



דוח רבעוני

30 ביוני 2026

תוכן עניינים

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 30 ביוני 2026

פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים ומידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2026

פרק ג'

הצהרות מנהלים

פרק ד'

מכתב הסכמה



פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

**דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של
שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026**

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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") (דוח רבעון 1 לשנת 2026 אשר פורסם ביום 20 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046483) מצוי בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026 (להלן: "הדוחות הכספיים ביניים"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים") וכן, בהתאם תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה ראו ביאור 2טו', לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2025.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1. פרופיל החברה

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

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"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 לתכניתיה בקשר עם המקרקעין, מקימה (לרבות באמצעות קבלנים) את הבניין או הבניינים, לפי העניין, ומשווקת את יחידות הדירור בפרויקט ו/או המסחר ו/או התעסוקה ו/או אחסנה ו/או שימושים אחרים, לפי העניין. למען הסר ספק יובהר כי, החברה אינה עוסקת בפרויקטים שאינם יזמיים כגון: ארגון ו/או טיפול בקבוצות רכישה או רכישת קרקע באמצעות קבוצת רוכשים.

1.3.

התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה

1.3.1.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, עוסקת בקידום תכנון ובניה של 39 פרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי למגורים. מתוך פרויקטי הנדל"ן היזמי למגורים כאמור, לחברה 5 פרויקטים בהקמה הכוללים 710 יחידות דיור (מתוכן 569 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 16 פרויקטים בתכנון הכוללים 1,151 יחידות דיור (מתוכן 960 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 12 עתודות קרקע הכוללות 1,520 יחידות דיור (מתוכן 1,192 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%), פרויקט כיכר המגינים בת ים (421 יח"ד) 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 ותעסוקה.²

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	רבעון 1	12 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
	רבעון 2	6 יח"ד (ב-3 פרויקטים) ו-2 ביטולי חוזים (בפרויקט 1)
לאחר תאריך המאזן	3 יח"ד (ב-2 פרויקטים)	377 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
סה"כ	21 יח"ד	-

1.3.3.

נכון למועד פרסום הדוח, מספר בקשות המכירה (הרשמות) עומד על 13 יח"ד (ב-3 פרויקטים) וכן בקשות לכלל שטחי המסחר בפרויקט הסביון בית שמש, בהיקף כספי כולל של כ-68,014 אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ.

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.

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 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 לבעל 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"). ביום 22 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה את החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים, המאשרת בתנאים את הריסת המבנים המצויים במקרקעין והקמת מרתפים וחניון. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו דיווחים מיידיים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 11 בספטמבר 2024, 26 בספטמבר 2024, 31 במרץ 2026 ו-23 ביולי 2026 (מס' אסמכתאות: 2024-01-602543, 2024-01-605986, 2026-01-029993 ו-2026-01-070165, 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 המידי (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 1(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין, תש"ס-2000). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי 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, התקשרה החברה בהסכמי פינוי 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 מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 19 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046210) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.11. ביום 16 ביוני 2026, האריכה החברה את התקשרותה עם גורם מלווה בקשר לפרויקט ברח' יפת 246 בתל אביב יפו, בכ-12 חודשים נוספים עד ליום 30 ביוני 2027. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 25 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-059759) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.12. ביום 17 באוגוסט 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכמי פינוי בינוי נפרדים בנוסח זהה עם כ-70% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6155 חלקות 116, 117, 118, 275, 276 ו-277 ב-7 בניינים המצויים ברחובות צנלסון, קרן קיימת לישראל משגב עם והתע"ש, בגבעתיים (להלן: "המקרקעין"). במסגרת ההסכמים, התחייבה החברה להריסת מבני המגורים הקיימים על המקרקעין, הכוללים סה"כ 73 יחידות דיור למגורים ו-7 יחידות מסחריות קיימות בשטח בנוי כולל של כ-5,800 מ"ר והקמת פרויקט התחדשות עירונית במתחם שיכלול יחידות דיור למגורים, יחידות מסחר ויחידות תעסוקה, בתוספת חניות ומחסנים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על

ידי החברה ביום 17 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-076750) 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 30,180 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 46,338 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה. נכון למועד אישור הדוחות, הקצתה החברה בנוסף סך של 3,995 מניות של החברה כתוצאה ממימוש של 6,000 אופציות.

2.2. כמו כן, הקצתה החברה סך כולל של 26,751 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 26,751 אופציות סחירות תמורת סך של כ-677 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, תשנ"ט-1999, בעלות כוללת בסך של עד 9.7 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 9 באפריל 2025 ועד ליום 8 באפריל 2027. רכישת מניות החברה (תתבצע מעת לעת בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה (להלן: "תכנית רכישת המניות"). יצוין כי, עד למועד פרסום הדוח, נרכשו 282,521 מניות בהתאם לתכנית רכישת המניות בהיקף כספי בסך של כ-9,656 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 שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

השפעת האינפלציה ושינוי בשיעור הריבית על פעילות החברה

4.2.

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 3.5%. 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 30 ביוני 2026 החברה צרכה אשראי לצורך מימון עלויות הבניה בפרויקטים בביצוע בהיקף כספי של כ-73 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-270 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.

ככל שמגמת הקיטון בשיעור האינפלציה והריבית תימשך, החברה צופה חיסכון בהוצאות המימון שלה, דבר אשר עלול להביא לגידול בביקושים מצד רוכשי דירות ולעליה בתוצאות פעילותה של החברה. בהסתכלות ארוכת טווח, ככל שתחול מגמת עלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית, היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר עלולים להביא להקטנת ביקושים מצד רוכשי הדירות ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולת החברה להעריך, בשלב זה, את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

למועד הדוח, אין לחברה יכולת לצפות או לאמוד באופן וודאי את ההשפעות העתידיות של השינויים המתוארים לעיל על פעילות ותוצאות החברה והחברות המוחזקות שלה ובהתאם ההערכות הכלולות בסעיף זה לעיל הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות ואומדנים של החברה על פי 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 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2026		
מזומנים	130,070	71,934	64,475	עיקר הגידול במזומנים לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר משחרור עודפי פרויקטים שהסתיימו (הרצוג נתניה והגדוד העברי רעננה) בסך של כ-92 מיליון ש"ח וגידול בהלוואות בפרויקטים בליווי בסך של 18 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-20 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו דוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026.
מזומן מוגבל	7,035	1,029	1,056	עיקר הגידול לעומת 31 בדצמבר 2025 נובע מהפקדת יתרות בנאמנות לצורך יישום תוכנית רכישה עצמית של מניות החברה.
מזומנים בחשבונות ליווי	31,730	34,516	129,310	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 2025 נובע משחרור עודפי פרויקטים שהסתיימו והתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בקיזוז גידול בתקבולים מלקוחות.
נכסים חוזים עם לקוחות	44,802	248,393	86,904	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 נובע מתקבולים שהתקבלו מלקוחות בפרויקט הגדוד העברי 12-14 רעננה שמסירתו הושלמה ומהתקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.
מלאי בניינים ודירות למכירה	226,047	202,918	*179,312	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.
חייבים ויתרות חובה	71,464	19,577	*50,697	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי הקרקע בפרויקט הקריה האקדמית פתח תקווה בסך של כ-10 מיליון ש"ח וחלק השותף בהון העצמי בפרויקט הסביון בית שמש אשר החברה העמידה עבורו כהלוואה בסך של כ-11 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים שוטפים	511,148	578,367	511,754	-
השקעה בעסקה משותפת	4,180	3,571	3,824	ללא שינוי מהותי.
חייבים ויתרות חובה	154,430	132,868	144,601	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי קרקע בפרויקטים שונים של החברה בתוספת ריביות שנצברו ושערוכים להלוואות בסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח בתוספת ריביות שנצברו ושערוכים להלוואות.
מיסים נדחים	5,493	2,016	2,282	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע ממיון מסעיף מיסים לשלם ז"א עבור פרויקט הגדוד העברי 12-14 רעננה שאוכלס השנה.
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	79,625	59,146	72,097	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהשקעות שבוצעו במהלך התקופה בפרויקטים המצויים בשלבי תכנון אותם החברה מקדמת ומהיוון עלויות אשראי.
קרקעות לבניה	285,664	272,292	279,033	עיקר השינוי לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מריביות ששולמו במהלך התקופה בגין קרקעות שנרכשו.
נכס שיפוי	3,741	1,112	3,861	עיקר השינוי לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהכרה לראשונה בנכס שיפוי בגין פרויקט הגדוד העברי 12-14 רעננה שהסתיים השנה.
נכס זכות שימוש	660	1,384	1,019	ללא שינוי מהותי.
רכוש קבוע, נטו	1,328	430	786	ללא שינוי מהותי.
סה"כ נכסים לא שוטפים	535,121	472,819	507,503	-

הסעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2026		
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	178,771	150,419	115,035	עיקר הגידול מיום 31 בדצמבר 2025, נובע ממיון אשראי מזמן ארוך לזמן קצר בסך של כ-35 מיליון ש"ח וממשיכת אשראי כספי מפרויקטים בביצוע בסך של כ-40 מיליון ש"ח, בניכוי פירעון אשראי מפרויקט הגדוד העברי 12-14 רעננה שהסתיים בסך של כ-13 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	40,264	59,478	16,981	עיקר הגידול מיום 31 בדצמבר 2025 נובע ממיון של חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרה ג') לזמן קצר בניכוי פירעון מלא של אגרות חוב (סדרה ב').
התחייבויות לבעלי מקרקעין	117,333	96,796	81,995	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהכרה לראשונה בהתחייבות לבעלי הקרקע בגין פרויקט הסביון בית שמש (חלק החברה 50%), בקיזוז התקדמות בקצב הבנייה של הפרויקטים בביצוע.
ספקים ונותני שירותים	18,939	19,781	19,879	ללא שינוי מהותי.
התחייבות בגין חוזים עם לקוחות	18,399	25,937	16,017	בהתאם לתקן הדיווח הכספי IFRS 15, ככל והתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכרה בהכנסה בגין ההתקדמות בביצוע, רושמת החברה מקדמות בגין רוכשי דירות.
זכאים ויתרות זכות	17,487	12,849	22,556	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מתשלום למוסדות בסך הכל של כ-4 מיליון ש"ח.
מיסים לשלם	7,345	27,904	20,448	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מתשלום מיסים ששולם במהלך התקופה בסך של כ-20 מיליון ש"ח, בקיזוז מיון בסך של כ-7 מיליון ש"ח מהתחייבויות מיסים נדחים בגין פרויקט הגדוד העברי 12-14 רעננה שהסתיים בשנת 2026.
סה"כ התחייבויות שוטפות	398,538	393,164	292,911	-
אגרות חוב	162,767	151,217	202,653	הקיטון מיום 31 בדצמבר 2025 נובע ממיון חלויות שוטפות לזמן קצר של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 41 מיליון ש"ח.
הלוואות שהתקבלו מבנקים ואחרים	165,050	200,065	200,050	הקיטון מיום 31 בדצמבר 2025 נובע ממיון לזמן קצר של הלוואה מאחרים בסך של כ-35 מיליון ש"ח.
הפרשה לאחריות	3,741	1,112	3,861	ללא שינוי מהותי.
התחייבות בגין חכירה	-	749	308	ללא שינוי מהותי.
התחייבויות מיסים נדחים	-	2,377	3,794	הקיטון מיום 31 בדצמבר 2025 נובע ממיון למיסים לשלם בגין פרויקט הגדוד העברי 12-14 שהסתיים השנה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	331,558	355,520	410,666	-

(*) סווג מחדש

5.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2025	2026	2025	2026		
הכנסות ממכירת דירות	82,925	159,037	48,139	71,100	281,338	ההכנסות ממכירת דירות נובעות מהתקדמות בפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה. ההכנסות ממכירת דירות כוללות גם הכנסות בגין שווי שירותי הבניה שהחברה מבצעת עבור בעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם.
עלות מכירת דירות	(57,588)	(105,909)	(33,940)	(45,707)	(187,853)	עלות מכירת דירות למגורים אשר משקפת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
רווח גולמי	25,337	53,128	14,199	25,393	93,485	-
שיעור רווח גולמי להכנסות	31%-	33%-	29%-	36%-	33%-	-
הוצאות הנהלה וכלליות	(15,087)	(12,633)	(8,043)	(6,619)	(26,154)	סעיף זה מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה.
הוצאות מכירה ושיווק	(2,343)	(1,562)	(2,055)	(723)	(4,105)	סעיף זה כולל הוצאות פרסום ושיווק שוטפות וכן הוצאות תיווך בגין מכירת דירות, המוכרות בדוחות על הרווח הכולל בהתאם להתקדמות בביצוע, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	539	47,119	264	(176)	46,902	הכנסות אחרות בחציון 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.
חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו	(14)	(28)	(8)	(10)	(40)	ללא שינוי מהותי.
רווח תפעולי	8,432	86,024	4,357	17,865	110,088	-
הוצאות מימון	(14,382)	(13,575)	(7,592)	(6,985)	(29,542)	הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות החוב של החברה וכן הוצאות ריבית מהלוואה שהתקבלה מאחרים.
הכנסות מימון	8,738	7,024	4,278	4,003	16,329	הכנסות המימון מורכבות מהכנסות מפקדונות בנקאיים ונכסים פיננסיים וכן מהכנסות שערך והכנסות ריבית מהלוואות שהחברה העמידה לצדדים שלישיים.
רווח לפני מיסים על הכנסה	2,788	79,473	1,043	14,883	96,875	-
מיסים על הכנסה	(722)	(18,221)	(267)	(3,598)	(22,200)	מרבית הגידול בסעיף זה נובע מרווח החברה ממכירת מניות קריית שחקים.
סה"כ רווח נקי וכולל	2,066	61,252	776	11,285	74,675	-
שיעור רווח נקי וכולל להכנסות	3%-	39%*	2%-	16%-	27%-	* יצוין כי, שיעור רווח הנקי לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, בנטרול הכנסות אחרות שהתקבלו בגין מכירת מניות קריית שחקים מסתכם לשיעור של כ-15%.

5.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 30 ביוני 2026 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-130 מיליון ש"ח.
להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	ליום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		הסעיף
		2025	2026	2025	2026	
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה שימש בעיקר לתשלום מיסים וגידול במלאי, בקיזוז ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות.	(50,790)	8,606	13,797	(203,896)	(7,566)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות השקעה, נובע בעיקר ממשיכת עודפי פרויקטים שהסתיימו מחשבונית ליווי הפרויקטים בקיזוז מתן הלוואות בעלי קרקע ואחרים.	(42,744)	(25,322)	39,208	74,813	75,586	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו לפרעון קרן אגרות חוב (סדרה ב') וריביות ששולמו בגינם בקיזוז הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים.	101,688	22,082	4,656	144,696	(2,425)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
---	64,475	71,934	130,070	71,934	130,070	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 2 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 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח):

146,903	היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר
19,409	היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים
65,853	היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
28,623	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 30.06.2026 ⁶	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יחיד בפרויקט ⁴	היקף יחיד לשיווק ⁵	מועד (משוער) לפי העניין להתחלת עבודות הקמה	מועד משיוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח לפני מס (לפני עלות)
							הנדסי	כספי									
פרויקטים מהותיים מאוד																	
הגדוד העברי-12, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	6.2.2023	הסתיים	100%	100%	100%	כן	60	36	Q2/2023	Q2/2026	127,444	38,759	51,222	44%
5, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	8.12.2024	בביצוע	100%	71%	70%	כן	39	27	Q1/2025	Q2/2027	82,215	23,657	31,057	40%
מתחם הסביון, בית שמש ⁷	עסקה משותפת בית שמש	50%	פינוי בינוי	9.3.2026	בביצוע	100%	2%	5%	לא	542	470	Q2/2026	Q2/2030	534,447	105,666	208,776	25%
הקריה האקדמית, פתח תקווה	החברה	100%	קומבינציה + מכר	8.4.2021 19.7.2021 27.7.2022 20.9.2022	בביצוע	100%	24%	25%	כן	85	51	Q3/2025	Q3/2028	197,933	23,068	35,848	13%
הרצליה שבעת הכוכבים	החברה	100%	קומבינציה תמורות	31.05.2016	תכנון	100%	-	-	לא	307 יחידים + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	307 יחידים + 400 מ"ר עיקרי מסחרי	Q2/2027	Q4/2031	757,033	136,395	208,727	22%
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																	
פרויקטים בביצוע																	
בירון 13, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	1.2.2022	בביצוע	100%	60%	60%	כן	12	3	Q4/2021	Q3/2027	26,144	3,581	4,809	16%
שדה בוקר, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	31.12.2024	ביצוע	100%	11%	13%	כן	32	18	Q4/2025	Q2/2028	77,436	14,692	22,655	23%
פרויקטים בתכנון																	
קליי 14-16, תל אביב ⁹	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים	תכנון	קליי 14 – 85% קליי 16 – 92%	-	-	לא	46	21	Q4/2026	Q2/2029	126,737	21,228	30,836	20%

- 3 בפרויקטים מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.
- 4 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבניה הקיים למועד זה.
- 5 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבניה הקיים למועד זה.
- 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 יחיד בפרויקט והיקף יחיד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%). בתוספת 1,732 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 ³	סטטוס פרויקט ליום 30.06.2026	שיעור חתימות (%) שיעור 30.06.2026	שיעור חתימות (%) ת סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2026		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 הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי									
				המתלים לדיווח המס														
הרב קוק, נתניה ¹⁰	החברה	100%	קומבינציה 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	Q4/2026	Q1/2029	57,526	9,572	14,033	20%
הבנים אבן יהודה ¹¹	החברה	100%	קומבינציה	22.2.2022 23.05.2022 7.9.2023	תכנון	100% ¹²	-	-	-	לא	124	71	Q1/2027	Q3/2029	229,539	50,221	65,952	28%
נאות אריאל שרון, אונו	החברה	100%	קומבינציה 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%	קומבינציה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%	-	-	-	לא	52	30	Q2/2027	Q1/2030	94,838	21,632	30,246	30%
מתחם BYC, בת ים	החברה	100%	קומבינציה תמורות + מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%	-	-	-	לא	285	13285	Q2/2027	Q3/2031	1,846,351	402,309	527,187	28%
אחד העם 79, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים	תכנון בחברה בת	92%	-	-	-	לא	19	7	Q1/2027	Q3/2029	44,840	7,784	11,169	21%

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

11 התקבלה החלטת ועדה להיתר בניה בתנאים לחלקו המערבי של המגרש עליו יקום הפרויקט.

12 יודגש כי נכון למועד פרסום הדוח, על פי הוראות התכנית, ניתן להפיק היתרי בניה ל-80% מכלל היחידות (היינו 124 יח"ד מתוך 155 יח"ד). כלל בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הפקת

היתר הבניה (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו עם החברה על הסכמי קומבינציה.

13 בתוספת של כ-16 אלפי מ"ר שטחי מסחר וכ-70 אלפי מ"ר שטחי תעסוקה.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³	סטטוס פרויקט ליום 30.06.2026	שיעור חתימות (%) שיעור 30.06.2026	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2026		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 הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי									
				המתלים לדיווח למס														
המגיד 10, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תכנון בחברה בת	90%	-	-	-	לא	16	6	Q1/2027	Q3/2029	42,432	7,280	11,206	21%
לואי מרשל 20, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תכנון בחברה בת	93%	-	-	-	לא	21	6	Q1/2027	Q3/2029	47,294	7,884	11,494	20%
דה האז 20, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תכנון בחברה בת	75%	-	-	-	לא	12	4	Q1/2027	Q3/2029	39,675	6,290	9,483	19%
למדן 12, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תכנון בחברה בת	100%	-	-	-	לא	24	14	Q4/2026	Q2/2029	64,390	11,935	16,643	23%
דבורה הנביאה 19, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תכנון בחברה בת	75%	-	-	-	לא	11	7	Q4/2026	Q3/2029	34,076	4,878	7,381	17%

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³	סטטוס ליום 30.06.2026	שיעור חתימות (%) שיעור 30.06.2026	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁴	היקף יח"ד לשיווק ⁵	מועד (מסוער לפי העניין) עבודות הקמה	מועד מסוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי									
בצלאל 24, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתיים לדיווח לרשויות המס	תכנון בת	77%	-	-	-	לא	19	8	Q2/2027	Q4/2029	47,509	7,781	11,782	20%
עזריה מן 9, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתיים לדיווח לרשויות המס	תכנון בת	100%	-	-	-	לא	13	5	Q1/2027	Q3/2029	33,938	4,985	7,794	17%
עבודות קרקע																		
הדגנים 11-15, גבעתיים 14	החברה	100%	התחדשות עירונית	טרם התקיימו התנאים המתיים לדיווח לרשויות המס	קרקע עתודת	73%	-	-	-	לא	71	38	Q1/2028	Q4/2030	132,127	24,058	33,215	22%
הגר"א, חדרה	החברה	100%	קומבינציה + תמורות + מכר	15.10.24 עבור עסקת המכר וקומבינציה תמורות	קרקע עתודת	100%	-	-	-	לא	370	317	Q1/2028	Q2/2032	752,759	143,391	197,829	24%
שלוסקי, תל אביב ¹⁵	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתיים לדיווח לרשויות המס	קרקע עתודת	77%	-	-	-	לא	108	78	Q2/2028	Q4/2030	306,627	64,335	85,731	27%
דרום מזרח רעננה	החברה	100%	קומבינציה + מכר	20.11.23	קרקע עתודת	100%	-	-	-	לא	190	149	Q1/2028	Q1/2031	529,223	146,933	185,007	38%

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

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³	סטטוס ליום 30.06.2026	שיעור חתימות (%) ליום 30.06.2026	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט ⁴	היקף יח"ד לשיווק ⁵	מועד (משוער) לפי העניין להתחלת עבודות הקמה	מועד מסוים לעבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי									
המגינים, בת ים	החברה	100%	קומבינציה	טרם התקיימו התנאים המתייחסים לדיווח לרשויות המס	קרקע	100%	-	-	-	לא	16107	59	Q1/2028 ¹⁷	Q1/2031	260,344	51,494	69,565	25%
יפת 19-תל אביב	החברה	100%	קומבינציה + מכר	טרם התקיימו התנאים המתייחסים לדיווח לרשויות המס	קרקע	100%	-	-	-	לא	18100	72	Q1/2028	Q1/2031	233,713	49,005	64,551	27%
סעדיה, חתולה, יהוד	החברה	100%	התחדשות עירונית	4.2.2025	קרקע	100%	-	-	-	לא	19485	448	Q1/2028	Q1/2033	1,198,195	295,029	375,429	33%
סוקולוב, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתייחסים לדיווח לרשויות המס	קרקע בחברה בת	84%	-	-	-	לא	24	10	Q3/2027	Q2/2030	52,905	9,225	13,872	21%
יהושע בן נון 18, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתייחסים לדיווח לרשויות המס	קרקע בחברה בת	75%	-	-	-	לא	17	5	Q3/2027	Q4/2029	35,770	6,269	9,447	21%
אוסישקין 14-16, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתייחסים לדיווח לרשויות המס	קרקע בחברה בת	אוסישקין 14 – 70% אוסישקין 16 – 90%	-	-	-	לא	23	7	Q3/2027	Q2/2029	51,831	8,256	11,924	19%

- 16 על פי התוכנית המוצעת ישנם כ-2,000 מ"ר למסחר (חלק החברה 50%) וכ-5,800 מ"ר לתעסוקה (חלק החברה 74%).
- 17 מועד התחלת ביצוע הבניה כפוף לאישור תב"ע בסמכות הותמ"ל והתאמה להוראות חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית שאושר ברבעון שני של שנת 2026, בדגש על הכרזה על החברה כיום שיקום בפרויקט. 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 להתחלת ולסיום עבודות ההקמה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה לא צופה שינוי בהערכותיה לסך ההכנסות והרווחיות מהפרויקט.
- 18 בתוספת של כ-9.5 אלפי מ"ר שטחי מסחר.
- 19 בתוספת של כ-11.8 אלפי מ"ר שטחי מסחר.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ³	סטטוס ליום 30.06.2026	שיעור חתימות (%) ליום 30.06.2026	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2026		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 הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי									
				לרשויות המס														
בארי 1, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע בחברה בת	88%		-		לא	14	6	Q2/2029	Q1/2032	41,313	6,783	10,013	20%
ביירון 5, אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע בחברה בת	88%		-		לא	11	3	Q2/2029	Q1/2032	26,343	3,493	5,862	15%
פרויקטים אחרים ²⁰																		
הרצליה שבעת הכוכבים ²¹	סי טי טק בע"מ	8% (בשרשרת סופי)	מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	ראה סעיף 9.9 לדוח התקופתי לשנת 2025.	100%	-			לא	200 אלף מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה (עיקרי)	ראה סעיף 9.9 לדוח התקופתי לשנת 2025.	טרם ניתן להערכה					
שכונה צפון מערבית, נס ציונה ²²	החברה	100%	קומבינציה		הליכי תכנון תב"ע	100%	-			לא	120	78	טרם ניתן להערכה					
נווה כפיר, תל אביב ²³	נווה כפיר בע"מ	70%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים 23 להלן	68%	-			לא	279	208	Q4/2027	Q4/2031	337,197	47,179	70,076	16%
גבעת חן, בינימנה ²⁴	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים	90%	-			לא	440	260	טרם ניתן להערכה					

- 20 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.
- 21 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.
- 22 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.
- 23 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.
- 24 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 30.06.2026	שיעור חתימות (%) שיעור חתימות למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.06.2026		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 הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
							הנדסי	כספי									
					מס' 24 להלן												
המחרוזת, תל אביב ²⁵	חברת פרויקט	50%	פינוי בינוי		ראה שוליים מס' 25 להלן	72%	-		לא	700	428		טרם ניתן להערכה				
כיכר המגנים, בת ים ²⁶	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 26 להלן	69% 73%	-		לא	421	302		טרם ניתן להערכה				

7. עדכון בדבר פרויקטים שאינם מהותיים מאוד של החברה

שם הפרויקט	החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	נתונים לפי 100%					
		2026					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	לאחר תאריך המאזן
שדה בוקר, גבעתיים	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	1	-	-	2	1
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	168	105	-	-	273	129
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)	41	38	-	-	39	36
2025							

25 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.

26 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, בדגש על הכרזה על החברה כיזם שיקום בפרויקט.

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					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
30,934	31,326	30,213	30,213	-	-	30,213	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,150	5,975	6,165	6,371	-	-	6,371	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
27,820	51,640	56,776	60,782	-	-	60,782	עלויות מצטברות בגין בניה
2,139	3,433	3,651	3,886	-	-	3,886	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
66,043	92,374	96,805	101,252	-	-	101,252	סה"כ עלות מצטברת
66,043	92,374	96,805	101,252	-	-	101,252	סה"כ עלות מצטברת בספרים
1,233	841	1,574	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁷
2,692	274	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
31,243	8,899	3,802	2,108	-	-	2,108	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
797	473	322	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
35,965	10,486	5,698	2,108	-	-	2,108	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
48%	85%	93%	100%	-	-	100%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2026	Q2/2026	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 30 ביוני 2026 מסתכמת לסך של כ-7,246 אלפי ש"ח.

27 כולל בעיקר את עלויות המקרקעין בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנוותר בבעלותם.

8.2. פרויקט המעפילים 5, רעננה

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

2024	2025	2026						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	25,615	25,615	25,615	-	-	25,615	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ²⁸	עלויות שהושקעו
-	6,377	7,102	8,020	-	-	8,020	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	17,761	22,959	28,152	-	-	28,152	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	1,480	1,488	1,577	-	-	1,577	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
-	51,233	57,164	63,364	-	-	63,364	סה"כ עלות מצטברת	
-	51,233	57,164	63,364	-	-	63,364	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	8	14	14	-	-	14	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) ²⁹	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	814	99	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	19,858	14,660	8,715	-	-	8,715	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	833	872	862	-	-	862	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	21,513	15,645	9,591	-	-	9,591	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
-	45%	58%	70%	-	-	70%	שיעור השלמה כספי (%)	
-	Q3/2027	Q3/2027	Q2/2027	-	-	Q2/2027	מועד השלמת בניה צפוי	

28 עלויות המקרקעין כוללות בעיקר את שווי שירותי הבניה לבעלי המקרקעין על החלק הנותר בבעלותם.
29 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	2	-	-	3	מס' יחידות דיור
1,152	346	123	258	-	-	381	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
32.4	34.9	37.9	36.5	-	-	36.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
14	17	18	20	-	-	20	מס' יחידות דיור
1,152	1,498	1,621	1,879	-	-	1,879	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
32.4	33	33	34	-	-	34	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
76,694	80,847	80,533	82,215	-	-	82,215	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
37,350	50,146	53,994	63,720	-	-	63,720	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
49%	62%	67%	78%	-	-	78%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
13	10	9	7	-	-	7	מס' יחידות דיור
1,437	1,091	968	710	-	-	710	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
19,296	-	18,837	14,255	-	-	14,255	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 30 ביוני 2026 מסתכמת לסך של כ-28,053 אלפי ש"ח.

8.3. פרויקט הסביון, בית שמש

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

2024	2025	2026						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-	-	110,382	110,382	-	-	110,382	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
21,261	28,004	37,104	39,067	-	-	39,067	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	-	-	9,207	-	-	9,207	עלויות מצטברות בגין בניה	
-	2,206	2,501	568	-	-	568	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
21,261	30,210	149,987	159,224	-	-	159,224	סה"כ עלות מצטברת	
21,261	30,210	149,988	159,224	-	-	159,224	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
13,600	19,320	17,457	17,457	-	-	17,457	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
90,155	90,660	81,560	79,597	-	-	79,597	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
551,500	547,000	547,000	537,793	-	-	537,793	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
49,413	52,261	51,966	53,899	-	-	53,899	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
704,668	709,241	697,983	688,746	-	-	688,746	סה"כ עלות שנותנה להשלמה	
3%	4%	5%	5%	-	-	5%	שיעור השלמה בספי (לא כולל קרקע) (%)	
Q2/2029	Q1/2030	Q2/2030	Q2/2030	-	-	Q2/2030	מועד השלמת בניה צפוי	

8.3.2. שיווק הפרויקט³⁰

2024	2025	2026						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
95	33	7	3	-	-	10	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
11,881	4,220	792	317	-	-	1,109	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
19.4	19.6	21.5	20.7	-	-	21.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
95	128	135	136	-	-	136	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה :
11,881	16,101	16,893	16,942	-	-	16,942	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
19.5	19.6	20.2	20.3	-	-	20.3	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	-	-	³² 1,068,894	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט ³¹
232,629	315,462	340,904	344,714	-	-	344,714	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
22%	30%	32%	32%	-	-	32%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
375	342	335	334	-	-	334	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים :
39,829	35,609	34,817	34,768	-	-	34,768	יחידות דיור (מ"ר)	
1,732	1,732	1,732	1,732	-	-	1,732	שטחי מסחר (מ"ר)	
16,212	21,294	100,990	107,875	-	-	107,875	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
25	3	-	2	-	-	2	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	
19.6	21.3	-	21.4	-	-	21.4	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 30 ביוני 2026 מסתכמת לסך של כ-257,574 אלפי ש"ח.

30 במהלך הרבעון השני לשנת 2026, בוטלו 2 חוזי מכר בפרויקט בשטח כולל של כ-268 מ"ר ובהיקף כספי של כ-5,278 אלפי ש"ח לא כולל מע"מ.

31 תחילת שיווק עבור שלב א' בפרויקט בלבד.

32 סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט הינם במונחי 100%.

8.1. פרויקט הקריה האקדמית, פתח תקווה

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

2024	2025	2026					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
30,049	64,844	64,844	64,844	-	-	64,844	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,963	15,310	16,285	17,018	-	-	17,018	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	8,670	14,128	24,245	-	-	24,245	עלויות מצטברות בגין בניה
1	262	566	1,507	-	-	1,507	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
33,013	89,086	95,823	107,614	-	-	107,614	סה"כ עלות מצטברת
33,013	89,086	95,823	107,614	-	-	107,614	סה"כ עלות מצטברת בספרים
2,471	-	7,006	7,006	-	-	7,006	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
17,158	3,913	3,338	2,821	-	-	2,821	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
89,170	92,041	86,945	78,443	-	-	78,443	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
6,327	4,014	3,698	2,989	-	-	2,989	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן)
115,126	99,968	100,987	91,259	-	-	91,259	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
3%	11%	15%	25%	-	-	25%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
Q1/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	-	-	Q3/2028	מועד השלמת בניה צפוי

8.1.2. שיווק הפרויקט

2024	2025	2026					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
9	10	3	-	-	-	3	מס' יחידות דיור
1,154	1,299	292	-	-	-	292	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
28	27	29	-	-	-	29	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
9	19	22	22	-	-	22	מס' יחידות דיור
1,154	2,453	2,746	2,746	-	-	2,746	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
28	27	27	27	-	-	27	יחידות דיור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
173,174	181,571	180,550	181,417	-	-	181,417	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) ³³
32,424	67,146	74,927	74,909	-	-	74,909	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)
19%	37%	41%	41%	-	-	41%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
42	32	29	29	-	-	29	מס' יחידות דיור
5,484	4,185	3,893	3,893	-	-	3,893	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	-	-	-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
27,187	56,164	56,195	63,181	-	-	63,181	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

33 לא כולל הכנסות בגין שווי שירותי הבניה לבעלי הקרקע על החלק הנותר בבעלותם ותקבולים בגין שירותי הבניה.

8.1.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 ביוני 2026 מסתכמת לסך של כ-61,301 אלפי ש"ח.

8.2. פרויקט שבעת הכוכבים, הרצליה

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

2024	2025	2026					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	1,659	1,659	1,659	-	-	1,659	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	4,558	4,561	4,934	-	-	4,934	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	467	584	705	-	-	705	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	6,684	6,804	7,298	-	-	7,298	סה"כ עלות מצטברת
-	6,684	6,804	7,298	-	-	7,298	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	43,750	43,750	43,750	-	-	43,750	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	57,664	57,661	57,289	-	-	57,289	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	417,089	417,089	417,089	-	-	417,089	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	23,119	23,002	22,881	-	-	22,881	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	541,622	541,502	541,008	-	-	541,008	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	Q2/2031	Q3/2031	Q4/2031	-	-	Q4/2031	מועד השלמת בניה צפוי

8.2.2. שיווק הפרויקט

יצוין כי, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

הטבלאות האמורות בסעיף 8 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, למועדי תחילה וסיום בניה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, צפי עלויות ובכלל זה עלויות הריסה, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, להכרה בהכנסות מחוזי מכירה מחייבים ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט, צפי ההכנסות, רווחיות, לרבות הרווחיות הגולמית הצפויה ושיעורה, סכומים ומועדי תקבולים צפויים מרוכשי דירות, עודפים למשיכה ומועדי משיכה וכן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מסים 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 תכניתיה העסקיות ובכלל זה אומדנים בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים של היחידות בפרויקטים, קצב המכירות, עמידת הרוכשים וקבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים ואינם בשליטת החברה בלבד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם אופן התקדמות הבניה, קצב קבלת היתרי בניה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובניה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והעתידיים ליחידות דיור באיזורים אלו, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים וקבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים, שינוי לרעה במצב המשק ובשוק הנדל"ן בפרט וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי לשנת 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.

11. **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 הדוח:

אגרות החוב (סדרה ג')	
28/07/2024	מועד הנפקה
155,130	שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
21/07/2025	מועד הגדלת הסדרה
205,130	שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)
205,130	שווי נקוב ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
לי"ר	שווי נקוב צמוד ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
3,333	סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
203,031	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
212,494	שווי בורסאי ליום 30.06.2026 (אלפי ש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.5%	סוג ושיעור הריבית
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 הקרן
הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2029. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט בשטר הנאמנות של החברה).	מועדי תשלום הריבית
אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא ניתנות להמרה.	האם ניתנות להמרה
החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה ג'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.	פרטים בדבר הנאמן
דן אבנון.	
bonds@hermetic.co.il טלפון: 03-5544553.	
דרך ששת הימים 30, מגדל צ'ימפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.	
-	שם חברת נאמנות
-	שם האחראי על סדרת אגרות החוב
-	דרכי התקשרות
-	כתובת למשלוח מסמכים
-	החברה המדרגת
-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה
-	דירוג האג"ח ליום 30.06.2026
-	היסטוריית דירוג
למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג').	האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות?
לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?
כן.	האם מהותית בהתאם לסעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?

12.2. עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה

אמות מידה פיננסיות	ערך ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)
הון עצמי שלא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה נכון ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לסך של כ-316,173 אלפי ש"ח.
אם היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה יעלה על 85% במשך שני רבעונים רצופים.	ליום 30 ביוני 2026 החוב הפיננסי נטו עומד על סך של כ-358,377 אלפי ש"ח, בהתאם לכך, היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה מסתכם לשיעור של כ-53%.

נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בשרט הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו בשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') אשר פורסם על ידי החברה ביום 4 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-079164).

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

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד בסך של 7,566 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח סולו בסך של 6,588 אלפי ש"ח. במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 באוגוסט 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-130 מיליוני ש"ח, ההוצאות וההשקעות הצפויות של החברה בסך כולל של 807 מיליוני ש"ח לתקופת התזרים וכן התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של 266 מיליוני ש"ח וכן נבחנו המקורות הצפויים הכוללים, בין היתר, גיוסים המתוכננים של סדרות חדשות של אגרות חוב ויכולת החברה להשלים גיוסים כאמור, התקשרות בהסכמי מימון ועודפי הפרויקטים שישתחררו לחברה בסך של 1,060 מיליוני ש"ח. לאחר הבחינה כאמור, דירקטוריון החברה קבע כי קיומו של תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת אינו מצביע על בעיית נזילות והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

הערכת החברה לפיה אין היא צפויה להיתקל בשנתיים הקרובות בבעיית נזילות הינה בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בקביעתו הנ"ל מבוססים על תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, המזומנים הקיימים והחזויים של החברה והאפשרויות העומדות לרשות החברה לגיוס מזומנים ומבוססים על הנתונים שבידי החברה נכון למועד אישור הדוח הכספי, אולם אין כל וודאות כי ההנחות והערכות אלו יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות, בין היתר, בגורמים חיצוניים, אשר אין לחברה יכולת השפעה עליהם או שהשפעתה עליהם מוגבלת, לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

14. גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת

שם המלווה	סכום האשראי ליום 30 ביוני 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)	19,097	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.	ככל ואגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי של הסכם הליווי הנ"ל.
אגרות חוב (סדרה ג')	205,130	אם הלוואה מהותית ³⁴ של החברה או של חברה מאוחדת של החברה הועמדה לפירעון מידי והדרישה לפירעון מידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מידי כאמור תוך שלושים (30) ימים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מידי, לפי העניין.	נכון לתקופת הדוח, החברה התקשרה עם בנקים מלווים בהסכמי ליווי בארבעה פרויקטים אשר סך מסגרות האשראי המצטבר הינו כ-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.

16. מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2026 ראו דיווח מידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.

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

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

יהודה ידידיה, דירקטור ומנכ"ל

אבי טוריסקי, יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוח ביום 17 באוגוסט 2026.



פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים
מאוחדים ומידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
3-4	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-15	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ וחברות בנות, הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל אביב, 17 באוגוסט 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 30 ביוני		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים :			
64,475	71,934	130,070	מזומנים
1,056	1,029	7,035	מזומן מוגבל
129,310	34,516	31,730	מזומנים בחשבונות ליווי
86,904	248,393	44,802	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
179,312	202,918	226,047	מלאי בניינים ודירות למכירה
50,697	19,577	71,464	חייבים ויתרות חובה
511,754	578,367	511,148	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים :			
3,824	3,571	4,180	השקעה בעסקה משותפת
144,601	132,868	154,430	חייבים ויתרות חובה
2,282	2,016	5,493	מיסים נדחים
72,097	59,146	79,625	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
279,033	272,292	285,664	קרקעות לבנייה
3,861	1,112	3,741	נכס שיפוי
1,019	1,384	660	נכס זכות שימוש
786	430	1,328	רכוש קבוע, נטו
507,503	472,819	535,121	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,019,257	1,051,186	1,046,269	

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	ליום 30 ביוני 2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

115,035	150,419	178,771	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
16,981	59,478	40,264	חלויות שוטפות של אגרות חוב
81,995	96,796	117,333	התחייבויות לבעלי מקרקעין
19,879	19,781	18,939	ספקים ונותני שירותים
16,017	25,937	18,399	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
22,556	12,849	17,487	זכאים ויתרות זכות
20,448	27,904	7,345	מיסים לשלם
292,911	393,164	398,538	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות:

202,653	151,217	162,767	אגרות חוב
200,050	200,065	165,050	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,861	1,112	3,741	הפרשה לאחריות
308	749	-	התחייבות בגין חכירה
3,794	2,377	-	התחייבויות מיסים נדחים
410,666	355,520	331,558	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

315,680	302,502	316,173	סה"כ הון עצמי
----------------	----------------	----------------	----------------------

1,019,257	1,051,186	1,046,269
------------------	------------------	------------------

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

17 באוגוסט 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

אבי טוריסקי
יו"ר דירקטוריון

יהודה ידידיה
מנכ"ל ודירקטור

קורן שטרן
סמנכ"ל כספים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
מבוקר	2025	2026	2025	2026	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)					
281,338	71,100	48,139	159,037	82,925	הכנסות ממכירות דירות
(187,853)	(45,707)	(33,940)	(105,909)	(57,588)	עלות מכירת דירות
93,485	25,393	14,199	53,128	25,337	רווח גולמי
(26,154)	(6,619)	(8,043)	(12,633)	(15,087)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,105)	(723)	(2,055)	(1,562)	(2,343)	הוצאות מכירה ושיווק
46,902	(176)	264	47,119	539	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(40)	(10)	(8)	(28)	(14)	חלק החברה בהפסדים בעסקה משותפת, נטו
110,088	17,865	4,357	86,024	8,432	רווח תפעולי
(29,542)	(6,985)	(7,592)	(13,575)	(14,382)	הוצאות מימון
16,329	4,003	4,278	7,024	8,738	הכנסות מימון
96,875	14,883	1,043	79,473	2,788	רווח לפני מיסים על הכנסה
(22,200)	(3,598)	(267)	(18,221)	(722)	מיסים על הכנסה
74,675	11,285	776	61,252	2,066	סך הכל רווח נקי וכולל
מיוחס ל:					
74,688	11,285	777	61,252	2,067	בעלי מניות החברה
(13)	-	(1)	-	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:					
4.8	0.74	0.05	4.05	0.14	רווח נקי בסיסי
4.6	0.73	0.05	3.79	0.13	רווח נקי מדולל

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):

סך הכל	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון המיוחס לחברה	יתרת עודפים	מניות באוצר	קרן הון אלפי ש"ח	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 (מבוקר)
									שינויים במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:
161	-	161	-	-	161	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(46)	-	16	30	מימוש אופציות לעובדים
677	-	677	-	-	-	(53)	703	27	מימוש אופציות למניות
(2,411)	-	(2,411)	-	(74)	-	-	(2,337)	-	רכישת מניות באוצר
2,066	(1)	2,067	2,067	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
316,173	(39)	316,212	241,062	(124)	4,084	4,178	51,679	15,333	יתרה ליום 30 ביוני 2026

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

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי 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	
317,059	(38)	317,097	240,285	(50)	4,045	4,231	53,302	15,284	יתרה ליום 1 באפריל 2026
									שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026:
72	-	72	-	-	72	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	(34)	-	12	22	מימוש אופציות לעובדים
677	-	677	-	-	-	(53)	703	27	מימוש אופציות למניות
(2,411)	-	(2,411)	-	(74)	-	-	(2,337)	-	רכישת מניות באוצר
776	(1)	777	777	-	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
316,173	(39)	316,212	241,062	(124)	4,083	4,178	51,680	15,333	יתרה ליום 30 ביוני 2026

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

סך הכל	יתרת עודפים	קרן הון אלפי ש"ח	אופציות סדרה 2	פרמיה	הון מניות	
306,013	229,249	3,626	4,321	53,696	15,121	יתרה ליום 1 באפריל 2025
						שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:
165	-	165	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
39	-	(85)	(3)	70	57	מימוש אופציות למניה
(15,000)	(15,000)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי המניות
11,285	11,285	-	-	-	-	רווח כולל לתקופה
302,502	225,534	3,706	4,318	53,766	15,178	יתרה ליום 30 ביוני 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:
727	-	727	-	-	727	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
74,675	11,285	776	61,252	2,066	רווח לתקופה
התאמות:					
809	206	239	409	450	פחת והפחתות
22,200	3,597	267	18,221	722	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
40	10	8	28	14	חלק החברה בהפסדי עסקה משותפת, נטו
(46,902)	386	(264)	(47,119)	(539)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
13,213	2,983	3,314	6,551	5,644	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
727	165	72	382	161	תשלום מבוסס מניות
1,161	-	-	-	-	הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:					
128,174	(4,368)	20,145	(34,526)	42,992	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(1,173)	29,182	(5,447)	7,803	(9,783)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
					ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
11,779	(8,195)	5,940	10,894	(3,274)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
2,695	(2,056)	3,656	2,597	(940)	ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין
(43,022)	(13,081)	(16,812)	(28,942)	(22,913)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
(10,863)	6,267	4,904	(7,260)	(2,098)	ירידה בהפרשה לאחריות
(261)	(76)	(37)	(153)	(76)	
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
(30,055)	(17,699)	(2,964)	(20,046)	(19,992)	מיסים ששולמו, נטו
123,197	8,606	13,797	(29,909)	(7,566)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)
(173,987)	-	-	(173,987)	-	עליה במלאי מקרקעין לבניה
(50,790)	8,606	13,797	(203,896)	(7,566)	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 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(442)	(36)	(44)	(52)	(78)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(219)	-	(219)	השקעה בחברה כלולה
(40,686)	(14,300)	(7,827)	(15,700)	(18,331)	מתן הלוואות
(77,833)	(11,737)	46,173	16,988	91,601	ירידה (עליה) במזומן מוגבל וחשבונות ליווי
22,237	-	-	22,237	-	נכס פיננסי (קרן כספית)
4,376	751	1,125	1,736	2,613	ריבית שהתקבלה מפיקדונות
49,604	-	-	49,604	-	תמורה ממימוש חברה כלולה
(42,744)	(25,322)	39,208	74,813	75,586	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(15,000)	(15,000)	-	(15,000)	-	דיבידנד לבעלי מניות
51,039	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב
(103,654)	(35,351)	-	(60,965)	(17,076)	פירעון אגרות חוב
(955)	(218)	(219)	(437)	(437)	תשלומים בגין חכירה
1,233	39	677	135	677	תמורה ממימוש אופציות
309,326	104,527	13,195	264,848	40,461	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(108,108)	(28,099)	(4,447)	(28,099)	(12,839)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,696)	-	(2,411)	-	(2,411)	רכישה עצמית של מניות
(30,497)	(3,816)	(2,139)	(15,786)	(10,800)	ריבית ששולמה
101,688	22,082	4,656	144,696	(2,425)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
8,154	5,366	57,661	15,613	65,595	עלייה (ירידה) במזומנים
56,321	66,568	72,409	56,321	64,475	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
64,475	71,934	130,070	71,934	130,070	יתרת מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
8,647	-	1,489	-	1,489	הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות
51,698	42,679	-	42,679	55,191	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווח:

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

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

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

ב. השפעת 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 כספיים תמציתיים מאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 30 ביוני, 2025		ליום 30 ביוני, 2026		
ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	
אלפי ש"ח						
17,269	16,981	60,542	59,478	-	-	אגרות חוב – סדרה ב'
210,176	202,653	160,404	151,217	212,494	203,031	אגרות חוב – סדרה ג'
227,445	219,634	220,946	210,695	212,494	203,031	

* 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. ביום 22 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה את החלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים המאשרת בתנאים את הריסת המבנים המצויים במקרקעין והקמת מרתפים וחניון.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 8(6) 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 בשומוות 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 שומוות 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, 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, 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.
- ז. ביום 16 ביוני 2026, האריכה החברה את התקשרותה עם גורם מלווה בקשר לפרויקט ברח' יפת 246 בתל אביב יפו, בכ-12 חודשים נוספים עד ליום 30 ביוני 2027.

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ח. ביום 17 באוגוסט 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכמי פינוי בינוי נפרדים בנוסח זהה עם כ-70% מבעלי הזכויות במקרקעין הידועים כגוש 6155 חלקות 116, 117, 118, 275, 276 ו-277 ב-7 בניינים המצויים ברחובות כצלסון, קרן קיימת לישראל משגב עם והתע"ש, בגבעתיים. במסגרת ההסכמים, התחייבה החברה להריסת מבני המגורים הקיימים על המקרקעין, הכוללים סה"כ 73 יחידות דיור למגורים ו-7 יחידות מסחריות קיימות בשטח בנוי כולל של כ-5,800 מ"ר והקמת פרויקט התחדשות עירונית במתחם שיכלול יחידות דיור למגורים, יחידות מסחר ויחידות תעסוקה, בתוספת חניות ומחסנים.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 ביוני 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
8-9	מידע מהותי נוסף לחברה עצמה כחברה אם

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

תל- אביב, 17 באוגוסט, 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	ליום 30 ביוני		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
64,017	71,598	129,668	מזומנים ושווה מזומנים
1,056	1,029	7,035	מזומן מוגבל
126,513	31,785	31,730	מזומנים בחשבונות ליווי
86,905	248,393	44,802	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
159,826	184,412	206,829	מלאי בניינים ודירות למכירה
25,112	21,778	26,856	הלוואות לחברות מוחזקות
49,086	17,024	70,150	חייבים ויתרות חובה
512,515	576,019	517,070	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:			
10,430	11,867	10,672	השקעה בחברות מוחזקות
144,602	132,869	154,431	חייבים ויתרות חובה
-	41	3,190	מיסים נדחים
60,398	48,400	66,133	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
279,033	272,292	285,664	קרקעות לבנייה
3,820	983	3,741	נכס שיפוי
1,019	1,384	660	נכס זכות שימוש
787	430	1,302	רכוש קבוע, נטו
500,089	468,266	525,793	סה"כ נכסים לא שוטפים
1,012,604	1,044,285	1,042,863	

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 30 ביוני	
		2025	2026
מבוקר		בלתי מבוקר	
		אלפי ש"ח	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
115,035	150,419	178,771	אשראי מתאגידים בנקאיים
16,981	59,478	40,264	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
1,936	1,732	5,451	הלוואות מחברות מוחזקות
74,510	89,309	109,848	התחייבויות לבעלי מקרקעין
16,017	19,653	18,211	ספקים ונותני שירותים
19,537	25,938	18,400	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
21,942	12,207	16,841	זכאים ויתרות זכות
20,341	27,656	7,345	מיסים לשלם
286,299	386,392	395,131	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות:			
202,653	151,217	162,767	אגרות חוב
200,050	200,065	165,051	הלוואות שהתקבלו מאחרים
3,820	983	3,741	הפרשה לאחריות
308	749	-	התחייבות בגין חכירה
3,794	2,377	-	התחייבויות מיסים נדחים
410,625	355,391	331,559	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
315,680	302,502	316,173	סה"כ הון עצמי
1,012,604	1,044,285	1,042,863	

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

קורן שטרן סמנכ"ל כספים	יהודה ידידיה מנכ"ל ודירקטור	אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל	17 באוגוסט 2026 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---

רווחם 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
281,339	71,101	48,139	159,038	82,925	הכנסות ממכירות דירות
(187,780)	(45,691)	(33,939)	(105,764)	(57,559)	עלות מכירת דירות
93,559	25,410	14,200	53,274	25,366	רווח גולמי
(26,040)	(6,564)	(7,960)	(12,554)	(15,000)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,105)	(723)	(2055)	(1,562)	(2,343)	הוצאות מכירה ושיווק
48,008	(148)	340	47,307	547	הכנסות אחרות, נטו
(2,054)	(146)	(200)	(350)	(127)	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
109,368	17,829	4,325	86,115	8,443	רווח תפעולי
(29,576)	(6,978)	(7,592)	(13,613)	(14,385)	הוצאות מימון
17,267	3,992	4,365	6,988	8,739	הכנסות מימון
97,059	14,843	1,098	79,490	2,797	רווח לפני מיסים על הכנסה
(22,384)	(3,560)	(322)	(18,238)	(731)	מיסים על הכנסה
74,675	11,283	776	61,252	2,066	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 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
74,675	11,285	776	61,252	2,066	רווח לתקופה
התאמות:					
807	206	238	409	449	פחת והפחתות
22,384	3,559	322	18,238	731	מיסים על הכנסה ברווח או הפסד
2,054	146	200	350	127	חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו
(48,008)	198	(350)	(47,307)	(547)	הכנסות אחרות, נטו
12,309	2,986	3,226	6,625	5,646	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
715	165	72	382	161	תשלום מבוסס מניות
185	-	-	-	-	הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:					
128,173	(4,368)	20,068	(34,526)	42,992	ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות
(5,514)	26,922	(11,125)	5,419	(9,247)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
17,311	(2,408)	4,683	(160,470)	(1,749)	ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים
2,452	(2,064)	4,324	2,568	(1,326)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(43,022)	(13,125)	(16,841)	(28,986)	(22,913)	ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין
(11,133)	7,385	4,970	(7,543)	(2,187)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
(261)	(77)	(37)	(153)	(76)	ירידה בהפרשה לאחריות
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
(28,657)	(17,779)	(2,953)	(18,647)	(20,715)	מיסים ששולמו, נטו
124,470	13,031	7,573	(202,389)	(6,588)	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)
(173,987)	-	-	-	-	עליה במלאי מקרקעין לבניה
(49,517)	13,031	7,573	(202,389)	(6,588)	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 2025 מבוקר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:
(442)	(36)	(44)	(52)	(78)	רכישת רכוש קבוע
-	-	(219)	-	(219)	השקעה בחברה כלולה
(40,686)	(14,300)	(7,827)	(15,700)	(18,331)	מתן הלוואות
(77,744)	(9,783)	36,490	17,010	88,804	ירידה (עלייה) במזומן מוגבל וחשבונות ליווי
22,237	-	-	22,237	-	נכס פיננסי (קרן כספית)
(960)	(5,861)	17,005	(971)	1,875	החזר הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
4,376	716	1,125	1,701	2,613	ריבית שהתקבלה מפיקדונות
49,604	-	-	49,604	-	תמורה מממשות חברה כלולה
(43,615)	(29,264)	46,530	73,829	74,664	מזומנים, נטו, מפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון:
(15,000)	(15,000)	-	(15,000)	-	דיבידנד לבעלי מניות
51,039	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב
(103,654)	(35,351)	-	(60,965)	(17,076)	פירעון אגרות חוב
(955)	(218)	(219)	(437)	(437)	תשלומים בגין חכירה
1,233	39	677	135	677	תמורה מממשות אופציות
(108,108)	104,528	13,194	264,849	40,461	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
309,326	(28,099)	(4,447)	(28,099)	(12,839)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(1,696)	-	(2,411)	-	(2,411)	רכישה עצמית של מניות
(30,497)	(3,816)	(2,139)	(15,786)	(10,800)	ריבית ששולמה
101,688	22,083	4,655	144,697	(2,425)	מזומנים, נטו, מפעילות מימון
8,556	5,850	58,758	16,137	65,651	גידול (קיטון) במזומנים
55,461	65,748	70,910	55,461	64,017	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
64,017	71,598	129,668	71,598	129,668	יתרת מזומנים לסוף התקופה
					מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
8,647	-	1,489	-	1,489	הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות
51,698	42,679	-	42,679	55,191	הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין

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 ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף ב' להלן. המידע הכספי ביניים הנפרד של החברה כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

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

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

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

ביאור 2 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה:

- א. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם ליווי בפרויקט בקרית אונו, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.
- ב. למידע בדבר זכיה במכרז בעיריית בת ים, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.
- ג. למידע בדבר קבלת הכרעת שמאי ממשלתי בידי סיטי טק, ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2026.
- ה. למידע בדבר דיווח החברה בנוגע להתקשרות עם צד ג' בהסכם פינני בינוי ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.
- ו. למידע בדבר דיווח החברה בנוגע על התקשרות עם צד ג' בהסכם פינני בבית ים ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.
- ז. למידע בדבר הארכת החברה את התקשרותה עם גורם מלווה ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026.
- ח. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכמי פינני בינוי ראה ביאור 4' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 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 השני 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), התש"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.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38(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 השני 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), התש"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, להערכתי 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.

17 באוגוסט 2026

קורן שטרן, סמנכ"ל כספים

תאריך



פרק ד' מכתב הסכמה

17 באוגוסט, 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 17 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה רואה חשבון המבקר מיום 17 באוגוסט 2026 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,

זיו האפט

רואי חשבון