עבודה. ביום 2 באפריל 2025, התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת המקרקעין והזכויות במקרקעין. ביום 10 ביוני 2025 הודיעה החברה כי התקבל היתר בניה לביצוע עבודות בפרויקט.
- ז. ביום 9 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה 'חלוקה' בהתאם לחוק החברות, בעלות כוללת בסך של עד 9.7 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 9 באפריל 2025 ועד ליום 8 באפריל 2027.
- ח. ביום 9 באפריל 2025, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 15 מיליון ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.9919 ש"ח. הדיבידנד כאמור שולם ביום 5 במאי 2025.
- ט. ביום 8 ביולי 2025 ביצעו חוקרים מטעם רשות ניירות ערך חיפוש במשרדי החברה, במסגרת חקירה של רשות ניירות ערך ורשות המיסים בנוגע לעבירות דיווח לכאורה לפי סעיף 53(א)(4) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 וכן בנוגע לעבירות לכאורה מחוק העונשין. כמו כן, נושאי משרה בכירים בחברה נדרשו על ידי רשות ניירות ערך להתייצב במשרדי רשות ניירות ערך לחקירה.
- י. ביום 21 ביולי 2025, לאחר תאריך המאזן, הרחיבה החברה את אגרות חוב סדרה ג' וגייסה 50 מיליון ש"ח ע.נ. בתשואה של 6.25% תמורת סך של כ-51,325 אלפי ש"ח.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

יא. ביום 21 ביולי 2025, הודיעה החברה כי בעקבות פניה יזומה של החברה לבאי כוחה התברר כי תשלום ששילמה החברה לפ. גורדי הנדסה בע"מ, חברה בבעלות גיסו של אחד מבעלי השליטה בחברה (להלן: "נותנת השירותים"), בחודש במרץ 2025, בסך של 300 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן בס"ק זה: "התמורה") בעבור ייעוץ הנדסי לחסכון וייעול תכנון חניונים בפרויקט מתחם הסביון בבית שמש, לא אושר כנדרש על פי סעיפים 270(4) ו-275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). בהתאם לכך, החברה פנתה באופן מיידי לנותנת השירותים על מנת שתשיב לחברה את הסכום האמור ונותנת השירותים אישרה כי השיבה את הסכום הנ"ל. לאור האמור לעיל, פרסמה החברה דוח זימון אסיפה אשר, בין היתר, על סדר יומה אישור תשלום התמורה לנותנת השירותים.

יב. ביום 7 באוגוסט 2025, לאחר תאריך המאזן, הודיעה החברה, באמצעות רותם שני אלה, למוכרים בפרויקט התערוכה בת"א על ביטול ההסכם בשל אי התקיימות תנאי מתלה שמילוי חל על המוכרים.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2025
לפי תקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על המידע הכספי ביניים הנפרד
3-4	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
5	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
6-7	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-9	מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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 לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל- אביב, 20 באוגוסט, 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	077-8983322	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

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

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
58,999	31,934	150,419	אשראי מתאגידים בנקאיים
120,138	142,321	59,478	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2,581	1,599	1,732	הלוואות מחברות מוחזקות
72,235	61,683	89,309	התחייבויות לבעלי מקרקעין
17,085	18,315	19,653	ספקים ונותני שירותים
27,954	27,499	25,938	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
18,821	8,907	12,207	זכאים ויתרות זכות
6,975	4,316	27,656	מיסים לשלם
324,788	296,574	386,392	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
150,700	-	151,217	אגרות חוב
54,606	54,476	200,065	הלוואות שהתקבלו מאחרים
1,173	1,481	983	הפרשה לאחריות
1,158	1,540	749	התחייבות בגין חכירה
23,526	17,808	2,377	התחייבויות מיסים נדחים
231,163	75,305	355,391	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
255,733	227,034	302,502	סה"כ הון עצמי
811,684	598,913	1,044,285	

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

קורן שטרן סמנכ"ל כספים	יהודה ידידיה מנכ"ל ודירקטור	אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	20 באוגוסט 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---

רווחם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
417,637	120,170	71,101	242,756	159,038	הכנסות ממכירות דירות
(305,463)	(86,539)	(45,691)	(177,829)	(105,764)	עלות מכירת דירות
112,174	33,631	25,410	64,927	53,274	רווח גולמי
(24,130)	(5,500)	(6,564)	(10,993)	(12,554)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,980)	(986)	(723)	(2,180)	(1,562)	הוצאות מכירה ושיווק
573	207	(148)	405	47,307	הכנסות אחרות, נטו
(698)	(556)	(146)	(377)	(350)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
83,939	26,796	17,829	51,782	86,115	רווח תפעולי
(22,750)	(4,482)	(6,978)	(9,173)	(13,613)	הוצאות מימון
19,235	4,711	3,992	7,629	6,988	הכנסות מימון
80,424	27,025	14,843	50,238	79,490	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,454)	(6,355)	(3,560)	(11,645)	(18,238)	מיסים על הכנסה
61,970	20,670	11,283	38,593	61,252	סך הכל רווח נקי וכולל

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: רווח לתקופה
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
מבוקר					
61,970	20,670	11,285	38,593	61,252	
					התאמות:
813	201	206	401	409	פחת והפחתות
18,454	6,355	3,559	11,645	18,238	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
698	556	146	377	350	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(573)	(207)	198	(405)	(47,307)	הכנסות אחרות, נטו
3,515	(229)	2,986	1,544	6,625	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
1,552	67	165	558	382	תשלום מבוסס מניות
					שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(147,739)	(37,104)	(4,368)	(96,919)	(34,526)	עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
3,340	1,236	26,922	2,787	5,419	ירידה בחייבים ויתרות חובה
40,887	39,632	(2,408)	78,047	(160,470)	ירידה (עליה) במלאי בניינים ודירות למכירה
(3,175)	(4,262)	(2,064)	(1,945)	2,568	ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
(61,311)	(20,192)	(13,125)	(36,596)	(28,986)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(9,021)	(10,118)	7,385	(15,280)	(7,543)	ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(453)	(116)	(77)	(232)	(153)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות
					מלקוחות
					ירידה בהפרשה לאחריות
(6,941)	(8,589)	(17,779)	(8,589)	(18,647)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(97,984)	(11,893)	13,031	(25,609)	(202,389)	מיסים ששולמו, נטו
					מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
סכומי תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	(93)	(42)	(36)	(42)	(52)
	(235)	-	-	-	-
	(7,200)	(2,000)	-	(2,000)	-
	-	-	-	-	-
	36	-	(14,300)	-	(15,700)
	(22,550)	5,400	(9,783)	5,945	17,010
	29,270	22,964	-	22,964	22,237
	(5,134)	(718)	(5,861)	(2,484)	(971)
	-	-	-	-	49,604
	4,376	244	716	873	1,701
	(1,530)	25,866	(29,264)	25,274	73,829
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
					רכישת רכוש קבוע
					השקעה בחברה כלולה
					מתן הלוואות לאחרים
					פירעון הלוואות לאחרים
					גביית (מתן) גביית הלוואות לבעלי קרקע
					ירידה (עלייה) במזומן מוגבל וחשבונות ליווי
					נכס פיננסי (קרן כספית)
					החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
					תמורה מממוש חברה כלולה
					ריבית שהתקבלה מפיקדונות
					מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
	(15,000)	(15,000)	(15,000)	(15,000)	(15,000)
	4,328	-	-	-	-
	150,255	-	-	-	-
	(49,800)	(27,313)	(35,351)	(27,313)	(60,965)
	56,814	17,298	104,528	31,415	264,849
	-	-	(28,099)	(1,871)	(28,099)
	-	-	39	-	135
	(873)	(218)	(218)	(436)	(437)
	(16,278)	(3,456)	(3,816)	(7,578)	(15,786)
	129,446	(28,689)	22,083	(20,783)	144,697
					מזומנים, נטו, מפעילות מימון
	29,932	(14,716)	5,850	(21,118)	16,137
					גידול (קיטון) במזומנים
	25,529	19,127	65,748	25,529	55,461
					יתרת מזומנים לתחילת התקופה
	55,461	4,411	71,598	4,411	71,598
					יתרת מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן
					כרוכות בתזרימי מזומנים
	-	1,164	-	1,164	-
					הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות
					הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים
					ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי
					מקרקעין
	33,520	-	42,679	-	42,679

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי נפרד.

ביאור 1 - כללי:

א. עקרונות עריכת המידע הכספי הנפרד:

המידע הכספי השנתי הנפרד של חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 99 לתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן. המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

ההון המיוחס לבעלים של החברה האם, הרווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם וסה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה, הם זהים להון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, לרווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ולסה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם, בהתאמה, על בסיס המידע הכספי הנפרד של החברה.

במסגרת סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם מוצגים תזרימי המזומנים, נטו, בגין עסקאות עם חברות מאוחדות במסגרת פעילות שוטפת, פעילות השקעה או פעילות מימון, בהתאם לרלוונטיות. האמור לעיל לא חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות. חל על עסקאות שביצעה החברה עם צדדים שלישיים בהקשר עם חברות מאוחדות.

ביאור 2 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה:

- א. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם מכר בפרויקט ביהוד, ראה ביאור 4 א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- ב. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם אופציה בפרויקט ביפת 21-19 ביפו, ראה ביאור 4 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- ג. למידע בדבר התקשרות החברה, באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה בקשר עם בעלי הזכויות במקרקעין ברחוב יהושע בן נון 18, בתל אביב, ראה ביאור 4 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025.
- ד. למידע בדבר דיווח החברה למימוש 69% מהחזקותיה בחברת קריית שחקים, ראה ביאור 4 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- ה. למידע בדבר הסכם התקשרות בין החברות השותפות בפרויקט הסביון בבית שמש ובין חברת דניה סיבוס בע"מ, ראה ביאור 4 ה'.
- ו. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם קבלן (Project Key Turn) לצורך ביצוע כל העבודות והשירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט הקריה האקדמית בפתח תקווה, ראה ביאור 4 ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- ז. למידע בדבר החלטת דירקטוריון החברה על אימוץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, ראה ביאור 4 ז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- ח. למידע בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 4 ח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ
מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 2 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך):

- ט. למידע בדבר חקירה ברשות לניירות ערך, ראה ביאור 4 ט' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- י. למידע בדבר הרחבת אגרות חוב סדרה ג', ראה ביאור 4 י' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- יא. למידע בדבר עסקה עם צד קשור, ראה ביאור 4 יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.



פרק ג' הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, יהודה ידידיה, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הרבעוניים של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד ולדירקטוריון 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.

20 באוגוסט 2025

תאריך

יהודה ידידיה, מנהל כללי

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 938ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, קורן שטרן, מצהירה כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן : "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן : "הדוחות") ;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד ולדירקטוריון 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.

20 באוגוסט 2025

תאריך

קורן שטרן, סמנכ"לית כספים



פרק ד' מכתב הסכמה

20 באוגוסט, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ ("החברה")

**הנדון: מכתב הסמכה הניתן בד בבד בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 27 ביוני, 2024 הנושא
תאריך 28 ביוני, 2024**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים
להלן בהקשר לתשקיף המדף שבנדון:

1. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד
של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו
תאריך.

2. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2025 על המידע הכספי תמציתי נפרד
של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו
תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-
1970.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון