



דוח רבעוני

30 בספטמבר 2025

תוכן עניינים

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 30 בספטמבר 2025

פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים ומידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2025

פרק ג'

הצהרות מנהלים

פרק ד'

מכתב הסכמה



פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 בספטמבר 2025

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

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

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2025**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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) ודוח רבעון 2 לשנת 2025 אשר פורסם ביום 21 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-062235) מצויים בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "**הדוחות הכספיים ביניים**"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "**הדוחות הכספיים**"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 15 IFRS 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, בשם – "דלטא אשכול יזמות בע"מ". ביום 1 במאי 1996 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי.

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"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 39 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 7 פרויקטים בהקמה ובשלבי אכלוס הכוללים 522 יחידות דיור (מתוכן 346 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 13 פרויקטים בתכנון הכוללים 1,276 יחידות דיור (מתוכן 1,022 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) 15 עתודות קרקע הכוללות 1,882 יחידות דיור (מתוכן 1,568 יחידות דיור 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	רבעון 1	35 יח"ד (ב-6 פרויקטים)
	רבעון 2	417 יח"ד (ב-7 פרויקטים)
	רבעון 3	411 יח"ד (ב-5 פרויקטים)
לאחר תאריך המאזן	9 יח"ד (ב-4 פרויקטים)	402 יח"ד (ב-5 פרויקטים)
	3 יח"ד (ב-2 פרויקטים) ו-16 הרשמות (ב-4 פרויקטים) בתוספת הרשמה לשטחי מסחר (בפרויקט אחד)	383 יח"ד (ב-4 פרויקטים) (לאחר הרשמות)
סה"כ	69 יח"ד	-

1.3.3 ביום 6 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם מכר עם בעלת הזכויות במקרקעין (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

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.

במקרקעין הידועים כמגרש מס' 3 בגוש 6729 חלקה 10, שניהם ביהוד (להלן יחד בפסקה זו "המקרקעין"). על 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 קרי סה"כ 485 יח"ד) ותוספת של שטחי מסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר (קרי סה"כ 11.8 אלפי מ"ר שטחי מסחר) 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 12 בדצמבר 2024, 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 ומפרטיים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 801 ו-802 בתחום תוכנית תמ"ל/1082 שהינם חלק ממקרקעין הידועים כגוש 6422 חלקה 316 וכגוש 6533 חלקה 290 הכוללים יחדיו תחשיב כספי לתשלום בהיקף של כ-1,012 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח בהיקף של כ-256 מיליון ש"ח כולל מע"מ. כמו כן ביום 23 בינואר 2025, קיבלה סיטי-טק, מרשות מקרקעי ישראל שומות ומפרטים כספיים למגרשים הידועים כמגרשים 400, 601-602, 800, 901-904 בתוכנית 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 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח עבור המגרשים בהיקף של כ-184 מיליוני 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 1 בינואר 2025, 26 בינואר 2025 ו-17 במרץ 2025 (מס' אסמכתאות: 2024-01-629071, 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 החברה וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן בס"ק זה: "החברות השותפות בפרויקט") ובין חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן בס"ק זה: "הקבלן") כי תשמש כקבלן ראשי בפרויקט הסביון בבית שמש (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושליט 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. כמו כן, ביום 28 באוגוסט 2025, התקשרו החברות השותפות בפרויקט עם תאגידים חוץ בנקאיים על הסכם מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט ולמתן ערבויות בהתאם לשלבי הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 4 בפברואר 2025 ו-31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-008533 ו-2025-01-065373, בהתאמה) אשר האמור בהם 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 יכלול 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 18 בפברואר 2025 התקשרה החברה בהסכם הרשאה לתכנון ואופציה עם צד שלישי אשר זכאי להירשם כבעלים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 21-24 בגוש 7018 ברחוב יפת 19-21 בתל אביב (להלן בס"ק זה: "**המקרקעין**"), זכויות הבניה במקרקעין הינן כ-8,500 מ"ר שטח עיקרי אשר יהוו כ-100 יח"ד וכ-700 מ"ר שטחי מסחר, 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 כדון) 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, 2024-01-615470, 2024-01-623939, 2025-01-003919 ו-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 במרץ 2026. 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, 26 בפברואר 2025 ו-3 בספטמבר 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, 2025-01-013206 ו-2024-01-627316, 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 בס"ק זה: "הפרויקט"). בתמורה לביצוע העבודות בפרויקט יהא זכאי הקבלן לתמורה פאושלית בסך של כ-98 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין). 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 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, הודיעה החברה, באמצעות רותם שני אלה, למוכרים בפרויקט התערוכה בת"א על ביטול ההסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט "התערוכה 8 בע"מ" 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) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.11. ביום 24 באוגוסט 2025, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה בתמורות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, במקרקעין הידועים כחלקות 61, 334, 332 בגוש 6178 בשכונת נאות אריאל שרון- מתחם ג', קרית אונו. המקרקעין בשטח כולל של כ-4,827 מ"ר, כולם פנויים ובכוונת החברה לפעול להקמת 123 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-063205) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.12. ביום 30 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בזכר הבנות (NO-SHOP) עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בקשר לשיתוף פעולה בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 7121, מספר מגרש 115 ברחוב יוחנן הסנדלר, בת ים, אשר לפיו, בין היתר, הצדדים ינהלו משא ומתן להתקשרות בהסכם הקצאת מניות ו/או רכישת מניות ובהסכם מייסדים עד לחלוף 60 ימים מחתימת מזכר ההבנות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 2 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-082431) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

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. ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית את מתן התמורה לנותנת השירותים. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 21 ביולי 2025, 21 באוגוסט 2025 ו-7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-053905, 2025-01-062528 ו-2025-01-067467, בהתאמה).

2.1.3. ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר שביום 30 ביולי 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה), את עדכון מדיניות התגמול של החברה, תיקון הסכם העסקה עם הגב' טליה טוריסקי, סמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה ואת מתן התמורה לנותנת השירותים כאמור לעיל. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה אשר פורסמו על ידי החברה בימים 21 באוגוסט 2025 ו-7 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-062528 ו-2025-01-067467, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל על דרך ההפניה.

2.1.4. ביום 24 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה אשר תיערך ביום 31 בדצמבר 2025 ואשר על סדר יומה הנושאים המפורטים להלן: (1) אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה אשר בשליטתו של מר יהודה ידידיה, מנכ"ל ודירקטור בחברה; (2) אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם ניהול עם חברה אשר בשליטתו מר אבי טוריסקי, יו"ר הדירקטוריון; (3) אישור התקשרות החברה בהסכם העסקה חדש עם מר איתי ברלין (חתנו של מר יהודה ידידיה) כעובד במחלקת פיתוח עסקי של החברה; ו-(4) אישור הארכת התקשרות החברה בהסכם שירותי הנהלת חשבונות עם מר משה ידידיה (אביו של מר יהודה ידידיה).

2.1.5. ביום 4 בספטמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' אופיר ברלין (ביתו של מר יהודה ידידיה, מנכ"ל, דירקטור ובעל שליטה בחברה) (להלן: "הסכם העסקה" ו-"אופיר", בהתאמה) בהיקף משרה של 80% וביום 24 בנובמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון את עדכון היקף המשרה של אופיר למשרה מלאה ללא שינוי בתנאי העסקתה שנקבעו בהסכם העסקה, וזאת בהתאם לתקנה 1ב(א)(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. במסגרת תפקידה בחברה משמשת אופיר כמזכירת החברה לתקופה של כחצי שנה. בתמורה לעבודתה זכאית אופיר לשכר חודשי בסך של כ-13.413 אלפי ש"ח (ברוטו) ולתנאים סוציאליים כמקובל בחברה (הפרשות סוציאליות, 14 ימי חופשה שנתית, מחלה והבראה).

3. גיוס הון וחוב

3.1. בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 75,287 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 115,599 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. לאחר תאריך המאזן ועד לפרסום הדוח הקצתה החברה סך כולל של 23,847 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 36,268 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. כמו כן, בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 44,740 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 44,740 אופציות סחירות תמורת סך של כ-1,135 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, 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 (תתבצע 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, נרכשו 40,174 מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות בהיקף כספי בסך 1,349 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תכנית רכישת המניות ראו דיווח מיידית של החברה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026727).

6. השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה

6.1. השפעות מלחמת 'חרבות ברזל' על פעילות החברה³

בחודש אוקטובר 2023 פרצה במדינת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת פתע מרצועת עזה. בהמשך למתקפה מרצועת עזה, החלה מתקפה גם לעבר צפון ישראל על ידי ארגון הטרור חיזבאללה מלבנון והמתיחות בגזרות נוספות עלתה (להלן: "המלחמה"). המלחמה הביאה להאטה בפעילות העסקית במשק ולפגיעה משמעותית בענף הנדל"ן, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים פלסטינים, עזיבת עובדים זרים ומחסור בקבלני משנה וספקים, מצב שגרם לעיכובים בהליכי תכנון ואישור ברשויות, להארכת לוחות הזמנים בביצוע פרויקטים ולהתייקרות עלויות הבנייה.

על רקע המלחמה חברות דירוג האשראי הורידו את דירוג האשראי של ישראל. דירוג האשראי של ישראל נקבע על ידי Fitch ברמה A עם תחזית שלילית, על ידי מעלות S&P ברמה A/A-1 עם תחזית שלילית, ועל ידי Moody's ברמה Baa1 עם תחזית שלילית.

ביום 13 ביוני 2025 התרחש מבצע "עם כלביא" מול איראן, שכלל גם מתקפת טילים מאיראן. המבצע נמשך 12 ימים והסתיים בהפסקת אש, וגרם לפגיעה במלאי הדירות באזורים מסוימים. במהלך המבצע שוק ההון הגיב בחיוב, נרשמו עלויות במדדי המניות, ירידה בתשואות האג"ח הממשלתיות והתחזקות ניכרת של השקל וכן פרמיית הסיכון של ישראל ירדה באופן משמעותי, אם כי נותרה גבוהה ביחס לרמתה ערב המלחמה.

בחודש אוקטובר 2025 הושג הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס. על רקע הפסקת האש ביום 29 באוקטובר 2025 עדכנה חברת הדירוג Fitch את תחזית דירוג האשראי של ישראל מתחזית שלילית לתחזית יציבה, והותירה את הדירוג ברמה של A-.

בחודש ספטמבר 2025 עדכנה חטיבת המחקר של בנק ישראל את התחזית המקרו-כלכלית. לפי התחזית, בהנחה שהלחימה בעזה תסתיים ברבעון הראשון של 2026, התוצר צפוי לצמוח בכ-2.5% בשנת 2025 ובכ-4.7% בשנת 2026. האינפלציה בארבעת הרבעונים המסתיימים ברבעון השלישי של 2026 צפויה לעמוד על כ-2.4%, כאשר בשנת 2025 היא צפויה לכ-3.0% ובשנת 2026 לכ-2.2%. ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על כ-3.75% בממוצע ברבעון השלישי של 2026. התחזית גובשה לאחר גיוס מילואים נרחב ותחילת המהלך הקרקעי בעזה, על רקע התארכות הלחימה והעלייה בתחזיות הגירעון, ולפני כניסת הסכם הפסקת האש לתוקף.

להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, אין למלחמה ו/או למבצע "עם כלביא" השפעה מהותית על תוצאות החברה והחברה תבחן מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם הסכם הפסקת האש, 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.

לפרטים נוספים ראו: (1) הודעות הדירוג של חברות הדירוג באתרים: www.maalot.co.il; www.fitchratings.com; (2) ניתוח המסחר בבורסה במהלך מבצע "עם כלביא", המחלקה הכלכלית של רשות ניירות ערך, יוני 2025; ו-(3) הודעה לעיתונות מיום 29 בספטמבר 2025, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.boi.org.il.

ההשפעה בפועל של המלחמה על מצבה של החברה והמצב המאקרו 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 מאקרו 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.

השפעת האינפלציה ושינוי בשיעור הריבית על פעילות החברה⁴

6.2.

במהלך שנת 2023 פעל המשק הישראלי בסביבת אינפלציה גבוהה שחרגה מהגבול העליון של יעד בנק ישראל והובילה להעלאות ריבית עד לשיעור של 4.75%, לצד שינויים משמעותיים במערכת המשפט ומחאה ציבורית נרחבת, וכן פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". בחודש ינואר 2024 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את הריבית לשיעור של 4.5%, ובהחלטותיה שלאחר מכן ועד להחלטתה ביום 29 בספטמבר 2025, הותירה הוועדה המוניטרית את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%. להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על שיעור של כ-3.75% בממוצע ברבעון השלישי של שנת 2026. נכון לחודש אוקטובר 2025 שיעור האינפלציה השנתית עומד על שיעור של כ-2.5%. לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל, האינפלציה במהלך שנת 2025 צפויה להסתכם בשיעור של כ-3% ובשנת 2026 בכ-2.2%. כמו כן, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2.5% בשנת 2025 ובשיעור של כ-4.7% בשנת 2026.

בשוק הדיור נרשמה האטה משמעותית, בשבעת החודשים הראשונים של שנת 2025 חלה צניחה בשיעור של כ-28% במספר עסקאות יד ראשונה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר על רקע סביבת הריבית שנותרה גבוהה והגבלות בנק ישראל על מבצעי השיווק. מכירות הקבלנים בחודש ספטמבר 2025 הסתכמו בכ-2,671 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי. בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד מדובר בירידה בשיעור של כ-25%. כמו כן, סך העסקאות בדירות יד שניה בחודש ספטמבר 2025 עמד על כ-4,254 דירות, ירידה בשיעור של כ-10% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. למרות ההאטה המתמשכת במכירות, קצב התחלות הבנייה נותר גבוה ומלאי הדירות החדשות שלא נמכרו עלה, כאשר היקפו עמד בסוף חודש יולי 2025 על כ-82 אלף יחידות. ההאטה בביקוש והמשך הגידול בהיצע הובילו לירידה במדד מחירי הדירות. בחודשים ינואר עד אוגוסט 2025 ירד מדד מחירי הדירות ביותר מכ-2% ומדד מחירי הדירות החדשות ירד ביותר מכ-3%.

במקביל, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למגורים בשיעור של כ-4.3% וב-12 החודשים האחרונים (אוקטובר 2024 ועד לאוקטובר 2025) עלה מדד מחירי תשומות בבניה למגורים בשיעור של כ-5%. בתחום המסחר והמשרדים, מתחילת שנת 2025 נרשמה עלייה במדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים בשיעור של כ-1.6% וב-12 החודשים האחרונים (מאוקטובר 2024 ועד לאוקטובר 2025) עלה המדד בשיעור של כ-1.9%.

נכון למועד פרסום דוח זה, עיקר מימון החברה הינו באגרות חוב בהיקף כולל של כ-222 מיליוני ש"ח ערך נקוב, מתוכן כ-17 מיליוני ש"ח ערך נקוב באגרות חוב (סדרה ב'), מגובות בשעבוד על עודפי

4 לפרטים נוספים ראו: (1) הודעה לעיתונות מיום 29 בספטמבר 2025, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; (2) "התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025" של בנק ישראל. לפרטים נוספים ראו אתר בנק ישראל: www.boi.org.il; (3) דוח המדיניות המוניטרית למחצית הראשונה של שנת 2025, אשר פורסם ביום 21 ביולי 2025; (4) הודעות לתקשורת מיום 15 באוקטובר 2025 "מדד המחירים לצרכן – ספטמבר 2025 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס בכתובת: www.cbs.gov.il; ו-(5) הודעה לתקשורת מיום 15 באוקטובר 2025, "מדדי מחירי תשומות – ספטמבר 2025", הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס בכתובת: www.cbs.gov.il; "סקירה ענפית: שוק הדיור בישראל", מתוך אתר חברת הדירוג מעלות S&P.

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 ממומן 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 בספטמבר 2025 החברה צרכה אשראי לצורך מימון עלויות הבניה בפרויקטים בביצוע בהיקף כספי של כ-49 מיליוני ש"ח. כמו כן, החברה נטלה מימון לרכישת פרויקטים, להעמדת הלוואות 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. לעלייה במחירי תשומות הבניה השפעה על עלויות הביצוע, אך כיון שמרבית התקבולים מרוכשי הדירות מהחברה הינם בפריסה לינארית כמו גם שכמחצית מהתקבולים מרוכשי הדירות צמודים למדד תשומות הבניה, להערכת החברה, בשלב זה, השפעת העלייה בתשומות הבניה 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 השינויים 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 המידע 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 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 בספטמבר		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	
מזומנים	76,056	153,522	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 בספטמבר 2025.
נכס פיננסי (קרן כספית) מזומן מוגבל	-	2,151	הקיטון בנכס פיננסי לעומת 31 בדצמבר 2024, נובע ממכירת השקעות של החברה בקרן כספית שקלית נושאת תשואה.
מזומנים בחשבונות ליווי	22,377	19,023	עיקר הגידול בסעיף זה לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מכספים בנאמנות עבור הפעלת תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה. 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	204,704	199,921	בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15, ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות. הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נבע מהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.
מלאי בניינים ודירות למכירה	188,917	100,545	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 ואיפוס יתרות מלאי עבור פרויקטים שהסתיימו.
חייבים ויתרות חובה	25,096	16,855	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי קרקע בפרויקט הקריה האקדמית פתח תקווה בסך של כ-12 מיליון ש"ח ותוספת לנכס שיפוי בגין פרויקטים שהסתיימו בקיזוז תקבולים שהתקבלו מהסכם פשרה בנוגע לפרויקט ברעננה בסך של כ-8 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	522,839	494,021	-
השקעה בעסקה משותפת	3,642	5,500	הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע ממכירת 69% מאחזקות החברה בקריית שחקים בע"מ.
חייבים ויתרות חובה	136,826	123,395	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-9 מיליון ש"ח.
מיסים נדחים	2,094	1,684	ללא שינוי מהותי.
שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	61,115	64,844	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע מהשקעות שבוצעו התקופה בפרויקטים בתכנון אותם החברה מקדמת ומהיוון עלויות אשראי.
קרקעות לבניה	275,402	75,695	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	4,809	1,543	הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2024 נובע מהכרה בנכסי שיפוי לתקופת הבדק עבור פרויקטים שהסתיימו.
נכס זכות שימוש	1,201	1,925	ללא שינוי מהותי.
רכוש קבוע, נטו	461	417	ללא שינוי מהותי.

הסעיף	ליום 30 בספטמבר		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	
סה"כ נכסים לא שוטפים	485,550	275,003	280,493
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	103,725	43,651	58,999
חלויות שוטפות של אגרות חוב	16,885	142,476	120,138
התחייבויות לבעלי מקרקעין	83,051	55,715	79,721
ספקים ונותני שירותים	27,871	18,566	17,184
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	16,328	19,339	27,954
זכאים ויתרות זכות	15,715	10,954	19,186
מיסים לשלם	22,822	6,672	7,542
סה"כ התחייבויות שוטפות	286,397	297,373	330,724
אגרות חוב	202,461	150,438	150,700
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	200,065	54,540	54,606
הפרשה לאחריות	4,809	1,543	1,396
התחייבויות בגין חכירה	537	1,364	1,158
התחייבויות מיסים נדחים	2,377	20,661	23,526
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	410,249	228,546	231,386

7.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים

2024 ו-2025 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2024	2025	2024		
הכנסות ממכירת דירות	234,349	334,327	75,312	92,024	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	(159,093)	(246,099)	(53,184)	(68,779)	(303,693)	עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
רווח גולמי	75,256	88,228	22,128	23,245	114,208	-
שיעור רווח גולמי	32% -	26% -	29% -	25% -	27% -	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(18,939)	(18,261)	(6,306)	(7,078)	(24,410)	סעיף זה מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה.
הוצאות / (הכנסות) מכירה ושיווק	(2,066)	(3,201)	(504)	(1,017)	(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	47,358	(760)	(239)	(376)	(1,093)	הכנסות אחרות לחציון הראשון 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	(37)	(72)	(9)	(26)	(97)	ללא שינוי מהותי.
רווח תפעולי	101,572	65,934	15,548	14,748	84,625	-
הוצאות מימון	(22,669)	(15,012)	(9,094)	(5,842)	(22,778)	הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות החוב של החברה וכן הוצאות ריבית מהלוואה שהתקבלה מאחרים.
הכנסות מימון	11,643	13,947	4,619	5,824	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	90,546	64,869	11,073	14,730	80,452	-
מיסים על הכנסה	(20,840)	(14,960)	(2,619)	(3,409)	(18,482)	מרבית הגידול בסעיף זה נובע מרווח החברה ממכירת מניות קריית שחקים.
רווח נקי וכולל	69,706	49,909	8,454	11,321	61,970	-
שיעור רווח נקי וכולל	30% -	15% -	11% -	12% -	15% -	* יצוין כי, שיעור רווח הנקי לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, בנטרול הכנסות אחרות שהתקבלו בגין מכירת מניות קריית שחקים מסתכם לשיעור של כ-14%.

7.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-76 מיליון ש"ח.
להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2024	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		הסעיף
		2024	2025	2024	2025	
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה שימש בעיקר להתאמות לרווח בגין התאמת הכנסות אחרות וגידול במלאי ופרויקטים עתידיים.	(102,311)	(37,597)	44,098	(65,775)	(159,798)	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	23,900	9,549	51,561	84,362	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהלוואות שנלקחו מתאגידים בנקאיים ואחרים, הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ג'), בקיזוז מזומנים ששימשו לתשלום דיבידנד, ושימשו לפירעון קרן אגרות חוב (סדרות א' ו-ב'), פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומריביות ששולמו.	129,446	162,033	(49,525)	141,251	95,171	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
---	56,321	153,522	76,056	153,522	76,056	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 3 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, פינני-בינוי והתחדשות עירונית. להלן היקפם הממוצע של האשראים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח):

81,362	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
22,528	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
208,922	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
68,512	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 30.09.2025	שיעור חתימות (%) 30.09.2025	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער) לפי העניין להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביטלה את החברה את הערכות הביטוח 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	בשלבי אכלוס	100%	100%	100%	100%	כן	206	157	Q4/2021	Q3/2025	437,866	-	98,758	128,521	29%
הגדוד העברי 16-18, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	19.6.2022	בשלבי אכלוס	100%	100%	100%	100%	כן	60	36	Q3/2022	Q2/2025	124,738	-	36,720	49,053	42%
הגדוד העברי 20-22, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	11.8.2022	בשלבי אכלוס	100%	100%	100%	100%	כן	60	36	Q3/2022	Q3/2025	120,892	-	33,234	47,630	38%
הגדוד העברי 12-14, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	6.2.2023	בביצוע	100%	100%	79%	76%	כן	60	36	Q2/2023	Q1/2026	128,234	-	36,615	51,356	40%
מתחם הסביון, בית שמש ¹⁰	עסקה משותפת בית שמש	50%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	95%	-	4%	4%	לא	542	470	Q1/2026	Q1/2030	534,447	20	105,666	208,776	25%
הקריה האקדמית, פתח תקווה	החברה	100%	קומבינצי ח + מכר	8.4.2021 19.7.2021 1 27.7.2022 2 20.9.2022	בביצוע	100%	100%	4%	6%	כן	85	51	Q3/2025	Q3/2028	197,499	27	25,839	38,307	15%
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%	100%	60%	60%	כן	12	3	Q4/2021	Q4/2026	26,144	72	3,581	4,809	16%

- 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 ניוד 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%). בתוספת 1,590 מ"ר לשיווק שטחי מסחר.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2025	שיעור חתימות (%) 30.09.2025	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום (%)	שיעור השלמה ליום 30.09.2025		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ^ט	היקף יח"ד לשיווק ^ז	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									
שדה בוקר, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	31.12.2024	תכנון ¹¹	100%	-	-	-	כן	32	18	Q4/2025	Q2/2028	74,643	11,877	17,858	19%
המעפילים, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	8.12.2024	בביצוע	100%	27%	29%	29%	כן	39	27	Q1/2025	Q3/2027	80,060	20,472	29,493	34%
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	Q1/2026	Q3/2028	126,737	21,228	30,836	20%
הרב קוק, נתניה ¹²	החברה	100%	קומבינציית תמורות	16.5.2021	תכנון	100%	-	-	-	לא	50	50	Q2/2026	Q4/2028	115,309	27,338	35,470	31%
יפת 246, יפו	החברה	100%	קומבינציית תמורות	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%	-	-	-	לא	52	30	Q2/2026	Q1/2029	94,838	21,632	30,246	30%
יד מרדכי, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	90%	-	-	-	לא	29	16	Q1/2026	Q2/2028	54,402	15,698	20,693	41%
הרצליה שבעת הכוכבים	החברה	100%	קומבינציית תמורות	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%	-	-	-	לא	307 יח"ד + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	307 יח"ד + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	Q3/2026	Q1/2031	671,799	171,319	218,219	34%
הבנים אבן יהודה	החברה	100%	קומבינציית תמורות	22.2.2022 23.05.2022 7.9.2023	תכנון	100% ¹⁴	-	-	-	לא	124	71	Q3/2026	Q1/2029	229,539	50,221	65,952	28%
אחד העם 79, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	92%	-	-	-	לא	19	7	Q3/2026	Q1/2029	48,275	12,409	16,191	35%
המגיד 10, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	90%	-	-	-	לא	16	6	Q3/2026	Q1/2029	41,376	9,920	13,186	32%

- 11 בחודש אוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקבל צו תחילת עבודות והחל ביצוע הפרויקט.
- 12 היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.
- 13 לרבות יחידות דיר אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.
- 14 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 (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו עם החברה על הסכמי קומבינציה.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2025	שיעור חתימות (%) 30.09.2025	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2025		האם להתקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער לפי העניין) עבודות הקמה	מועד לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס (לעלות)
								הנדסי	כספי									
לואי מרשל 20, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2	לרשויות המס	תכנון 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		תכנון בחברה בת	75%	-	-	לא	12	4	Q3/2026	Q1/2029	39,544	12,101	14,924	44%	
למדון 12, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		תכנון בחברה בת	100%	-	-	לא	24	14	Q3/2026	Q1/2029	68,092	20,370	25,334	43%	
עבודות קרקע																		
המגינים, בת ים	החברה	100%	קומבינצי ה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע	100%	-	לא	לא	107 ¹⁵	59	Q1/2027 ¹⁶	Q1/2030	260,344	51,494	69,565	25%	
הדגנים - 11, 15, גבעתיים	החברה	100%	התחדשות עירונית		עבודת קרקע	73%	-	לא	לא	67	34	Q4/2026	Q3/2029	113,140	19,167	27,073	20%	
נאות אריאל, שרון, קריית אונו	החברה	100%	קומבינצי תמורות	24.8.25	עבודת קרקע	100%	-	לא	לא	123	123	Q4/2026	Q3/2030	270,770	49,287	74,246	22%	
הגר"א, חדרה	החברה	100%	קומבינצי ה + קומבינצי תמורות + מכר	15.10.24 עבר עסקת המכר	עבודת קרקע	100%	-	לא	לא	370	317	Q1/2027	Q3/2031	755,112	133,398	188,652	21%	
שלונסקי, תל אביב ¹⁷	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עבודת קרקע	77%	-	לא	לא	95	65	Q4/2026	Q2/2029	229,744	48,256	64,422	27%	
דרום מזרח רעננה	החברה	100%	קומבינצי ה + מכר		עבודת קרקע	100%	-	לא	לא	142	122	Q2/2027	Q2/2030	316,306	87,836	114,187	38%	
מתחם BYC, בת ים	החברה	100%	קומבינצי תמורות + מכר		עבודת קרקע	100%	-	לא	לא	285	285 ¹⁸	Q1/2027	Q2/2031	1,846,351	403,021	527,834	28%	

- 15 על פי התוכנית המוצעת ישנם כ-2,000 מ"ר למסחר (חלק החברה 50%) וכ-5,800 מ"ר לתעסוקה (חלק החברה 74%).
- 16 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.
- 17 היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.
- 18 בתוספת של כ-16 א' מ"ר שטחי מסחר וכ-70 א' מ"ר שטחי תעסוקה.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2025	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2025		האם להתקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער) לפי העניין להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה את הערכותי ה 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										
יפת 19-21, תל אביב	החברה	100%	קומבינצי ה + מכר		עתודת קרקע	100%	-	לא	100 ¹⁹	72	Q1/2028	Q1/2031	233,713	46	48,599	64,266	26%	
סעדיה חתונה, יהוד	החברה	100%	התחדשות עירונית	4.2.2025	עתודת קרקע	100%	-	לא	485 ²⁰	448	Q1/2028	Q1/2033	1,198,195	23	295,029	375,429	33%	
בצלאל 24, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע בחברה בת	77%	-	לא	19	8	Q4/2026	Q2/2029	52,161	70	15,332	19,112	42%	
עזריה מן האדומים 9, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עתודת קרקע בחברה בת	100%	-	לא	13	5	Q4/2026	Q2/2029	32,966	75	9,051	11,659	38%	
אוסישקין 14-16, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עתודת קרקע בחברה בת	אוסישקין 14 – 70% אוסישקין 16 - 90%	-	לא	23	7	Q1/2027	Q4/2028	47,341	78	7,669	11,797	19%	
סוקולוב 64, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עתודת קרקע בחברה בת	84%	-	לא	24	10	Q4/2026	Q3/2029	48,393	69	12,509	15,785	35%	
דבורה הנביאה 19, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/2		עתודת קרקע בחברה בת	75%	-	לא	11	7	Q4/2026	Q3/2029	29,576	46	7,604	9,634	35%	
יהושע בן נון 18, תל אביב	רותם שני אלה בע"מ	100%	תמ"א 38/1		עתודת קרקע בחברה בת	75%	-	לא	18	6	Q4/2026	Q1/2029	37,459	73	12,571	15,240	51%	
פרויקטים אחרים ²¹																		
הרצליה שבעת הכוכבים ²²	סי טי טק בע"מ	8% (בשרשור סופי)	מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	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							

19 בתוספת של כ-9.5 א' מ"ר שטחי מסחר.

20 בתוספת של כ-11.8 א' מ"ר שטחי מסחר.

21 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).

22 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.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁵	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2025	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2025		האם התקבל היתר הבניה	היקף יח"ד בפרייקט ⁶	היקף יח"ד לשיווק ⁷	מועד (משוער לפי העניין) עבודות הקמה	מועד מסוים עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה את הערכות ה 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										
שכונה צפון מערבית, נס ציונה ²³	החברה	100%	קומבינצי ה		הליכי תכנון תב"ע	100%	-	לא	120	78	טרם ניתן להערכה							
נווה כפיר, תל אביב ²⁴	נווה כפיר ת 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 ²⁵	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 28 להלן	90%	-	לא	440	260	טרם ניתן להערכה							

9. עדכון בדבר פרויקטים שאינם מהותיים מאז של החברה

שם הפרויקט	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	נתונים לפי 100%					
		2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
שדה בוקר, גבעתיים	100%	3	-	-	1	2	3
		313	-	-	169	144	363
		42	-	-	44	41	40
המעפילים 5, רעננה	100%	2	-	1	-	1	14
		203	-	109	-	94	1,152
		35	-	38	-	32	32

23 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.

24 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%).

25 לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה מרשות מקרקעי ישראל על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית. למועד פרסום הדוח טרם הוקצתה קרקע משלימה כאמור.

