



דוח רבעוני

31 במרץ 2026

תוכן עניינים

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 31 במרץ 2026

פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים ומידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2026

פרק ג'

הצהרות מנהלים

פרק ד'

מכתב הסכמה



פרק א'

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה
ליום 31 במרץ 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (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 2025 לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2025, כפי שפורסם באתר המגנ"א ביום 19 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-024350) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2025"), מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (להלן: "הדוחות הכספיים ביניים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים") וכן, לבהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). 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 שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2025.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1. פרופיל החברה

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

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"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 2025.

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 לתכניותיה 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.

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 37 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 5 פרויקטים בהקמה הכוללים 228 יחידות דיור (מתוכן 135 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 17 פרויקטים בתכנון הכוללים 1,517 יחידות דיור (מתוכן 1,206 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 10 עתודות קרקע הכוללות 1,661 יחידות דיור (מתוכן 1,397 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) וכן 5 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%), פרויקט המחרוזת ת"א (700 יח"ד, חלק החברה 50%) ופרויקט הרצליה שבעת הכוכבים באמצעות החזקה בחברה כלולה (המוחזקת על ידי החברה בשיעור של כ-8% בשרשור סופי), 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 2026	12 יח"ד (ב-4 פרויקטים)	383 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
רבעון 1	12 יח"ד	-
סה"כ	12 יח"ד	-

1.3.3. נכון למועד פרסום הדוח, מספר בקשות המכירה (הרשמות) עומד על 12 יח"ד (ב-2 פרויקטים) וכן בקשות לכלל שטחי המסחר בפרויקט הסביון בית שמש, בהיקף כספי כולל של כ-59,510 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ.

1.3.4. ביום 30 באוקטובר 2025, 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

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 2025.

ינהלו משא ומתן להתקשרות בהסכם הקצאת מניות ו/או רכישת מניות ובהסכם מייסדים עד לחלוף 60 ימים מחתימת מזכר ההבנות (להלן: "תקופת הביניים"). ביום 30 בדצמבר 2025 חתמו הצדדים על תוספת למזכר ההבנות לפיו, תקופת הביניים הוארכה עד ליום 31 בינואר 2026. ביום 29 בינואר 2026 הודיעה החברה כי לא תוארך תקופת הביניים וכי לא נחתם בין הצדדים הסכם מחייב. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 2 בנובמבר 2025, 30 בדצמבר 2025 ו-29 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-082431, 2025-01-105004 ו-2026-01-010966) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.5 ביום 30 באוקטובר 2025 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "חברת הפרויקט") ובעלי המניות בחברת הפרויקט, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "בעלי המניות הקיימים"), בהסכם הקצאה ובעלי מניות לפיו חברת הפרויקט תקצה לחברה מניות של חברת הפרויקט, אשר תהווה מיד עם הקצאתן כ-50.1% מהון המניות הרגילות המונפק של חברת הפרויקט לאחר התקיימות התנאי המתלה ובתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרה החברה בהסכם הלוואה לחברת הפרויקט בסך מצטבר של 30 מיליון ש"ח. יצוין כי, חברת הפרויקט התקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם כ-73% מבעלי הזכויות במקרקעין בשטח בנוי כולל של כ-24 דונם בתל אביב-יפו להריסת 272 יח"ד והקמת 700 יח"ד. יצוין כי, הנהלת החברה עשתה שימוש בסמכות עיכוב הדיווח המוקנית לה מכוח תקנה 36(ב) לתקנות הדוחות כמפורט בדיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 19 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045916) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.6 ביום 25 במרץ 2026 קיבלה החברה את החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב להפקיד, בתנאים המפורטים בהחלטה, את תכנית בניין עיר (תב"ע) מס' 507-1062868 (להלן בס"ק זה: "התכנית") שהגישה החברה המתייחסת לפרויקט שלונסקי בתל אביב (להלן בס"ק זה: "הפרויקט"). התכנית שאושרה להפקדה כוללת הריסה ופינוי 2 מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים 30 יח"ד והקמת שני מבני מגורים בני 11 קומות וקומה טכנית, הכוללים 108 יח"ד בתמהיל מגוון בשטח כולל של עד 13,300 מ"ר מעל הקרקע ועד 8,000 מ"ר בתת הקרקע, 1,300 מ"ר עבור מרפסות וכן 300 מ"ר עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע, חצר צמודה בשטח של 250 מ"ר ושצ"פ בשטח 275 מ"ר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 26 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-027423) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.7 ביום 26 במרץ 2026 התקבלה בידי סיטי טק הכרעת השמאי הממשלתי בקשר עם השגה שהוגשה על-ידה בנוגע לשני מגרשים עיקריים בפרויקט: מגרש 801 ומגרש 802 (להלן בס"ק זה: "המגרשים"). בהתאם להכרעת השמאי הממשלתי, נקבעה הפחתה בשומות המגרשים בשיעור של כ-44% (לאחר שקלול הוצאות פיתוח, שיעור ההפחתה עומד על כ-35%) סך ההפחתה הכולל עומד על סך של כ-486 מיליון ש"ח עבור המגרשים. כמו כן, התקבלה אצל החברה הכרעת השמאי הממשלתי בהשגה הראשונה ביחס למגרשים 901-904, 800 ו-400 לפיה הופחתו שומות המגרשים האמורים בסך של כ-79.6 מיליון ש"ח (לאחר שקלול הוצאות פיתוח, שיעור ההפחתה עומד על כ-14.1%), בנטרול הוצאות הפיתוח שיעור ההפחתה עומד על כ-20.9%). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 27 במרץ 2026 ו-14 במאי 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-028477 ו-2026-01-044813, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.8 ביום 30 במרץ 2026 קיבלה החברה הודעה מעיריית בת ים (להלן בס"ק זה: "העירייה"), לפיה זכתה החברה במכרז שפרסמה העירייה לרכישת כ-5,000 מ"ר ברוטו שטחי משרדים ברמת גמר מעטפת ומקומות חניה במקרקעין הידועים כחלקות 17, 57 עד 59, ו-115 בגוש 7129 המצויים במתחם שבין שד' יוספטל ורחובות ניסנבאום, אהוד קינמון והחרושת בבת-ים, שעליהם ניתן להקים 285 יח"ד

ביחד עם כ-16 אלף מ"ר שטחי מסחר וכ-70 א' מ"ר שטחי משרדים (להלן בס"ק זה: "הפרויקט").
לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו דיווחים מיידים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 11
בספטמבר 2024, 26 בספטמבר 2024 ו-31 במרץ 2026 (מס' אסמכתאות: 2024-01-602543, 2024-01-
605986 ו-029993-01-2026, בהתאמה), אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.9. ביום 31 במרץ 2026 התקשרה החברה בהסכם וליווי פיננסי עם בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן
בס"ק זה: "הבנק"), לצורך מימון הקמת פרויקט נאות אריאל בקריית אונו ולמתן ערבויות ואשר
עיקרי פרטיו המהותיים הינם כמפורט בדיווח המייד (להלן בס"ק זה: "ההסכם"). הפרויקט כולל
הקמה של 123 יח"ד בבניין אחד, שטחי מסחר ומבני ציבור. כתנאי להתקשרות החברה בהסכם,
התחייבו בעלי השליטה בחברה, ה"ה אבי טוריסקי ויהודה ידידיה כי הם יוותרו בעלי השליטה
בחברה במשך כל תקופת, זאת לאחר שביום 30 במרץ 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון
החברה את התחייבות בעלי השליטה כעסקה מזכה בהתאם להוראות תקנה 21(2) לתקנות החברות
(הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, תש"ס-2000. לפרטים נוספים ראו דיווח מייד אשר פורסם על ידי
החברה ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031015) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך
ההפניה.

1.3.10. ביום 19 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכמי פיננסי בינוי עם כ-69% מבעלי
הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 7149 חלקות 82, 187, 188, 189, 190 ו-191 בבניינים המצויים ברח'
שלמה בן יוסף 4, 6 ו-8 (הכולל את רחוב ירושלים 43), ברח' רוטשילד 40 ו-42 ובשדרות העצמאות 58
בבת ים, להריסת 112 יחידות דיור ו-8 חנויות והקמת מבנים חדשים למגורים הכוללים כ-421 יחידות
דיור למגורים, מסחר ותעסוקה. יצוין כי, הפרויקט מצוי באזור אשר נפגע מנפילת טיל במהלך מבצע
"עם כלביא" והועדה המקומית החלה בבחינת הכרזתו כאזור לשיקום במסגרת חוק שיקום נזקי
מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, תשפ"ו-2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מייד אשר פורסם על
ידי החברה ביום 19 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046210) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך
ההפניה.

