דוח רבעוני

30 בספטמבר 2026

תוכן עניינים

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 30 בספטמבר 2026

פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים ומידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2026

פרק ג'

הצהרות מנהלים

פרק ד'

מכתב הסכמה



פרק א'

דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה
ליום 30 בספטמבר 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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**") ודוח רבעון 1 לשנת 2026 אשר פורסם ביום 20 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-046483) ודוח רבעון 2 לשנת 2026 אשר פורסם ביום 18 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-076961) מצויים בפני הקורא. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 (להלן: "**הדוחות הכספיים ביניים**"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 15 IFRS בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות ההכרה בהכנסה של החברה ראו ביאור 2טו', לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2025.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. **תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית**

1.1. פרופיל החברה

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה בישראל ביום 20 בפברואר 1996 כחברה פרטית מוגבלת במניות, בערבון מוגבל, בשם – "דלטא אשבול 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, 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. <u>תיאור תמציתי של תחום פעילותה של החברה</u>

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

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

1.3. <u>התפתחות עסקי החברה בתקופת הדוח ולאחריה</u>

1.3.1. נכון למועד פרסום הדוח, החברה, במישרין ובאמצעות חברות בנות, עוסקת בקידום תכנון ובניה של 40 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), 15 פרויקטים בתכנון הכוללים 844 יחידות דיור (מתוכן 653 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה), 13 עתודות קרקע הכוללות 1,827 יחידות דיור (מתוכן 1,499 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) וכן 7 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), פרויקט כצנלסון גבעתיים (אשר מספר היחידות טרם ניתן לקביעה) 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)	383 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
	רבעון 2	6 יח"ד (ב-3 פרויקטים) ו-2 ביטולי חוזים (בפרויקט 1)	379 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
	רבעון 3	6 יח"ד (ב-3 פרויקטים)[3]	373 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
לאחר תאריך המאזן		7 יח"ד (ב-2 פרויקטים)	366 יח"ד (ב-4 פרויקטים)
סה"כ		**29 יח"ד**	**-**

1.3.3. נכון למועד פרסום הדוח, מספר בקשות המכירה (הרשמות) עומד על 15 יח"ד (ב-2 פרויקטים), בהיקף כספי כולל של כ-33,595 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.
3 בנוסף, במהלך רבעון 3 לשנת 2026 נמכרו כלל שטחי המסחר בפרויקט הסביון בית שמש בהיקף כספי של כ-36 מיליון ש"ח.

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 מיידים אשר פורסמו על ידי החברה בימים 2 בנובמבר 2025, 30 בדצמבר 2025 ו-29 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-082431, 2025-01-105004 ו-2026-01-010966) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.5. ביום 30 באוקטובר 2025 התקשרה החברה עם צד ג' (להלן: "**חברת הפרויקט**") ובעלי המניות בחברת הפרויקט, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "**בעלי המניות הקיימים**"), בהסכם הקצאה ובעלי מניות לפיו חברת הפרויקט תקצה לחברה מניות של חברת הפרויקט, אשר תהוונה 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 מיליוני 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, 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 מיידים 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 המיידי (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, 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 כצנלסון, 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.

1.3.13. ביום 18 באוגוסט 2026 קיבלה החברה היתר בנייה להקמת שלב א' בפרויקט. ההיתר כולל הקמת 3 מגדלים מגורים חדשים בני 28 קומות כ"א, על גבי קומה מסחרית. סה"כ בשלב א' כ-455 יחידות דיור למגורים ועוד שטחי מסחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 19 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-077578) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

1.3.14. ביום 6 באוקטובר 2026, לאחר תאריך המאזן, פרסמה רשות מקרקעי ישראל את חוברת המכרז בקשר עם המקרקעין הידועים כחלק מחלקות 1 ו-31 בגוש 7057, המצויים במתחם ברחוב אשדוד 2, 4, 6, 8 ו-10 וברחוב באר שבע 3 בתל אביב-יפו (להלן בס"ק זה: "**המקרקעין**" ו-"**המכרז**", בהתאמה). בהמשך להתקשרות החברה ביום 4 בפברואר 2024 בהסכם עם המחזיקים הבלעדיים במקרקעין, בכוונת החברה להשתתף במכרז. על המקרקעין חלה, בין היתר, תכנית תא/2725 (מס' 507-0270199) "מכבי יפו", המקנה זכויות להקמת כ-180 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ-15,300 מ"ר על המקרקעין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי אשר פורסם על ידי החברה ביום 7 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-091003) 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. <u>אירועים חריגים או חד פעמיים</u>

2.1. <u>פניית בעל מניות לקבלת מסמכים</u>

2.1.1. ביום 24 ביוני 2026 התקבלה בחברה פנייה מטעם בא כוחו של צד ג' (להלן: "**המבקש**"), אשר טען כי הוא מחזיק במניות החברה, שכללה דרישה לגילוי מסמכים מכוח סעיפים 194(ב) ו-198א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), בקשר עם הזדמנות עסקית לביצוע פרויקט ברחוב הירקון 144 בתל אביב (להלן בס"ק זה: "**הפרויקט**"). בפנייה טען המבקש, בין היתר, כי בעלי השליטה בחברה ניצלו הזדמנות עסקית של החברה בקשר עם הפרויקט (לעיל ולהלן: "**הפנייה**").

2.1.2. ביום 9 ביולי 2026 התכנסה ועדת הביקורת של החברה לדון בפנייה. באותו מועד מינתה ועדת הביקורת עו"ד מטעמה שילווה את החברה בטיפול בפנייה, ביקשה מהיועצים המשפטיים לקבל חוות דעת משפטית בנושא וכן הורתה על ביצוע בדיקה בלתי תלויה באמצעות מבקר הפנים של החברה. בדיקה זו התייחסה להוצאות, להתקשרויות ולפעילות הקשורות בפרויקט, וכן ביחס למנגנוני הבקרה וההפרדה בין פעילות החברה לבין פעילותם הפרטית של בעלי השליטה.

2.1.3. לאחר שקיבלה ועדת הביקורת את חוות הדעת כאמור ואת ממצאי הביקורת שנעשתה על ידי מבקר הפנים וקיימה מספר דיונים בנושא, נשלח ביום 15 בספטמבר 2026 מכתב תשובה לבא כוח המבקש, שבו נמסר כי דרישות המבקש נדחות, בין היתר, מהטעמים הבאים: המבקש לא ביסס את טענתו כי הוא מחזיק במניות החברה ולא צירף תיעוד להחזקתו במניות; טרם נוצרה הזדמנות עסקית לביצוע הפרויקט וממילא בעלי השליטה אינם מבצעים אותו; בין בעלי השליטה לבין בעלי המקרקעין נשוא

הפרויקט נחתם הסכם הרשאה לתכנון בלבד, לפיו בעלי השליטה ישאו בהוצאות לקידום הליכי תכנון (להלן בס"ק זה: "**הסכם ההרשאה**"); בעלי המקרקעין לא התחייבו כנגד כך לעסקה כלשהי ובהתאם הם אינם מחויבים לתנאי עסקה כלשהם; התחייבותם של בעלי המקרקעין מתמצה בחובה להשיב לבעלי השליטה את ההוצאות אם יבקשו להתקשר בעסקה עם אחרים. בהעדר הזדמנות עסקית מובן שלא נגזלה הזדמנות עסקית של החברה. אין להניח מראש שאם תבוא לעולם הזדמנות עסקית של החברה בעלי השליטה יפרו את כללי הדין הקשורים בכך והסכם ההרשאה לא מלמד כך אלא להפך. כן נמסר במכתב לבא כוח המבקש כי המתווה שנבחן ביחס לפרויקט הוא מתווה של קבוצת רוכשים ו/או שימוש פרטי, אשר עשוי לבוא בגדר החריגים הקבועים בהסדר תיחום הפעילות בין החברה לבין בעלי השליטה בה וכי הפנייה אינה עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 198א לחוק החברות ולכן לדעת החברה, אין מקום להגשת תביעה כלשהי כנגד בעלי השליטה.

2.1.4. יצוין כי בעקבות הבדיקה האמורה לעיל, העבירו בעלי השליטה לחברה סך כולל של כ-89 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ בגין הוצאות שהוציאה החברה בקשר לפרויקט.

2.2. ביום 18 בנובמבר 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, בכפוף לאישורה של האסיפה, הקצאה פרטית, ללא תמורה, של 24,139 אופציות (סדרה ב'), לא סחירות, של החברה, הניתנות למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה בהתאם למנגנון חלופת מימוש נטו, למר איתי ברלין, שהינו חתנו של מר יהודה ידידיה, המכהן כמנכ"ל החברה ודירקטור בה ומבעלי השליטה בחברה, המועסק בחברה במחלקת הפיתוח העסקי (להלן: "**מר ברלין**"). ההקצאה למר ברלין תבוצע בכפוף לאישור האסיפה הכללית המזומנת על פי דוח זימון האסיפה המתפרסם במקביל לדוח זה, בהתאם לתנאים שייקבעו בהסכם הקצאת מניות בינו לבין החברה, המובא לאישור האסיפה.

2.3. ביום 18 בנובמבר 2026 אישרו ועדת הביקורת (בשבתה גם כוועדת התגמול) ודירקטוריון החברה, בכפוף לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, המזומנת על פי דוח זימון האסיפה המתפרסם במקביל לדוח זה את אישור חידוש מתן התחייבות לפטור ולשיפוי לבעלי השליטה בחברה, מר ידידיה ומר אבי טוריסקי ולגב' דליה טוריסקי, רעייתו של מר טוריסקי המכהנת כסמנכ"לית שיווק ומכירות של החברה.

2.4. ביום 18 בנובמבר 2026, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 את הכללתם של ה"ה יהודה ידידיה אבי טוריסקי ודליה טוריסקי בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה ובפוליסות עתידיות (בין על ידי הארכת תוקף פוליסת הביטוח הקיימת ובין על ידי התקשרות בפוליסה אחרת, לרבות עם מבטח אחר).

3. <u>גיוס הון וחוב</u>

3.1. בתקופת הדוח במועדים שונים, הקצתה החברה סך כולל של 88,282 מניות של החברה, כתוצאה ממימוש 140,662 אופציות לא סחירות שהוענקו ללא תמורה לנושאי משרה ולעובדי החברה.

3.2. 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).

3.3. ביום 18 בנובמבר 2026 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה הקצאה פרטית לא מהותית, ללא תמורה, של 1,078,925 אופציות (סדרה ב'), לא סחירות, של החברה, הניתנות למימוש ל-1,078,925 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, לעובדים, נותן שירותים ולנושאי משרה בחברה

מתוכן 350,000 האופציות (סדרה ב') תוקצה לנאמן כמאגר אשר ישמש להענקות עתידיות של אופציות (סדרה ב').

4. **<u>תכנית רכישה עצמית של מניות החברה</u>**

ביום 9 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תכנית רכישה עצמית של מניות החברה, המהווה "חלוקה" בהתאם לחוק החברות בעלות כוללת בסך של עד 9.7 מיליון ש"ח, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 9 באפריל 2025 ועד ליום 8 באפריל 2027. רכישת מניות החברה (תתבצע מעת לעת בהתאם להזדמנויות בשוק, במועדים, במחירים ובהיקפים על-פי שיקול דעתה של הנהלת החברה (להלן: "**תכנית רכישת המניות**"). יצוין כי, 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).

5. **<u>השפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה והשפעתם על עסקי הקבוצה</u>**

5.1. <u>השפעות המצב הביטחוני על פעילות החברה</u>

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.

5.2. <u>השפעת האינפלציה ושינוי בשיעור הריבית על פעילות החברה</u>

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 3.25%. 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 הבנייה, זאת בהתאם לצרכי האשראי של כל פרויקט בביצוע. יצוין כי, צריכת האשראי השוטף של החברה בפרויקטים בביצוע מסוג של התחדשות עירונית וקומבינציה בדרך כלל קטנה יחסית היות ומרכיב הקרקע ממומן באמצעות הקמת יחידות הבעלים ומכוסה ברובו מתקבולי מכירות של יחידות דיור לרוכשים במהלך הקמת הפרויקט.

מסגרות אשראי של החברה, לרבות למימון עלויות הבניה מושפעות משינויים בריבית הפריים. נכון ליום 30 בספטמבר 2026 החברה צרכה אשראי לצורך מימון עלויות הבניה בפרויקטים בביצוע בהיקף כספי של כ-85 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.

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

6.1. מצב כספי

6.1.1. להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2026	2025		
מזומנים	102,104	76,056	64,475	עיקר הגידול במזומנים לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע משחרור עודפי פרויקטים שהסתיימו (הרצוג נתניה והגדוד העברי רעננה) בסך של כ-92 מיליון ש"ח ומגידול בהלוואות בפרויקטים בליווי בסך של כ-18 מיליון ש"ח, בניכוי תשלום ריבית בגין אגרות חוב (סדרות ב' ו-ג') וקרן אגרות חוב (סדרה ב') בסך כולל של כ-17 מיליון ש"ח, תשלומי מיסים בסך של כ-22 מיליון ש"ח ורכישה עצמית של מניות החברה בסך של כ-8 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השינויים בסעיף המזומנים ראו דוחות על תזרימי המזומנים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.
מזומן מוגבל	1,002	5,689	1,056	ללא שינוי מהותי.
מזומנים בחשבונות ליווי	31,192	22,377	129,310	המזומנים בחשבונות הליווי 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 ומהתקדמות בקצב הבנייה בפרויקטים, בקיזוז גידול בתקבולים מלקוחות.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,498	204,704	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	235,574	175,590	*179,312	הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע בעיקר מהכרה לראשונה בקרקע בפרויקט הסביון בית שמש (חלק החברה 50%) וממיון פרויקטים עתידיים למלאי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת המלאי כתוצאה מהתקדמות שוטפת של הפרויקטים בביצוע.
חייבים ויתרות חובה	69,215	38,424	*50,697	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מהלוואות שהועמדו לבעלי הקרקע בפרויקט הקריה האקדמית פתח תקווה בסך של כ-13 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	**483,585**	**522,839**	**511,754**	**-**
השקעה בחברה כלולה	4,255	3,642	3,824	ללא שינוי מהותי.
חייבים ויתרות חובה	157,601	136,826	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-13 מיליון ש"ח.
מיסים נדחים	7,309	2,094	2,282	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מדחיית הוצאות הנהלה וכלליות ומימון עבור פרויקטים עתידיים.
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	81,330	61,115	72,097	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע מהשקעות שבוצעו במהלך התקופה בפרויקטים המצויים בשלבי תכנון שהחברה מקדמת ומהיוון עלויות אשראי, בניכוי עלויות פרויקטים שמוינו למלאי בניינים ודירות למכירה.
קרקעות לבניה	291,506	275,402	279,033	עיקר הגידול לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מריביות ששולמו במהלך התקופה בגין קרקעות שנרכשו.
נכס שיפוי	-	4,809	3,861	הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע משינוי בפריסת נכס השיפוי לתקופה בזמן הקצר.
נכס זכות שימוש	477	1,201	1,019	ללא שינוי מהותי.
רכוש קבוע, נטו	1,312	461	786	ללא שינוי מהותי.

הסעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2026	2025		
סה"כ נכסים לא שוטפים	**543,790**	**485,550**	**507,503**	**-**
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	189,370	103,725	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	16,885	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	112,459	83,051	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	10,644	27,871	19,879	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע מירידה בהוצאות לשלם בגין קבלני ביצוע בפרויקטים שביצועם הסתיים.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	21,246	16,328	16,017	בהתאם לתקן הדיווח הכספי IFRS 15, ככל שהתקבולים מרוכשי הדירות עולים על ההכנסה שהוכרה בגין התקדמות הביצוע, רושמת החברה מקדמות בגין חוזים עם לקוחות.
זכאים ויתרות זכות	7,546	15,715	22,556	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע מתשלום למוסדות בסך הכל של כ-5 מיליון ש"ח, עדכון הפרשה לבדק בסך של כ-4 מיליון ש"ח, ותשלום ריבית אג"ח (סדרה ג') בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
מיסים לשלם	7,210	22,822	20,448	עיקר הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025 נובע מתשלום מיסים ששולם במהלך התקופה בסך של כ-22 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	**388,739**	**286,397**	**292,911**	**-**
אגרות חוב	162,960	202,461	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 מתאגידים בנקאיים 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	-	4,809	3,861	הקיטון לעומת יום 31 בדצמבר 2025, נובע משינוי בתקופת הפריסה של הפרשה לאחריות לזמן הקצר.
התחייבות בגין חכירה	-	537	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	**328,010**	**410,249**	**410,666**	**-**

(*) סווג מחדש

6.2. <u>תוצאות הפעילות העסקית של החברה</u>

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

הסעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2026	2025	2026	2025		
הכנסות ממכירות דירות	114,421	234,349	31,496	75,312	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.
הכנסות מדמי ניהול	935	-	935	-	-	חלק החברה (50%) מתקורה ופיקוח בפרויקט הסביון בית שמש.
עלות מכירת דירות	(81,958)	(159,093)	(24,370)	(53,184)	(187,853)	עלות מכירת דירות למגורים אשר משקפת את התקדמות העבודות, זאת בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה.
רווח גולמי	**33,398**	**75,256**	**8,061**	**22,128**	**93,485**	**-**
שיעור רווח גולמי להכנסות	**כ-29%**	**כ-32%**	**כ-25%**	**כ-29%**	**כ-33%**	**-**
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,870)	(18,939)	(5,783)	(6,306)	(26,154)	סעיף זה מורכב בעיקר מהוצאות שכר עובדים וקבלני משנה ודמי ניהול לבעלי השליטה בחברה.
הוצאות מכירה ושיווק	(3,297)	(2,066)	(954)	(504)	(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	554	47,358	15	239	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 בהפסדים בחברה כלולה, נטו	(22)	(37)	(8)	(9)	(40)	ללא שינוי מהותי.
רווח תפעולי	**9,763**	**101,572**	**1,331**	**15,548**	**110,088**	**-**
הוצאות מימון	(21,279)	(22,669)	(6,897)	(9,094)	(29,542)	הוצאות המימון של החברה מורכבות בעיקר מהוצאות מימון בגין אגרות החוב של החברה וכן הוצאות ריבית מהלוואה שהתקבלה מאחרים.
הכנסות מימון	14,144	11,643	5,406	4,619	16,329	הכנסות המימון מורכבות מהכנסות מפקדונות בנקאיים ונכסים פיננסיים וכן מהכנסות שערוך והכנסות ריבית מהלוואות שהחברה העמידה לצדדים שלישיים.
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	**2,628**	**90,546**	**(160)**	**11,073**	**96,875**	**-**
מיסים על הכנסה	(627)	(20,840)	95	(2,619)	(22,200)	הוצאות המס בתקופה המקבילה אשתקד הושפעו בעיקר מרווח החברה ממכירת מניות קריית שחקים.
סה"כ רווח (הפסד) נקי וכולל	**2,001**	**69,706**	**(65)**	**8,454**	**74,675**	**-**
שיעור רווח (הפסד) נקי וכולל להכנסות	**כ-2%**	**כ-30%**	**(0.2%)**	**כ-11%**	**כ-27%**	* יצוין כי, שיעור רווח הנקי לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 בנטרול הכנסות אחרות שהתקבלו בגין מכירת מניות קריית שחקים מסתכם לשיעור של כ-14%.

6.3. <u>תזרימי מזומנים ונזילות</u>

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-102 מיליון ש"ח.

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים מזומנים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים [תבדקו את ההסברים בשנית]
	2026	2025	2026	2025		
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	(31,251)	(159,798)	(23,685)	44,098	(50,790)	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לתקופה שימש בעיקר לתשלום מיסים וגידול במלאי, בקיזוז ירידה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות.
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	79,991	84,362	4,405	9,549	(42,744)	תזרים המזומנים מפעילות השקעה, נובע בעיקר ממשיכת עודפי פרויקטים שהסתיימו מחשבונות ליווי הפרויקטים בקיזוז מתן הלוואות בעלי קרקע ואחרים.
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	(11,111)	95,171	(8,686)	(49,525)	101,688	מזומנים נטו מפעילות מימון בתקופת הדוח שימשו לפרעון קרן אגרות חוב (סדרה ב'),ריביות ששולמו בגינם בקיזוז הלוואות שהתקבלו מתאגידים בנקאיים וביצוע תוכנית רכישה עצמית למניות החברה
יתרת מזומנים לסוף התקופה	102,104	76,056	102,104	76,056	64,475	---

6.4. <u>מקורות מימון</u>

החברה מממנת את פעילותה ממקורותיה העצמיים וכן מגיוסי הון וחוב (לפרטים נוספים אודות גיוסי הון וחוב ראו סעיפים 2 לעיל ו-13 להלן). גיוסי ההון והחוב כאמור, מסייעים לחברה בתמיכה ובהעצמת יכולות הפיתוח העסקי שלה וכן, בהעמדת ההון עצמי הנדרש על ידי הבנקים המלווים בעת ביצוע הפרויקטים. כמו כן, לצורך הקמת הפרויקטים, בסמוך לקבלת היתר הבניה, מתקשרת החברה בהסכמי ליווי עם תאגידי בנקאיים, בין היתר, לצורך העמדת מסגרות אשראי למימון עלויות הבנייה, 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 בספטמבר 2026 (אלפי ש"ח):

היקף ממוצע של אשראי לזמן קצר	152,203
היקף ממוצע של יתרת ספקים ונותני שירותים	15,262
היקף ממוצע של יתרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות	65,701
היקף ממוצע חלויות שוטפות של אגרות חוב	28,623

7. **<u>מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה</u>**

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע[4]	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2026	שיעור חתימות (%) 30.09.2026	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט[5]	היקף יח"ד לשיווק[6]	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכות החברה את הצפויות להכנסות[7]	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי										
פרויקטים מהותיים מאוד																			
הגדוד העברי 12- 14, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	6.2.2023	הסתיים	100%	100%	100%		כן	60	36	Q2/2023	Q2/2026	127,444	-	38,759	51,222	44%
המעפילים 5, רעננה	החברה	100%	תמ"א 38/2	8.12.2024	בביצוע	100%	77%	76%		כן	39	27	Q1/2025	Q3/2027	82,325	26	22,463	31,064	38%
מתחם הסביון, בית שמש[8]	עסקה משותפת בית שמש	50%	פינוי בינוי	9.3.2026	בביצוע	100%	2%	6%		כן[9]	542	470	Q2/2026	Q2/2030	525,299	20	84,982	169,151	19%
הקריה האקדמית , פתח תקווה	החברה	100%	קומבינציה + מכר	8.4.2021 19.7.2021 27.7.2022 20.9.2022	בביצוע	100%	35%	34%		כן	85	51	Q3/2025	Q3/2028	198,051	27	22,729	35,424	13%
הרצליה שבעת הכוכבים	החברה	100%	קומבינציה תמורות	31.05.2016	עתודת קרקע	100%	-	-		לא	307 יח"ד+4 00 מ"ר עיקרי מסחרי	307 יח"ד +400[10] מ"ר עיקרי מסחרי	Q4/2027	Q2/2032	757,033	41	136,395	208,727	22%
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																			
פרויקטים בביצוע																			
ביירון 13, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	1.2.2022	בביצוע	100%	60%			כן	12	3	Q4/2021	Q4/2027	26,144	72	3,581	4,809	16%
שדה בוקר, גבעתיים	החברה	100%	תמ"א 38/2	31.12.2024	ביצוע	100%	%16	19%		כן	32	18	Q4/2025	Q2/2028	78,735	37	13,976	23,811	22%
פרויקטים בתכנון																			
קליי 14- 16, תל אביב[11]	החברה	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח	תכנון	קליי 14 – 85% קליי 16 – 92%		-		לא	46	21	Q1/2027	Q3/2029	126,737	54	21,228	30,836	20%

4 בפרויקטים מסוג תחום ההתחדשות העירונית התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבניה.
5 בפרויקט בו טרם התקבל היתר בניה ע"פ תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבניה הקיים למועד זה.
6 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.
7 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).
8 היקף יח"ד בפרויקט והיקף יח"ד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%). בתוספת 1,732 מ"ר לשיווק שטחי מסחר.
9 יצוין כי, החברה קיבלה היתר בנייה להקמת שלב א' בפרויקט בלבד.
10 לרבות יחידות דיור אשר בקשר עמן קיימות לחברה התחייבויות על פי הסכמי תמורות שנחתמו עם בעלי המקרקעין.
11 מועד התחלת הביצוע כפוף להכרעת המפקחת על רישום מקרקעין ביחס לדייר סרבן בכל אחד מהבניינים. דיון בנושא הדיירים הסרבנים בפרויקט צפוי להתקיים בפני המפקחת בחודש ינואר 2027.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע[4]	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2026	שיעור חתימות (%) 30.09.2026	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט[5]	היקף יח"ד לשיווק[6]	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכות יה ביחס להכנסות הצפויות[7]	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
				לרשויות המס				הנדסי	כספי										
הרב קוק, נתניה[12]	החברה	100%	קומבינציה תמורות	16.5.2011	תכנון	100%		-		לא	50	50	Q1/2027	Q3/2029	115,471	26	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	Q1/2027	Q2/2029	57,526	40	9,572	14,033	20%
הבנים אבן יהודה[13]	החברה	100%	קומבינציה	22.2.2022 23.05.2022 7.9.2023	תכנון	[14]100%		-		לא	124	71	Q1/2027	Q3/2029	229,539	28	50,221	65,952	28%
נאות אריאל שרון, קריית אונו	החברה	100%	קומבינציה תמורות	24.8.2025	תכנון	100%		-		לא	123	123	Q2/2027	Q1/2031	301,887	32	50,723	80,612	20%
יפת 246, יפו	החברה	100%	קומבינציה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון	100%		-		לא	52	30	Q3/2027	Q2/2030	94,838	41	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	[15]285	Q3/2027	Q4/2031	1,846,351	28	402,309	527,187	28%
אחד העם 79, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	92%		-		לא	19	7	Q2/2027	Q4/2029	44,840	72	7,784	11,169	21%

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

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

14 יודגש כי נכון למועד פרסום הדוח, על פי הוראות התכנית, ניתן להפיק היתרי בניה ל-80% מכלל היחידות (היינו 124 יח"ד מתוך 155 יח"ד). כלל בעלי המקרקעין הנדרשים לצורך הפקת היתר הבניה (מבחינת היקף זכויותיהם) חתמו עם החברה על הסכמי קומבינציה.

15 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[4]	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2026	שיעור חתימות (%) 30.09.2026	שיעור חתימות למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט[5]	היקף יח"ד לשיווק[6]	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכות יה ביחס להכנסות הצפויות[7]	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי										
המגיד 10, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	90%		-		לא	16	6	Q2/2027	Q4/2029	42,432	70	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 לרשויות המס	תכנון בחברה בת	93%		-		לא	21	6	Q2/2027	Q4/2029	47,294	71	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 לרשויות המס	תכנון בחברה בת	75%		-		לא	12	4	Q2/2027	Q4/2029	39,675	66	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 לרשויות המס	תכנון בחברה בת	100%		-		לא	24	14	Q1/2027	Q3/2029	64,390	45	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 לרשויות המס	תכנון בחברה בת	75%		-		לא	11	7	Q1/2027	Q4/2029	34,076	49	4,878	7,381	17%
בצלאל 24, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת	77%		-		לא	19	8	Q3/2027	Q1/2030	47,509	68	7,781	11,782	20%

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע[4]	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2026	שיעור חתימות (%) 30.09.2026	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט[5]	היקף יח"ד לשיווק[6]	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכות יה ביחס להכנסו ת הצפויות[7]	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי										
עזריה מן האדומים 9, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תכנון בחברה בת		100%	-		לא	13	5	Q2/2027	Q4/2029	33,938	69	4,985	7,794	17%
עתודות קרקע																			
הדגנים 11-15, גבעתיים 16	החברה	100%	התחדשות עירונית	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע		73%	-		לא	71	38	Q2/2028	Q1/2031	132,127	36	24,058	33,215	22%
הגר"א, חדרה	החברה	100%	קומבינציה + תמורות + מכר	15.10.24 עבור עסקת המכר וקומבינצ יה תמורות	עתודת קרקע		100%	-		לא	370	317	Q2/2028	Q3/2032	752,759	19	143,391	197,829	24%
שלונסקי, תל אביב[17]	החברה	100%	פינוי בינוי	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע		77%	-		לא	108	78	Q2/2028	Q4/2030	306,627	41	64,335	85,731	27%
דרום מזרח רעננה	החברה	100%	קומבינציה + מכר	20.11.23	עתודת קרקע		100%	-		לא	190	149	Q1/2028	Q1/2031	529,223	31	146,933	185,007	38%
המגנים, בת ים	החברה	100%	קומבינציה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח	עתודת קרקע		100%	-		לא	107[18]	59	Q1/2028[19]	Q1/2031	260,344	27	51,494	69,565	25%

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

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

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

19 מועד התחלת ביצוע הבנייה כפוף לאישור תב"ע בסמכות הותמ"ל ולעמידה בהוראות חוק שיקום נזקי מלחמה בדרך של התחדשות עירונית, התשפ"ו-2026 (להלן: "**חוק השיקום**"). הפרויקט הנ"ל ופרויקט כיכר המגינים, בת ים, המסווג בטבלה כפרויקט אחר, צפויים להיכלל יחד במתחם אחד בהתאם להוראות חוק השיקום. החברה ממתינה להכרזתה כיזם שיקום במתחם, ולוחות הזמנים המשוערים של שני חלקיו אחידים. נכון למועד הדוח, בהתאם לסעיפים 78-77 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, קיימת הקפאה על הוצאת היתרי בנייה בשטחי התוכנית, אשר הובילה לשינוי בהערכות החברה לעניין המועד המשוער להתחלה ולסיום עבודות ההקמה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה שינוי בהערכותיה לסך ההכנסות והרווחיות מפרויקט המגנים.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע[4]	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2026	שיעור חתימות (%) 30.09.2026	שיעור חתימות למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט[5]	היקף יח"ד לשיווק[6]	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכות יה ביחס להכנסות הצפויות[7]	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
				לרשויות המס				הנדסי	כספי										
יפת 19-, 21, תל אביב	החברה	100%	קומבינציה + מכר	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע	100%	-			לא	100[20]	72	Q1/2029	Q1/2032	233,713	46	49,005	64,551	27%
סעדיה חתוכה, יהוד	החברה	100%	התחדשות עירונית	4.2.2025	עתודת קרקע	100%	-			לא	485[21]	448	Q1/2029	Q1/2034	1,198,195	23	295,029	375,429	33%
סוקולוב 64, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע בחברה בת	84%	-			לא	24	10	Q4/2027	Q3/2030	52,905	70	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 המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע בחברה בת	75%	-			לא	17	5	Q4/2027	Q1/2030	35,770	66	6,269	9,447	21%
אוסישקין 14-16, תל אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/2	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	עתודת קרקע בחברה בת	אוסישקין 14 – 70% אוסישקין 16 - 90%	-			לא	23	7	Q4/2027	Q3/2029	51,831	74	8,256	11,924	19%
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	69	6,783	10,013	20%
ביירון 5, תל אביב אביב	רותם שני ווי-אר בע"מ	100%	תמ"א 38/1	טרם התקיימו התנאים המתלים	עתודת קרקע בחברה בת	88%	-			לא	11	3	Q2/2029	Q1/2032	26,343	67	3,493	5,862	15%

20 בתוספת של כ-9.5 אלפי מ"ר שטחי מסחר.
21 בתוספת של כ-11.8 אלפי מ"ר שטחי מסחר.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע[4]	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2026	שיעור חתימות (%) 30.09.2026	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט[5]	היקף יח"ד לשיווק[6]	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכות יה ביחס להכנסות הצפויות[7]	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
				לדיווח לרשויות המס				הנדסי	כספי										
פרויקטים אחרים[22]																			
הרצליה שבעת הכוכבים[23]	סי טי טק בע"מ	8% (בשרשור 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[24]	החברה	100%	קומבינציה		הליכי תכנון תב"ע	100%		-		לא	120	78	טרם ניתן להערכה						
נווה כפיר, תל אביב[25]	נווה כפיר המתחדשת בע"מ	70%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 25 להלן	68%		-		לא	279	208	Q2/2028	Q2/2032	337,197	25	47,179	70,076	16%
גבעת חן, בינימינה[26]	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 26 להלן	90%		-		לא	440	260	טרם ניתן להערכה						
המחרוזת, תל אביב[27]	חברת פרויקט	50%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 27 להלן	72%		-		לא	700	428	4/2028Q	Q4/2032	טרם ניתן להערכה				

22 פרויקטים אחרים מייצגים פרויקטים אשר טרם סווגו כמלאי בדוחות הכספיים של החברה (למעט פרויקט שכונה צפון מערבית נס ציונה אשר סווג תחת אחרים לנוכח מצבו הסטטוטורי.

23 נכון למועד הדוח, טרם התקבלו שומות סופיות מטעם מנהל מקרקעי ישראל, לפיכך החברה אינה יכולה להעריך את המועדים לביצוע הפרויקט וכן אינה יכולה לאמוד את ההכנסות הצפויות והרווחיות מהפרויקט.

24 לאור עיכובים בתהליכים הסטטוטוריים מול הרשות המקומית, אין החברה יכולה לאמוד באופן מהימן את מועד ההתחלה המשוער של הפרויקט, היקפו ואת זכויות החברה בו. יצויין כי מימוש הפרויקט מותנה בקידום הליכי תב"ע המקודמת ע"י הותמ"ל.

25 החברה התקשרה בהסכם מייסדים להקמת חברה משותפת (חלק החברה בפרויקט 70%) לקידומו של פרויקט מגורים בשכונת נווה כפיר, תל אביב. היקף יח"ד בפרויקט והיקף היח"ד לשיווק המוצג בטבלה מייצגות את הפרויקט בכללותו (100%). היקף הפרויקט ומועדי התחלה והסיום שלו הינם מותנים בהשלמת הליכי תכנון התב"ע אשר מקודמת על ידי החברה.

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

27 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. המועד המשוערים הינם בהנחת ביצוע בשלב אחד, ככל ויבוצע ב-2 שלבים המועדים צפויים להתארך.

שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	סוג הפרויקט	מועד רכישת הקרקע[4]	סטטוס פרויקט ליום 30.09.2026	שיעור חתימות (%) 30.09.2026	שיעור חתימות (%) סמוך למועד הפרסום	שיעור השלמה ליום 30.09.2026		האם התקבל היתר בניה	היקף יח"ד בפרויקט[5]	היקף יח"ד לשיווק[6]	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה	מועד משוער לסיום עבודות הקמה	סך הכנסות צפויות (אלפי ש"ח)	הנחות המפתח על פיהן ביססה החברה את הערכות יה ביחס להכנסות הצפויות[7]	סך רווח צפוי לפני מס (אלפי ש"ח)	רווח גולמי כולל (אלפי ש"ח)	שיעור רווח (לפני מס) לעלות
								הנדסי	כספי										
כיכר המגנים, בת ים[28]	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 27 להלן		69%	-		לא	421	302	Q1/2028	Q1/2031	טרם ניתן להערכה				
כצנלסון, גבעתיים[29]	החברה	100%	פינוי בינוי		ראה הערת שוליים מס' 28 להלן		70%	-		לא					טרם ניתן להערכה				

8. עדכון בדבר פרויקטים שאינם מהותיים מאוד של החברה

שם הפרויקט		החלק האפקטיבי של החברה בפרויקט	נתונים לפי 100%						
			2026						2025
			לאחר תאריך המאזן	כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שדה בוקר, גבעתיים	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	100%	-	4	-	2	1	1	4
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)		-	502	-	229	105	168	313
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח)		-	38	-	37	38	41	42

28 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.

29 לאור השלב התכנוני של הפרויקט, מובהר כי בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף היחידות במתחם. יחד עם זאת, היקף הפרויקט הכולל לא יפחת מ-175 יחידות דיור למגורים (בתוספת שטחי תעסוקה ומסחר) והיקפו הסופי ייקבע לאחר אישורה של תכנית בניין עיר חדשה שתאושר למתחם, ככל שתאושר אשר תהיה בהתאם למסמך המדיניות להתחדשות עירונית החלה על אזור צפון-מערב גבעתיים ולכדאיות כלכלית בהתאם לתקן שמאי 21.1.

9. פרויקטים מהותיים מאוד

9.1 פרויקט הגדוד העברי 14-12, רעננה

9.1.1 עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

		2026					2025	2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	30,213	-	30,213	30,213	30,213	31,326	30,934
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	6,371	-	6,371	6,371	6,165	5,975	5,150
	עלויות מצטברות בגין בניה	60,782	-	60,782	60,782	56,776	51,640	27,820
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,886	-	3,886	3,886	3,651	3,433	2,139
	סה"כ עלות מצטברת	**101,252**	-	**101,252**	**101,252**	**96,805**	**92,374**	**66,043**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**101,252**	-	**101,252**	**101,252**	**96,805**	**92,374**	**66,043**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)[30]	-	-	-	-	1,574	841	1,233
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	274	2,692
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	2,108	-	2,108	2,108	3,802	8,899	31,243
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	-	-	-	-	322	473	797
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**2,108**	-	**2,108**	**2,108**	**5,698**	**10,486**	**35,965**
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	100%	-	100%	100%	93%	85%	48%
	מועד השלמת בניה צפוי	Q2/2026	-	Q2/2026	Q2/2026	Q2/2026	Q2/2026	Q1/2026

9.1.2 שיווק הפרויקט

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

9.1.3 יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכמת לסך של כ-12,450 אלפי ש"ח.

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

9.2. <u>פרויקט המעפילים 5, רעננה</u>

9.2.1. <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)</u>

		2026					2025	2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה[31]	25,615	-	25,615	25,615	25,615	25,615	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	9,356	-	9,356	8,020	7,102	6,377	-
	עלויות מצטברות בגין בניה	28,185	-	28,185	28,152	22,959	17,761	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	2,100	-	2,100	1,577	1,488	1,480	-
	סה"כ עלות מצטברת	**65,256**	-	**65,256**	**63,364**	**57,164**	**51,233**	-
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**65,256**	-	**65,256**	**63,364**	**57,164**	**51,233**	-
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)[32]	14	-	14	14	14	8	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,885	-	2,885	-	99	814	-
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	10,934	-	10,934	8,715	14,660	19,858	-
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	643	-	643	862	872	833	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**14,476**	**-**	**14,476**	**9,591**	**15,645**	**21,513**	-
	שיעור השלמה כספי (%)	76%	-	76%	70%	58%	45%	-
	מועד השלמת בניה צפוי	Q3/2027	-	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	Q3/2027	-

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

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

9.2.2. <u>שיווק הפרויקט</u>

		2026					2025	2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	מס' יחידות דיור	3	-	-	2	1	3	14
	יחידות דיור (מ"ר)	381	-	-	258	123	346	1,152
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	36.9	-	-	36.5	37.9	34.9	32.4
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	מס' יחידות דיור	20	-	20	20	18	17	14
	יחידות דיור (מ"ר)	1,879	-	1,879	1,879	1,621	1,498	1,152
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	34	-	34	34	33	33	32.4
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	**82,325**	-	**82,325**	**82,215**	**80,533**	**80,847**	**76,694**
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	**63,829**	-	**63,829**	**63,720**	**53,994**	**50,146**	**37,350**
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	78%	-	78%	78%	67%	62%	49%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	מס' יחידות דיור	7	-	7	7	9	10	13
	יחידות דיור (מ"ר)	710	-	710	710	968	1,091	1,437
	שטחי מסחר (מ"ר)	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)		14,661	-	14,661	14,255	18,837	**-**	19,296
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	-	-	-	-	1	**-**
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		-	-	-	-	-	38	**-**

9.2.3. <u>יתרת העודפים מהפרויקט</u>

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכמת לסך של כ-28,133 אלפי ש"ח.

9.3. <u>פרויקט הסביון, בית שמש</u>

9.3.1. <u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח) במונחי 100% מהפרויקט</u>

		2026					2025	2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	113,700	-	113,700	110,382	110,382	-	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	59,778	-	59,778	39,067	37,104	28,004	21,261
	עלויות מצטברות בגין בניה	14,163	-	14,163	9,207	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	3,920	-	3,920	568	2,501	2,206	-
	סה"כ עלות מצטברת	**191,561**	-	**191,561**	**159,224**	**149,987**	**30,210**	**21,261**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**191,561**	-	**191,561**	**159,224**	**149,987**	**30,210**	**21,261**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	14,140	-	14,140	17,457	17,457	19,320	13,600
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	58,886	-	58,886	79,597	81,560	90,660	90,155
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	532,837	-	532,837	537,793	547,000	547,000	551,500
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	50,547	-	50,547	53,899	51,966	52,261	49,413
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**656,410**	**-**	**656,410**	**688,746**	**697,983**	709,241	**704,668**
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	11%	-	11%	7%	5%	4%	3%
	מועד השלמת בניה צפוי	Q2/2030	-	Q2/2030	Q2/2030	Q2/2030	Q1/2030	Q2/2029

9.3.2. <u>שיווק הפרויקט</u>[33]

		2026					2025	2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	מס׳ יחידות דיור	13	-	3	3	7	33	95
	יחידות דיור (מ״ר)	1,367	-	259	317	792	4,220	11,881
	שטחי מסחר (מ״ר)	1,732	-	1,732	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ״ר (ללא מע״מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש״ח)	21.2	-	21.0	20.7	21.5	19.6	19.4
	שטחי מסחר (מ״ר)	21.4	-	21.4	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	מס׳ יחידות דיור	139	-	139	136	135	128	95
	יחידות דיור (מ״ר)	17,201	-	17,201	16,942	16,893	16,101	11,881
	שטחי מסחר (מ״ר)	1,732	-	1,732	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ״ר (ללא מע״מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש״ח)	19.7	-	19.7	20.3	20.2	19.6	19.5
	שטחי מסחר (מ״ר)	21.0	-	21.0	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט[34]	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש״ח)	**1,050,599**	-	**1,050,599**	**1,068,894**	**1,068,894**	**1,068,894**	**1,034,929**
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש״ח)	**371,001**	-	**371,001**	**344,714**	**340,904**	**315,462**	**232,629**
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	35%	-	35%	32%	32%	30%	22%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	מס׳ יחידות דיור	331	-	331	334	335	342	375
	יחידות דיור (מ״ר)	34,509	-	34,509	34,768	34,817	35,609	39,829
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	1,732	1,732	1,732	1,732
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש״ח)		123,915	-	123,915	107,875	100,990	21,294	16,212
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		5	-	5	2	-	3	25
מחיר ממוצע למ״ר (ללא מע״מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		25.4	-	25.4	21.4	-	21.3	19.6

9.3.3. <u>יתרת העודפים מהפרויקט (במונחי 100%)</u>

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכמת לסך של כ-186,204 אלפי ש״ח.

33 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.
34 תחילת שיווק עבור שלב א׳ בפרויקט בלבד.

9.4. פרויקט הקריה האקדמית, פתח תקווה

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

		2026					2025	2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	64,844	-	64,844	64,844	64,844	64,844	30,049
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	17,778	-	17,778	17,018	16,285	15,310	2,963
	עלויות מצטברות בגין בניה	35,562	-	35,562	24,245	14,128	8,670	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,805	-	1,805	1,507	566	262	1
	סה"כ עלות מצטברת	**119,989**	-	**119,989**	**107,614**	**95,823**	**89,086**	**33,013**
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**119,989**	-	**119,989**	**107,614**	**95,823**	**89,086**	**33,013**
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	7,006	-	7,006	7,006	7,006	-	2,471
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	2,116	-	2,116	2,821	3,338	3,913	17,158
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	67,499	-	67,499	78,443	86,945	92,041	89,170
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	2,807	-	2,807	2,989	3,698	4,014	6,327
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**79,428**	-	**79,428**	**91,259**	**100,987**	**99,968**	**115,126**
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	34%	-	34%	25%	15%	11%	3%
	מועד השלמת בניה צפוי	Q3/2028	-	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q3/2028	Q1/2028

9.4.2. שיווק הפרויקט

		2026					2025	2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	מס׳ יחידות דיור	4	-	1	-	3	10	9
	יחידות דיור (מ״ר)	442	-	150	-	292	1,299	1,154
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-	-
מחיר ממוצע למ״ר (ללא מע״מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (באלפי ש״ח)	28	-	27	-	29	27	28
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה:	מס׳ יחידות דיור	23	-	23	22	22	19	9
	יחידות דיור (מ״ר)	2,895	-	2,895	2,745	2,745	2,453	1,154
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-			-	-
מחיר ממוצע למ״ר (ללא מע״מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור (באלפי ש״ח)	27	-	27	27	27	27	28
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה״כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש״ח) [35]	**181,535**	**-**	**181,535**	**181,417**	**180,550**	**181,571**	**173,174**
	סה״כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש״ח)	**78,982**	**-**	**78,982**	**74,909**	**74,927**	**67,146**	**32,424**
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	44%	-	44%	41%	41%	37%	19%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:	מס׳ יחידות דיור	28	-	28	29	29	32	42
	יחידות דיור (מ״ר)	3,743	-	3,743	3,893	3,893	4,185	5,484
	שטחי מסחר (מ״ר)	-	-	-	-	-	-	-
סה״כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש״ח)		67,784	-	67,784	63,181	56,195	56,164	27,187
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		2	-	2	-	-	1	3
מחיר ממוצע למ״ר (ללא מע״מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח		29	-	29	-	-	27	26

9.4.3. יתרת העודפים מהפרויקט

יתרת העודפים הצפויה מהפרויקט ליום 30 בספטמבר 2026 מסתכמת לסך של כ-60,877 אלפי ש״ח.

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

9.5. פרויקט שבעת הכוכבים, הרצליה

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

		2026					2025	2024
		כל התקופה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	1,659	-	1,659	1,659	1,659	1,659	-
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	5,990	-	5,990	4,934	4,561	4,558	-
	עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	829	-	829	705	584	467	-
	סה"כ עלות מצטברת	**8,478**	-	**8,478**	**7,298**	**6,804**	**6,684**	-
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	**8,478**	-	**8,478**	**7,298**	**6,804**	**6,684**	-
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	43,750	-	43,750	43,750	43,750	43,750	-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	56,232	-	56,232	57,289	57,661	57,664	-
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	417,089	-	417,089	417,089	417,089	417,089	-
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	22,757	-	22,757	22,881	23,002	23,119	-
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**539,828**	-	**539,828**	**541,009**	**541,502**	**541,622**	-
	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	-	-	-	-	-	-	-
	מועד השלמת בניה צפוי	Q2/2032	-	Q2/2032	Q4/2031	Q3/2031	Q2/2031	-

9.5.2. 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, מיסים ואגרות, בניה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פרטי המידע"). הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ועל תכניותיה העסקיות ובכלל זה אומדנים בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים של היחידות בפרויקטים, קצב המכירות, עמידת הרוכשים וקבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים ואינם בשליטת החברה בלבד. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם אופן התקדמות הבניה, קצב קבלת היתרי בניה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובניה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והעתידיים ליחידות דיור באיזורים אלו, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים וקבלני הביצוע בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים, שינוי לרעה במצב המשק ובשוק הנדל"ן בפרט וכן התקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח התקופתי לשנת 2025. לפיכך, אין וודאות כי הערכות אלו תתממשנה.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

10. **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.

11. **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.

12. **פרטים אודות מבקר הפנים של החברה**

12.1. 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.

12.2. 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

13. **גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב**

13.1 להלן פרטים לגבי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, אשר במחזור, כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות, נכון למועד פרסום הדוח:

		אגרות החוב (סדרה ג')
מועד הנפקה		28/07/2024
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)		155,130
מועד הגדלת הסדרה		21/07/2025
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)		205,130
שווי נקוב ליום 30.09.2026 (באלפי ש"ח)		205,130
שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2026 (באלפי ש"ח)		ל"ר
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.2026 (באלפי ש"ח)		-
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2026 (באלפי ש"ח)		203,224
שווי בורסאי ליום 30.09.2026 (אלפי ש"ח)		211,058
סוג ושיעור הריבית		ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.5%
מועדי תשלום הקרן		שלושה (3) תשלומים לא שווים, כדלהלן: (1) ביום 31 במרץ 2027 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'); (2) ביום 31 במרץ 2028 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'); (3) ביום 31 במרץ 2029 תפרע החברה 40% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').
מועדי תשלום הריבית		הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל) וביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) כאשר תשלום הריבית האחרון יהיה ביום 31 במרץ 2029. כל תשלום ריבית הינו בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפנייה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט בשטר הנאמנות של החברה).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)		אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה		לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה		החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן של אגרות החוב (סדרה ג'), אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת נאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.
	שם האחראי על סדרת אגרות החוב	דן אבנון.
	דרכי התקשרות	bonds@hermetic.co.il טלפון: 03-5544553.
	כתובת למשלוח מסמכים	דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.
החברה המדרגת		-
דירוג האג"ח במועד ההנפקה		-
דירוג האג"ח ליום 30.09.2026		-
היסטוריית דירוג		-
האם בתום תקופת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?		למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג').
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות?		למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.
האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?		לא.
האם מהותית בהתאם לסעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?		כן.

13.2. <u>עמידה באמות מידה פיננסיות של החברה</u>

	אמות מידה פיננסיות	ערך ליום 30 בספטמבר 2026 (באלפי ש"ח)
אגרות חוב (סדרה ג')	הון עצמי שלא יפחת מ-90 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2026 הסתכם לסך של כ-310,626 אלפי ש"ח.
	אם היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה יעלה על 85% במשך שני רבעונים רצופים.	ליום 30 בספטמבר 2026 החוב פיננסי נטו עומד על סך של כ-393,362 אלפי ש"ח וה-CAP נטו עומד על סך של כ-703,987 אלפי ש"ח, בהתאם לכך, היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה מסתכם לשיעור של כ-56%.

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

14. **<u>גילוי בהתאם לסעיפים 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>**

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד בסך של 31,251 אלפי ש"ח וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח סולו בסך של 28,764 אלפי ש"ח. במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 בנובמבר 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-102 מיליוני ש"ח, ההוצאות וההשקעות הצפויות של החברה בסך כולל של 688 מיליוני ש"ח לתקופת התזרים וכן התחייבויות החברה השוטפות ושאינן שוטפות (לרבות בגין אגרות החוב הקיימות של החברה) במהלך תקופת התזרים בסך של 286 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 1,302 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.

15. <u>גילוי אודות הלוואות עם תניית הפרה צולבת</u>

שם המלווה	סכום האשראי ליום 30 בספטמבר 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)	16,690	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 מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של הסכם הליווי הנ"ל.
אגרות חוב (סדרה ג')	205,130	אם הלוואה מהותית[36] של החברה או של חברה מאוחדת של החברה הועמדה לפירעון מיידי והדרישה לפירעון מיידי של ההלוואה המהותית כאמור לא הוסדרה או נדחתה ו/או החברה לא פרעה את החוב שהועמד לפירעון מיידי כאמור תוך שלושים (30) ימים מהמועד שהועמדה ההלוואה המהותית לפירעון מיידי, 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 מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ג') תעמודנה לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי 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.

16. **<u>אומדנים חשבונאיים מהותיים</u>**

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.

17. **<u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות</u>**

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

36 "**הלוואה מהותית**" משמעה הלוואה ו/או מספר הלוואות במצטבר, מתאגיד/ים בנקאי/ים או מגוף/פים פיננסי/ים אחר ו/או מגוף אחר שעיקר עיסוקו מתן הלוואות, שיתרת הערך ההתחייבותי בגינה ו/או בגינן, לפי העניין, במועד העמדתה לפירעון מיידי, 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 מיידי 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.

אבי טוריסקי, יו"ר הדירקטוריון	**יהודה ידידיה, דירקטור ומנכ"ל**

תאריך אישור הדוח ביום 18 בנובמבר 2026.



פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ומידע כספי נפרד ליום 30 בספטמבר 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

תוכן העניינים

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

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

מבוא

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל אביב, 18 בנובמבר 2026

זיו האפט

רואי חשבון

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים	102,104	76,056	64,475
מזומן מוגבל	1,002	5,689	1,056
מזומנים בחשבונות ליווי	31,192	22,377	129,310
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,498	204,704	86,904
מלאי בניינים ודירות למכירה	235,574	175,590	179,312
חייבים ויתרות חובה	69,215	38,424	50,697
סה"כ נכסים שוטפים	**483,585**	**522,839**	**511,754**
נכסים לא שוטפים:			
השקעה בחברה כלולה	4,255	3,642	3,824
חייבים ויתרות חובה	157,601	136,826	144,601
מיסים נדחים	7,309	2,094	2,282
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	81,330	61,115	72,097
קרקעות לבנייה	291,506	275,402	279,033
נכס שיפוי	-	4,809	3,861
נכס זכות שימוש	477	1,201	1,019
רכוש קבוע, נטו	1,312	461	786
סה"כ נכסים לא שוטפים	**543,790**	**485,550**	**507,503**
	1,027,375	**1,008,389**	**1,019,257**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	189,370	103,725	115,035
חלויות שוטפות של אגרות חוב	40,264	16,885	16,981
התחייבויות לבעלי מקרקעין	112,459	83,051	81,995
ספקים ונותני שירותים	10,644	27,871	19,879
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	21,246	16,328	16,017
זכאים ויתרות זכות	7,546	15,715	22,556
מיסים לשלם	7,210	22,822	20,448
סה"כ התחייבויות שוטפות	**388,739**	**286,397**	**292,911**
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב	162,960	202,461	202,653
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	165,050	200,065	200,050
הפרשה לאחריות	-	4,809	3,861
התחייבות בגין חכירה	-	537	308
התחייבויות מיסים נדחים	-	2,377	3,794
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**328,010**	**410,249**	**410,666**
סה"כ הון עצמי	**310,626**	**311,743**	**315,680**
	1,027,375	**1,008,389**	**1,019,257**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

18 בנובמבר 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אבי טוריסקי יו"ר דירקטוריון	יהודה ידידיה מנכ"ל ודירקטור	קורן שטרן סמנכ"ל כספים

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
הכנסות ממכירות דירות	114,421	234,349	31,496	75,312	281,338
הכנסות מדמי ניהול	935	-	935	-	-
עלות מכירת דירות	(81,958)	(159,093)	(24,370)	(53,184)	(187,853)
רווח גולמי	**33,398**	**75,256**	**8,061**	**22,128**	**93,485**
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,870)	(18,939)	(5,783)	(6,306)	(26,154)
הוצאות מכירה ושיווק	(3,297)	(2,066)	(954)	(504)	(4,105)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	554	47,358	15	239	46,902
חלק החברה בהפסדים בחברה כלולה, נטו	(22)	(37)	(8)	(9)	(40)
רווח תפעולי	**9,763**	**101,572**	**1,331**	**15,548**	**110,088**
הוצאות מימון	(21,279)	(22,669)	(6,897)	(9,094)	(29,542)
הכנסות מימון	14,144	11,643	5,406	4,619	16,329
רווח לפני מיסים על הכנסה	**2,628**	**90,546**	**(160)**	**11,073**	**96,875**
מיסים על הכנסה	(627)	(20,840)	95	(2,619)	(22,200)
סך הכל רווח נקי וכולל	**2,001**	**69,706**	**(65)**	**8,454**	**74,675**
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	2,002		(65)		74,688
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)		-		(13)
רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה:					
רווח נקי בסיסי	**0.13**	**4.60**	**(0.00)**	**1.29**	**4.8**
רווח נקי מדולל	**0.12**	**4.33**	**(0.00)**	**1.27**	**4.6**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר):

	הון מניות	פרמיה	אופציות סדרה 2	קרן הון	מניות באוצר	יתרת עודפים	סך ההון המיוחס לחברה	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	**15,276**	**53,297**	**4,231**	**3,969**	**(50)**	**238,995**	**315,718**	**(38)**	**315,680**
שינויים במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:									
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	233	-	-	233	-	233
מימוש אופציות לעובדים	88	52	-	(140)	-	-	-	-	-
מימוש אופציות למניות	27	703	(53)	-	-	-	677	-	677
רכישת מניות באוצר	-	(7,732)	-	-	(233)	-	(7,965)	-	(7,965)
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	2,002	2,002	(1)	2,001
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**15,391**	**46,320**	**4,178**	**4,062**	**(283)**	**240,997**	**310,665**	**(39)**	**310,626**

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

	הון מניות	פרמיה	אופציות סדרה 2	קרן הון	מניות באוצר	יתרת עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)	**15,110**	**53,592**	**4,328**	**3,420**	**-**	**179,282**	**255,733**
שינויים במהלך התקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:							
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	548	-	-	548
מימוש אופציות למניה	120	1,219	(89)	(115)	-	-	1,135
רכישת מניות באוצר	-	(366)	-	-	(13)	-	(379)
דיבידנד לבעלי המניות	-	-	-	-	-	(15,000)	(15,000)
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	69,706	69,706
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**15,230**	**54,445**	**4,239**	**3,853**	**(13)**	**233,988**	**311,743**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר):

	הון מניות	פרמיה	אופציות סדרה 2	קרן הון	מניות באוצר	יתרת עודפים	סך ההון המיוחס לחברה	הון המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל
	אלפי ש"ח								
יתרה ליום 1 ביולי 2026	**15,333**	**51,679**	**4,178**	**4,084**	**(124)**	**241,062**	**316,212**	**(39)**	**316,173**
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026:									
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	72	-	-	72	-	72
מימוש אופציות לעובדים	58	36	-	(94)	-	-	-	-	-
מימוש אופציות למניות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
רכישת מניות באוצר	-	(5,395)	-	-	(159)	-	(5,554)	-	(5,554)
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	(65)	(65)	-	(65)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	**15,391**	**46,320**	**4,178**	**4,062**	**(283)**	**240,997**	**310,665**	**(39)**	**310,626**

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

	הון מניות	פרמיה	אופציות סדרה 2	קרן הון	מניות באוצר	יתרת עודפים	סך הכל
	אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 ביולי 2025	**15,178**	**53,765**	**4,318**	**3,706**	**-**	**225,534**	**302,502**
שינויים במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025:							
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	166	-	-	166
מימוש אופציות למניה	52	1,046	(79)	(19)	-	-	1,000
רכישת מניות באוצר	-	(366)	-	-	(13)	-	(379)
רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	8,454	8,454
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**15,230**	**54,445**	**4,239**	**3,853**	**(13)**	**233,988**	**311,743**

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):

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה	2,001	69,706	(65)	8,454	74,675
התאמות:					
פחת והפחתות	680	571	230	162	809
מיסים על הכנסה ברווח או הפסד	627	20,840	(95)	2,619	22,200
חלק החברה בהפסדי חברה כלולה, נטו	22	37	8	9	40
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(554)	(47,358)	(15)	(239)	(46,902)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	7,135	11,026	1,491	4,475	13,213
תשלום מבוסס מניות	233	548	72	166	727
הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו	-	-	-	-	1,161
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,037	9,464	1,045	43,990	128,174
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(6,986)	(5,496)	2,797	(13,299)	(1,173)
ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	(16,798)	(152,829)	(13,524)	10,264	11,779
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(9,235)	10,687	(8,295)	8,090	2,695
ירידה בהתחייבות לבעלי מקרקעין	(30,318)	(34,147)	(7,405)	(5,205)	(43,022)
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות	(1,496)	(14,803)	602	(7,543)	(10,863)
עלייה (ירידה) בהפרשה לאחריות	1,219	(222)	1,295	(69)	(261)
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
מיסים ששולמו, נטו	(21,818)	(27,822)	(1,826)	(7,776)	(30,055)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)	**(31,251)**	**(159,798)**	**(23,685)**	**44,098**	**123,197**
עליה במלאי מקרקעין לבניה	-	-	-	-	**(173,987)**
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	**(31,251)**	**(159,798)**	**(23,685)**	**44,098**	**(50,790)**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(78)	(62)	-	(10)	(442)
השקעה בחברה כלולה	(219)	-	-	-	-
החזר (מתן) הלוואות	(22,874)	(15,203)	(4,543)	497	(40,686)
ירידה (עליה) במזומן מוגבל וחשבונות ליווי	100,362	24,467	8,761	7,479	(77,833)
נכס פיננסי (קרן כספית)	-	22,237	-	-	22,237
ריבית שהתקבלה מפיקדונות	2,800	3,319	187	1,583	4,376
תמורה ממימוש חברה כלולה	-	49,604	-	-	49,604
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	**79,991**	**84,362**	**4,405**	**9,549**	**(42,744)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
דיבידנד לבעלי מניות	-	(15,000)	-	-	(15,000)
הנפקת אגרות חוב	-	51,039	-	51,039	51,039
פירעון אגרות חוב	(17,076)	(103,655)	-	(42,690)	(103,654)
תשלומים בגין חכירה	(656)	(653)	(219)	(216)	(955)
תמורה ממימוש אופציות	677	1,135	-	1,000	1,233
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	53,954	279,439	13,493	14,591	309,326
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(15,259)	(89,450)	(2,420)	(61,351)	(108,108)
רכישה עצמית של מניות	(7,965)	(381)	(5,554)	(381)	(1,696)
ריבית ששולמה	(24,786)	(27,303)	(13,986)	(11,517)	(30,497)
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	**(11,111)**	**95,171**	**(8,686)**	**(49,525)**	**101,688**
עלייה (ירידה) במזומנים	**37,629**	**19,735**	**(27,966)**	**4,122**	**8,154**
יתרת מזומנים לתחילת התקופה	**64,475**	**56,321**	**130,070**	**71,934**	**56,321**
יתרת מזומנים לסוף התקופה	**102,104**	**76,056**	**102,104**	**76,056**	**64,475**
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות	-	8,647	(1,489)	8,647	8,647
הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין	55,713	42,679	522	-	51,698

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 הבטחוני על פעילות החברה:

בשנים האחרונות חלה הסלמה במצב הביטחוני בישראל, בין היתר במסגרת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת האריה", 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

בסיס לעריכת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים מציתים 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.

תקנים חדשים בתקופה שלפני יישומם

<u>תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש"):</u>

בהמשך לאמור בביאור 2יח' בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 להלן ההשלכות הפוטנציאליות על החברה, בהתאם למסגרת ההערכה הראשונית שבוצעה על ידי החברה:

<u>סיווגים של הוצאות והכנסות לקטגוריות בדוח רווח והפסד:</u>

1. שינויים במבנה דוח רווח או הפסד ובסיכומי הביניים הכלולים בו:

   רווחים (הפסדים) הנובעים מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יסווגו תחת קטגוריית ההשקעה.
2. הכנסות ריבית בגין פיקדונות וכן הכנסות ריבית בגין הלוואות שניתנו על ידי החברה הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות ריבית אלו יוצגו בקטגוריית ההשקעות.
3. הכנסות ריבית בגין רכיב מימון משמעותי במכירות החברה הוצגו עד כה בהכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש הכנסות אלו יוצגו במסגרת הקטגוריה התפעולית.

לאחר יישום התקן כאמור, דוח רווח והפסד יכלול סיכום ביניים נוסף של "רווח או הפסד לפני מימון ומיסים על ההכנסה", סיכום הביניים "רווח או הפסד לפני מימון ומסים על ההכנסה" מורכב מרווח או הפסד תפעולי ומכל ההכנסות וההוצאות המסווגות בקטגוריית ההשקעה.

אימוץ תקן IFRS18 צפוי לגרום לשינויים בשורות המוצגות בדוחות הכספיים העיקריים, וזאת כתוצאה מיישום IFRS 18 ואימוץ העקרון של "סיכום מובנה שימושי" והעקרונות שנקבעו לגבי קיבוץ ופיצול מידע.

החברה ממשיכה לבחון את הוראות IFRS 18 ואת הפרשנויות לתקן זה, וייתכן כי עד למועד האימוץ לראשונה של תקן זה יעודכנו מסקנות הבחינה ו/או יזוהו השלכות נוספות.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן.

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

	ליום 30 בספטמבר, 2026		ליום 30 בספטמבר, 2025		ליום 31 בדצמבר, 2025	
	ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*	ערך בספרים	שווי הוגן*
	אלפי ש"ח					
אגרות חוב – סדרה ב'	-	-	16,885	17,076	16,981	17,269
אגרות חוב – סדרה ג'	203,224	211,058	202,461	205,130	202,653	210,176
	203,224	**211,058**	**219,346**	**222,206**	**219,634**	**227,445**

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

בחודש מרץ 2026 נפרעה במלואה אגרות החוב (סדרה ב').

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.

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, 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 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, ביום 14 במאי, 2026 החברה הודיעה כי התקבלה אצלה הכרעת השמאי הממשלתי בהשגה ראשונה ביחס למגרשים 904-901, 800 ו-400 לפיה הופחתו שומות המגרשים האמורים בסך של כ- 79.6 מיליוני ש"ח (לאחר שקלול הוצאות פיתוח, שיעור ההפחתה עומד על כ-14.1%, בנטרול הוצאות הפיתוח שיעור ההפחתה עומד על 20.9%).

ביאור 4 - עסקאות ואירועים בתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

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. נכון למועד הדוח התנאי המתלה טרם התקיים.

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.

ח. ביום 17 באוגוסט 2026, התקשרה החברה בהסכמי פינוי בינוי עם כ-70% מבעלי הזכויות במקרקעין ב-7 בניינים המצויים ברחובות כצנלסון, קרן קיימת לישראל משגב עם והתע"ש, בגבעתיים. במסגרת ההסכם, 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 (להלן: "דירות הבעלים") והקמת פרויקט התחדשות עירונית במתחם שיכלול יחידות דיור למגורים, יחידות מסחר ויחידות תעסוקה (להלן: "היחידות החדשות"), בתוספת חניות ומחסנים.

ט. ביום 19 באוגוסט 2026, קיבלה החברה היתר בנייה להקמת שלב א' בפרויקט הסביון בית שמש. ההיתר כולל הקמת 3 מגדלי מגורים חדשים בני 28 קומות כ"א, על גבי קומה מסחרית. סה"כ בשלב א' כ-455 יחידות דיור למגורים ועוד שטחי מסחר. יצוין כי, תוקף היתר הבניה הינו ל-6 שנים ממועד מסירתו ובתנאי שהחלה בניה תוך שנה ממועד מסירתו.
הפרויקט כולל הקמת 3 מגדלי מגורים חדשים ו-2 בניינים מרקמיים בני 10 קומות כ"א שיכללו בסה"כ 542 יח"ד (מתוכן 72 שייכות לבעלי הזכויות במקרקעין ו-470 יחידות דיור לשיווק על ידי החברה) ושטחי מסחר.

י. ביום 7 באוקטובר 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה בהסכם פינוי פרויקט ברח' אשדוד בתל אביב.
רשות מקרקעי ישראל פרסמה את חוברת המכרז בקשר עם המקרקעין. בכוונת החברה להשתתף במכרז ולהגיש הצעה לרכישת הזכויות במקרקעין, בהתאם לתנאיו. על המקרקעין חלה, בין היתר, תכנית תא/2725 "מכבי יפו", המקנה זכויות להקמת כ-180 יחידות דיור בשטח עיקרי של כ-15,300 מ"ר על המקרקעין.

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2026

רותם שני יזמות והשקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 30 בספטמבר 2026
לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970

תוכן העניינים

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

<u>דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת רותם שני יזמות והשקעות בע"מ</u>

<u>על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

מבוא

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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, 18 בנובמבר, 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 דואל: 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווה מזומנים	101,900	75,947	64,017
מזומן מוגבל	1,002	5,689	1,056
מזומנים בחשבונות ליווי	31,192	19,621	126,513
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,520	204,705	86,905
מלאי בניינים ודירות למכירה	213,214	157,045	159,826
הלוואות לחברות מוחזקות	28,742	22,488	25,112
חייבים ויתרות חובה	68,122	35,864	49,086
סה"כ נכסים שוטפים	**488,692**	**521,358**	**512,515**
נכסים לא שוטפים:			
השקעה בחברות מוחזקות	10,415	11,424	10,430
חייבים ויתרות חובה	157,601	136,826	144,602
מיסים נדחים	4,928	-	-
עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	69,445	50,257	60,398
קרקעות לבנייה	291,506	275,402	279,033
נכס שיפוי	-	4,724	3,820
נכס זכות שימוש	477	1,201	1,019
רכוש קבוע, נטו	1,286	461	787
סה"כ נכסים לא שוטפים	**535,658**	**480,295**	**500,089**
	1,024,350	**1,001,653**	**1,012,604**

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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
אשראי מתאגידים בנקאיים	189,370	103,725	115,035
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	40,264	16,885	16,981
הלוואות מחברות מוחזקות	5,429	1,742	1,936
התחייבויות לבעלי מקרקעין	104,973	75,566	74,510
ספקים ונותני שירותים	10,221	27,836	16,017
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות	21,247	16,328	19,537
זכאים ויתרות זכות	7,000	15,084	21,942
מיסים לשלם	7,210	22,580	20,341
סה"כ התחייבויות שוטפות	**385,714**	**279,746**	**286,299**
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב	162,960	202,461	202,653
הלוואות שהתקבלו מאחרים	165,050	200,065	200,050
הפרשה לאחריות	-	4,724	3,820
התחייבות בגין חכירה	-	537	308
התחייבויות מיסים נדחים	-	2,377	3,794
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**328,010**	**410,164**	**410,625**
סה"כ הון עצמי	**310,626**	**311,743**	**315,680**
	1,024,350	**1,001,653**	**1,012,604**

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

18 בנובמבר 2026

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

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות ממכירות דירות	114,421	234,349	31,496	75,311	281,339
הכנסות מדמי ניהול	935	-	935	-	-
עלות מכירת דירות	(81,873)	(158,824)	(24,314)	(53,060)	(187,780)
רווח גולמי	**33,483**	**75,525**	**8,117**	**22,251**	**93,559**
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,472)	(18,856)	(5,472)	(6,302)	(26,040)
הוצאות מכירה ושיווק	(3,297)	(2,066)	(954)	(504)	(4,105)
הכנסות אחרות, נטו	601	48,080	54	773	48,008
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו	(467)	(874)	(340)	(524)	(2,054)
רווח תפעולי	**9,848**	**101,809**	**1,405**	**15,694**	**109,368**
הוצאות מימון	(21,279)	(22,704)	(6,894)	(9,091)	(29,576)
הכנסות מימון	14,145	11,583	5,406	4,595	17,267
רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה	**2,714**	**90,688**	**(83)**	**11,198**	**97,059**
מיסים על הכנסה	(713)	(20,982)	18	(2,744)	(22,384)
סך הכל רווח (הפסד) נקי וכולל	**2,001**	**69,706**	**(65)**	**8,454**	**74,675**

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח (הפסד) לתקופה	2,001	69,706	(65)	8,454	74,675
התאמות:					
פחת והפחתות	679	571	230	162	807
מיסים על הכנסה ברווח או הפסד	713	20,982	(18)	2,744	22,384
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו	467	873	340	523	2,054
הכנסות אחרות, נטו	(601)	(48,080)	(54)	(773)	(48,008)
הוצאות מימון, נטו	7,134	11,121	1,488	4,496	12,309
תשלום מבוסס מניות	233	548	72	166	715
הוצאות בגין פרויקטים בבחינה ופרויקטים שנזנחו	-	-	-	-	185
שינויים בנכסים ובהתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בנכסים בגין חוזים עם לקוחות	44,016	9,463	1,024	43,989	128,173
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	(7,113)	5,991	2,134	572	(5,514)
ירידה (עליה) במלאי בניינים ודירות למכירה ועלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים	(13,738)	(150,055)	(11,989)	10,415	17,311
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(9,316)	10,751	(7,990)	8,183	2,452
ירידה בהתחייבויות לבעלי מקרקעין	(30,318)	(44,593)	(7,405)	(15,607)	(43,022)
עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות	(1,583)	(18,960)	604	(11,417)	(11,133)
עלייה בהפרשה לאחריות	1,219	(222)	1,295	(69)	(261)
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:					
מיסים ששולמו, נטו	(22,557)	(26,423)	(1,842)	(7,776)	(28,657)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (לפני שינוי במלאי מקרקעין לבניה)	**(28,764)**	**(158,327)**	**(22,176)**	**44,062**	**124,470**
עליה במלאי מקרקעין לבניה	-	-	-	-	(173,987)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	**(28,764)**	**(158,327)**	**(22,176)**	**44,062**	**(49,517)**

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

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:					
רכישת רכוש קבוע	(78)	(62)	-	(10)	(442)
השקעה בחברה כלולה	(219)	-	-	-	-
מתן (החזר) הלוואות	(22,874)	(15,203)	(4,543)	497	(40,686)
ירידה (עלייה) במזומן מוגבל וחשבונות ליווי	97,565	24,514	8,761	7,504	(77,744)
נכס פיננסי (קרן כספית)	-	22,237	-	-	22,237
החזר (מתן) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו	564	(705)	(1,311)	266	(960)
תמורה ממימוש חברה כלולה	-	49,604	-		49,604
ריבית שהתקבלה מפיקדונות	2,800	3,258	187	1,557	4,376
מזומנים, נטו, מפעילות השקעה	**77,758**	**83,643**	**3,094**	**9,814**	**(43,615)**
תזרימי מזומנים מפעילות מימון:					
דיבידנד לבעלי מניות	-	(15,000)	-	-	(15,000)
הנפקת אגרות חוב	-	51,039	-	51,039	51,039
פירעון אגרות חוב	(17,076)	(103,654)	-	(42,689)	(103,654)
תשלומים בגין חכירה	(656)	(655)	(219)	(218)	(955)
תמורה ממימוש אופציות	677	1,135	-	1,000	1,233
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	53,954	279,439	13,493	14,590	(108,108)
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(15,259)	(89,450)	(2,420)	(61,351)	309,326
רכישה עצמית של מניות	(7,965)	(381)	(5,554)	(381)	(1,696)
ריבית ששולמה	(24,786)	(27,303)	(13,986)	(11,517)	(30,497)
מזומנים, נטו, מפעילות מימון	**(11,111)**	**95,170**	**(8,686)**	**(49,527)**	**101,688**
עלייה (ירידה) במזומנים	**37,883**	**20,486**	**(27,768)**	**4,349**	**8,556**
יתרת מזומנים לתחילת התקופה	**64,017**	**55,461**	**129,668**	**71,598**	**55,461**
יתרת מזומנים לסוף התקופה	**101,900**	**75,947**	**101,900**	**75,947**	**64,017**
מידע נוסף בדבר פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים					
הכרה בנכס שיפוי כנגד הפרשה לאחריות	-	8,647	(1,489)	8,647	8,647
הכרה בשווי קרקע בקומבינציה במלאי בניינים ודירות למכירה כנגד התחייבות לבעלי מקרקעין	55,713	42,679	522	-	51,698

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 9ג ולתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 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 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. הטיפול בעסקאות בין-חברתיות:

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

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

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

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 4א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ב. למידע בדבר זכיה במכרז בעיריית בת ים, ראה ביאור 4ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ג. למידע בדבר קבלת הכרעת שמאי ממשלתי בידי סיטי טק, ראה ביאור 4ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ד. למידע בדבר החלטת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב המתייחסת לפרויקט שלונסקי בתל אביב, ראה ביאור 4ד' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ה. למידע בדבר דיווח החברה בנוגע להתקשרות עם צד ג' בהסכם פינוי בינוי ראה ביאור 4ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ו. למידע בדבר דיווח החברה בנוגע על התקשרות עם צד ג' בהסכם פינוי בינוי בבת ים ראה ביאור 4ו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ז. למידע בדבר הארכת החברה את התקשרותה עם גורם מלווה ראה ביאור 4ז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

ח. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכמי פינוי בינוי ראה ביאור 4ח' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

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

ט. למידע בדבר קבלת היתר בנייה להקמת שלב א' בפרויקט הסביון בית שמש ראה ביאור 4ט' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

י. למידע בדבר התקשרות החברה בהסכם פינוי פרויקט ברח' אשדוד בתל אביב ראה ביאור 4י' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

פרק ג'
הצהרות מנהלים

(א) <u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)</u>

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 השלישי 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.

18 בנובמבר 2026	
תאריך	**יהודה ידידיה, מנהל כללי**

(ב) **<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)</u>**

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 השלישי 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.

18 בנובמבר 2026	
תאריך	**קורן שטרן, סמנכ"ל כספים**



פרק ד'
מכתב הסכמה

18 בנובמבר, 2026

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

הנדון: <u>מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 27 ביוני, 2024 הנושא תאריך 28 ביוני, 2024</u>

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 18 בנובמבר 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה רואה חשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2026 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

בכבוד רב,
זיו האפט

רואי חשבון

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