10. פרויקטים מהותיים מאוד

10.1. פרויקט הגדוד העברי 16-18, רעננה

10.1.1. 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	27,776	-	27,776	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
7,088	7,845	7,977	8,743	9,263	-	9,263	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
31,841	49,140	53,334	56,612	58,507	-	58,507	עלויות מצטברות בגין בניה
1,983	3,179	3,233	4,052	3,057	-	3,057	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
68,506	87,767	92,149	97,103	98,603	-	98,603	סה"כ עלות מצטברת
68,506	87,767	92,149	97,103	98,603	-	98,603	סה"כ עלות מצטברת בספרים
768	1,197	1,195	780	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁶
2,106	1,439	442	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
24,474	7,591	4,129	173	-	-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
977	136	141	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
28,325	10,363	5,907	953	-	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
56%	84%	90%	100%	100%	-	100%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	Q2/2025	-	Q2/2025	מועד השלמת בניה צפוי

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

10.1.2. שיווק הפרויקט

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
5	5	1	-	1	-	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
563	648	156	-	125	-	281	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	
33.0	32.1	26.1	-	31.9	-	28.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
28	33	34	34	35	-	35	מס' יחידות דיור	
3,150	3,798	3,954	3,954	4,079	-	4,079	יחידות דיור (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
27.6	28.4	23.6	23.6	23.8	-	23.8	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
118,157	121,836	123,409	124,738	128,724	-	128,724	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	
89,362	111,366	116,409	116,478	124,478	-	124,478	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ²⁷	
78%	92%	94%	94%	97%	-	97%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שיעור השיווק של הפרויקט
8	3	2	2	1	-	1	מס' יחידות דיור	
1,062	414	258	258	133	-	133	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
15,224	6,405	5,119	5,395	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
2	1	-	-	1	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
33.3	26.1	-	-	30.2	-	30.2	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

10.1.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמת לסך של כ-8,170 אלפי ש"ח.

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

10.2. פרויקט הגדוד העברי 20-22, רעננה

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

2023	2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
28,497	28,497	28,497	28,656	28,659	-	28,659	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
5,326	6,120	6,116	6,116	6,340	-	6,340	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
25,342	45,351	43,373	52,257	56,309	-	56,309	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,935	3,250	3,426	3,519	4,350	-	4,350	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
61,100	83,288	87,412	90,548	95,658	-	95,658	סה"כ עלות מצטברת	
61,100	83,288	87,412	90,548	95,658	-	95,658	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
63	63	63	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁸	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
3,113	1,861	232	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
31,222	11,778	8,537	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	-	-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
45%	77%	84%	89%	100%	-	100%	שיעור השלמה כספי (%)	
Q1/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q3/2025	Q3/2025	-	Q3/2025	מועד השלמת בניה צפוי	

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	
6	7	-	1	-	-	1	מס' יחידות דיור
661	783	-	130	-	-	130	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
31.5	29.8	-	30	-	-	30	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
-	-	-	-	-	-	-	בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
28	35	35	36	36	-	36	מס' יחידות דיור
3,237	4,020	4,020	4,150	4,150	-	4,150	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
26.7	27.4	27.4	27.5	27.5	-	27.5	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)
-	-	-	-	-	-	-	במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
114,430	118,656	119,845	121,418	120,892	-	120,892	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
90,421	115,314	116,503	121,418	120,892	-	120,892	שיעור השיווק של הפרויקט
78%	97%	97%	100%	100%	-	100%	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ²⁹
8	1	1	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
913	130	130	-	-	-	-	מס' יחידות דיור
-	-	-	-	-	-	-	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

10.2.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמת לסך של כ-16,316 אלפי ש"ח.

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

10.3. פרויקט הגדוד העברי 12-14, רעננה

10.3.1. 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	-	31,286	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,337	5,150	5,145	6,052	5,965	-	5,965	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
9,534	27,820	35,008	40,934	45,888	-	45,888	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,049	2,139	2,246	3,090	3,214	-	3,214	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
45,854	66,043	73,333	81,362	86,353	-	86,353	סה"כ עלות מצטברת	
45,854	66,043	73,333	81,362	86,353	-	86,353	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,233	1,233	1,233	881	881	-	881	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³⁰	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה
4,494	2,692	1,816	923	1,120	-	1,120	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
48,409	31,243	25,156	19,409	14,547	-	14,547	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,521	797	711	95	2	-	2	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
55,657	35,965	28,917	21,308	16,550	-	16,550	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
19%	48%	59%	68%	76%	-	76%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	Q1/2026	-	Q1/2026	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		
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	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	-	36	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
2,273	3,576	3,870	4,011	4,011	-	4,011	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
30.4	31.2	31	31	31	-	31	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	128,234	-	128,234	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
70,353	113,713	123,255	128,033	128,234	-	128,234	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³¹	
61%	92%	97%	100%	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	

10.3.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמת לסך של כ-38,963 אלפי ש"ח.

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

10.4. פרויקט הרצוג, נתניה³²

10.4.1. 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	-	111,033	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ³³	עלויות שהושקעו
36,533	41,786	41,170	41,918	42,526	-	42,526	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
107,170	197,528	211,926	223,221	231,074	-	231,074	עלויות מצטברות בגין בניה	
5,379	8,248	11,952	12,182	12,481	-	12,481	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
259,088	357,591	375,077	388,354	397,114	-	397,114	סה"כ עלות מצטברת	
259,088	357,591	375,077	388,354	397,114	-	297,114	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
456	432	432	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ³⁴	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
10,221	10,049	10,092	4,938	4,330	-	4,330	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
118,630	30,099	16,746	5,587	1,608	-	1,608	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
4,205	2,111	764	800	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
133,512	42,691	28,034	11,325	5,938	-	5,938	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
46.8%	84%	91%	96%	100%	-	100%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2025	Q2/2025	Q3/2025	Q3/2025	Q3/2025	-	Q3/2025	מועד השלמת בניה צפוי	

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

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

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

10.4.2. שיווק הפרויקט³⁵

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	-	157	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
13,929	17,925	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	-	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	429,821	-	429,821	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³⁶	שיעור השיווק של הפרויקט
314,422	423,051	427,556	429,165	429,821	-	429,821	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) ³⁷	
82%	100%	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	

10.4.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמת לסך של כ-98,458 אלפי ש"ח.

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

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

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

10.5. פרויקט הסביון, בית שמש

10.5.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו 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	22,550	24,150	25,004	-	25,004	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	-	373	1,124	2,467	-	2,467	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
12,593	21,261	22,923	25,274	27,471	-	27,471	סה"כ עלות מצטברת	
12,593	21,261	22,923	25,274	27,471	-	27,471	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
31,410	13,600	13,600	19,320	19,320	-	19,320	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
78,427	90,155	88,866	95,855	95,001	-	95,001	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
522,582	551,500	551,500	547,000	547,000	-	547,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
21,886	49,413	49,040	53,343	52,000	-	52,000	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
654,305	704,668	703,006	715,518	713,321	-	713,321	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
1.9%	3%	3%	3%	4%	-	4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029	Q2/2029	Q3/2029	Q4/2029	Q1/2030	-	Q1/2030	מועד השלמת בניה צפוי	

10.5.2. שיווק הפרויקט (במונחי 100% מהפרויקט)³⁸

2023	2024	2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	95	25	3	6	-	34	מס' יחידות דיור
-	11,910	3,213	358	754	-	4,325	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	19.4	19.6	20.1	20.2	-	19.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
-	95	120	123	129	-	129	מס' יחידות דיור
-	11,910	15,142	15,500	16,254	-	16,254	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	19.4	19.5	19.9	19.6	-	19.6	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
-	1,034,929	1,034,929	1,068,894	1,068,894	-	1,068,894	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	232,629	295,448	307,789	317,886	-	317,886	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	23%	29%	30%	30%	-	30%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	305	280	277	271	-	271	מס' יחידות דיור
-	29,769	26,556	26,198	25,444	-	25,444	יחידות דיור (מ"ר)
-	1,590	1,590	1,590	1,590	-	1,590	שטחי מסחר (מ"ר)
-	16,212	16,046	17,502	20,941	-	20,941	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	25	1	3	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	19.6	20.1	20.9	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

38 נכון למועד פרסום הדוח, שיעור השיווק, הינו עבור שלב א' בפרויקט בלבד, הכולל 400 יח"ד.

10.6. פרויקט הקריה האקדמית, פתח תקווה

10.6.1. 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	30,193	-	30,193	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
-	2,963	4,144	13,668	14,506	-	14,506	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	2,856	-	2,856	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	1	172	402	95	-	95	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
-	33,013	34,365	44,207	47,650	-	47,650	סה"כ עלות מצטברת	
-	33,013	34,365	44,207	47,650	-	47,650	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיושקעו השלמה
-	2,471	2,471	2,383	31,036	-	31,036	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
-	17,158	15,977	6,453	7,996	-	7,996	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	89,170	89,170	89,170	97,192	-	97,192	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	6,327	6,156	5,926	4,260	-	4,260	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)	
-	115,126	113,774	103,932	140,484	-	140,484	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
-	3%	4%	5%	6%	-	6%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	Q1/2028	Q2/2028	Q3/2028	Q3/2028	-	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי	

2023	2024	2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	9	4	-	1	-	5	מס' יחידות דיור
-	1,154	516	-	132	-	647	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	28	27	-	28	-	27	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
-	9	13	13	14	-	14	מס' יחידות דיור
-	1,154	1,670	1,670	1,802	-	1,802	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	28	28	28	28	-	28	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (באלפי ש"ח)
-	173,174	173,174	173,174	181,008	-	181,008	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³⁹
-	32,424	45,837	45,837	49,837	-	49,837	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
-	19%	26%	26%	28%	-	27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
-	42	38	38	37	-	37	מס' יחידות דיור
-	5,484	4,968	4,968	4,836	-	4,836	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	27,187	25,606	32,939	34,718	-	34,718	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	3	-	-	2	-	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	26	-	-	26	-	26	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

הטבלאות האמורות בסעיף 10 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 ושיעור, 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 בספטמבר 2025:

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 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	כ-17,076	205,130
שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	ל"ר	ל"ר
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	-	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	16,885	202,461
שווי בורסאי ליום 30.09.2025 (אלפי ש"ח)	17,245	206,115
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 פרעה 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 תשלום 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 תשלום 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.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת נאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
	שם האחראי על סדרת אגרות החוב	דן אבנון.
	דרכי התקשרות	bonds@hermetic.co.il טלפון: 03-5544553
	כתובת למשלוח מסמכים	דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.
החברה המדרגת		-

אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ב')	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	-	דירוג האג"ח ליום 31.03.2025
-	-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג').	למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב').	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות?
לא.	לא.	האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?
כן.	כן.	האם מהותית בהתאם לסעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?

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 שעתידי להיכנס לחשבון המשועבד, על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתקבל 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-48 אלפי ש"ח.

(ב) החברה התחייבה להעביר את מלוא העודפים כהגדרתם בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'), ככל שיהיו וישוחררו מחשבונית 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 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות סדרה ב' כולל עילות העמדה לפירעון מידי אשר ביניהן: אם הלוואה מהותית⁴⁰ 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 מהותית⁴¹ 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 בחמישה פרויקטים אשר סך מסגרות האשראי המצטבר הינו כ-1,447 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיפים, 10.3.8, 10.4.8, 10.5.8, ו-10.6.8 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024 ולדיווח מידי מיום 2 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024343). באם כל אחד מההסכמי 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 ההסכמי ליווי אשר סך מסגרות האשראי המצטבר בגינם הינו כ-1,152 מיליוני ש"ח, כמפורט בסעיפים 10.3.8, 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.	ההון העצמי של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-311,743 אלפי ש"ח.
	יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ב')) שלא יפחת מ-115% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ליום 30 בספטמבר 2025 הערך המתואם של אגרות החוב מסתכם לסך של כ-17,076 אלפי ש"ח כאשר העודפים מהפרויקטים צפויים להסתכם לכ-63,449 אלפי ש"ח, בהתאם לכך, יחס הבטוחה לחוב מסתכם לשיעור של כ-372%.
	יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-12.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ליום 30 בספטמבר 2025 ההון העצמי והמאזן של החברה מסתכמים לסך של כ-311,743 אלפי ש"ח ו-1,008,389 אלפי ש"ח, בהתאמה. בהתאם לכך, יחס ההון העצמי מסך המאזן מסתכם לשיעור של כ-31%.
	אמצעיה 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 כ-510 אלפי ש"ח.	אמצעיה הנזילים של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 מסתכמים לסך של כ-76,056 אלפי ש"ח.
אגרות חוב (סדרה ג')	הון עצמי שלא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-311,743 אלפי ש"ח.
	אם היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה יעלה על 85% במשך שני רבעונים רצופים.	ליום 30 בספטמבר 2025 החוב הפיננסי נטו עומד על סך של כ-410,210 אלפי ש"ח וה-CAP נטו עומד על סך של כ-721,954 אלפי ש"ח, בהתאם לכך, היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה מסתכם לשיעור של כ-57%.

40 "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.

41 "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 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד בסך של 159,798 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח סולו בסך של 158,327 אלפי ש"ח. במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 24 בנובמבר 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-76 מיליוני ש"ח, ההוצאות וההשקעות הצפויות של החברה בסך כולל של 821 מיליוני ש"ח לתקופת התזרים וכן התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של 167 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 הפרויקטים שישתחררו לחברה לאחר פרעון אגרות חוב (סדרות א' ו-ב') של החברה בסך של 1,117 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 21 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.

מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 בספטמבר 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 24 בנובמבר 2025.



פק' ב'

דוחות כספיים תמציתיים
מאוחדים ומידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
2	
	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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, 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, 24 בנובמבר 2025

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו 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
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים:			
56,321	153,522	76,056	מזומנים
22,237	2,151	-	נכס פיננסי (קרן כספית)
2,009	2,004	5,689	מזומן מוגבל
50,524	19,023	22,377	מזומנים בחשבונות ליווי
213,139	199,921	204,704	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
178,914	100,545	188,917	מלאי בניינים ודירות למכירה
14,206	16,855	25,096	חייבים ויתרות חובה
537,350	494,021	522,839	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
5,535	5,500	3,642	השקעה בעסקה משותפת
124,402	123,395	136,826	חייבים ויתרות חובה
1,933	1,684	2,094	מיסים נדחים
47,739	64,844	61,115	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
97,317	75,695	275,402	קרקעות לבנייה
1,396	1,543	4,809	נכס שיפוי
1,743	1,925	1,201	נכס זכות שימוש
428	417	461	רכוש קבוע, נטו
280,493	275,003	485,550	סה"כ נכסים לא שוטפים
817,843	769,024	1,008,389	

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 בספטמבר 2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

58,999	43,651	103,725	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
120,138	142,476	16,885	חלויות שוטפות של אגרות חוב
79,721	55,715	83,051	התחייבויות לבעלי מקרקעין
17,184	18,566	27,871	ספקים ונותני שירותים
27,954	19,339	16,328	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
19,186	10,954	15,715	זכאים ויתרות זכות
7,542	6,672	22,822	מיסים לשלם
330,724	297,373	286,397	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

150,700	150,438	202,461	אגרות חוב
54,606	54,540	200,065	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,396	1,543	4,809	הפרשה לאחריות
1,158	1,364	537	התחייבות בגין חכירה
23,526	20,661	2,377	התחייבויות מיסים נדחים
231,386	228,546	410,249	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

255,733	243,105	311,743	סה"כ הון עצמי
----------------	----------------	----------------	----------------------

817,843	769,024	1,008,389
----------------	----------------	------------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

קורן שטרן סמנכ"ל כספים	יהודה ידידיה מנכ"ל ודירקטור	אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון	24 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
417,901	92,024	75,312	334,327	234,349	הכנסות ממכירות דירות
(303,693)	(68,779)	(53,184)	(246,099)	(159,093)	עלות מכירת דירות
114,208	23,245	22,128	88,228	75,256	רווח גולמי
(24,410)	(7,078)	(6,306)	(18,261)	(18,939)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,983)	(1,017)	(504)	(3,201)	(2,066)	הוצאות מכירה ושיווק
(1,093)	(376)	(239)	(760)	47,358	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(97)	(26)	(9)	(72)	(37)	חלק החברה בהפסדים בעסקה משותפת, נטו
84,625	14,748	15,548	65,934	101,572	רווח תפעולי
(22,778)	(5,842)	(9,094)	(15,012)	(22,669)	הוצאות מימון
18,605	5,824	4,619	13,947	11,643	הכנסות מימון
80,452	14,730	11,073	64,869	90,546	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,482)	(3,409)	(2,619)	(14,955)	(20,840)	מיסים על הכנסה
61,970	11,321	8,454	49,914	69,706	סך הכל רווח נקי וכולל
					רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:
4.10	0.75	1.29	3.30	4.60	רווח נקי בסיסי
3.87	0.73	1.27	3.17	4.33	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	מניות באוצר	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 :							
548	-	-	548	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
1,135	-	-	(115)	(89)	1,219	120	מימוש אופציות למניה
(379)	-	(13)	-	-	(367)	-	רכישת מניות באוצר
(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
69,706	69,706	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>311,743</u>	<u>233,988</u>	<u>(13)</u>	<u>3,853</u>	<u>4,239</u>	<u>54,445</u>	<u>15,230</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי 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 (מבוקר)
שינויים במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 :						
980	-	980	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
4,328	-	-	4,328	-	-	תקבולים בגין אופציות סדרה 2
(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
49,914	49,914	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
<u>243,105</u>	<u>167,226</u>	<u>2,848</u>	<u>4,328</u>	<u>53,593</u>	<u>15,110</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