הערכות החברה בקשר עם היקף הפרויקטים של החברה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח
בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה
ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות
עירונית. ובכלל זה אומדנים בקשר עם השלמת הליכי התכנון בפרויקט בהתאם לתכניות החברה.
יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אומדנים אלו אכן יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע
שאיננו בשליטת החברה בלבד. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי
החברה, או לא להתממש בכלל, בשל מגוון סיבות ובכללן, בין היתר, אי קידום ו/או עיכובים
בהליכים הסטטוטוריים לרבות קידום היתרי בנייה מצד רשויות התכנון, שינויים בהיקף
הפרויקט, שינויים בתב"ע אותה תקדם חברת הפרויקט, סטייה מהערכות החברה בדבר מחירי
המכירה בפרויקט וכן שינויים בענף הבניה, לרבות שינויים רגולטוריים ועליה בתשומות הבניה
והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 23 בפרק א' – "תיאור עסקי
התאגיד" המצ"ב לדוח התקופתי לשנת 2025.

2. גיוס הון וחוב

- 2.1 בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 7,956 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 12,562 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה.
- 2.2 כמו כן, לאחר תאריך הדוח, הקצתה החברה סך כולל של 23,751 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 23,751 אופציות סחירות תמורת סך של כ-601 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. 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 (תבצע מעת לעת בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה (להלן: "תכנית רכישת המניות"). יצוין כי, עד למועד פרסום הדוח, נרכשו 49,660 מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות בהיקף כספי בסך 1,692 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים אודות תכנית רכישת המניות ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-026727).

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

4.1 השפעות המצב הביטחוני על פעילות החברה

בשנים האחרונות חלה הסלמה במצב הביטחוני בישראל, בין היתר במסגרת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי", אשר הביאו מעת לעת לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית. לאירועים אלו הייתה השפעה גם על ענף הנדל"ן, בין היתר עקב מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, עיכובים בהליכי תכנון וביצוע פרויקטים, התייקרות עלויות הבנייה ותנודתיות בשווקים הפיננסיים. לצד זאת, בתקופות מסוימות נרשמה התאוששות בפעילות המשק ובשווקים הפיננסיים, בין היתר על רקע שינויים במצב הביטחוני ובהערכת הסיכון של מדינת ישראל. אירועים מסוג זה עשויים להשפיע על פעילות החברה וסביבת פעילותה, בין היתר, בכל הנוגע לרמת הביקושים בשוק הנדל"ן, קצב קידום וביצוע פרויקטים, זמינות כוח אדם בענף הבנייה, עלויות ביצוע, תנאי מימון וגישה למקורות הון. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, למצב הביטחוני בישראל השפעה מהותית על תוצאות החברה והחברה ממשיכה לפעול לקידום פעילותה העסקית. החברה בוחנת מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם השלכות אפשריות של ההתפתחויות הביטחוניות על פעילותה, 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 המצב הביטחוני בישראל על תוצאותיה העסקית של החברה.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המצב הביטחוני בישראל על המדינה בכלל ועל החברה בפרט, כמו גם השפעות נוספות אשר עלולות לנבוע ממנה וטרם נתנו את אותותיהן הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו, היקפו ועוצמתו אינם ודאיים ואינם בשליטת החברה בלבד, ומבוסס על המידע הקיים בחברה נכון למועד אישור דוח זה.

ההשפעה בפועל של המלחמה על מצבה של החברה והמצב 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 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

4.2.

השפעת האינפלציה ושינוי בשיעור הריבית על פעילות החברה

בשנים האחרונות פעל המשק הישראלי בסביבת אינפלציה אשר חרגה בתקופות מסוימות מגבולו העליון של בנק ישראל, העומד על 3%–1%. על רקע זה ננקטה מדיניות מוניטרית מצמצמת, במסגרתה הועלתה הריבית בהדרגה עד לרמה של 4.75%. בהמשך, עם התמתנות מסוימת בקצב האינפלציה ובהתאם להתפתחויות בפעילות הכלכלית, החלה ירידה הדרגתית בשיעור הריבית, כאשר נכון למועד אישור הדוח עומד שיעור הריבית על 4%. למגמות המאקרו-כלכליות כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות החברה, בין היתר באמצעות השפעה על עלויות המימון, תנאי האשראי במשק, רמת הביקושים לרכישת יחידות דיור, קצב מכירות בפרויקטים והיתכנות כלכלית של פרויקטים יזמיים.

נכון למועד פרסום דוח זה, עיקר מימון החברה הינו באגרות חוב בהיקף כולל של כ-205 מיליוני ש"ח ערך נקוב, אגרות חוב (סדרה ג') ללא שעבודים, 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 31 במרץ 2026 החברה צרכה אשראי לצורך מימון עלויות הבניה בפרויקטים בביצוע בהיקף כספי של כ-65 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-269 מיליון ש"ח, כשהלוואות אלו נושאות ריבית הצמודה לריבית הפריים. יצוין כי, 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 הערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי המידה והנתונים המצויים בידיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, בשל הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים העומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשיעורי הריבית, שינויים בביקושים, וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם כמפורט בסעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

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

5.1. מצב כספי

5.1.1. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
עיקר הגידול במזומנים לעומת יום 31 בדצמבר 2024, נובע בעיקר משחרור עודפי פרויקטים שהסתיימו (הרצוג נתניה והגדוד העברי רעננה) בסך של כ-45 מיליון ש"ח בניכוי תשלום ריבית בגין אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') וקרן אגרות חוב (סדרה ב') בסך כולל של כ-24 מיליון ש"ח ותשלומי מיסים בסך של כ-17 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו דוחות על תזרימי המזומנים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2026.	64,475	66,568	72,409	מזומנים
ללא שינוי מהותי.	1,056	1,034	1,456	מזומן מוגבל
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 משחרור עודפי פרויקטים שהסתיימו והתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בקיזוז גידול בתקבולים מלקוחות.	129,310	22,774	83,482	מזומנים בחשבונות ליווי
בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15, ככל שהתקדמות הביצוע מקדימה את ביצוע התשלומים, רושמת החברה הכנסות לקבל מרוכשי דירות. הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נבע תקבולים שהתקבלו מלקוחות בפרויקט שמסירתו צפויה בקרוב ומהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.	86,904	243,574	64,535	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מהכרה לראשונה בקרקע בפרויקט הסביון בית שמש (חלק החברה 50%), בניכוי הפחתת המלאי כתוצאה מהתקדמות שוטפת של הפרויקטים בביצוע.	*179,312	*146,791	235,164	מלאי בניינים ודירות למכירה
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי קרקע בפרויקט הקריה האקדמית פתח תקווה בסך של כ-7 מיליון ש"ח.	*50,697	35,342	62,068	חייבים ויתרות חובה
-	511,754	516,083	519,114	סה"כ נכסים שוטפים
ללא שינוי מהותי.	3,824	3,482	3,886	השקעה בעסקה משותפת
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי קרקע בפרויקטים שונים של החברה בסך של כ-3 מיליון ש"ח בתוספת ריביות שנצברו ושערוכים להלוואות.	144,601	*138,815	149,330	חייבים ויתרות חובה
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע ממיון מסעיף מיסים לשלם ז"א עבור פרויקט הגדוד העברי 12-14 רעננה שסיומו צפוי השנה.	2,282	1,996	5,029	מיסים נדחים
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהשקעות שבוצעו התקופה בפרויקטים בתכנון אותם החברה מקדמת ומהיוון עלויות אשראי.	72,097	56,182	74,965	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
עיקר השינוי לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מריביות ששולמו התקופה בגין קרקעות שנרכשו.	279,033	267,027	282,208	קרקעות לבניה
ללא שינוי מהותי.	3,861	1,250	3,485	נכס שימושי
ללא שינוי מהותי.	1,019	1,564	840	נכס זכות שימוש
ללא שינוי מהותי.	786	420	788	רכוש קבוע, נטו

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
-	507,503	470,736	520,531	סה"כ נכסים לא שוטפים
עיקר הגידול מיום 31 בדצמבר 2025, ממשרכת אשראי כספי מפרויקטים בביצוע בסך של כ-27 מיליון ש"ח בניכוי פירעון אשראי מפרויקט לקראת מסירה בסך של כ-8 מיליון ש"ח.	115,035	99,865	133,910	אשראי מתאגידים בנקאיים
עיקר הגידול מיום 31 בדצמבר 2025. נובע מפירעון מלא של אגרות חוב (סדרה ב') ומיון של חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרה ג') לזמן קצר.	16,981	94,673	41,026	חלויות שוטפות של אגרות חוב
עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהכרה לראשונה בהתחייבות לבעלי קרקע בגין פרויקט הסביון בית שמש (חלק החברה 50%) בקיזוז התקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.	81,995	65,180	129,878	התחייבויות לבעלי מקרקעין
עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע מהקטנת הוצאות צפויות בגמר חשבון עבור פרויקטים שהסתיימו.	19,879	21,837	15,283	ספקים ונותני שירותים
בהתאם לתקן דיווח כספי IFRS 15 ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רושמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות.	16,017	18,811	15,486	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מתשלום ריבית שנצברה בגין אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') ותשלום למוסדות בסך הכל של כ-9 מיליון ש"ח.	22,556	9,653	12,001	זכאים ויתרות זכות
עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מתשלום מיסים לתקופה בסך של כ-17 מיליון ש"ח בקיזוז מיון בסך של כ-7 מיליון ש"ח מהתחייבויות מיסים נדחים בגין פרויקט הגדוד העברי 14-12 רעננה שמועד סיומו צפוי לחול בשנת 2026.	20,448	40,670	9,574	מיסים לשלם
-	292,911	350,689	357,158	סה"כ התחייבויות שוטפות
הקיטון מיום 31 בדצמבר 2025 נובע ממיון חלויות שוטפות לזמן קצר של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 41 מיליון ש"ח.	202,653	150,957	161,815	אגרות חוב
ללא שינוי.	200,050	174,121	200,050	הלוואה שהתקבלו מבנקים ואחרים
ללא שינוי מהותי.	3,861	1,250	3,485	הפרשה לאחריות
ללא שינוי מהותי.	308	953	78	התחייבות בגין חכירה
	3,794	2,836	-	התחייבויות מיסים נדחים
-	410,666	330,117	365,428	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

(* סווג מחדש)

5.2 תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
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.	281,338	87,937	34,786	הכנסות ממכירת דירות
עלות מכירת דירות למגורים אשר מייצגת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.	(187,853)	(60,202)	(23,648)	עלות מכירת דירות
	93,485	27,735	11,138	רווח גולמי
	כ-33%	כ-32%	כ-32%	שיעור רווח גולמי להכנסות
סעיף זה מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה.	(26,154)	(6,014)	(7,044)	הוצאות הנהלה וכלליות
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.	(4,105)	(839)	(288)	הוצאות מכירה ושיווק
הכנסות אחרות לרבעון הראשון לשנת 2025 כוללות בעיקר הכנסות בגין מכירת חלק מהחזקות 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.	46,902	47,295	275	הכנסות אחרות, נטו
ללא שינוי מהותי.	(40)	(18)	(6)	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
	110,088	68,159	4,075	רווח תפעולי
הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות החוב של החברה וכן הוצאות ריבית מהלוואה שהתקבלה מאחרים.	(29,542)	(6,589)	(6,790)	הוצאות מימון
הכנסות המימון מורכבות מהכנסות מפקדונות בנקאיים ונכסים פיננסיים וכן מהכנסות שערך והכנסות ריבית מהלוואות שהחברה העמידה לצדדים שלישיים.	16,329	3,021	4,460	הכנסות מימון
	96,875	64,591	1,745	רווח לפני מיסים על הכנסה
מרבית הגידול בסעיף זה נובע מרווח החברה ממכירת מניות קריית שחקים.	(22,200)	(14,624)	(455)	מיסים על הכנסה
	74,675	49,967	1,290	סה"כ רווח נקי וכולל
* יצוין כי, שיעור רווח הנקי לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בנטרול הכנסות אחרות שהתקבלו בגין מכירת מניות קריית שחקים מסתכם לשיעור של כ-14%.	כ-27%	כ-57%	כ-4%	שיעור רווח נקי וכולל להכנסות

5.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 במרץ 2026 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-72 מיליון ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		הסעיף
		2025	2026	
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה שימש בעיקר לתשלום מיסים וגידול במלאי בקיזוז ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות.	(50,790)	(212,502)	(21,363)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה, בעיקר מירידה במזומן בחשבונות ליווי הפרויקטים בקיזוז מתן הלוואות בעלי קרקע ואחרים.	(42,744)	100,135	36,378	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו לפרעון קרן אגרות חוב (סדרה ב') וריביות ששולמו בקיזוז הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים.	101,688	122,614	(7,081)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
---	64,475	66,568	72,409	יתרת מזומנים לסוף התקופה

5.4. מקורות מימון

החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים וכן מגיוסי הון וחוב (לפרטים נוספים אודות גיוסי הון וחוב ראו סעיפים 3 לעיל ו-12 להלן). גיוסי ההון והחוב כאמור, מסייעים לחברה בתמיכה ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן, בהעמדת ההון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבניה, ערבויות חוק מכר לרוכשי דירות וערבויות לבעלי הקרקע עימם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, פינוי-בינוי והתחדשות עירונית. להלן היקפם הממוצע של האשראים של החברה ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח):

124,473	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
17,581	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
75,720	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
29,004	היקף ממוצע חלויות שוטפות של אגרות חוב

6. מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³	סטטוס פרויקט ליום 31.03.2026 ⁶	שיעור חתימות (%) 31.03.2026 ⁶	שיעור השלמה ליום 31.03.2026		האם התקבל היתר הבניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁴	היקף יח"ד לשיווק ⁵	מועד (משוער) לפי העניין) עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכותי להכנסות הצפויות ⁵	סך רווח מס צפוי לפני (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס (לעלות
							הנדסי	כספי										
פרויקטים מהותיים מאוד																		
הגדוד העברי 12-14, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	6.2.2023	בביצוע	100%	96%	93%	כן	60	36	Q2/2023	Q2/2026	127,216	-	39,652	51,853	45%
המעפילי 5, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	8.12.2024	בביצוע	100%	58%	58%	כן	39	27	Q1/2025	Q3/2027	80,533	31	22,118	29,523	38%
מתחם הסביון, בית שמש ⁷	עסקה משותפת בית שמש	50%	פינוי בינוי	9.3.2026	תכנון	100%	-	5%	לא	542	470	Q2/2026	Q2/2030	534,447	20	105,666	208,776	25%
הקריה האקדמי ת, תתקווה	החברה	100%	קומבינצי ה + מכר	8.4.2021 19.7.2021 27.7.2022 20.9.2022	בביצוע	100%	14%	15%	כן	85	51	Q3/2025	Q3/2028	197,951	27	25,042	37,930	15%
הרצליה שבעת הכוכבים	החברה	100%	קומבינצי ה תמורות	31.05.2016	תכנון	100%	-	1%	לא	307 יח"ד + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	307 יח"ד + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	Q1/2027	Q3/2031	757,033	41	136,395	208,727	22%
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																		
פרויקטים בביצוע																		
בירון תל אביב 13	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	1.2.2022	בביצוע	100%	60%	60%	כן	12	3	Q4/2021	Q2/2027	26,144	72	3,581	4,809	16%
שדה בוקר, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	31.12.2024	ביצוע	100%	7%	9%	כן	32	18	Q4/2025	Q2/2028	76,913	39	15,105	25,904	24%
פרויקטים בתכנון																		
קליי 14-16, תל אביב ⁹	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח	תכנון	85% קליי 14 – 92% קליי 16	-	-	לא	46	21	Q3/2026	Q1/2029	126,737	54	21,228	30,836	20%

³ בפרויקטים מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.
⁴ בפרויקט בו טרם התקבל היתר הבניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבניה הקיים למועד זה.
⁵ בפרויקט בו טרם התקבל היתר הבניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.
⁶ 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 (באלפי ש"ח).
⁷ היקף יח"ד בפרויקט והיקף יח"ד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%). בתוספת 1,590 מ"ר לשיווק שטחי מסחר.
⁸ לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.
⁹ מועד התחלת הביצוע כפוף להכרעת המפקחת על רישום מקרקעין ביחס לדייר סרבן בכל אחד מהבניינים.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ²	סטטוס פרויקט ליום 31.03.2026	שיעור חתימות (%) למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 31.03.2026		האם התקבל בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁴	היקף יח"ד לשיווק ⁵	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד מסיום עבודות הקמה	סך הצפייה על פיהן ביססה החברה את הביחס להכנסות הצפויות ⁶	סך רוח מס צפוי לפני (ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
							הנדסי	כספי									
				לרשויות המס													
הרב קוק, נתניה ¹⁰	החברה	100%	קומבינצי תמורות	16.5.2011	תכנון	100%	-	לא	50	50	Q4/2026	Q2/2029	115,471	18,673	28,907	19%	
יד מרדכי, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	90%	-	לא	29	16	Q3/2026	Q4/2028	53,475	9,584	15,170	22%	
הבנים אבן יהודה	החברה	100%	קומבינצי תמורות	22.2.2022 23.05.2022 7.9.2023	תכנון	1100%	-	לא	124	71	Q4/2026	Q2/2029	229,539	50,221	65,952	28%	
נאות אריאל, שרון, קריית אונו	החברה	100%	קומבינצי תמורות	24.8.2025	תכנון	100%	-	לא	123	123	Q1/2027	Q4/2030	301,887	50,723	80,612	20%	
יפת 246 יפו	החברה	100%	קומבינצי תמורות	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%	-	לא	52	30	Q1/2027	Q4/2029	94,838	21,632	30,246	30%	
המגינים, בת ים	החברה	100%	קומבינצי תמורות	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%	-	לא	107 ¹²	59	Q1/2027 ¹³	Q1/2030	260,344	51,494	69,565	25%	
אחד העם, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	92%	-	לא	19	7	Q4/2026	Q2/2029	48,275	12,409	16,191	35%	
המגיד, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	90%	-	לא	16	6	Q4/2026	Q2/2029	41,376	9,920	13,186	32%	
לואי מרשל 20, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	93%	-	לא	23	8	Q1/2027	Q3/2029	49,703	10,884	14,836	28%	
דה האז, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	75%	-	לא	12	4	Q4/2026	Q2/2029	39,544	12,101	14,924	44%	

¹⁰ היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותגים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.

¹¹ 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 קומבינצייה.

¹² על פי התוכנית המוצעת ישנם כ-2,000 מ"ר למסחר (חלק החברה 50%) וכ-5,800 מ"ר לתעסוקה (חלק החברה 74%).

¹³ מועד התחלת ביצוע הבניה כפוף לאישור תב"ע בסמכות הותמ"ל והתאמה להוראות חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית שאושר ברבעון שני של שנת 2026. 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.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³	סטטוס פרויקט ליום 31.03.2026	שיעור חתימות ליום 31.03.2026	שיעור השלמה ליום 31.03.2026		האם התקבל בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁴	היקף יח"ד לשיווק ⁵	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הצפוי הכנסות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הביחס להכנסות הצפויות ⁶	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
							הנדסי	כספי										
תל אביב 12, למדן	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2		תכנון בחברה בת	100%	-	לא	24	14	Q4/2026	Q2/2029	68,092	45	20,370	25,334	43%	
דבורה הנביאה 19, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2		תכנון בחברה בת	75%	-	לא	11	7	Q4/2026	Q3/2029	29,576	46	7,604	9,634	35%	
בצלאל 24, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2		תכנון בחברה בת	77%	-	לא	19	8	Q1/2027	Q3/2029	52,161	70	15,332	19,112	42%	
עזריה מן האדומים 9, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2		תכנון בחברה בת	100%	-	לא	13	5	Q1/2027	Q3/2029	32,966	75	9,051	11,659	38%	
עבודות קרקע																		
הדגנים 11-15 גבעתיים ¹⁴	החברה	100%	התחדשות עירונית	קרקע	קרקע	73%	-	לא	71	38	Q4/2027	Q3/2030	132,127	36	24,058	33,215	22%	
הגר"א, חדרה	החברה	100%	קומבינצי + קומבינצי תמורות + מכר תמורות	קרקע	קרקע	100%	-	לא	370	317	Q3/2027	Q1/2032	752,759	19	143,391	197,829	24%	
שלונסקי, תל אביב ¹⁵	החברה	100%	פינוי בינוי	קרקע	קרקע	77%	-	לא	108	78	Q2/2028	Q4/2030	306,627	41	64,335	85,731	27%	
דרום רעננה	החברה	100%	קומבינצי + מכר	קרקע	קרקע	100%	-	לא	190	149	Q4/2027	Q4/2030	529,223	31	146,933	185,007	38%	
מתחם BYC בת ים	החברה	100%	קומבינצי תמורות + מכר	קרקע	קרקע	100%	-	לא	285	16285	Q2/2027	Q3/2031	1,846,351	28	402,309	527,187	28%	
יפת 19-21, תל אביב	החברה	100%	קומבינצי + מכר	קרקע	קרקע	100%	-	לא	100	72	Q1/2028	Q1/2031	233,713	46	49,005	64,551	27%	

¹⁴ היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.

¹⁵ היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.

¹⁶ בתוספת של כ-16 א' מ"ר שטחי מסחר וכ-70 א' מ"ר שטחי תעסוקה.

¹⁷ בתוספת של כ-9.5 א' מ"ר שטחי מסחר.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³	סטטוס ליום פרויקט 31.03.2026	שיעור חתימות ליום פרויקט 31.03.2026	שיעור השלמה ליום 31.03.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁴	היקף יח"ד לשיווק ⁵	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הצפויות הכנסות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הביחס להכנסות הצפויות ⁶	סך רוחב צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
							הנדסי	כספי										
סעדיה, תוכה, יהוד	החברה	100%	התחדשות עירונית	4.2.2025	קרקע	100%	-	לא	18485	448	Q1/2028	Q1/2033	1,198,195	23	295,029	375,429	33%	
סוקולוב, 64 תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	קרקע בחברה בת	84%	-	לא	24	10	Q2/2027	Q1/2030	48,393	69	12,509	15,785	35%	
יהושע בן תל אביב, 18	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1		קרקע בחברה בת	75%	-	לא	18	6	Q2/2027	Q3/2029	37,459	73	12,571	15,240	51%	
אוישקין, 14-16 תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2		קרקע בחברה בת	70% אוישיקין 14 - 90% אוישיקין 16	-	לא	23	7	Q2/2027	Q1/2029	47,341	78	7,669	11,797	19%	
פרויקטים אחרים¹⁹																		
הרצליה שבעת הכוכבים ²⁰	סי טי טק בע"מ	8% (בשרשור סופי)	מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח המס	ראה סעיף 9.9 לתקופת השנת 2025.	100%	-	לא	200 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (עיקרי)	ראה סעיף 9.9 לתקופת השנת 2025.	טרם ניתן להערכה							
שכונה צפון מערבית, נס ציונה ²¹	החברה	100%	קומבינצי		הליכי תכנון תב"ע	120	100%	-	לא	78	טרם ניתן להערכה							
נווה כפיר, תל אביב ²²	נווה כפיר תת בע"מ	70%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים 22 להלן	279	68%	-	לא	208	208	Q2/2027	Q2/2031	337,197	25	47,179	70,076	16%
גבעת חן, בנימינה ²³	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים 23 להלן	440	90%	-	לא	260	טרם ניתן להערכה							

¹⁸ בתוספת של כ-11.8 אי' מ"ר שטחי מסחר.

¹⁹ 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. 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.

²¹ 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 המקודמת ע"י הותמ"ל.

²² 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%). היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.

²³ לדעת החברה נדרשת הקצאת קרקע משלימה מרשות מקרקעי ישראל על מנת לאפשר פרויקט בעל כדאיות כלכלית. למועד פרסום הדוח טרם הוקצתה קרקע משלימה כאמור.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³	סטטוס פרויקט ליום 31.03.2026	שיעור חתימות (%) למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 31.03.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁴	היקף לשיווק ⁵	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכת הביחס להכנסות הצפויות ⁶	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני עלות)
							הנדסי	כספי										
המחרוזת תל אביב ²⁴	חברת פרויקט	50%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 24 להלן	72%	-	לא	700	428								טרם ניתן להערכה

²⁴ פרויקט פינוי-בינוי בחברת פרויקט אשר צפויה להיות מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%, כאשר שטח דירות הבעלים טרם סוכם סופית עם בעלי הזכויות.

7. עדכון בדבר פרויקטים שאינם מהותיים מאוד של החברה

2025	2026					החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	שם הפרויקט
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
4	1	-	-	-	1	100%	מספר חוזים שנחתמו בתקופה
313	168	-	-	-	168		שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)
42	41	-	-	-	41		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)

8. פרויקטים מהותיים מאוד

8.1. פרויקט הגדוד העברי 12-14, רעננה

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

2024	2025	2026				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
30,934	31,326	30,213	-	-	-	30,213	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
5,150	5,975	6,165	-	-	-	6,165	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
27,820	51,640	56,776	-	-	-	56,776	עלויות מצטברות בגין בניה	
2,139	3,433	3,651	-	-	-	3,651	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
66,043	92,374	96,805	-	-	-	96,805	סה"כ עלות מצטברת	
66,043	92,374	96,805	-	-	-	96,805	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,233	841	1,574	-	-	-	1,574	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁵	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
2,692	274	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
31,243	8,899	3,802	-	-	-	3,802	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
797	473	322	-	-	-	322	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
35,965	10,486	5,698	-	-	-	5,698	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
48%	85%	93%	-	-	-	93%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q1/2026	Q2/2026	Q2/2026	-	-	-	Q2/2026	מועד השלמת בניה צפוי	

8.1.2. שיווק הפרויקט

יצוין כי, כלל יחידות הדיור בפרויקט נמכרו. לפרטים נוספים ראו סעיף 10.3.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

8.1.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 31 במרץ 2026 מסתכמת לסך של כ-39,140 אלפי ש"ח.

25 כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנוטר בבעלותם.

8.2. פרויקט המעפילים 5, רעננה

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

2024	2025	2026				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	25,615	25,615	-	-	-	25,615	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁶	עלויות שהושקעו
-	6,377	7,102	-	-	-	7,102	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	17,761	22,959	-	-	-	22,959	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	1,480	1,488	-	-	-	1,488	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
-	51,233	57,164	-	-	-	57,164	סה"כ עלות מצטברת	
-	51,233	57,164	-	-	-	57,164	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	8	14	-	-	-	14	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁷	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	814	99	-	-	-	99	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	19,858	14,660	-	-	-	14,660	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	833	872	-	-	-	872	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	21,513	15,645	-	-	-	15,645	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	45%	58%	-	-	-	58%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
-	Q3/2027	Q3/2027	-	-	-	Q3/2027	מועד השלמת בניה צפוי	

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

8.2.2 .שיווק הפרויקט

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
14	3	1	-	-	-	1	מס' יחידות דיור
1,152	346	123	-	-	-	123	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
32.4	34.9	37.9	-	-	-	37.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
14	17	18	-	-	-	18	מס' יחידות דיור
1,152	1,498	1,621	-	-	-	1,621	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
32.4	33	33	-	-	-	33	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
76,694	80,847	80,533	-	-	-	80,533	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
37,350	50,146	53,994	-	-	-	53,994	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
49%	62%	67%	-	-	-	67%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
13	10	9	-	-	-	9	מס' יחידות דיור
1,437	1,091	968	-	-	-	968	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
19,296	-	18,837	-	-	-	18,837	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	38	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

8.2.3 .יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 31 במרץ 2026 מסתכמת לסך של כ-26,614 אלפי ש"ח.

8.3. פרויקט הסביון, בית שמש

8.3.1. עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) במונחי 100% מהפרויקט

2024	2024	2026				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	110,382	-	-	-	110,382	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
21,261	28,004	37,104	-	-	-	37,104	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	2,206	2,501	-	-	-	2,501	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
21,261	30,210	149,987	-	-	-	149,987	סה"כ עלות מצטברת	
21,261	30,210	149,988	-	-	-	149,988	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
13,600	19,320	17,457	-	-	-	17,457	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
90,155	90,660	81,560	-	-	-	81,560	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
551,500	547,000	547,000	-	-	-	547,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
49,413	52,261	51,966	-	-	-	51,966	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
704,668	709,241	697,983	-	-	-	697,983	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
3%	4%	5%	-	-	-	5%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029	Q1/2030	Q2/2030	-	-	-	Q2/2030	מועד השלמת בניה צפוי	

8.3.2. שיווק הפרויקט

2024	2025	2026					כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
95	33	7	-	-	-	7	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
11,881	4,220	792	-	-	-	792	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
19.4	19.6	21.5	-	-	-	21.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
95	128	135	-	-	-	135	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
11,881	16,101	16,892	-	-	-	16,892	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
19.5	19.6	19.7	-	-	-	19.7	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
1,034,929	1,068,894	1,068,894	-	-	-	1,068,894	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט ²⁸
232,629	315,462	340,904	-	-	-	340,904	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
22%	30%	32%	-	-	-	32%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
375	342	335	-	-	-	335	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
39,829	35,609	34,818	-	-	-	34,818	יחידות דיור (מ"ר)	
1,590	1,590	1,590	-	-	-	1,590	שטחי מסחר (מ"ר)	
16,212	21,294	100,990	-	-	-	100,990	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
25	3	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
19.6	21.3	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

8.3.3. יתרת העודפים מהפרויקט (במונחי 100%)

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 31 במרץ 2026 מסתכמת לסך של כ-257,574 אלפי ש"ח.

8.4. פרויקט הקריה האקדמית, פתח תקווה

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

2024	2025	2026				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
30,049	64,844	64,844	-	-	-	64,844	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
2,963	15,310	16,285	-	-	-	16,285	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	8,670	14,128	-	-	-	14,128	עלויות מצטברות בגין בניה	
1	262	566	-	-	-	566	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
33,013	89,086	95,823	-	-	-	95,823	סה"כ עלות מצטברת	
33,013	89,086	95,823	-	-	-	95,823	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
2,471	-	7,006	-	-	-	7,006	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
17,158	3,913	3,338	-	-	-	3,338	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
89,170	92,041	86,945	-	-	-	86,945	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
6,327	4,014	3,698	-	-	-	3,698	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
115,126	99,968	100,987	-	-	-	100,987	סה"כ עלות שנתנה להשלמה	
3%	11%	15%	-	-	-	15%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q1/2028	Q3/2028	Q3/2028	-	-	-	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי	

8.4.2. שיווק הפרויקט

2024	2025	2026				כל התקופה		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
9	10	3	-	-	-	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,154	1,299	292	-	-	-	292	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
28	27	29	-	-	-	29	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
9	19	22	-	-	-	22	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:
1,154	2,453	2,746	-	-	-	2,746	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
28	27	28	-	-	-	28	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
173,174	181,571	180,550	-	-	-	180,550	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
32,424	67,146	74,927	-	-	-	74,927	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
19%	37%	41%	-	-	-	41%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
42	32	29	-	-	-	29	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
5,484	4,185	3,893	-	-	-	3,893	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
27,187	56,164	56,195	-	-	-	56,195	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
3	1	-	-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
26	27	-	-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

8.4.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 31 במרץ 2026 מסתכמת לסך של כ-63,383 אלפי ש"ח.

8.5. פרויקט שבעת הכוכבים, הרצליה

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

2024	2025	2026				כל התקופה	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
-	1,659	1,659	-	-	-	1,659	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	4,558	4,561	-	-	-	4,561	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	467	584	-	-	-	584	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	6,684	6,804	-	-	-	6,804	סה"כ עלות מצטברת
-	6,684	6,804	-	-	-	6,804	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	43,750	43,750	-	-	-	43,750	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	57,664	57,661	-	-	-	57,661	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	417,089	417,089	-	-	-	417,089	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	23,119	23,002	-	-	-	23,002	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	541,622	541,502	-	-	-	541,502	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	1%	1%	-	-	-	1%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	Q2/2031	Q3/2031	-	-	-	Q3/2031	מועד השלמת בניה צפוי

8.5.2. שיווק הפרויקט

יצוין כי, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

הטבלאות האמורות בסעיף 9 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, למועדי תחילה וסיום בניה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, צפי עלויות ובכלל זה עלויות הריסה, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, להכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט, צפי ההכנסות, רווחיות, לרבות הרווחיות הגולמית הצפויה ושיעוריה, 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 דיוור 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 2025. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

9. **תרומות**
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.

10. **סיכוני סייבר**
לאור העלייה בשכיחות אירועי סייבר בארץ ובעולם ועל רקע התיקון האחרון לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981, התקשרה החברה ביום 4 במרץ 2026 בפוליסת ביטוח סייבר. לפרטים נוספים ראו סעיף 23.1.5 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

11.1 **אישור תכנית עבודה לשנת 2026:**

ביום 18 במרץ 2026, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת, תכנית ביקורת פנימית לשנת 2026, בנושאים "פיתוח עסקי וסגירת עסקאות", ו-"סקר סיכוני מעילות והונאות", הכוללת כ-360 שעות אשר עבודת הביקורת בגינם תבוצע, בעיקרה, במהלך שנת 2026.

11.2 **דין וחשבון המבקר הפנימי:**

ביום 1 בפברואר 2026, הציג מבקר הפנים של החברה את ממצאיו בפני ועדת הביקורת ביחס לתכנית ביקורת פנימית לשנת 2025 בנושא "התקשרות עם קבלנים" אשר דנה בדוחות הביקורת הנ"ל במהלך ישיבתה וכן בפני דירקטוריון החברה אשר אישר אותם באותו מועד.

ביום 16 במרץ 2026, הציג מבקר הפנים של החברה את ממצאיו בפני ועדת הביקורת ביחס לתכנית ביקורת פנימית לשנת 2025 בנושאים "ממשל תאגידי" ויישום המלצות 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

12. **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב**
 12.1. להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר במחזור, כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות, נכון למועד פרסום הדוח²⁹:

אגרות החוב (סדרה ג')	
מועד הנפקה	28/07/2024
שווי נקוב במועד הנפקה (באלפי ש"ח)	155,130
מועד הגדלת הסדרה	21/07/2025
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	205,130
שווי נקוב ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	205,130
שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	לי"ר
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	-
שווי בורסאי ליום 31.03.2026 (אלפי ש"ח)	202,841
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.5%
מועדי תשלום הקרן	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 ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2029. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט בטר הנאמנות של החברה). אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו. לא ניתנות להמרה.
בסיס הצמדה (קרן וריבית) האם ניתנות להמרה	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
שם חברת נאמנות	פרטים בדבר הנאמן
שם האחראי על סדרת אגרות החוב	
דרכי התקשרות	
כתובת למשלוח מסמכים	
שם חברת המדרגת	דן אבנון.
דירוג האג"ח במועד הנפקה	bonds@hermetic.co.il טלפון: 03-5544553
דירוג האג"ח ליום 31.3.2026	דרך ששת הימים 30, מגדל צ'ימפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.
היסטוריית דירוג	-
האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג').
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות?	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי. לפירעון מיידי.
האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?	לא.
האם מהותית בהתאם לסעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?	כן.

²⁹ יצוין כי, ביום 31 במרץ 2026 החברה פרעה בפירעון סופי את אגרות החוב (סדרה ב') של החברה.

אמות מידה פיננסיות	ערך ליום 31 במרץ 2026 (באלפי 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 31 במרץ 2025 הסתכם לסך של כ-317,059 אלפי ש"ח.
	אם היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה יעלה על 85% במשך שני רבעונים רצופים.
	ליום 31 במרץ 2025 החוב הפיננסי נטו עומד על סך של כ-353,986 אלפי ש"ח, בהתאם לכך, היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP-נטו של החברה מסתכם לשיעור של כ-53%.

נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') אשר פורסם על ידי החברה ביום 4 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-079164)

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

13.

נכון ליום 31 מרץ 2026 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד בסך של 21,363 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח סולו בסך של 14,161 אלפי ש"ח. במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 19 במאי 2026, דירקטוריון החברה בחן את סימני האזהרה בחברה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות. במסגרת ישיבת דירקטוריון החברה נבחן תזרים המזומנים החזוי של החברה במסגרתו נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים ושווי המזומנים בחברה בסך של כ-72 מיליון ש"ח, ההוצאות וההשקעות הצפויות של החברה בסך כולל של 939 מיליון ש"ח לתקופת התזרים וכן התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של 256 מיליון 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 בסך של 1,139 מיליון 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 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 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

שם המלווה	סכום האשראי ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)	פירוט התנייה	סכום חוב שיועמד לפירעון במקרה הפרה (באלפי ש"ח)
בנק מזרחי טפחות בע"מ (הסכמי ליווי בגין פרויקטים ברעננה)	20,665	אם ארע מאורע כלשהו אשר מזכה מוסד פיננסי, בעל אג"ח או נושה מהותי אחר בזכות להעמדה לפירעון מידי, או אם דרש מי מהנ"ל תשלום של חובות או התחייבויות או חיובים כלשהם, כולם או חלקם, של החברה כלפי מי מהנ"ל, ובתנאי שהדבר יימנע מהחברה לקיים את התחייבויותיה כלפי הבנק בהתאם להוראות הסכם זה.	כמו כן, אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי של הסכם הליווי הנ"ל.
אגרות חוב (סדרה ג')	205,130	אם הלוואה מהותית ³⁰ של החברה או של חברה מאוחדת של החברה הועמדה לפירעון מידי והדרישה לפירעון מידי של הלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מידי כאמור תוך שלושים (30) ימים מהמועד שהועמדה הלוואה המהותית לפירעון מידי, לפי העניין.	נכון לתקופת הדוח, החברה התקשרה עם בנקים מלווים בהסכמי ליווי בארבעה פרויקטים אשר סך מסגרות האשראי המצטבר הינו כ-789 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיפים, 10.3.8, 10.4.8, 10.6.8 ו-9.2 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025 באם כל אחד מהסכמי הליווי יועמדו לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי של שני הסכמי ליווי אשר סך מסגרות האשראי המצטבר בגינם הינו כ-343 מיליוני ש"ח, כמפורט בסעיפים 10.3.8 ו-10.4.8 בפרק א' – תיאור עסקי התאגיד המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025.

15. **אומדנים חשבונאיים מהותיים**

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 2025.

30 "הלוואה מהותית" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגידים בנקאיים או מגופים פיננסיים אחר ו/או מגוף אחר ששיקור עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינתו, 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 בשרט הנאמנות.

16. מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות
לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 במרץ 2026 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 19 במאי 2026.



פרק ב'

**דוחות כספיים תמציתיים
מאוחדים ומידע כספי נפרד
ליום 31 במרץ 2026**

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-12	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 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 19 במאי 2026

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 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
64,475	66,568	72,409	מזומנים
1,056	1,034	1,456	מזומן מוגבל
129,310	22,774	83,482	מזומנים בחשבונות ליווי
86,904	243,574	64,535	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
179,312	146,791	235,164	מלאי בניינים ודירות למכירה
50,697	35,342	62,068	חייבים ויתרות חובה
511,754	516,083	519,114	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
3,824	3,482	3,886	השקעה בעסקה משותפת
144,601	138,815	149,330	חייבים ויתרות חובה
2,282	1,996	5,029	מיסים נדחים
72,097	56,182	74,965	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
279,033	267,027	282,208	קרקעות לבנייה
3,861	1,250	3,485	נכס שיפוי
1,019	1,564	840	נכס זכות שימוש
786	420	788	רכוש קבוע, נטו
507,503	470,736	520,531	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,019,257	986,819	1,039,645	

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 2025 מבוקר	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

115,035	99,865	133,910	אשראי מתאגידים בנקאיים
16,981	94,673	41,026	חלויות שוטפות של אגרות חוב
81,995	65,180	129,878	התחייבויות לבעלי מקרקעין
19,879	21,837	15,283	ספקים ונותני שירותים
16,017	18,811	15,486	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
22,556	9,653	12,001	זכאים ויתרות זכות
20,448	40,670	9,574	מיסים לשלם
292,911	350,689	357,158	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

202,653	150,957	161,815	אגרות חוב
200,050	174,121	200,050	הלוואות שהתקבלו מבנקים ואחרים
3,861	1,250	3,485	הפרשה לאחריות
308	953	78	התחייבות בגין חכירה
3,794	2,836	-	התחייבויות מיסים נדחים
410,666	330,117	365,428	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון עצמי

315,680	306,013	317,059
1,019,257	986,819	1,039,645

19 במאי 2026

קורן שטרן
סמנכ"ל כספים

יהודה ידידיה
מנכ"ל ודירקטור

אבי טורסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
281,338	87,937	34,786	הכנסות ממכירות דירות
(187,853)	(60,202)	(23,648)	עלות מכירת דירות
93,485	27,735	11,138	רווח גולמי
(26,154)	(6,014)	(7,044)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,105)	(839)	(288)	הוצאות מכירה ושיווק
46,902	47,295	275	הכנסות אחרות, נטו
(40)	(18)	(6)	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
110,088	68,159	4,075	רווח תפעולי
(29,542)	(6,589)	(6,790)	הוצאות מימון
16,329	3,021	4,460	הכנסות מימון
96,875	64,591	1,745	רווח לפני מיסים על הכנסה
(22,200)	(14,624)	(455)	מיסים על הכנסה
74,675	49,967	1,290	סך הכל רווח נקי וכולל
מיוחס ל:			
74,688	49,968	1,290	בעלי מניות החברה
(13)	(1)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:			
4.8	3.31	0.08	רווח נקי בסיסי
4.6	3.06	0.08	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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר):

סך הכל	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לחברה	יתרת עודפים	מניות באוצר	קרן הון תשלום מבוסס מניות	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח									
315,680	(38)	315,718	238,995	(50)	3,969	4,231	53,297	15,276	יתרה ליום 1 בינואר 2026
									שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026:
89	-	89	-	-	89	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(13)	-	5	8	אופציות לעובדים
1,290	-	1,290	1,290	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
317,059	(38)	317,097	240,285	(50)	4,045	4,231	53,302	15,284	יתרה ליום 31 במרץ 2026

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

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח						
255,733	179,282	3,420	4,328	53,593	15,110	יתרה ליום 1 בינואר 2025
						שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025:
217	-	217	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
96	-	(11)	(7)	103	11	מימוש אופציות למניות
49,967	49,967	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
306,013	229,249	3,626	4,321	53,696	15,121	יתרה ליום 31 במרץ 2025

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר):

סך הכל	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לחברה	יתרת עודפים	מניות באוצר	קרן הון	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
אלפי ש"ח									
255,733	(25)	255,758	179,307	-	3,420	4,328	53,593	15,110	יתרה ליום 1 בינואר 2025
									שינויים במהלך שנת 2025:
									עלות תשלום מבוסס מניות
727	-	727	-	-	727	-	-	-	
1,233	-	1,233	-	-	-	(97)	1,281	49	אופציות סדרה 2
-	-	-	-	-	(178)	-	61	117	אופציות לעובדים
(15,000)	-	(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
(1,688)	-	(1,688)	-	(50)	-	-	(1,638)	-	רכישת מניות באוצר
74,675	(13)	74,688	74,688	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
315,680	(38)	315,718	238,995	(50)	3,969	4,231	53,297	15,276	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
74,675	49,967	1,290	רווח לתקופה
			התאמות:
809	203	211	פחת והפחתות
22,200	14,624	455	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
40	18	6	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
(45,741)	(47,505)	(275)	הכנסות אחרות, נטו
13,213	3,568	2,330	הוצאות מימון, נטו
727	217	89	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
128,174	(30,158)	22,847	ירידה (עליה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(1,173)	(21,379)	(4,336)	עליה בחייבים ויתרות חובה
11,779	(154,898)	(9,214)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
2,695	4,653	(4,596)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(43,022)	(15,861)	(6,101)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
(10,863)	(13,527)	(7,002)	ירידה בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
(261)	(77)	(39)	ירידה בהפרשה לאחריות
(30,055)	(2,347)	(17,028)	מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:
123,197	(212,502)	(21,363)	מיסים ששולמו, נטו
(173,987)	-	-	עליה במלאי מקרקעין לבניה
(50,790)	(212,502)	(21,363)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
(442)	(16)	(34)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(40,686)	(1,400)	(10,504)	רכישת רכוש קבוע
(77,833)	28,725	45,428	מתן הלוואות לאחרים
22,237	22,237	-	ירידה (עלייה) במזומן מוגבל ובחשבונות ליווי
4,376	985	1,488	ירידה בנכס פיננסי (קרן כספית)
49,604	49,604	-	ריבית שהתקבלה מפיקדונות
(42,744)	100,135	36,378	תמורה ממימוש חברה כלולה
			מזומנים נטו, מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(15,000)	-	-	דיבידנד לבעלי מניות
51,039	-	-	הנפקת/הרחבת אגרות חוב
(103,654)	(25,614)	(17,076)	פירעון אגרות חוב
(955)	(219)	(218)	תשלומים בגין חכירה
1,233	96	-	תמורה ממימוש אופציות סדרה 2
309,326	160,321	27,266	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
(108,108)	-	(8,392)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,696)	-	-	רכישה עצמית של מניות
(30,497)	(11,970)	(8,661)	ריבית ששולמה
101,688	122,614	(7,081)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
8,154	10,247	7,934	עלייה במזומנים
56,321	56,321	64,475	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
64,475	66,568	72,409	יתרת מזומנים לסוף התקופה
			(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
51,698	-	55,191	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות
8,647	-	-	למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין
			הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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 המצב הביטחוני על פעילות החברה:

בשנים האחרונות חלה הסלמה במצב הביטחוני בישראל, בין היתר במסגרת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי", אשר הביאו מעת לעת לשיבושים בפעילות המשק ולעלייה ברמת אי-הוודאות הכלכלית. לאירועים אלו הייתה השפעה גם על ענף הנדל"ן, בין היתר עקב מחסור בכוח אדם בענף הבנייה, עיכובים בהליכי תכנון וביצוע פרויקטים, התייקרות עלויות הבנייה ותנודתיות בשווקים הפיננסיים. לצד זאת, בתקופות מסוימות נרשמה התאוששות בפעילות המשק ובשווקים הפיננסיים, בין היתר על רקע שינויים במצב הביטחוני ובהערכת הסיכון של מדינת ישראל.

אירועים מסוג זה עשויים להשפיע על פעילות החברה וסביבת פעילותה, בין היתר, בכל הנוגע לרמת הביקושים בשוק הנדל"ן, קצב קידום וביצוע פרויקטים, זמינות כוח אדם בענף הבנייה, עלויות ביצוע, תנאי מימון וגישה למקורות הון. להערכת החברה, נכון למועד אישור הדוח, למצב הביטחוני בישראל השפעה מהותית על תוצאות החברה והחברה ממשיכה לפעול לקידום פעילותה העסקית. החברה בוחנת מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והלחימה על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, לאור חוסר הוודאות הקיים והצפוי בקשר עם השלכות אפשריות של ההתפתחויות הביטחוניות על פעילותה, 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 המצב הביטחוני בישראל על תוצאותיה העסקית של החברה.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 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 2025.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן. פרט למפורט בטבלה הבאה הקבוצה סבורה כי ערכם של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווי ההוגן:

ליום 31 בדצמבר, 2025		ליום 31 במרץ, 2025		ליום 31 במרץ, 2026	
ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*
אלפי ש"ח					
-	-	35,456	35,290	-	-
17,269	16,981	59,466	59,383	-	-
210,176	202,653	153,579	150,957	207,181	202,841
227,445	219,634	248,501	245,630	207,181	202,841

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

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

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. 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. ביום 31 במרץ 2026 התקשרה החברה בהסכם וליווי פיננסי בקשר עם פרויקט קרית אונו, עם בנק לאומי לישראל בע"מ, לצורך מימון הקמת הפרויקט ולמתן ערבויות. הפרויקט כולל הקמה של 123 יח"ד בבניין אחד, שטחי מסחר ומבני ציבור.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

- ב. בהמשך לאמור בביאור 2ב5 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, בקשר עם פרויקט BYC בבת ים, ביום 30 במרץ 2026 קיבלה החברה הודעה מעיריית בת ים לפיה זכתה במכרז לרכישת כ-5,000 מ"ר ברוטו שטחי משרדים ברמת גמר מעטפת ומקומות חניה. התמורה הכוללת מסתכמת לסך של כ-51,600 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) בתוספת סך של 140 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) בגין כל חניה, צמוד למדד תשומות הבניה.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 6)8 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 26 במרץ 2026 התקבלה בידי סיטי טק (חברה כלולה בשיעור אחזקה של 15.5% בעקיפין) הכרעת השמאי הממשלתי בקשר עם השגה שהוגשה על-ידה בנוגע לשני מגרשים עיקריים בפרויקט: מגרש 801 ומגרש 802. בהתאם להכרעת השמאי הממשלתי, נקבעה הפחתה בשומו המגרשים בשיעור של כ-44% (לאחר שקלול הוצאות פיתוח, שיעור ההפחתה עומד על כ-35%) סך ההפחתה הכולל עומד על סך של כ-486 מיליון ש"ח עבור המגרשים. כמו כן לאחר תאריך המאזן ביום 14 במאי, 2026 החברה הודיעה כי התקבלה אצלה הכרעת השמאי הממשלתי בהשגה ראשונה ביחס למגרשים 901-904, 800 ו-400 לפיה הופחתו שומו המגרשים האמורים בסך של כ-79.6 מיליון ש"ח (לאחר שקלול הוצאות פיתוח, שיעור ההפחתה עומד על כ-14.1%, בנטרול הוצאות הפיתוח שיעור ההפחתה עומד על 20.9%).
- ד. ביום 25 במרץ 2026 החברה קיבלה את החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב, להפקיד, בתנאים המפורטים בהחלטה, את תכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה החברה המתייחסת לפרויקט שלונסקי בתל אביב. התכנית שאושרה להפקדה כוללת הריסה ופינוי 2 מבני מגורים בני 7 קומות הכוללים 30 יח"ד והקמת שני מבני מגורים בני 11 קומות וקומה טכנית, הכוללים 108 יח"ד בתמהיל מגוון בשטח כולל של עד 13,300 מ"ר מעל הקרקע ועד 8,000 מ"ר בתת הקרקע, 1,300 מ"ר עבור מרפסות וכן 300 מ"ר עבור שטח ציבורי בקומת הקרקע, חצר צמודה בשטח של 250 מ"ר ושצ"פ בשטח 275 מ"ר.
- ה. ביום 19 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, דיווחה החברה על התקשרות עם צד ג' ובעלי מניות בחברת פרויקט שהתקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם כ-73% מבעלי הזכויות להריסת 272 יח"ד והקמת 700 יח"ד. כמו כן החברה התקשרה בהסכם הקצאה כך שחלקה בחברת הפרויקט יעמוד על כ-50%, לאחר התקיימות התנאי המתלה, בתמורה לסך של כ-5 מיליון ש"ח. כמו כן התקשרה החברה בהסכמי הלוואה לחברת הפרויקט בסך מצטבר של 30 מיליון ש"ח.
- ו. ביום 20 במאי 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכמי פינוי בינוי עם 69% מבעלי הזכויות במקרקעין בבניינים ברח' שלמה בן יוסף 4, 6 ו-8 (הכולל את רחוב ירושלים 43), ברח' רוטשילד 40 ו-42 ובשדרות העצמאות 58 בבת ים להריסת 112 יחידות דיור ו-8 חנויות והקמת מבנים חדשים למגורים הכוללים כ-421 יחידות דיור למגורים, מסחר ותעסוקה. יצוין כי הפרויקט מצוי באזור אשר נפגע מנפילת טיל במהלך מבצע "עם כלביא" והועדה המקומית החלה בבחינת הכרזתו כאזור לשיקום במסגרת חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, תשפ"ו-2026.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026
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	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 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 מוזהים 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, 19 במאי, 2026

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
סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים:
64,017	65,748	70,910	מזומנים ושווי מזומנים
1,056	1,034	1,456	מזומן מוגבל
126,513	20,047	73,799	מזומנים בחשבונות ליווי
86,905	243,574	64,458	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
159,826	139,458	140,703	מלאי בניינים ודירות למכירה
25,112	20,517	61,090	הלוואות לחברות מוחזקות
49,086	33,658	42,917	חייבים ויתרות חובה
512,515	524,036	455,333	סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים:
10,430	11,913	10,570	השקעה בחברות מוחזקות וכלולות
144,602	127,675	149,330	חייבים ויתרות חובה
-	41	2,781	מיסים נדחים
60,398	46,646	62,720	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
279,033	267,027	282,208	קרקעות לבניה
3,820	1,078	3,485	נכס שיפוי
1,019	1,564	840	נכס זכות שימוש
787	420	788	רכוש קבוע, נטו
500,089	456,364	512,722	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,012,604	980,400	968,055	

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

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

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
115,035	99,865	121,525
16,981	94,673	41,026
1,936	2,582	5,451
74,510	57,694	67,231
19,537	18,811	15,487
16,017	21,717	13,887
21,942	9,007	11,402
20,341	40,093	9,559
286,299	344,442	285,568
202,653	150,957	161,815
200,050	174,121	200,050
3,820	1,078	3,485
308	953	78
3,794	2,836	-
410,625	329,945	365,428
315,680	306,013	317,059
1,012,604	980,400	968,055

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

אשראי מתאגידים בנקאיים
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 הלוואות מחברות מוחזקות
 התחייבויות לבעלי מקרקעין
 התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 מיסים לשלם

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

אגרות חוב
 הלוואות שהתקבלו מבנקים ואחרים
 הפרשה לאחריות
 התחייבות בגין חכירה
 התחייבויות מיסים נדחים

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון עצמי

19 במאי 2026

קורן שטרן
 סמנכ"ל כספים

יהודה ידידיה
 מנכ"ל ודירקטור

אבי טוריסקי
 יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
281,339	87,937	34,786	הכנסות ממכירות דירות
(187,780)	(60,073)	(23,620)	עלות מכירת דירות
93,559	27,864	11,166	רווח גולמי
(26,040)	(5,990)	(7,040)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,105)	(839)	(288)	הוצאות מכירה ושיווק
48,008	47,455	207	הכנסות אחרות, נטו
(2,054)	(204)	73	חלק החברה בהפסדי רווחי) חברות מוחזקות, נטו
109,368	68,286	4,118	רווח תפעולי
(29,576)	(6,636)	(6,793)	הוצאות מימון
17,267	2,996	4,374	הכנסות מימון
97,059	64,646	1,699	רווח לפני מיסים על הכנסה
(22,384)	(14,679)	(409)	מיסים על הכנסה
74,675	49,967	1,290	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
74,675	49,967	1,290	רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
			התאמות:
807	203	211	פחת והפחתות
22,384	14,679	409	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
2,054	204	(73)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו
(48,008)	(47,505)	(197)	הכנסות אחרות, נטו
12,309	3,640	2,420	הוצאות מימון, נטו
715	217	89	תשלום מבוסס מניות
185	-	-	הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו
			שינויים בנכסים ובהתחייבויות:
128,173	(30,158)	22,925	עלייה (ירידה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(5,514)	(21,503)	1,877	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
17,311	(158,062)	(6,432)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה
2,452	4,632	(5,650)	ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
(43,022)	(15,861)	(6,072)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(11,133)	(13,596)	(7,157)	ירידה התחייבות לבעלי מקרקעין
(261)	(77)	(39)	ירידה בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
			ירידה בהפרשה לאחריות
(28,657)	(2,200)	(17,762)	מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
			מיסים ששולמו, נטו
124,470	(215,420)	(14,161)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
			(לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)
(173,987)	-	-	עליה במלאי מקרקעין לבניה
(49,517)	(215,420)	(14,161)	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	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
(442)	(16)	(34)
(40,686)	(1,400)	(10,504)
(77,744)	26,793	52,314
22,237	22,237	-
(960)	4,890	(15,130)
49,604	49,604	-
4,376	985	1,488
(43,615)	103,093	28,134
(15,000)	-	-
51,039	-	-
(103,654)	(25,614)	(17,076)
(108,108)	-	(8,392)
309,326	160,321	27,267
1,233	96	-
(1,696)	-	-
(955)	(219)	(218)
(30,497)	(11,970)	(8,661)
101,688	122,614	(7,080)
8,556	10,287	6,893
55,461	55,461	64,017
64,017	65,748	70,910
51,698	-	-
8,647	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע
מתן הלוואות לאחרים
עלייה בפיקדונות וחשבונות ליווי
נכס פיננסי (קרן כספית)
מתן (פירעון) הלוואה לחברות מוחזקות, נטו
תמורה ממימוש חברה כלולה
ריבית שהתקבלה מפיקדונות
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

דיבידנד לבעלי מניות
הנפקת/הרחבת אגרות חוב
פירעון אגרות חוב
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
תמורה ממימוש אופציות סדרה 2
רכישה עצמית של מניות
תשלומים בגין חכירה
ריבית ששולמה
מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עלייה ירידה) במזומנים

יתרת מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים לסוף השנה

(א) מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה
כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין
הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות

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

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

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 ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן. המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 138 לתקנות ניירות ערך דוחות תקופתיים ומיידיים), 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.

ביאור 2 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה:

- א. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם ליווי בפרויקט בקרית אוננו, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.
- ב. למידע בדבר זכיה במכרז בעיריית בת ים, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.
- ג. למידע בדבר קבלת הכרעת שמאי ממשלתי בידי סיטי טק, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.
- ד. למידע בדבר החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב המתייחסת לפרויקט שלונסקי בתל אביב, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.
- ה. למידע בדבר דיווח החברה מיום 19 במאי 2026, בנוגע להתקשרות עם צד ג' בהסכם פינני בינוי ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.
- ו. למידע בדבר דיווח החברה מיום 20 במאי 2026, בנוגע על התקשרות עם צד ג' בהסכם פינני בינוי בבת ים ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

פרק ג' הצהרות מנהלים

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, יהודה ידידיה, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

19 במאי 2026

יהודה ידידיה, מנהל כללי

תאריך

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, קורן שטרן, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

19 במאי 2026

קורן שטרן, סמנכ"ל כספים

תאריך

פרק ד' מכתב הסכמה

19 במאי, 2026

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 19 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה רואה חשבון המבקר מיום 19 במאי 2026 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,
זיו האפט

רואי חשבון