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

סך הכל	יתרת עודפים	מניות באוצר אלפי ש"ח	קרן הון	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
302,502	225,534	-	3,706	4,318	53,766	15,178	יתרה ליום 1 ביולי 2025
166	-	-	166	-	-	-	שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:
1,000	-	-	(19)	(79)	1,046	52	עלות תשלום מבוסס מניות
(379)	-	(13)	-	-	(367)	-	מימוש אופציות למניה
8,454	8,454	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
311,743	233,988	(13)	3,853	4,239	54,445	15,230	רווח כולל לתקופה
							יתרה ליום 30 בספטמבר 2025

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

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
227,034	155,905	2,426	-	53,593	15,110	יתרה ליום 1 ביולי 2024
422	-	422	-	-	-	שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024:
4,328	-	-	4,328	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
11,321	11,321	-	-	-	-	תקבולים בגין אופציות סדרה 2
243,105	167,226	2,848	4,328	53,593	15,110	רווח כולל לתקופה
						יתרה ליום 30 בספטמבר 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר):

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
202,883	132,312	1,868	-	53,593	15,110	יתרה ליום 1 בינואר 2024
1,552	-	1,552	-	-	-	שינויים במהלך שנת 2024:
4,328	-	-	4,328	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות (1)
(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	אופציות סדרה 2 (2)
61,970	61,970	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
255,733	179,282	3,420	4,328	53,593	15,110	רווח כולל לתקופה
						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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח				
61,970	11,321	8,454	49,914	69,706
813	206	162	607	571
18,482	3,409	2,619	14,955	20,840
97	26	9	72	37
-	-	(239)	-	(47,358)
4,173	18	4,475	1,065	11,026
1,552	422	166	980	548
(147,739)	(38,488)	43,990	(135,407)	9,464
3,252	(2,282)	(13,299)	440	(5,496)
36,850	8,293	10,264	84,552	(152,829)
(3,683)	(173)	8,090	(2,301)	10,687
(61,311)	(14,235)	(5,205)	(50,831)	(34,147)
(9,373)	(7,644)	(7,543)	(22,530)	(14,803)
(453)	(118)	(69)	(350)	(222)
(6,941)	1,648	(7,776)	(6,941)	(27,822)
(102,311)	(37,597)	44,098	(65,775)	(159,798)

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :

(93)	(17)	(10)	(59)	(62)	רכישת רכוש קבוע
(235)	(78)	-	(175)	-	השקעה בחברה כלולה
(7,200)	(6,000)	-	(8,000)	-	מתן הלוואות לאחרים
4,412	9	497	27	(15,203)	(מתן) גביית הלוואות לבעלי קרקע, נטו
(23,453)	2,109	7,479	8,054	24,467	ירידה (עליה) במזומן מוגבל וחשבוניות ליווי
29,270	26,392	-	49,356	22,237	נכס פיננסי (קרן כספית)
-	-	-	-	49,604	תמורה ממימוש חברה כלולה
-	1,485	1,583	2,358	3,319	ריבית שהתקבלה מפיקדונות
2,701	23,900	9,549	51,561	84,362	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון :

(15,000)	-	-	(15,000)	(15,000)	דיבידנד לבעלי מניות
4,328	4,328	-	4,328	-	הנפקת אופציות, נטו
150,255	150,255	51,039	150,255	51,039	הנפקת אגרות חוב
(49,800)	-	(42,690)	(27,313)	(103,655)	פירעון אגרות חוב
(873)	(241)	(216)	(677)	(653)	תשלומים בגין חכירה
-	-	1,000	-	1,135	תמורה ממימוש אופציות
56,814	11,841	14,591	41,385	279,439	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	(61,351)	-	(89,450)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	(381)	-	(381)	רכישה עצמית של מניות
(16,278)	(4,150)	(11,517)	(11,727)	(27,303)	ריבית ששולמה
129,446	162,033	(49,525)	141,251	95,171	מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה במזומנים

29,836	148,336	4,122	127,037	19,735
26,485	5,186	71,934	26,485	56,321
56,321	153,522	76,056	153,522	76,056

יתרת מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים לסוף התקופה

מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

-	-	8,647	-	8,647	הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות
33,520	-	-	-	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. בחודש אוקטובר 2025 הושג הסכם הפסקת אש בין ישראל לחמאס.

להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, אין למלחמה ו/או למבצע "עם כלביא" השפעה מהותית על תוצאות החברה והחברה תבחן מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם הסכם הפסקת האש, 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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה 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 לשווים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר, 2024		ליום 30 בספטמבר, 2024		ליום 30 בספטמבר, 2025		
ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	
אלפי ש"ח						
34,798	35,236	57,677	57,670	-	-	אגרות חוב – סדרה א'
86,335	84,902	84,961	84,806	17,076	16,885	אגרות חוב – סדרה ב'
160,823	150,700	155,688	150,438	205,130	202,461	אגרות חוב – סדרה ג'
281,956	270,838	298,326	292,914	222,206	219,346	

* 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 ביום 18 בפברואר 2025, בפרויקט יפת 21-19 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 ביום 25 בפברואר 2025, 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 החברה וצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "החברות השותפות בפרויקט") ובין חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "הקבלן") כי תשמש כקבלן ראשי בפרויקט. 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). כמו כן, ביום 28 באוגוסט 2025, התקשרו החברות השותפות בפרויקט עם תאגידים חוץ בנקאיים על הסכם מימון וליווי פיננסי לצורך הקמת הפרויקט ולמתן ערבויות בהתאם לשלבי הפרויקט.
- 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 כדין). 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. רכישת מניות החברה (תתבצע 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, נרכשו 40,174 מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות בהיקף כספי בסך 1,349,308 אלפי ש"ח.
- 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 להתייבב במשרדי רשות ניירות ערך לחקירה.
- י. ביום 21 ביולי 2025, 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. ביום 7 בספטמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית (לאחר שביום 30 ביולי אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את מתן התמורה לנותנת השירותים.

יב. ביום 7 באוגוסט 2025, הודיעה החברה, באמצעות רותם שני אלה, למוכרים בפרויקט התערוכה בת"א על ביטול ההסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פרויקט "התערוכה 8 בע"מ" בשל אי התקיימות תנאי מתלה שמילוי חל על המוכרים.

יג. ביום 20 באוגוסט 2025, הודיעה החברה כי החברה וצד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "השותפה בפרויקט") התקשרה בהסכם מימון וליווי פיננסי עם תאגידים חוץ בנקאיים לצורך מימון הקמת הפרויקט ולמתן ערבויות בפרויקט הסביון בבית שמש.

יד. ביום 24 באוגוסט 2025, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה בתמורות עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה, במקרקעין הידועים כחלקות 61, 334, 332 בגוש 6178 בשכונת נאות אריאל שרון- מתחם ג', קרית אונו. המקרקעין בשטח כולל של כ-4,827 מ"ר, כולם פנויים ובכוונת החברה לפעול להקמת 123 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.

טו. ביום 30 באוקטובר 2025, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה במזכר הבנות (NO-SHOP) עם צדדים שלישיים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה בה, בקשר לשיתוף פעולה בפרויקט המצוי במקרקעין הידועים כחלקה 33 בגוש 7121, מספר מגרש 115 ברחוב יוחנן הסנדלר, בת ים, אשר לפיו, בין היתר, הצדדים ינהלו משא ומתן להתקשרות בהסכם הקצאת מניות ו/או רכישת מניות ובהסכם מייסדים עד לחלוף 60 ימים מחתימת מזכר ההבנות.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2025

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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, 24 בנובמבר, 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 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
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים:			
55,461	152,233	75,947	מזומנים
22,237	2,151	-	נכס פיננסי (קרן כספית)
2,009	2,004	5,689	מזומן מוגבל
47,815	16,580	19,621	מזומנים בחשבונות ליווי
213,139	199,921	204,705	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
160,748	82,011	170,372	מלאי בניינים ודירות למכירה
19,055	17,067	22,488	הלוואות לחברות מוחזקות
12,687	14,744	22,536	חייבים ויתרות חובה
533,151	486,711	521,358	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
14,153	14,599	11,424	השקעה בחברות מוחזקות
124,402	123,395	136,826	חייבים ויתרות חובה
39,276	58,072	50,257	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
97,317	75,694	275,402	קרקעות לבנייה
1,173	1,269	4,724	נכס שיפוי
1,743	1,925	1,201	נכס זכות שימוש
41	-	-	מיסים נדחים
428	417	461	רכוש קבוע, נטו
278,533	275,371	480,295	סה"כ נכסים לא שוטפים
811,684	762,082	1,001,653	

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

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

לייום 31 בדצמבר 2024	לייום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
58,999	43,651	103,725	אשראי מתאגידים בנקאיים
120,138	142,476	16,885	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
2,581	2,084	1,742	הלוואות מחברות מוחזקות
72,235	48,229	75,566	התחייבויות לבעלי מקרקעין
17,085	18,263	27,836	ספקים ונותני שירותים
27,954	19,339	16,328	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
18,821	10,276	15,084	זכאים ויתרות זכות
6,975	6,387	22,580	מיסים לשלם
324,788	290,705	279,746	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
150,700	150,438	202,461	אגרות חוב
54,606	54,540	200,065	הלוואות שהתקבלו מאחרים
1,173	1,269	4,724	הפרשה לאחריות
1,158	1,364	537	התחייבות בגין חכירה
23,526	20,661	2,377	התחייבויות מיסים נדחים
231,163	228,272	410,164	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
255,733	243,105	311,743	סה"כ הון עצמי
811,684	762,082	1,001,653	

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	24 בנובמבר 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
417,637	91,802	75,311	334,062	234,349	הכנסות ממכירות דירות
(305,463)	(69,365)	(53,060)	(247,194)	(158,824)	עלות מכירת דירות
112,174	22,437	22,251	86,868	75,525	רווח גולמי
(24,130)	(7,056)	(6,302)	(18,049)	(18,856)	הוצאות הנהלה וכלליות
(3,980)	(1,018)	(504)	(3,198)	(2,066)	הוצאות מכירה ושיווק
573	200	773	605	48,080	הכנסות אחרות, נטו
(698)	146	(523)	(231)	(873)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
83,939	14,709	15,694	65,995	101,809	רווח תפעולי
(22,750)	(5,843)	(9,091)	(15,016)	(22,704)	הוצאות מימון
19,235	5,817	4,595	13,941	11,583	הכנסות מימון
80,424	14,683	11,198	64,920	90,688	רווח לפני מיסים על הכנסה
(18,454)	(3,362)	(2,744)	(15,006)	(20,982)	מיסים על הכנסה
61,970	11,321	8,454	49,914	69,706	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
61,970	11,321	8,454	49,914	69,706	רווח לתקופה
					התאמות:
813	206	162	607	571	פחת והפחתות
18,454	3,362	2,744	15,006	20,982	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
698	(146)	523	231	873	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(573)	-	(773)	-	(48,080)	הכנסות אחרות, נטו
3,515	26	4,496	1,075	11,121	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
1,552	422	166	980	548	תשלום מבוסס מניות
					שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
(147,739)	(38,488)	43,989	(135,407)	9,463	עלייה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
3,340	(1,427)	572	1,360	5,991	ירידה בחייבים ויתרות חובה
40,887	9,320	10,415	86,651	(150,055)	ירידה (עליה) במלאי בניינים ודירות למכירה
(3,175)	(52)	8,183	(1,997)	10,751	ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
(61,311)	(14,935)	(15,607)	(50,831)	(44,593)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(9,021)	(7,968)	(11,417)	(23,493)	(18,960)	ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(453)	(118)	(69)	(350)	(222)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות
					מלקוחות
					ירידה בהפרשה לאחריות
					מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
(6,941)	1,648	(7,776)	(6,941)	(26,423)	מיסים ששולמו, נטו
(97,984)	(36,829)	44,062	(62,195)	(158,327)	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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה :
(93)	(17)	(10)	(59)	(62)	רכישת רכוש קבוע
(235)	(78)		(175)		השקעה בחברה כלולה
(7,200)	(6,000)		(8,000)		מתן הלוואות לאחרים
-	-		-		פירעון הלוואות לאחרים
36	9	497	27	(15,203)	גביית (מתן) גביית הלוואות לבעלי קרקע
(22,550)	3,408	7,504	9,200	24,514	ירידה (עלייה) במזומן מוגבל וחשבונות ליווי
29,270	26,392	-	49,356	22,237	נכס פיננסי (קרן כספית)
(5,134)	(2,581)	266	(5,065)	(705)	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
-	-		-	49,604	תמורה ממימוש חברה כלולה
4,376	1,485	1,557	2,358	3,258	ריבית שהתקבלה מפיקדונות
(1,530)	22,618	9,814	47,642	83,643	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון :
(15,000)	-		(15,000)	(15,000)	דיבידנד לבעלי מניות
4,328	4,328		4,328		הנפקת אופציות
150,255	150,255	51,039	150,255	51,039	הנפקת אגרות חוב
(49,800)	-	(42,689)	(27,313)	(103,654)	פירעון אגרות חוב
56,814	11,841	14,590	41,385	279,439	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	(61,351)	-	(89,450)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	-	1,000	-	1,135	תמורה ממימוש אופציות
-	-	(381)	-	(381)	רכישה עצמית של מניות
(873)	(241)	(218)	(677)	(655)	תשלומים בגין חכירה
(16,278)	(4,150)	(11,517)	(11,721)	(27,303)	ריבית ששולמה
129,446	162,033	(49,527)	141,257	95,170	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
29,932	147,822	4,349	126,704	20,486	גידול (קיטון) במזומנים
25,529	4,411	71,598	25,529	55,461	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
55,461	152,233	75,947	152,233	75,947	יתרת מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
-	-	8,647	-	8,647	הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות
33,520	-	-	-	42,679	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין

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 38 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 בספטמבר 2025.
- ב. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם אופציה בפרויקט ביפת 21-19 ביפו, ראה ביאור 4 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2025.
- ח. למידע בדבר החלטת דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד, ראה ביאור 4 ח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.

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 בספטמבר 2025.
- י. למידע בדבר הרחבת אגרות חוב סדרה ג', ראה ביאור 4 י' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.
- יא. למידע בדבר עסקה עם צד קשור, ראה ביאור 4 יא' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.
- יב. למידע בדבר הסכם מימון וליווי פיננסי שנחתם בנוגע לפרויקט הסביון בית שמש, ראה ביאור 4 יג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.
- יג. למידע בדבר הסכם מימון וליווי פיננסי עם תאגידים חוץ בנקאיים לצורך מימון הקמת הפרויקט ולמתן ערבויות בפרויקט הסביון בבית שמש ראה ביאור 4 יג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.
- יד. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם קומבינציה בתמורות בשכונת נאות אריאל שרון- מתחם ג', קרית אונו, ראה ביאור 4 יד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.
- טו. למידע בדבר התקשרות החברה במזכר הבנות (NO-SHOP) עם צדדים שלישיים בקשר לשיתוף פעולה בפרויקט ברחוב יוחנן הסנדלר, בת ים, ראה ביאור 4 טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025.



פק 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 השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות 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.

24 בנובמבר 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 השלישי 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 שאליהם 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.

24 בנובמבר 2025

תאריך

קורן שטרן, סמנכ"לית כספים



פרק ד' מכתב הסכמה



24 בנובמבר, 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 24 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה רואה חשבון המבקר מיום 24 בנובמבר 2025 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון