



פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2025

תאריך המאזן: 30 ביוני 2025

תאריך החתימה על הדו"ח: 19 באוגוסט 2025

תוכן עניינים

עמוד	הנושא
3	חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
7	חלק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
43	חלק ג' - דו"חות כספיים מאוחדים של התאגיד
70	דוחות כספיים סולו
80	חלק ד' - הצהרות מנהלים

לדוח זה מצורפת מצבת התחייבויות של החברה והחברות המאוחדות בדוחותיה הכספיים המפורסמת בד בבד עם פרסום דוח זה והנכללת בו על דרך ההפניה.

חלק א' – עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2024

של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ ("החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים ולשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 13.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016895 ("הדוח התקופתי")) וכן הדוח לרבעון הראשון של שנת 2025 שפורסם ביום 25 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-036751).

1. עדכון לסעיף 17 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "נדל"ן להשקעה בארה"ב"

ביום 24 ביוני 2025, חברת Arnon התקשרה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם מכר מותנה, למכירת 111 יחידות דיור בתמורה לסך של 18,000 אלפי דולר. למועד החתימה על הדוח, העסקה טרם הושלמה.

2. אג"ח (סדרה טז')

בחודש יוני 2025 הנפיקה החברה 300 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה טז'). לפרטים ראו דוח הצעת מדף מיום 15 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042598), דוח תוצאות הנפקה שפרסמה החברה ביום 17 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042964), שטר הנאמנות שפורסם ביום 17 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042978) וסעיף 11 להלן.

3. אישור תוכנית רכישה של מניות החברה

ביום 23 ביוני 2025, אשר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה מניות החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח ובתוקף לתקופה של שנה. במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן רכשה החברה 13,520 מניות בהיקף של כ-1.7 מיליון ש"ח. ראו גם סעיף 9 להלן.

4. עדכון לסעיף 32 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "דיון בגורמי סיכון" –

א. מלחמת "חרבות ברזל" -

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת טרור רצחנית מרצועת עזה על מדינת ישראל. בעקבות זאת, החליטה ועדת השרים לענייני ביטחון לאומי (הקבינט המדיני-ביטחוני) על נקיטת פעולות צבאיות משמעותיות, בהתאם לסעיף 40 לחוק-יסוד: הממשלה, והוכרז על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). כמו כן, הוכרז על מצב מיוחד בעורף בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, תחילה על-ידי שר הביטחון וביחס לחלק משטח המדינה ובהמשך על-ידי הממשלה וביחס לשטחי מדינת ישראל כולה ("ההנחיות"). בנוסף, בחודש ספטמבר 2024, לאחר חודשים ארוכים שתושבי הצפון פונו מבתיהם וכל האזור סבל מהפגזות מתמשכות מלבנון, החל מבצע "חיצו הצפון" במסגרת המלחמה ונפתחה באופן רשמי חזית נוספת בצפון המדינה, כאשר צה"ל החל לתקוף עשרות מטרות מהאוויר ומהיבשה. המלחמה וההנחיות הביאו להאטה כלכלית במשק אשר נגרמה בין היתר מסגירת עסקים, בילוי ופנאי, ביטול אירועים, הוצאת עובדים לחופשות ללא תשלום ועוד. כמו כן, חלה פגיעה גם בתחום הנדל"ן בישראל. הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, בין היתר, כתוצאה מסגירה זמנית של משרדי מכירות, ירידה בפעילות במתחמי מסחר בכל רחבי הארץ, עובדים רבים במשק גוייסו למילואים, עובדים אחרים הוצאו לחל"ת, אתרי בנייה נסגרו לפרקים בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם להפסקת אש בגזרת לבנון, הכולל הסדרים שונים והגדרת פרקי זמן לביצועם, ובהתאם בוצעה חזרה של מפונים ישראלים לישוביהם במהלך שנת 2025. כמו כן, במהלך חודש ינואר 2025, ישראל וחמאס הגיעו להסכם על שחרור חטופים והפסקת אש ברצועת עזה. יחד עם זאת, בחודש מרס 2025 התחדשה הלחימה ברצועת עזה עם פתיחת מבצע "עוז וחרב", ובמקביל נרשמה הסלמה בגזרות נוספות, לרבות בגבול הצפון ובחזית הסורית ומול החות'ים בתימן. כמו כן, בתחילת חודש מאי אירע אירוע של נפילת טיל חות'י בנתב"ג אשר הביא להפסקת טיסות וביטולי טיסות רבות, שכן חברות תעופה זרות החליטו להפסיק או להאריך את הפסקת טיסותיהן לישראל בעקבות האירוע. בנוסף, בחודש יוני 2025 החלה חזית חדשה במלחמה מול איראן, אשר השביתה את המשק הישראלי לתקופה של כשבועיים.

קריסת הפסקות האש וחזרה ללחימה, עלולות להוביל לפגיעה במשק הישראלי, ובכלל זה לפגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה ומוסדותיה הפיננסיים אצל חברות הדירוג, ובעקבותיה עליית ריבית, מיתון, ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק. לאמור עלולה להיות השפעה משמעותית על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובהתאם על פעילות החברה ולקוחותיה, שכן מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות. כמו כן, הארכת משך ביצוע הפרויקטים והאטה בקצב המכירות, עלולים לייצר בעיות תזרימיות הנובעות מדחייה בביצוע הפרויקטים. כמו כן, הדבר עלול להשפיע לרעה גם על תוצאות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאות המימון, עלויות חומרי הגלם, עלות העסקת כוח האדם, ירידה בהיקף הפעילות וההכנסות ובהתאם גם שחיקה ברווחיות.

בכל הנוגע לפעילותה של החברה וחברות בנות שלה, עיקרי השפעות המלחמה הינם כמפורט להלן:

1. כוח אדם ומוצרים המשרתים את ענף הבנייה:

נכון למועד החתימה על הדוח, עובדי מטה החברה עובדים באופן מלא, אתרי הבנייה של החברה פועלים בקצב כמעט מלא, כאשר העבודה מבוצעת ע"י עובדי החברה (למעט אלו שגויסו לשירות מילואים) וכן ע"י פועלים זרים (בעיקר מסין ומעט מהודו).

בנוסף לקשיים בהשגת כוח אדם שהחלו עם תחילת המלחמה ומשפיעים עד היום על קבלני המשנה של החברה, בחודש אפריל 2024, החלו גם קשיים בקבלת מוצרים המשרתים את ענף הבנייה, עקב החלטת ממשלת טורקיה על הגבלת הייצוא לישראל.

בהתאם לתחזית החברה, נכון למועד החתימה על הדוח, לא צפויים עיכובים במועדי סיום הפרויקטים בהתאם להתחייבויות החברה, אולם ככל ויוטלו הגבלות נוספות וכתלות בהמשך המלחמה ו/או החמרת המצב הביטחוני במדינה, תחזית זו עלולה להשתנות.

2. הכנסות:

עם תחילת המלחמה חל צמצום זמני בפעילותם של משרדי המכירות ובקצב המכירה של דירות, אולם החל מחודש דצמבר 2023 קצבי המכירה שבו לעלות. יצוין, כי התארכותה של המלחמה עלולה לפגוע בקצב מכירת הדירות במהלך בשנת 2025 וזאת, בין היתר, בשל פגיעה פוטנציאלית ביכולת של לקוחות החברה (רוכשי הדירות) לבצע רכישות חדשות עקב שהייה במילואים, הוצאה לחל"ת וכיוצ"ב.

בהיבט של השכרת שטחי מסחר חדשים, המלחמה הביאה לירידה בביקושים להשכרת שטחי מסחר ומסחר החל משנת 2024. החשש מהמשך אי הוודאות הכלכלית במשק עלולה לפגוע בקצב השכרת שטחים חדשים גם במהלך בשנת 2025.

עד כה בוצעה גביה של דמי שכירות בנכסים פעילים באופן מלא.

3. מימון

נכון לתאריך הדוח, לא חלה פגיעה בנגישותה של החברה למקורות אשראי והיא ממשיכה להתנהל באופן שוטף ורגיל מול הגופים המממנים (בנקים וגופים מוסדיים) בקידום הסכמי אשראי וכן מול שוק ההון ככל שנדרש (בחודש יוני 2025 החברה השלימה גיוס אגרות חוב (סדרה טז')).

מעבר לאמור, להערכת הנהלת החברה לא צפויה פגיעה מהותית בתזרימי המזומנים של החברה. יצוין כי, התארכות והתרחבות במצב המלחמה בו נמצאת מדינת ישראל, עלולה לגרום לאי יציבות כלכלית במדינה ולפגיעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט. כראיה לכך ניתן לראות את ההורדות בדירוג האשראי של מדינת ישראל בחודשים שלפני תאריך החתימה על הדוח, שמביאות להשפעה שלילית על היקף ההשקעות בישראל, ערך המטבע המקומי, עצירה בהתפתחות בשוק הנדל"ן וכדומה. נכון לתאריך החתימה על הדוח, החברה טרם אמדה את השפעת המלחמה על התוצאות הכספיות העתידיות שלה ואין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד את ההשלכות הפוטנציאליות כתוצאה מהתארכות המלחמה וחור"ח החרפתה לחזיתות נוספות, וזאת על פעילותה של החברה ו/או עסקיה, ככל שיהיו השפעות כאמור.

יובהר כי הערכות החברה בדבר ההשלכות הפוטנציאליות של התארכות המלחמה על פעילותה אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. הערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על המידע המצוי בידי החברה, היערכותה של המדינה להתמודדות עם השלכות התארכות המלחמה והחרפתה, הערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המלחמה והחרפתה והערכות הנהלת החברה בדבר האמצעים האפשריים להתמודדות עם השפעות שונות כתוצאה מהאמור. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.

ב. סיכוני הריבית

החל מחודש אפריל 2022 ועד חודש דצמבר 2023, עלתה ריבית בנק ישראל במספר פעימות. בחודש ינואר 2024 לאחר רצף עליות, התקבלה החלטה בדבר הורדת חד פעמית בשיעור הריבית ב-0.25%, ומאז הריבית נותרה ללא שינוי, כך שנכון למועד החתימה על הדוח הריבית עומדת על 4.5%. העלאת שיעור הריבית על ידי בנק ישראל השפיעה באופן ישיר על עלויות המימון של החברה בהלוואות שקליות המבוססות על ריבית הפריים. נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח. בהתאם, עלויות המימון השנתיות של הקבוצה בגין הלוואות על בסיס הפריים עומדות על סך של כ-143 מיליון ש"ח. בנוסף, לשיעור הריבית, יש השפעה על רוכשי הדירות בעקבות ייקור עלויות המימון של המשכנתאות.

כמו כן, עליית שיעורי הריביות הן בישראל והן בארה"ב השפיעה על עליית שיעורי התשואה המשמשים את מעריכי השווי בקביעת שוויים של נכסים על בסיס מודל היוון ההכנסות. הגידול בשיעורי התשואה כאמור בא לידי ביטוי בחלק מהערכות השווי של נכסי החברה בישראל ובארה"ב. שינוי שיעורי הריביות, ככל שיהיו, עלול להביא להמשך שינוי בשיעורי התשואה כאמור וכתוצאה מכך עלול להשפיע על שוויים של הנכסים המניבים של הקבוצה בעתיד.

ג. סיכוני מדד

בשנתיים האחרונות נרשמו עליות מחירים משמעותיות בכלל הענפים במשק וכן בעלויות הקשורות לענף הבנייה. עליות מחירים אלו באו לידי ביטוי בעלויות מצטברות של המדדים השונים (מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה).

החברה פועלת ליצירת הקבלה, במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי ההצמדה של התקשרויותיה ובסיס ההצמדה של ההכנסות מהפרויקטים הרלוונטיים ובכך מגנה באופן חלקי מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית הפרויקטים. כך למשל, במימון פרויקטים של נדל"ן להשקעה לזמן ארוך החברה נוהגת ליטול אשראי בהלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן מתוך הנחה שמחירי הנכסים, ששועבדו כנגד אותן הלוואות, צמודים גם הם למדד. נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך של כ-656 מיליון ש"ח. במהלך ששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, החברה רשמה הוצאות מימון בסך של כ-9.3 מיליון ש"ח בגין שערך הלוואות צמודות מדד אותן נטלה.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד החתימה על הדוח, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 0.4%, לעלייה כאמור השפעה שלילית על הוצאות המימון של החברה ברבעון השלישי של שנת 2025 המוערכת למועד החתימה על הדוח בכ- 2.6 מיליוני ש"ח.

5. עדכון לתקנה 22 בפרק רביעי לדוח התקופתי לשנת 2024 שעניינו - "עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי

השליטה יש בהן עניין אישי"

ביום 3 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2025), בין היתר, את עדכון תנאי העסקתו של מר רועי פרשקובסקי (קרוב של בעלי השליטה בחברה), בתפקידו כעוזר מנהל עבודה ב-א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ וזאת בתוקף החל מיום 1 ביולי 2025 ולתקופה של שלוש שנים. לפרטים לגבי תנאי העסקתו המעודכנים של מר רועי פרשקובסקי ראה דיווח זימון אסיפה מיום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038363) ודוח מיידי בדבר תוצאות אסיפה שפרסמה החברה ביום 3 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-048548).

6. עדכון לתקנה 26 בפרק רביעי לדוח התקופתי לשנת 2024 שעניינו - "דירקטורים של החברה"

א. ביום 3 ביולי 2025, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי, שרון פרשקובסקי, חיים קרדי, רמטין סבטי (דב"ת) וגב' מירב סיגל (דב"ת).

ב. ביום 3 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את הארכת כהונתם של ה"ה קובי סרוסי ויעקב גולדמן כדח"צים בחברה לתקופה של 3 שנים החל מהימים 23 ביוני 2025 ו- 7 ביולי 2025, בהתאמה.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 30 ביוני 2025

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ואת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים וסולו של החברה לתקופה של שישה חודשים שנתיים ביום 30.6.2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן"). אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ("הדוחות הכספיים"). יום ה - 19 באוגוסט 2025 שהינו מועד אישור הדוח על המצב הכספי על ידי דירקטוריון החברה יכולה להלך: "מועד החתימה על הדוח".

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

1. כללי

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות שהינן בשליטה מלאה של החברה: א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, פרשקובסקי מניבים בע"מ (וחברות הבנות שלה), Prashkovsky Investments USA LLC ("א.ש.י."), "פרשקובסקי מניבים", "Prashkovsky USA", בהתאמה) בארבעה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן המהווים גם מגזרי פעילות בדוחות הכספיים של החברה: (א) נדל"ן יזמי - בנייה למגורים (בעיקר), מסחר ומשרדים בישראל; (ב) נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל; (ג) נדל"ן להשקעה בארה"ב ו- (ד) דיור להשכרה בישראל. לפרטים בדבר מגזרי פעילות ראו ביאור 4 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה להלן.

1.2. התפתחות פעילות החברה - תחום הנדל"ן היזמי - בנייה למגורים בישראל

מסחר ומשרדים			מגורים			
עסקאות שירותי בנייה לצדדי ג' (מ"ר)	חלק החברה (מ"ר)	סה"כ מ"ר	יח"ד שנבנות עבור צדדי ג' (בעסקאות קומבינציה/פינוי בינוי)	יח"ד (חלק החברה)	סה"כ יח"ד	
37,238	24,872	62,110	95.0	1,120.0	*1,215.0	בבנייה
4,437	29,162	33,599	49.0	1,119.9	1,168.9	בתכנון
1,768	29,807	31,575	288.4	1,390.0	1,678.4	עתודות
-	81,250	81,250	915.0	2,601.5	3,516.5	עתודות התחדשות עירונית
43,443	165,091	208,534	1,347.4	6,231.4	7,578.8	

*מתוכנן לגבי 230 יח"ד (בשלב א' של הפרויקט באשדוד) טרם התקבלו היתרי בנייה והעבודות מתבצעות בהתאם להיתרי חפירה ודיפון.

תחת המגזר של נדל"ן יזמי, נכון למועד המאזן, לחברה כ- 7,578.8 יחידות דיור (מתוכנן כ- 6,231.4 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה) וכ- 208,534 מ"ר ברוטו ביעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכנן כ- 165,091 מ"ר ברוטו המיועדים למכירה) בשלבים שונים של בנייה, תכנון ועתודות קרקע.

בנוסף, החברה מסווגת למגזר זה את ההכנסות משירותי הבנייה ואת העלויות בגין שירותי הבנייה, של החלק (כ- 43,443 מ"ר) במספר פרויקטים ביניהם, פרויקט של עירוב שימושים (משרדים, מסחר ומגורים) בהרצליה,

אותו היא בונה/ צפויה לבנות עבור צדדי ג' איתם התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת שירותי בנייה וכן את החלקים אותם צפויה החברה לבנות עבור צדדי ג' במסגרת עסקת קומבינציה במתחם המחוגה בתל אביב. נכון למועד המאזן, החברה עוסקת בבנייה ובשיווק של כ- 24,872 מ"ר של משרדים ומסחר המיועדים למכירה וכן בבנייה של 1,215 יחידות דיור מתוכן לחברה 1,120 יחידות דיור לשיווק (הפער כאמור נובע מבנייה של 95 יח"ד עבור בעלי קרקע בפרויקטים הרצליה גן רש"ל ובני דן בתל אביב). נכון למועד המאזן, החברה משווקת 667 יחידות דיור (טרם החל השיווק של הפרויקט של מחיר למשתכן במורדות לינקולן בחיפה הכולל 453 יח"ד) ו-24,872 מ"ר של משרדים, מתוכן נותרו למכירה 268 יחידות דיור ו-21,848 מ"ר של משרדים. לפרטים ראו גם סעיף קטן (א) להלן.

בנוסף, החברה עוסקת נכון למועד המאזן, בבנייה של כ- 37,238 מ"ר של שטחי משרדים, מסחר וחניון במסגרת שירותי בנייה עבור בעלי קרקע פרטיים בשלב א' בפרויקט בהרצליה כאמור לעיל. לפרטים ראו גם סעיף קטן (ב) להלן.

מעבר ליחידות הדיור בבנייה, כמפורט לעיל, לחברה קיימות זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) ל- 1,168.9 יח"ד וכן כ- 33,599 מ"ר של משרדים ומסחר שנמצאים בשלבי תכנון והוצאת היתרי בנייה. לפרטים ראו גם סעיף קטן (ד) להלן.

בנוסף, לחברה זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) לכ- 1,678.4 יח"ד וכ- 31,575 מ"ר ברוטו בייעוד לתעסוקה המוצגים תחת עתודות קרקע, לפרטים (ראו גם סעיף קטן (ה) להלן) וכן זכויות של עתודות במסגרת מספר פרויקטים של התחדשות עירונית בערים שונות ברחבי הארץ בהם מתבצעות החתמות דיירים על הסכמים סופיים במקביל לקידום תב"עות לכ- 3,516.5 יחידות דיור וכ- 81,250 מ"ר בייעוד של תעסוקה. לפרטים ראו גם סעיף קטן (ו) להלן.

מעבר ליחידות הדיור כאמור לעיל, לחברה מגרש בראשון לציון עליו מקודמת תב"ע. לפרטים ראו גם סעיף קטן (ז) להלן.

א. להלן פירוט בדבר מכירות והכרה ברווח גולמי בפרויקטים בשיווק ובביצוע נכון ליום 30.6.2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)*	היזם	הקבלן המבצע	מס' יח"ד למכירה בפרויקט	מס' יח"ד שנמכרו מיום 1.1.25 ועד ליום 30.6.2025	סה"כ יח"ד שנמכרו עד ליום 30.6.2025	הכרה ברווח גולמי לפי יח"ד שנמכרו ובהתאם לשיעורי הביצוע מצטבר עד ליום 31.12.2024		הכרה ברווח גולמי בתקופת הדוח מיח"ד שנמכרו ובהתאם לשיעורי הביצוע נכון ליום 30.6.2025	
						רווח גולמי (במיליוני ש"ח)	מספר יח"ד שנמכרו ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי	רווח גולמי בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח)	מספר יחידות דיור שנמכרו ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי בתקופת הדוח
פרשקובסקי בן שמן בניינים D+B (100%)	נתיבי דור בן שמן	א.ש.י.	66	-	63	28.2	63 יח"ד (70.0%)	9.3	63 יח"ד (88.2%)
פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)	החברה	א.ש.י.	52 (הפרויקט כולל 106 יח"ד מתוכן 52 יח"ד לשיווק ע"י החברה ו-54 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות במתחם)	4	37	9.7	33 יח"ד (22.6%)	13.4	37 יח"ד (35.7%)
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	החברה	א.ש.י.	204	6	177	46.8	171 יח"ד (69.5%)	22.0	177 יח"ד (90.6%)
הרצליה גן רש"ל (71.4%)	החברה	א.ש.י.	115 (הפרויקט כולל 156 יח"ד מתוכן 115 יח"ד לשיווק ע"י החברה ו-41 יח"ד יימסרו לבעלי הקרקע. בנוסף, 28.6174% מהתמורות בגין 115 יח"ד שיימכרו שייכות גם הן לבעלי הקרקע)	20	85	28.6	65 יח"ד (64.7%)	31.3	85 יח"ד (90.6%)
אשדוד של א' (100%)**	החברה	א.ש.י.	230	37	37	-	-	-	37 יח"ד (החלו עבודות חפירה ודיפון)
הרצליה פיתוח סאטגיט שלב א' (100%)	פרשקובסקי מניבים	א.ש.י.	24,872 מ"ר	3,024 מ"ר	3,024 מ"ר	-	-	6.8	3,024 מ"ר (48.4%)
סה"כ			667 יח"ד ו- 24,872 מ"ר	67*** + יח"ד + 3,024 מ"ר	399 יח"ד + 3,024 מ"ר	113.3	-	82.8****	-

*מעבר לפרויקטים המפורטים בטבלה בהם החל השיווק, החברה החלה לבצע בהתאם להיתר בניה שהתקבל במהלך תקופת הדוח בפרויקט מורדות לינקולן מחיר למשתכן בחיפה הכולל 453 יח"ד בו החל שיווק לאחר תאריך המאזן.

**החברה פועלת בהתאם להיתר חפירה ודיפון שהתקבל בפרויקט. טרם התקבל היתר בנייה.

***בתקופת הדוח נמכרו עוד 2 יח"ד בפרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הכל נמכרו בתקופת הדוח 69 יח"ד + 3,024 מ"ר.

****מהרווח הגולמי המפורט בטבלה, מנוכה הפסד גולמי בסך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הרווח הגולמי ממכירת דירות הסתכם בתקופת הדוח לכ- 79.7 מיליוני ש"ח.

ב. להלן פירוט בדבר הכנסות משירותי בנייה שנכללות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל (במיליוני ש"ח):

סה"כ משירותי ביצוע		באר יעקב בוטיק- ביצוע עבודות שירותי בנייה בחלק המסחרי עבור בעל קרקע		הרצליה פיתוח- סאוטגייט ביצוע עבודות שירותי בנייה עבור בעלי קרקע		
לשנת 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2025	לשנת 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2025	לשנת 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2025	
51.0	43.8	1.0	-	50.0	43.8	הכנסות
34.1	30.4	1.1	-	33.0	30.4	הוצאות
16.9	13.4	(0.1)	-	17.0	13.4	רווח (הפסד) גולמי
		100%	-	32.4%	48.4%	שיעור ביצוע (%)

ג. להלן פירוט בדבר היקף מכירות בפרויקטים של החברה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד:

מכירות מיום 1.1.2024 ועד ליום 30.06.2024		מכירות מיום 1.1.2025 ועד ליום 30.06.2025		סה"כ יח"ד מכורות במצטבר נכון ליום 30.6.2025	מס' יח"ד למכירה בפרויקט	שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)
במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)	יח"ד	במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)	יח"ד			
10.3	4	2.5	1	158	158	פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 102-105 (100%)
31.0	8	41.6	4	37	52	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)
60.8	27	-	-	63	66	פרשקובסקי בבן שמן (100%)
63.8	18	77.5	20	85	115	הרצליה גן רש"ל (71.4%)
81.4	39	17.2	6	177	204	חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)
-	-	2.9	1	6	6	באר יעקב בוטיק (100%)
-	-	108.5	37	37	230	אשדוד שלב א' (100%)
-	-	60.0	3,024 מ"ר	3,024 מ"ר	24,872 מ"ר	הרצליה פיתוח סאוטגייט שלב א' (100%)
247.3 מיליוני ש"ח	96 יח"ד	310.2 מיליוני ש"ח	69 יח"ד + 3,024 מ"ר	563 יח"ד + 3,024 מ"ר	831 יח"ד + 24,872 מ"ר	סה"כ

ד. להלן פירוט בדבר פרויקטים של החברה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון והוצאת היתרי

בנייה ששיווקם טרם החל נכון ליום 30 ביוני 2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד בפרויקט
מתחם הרובע המיוחד אשדוד שלב ב' (100%)	230 יח"ד (א)
הרצליה סאוטגייט שלב ב' (70%)	128 יח"ד ו-15,070 מ"ר של משרדים (91 יח"ד ו-10,633 מ"ר של משרדים לשיווק) (ב)
באר יעקב מגרש 133 (100%)	100.9 יח"ד (ג)
קרית ההגנה מזרח רחובות מגרש 2003 (בעלות+ קומבינציה) (100%)	106 יח"ד (94 יח"ד לשיווק) (ד)
חיפה רמת הנשיא שלב ב' (100%)	364 יח"ד (ה)
שער העיר רחובות- שלב א' (100%)	240 יח"ד ו-18,529 מ"ר של משרדים (ו)
סה"כ	1,168.9 יח"ד ו-33,599 מ"ר של משרדים (1,119.9 יח"ד ו-29,162 מ"ר של משרדים לשיווק)

(א) בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה עם חברת אחים דוניץ בע"מ (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בחוזה, לפיו, החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה ב-4 מגרשים במתחם "הרובע המיוחד" באשדוד בשטח כולל של כ-10 דונם והידועים כמגרשים מס' 614 – 617 כהגדרתם בתכנית "הרובע המיוחד – אשדוד" שמספרה 3/124/03/3 המאפשרת, בין היתר, להקים 4 מבנים הכוללים 384 יח"ד. בתב"ע חדשה שאושרה (מספר 603-0811588) התווספו 76 יח"ד (ללא תוספת שטחים), כך שהפרויקט יכלול 460 יח"ד ב-4 בניינים. בשנת 2025 החברה החלה לשווק את שלב א' של הפרויקט וכן התקבל היתר חפירה ודיפון לשלב זה. יתרת 230 יח"ד בשלב ב' נמצאות בשלב של תכנון והוצאת היתרי בנייה.

(ב) בהתאם לתוכנית מפורטת 504-0812388 הר/2472, שאושרה ביחס לשלב ב' של פרויקט הרצליה סאוטגייט, המוקם על המקרקעין הידועים כמגרש 4008 לפי תב"ע הר/2030 ו-הר/2030א, המהווה את חלקה 49 בגוש 6591, בהרצליה אושרה תוספת בנייה של כ-25,000 מ"ר של זכויות בנייה ביעוד לתעסוקה ולמגורים (כ-128 יח"ד) ("תוספת הזכויות"). התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 17.9.2024 ופרשקובסקי מניבים פועלת על מנת להוציא היתרי בנייה לשלב זה. יצוין כי פרשקובסקי מניבים תהיה זכאית לכ-71% מהשטחים הנובעים מתוספת הזכויות כאמור.

(ג) בחודש דצמבר 2020, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה במושע במגרש לבנייה רוויה של סה"כ 100.9 יח"ד בחלק בלתי מסוים והידוע כמגרש 133, חלק מחלקה 162 בגוש 4041 בבאר יעקב המיועד לבניית 174 יח"ד בבנייה רוויה. יצוין כי זכות החכירה של המקרקעין מתייחסת לחלקה היחסי של קק"ל, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית ממ/4/1517 לפיה הוקצו לקק"ל זכויות להקמת 100.9 יח"ד מתוך 174 יח"ד סה"כ במגרש. החברה מקדמת את תכנון הפרויקט.

(ד) בחודש מאי 2022, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה מותנה בשיעור של 43% עם בעלי קרקע (צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה), הזכאים להיות הבעלים במגרש/תא שטח מספר 2003 לפי תכנית מספר 414-0671081 וטבלת ההקצאה והאיזון שאושרה בקשר אליה בעיר רחובות (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, צפויים לקום על המקרקעין 106 יח"ד למגורים, כאשר הבעלים שחתמו על עסקת הקומבינציה עם החברה מחזיקים בזכויות לכ-25.8 יח"ד. בנוסף, בין החודשים יוני וספטמבר 2022, חתמה החברה על 3 עסקאות נוספות עם צדדי ג' אחרים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת זכויות לכ-43.4 יח"ד. בחודש יוני 2024, נחתמה עסקת קומבינציה נוספת עם בעלים המחזיקים בזכויות לכ-2.1 יח"ד. בנוסף, בחודש ספטמבר 2024, אישר בית המשפט במסגרת הליך פירוק שיתוף רכישת יתרת הזכויות לכ-34.7 יח"ד במגרש, כך שהחברה מחזיקה ו/או התקשרה בעסקאות קומבינציה לגבי מלוא הזכויות במגרש ולתאריך הדוח, הינה פועלת להוצאת היתר בניה לפרויקט.

(ה) בחודש יולי 2021, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בחוזה, לפיו, החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה במגרשים 101, 102 ו-105 בחלקות 28, 29 ו-32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה, דירה שנבנתה על ידי המוכרת בפרויקט "רמת הנשיא" בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין היו זכויות בניה מאושרות להקמת כ-352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון. בשנת 2023 התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט הכולל 204 יח"ד והעבודות בעיצומן. בנוסף, כאמור לעיל, לחברה היו זכויות לבניית 148 יח"ד נוספות בשלב ב' של הפרויקט. החברה פעלה לקידום תב"ע להוספת 216 יח"ד ובחודש אוקטובר 2024 אושרה התב"ע בכפוף לתיקונים, כך שבכפוף להוצאת היתרי בנייה, שלב ב' של הפרויקט יכלול 364 יח"ד.

(ו) ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה פרשקובסקי באלף (חברת בת בשיעור 100% של פרשקובסקי מניבים), בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים בחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ-15,834 מ"ר) ו-A1000 (כ-1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). הזכייה אושרה ע"י בית המשפט ביום 3 בינואר 2022. בשלב א' של הפרויקט צפויים לקום 3 בניינים, מתוכם 2 בניינים שיכללו בכפוף לאישור תב"ע מקומית ולהוצאת היתרי בנייה כ-466 יחידות דיור להשכרה, שיוצגו תחת תחום דיור להשכרה בישראל וכן כ-240 יחידות דיור למכירה (בהתאם להסכמות עקרוניות עם הרשות המקומית בדבר ייעוד של כ-240 יחידות דיור למכירה, סווגו יחידות דיור אלו בתקופת הדוח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה), הבניין השלישי יהיה בניין משרדים עם 18,529 מ"ר המיועדים למכירה.

ה. להלן פירוט בדבר עתודות קרקע של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד/מ"ר בפרויקט
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1072 מגורים (בעלות+ קומבינציה 49%) (100%)	76 יח"ד (45.3 יח"ד לשיווק) (א)
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1061 מגורים (אופציה לעסקת קומבינציה 47.5%)	120 יח"ד (57 יח"ד לשיווק) (ב)
הרצליה גליל ים 206 יח"ד (100%)	206 יח"ד (ג)
רחובות מזרח תמ"ל 3003 - מזומן (100%)	699.8 יח"ד + 27,240 מ"ר לתעסוקה (ד)
רחובות מזרח תמ"ל 3003 - קומבינציה (57%)	309.6 יח"ד (176.5 יח"ד לשיווק) (ה)
המחוגה פלורנטין תל-אביב (בעלות+ קומבינציה 50.25%)	151 יח"ד + 4,335 מ"ר לתעסוקה ומסחר 89.4 יח"ד + 2,567 מ"ר לשיווק (ו)
ראשון לציון חצבים - מחיר מטרה (100%)	116 יח"ד (ז)
סה"כ	1,678.4 יח"ד + 31,575 מ"ר לתעסוקה ומסחר 1,390.0 יח"ד + 29,807 מ"ר לשיווק

(א) בחודש נובמבר 2020, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת זכויותיהם ב- 50,000/9496630 חלקים מחלקה 10 בגוש 3947 במתחם האלף ראשון לציון. בהתאם לטבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית רצ/מק/1/71000, הזכויות מקנות 16.3% ממגרש תמורה 1072 הכולל זכויות ל- 76 יח"ד למגורים. בנוסף, החל מחודש דצמבר 2022 ועד חודש ספטמבר 2023, התקשרה החברה עם צדדי ג' אחרים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המחזיקים בכ- 79.1% ממגרש 1072, בהסכם קומבינציה לפיו, חלקה של החברה בפרויקט יהווה 49% מחלקם במקרקעין ומכל הזכויות לבניית יחידות הדיוור במגרש ואילו לבעלים של המקרקעין יוקצו יחידות דיוור אשר שוויון הכולל יהווה 51% מחלק הבעלים במקרקעין. כמו כן, בשנת 2023, התקשרה החברה בעסקאות מזומן נוספות בה נרכשו יתרת ה- 4.6% מהזכויות במגרש. לתאריך הדוח, החברה פועלת להוצאת היתר בניה לפרויקט.

(ב) ביום 29 באוקטובר 2023, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בהסכם אופציה (ללא תמורה) להתקשרות בעסקת קומבינציה בשיעור של 52.5% עם אותם בעלי קרקע המחזיקים את הזכויות במגרש 1061 בחלקה 10 בגוש 3947 לפי תב"ע מס' רצ/1/71000 הכוללות זכויות לבניית 120 יח"ד למגורים. האופציה ניתנת למימוש על ידי החברה ממועד החלטה סופית של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתת היתר בניה ועד ל-24 חודשים מיום חתימת הסכם האופציה. לתאריך הדוח, החברה פועלת להוצאת היתר בניה לפרויקט.

(ג) בחודש דצמבר 2022, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרשים 105, 111 ו-112 בגוש 6423 בגליל ים - הרצליה המיועדים, בהתאם לתוכנית תמ"ל-1068, לבנייה רוויה של 206 יח"ד וכ-1,612 מ"ר ברוטו ביעוד למסחר. יובהר כי שטחי המסחר המיועדים להשכרה ויוצגו תחת תחום נדל"ן להשקעה.

(ד) ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הוועדה למתחמים מועדפים לדיוור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). עד ליום 30 ביוני 2025, החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ- 136 דונם (בסעיף זה: "שטחי החברה"). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה זכויות לבניית כ- 699.8 יח"ד למגורים וזכויות בשטח של כ- 27,240 מ"ר (כ-18,573 מ"ר עיקרי בתוספת כ- 8,667 מ"ר שירות) ביעוד לתעסוקה. יח"ד הדיוור ושטחי התעסוקה מוצגים תחת תחום הנדל"ן היוזמי בישראל מאחר והם מיועדים למכירה.

(ה) בנוסף לעסקאות לרכישת שטחי החברה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, עד ליום המאזן, החברה התקשרה במספר עסקאות קומבינציה עם מוכרים (צדדי ג') המחזיקים זכויות במסגרת תוכנית תמ"ל 3003 המחזיקים זכויות לכ-309.6 יח"ד. בכל העסקאות נקבע שיעור קומבינציה של 43% לגבי שטחי המגורים.

(ו) החל מחודש יוני 2018, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שהינם בעלי הזכויות בקרקע ברחוב המחוגה בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "בעלי הזכויות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בעסקת קומבינציה בשיעור של 49.5% (שעודכן לאחר מכן ל-49.75%, כאשר בעלי הזכויות יוכלו לבחור בעסקאות של שירותי בניה בשיעור של עד 18% מזכויותיהם והיתרה בעסקת קומבינציה בשיעור המעודכן כאמור). במתחם עליו מצוי המקרקעין אושרה בחודש דצמבר 2023 תוכנית מס' 507-0774752 (תא/מק/4484 - המחוגה), הכוללת את תא שטח מספר 1, שכולל כ-151 יחידות דיוור בשטח פלדלת של כ- 93 מטרים, כ- 3,468 מ"ר (ברוטו) של משרדים וכ- 867 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר. בעלי הזכויות עימם התקשרה החברה בעסקאות הקומבינציה, כאמור לעיל, מחזיקים בכ-69.4% מתא שטח מספר 1. בנוסף, בחודש דצמבר 2022, התקשרה החברה בהסכם לפיו, בין היתר, החברה תרכוש במזומן חלק שיהווה כ-25.3% מתא שטח מספר 1 במקרקעין. החברה תפעל לרכישת יתרת 5.3% מהזכויות בתא שטח מספר 1 על מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל.

(ז) בחודש דצמבר 2023 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז במסלול "דיוור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה במגרש 101 בגוש 7329 חלק מחלקות 52 ו-65 בשכונת חצבים בראשון לציון (בסעיף זה: "מקרקעי הפרויקט"). בהתאם לתוכנית 413-1087915 ו-413-0465369 (רצ/1/155) החלות על מקרקעי הפרויקט ובהתאם לתנאי המכרז, על המקרקעין ניתן להקים פרויקט שיכלול 116 יח"ד, כאשר סך של 93 יח"ד ישווקו על ידי החברה במסגרת מסלול "מחיר מטרה" במחיר בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז ו-23 יח"ד ישווקו על ידי החברה במחירי ותנאי שוק חופשי.

ו. להלן פירוט בדבר פרויקטים של התחדשות עירונית - בהם מתבצעות החתמות דיירים נכון ליום

30 ביוני 2025:

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/ מ"ר שייבנו	הערות
נתניה- מתחם העלייה	שנת 2025	בין השנים 2026-2027	1,322	235	168	85%	כ-672 יח"ד כ-4,000 מ"ר ברוטו של שטחי תעסוקה וכ-1,317 מ"ר ברוטו של שטחי מסחר	החברה סיימה את הליכי קידום התב"ע למתחם. נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממתינה לפרסום התב"ע ברשומות. החברה החתימה את הרוב הדרוש על הסכמי פינוי בינוי ונערכת להגשת תביעות נגד דיירים סרבנים מיד לאחר האישור התוכנית ברשומות. במקביל החברה החלה לעבוד על תכנון מפורט לצורך קידום היתרי בנייה. הפרויקט מלווה ע"י המנהלת להתחדשות עירונית אל מול בעלי הדירות במתחם.
בת-ים- מתחם רזיאל- אלי כהן	בין השנים 2025-2026	בין השנים 2027-2028	1,438	209	208	75%	כ-630 יח"ד כ-3,000 מ"ר מסחר וכ-41,000 מ"ר תעסוקה	הרשות להתחדשות עירונית והרשות המקומית בת-ים מקדמות תוכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות- בי/ 666 (502-0730242). התוכנית בסמכות הוועדה המחוזית לתו"ב תל אביב. התוכנית נקלטה בוועדה המחוזית בתאריך 26.10.2021, וביום 18.11.2021 נקבע כי היא עומדת בתנאי הסף. בתאריך 17.1.2022, התקיים דיון בהפקדת התוכנית בוועדה המחוזית, במסגרתו נקבע כי יש להפקיד את התוכנית בתנאים. בתאריך 9.12.2022 התוכנית פורסמה להפקדה. החברה הגישה התנגדות לתוכנית, בה התבקשה הוועדה המחוזית לתקן את כלכליות התוכנית תוך הוספת יח"ד, הגדלת תקן החנייה ושינויים תכנוניים נוספים בתוכנית. לאחר מספר הליכים ודיונים בהתנגדויות בתאריך 12.6.23 החליטה הוועדה המחוזית על שינוי התמהיל בתוכנית, ובפרט ביחס למתחם המקודם על ידי החברה והוחלט על תוספת של 180 יח"ד על חשבון שטחי תעסוקה. ביום 3.11.2023 פרסמה הוועדה המחוזית באתר לשכת התכנון את התוכנית לפי סעיף 106ב'. החברה הגישה התנגדות לתוכנית. ביום 25.3.24 התקיים דיון בהתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106ב' במסגרתו השמיעו החברה והוועדה המקומית את טענותיהם. ביום 24.6.24 ולאחר דיון עם המתנגדים, קיבלה הוועדה המחוזית החלטה על ביצוע תיקונים של התוכנית. לפי ההחלטה ייתוספו למתחם האדום בו פועלת החברה 130 יח' דיור (במקום 180 יח' לפי ההחלטה הקודמת), כאשר סך כל הזכויות למגורים יעמדו על כ- 80 אלף מטרים (לא כולל שטחי מרפסות) ומנגד יגדלו שטחי התעסוקה. ביום 6.10.24 התקיים דיון פנימי בוועדה המחוזית. לאחר הדיון

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שייבנו	הערות
								התקבלה החלטה המורה על פרסום התיקונים כאמור בהחלטת הוועדה מיום 24.6.24. ביום 29.12.24 הגישה החברה התנגדות לתוכנית במסגרתה טענה החברה למס' שגיאות תכנוניות וצירפה חוות דעת אדריכלית. למועד הדוח, לא נקבע דיון בהתנגדויות, והחברה שלחה מכתב ע"י ב"כ החברה בבקשה לקביעת מועד דיון. במהלך דיון שהתקיים בחודש אפריל 2025, הוצגו ההשלכות התכנוניות ליישום ההחלטה לפי סעיף 106 ב' והחברה ממתנה לקבל את החלטת הוועדה המחוזית.
ראשון לציון- החייל האלמוני (חלקה של החברה 75%)	בין השנים 2025-2026	בין השנים 2027-2028	1,226	272	204 (חלקה של החברה 75%)	80%	חלקה של החברה :75% כ- 770 יח"ד כ- 4,500 מ"ר מסחר וכ- 15,000 מ"ר תעסוקה	בהתאם להסכם שיתוף שנחתם בין החברה לצד ג' בחודש פברואר 2021, חלקה של החברה בפרויקט יהיה 75%. ביום 8.9.2022, התקיים דיון במליאה של הוועדה המקומית ראשון לציון בנוגע לפרויקט. הוועדה המקומית נתנה את הסכמתה לקידום הפרויקט. בתאריך 23.7.2023 דנה הוועדה המקומית בתוכנית שהוכנה למתחם והחליטה להמליץ על הפקדת התוכנית. במהלך שנת 2024-2025 התקיימו מס' ישיבות עם גורמי ההנדסה בעירייה ובוועדה המחוזית. בחודש מרץ 2025 הגישה החברה לוועדה המחוזית את כל מסמכי התוכנית. החברה ממתנה לקבלת אישור לעמידה בתנאי סף. הוועדה המחוזית זימנה דיון בועדת ההיגוי בו השתתפו החברה יחד עם נציגי העירייה. בדיון בוועדה, התבקשה החברה לבחון מספר התאמות ושינויים כגון: נושא הסדרת החניה מתחת לשטחי ציבור, הגעה להבנות והסכם עם העירייה ביחס לעקרונות הניהול של המתחם, בדיקה והתאמה של הדו"ח הכלכלי לפי תקן 21. נכון למועד פרסום הדוח, ובהתאם להחלטת ועדת ההיגוי תואמה פגישה עם נציגי העירייה לגבי הדוח הכלכלי, עריכת הסכם עקרונות ולגבי פיתוח המתחם וחנייה מתחת לשטחים עירוניים. עם קבלת אישור על עמידה בתנאי סף, התוכנית צפויה להתקדם לדיון בהפקדת התוכנית ופרסום להתנגדויות. לאחר החלטת הוועדה על הפקדת התוכנית עתידה החברה לערוך כנס עדכון לדיירים ולהתקדם עם החתמת הדיירים.
חולון - שכונת ג'סי כהן	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	2,197	412	238	80%	כ- 1,080 יח"ד למגורים כ- 250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך כ- 4,000 מ"ר מסחר וכ-	עיריית חולון מקדמת תוכנית מתאר ח/2040 ובמקביל קידמה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר ח/619, אשר אושרה למתן תוקף ביום 8.8.2022 (עפ"י התוכנית שאושרה אזור הפרויקט סומן כאזור להתחדשות עירונית-פינוי בינוי מוקד עירוני עם רח"ק 12). בחודש ספטמבר 2023, התקיימה פגישה עם מחלקת התחדשות עירונית וצוות התכנון העירוני, בה

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שייבנו	הערות
							25,000 מ"ר תעסוקה	התבקשה החברה לקדם ביחד עם עוד מספר חברות במתחם תכנון עקרוני של הקו הכחול על מנת לאשרו אל מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ובכדי לקדם תוכנית לאישור. החברה חתמה עם חברת עמידר על הסכמי פינוי בינוי (בתוך המתחם כ- 24 דירות המנוהלות ע"י עמידר). בשנת 2024 התקבלה החלטה עקרונית על קידום הפרויקט ביחד עם החברות הנוספות שיוזמות את קידום התכנון במתחם ולצורך כך נבחרו בעלי מקצוע והוחלט על הקמת מנהלת מטעם החברות וכן נחתם הסכם שיתוף לקידום התכנון. צוות התכנון עובד מול המנהלת להתחדשות עירונית בחולון ובשל העובדה שהמתחם מוגדר כמוקד עירוני הוקם צוות לתכנון מואץ בעיריית חולון לטיפול וקידום הכנת התב"ע והכנת מס' חלופות תכנון למתחם. נכון למועד פרסום הדוח, נעשות פעולות לקידום התוכנית והצגת חלופות תכנון לקראת פורום מהנדס העיר. לאחר ההחלטה בפורום מהנדס העיר, התוכנית אמורה להתקדם להפקדה להתנגדויות במהלך שנת 2026.
באר יעקב- רבי מאיר בעל הנס 40-46	צפי אישור תוכנית איחוד וחלוקה בשנת 2025 (קיימת תב"ע)	בין השנים 2027-2028	553	104	64	59%	כ- 274 יח"ד וכ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר	המתחם ממוקם בשכונת הרצל בבאר יעקב, לגביו אושרה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בחודש נובמבר 2021, המחלקת את השכונה למתחמי פינוי בינוי. נכון למועד החתימה על הדוח, החברה החתימה 30 מתוך 32 בעלי זכויות בבניינים ברחוב רבי מאיר בעל הנס 40-46. החברה צירפה לפרויקט גם את 2 הבניינים הסמוכים ברחוב רבי מאיר בעל הנס 40-42 והחתימה גם 8 בעלי זכויות בבניינים אלו. שני המתחמים יחדיו מוגדרים במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה כמתחם אחד המהווה חלק ממתחם B, מתחם תכנון אחד בו שני מגרשי בניה (מגרשים 126 ו-201). בגין הריסת 4 בניינים הכוללים 64 דירות ישנות ניתן לבנות 274 יח' וכ- 1,500 מ"ר מסחרי. ביום 4.11.2024 הופקדה תוכנית 455-1090455 המהווה תוכנית לאיחוד וחלוקה של מתחם B, וביום 13.1.2025, הגישה החברה התנגדות לתוכנית בצירוף חוות דעת שמאית במסגרתה נטענו טענות שמאיות כנגד טבלאות האיחוד והחלוקה. מכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי דיון והתנגדויות לגבי תוכנית איחוד וחלוקה. דיון בהתנגדות בתוכנית אמור להתקיים בחודש ספטמבר 2025.
ראשון לציון - מתחם הברון הירש	שנת 2027	שנת 2029	514 במתחם הראשוני	104 במתחם הראשוני	84 במתחם הראשוני	85% במתחם הראשוני	כ- 283 יח"ד, במתחם הראשוני	החברה החתימה את הרוב הדרוש על הסכמי פינוי בינוי ובמקביל גיבשה את צוות התכנון והיועצים הנדרשים לקידום הפרויקט.

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שייבנו	הערות
					176 במתחם המורחב	טרם הוחתמו דיירים במתחם המורחב	כ-620 יח"ד במתחם המורחב	לאחר הכנת חלופות תכנון ראשוניות, נשלחה מצגת למחלקת ההתחדשות העירונית בעירייה. בישיבת פרה-רולינג ראשונה עם גורמי ההנדסה בעירייה, החברה התבקשה להציג חלופות נוספות לתכנון, אשר הועברו לעירייה. בפגישת תכנון החברה התבקשה לבחון את הרחבת המתחם לבניינים סמוכים וזאת בהתאם להוראות תמ"א 70. החברה יצרה קשר עם מתחם סמוך על מנת ליצור מתחם גדול יותר העומד בדרישות תמ"א 70. במתחם הסמוך, שנציגיו הביעו ענין עקרוני להצטרף לפרויקט, מוקמות נציגויות של בעלי הזכויות ונשכרו שירותיהם של עורכי דין שייצגו את הבעלים. משרד האדריכלים יצר חלופות תכנון חדשות בהתאם להוראות מנהל ההנדסה בעירייה והתקיימה פגישת פרה-רולינג נוספת ביחס למתחם המורחב יחד עם מהנדסת העיר ובה ניתן אור ירוק לקידום חלק מהמתחם המורחב, ובהתאם לתיקונים שהתבקשו הוגשה אליה מצגת תכנונית חדשה עם עקרונות התכנון המוצעים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת תכנון ובמקביל פועלת להחתמת הבעלים הנוספים שבחרו להצטרף למתחם.

לתאריך הדוח, הפרויקטים המיועדים לפינוי בינוי המתוארים בסעיף זה לעיל, נמצאים בשלב מקדמי ולכן הערכות החברה בדבר קצב החתמת הדיירים בפרויקט והאם בכלל הדיירים יסכימו לחתום, האם הפרויקטים ייצאו בסופו של דבר אל הפועל ובאיזה מועד יבוצעו, את מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בהם, אלו שטחי בניה יאושרו, האם תאושר התב"ע שהוגשה בגינם, אם וככל שהוגשה, באילו תנאים וכיו"ב הינן מקדמיות ועלויות להשתנות אף באופן מהותי. בנוסף, הערכות החברה ביחס להכנסות ולרווח הגולמי הצפויים מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. מידע זה מהווה הערכה בלבד והוא מבוסס על נתונים המצויים בידי החברה לתאריך החתימה על הדוח וכן על נתונים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה. לפיכך, ההערכה כאמור, עשויה שלא להתממש או להתממש באופן שונה או חלקי מכפי שנצפה.

יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקטים המפורטים לעיל ובהיקף האמור. כמו כן, ההיתכנות הכלכלית של הפרויקטים המתוארים לעיל יכולה להשתנות, כאשר ייתכן והחברה תבחר שלא לקדם את הפרויקטים (כולם או חלקם), בין היתר, בשל אי היתכנות כלכלית.

ז. להלן פירוט בדבר עתודות קרקע לגביהן יש תב"עות בהכנה נכון ליום 30 ביוני 2025 - ראשון לציון גוש 3633

החברה רכשה 61.1% מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון (יתרת כ-38.9% מהזכויות בחלקות מוחזקים בידי בעלי השליטה בחברה, איתם ערכה החברה הסכם שיתוף לצורך פיתוח הקרקע עד לאישור תב"ע מפורטת לגבי המקרקעין). לגבי החלקות האמורות קיימת תב"ע כוללנית רצ/2030 שאושרה בחודש יולי 2017 וכן קיימת תב"ע מפורטת בהכנה בשטח של כ-210 דונם בייעוד למגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן שצפויה

לכלול בין היתר כ- 1,300 יח"ד. מתוך החלקות שנרכשו ע"י החברה כ-20 דונם צפויים להיכלל בשטחי התוכנית שנמצאת בהכנה (לחברה 61.1% מתוך 20 הדונמים).

1.3. התפתחות פעילות החברה בתחום נדל"ן להשקעה – תחום הנכסים המסחריים בישראל

1. ביום 27 במרס 2025, התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקה למכירת החזקותיה (25%) ב"פאור סנטר" ברחובות הכולל שטחי מסחר ומשרדים בתמורה לסך של כ- 97 מיליון ש"ח. המתחם עליו מצוי הפרויקט מהווה את מגרש 1 בתוכנית רמח/מק/6/2110 והוא צפוי לקבל זכויות בתוכנית תמ"ל/1086 המסמנת את הנכס כתא שטח מספר 701, לגביו נקבעו זכויות בניה מתאריות למסחר, תעסוקה ותחבורה. בחודש נובמבר 2024, הועדה המקומית של עיריית רחובות הפקידה תוכנית מפורטת, אשר במסגרתה הוקצו למתחם בכללותו 2 מגרשי תמורה חדשים (מגרשים 3 ו-5) הכוללים זכויות לכ- 50,602 מ"ר (ברוטו) של משרדים וכ- 2,850 מ"ר (ברוטו) של מסחר, כאשר חלקה של פרשקובסקי מניבים הוא 25% מהזכויות כאמור. המכירה כאמור לעיל, לא כללה את זכויות הבניה הנוספות ככל שתתווספה במגרשים חדשים שיוקצו לפרשקובסקי מניבים (25%).
2. פרשקובסקי מניבים מחזיקה (85%) ביחד עם צד ג' (15%, מוכר בעסקת קומבינציה) במגרש וי-201 בבאר יעקב אשר עליו הוקם מבנה הכולל 6 יח"ד ו-822 מ"ר מסחר (עיקרי). במקור הדירות ושטחי המסחר יועדו להשכרה ובהתאם הוצגו תחת סעיף נדל"ן להשקעה. בשנת 2023, פרשקובסקי מניבים החליטה לשווק את 6 יחידות הדיוור למכירה (המוכר בעסקת הקומבינציה יקבל את חלקו בפרויקט בשטחי המסחר בלבד) ובהתאם העלויות בגין הדירות סווגו מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה ואילו שטחי המסחר של פרשקובסקי מניבים נותרו תחת סעיף נדל"ן להשקעה-מגזר הנכסים המסחריים בישראל. בשנת 2024 בניית המבנה הושלמה, אולם נכון למועד פרסום הדוח, טרם הוצא טופס 4 לחלק המסחרי עקב חילוקי דעות שהתגלו עם המוכר בעסקת הקומבינציה.
3. פרשקובסקי מניבים מחזיקה ביחד עם חברת הביטוח מגדל ("מגדל") בפרויקט מילניה הנמצא במתחם ה-1000 בראשון לציון וכולל שני בנייני משרדים עם רחבת מסחר ביניהם הכוללים כ- 58 אלף מטרים לשיווק וכן מרתף תת קרקעי הכולל חניות ומחסנים בשטח של כ- 34 אלפי מ"ר. נכון לתאריך הדוח, פרשקובסקי מניבים ומגדל התקשרו בהסכמי שכירות לגבי שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ- 26 אלפי מ"ר (כ-43% מהשטחים בפרויקט) בתמורה לדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 31.7 מיליון ש"ח (חלקה של פרשקובסקי מניבים 50%).
4. חברת נתיבי דור בנווה דורון (חברה נכדה של החברה) מחזיקה בפרויקט ברמלה מערב הכולל בין היתר גם חזית מסחרית וקומת משרדים בשטח של כ- 3,321 מ"ר (עיקרי) אשר נכללים במגזר של נדל"ן להשקעה – תחום הנכסים המסחריים בישראל. נכון לתאריך הדוח, קיימים הסכמי שכירות לגבי כ-2,000 מ"ר של שטחי המסחר וכ-1,420 מ"ר של שטחי משרדים בתמורה לדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 4 מיליון ש"ח.
5. בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת נתיבי דור בבן שמן), במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה (בחלק) 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ- 8,882 מ"ר) בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי. הפרויקט יכול כלול בין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי) אשר יכלול במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.
6. בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להיות מושלמת בשנת הדוח. ביום 1 באוקטובר 2020, קיבלה פרשקובסקי מניבים הודעה מעיריית ראשון לציון כי הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה, במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לביצוע עבודות בינוי ולרכישת מקרקעין

הידועים כמגרש 541 בחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ-23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" (בסעיף זה: "**המקרקעין**"). ביום 11 בנובמבר 2020 אישרה מועצת העיר ראשון לציון את ההתקשרות בהסכם בין פרשקובסקי מניבים לעיריית ראשון לציון.

נכון למועד הזכייה, התב"ע שהייתה קיימת לגבי המקרקעין אפשרה שימושים של מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור. פרשקובסקי מניבים פעלה בשיתוף עם הרשות המקומית לקידום תוכנית חדשה המתייחסת להקמת פרויקט אשר יכלול כ-5,700 מ"ר (עיקרי) של שטחי מסחר וכן בית מלון עם 250 חדרים בשטח של כ-15,000 מ"ר (עיקרי) אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. ביום 25 בנובמבר, 2024 התוכנית החדשה (413-1052851) אושרה. נכון לתאריך הדוח, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט.

7. ביום 1 באוגוסט 2021, זכתה פרשקובסקי מניבים ביחד עם חברה פרטית בשליטתו של מר אריה פרשקובסקי, שהינו אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר (עיקרי) ביעוד תעסוקה (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**"). הזכייה בהתמחרות ורכישת המקרקעין כאמור אושרו ע"י בית המשפט ביום 25 בנובמבר 2021. הפרויקט יבוצע תחת עסקה משותפת בשם "פרשקובסקי בפארק המדע" המוחזקת בחלקים שווים ע"י פרשקובסקי מניבים וחברה בשליטת אריה פרשקובסקי. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון ורישוי.

8. ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה פרשקובסקי באלף (חברת בת בשיעור 100% של פרשקובסקי מניבים), בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ-15,834 מ"ר) ו-A1000 (כ-1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). הזכייה אושרה ע"י בית המשפט ביום 3 בינואר 2022. שלב א' של הפרויקט צפוי לכלול שלושה בניינים, שיכללו בין היתר גם קומת מסחר שתיכלל תחת המגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. נכון למועד החתימה על הדוח, פרשקובסקי באלף עובדת בהתאם להיתר עוגנים ומקדמת היתרי בנייה מלאים וכן תב"ע מקומית לטובת הקלה בקומות בשני בניינים הכוללים בשלב א' של הפרויקט.

9. בחודש דצמבר 2022, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרשים 105, 111 ו-112 בגוש 6423 בגליל ים - הרצליה המיועדים בהתאם לתוכנית תמ"ל-1068 לכלול בין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ-1,612 מ"ר (ברוטו) אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

10. ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיוור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). עד ליום 31 במרס 2025, החברה רכשה זכויות בשטחים הכוללים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ-136 דונם (בסעיף זה: "**שטחי החברה**"). בנוסף החברה התקשרה במספר עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע בתוכנית. בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה ובעסקאות קומבינציה בין היתר זכויות בשטח של כ-8,490 מ"ר (כ-7,569 מ"ר עיקרי בתוספת כ-922 מ"ר שירות) ביעוד למסחר, אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

11. בחודש ינואר 2023, התקשרה פרשקובסקי מניבים עם בעלי הזכויות, שהינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במקרקעין הידועים כחלקות 188, 189, 190, 284, 286, 310 וחלק מחלקות 308 ו-536 בגוש 7093 ו/או כל חלקה הנובעת או המתפצלת ממנה, בתל אביב-יפו ברחובות גינוסר, בן שמן ומוזס יהודה ונח בתל אביב-יפו (מתחם בן שמן), (בסעיף זה: "**העסקה**", "**המקרקעין**", "**הפרויקט**" ו-"**בעלי הזכויות**", לפי העניין), בעסקת קומבינציה מותנית לגבי חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-2 דונם (בסעיף זה: "**חטיבת הקרקע**"). בחטיבת הקרקע אושרה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' 507-0157305 הידועה בשמה "מתחם טרה" בנחלת יצחק תא/4068.

במסגרת העסקה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים הדרושים להוצאת הפרויקט לפועל, פרשקובסקי מניבים תקבל כ-34 אלפי מ"ר בייעוד למשרדים ומסחר, אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. בנוסף, פרשקובסקי מניבים תקבל 57 יח"ד בייעוד להשכרה, ואילו בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לכ-141 יח"ד בייעוד למגורים וכן לתמורה כספית שתשולם במזומן בסך של כ-90 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). כמו כן, בעלי הזכויות יהיו זכאים לתמורה נוספת בגין רווחיות, ככל ששיעור הרווח של פרשקובסקי מניבים מהפרויקט יעלה על שיעור רווחיות כפי שנקבע בהסכם במסגרת העסקה.

בהתאם להסכם, ככל שעל פי דו"ח האפס, רווחיות הפרויקט תעמוד על 17% ומטה, פרשקובסקי מניבים תהיה רשאית לשלוח לבעלי הזכויות תוך 14 ימים ממועד המצאת דו"ח האפס לבעלי הזכויות, הודעה בכתב בדבר ביטול ההסכם. בהסכמת הצדדים, בחודש יולי 2024, התקופה כאמור הוארכה ל-90 ימים. בחודש אוקטובר 2024, חתמו פרשקובסקי מניבים ובעלי הזכויות על נספח להסכם, לפיו מועד בחינת התנאי המתלה בדבר רווחיות הפרויקט כאמור לעיל, יבחן במועד המוקדם מבין 30 ימים מאישור תוכנית עיצוב אדריכלית לפרויקט או 30 חודשים ממועד החתימה על הנספח להסכם. כמן כן, פרשקובסקי מניבים התחייבה להמשיך ולקדם את תכנון הפרויקט על חשבונה בהתאם למנגנון שנקבע בנספח להסכם. 12. בחודש דצמבר 2023, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של פרשקובסקי מניבים במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש 205, חלקה (בחלק) 27 בגוש 6178 בגני אור-רמת גן המיועדים בהתאם לתוכנית תמ"ל-1038 לכלול בין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ-770 מ"ר (ברוטו) אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון.

13. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרשים 2203 ו- 2207 חלקות (בחלק) 23 בגוש 6900, 4 בגוש 6885, 204 בגוש 6896 ו- 23 בגוש 6900 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 9,540 מ"ר, המיועדים, בהתאם לתוכנית תא/1/4444-507-0915108 לכלול בין היתר גם כ- 4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ- 2,897 מ"ר של שטחי מסחר אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

14. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרש 2102 חלקות (בחלק) 20 בגוש 6885 ו- 28-29 בגוש 6896 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 7,067 מ"ר, המיועד, בהתאם לתוכנית תא/1/4444-507-0915108 לכלול בין היתר גם כ- 1,766 מ"ר של שטחי מסחר אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

15. החברה מקדמת תב"עות והחתמות דיירים במספר פרויקטים של התחדשות עירונית בערים שונות ברחבי הארץ בהם צפויים להיכלל גם כ- 13,192 מ"ר של שטחי מסחר המיועדים להשכרה. ראה גם טבלת פרויקטים של התחדשות עירונית בסעיף 1.3(ו) לעיל.

ראו גם פירוט בסעיף 16 לחלק הראשון בדוחות לשנת 2024 - פרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.

להלן פרטים אודות נכסים מסחריים בישראל, אשר מניבים הכנסות נכון ליום 30.6.2025:

שם הנכס ומאפייניו	שנה/רבעון	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
נכס מסחרי ברחובות אשר נמכר בחודש מרס 2025	30.6.2025	-	1,924	1,532	-	(71)	99%	72
	30.6.2024	104,800 אלפי ש"ח. בספרים מוצג סך של כ- 102,017 אלפי ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה והיתרה בסך של כ-2,783 אלפי ש"ח (בניכוי 508 אלפי ש"ח בגין פחת נצבר) מוצגת בסעיף רכוש קבוע וזאת בגין שטח המשרדים בנכס שנמצא בשימוש עצמי של החברה	3,794	2,999	5.7%	(17)	99%	71
	31.12.2024	107,800 אלפי ש"ח. בספרים מוצג סך של כ- 105,017 אלפי ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה והיתרה בסך של כ-2,783 אלפי ש"ח (בניכוי 546 אלפי ש"ח בגין פחת נצבר) מוצגת בסעיף רכוש קבוע וזאת בגין שטח המשרדים בנכס שנמצא בשימוש עצמי של החברה	7,860	6,081	5.6%	2,844	99%	72
מילניה- מתחם האלף ראשון לציון	30.6.2025	383,250 אלפי ש"ח	5,195	4,304	5.2%	1,619	43%	89
	30.6.2024	361,320 אלפי ש"ח	2,986	1,482	2.5%	4,909	33%	93
	31.12.2024	376,400 אלפי ש"ח	7,348	3,981	2.6%	13,306	40%	88
רמלה השכרה מסחר ומשרדים	30.6.2025	53,316 אלפי ש"ח	1,708	1,612	6.1%	(3,215)	98%	98
	30.6.2024	54,219 אלפי ש"ח	1,172	1,076	5.6%	(2,105)	71%	97
	31.12.2024	53,316 אלפי ש"ח	2,704	2,512	6.2%	(3,378)	76%	97

1.4. התפתחות פעילות החברה בתחום נדל"ן להשקעה – תחום מגורים להשכרה בארה"ב

נכון לתאריך המאזן, Prashkovsky USA הינה, בעלת הזכויות בנכסים הממוקמים בפלורידה, בארה"ב, אשר כוללים 283 יחידות דיור להשכרה באמצעות 2 חברות נכסים שבבעלותה המלאה. הנכסים מושכרים לשוכרים שונים, ולתקופות שכירות שונות. ביום 24 ביוני 2025, חברת Arnon התקשרה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם מכר מותנה, למכירת 111 יחידות דיור בתמורה לסך של 18,000 אלפי דולר. למועד החתימה על הדוח, העסקה טרם הושלמה.

ראו פירוט בסעיף 17 לחלק א' בדוח התקופתי לשנת 2024- פרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.

להלן פרטים אודות הכנסות מהשכרה בארה"ב נכון ליום 30.6.2025:

שם הנכס ומאפייניו	נכון ליום	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	מס' יחידות דיור נכון לסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי \$)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי \$ ארה"ב)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערור (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי \$)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (\$ ארה"ב)
Sharon נכס אשר נמכר בשנת 2024.	30.6.2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	30.6.2024	19,547 אלפי דולר (73,478 אלפי ש"ח)	135 יח"ד	1,145	510	5.2%	913	98%	22.8
	31.12.2024	-	-	1,935	910	-	952	-	22.2
Maya נכס הכולל 172 יח"ד	30.6.2025	28,270 אלפי דולר (95,326 אלפי ש"ח)	172 יח"ד	1,710	729	5.7%	1,270	99%	21.3
	30.6.2024	26,190 אלפי דולר (98,448 אלפי ש"ח)		1,684	526	5.6%	(1,785)	99%	19.1
	31.12.2024	26,890 אלפי דולר (98,068 אלפי ש"ח)		2,994	1,500	5.6%	(1,248)	98%	20.1
	30.6.2025	17,505 אלפי דולר (59,027 אלפי ש"ח)	111 יח"ד	1,178	599	6.8%	(533)	98%	22.2
Arnon נכס הכולל 111 יח"ד בחודש יוני 2025, נחתם הסכם מותנה למכירת הנכס. למועד הדוח, העסקה טרם הושלמה.	30.6.2024	18,478 אלפי דולר (69,457 אלפי ש"ח)		1,174	605	6.5%	(2,103)	95%	22.2
	31.12.2024	17,991 אלפי דולר (65,614 אלפי ש"ח)		2,336	1,197	6.6%	(2,675)	91%	22.2

1.5. התפתחות פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה בישראל

1. נתיבי דור בנווה דורון בע"מ (חברה ש-100% ממניותיה מוחזקות בשרשור ע"י החברה) מחזיקה בפרויקט ברמלה מערב הכולל חזית מסחרית ומשרדים להשכרה בשטח של כ- 3,321 מ"ר (עיקרי) ו- 241 יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסעיף זה: "**הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח**") למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות (בסעיף זה: "**תקופת ההשכרה**"). בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית נתיבי דור בנווה דורון למכור את זכויותיה בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, כולן או חלקן.

נכון לתאריך הדוח, נתיבי דור בנווה דורון התקשרה בהסכמי שכירות לגבי כל יחידות הדיור בפרויקט (241 יחידות דיור) בבניינים 21-23 במגרשים 301 ו-308 בדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 16 מיליוני ש"ח.

2. ביום 15 ביוני 2020, התקבלה הודעה מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ ("**דירה להשכיר**"), לפיה, הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה, על ידי ועדת המכרזים, במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד בינוי והשיכון, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ-8,882 מ"ר) (בסעיף זה: "**הקרקע**") בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל סך הכל 352 דירות וחזית מסחרית של כ- 2,000 מ"ר (ברוטו). מתוך 352 הדירות, 66 יחידות דיור יהיו למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ו- 286 יחידות דיור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסעיף זה: "**הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח**") למשך תקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות (בסעיף זה: "**תקופת ההשכרה**"). בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, כולן או חלקן. בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת חדשה בשם "נתיבי דור בן שמן בע"מ" שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להיות מושלמת בתקופת הדוח.

3. ביום 1 באוקטובר 2020, קיבלה פרשקובסקי מניבים הודעה מעיריית ראשון לציון כי הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה, במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לביצוע עבודות בינוי ולרכישת מקרקעין הידועים כמגרש 541 בחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ-23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" (בסעיף זה: "**המקרקעין**"). ביום 11 בנובמבר 2020 אישרה מועצת העיר ראשון לציון את ההתקשרות בהסכם בין פרשקובסקי מניבים לעיריית ראשון לציון. נכון למועד הזכייה, התב"ע שהייתה קיימת לגבי המקרקעין אפשרה שימושים של מסחר, תיירות, מבנים ומוסדות ציבור.

פרשקובסקי מניבים פעלה בשיתוף עם הרשות המקומית לקידום תוכנית חדשה המתייחסת להקמת פרויקט אשר יכלול 1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כאשר 263 יח"ד המהוות 25% מסך יח"ד יושכרו במחיר מופחת, כ-7 אלפי מ"ר שטחי מסחר ברוטו וכן, להקמת בית מלון עם 250 חדרים וכ-15 אלפי מ"ר שטח עיקרי מעל קרקע וכ-4.5 אלפי שטחי שירות.

ביום 25 בנובמבר, 2024 התוכנית החדשה (413-1052851) אושרה.

נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט.

4. ביום 13 בדצמבר 2021, זכתה פרשקובסקי באלף (חברת בת בשיעור 100% של פרשקובסקי מניבים), בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישת הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו-9 בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ-15,834 מ"ר) ו-A1000 (כ-1,321 מ"ר) וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ). הזכייה אושרה ע"י בית המשפט ביום 3 בינואר 2022. שלב א' של הפרויקט, בכפוף לאישור תב"ע מקומית והוצאת היתרי בניה, צפוי לכלול שלושה בניינים מתוכם בנין משרדים וכן שני בנייני דירות שיכללו בין היתר כ-466 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך וכן כ-240 יחידות דיור למכירה. בהתאם להסכמות עקרוניות עם הרשות המקומית בדבר שינוי היעוד של היחידות למכירה חלף השכרה סווגו יחידות דיור אלו בתקופת הדוח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה. נכון למועד החתימה על הדוח, פרשקובסקי באלף עובדת בהתאם להיתר עוגנים.

5. ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). עד ליום 31 בדצמבר 2024 החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ-136 דונם (בסעיף זה: "**שטחי החברה**"). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה בין היתר זכויות לבניית 292 יח"ד להשכרה ארוכת טווח. יחידות אלו טרם קיבלו אישור מפעל מאושר לפי חוק עידוד השקעות הון ובהתאם הן מופיעות לפי עלותם תחת סעיף מלאי מקרקעין לבנייה וקרקעות במאזני החברה.

6. בחודש דצמבר 2022, פרשקובסקי מניבים זכתה במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרשים 125 ו-126, חלקות (בחלק) 37, 81 ו-102 בגוש 4233 בבאר יעקב, המיועדים, בהתאם לתוכנית תמל/1018/א לבנייה רוויה שתכלול 273 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות (בסעיף זה: "**תקופת ההשכרה**"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. במסגרת בקשות להקלות, פרשקובסקי מניבים הגדילה את מספר היחידות ל-298 יח"ד.

בחודשים יולי ואוגוסט 2024 התקבלו היתרי חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט ובחודש דצמבר 2024 התקבלו היתרי בנייה לפרויקט. נכון לתאריך הדוח, העבודות נמצאות בעיצומן.

7. בחודש ינואר 2023, חתמה פרשקובסקי מניבים על עסקת קומבינציה מותנית עם בעלי קרקע המחזיקים זכויות במתחם בן שמן בתל אביב כמפורט בהרחבה בסעיף 1.3 (11) לעיל. במסגרת העסקה, צפויה פרשקובסקי מניבים לקבל זכויות לכ- 57 יח"ד בייעוד להשכרה.
8. בחודש דצמבר 2023, פרשקובסקי מניבים זכתה במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש 205, חלקה (בחלק) 27 בגוש 6178 במתחם גני אז"ר ברמת גן ("המקרקעין"), המיועדים, בהתאם לתוכנית תמל/1038 לבנייה רוויה שתכלול 195 יחידות דיור שתיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ("תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט כולל בקשה להגדלת מספר היחידות ל-215 יח"ד במסגרת הקלות.
9. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרשים 2203 ו- 2207 חלקות (בחלק) 23 בגוש 6900, 4 בגוש 6885, 204 בגוש 6896 ו- 23 בגוש 6900 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 9,540 מ"ר, המיועדים, בהתאם לתוכנית תא/1/4444-507-0915108 לבנייה רוויה שתכלול 542 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי במחירי שוק. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. יחד עם זאת, תתאפשר העברת זכויות לגורמים פרטיים (יחידים) של עד 40% מיח"ד הדיור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595.
10. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרש 2102 חלקות (בחלק) 20 בגוש 6885 ו- 28-29 בגוש 6896 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 7,067 מ"ר, המיועדים, בהתאם לתוכנית תא/1/4444-507-0915108 לבנייה רוויה שתכלול 424 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי במחירי שוק. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. יחד עם זאת, תתאפשר העברת זכויות לגורמים פרטיים (יחידים) של עד 40% מיח"ד הדיור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595.
11. החברה מקדמת תב"ע והחתמת דיירים בפרויקט של התחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן בחולון בו אמורות להיכלל בין היתר גם זכויות ל-250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך. ראה גם סעיף 1.2 (ו') לעיל.

להלן פרטים אודות הכנסות מהשכרה מתחום דיור להשכרה נכון ליום 30.6.2025:

שם הנכס ומאפייניו	שנה/רבעון	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
רמלה נווה דורון החדשה דיור להשכרה	30.6.2025	482,457 אלפי ש"ח	8,717	7,535	3.1%	(6)	100%	51
	30.6.2024	457,218 אלפי ש"ח	8,226	6,980	3.1%	661	100%	50
	31.12.2024	482,457 אלפי ש"ח	16,705	13,839	3.1%	25,864	99%	49

2. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025, לעומת הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	סעיף מאזני
	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)		
הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נובעת מרווח כולל בסך של כ- 7,701 אלפי ש"ח בתוספת תנועה בגין כתבי אופציות שהוקצו לנושאי משרה בסך של כ- 528 אלפי ש"ח ומנגד קיטון בגין רכישת מניות באוצר בסך של כ-367 אלפי ש"ח.	1,974,328 (34.7%) (מהמאזן)	1,982,190 (31.3%) (מהמאזן)	הון עצמי
---	2,774,618 (48.8%) (מהמאזן)	3,150,284 (49.7%) (מהמאזן)	נכסים שוטפים
פרטים נוספים על הנכסים השוטפים			
השינוי ביתרה בתקופת הדוח, נובע מעלויות שנוקפו למלאי בניכוי עלויות שנוקפו לרווח והפסד באופן שוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים.	2,341,086	2,456,508	מלאי בניינים בהקמה
הסעיף כולל דירות לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו. נכון למועד המאזן לא קיימות דירות לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו.	4,101	-	מלאי דירות
ראו סעיף 4 לחלק זה להלן (תזרים המזומנים של החברה).	32,084	44,225	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת מיתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן מפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים למחזיקי אגרות החוב.	14,373	14,197	פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
הסעיף משקף את הפער שבין ההכנסות שהוכרו בגין דירות מכורות בפרויקטים בביצוע לבין התקבולים בגין אותן דירות.	280,473	506,557	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
היתרה כוללת בין היתר יתרות בגין מע"מ לקבל, מוסדות, פיקדונות, מקדמות	32,865	52,030	חייבים

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	סעיף מאזני
	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)		
לספקים, הוצאות מראש ואחרים. הגידול ביתרה ליום המאזן בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024, נובעת מגידול ביתרות מע"מ לקבל בגין רכישת הקרקעות בשדה דב ובגין יתרת פקדון בנאמנות בגין מכירת הפרויקט המסחרי ברחובות.			ויתרות חובה
הגידול ביתרת נכסי מסים שוטפים נובעת ממקדמות מסים ששילמו החברה וחברות הבנות בתקופת הדוח.	4,022	17,740	נכסי מסים שוטפים
ליום המאזן וליום 31 בדצמבר 2024 הוצגו הנכסים של חברת Arnon כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש וזאת בעקבות החלטה שנתקבלה בדבר כוונה על מימוש החברה או הנכסים שבה. בתקופת הדוח נחתמה עסקה למכירת היחידות בחברת Arnon שטרם הושלמה.	65,614	59,027	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
---	52,935	6,022	הון חוזר
	פרטים נוספים על הנכסים הבלתי שוטפים		
הסעיף כולל בעיקר מספר קרקעות כמפורט להלן: 1. סך של כ- 43.6 מיליון ש"ח (כולל נלוות) הינו בגין כ- 61.1% מחלקות 108, 109 ו- 111 בגוש 3633 בראשון לציון לגביהן מקודמת תב"ע. 2. סך של כ-39.5 מיליון ש"ח (כולל נלוות) בגין קרקעות המיועדות לפי תמ"ל 3003 ברחובות לדיור להשכרה לטווח ארוך, אשר טרם סווגו למגזר דיור להשכרה, מכיוון שטרם נתקבל בגינם אישור מפעל מאושר. ראו גם סעיף 1.5 (5) לעיל. 3. סך של כ-10.8 מיליון ש"ח (כולל נלוות) בגין 75% מהזכויות בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון (המהווה חלק מהשטחים עליהם צפוי לקום פרויקט פינוי הבינוי של מתחם החייל האלמוני בראשון לציון). וכן השקעות בקרקעות חקלאיות אחרות הכלולות בסעיף.	92,405	96,174	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח מורכב מביצוע השקעות בסך של כ- 505 מיליון ש"ח בנכסים שנרכשו, בנכסים שנמצאים בשלבים של תכנון והקמה וכן בהתאמות לשוכרים בנכסים קיימים. מנגד בוצע מיון יתרה בסך של כ- 122 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה, בעקבות שינוי ייעוד של דירות שצפויות לקום בשלב א' של פרויקט שער העיר ברחובות, נגרעה יתרה בסך של כ-92 מיליון ש"ח בעקבות מכירת המרכז המסחרי ברחובות וכן נרשם שערך שלילי, נטו בסך של כ- 22.5 מיליון ש"ח. ובנוסף, בתקופת הדוח נרשמה ירידה בשווי השקלי של הנכסים בארה"ב עקב ירידת שער הדולר בסך של כ- 12.4 מיליון ש"ח.	2,741,889 (48.2% מהמאזן)	3,003,684 (47.4% מהמאזן)	נדל"ן להשקעה
עיקר הגידול בתקופת הדוח מורכב מרכישות בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח ומנגד ממימושים בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח.	30,947	31,118	רכוש קבוע
התנועה מורכבת מהשקעות בחברות מוחזקות ומרווחי (הפסדי) אקויטי בחברות מוחזקות.	21,269	22,268	השקעות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת זכויות לשימוש במשרדים וברכבים ונובעת מיישום תקן בינלאומי 16.	7,657	9,044	נכסי זכות שימוש
---	16,957	20,211	נכסי מיסים נדחים
---	2,721,683 (47.9% מהמאזן)	3,144,262 (49.7% מהמאזן)	התחייבויות שוטפות
	פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות		
היתרה בסעיף מורכבת מהפרשות לגמר, לאחריות, לעובדים ולתביעות וכן מהפרשות בגין מוסדות וריבית לשלם בגין אגרות החוב.	137,067	136,755	זכאים ויתרות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	סעיף מאזני																																																															
	2024	2025																																																																
	(באלפי ש"ח)																																																																	
			זכות																																																															
היתרה למועד המאזן כוללת התחייבות בגין שירותי בנייה ותמורות בגין עסקת קומבינציה בגן רש"ל הרצליה בסך של כ-104 מיליון ש"ח, התחייבות בגין עסקת שירותי בנייה בגין עסקת תמ"א 38/2 בפרויקט בני דן הרב צירלסון בסך של כ- 67.3 מיליון ש"ח, התחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת קומבינציה במגרש 1072 במתחם האלף בראשון לציון בסך של כ- 28.3 מיליון ש"ח, התחייבות בגין רכישת מקרקעין ברחובות בסך של כ- 33.9 מיליון ש"ח וכן התחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת הקומבינציה בקרית ההגנה ברחובות בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון לעומת היתרה ליום 31.12.2024 נובע מתשלומים בתקופת הדוח בגין קרקעות שנרכשו ברחובות.	354,975	245,123	התחייבויות למוכרי מקרקעין																																																															
---	33,257	38,587	ספקים וקבלני משנה																																																															
---	---	25	התחייבויות מיסים שוטפים																																																															
<table><tr><th>פרויקט/קרקע</th><th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 30.6.2025</th><th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024</th></tr><tr><td>פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט</td><td>160.0</td><td>109.7</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'</td><td>124.9</td><td>89.9</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל</td><td>96.1</td><td>59.3</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה</td><td>140.1</td><td>126.6</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים</td><td>37.5</td><td>4.8</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב</td><td>19.2</td><td>7.8</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד</td><td>196.8</td><td>121.3</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן</td><td>49.5</td><td>49.5</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות</td><td>205.1</td><td>296.6</td></tr><tr><td>קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה</td><td>51.2</td><td>-</td></tr><tr><td>קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה</td><td>53.8</td><td>149.0</td></tr><tr><td>קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'</td><td>25.4</td><td>25.5</td></tr><tr><td>קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133</td><td>55.1</td><td>55.0</td></tr><tr><td>קרקע באר יעקב דירה להשכיר</td><td>176.2</td><td>104.2</td></tr><tr><td>קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר</td><td>66.3</td><td>66.2</td></tr><tr><td>קרקע למגורים חצבים ראש"צ מחיר מטרה</td><td>46.4</td><td>46.3</td></tr><tr><td>הלוואה בגין קרקע חקלאית בראשון לציון</td><td>19.5</td><td>19.2</td></tr><tr><td>הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרש 41B רחובות</td><td>172.1</td><td>171.1</td></tr><tr><td>הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרש 13B רחובות</td><td>50.0</td><td>50.0</td></tr><tr><td>הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרשים 4D, 3D, 1C רחובות</td><td>72.0</td><td>72.0</td></tr></table>	פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 30.6.2025	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024	פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט	160.0	109.7	פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'	124.9	89.9	פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל	96.1	59.3	פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה	140.1	126.6	פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים	37.5	4.8	פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב	19.2	7.8	פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד	196.8	121.3	פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן	49.5	49.5	פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות	205.1	296.6	קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה	51.2	-	קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה	53.8	149.0	קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'	25.4	25.5	קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	55.1	55.0	קרקע באר יעקב דירה להשכיר	176.2	104.2	קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר	66.3	66.2	קרקע למגורים חצבים ראש"צ מחיר מטרה	46.4	46.3	הלוואה בגין קרקע חקלאית בראשון לציון	19.5	19.2	הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרש 41B רחובות	172.1	171.1	הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרש 13B רחובות	50.0	50.0	הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרשים 4D, 3D, 1C רחובות	72.0	72.0	1,762,935	2,230,320	אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 30.6.2025	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024																																																																
פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט	160.0	109.7																																																																
פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'	124.9	89.9																																																																
פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל	96.1	59.3																																																																
פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה	140.1	126.6																																																																
פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים	37.5	4.8																																																																
פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב	19.2	7.8																																																																
פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד	196.8	121.3																																																																
פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן	49.5	49.5																																																																
פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות	205.1	296.6																																																																
קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה	51.2	-																																																																
קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה	53.8	149.0																																																																
קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'	25.4	25.5																																																																
קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	55.1	55.0																																																																
קרקע באר יעקב דירה להשכיר	176.2	104.2																																																																
קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר	66.3	66.2																																																																
קרקע למגורים חצבים ראש"צ מחיר מטרה	46.4	46.3																																																																
הלוואה בגין קרקע חקלאית בראשון לציון	19.5	19.2																																																																
הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרש 41B רחובות	172.1	171.1																																																																
הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרש 13B רחובות	50.0	50.0																																																																
הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרשים 4D, 3D, 1C רחובות	72.0	72.0																																																																

הסברי החברה			ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	סעיף מאזני
			2024	2025	
			(באלפי ש"ח)		
18.0	18.0	הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 חלק מזומן במגרשים 16A, 40B ברחובות			
-	161.6	הלוואות בגין קרקע בשדה דב תל אביב מגרש 2203 ו- 2207			
-	100.9	הלוואות בגין קרקע בשדה דב תל אביב מגרש 2102			
40.0	40.0	חלות שוטפת של הלוואה כנגד קרקע בפרויקט המחוגה בתל אביב			
71.3	60.1	הלוואות שוטפות של החברה			
9.3	30.1	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך			
0.3	2.4	משיכת יתר			
1,762.9	2,230.3	סה"כ			
---			2,956	3,780	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
הסעיף מורכב מאגרות חוב (סדרה יד') במלואן בסך של כ- 230.6 מיליון ש"ח ומאגרות חוב (סדרה טו') במלואן בסך של כ- 199.6 מיליון ש"ח הצפויות להיפרע בתקופת המחזור התפעולי של 4 שנים.			327,859	430,222	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הסעיף כולל מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות וממקבלי שירותי ביצוע בניכוי מקדמות שנקפו לרווח והפסד בשוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים. המקדמות לתאריך המאזן נובעות בעיקר מתשלומים על חשבון ביצוע עבודות שירותי בנייה בפרויקט הרצליה סאוטגייט ומתקבולים בגין דירות בפרויקטים בחיפה רמת הנשיא שלב א', בבני דן הרב צירלסון בתל אביב, בהרצליה גן רש"ל ובנאות פרס באשדוד.			102,634	59,450	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מרוכשי דירות
הסעיף מורכב מהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 740.1 מיליון ש"ח (מתוכן הלוואות צמודות למדד שנלקחו במסגרת הפרויקט של דירה להשכיר במערב רמלה בסך של כ- 251.7 מיליון ש"ח, הלוואה צמודה למדד שנלקחה כנגד שעבוד פרויקט מילניה במתחם האלף בסך של כ- 228 מיליון ש"ח, והלוואה צמודה למדד שנלקחה במסגרת הפרויקט דירה להשכיר בלוד בן שמן בסך של כ- 168.3 מיליון ש"ח), ממסים נדחים בסך של כ- 113.6 מיליון ש"ח, מאגרות החוב (סדרה טז') בסך של כ- 296.9 מיליון ש"ח שהונפקו בתקופת הדוח, מהתחייבות לבניית מבנה ציבור לעיריית ראשון לציון כ- 46.6 מיליון ש"ח, מהתחייבות בגין חכירה לזמן ארוך בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ומהתחייבויות בגין עובדים בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח.			989,731	1,206,331	התחייבויות שאינן שוטפות

3. תוצאות הפעילות כולל פירוט ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי של הפרויקטים

החברה פועלת בתחום הנדל"ן בעיקר בייזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל ומיישמת את IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה מחוזים עם לקוחות, כך שההכרה בהכנסה ממכירת דירות מגורים, מבוצעת לאורך זמן, על פי קצב הביצוע.

הסברי החברה (30 ביוני 2025 לעומת 30 ביוני 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025		
	אלפי ש"ח				
השינויים בהיקף ההכנסות ממכירת דירות ומשרדים בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מקצב מכירת הדירות ומשרדים בפרויקטים השונים ומשיעורי הביצוע של הפרויקטים.				הכנסות	
	510,067	221,643	352,124	ממכירת דירות ומשרדים	
	51,048	21,734	43,865	מביצוע עבודות	
	63,959	32,255	28,407	מהשכרה	
	743	484	598	אחרות	
	625,817	276,116	424,994	סך הכנסות	
				עלויות	
	389,588	165,684	272,445	עלות הדירות ומשרדים שנמכרו	
	34,080	14,829	30,420	עלות ביצוע העבודות	
	26,238	14,081	9,634	עלות ההשכרה	
	1,624	569	242	עלויות אחרות	
	(451,530) 72.2%- (כ-מההכנסות)	(195,163) 70.7%- (כ-מההכנסות)	(312,741) 73.6%- (כ-מההכנסות)	סך עלות ההכנסות	
	174,287 27.8%- (כ-מההכנסות)	80,953 29.3%- (כ-מההכנסות)	112,253 26.4%- (כ-מההכנסות)	רווח גולמי	
	השינויים בשווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר משערוך שלילי בגין עלויות שהשקיעה החברה בנכסים ובקרקעות בישראל בסך של כ-29.7 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח, אשר לא קיבלו ביטוי בשווי הנכסים ומנגד משערוך חיובי של פרויקט מילניה בראשון לציון, של קרקע לשטחי מסחר ברחובות ושל הנכסים בארה"ב בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח.	167,160	76,647	(22,549)	שינויים בשווי ההוגן של נדלי"ן להשקעה
		(699)	-	1,289	רווח (הפסד) ממימוש נדלי"ן להשקעה, נטו
-					
הוצאות המכירה והשיווק (למעט עמלות הקשורות ישירות במכירה), נזקפות באופן שוטף לדוח רווח והפסד ללא קשר לעיתוי ההכרה ברווח הגולמי ממכירת הדירות. עיקר הוצאות השיווק בתקופת הדוח היו בגין הפרויקטים בהרצליה סאוטגייט, בחיפה רמת הנשיא, בהרצליה גן רש"ל, בלוד בן שמן ובבני דן בתל אביב. עיקר הגידול בהוצאות השיווק בתקופת הדוח מיוחס לקמפיין בטלוויזיה בקשר לפרויקט במשרדים בהרצליה סאוטגייט ולהוצאות שיווק הקשורות במיתוג החברה.	(12,568) 2.0%- (כ-מההכנסות)	(5,611) 2.0%- (כ-מההכנסות)	(11,466) 2.7%- (כ-מההכנסות)	הוצאות מכירה ושיווק	
-	(46,387) 7.4%- (כ-מההכנסות)	(21,834) 7.9%- (כ-מההכנסות)	(21,516) 5.1%- (כ-מההכנסות)	הוצאות הנהלה וכלליות	
-	678	678	964	הכנסות אחרות, נטו	

הסברי החברה (30 ביוני 2025 לעומת 30 ביוני 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
	אלפי ש"ח			
	282,471 (45.1% מההכנסות)	130,833 (כ-47.4% מההכנסות)	58,975 (כ-13.9% מההכנסות)	רווח תפעולי
הוצאות המימון בתקופת הדוח בסך של כ- 25,141 אלפי ש"ח נבעו בעיקר בגין הלוואות צמודות מדד (הלוואות למימון פרויקט דירה להשכיר ברמלה, הלוואה למימון פרויקט מילניה במתחם האלף בראשון לציון והלוואות למימון בגין המרכז המסחרי ברחובות), מהלוואות שוטפות של החברה ומהלוואות בגין פרויקטים. בנוסף, בתקופת הדוח היו לחברה הוצאות מימון בגין ההתחייבויות של שירותי הבנייה בפרויקטים בני דן בתל אביב וגן רש"ל בהרצליה בסך של כ- 2,963 אלפי ש"ח, עלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ-1,824 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 9,093 אלפי ש"ח לפרויקטים), וכן הוצאות מימון שוטף של החברה. לעומת זאת, עלויות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו סך של כ- 24,019 אלפי ש"ח בגין הלוואות (בעיקר בגין מימון פרויקט דירה להשכיר ברמלה, מימון פרויקט מילניה במתחם האלף בראשון לציון, מימון בגין המרכז המסחרי ברחובות, הלוואות שוטפות של החברה והלוואות בגין פרויקטים), בנוסף, היו לחברה הוצאות מימון בגין ההתחייבויות של שירותי הבנייה בפרויקטים בני דן בתל אביב, גן רש"ל בהרצליה ובאר יעקב מסחרי בסך של כ- 4,245 אלפי ש"ח, עלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ-649 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 10,775 אלפי ש"ח לפרויקטים), וכן הוצאות מימון שוטף של החברה.	(57,587) (כ-9.2% מההכנסות)	(29,725) (כ-10.8% מההכנסות)	(30,209) (כ-7.1% מההכנסות)	הוצאות מימון
בעיקר בגין הכנסות ריבית פק"מ ומוסדות.	2,148 (כ-0.34% מההכנסות)	1,680 (כ-0.6% מההכנסות)	885 (כ-0.21% מההכנסות)	הכנסות מימון
נובע בעיקר מרווחי החברות הכלולות פרשקובסקי פרו ומו"ש בניכוי הפסדי החברה הכלולה Paz Building Group SRL	3,307	504	719	רווחי חברות מוחזקות
	230,339	103,292	30,370	רווח לפני מיסים על הכנסה
השינויים בהוצאות המיסים נגזרים מהשינויים בתוצאות החברה בתקופת הדוח, לעומת התקופות המקבילות וכן מאחוזי מס שונים בארה"ב וכן בגין פרויקטים של השכרה למגורים עליהם חלים שיעורי מס מופחתים.	19,385	19,606	5,781	מיסים על ההכנסה
	210,954 (כ-33.7% מההכנסות)	83,686 (כ-30.3% מההכנסות)	24,589 (כ-5.8% מההכנסות)	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
רכיבים של הפסד כולל בתקופת הדוח הינם בעיקר עקב הפסדים בגין הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ נטו (בניכוי מסים בגינם) הנובע מהשקעה בחברת הבת בארה"ב (Prashkovsky USA) בעקבות ירידת שער הדולר בתקופת הדוח אל מול השקל בקיזוז רווח מהפרשי תרגום מהשקעה בחברה כלולה (Paz Building Group SRL) בעקבות עליית שער היורו בתקופת הדוח.	906	7,831	(16,888)	רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
	211,860 (כ-33.9% מההכנסות)	91,517 (כ-33.1% מההכנסות)	7,701 (כ-1.8% מההכנסות)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

הסברי החברה (30 ביוני 2025 לעומת 30 ביוני 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
	אלפי ש"ח			
				המיוחס לבעלים של החברה
	10.013	3.972	1.167	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
	10.010	3.972	1.167	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפריקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
35.6%	34.8%	9,354	17,528	26,882	לוד בן שמן
21.7%	23.1%	21,965	72,949	94,914	חיפה רמת הנשיא שלב א'
25.4%	25.7%	13,366	38,632	51,998	פריקט HAGADA בני דן תל אביב
19.4%	21.8%	31,269	112,473	143,742	הרצליה גן רש"ל
23.4%	23.4%	6,791	22,265	29,056	הרצליה פיתוח סאטגייט שלב א' (100%)
	-	(3,066)	8,598	5,532	אחרות ושנים קודמות
	22.6%	79,679	272,445	352,124	סה"כ מכירת דירות ומשרדים
-	37.1%	3,997	6,775	10,772	השכרה ארה"ב
-	79.6%	1,532	392	1,924	השכרה רחובות
-	87.7%	9,147	1,278	10,425	השכרה רמלה
-	82.8%	4,304	891	5,195	השכרה מילניה מתחם האלף
-	-	(172)	172	-	השכרה המחוגה
-	-	(35)	126	91	השכרה רומניה
	66.1%	18,773	9,634	28,407	סה"כ השכרה
32.1%	30.7%	13,445	30,420	43,865	ביצוע עבודות שירותי בנייה הרצליה פיתוח סאטגייט
	30.7%	13,445	30,420	43,865	סה"כ ביצוע עבודות
-	59.5%	356	242	598	אחרות
	26.4%	112,253	312,741	424,994	סה"כ

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - לתקופה של ששה חודשים שנתיים ביום 30 ביוני 2024

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
33.2%	33.3%	17,381	34,879	52,260	לוד בן שמן
18.3%	19.1%	13,457	57,098	70,555	חיפה רמת הנשיא שלב א'
24.7%	23.9%	5,135	16,312	21,447	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
14.9%	17.2%	10,564	50,800	61,364	הרצליה גן רש"ל
13.0%	12.1%	524	3,809	4,333	באר יעקב בוטיק דירות
	*76.2%	8,898	2,786	11,684	שנים קודמות
	25.2%	55,959	165,684	221,643	סה"כ מכירת דירות ומשרדים
-	32.9%	4,872	9,915	14,787	השכרה ארה"ב
-	79.0%	2,999	795	3,794	השכרה רחובות
-	85.7%	8,056	1,342	9,398	השכרה רמלה
-	49.6%	1,482	1,504	2,986	השכרה מילניה מתחם האלף
-	59.1%	706	489	1,195	השכרה המחוגה
-	62.1%	59	36	95	השכרה רומניה
	56.3%	18,174	14,081	32,255	סה"כ השכרה
32.2%	33.8%	7,025	13,785	20,810	ביצוע עבודות שירותי בנייה הרצליה פיתוח סאוטגייט
-	-	(120)	1,044	924	ביצוע עבודות שירותי בנייה קומבינציה באר יעקב בוטיק מסחרי
	31.8%	6,905	14,829	21,734	סה"כ ביצוע עבודות
-	-	(85)	569	484	אחרות
	29.3%	80,953	195,163	276,116	סה"כ

* שיעור הרווחיות הגולמית הגבוה בגין שנים קודמות נובע מקיטון בעלויות הפרויקטים עקב החזר הוצאות מס רכישה והיטלי השבחה בגין אותם הפרויקטים.

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי – שנת 2024

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
35.9%	36.8%	28,207	48,546	76,753	לוד בן שמן
21.1%	21.9%	46,794	166,611	213,405	חיפה רמת הנשיא שלב א'
25.2%	25.1%	9,683	28,891	38,574	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
17.6%	18.9%	28,544	122,251	150,795	הרצליה גן רש"ל
10.7%	8%	627	7,253	7,880	באר יעקב בוטיק דירות
-	29.2%	6,624	16,036	22,660	אחרות ושנים קודמות
	23.6%	120,479	389,588	510,067	סה"כ מכירת דירות ומשרדים
-	39.8%	11,291	17,101	28,392	השכרה ארה"ב
-	77.4%	6,081	1,779	7,860	השכרה רחובות
-	84.2%	16,351	3,058	19,409	השכרה רמלה
-	54.2%	3,981	3,367	7,348	השכרה מילניה מתחם האלף
-	-	(103)	859	756	השכרה המחוגה
-	61.9%	120	74	194	השכרה רומניה
	59.0%	37,721	26,238	63,959	סה"כ השכרה
32.9%	34.1%	17,051	32,986	50,037	ביצוע עבודות שירותי בנייה הרצליה פיתוח סאוטגייט
-	-	(83)	1,094	1,011	ביצוע עבודות שירותי בנייה קומבינציה באר יעקב בוטיק מסחרי
	33.2%	16,968	34,080	51,048	סה"כ ביצוע עבודות
-	-	(881)	1,624	743	אחרות
	27.8%	174,287	451,530	625,817	סה"כ

4. נזילות

יתרת המזומנים של החברה ליום 30.6.2025 הינה בסך של כ- 44,225 אלפי ש"ח לעומת יתרה בסך של כ- 32,084 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024. השינוי ביתרות המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים, כמפורט בטבלה:

הסבר	היתרה (באלפי ש"ח)	הסעיף
-	(354,894)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
יתרות המזומנים שימשו להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 481,988 אלפי ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך של כ- 5,690 אלפי ש"ח ולהשקעה בחברה כלולה סך של כ- 52 אלפי ש"ח. מנגד, סך של 83,127 אלפי ש"ח נבעו מתמורה בגין מכירת נדל"ן להשקעה, סך של כ- 400 אלפי ש"ח נבעו ממכירת רכוש קבוע, סך של כ- 176 אלפי ש"ח נבעו מפירעון בפקדונות וחשבוניות בנק מיועדים וסך של כ- 135 אלפי ש"ח נבעו מדיבידנד מחברה כלולה.	(403,892)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
יתרות מזומנים בסך של כ- 538,617 אלפי ש"ח נבעו מקבלת אשראי לזמן קצר וסך של כ- 296,877 אלפי ש"ח נבע מהנפקת אגרות החוב (סדרה טז'). מנגד, סך של כ- 55,591 אלפי ש"ח שימשו לפירעון הלוואות לזמן ארוך, סך של כ- 1,878 אלפי ש"ח שימשו לפירעון התחייבות בגין חכירה וסך של כ- 367 אלפי ש"ח שימשו לרכישת מניות באוצר.	777,658	מזומנים שנבעו מפעילות מימון
	(6,731)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
	12,141	עליה במזומנים ושווי מזומנים
	32,084	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	44,225	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

5. גילוי תזרים מזומנים חזוי בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל -

1970 ("תקנות הדוחות")

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של שישה חודשים. מאחר וגם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים לשנת 2024 היה שלילי, מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים. בדוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 30 ביוני 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של שישה חודשים. מאחר וגם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בדוח סולו לשנת 2024 היה שלילי, מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-6,022 אלפי ש"ח.

בדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 30 ביוני 2025, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-559,831 אלפי ש"ח. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-297,132 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 30 ביוני 2025, קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-237,028 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים השלילי המתמשך בדוחות הכספיים המאוחדים ובסולו נובע מגידול ביתרות החייבים בגין חוזים עם לקוחות וכן מתשלומים בגין רכישות קרקעות בתקופת הדוח.

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי אין לחברה בעיית נזילות וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות מזומן בסך של כ-44 מיליוני ש"ח, מסגרות אשראי בנקאי לא מנוצלות בסך של כ-497 מיליוני ש"ח, בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית, השוק המוסדי ומשוק ההון (החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב (סדרה טז') בסך של כ-300 מיליון ש"ח במהלך חודש יוני 2025) וכן בהתחשב בעודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע.

6. מקורות המימון של החברה

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 30 ביוני 2025, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-2,970,397 אלפי ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-727,116 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים ויתרות זכות אחרות בסך כולל של כ-480,002 אלפי ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-59,450 אלפי ש"ח.

7. ממשל תאגידי

א. תרומות

החברה קבעה מדיניות לגבי מתן תרומות וכן מינתה ועדת תרומות. מדיניות התרומות נקבעה לאחר שנשקלו על ידי דירקטוריון החברה היקפי הפעילות של החברה והסביבה העסקית בה היא פועלת, איתנותה הפיננסית, החזקותיה, מטרותיה, תכניות העבודה שלה ומדיניותה, בראייה ארוכת טווח וזאת תוך יצירת איזון הולם בין הרצון למעורבות חברתית וקהילתית של החברה לבין הצורך כי ההיקפי התרומות יעלה בקנה אחד עם טובת החברה ובעלי המניות. תרומות החברה יכול ויהיו לגופים, עמותות, חברות לתועלת הציבור העוסקות בפעילות חוקית ובעלות מטרה ראויה כגון תרבות, חינוך, מדע, בריאות, סעד, ספורט, טיפול בילדים ונוער, עזרה לנזקקים וכדומה.

בתקופת הדוח החברה תרמה כ-205 אלפי ש"ח למספר גופים שונים. מתוך הסכום הנ"ל נתרמו סך של כ-120 אלפי ש"ח לעמותת יד לילד המיוחד (ע"ר) ("מקבל התרומה"). למיטב ידיעת החברה, לא קיימים קשרים בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 בדצמבר 2024 אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

ג. המבקר הפנימי

לא חלו שינויים מהותיים ביחס לגילוי שניתן בנושא בדוח הדירקטוריון אשר נכלל במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024.

ד. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יחד עם זאת, ארבעה מתוך שמונת חברי הדירקטוריון המכהנים הינם דירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדח"צים).

8. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה להלן.

9. רכישה עצמית

ביום 23 ביוני 2025, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות רגילות של החברה, בהיקף כספי של עד 10 מיליון ש"ח שתהיה בתוקף לתקופה של שנה ("תוכנית הרכישה העצמית"). בתקופה שממועד אישור התוכנית ועד למועד המאזן רכשה החברה 3,258 ע.ג של מניות בסך של 367 אלפי ש"ח. בנוסף, לאחר תאריך המאזן ועד למועד אישור הדוח רכשה החברה עוד 10,262 ע.ג של מניות בסך של 1,316 אלפי ש"ח.

10. חוק שכר שווה לעובדת ועובד, תשנ"ו 1996

בהתאם לדרישות סעיף 6ב' לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, החברה מדווחת כי פילוח הנתונים במקום העבודה נעשה על פי סוגי המשרות, כאשר בפילוח זה יש 11 קבוצות. על פי פילוח הנתונים במקום העבודה, למעט קבוצה אחת בה מועסקים עובד ועובדת אשר עלות העסקתם זהה, כל שאר הקבוצות הן קבוצות הומוגניות שלא מועסקים בהן עובדים משני המינים. בחברה אין עובדים או עובדות שמשולמים להם השלמה לשכר המינימום.

11. פרטים אודות תעודות ההתחייבות של התאגיד

ביום 17 ביוני 2025 הנפיקה החברה אג"ח (סדרה טז') בהיקף של 300 מיליון ש"ח על פי דוח הצעת מדף מיום 15 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042598) (ראה גילוי בסעיפים להלן). מעבר לאמור, לא חלו שינויים מהותיים בקשר עם אגרות החוב שבמחזור ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון שפורסם במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

א. להלן פרטים אודות סדרות אגרות החוב (באלפי ש"ח) ביחס לאגרות חוב (סדרה טז') :

סדרה	מועד הנפקה	ערך נקוב בעת ההנפקה (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב משוערך ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה ליום 30.6.2025 (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	שווי בורסאי (באלפי ש"ח)
טז'	17.06.2025	300,000	300,000	300,000	628	296,894	308,610

סדרה	סוג הריבית - אם משתנה לציין מנגנון	התחייבות לתשלום נוסף- וכן מנגנון קביעתו ככל שישנו	מועד תשלומי קרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה (ככל שישנם) לקרן ולריבית	האם המירות לני"ע אחר	האם אגרות החוב מהותיות	האם קיימת זכות פדיון מוקדם או המרה כפויה – ותנאיהן
טז'	קבועה 5.88%	עליה בשיעור הריבית עקב הורדת דירוג, הפסקת דירוג או אי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בס"ק (ו) להלן	חמישה תשלומים שווים חצי שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2029 ועד ליום 31 בדצמבר 2031.	כל 31 בדצמבר בין השנים 2025 ל-2031 וכל 30 ביוני בשנים 2026 ל-2031.	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, ראו סעיפים 7 ו-8 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות שפורסם ביום 17 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042978).

ב. פרטי הנאמן :

סדרות	שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	וכתובת למשלוח מסמכים
טז'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אורי לזר	טלפון 03-6237777 פקס 03-5613824 דוא"ל ORI@SLCPA.CO.IL	מגדל אלון 2, רחוב יגאל אלון 94, תל אביב

ג. דירוג

אגרות החוב (סדרה טז') מדורגות בדירוג A2 (אופק שלילי) של מדורג בע"מ (ראו גם דוח מידי מיום 15 ביוני 2025 מספר אסמכתא 2025-01-042495).

ד. עמידה בתנאים ובהתחייבויות למחזיקי אגרות החוב :

סדרה	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות, בתום שנת הדיווח ובמהלכה	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפרעון מידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפרעון מידי או למימוש בטוחות
טז	+	לא	לא

ה. דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

החל ממועד ההנפקה של אגרות החוב (סדרה טז') ועד למועד הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרות אגרות חוב אלו.

התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטרי הנאמנות שנחתמו ביחס לאגרות החוב, החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטרי הנאמנות), כדלקמן :

סדרה	אמת מידה פיננסית										
	הון עצמי			יחס הון עצמי למאזן מתואם***				יחס בין חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה			
	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**) (סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**) (סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)	סך מינימלי שנקבע לעילה לפרעון מיידי (*)
יד' (****) (****)	600 מיליון ש"ח	670 מיליון ש"ח	720 מיליון ש"ח	1,982.2 מיליון ש"ח	20%	21%	22%	33.2%	76.5%	74.5%	72.5%
טו' (****) (****)	770 מיליון ש"ח	870 מיליון ש"ח	970 מיליון ש"ח		20%	21%	22%		76.5%	74.5%	72.5%
טז' (****) (****)	900 מיליון ש"ח	1,000 מיליון ש"ח	1,100 מיליון ש"ח		20%	21%	22%		76.5%	74.5%	72.5%

(*) לתקופה של שני רבעונים.

(**) ככל שהחברה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית שנקבעה לגבי הון עצמי מינימלי או לגבי יחס הון עצמי למאזן מתואם או יחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, יעלה שיעור הריבית ב-0.25% לשנה.

(***) מאזן מתואם- מאזן בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות.

(****) אג"ח (סדרה יד'), אג"ח (סדרה טו') ואג"ח (סדרה טז') מדורגות בדירוג A2 עם אופק שלילי של מדרוג. נקבע כי כל ירידה בדרגת דירוג תביא לתוספת ריבית של 0.25%.

(*****) נקבע שהפסקת הדירוג של אג"ח (סדרה יד') ו/או אג"ח (סדרה טו') תביא לתוספת ריבית של 1% והפסקת הדירוג של אג"ח (סדרה טז') תביא לתוספת ריבית של 0.75%.

לאור האמור, נכון ליום 30.6.2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לאג"ח (סדרה יד'), לאג"ח (סדרה טו') ולאג"ח (סדרה טז').

12. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:

בתקופת הדוח לא נערכו הערכות שווי מהותיות מאוד ששימשו לקביעת מספרים בדוחות הכספיים ליום 30.6.2025.

13. פרטים אודות הערכות שווי מהותיות אשר שימשו לקביעה של נתונים בדוח – לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדיווח:

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נוסף שהערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נוסף שהערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
מילניה - מגרש 5084 הנמצא על חלק מחלקה בגוש 228 3946 במתחם האלף בראשון לציון (תוכנית רצ/מק/2/1000/1)**	30.6.2025	ש"ח 383,250 נכון ליום 31.3.2025	ש"ח 383,250 אלפי (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 30.6.2025 לעומת השווי נכון ל- 31.3.2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 1,141 אלפי ש"ח ושערוך שלילי בסך של 1,141 אלפי ש"ח)	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	אהוד המאירי - שמאי מקרקעין מוסמך בעל MBA במנהל עסקים ו- BA בכלכלה ומדעי החברה. חיים כלפון - שמאי מקרקעין מוסמך, תואר ראשון בגאוגרפיה ובוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין.	אהוד המאירי - החל משנת 1962 במשרד האוצר, שמאי ממשלתי והחל מ- 1971 מנהל חברה לשמאות ומקרקעין. חיים כלפון - עיריית רמת גן, המכון לכלכלה ושמאות, שמאי במשרד אהוד המאירי.	בלתי תלוי	כן	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים מושכרים בנכס והערכה לגבי שכירויות בשטחים ריקים על בסיס שטחים מושכרים ובהשוואה לדמי שכירות בנכסים דומים.
חלק מחלקות 19 ו- 41 (לשעבר חלקה 18) בגוש 4351 מגרשים 301 ו- 308 ברמלה מערב (בתב"ע לה/6/170)	30.6.2025	ש"ח 535,773 נכון ליום 31.3.2025	ש"ח 535,773 אלפי (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 30.6.2025 לעומת השווי נכון ל- 31.3.2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 663 אלפי ש"ח בהפחתת שערוך שלילי בסך של 663 אלפי ש"ח)						גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים שהושכרו בנכס, נערכו השוואות למחירי מכירה של דירות דומות נערכו השוואות למחירי קרקעות דומות וכן בוצע חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכירה של דירות באזורים סמוכים.
חלק מחלקה 7 בגוש 5701	30.6.2025	ש"ח 385,339 נכון ל- 31.3.2025	ש"ח 402,363 אלפי (התנועה בשווי הנכס נכון						גישת ההשוואה וגישת	נערכו השוואות למחירי קרקעות דומות וכן בוצע

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים הסכם שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
מגרשים 111 ו-112 בשכונת נופי בן שמן לוד (תמל1064)			ל- 30.6.2025 לעומת השווי נכון ל- 31.3.2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 22,094 אלפי ש"ח בהפחתת שערוד שלילי בסך של 5,070 אלפי ש"ח)						החילוץ	חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכירה של דירות באזורים סמוכים.
מגרש 541 הנמצא על חלק מחלקה 228 בגוש 3946 במתחם האלף בראשון לציון (תוכנית רצ/מק//2 1000/1*)	30.6.2025	467,999 אלפי ש"ח נכון ליום 31.3.2025	470,038 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 30.6.2025 לעומת השווי נכון ל- 31.3.2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 2,061 אלפי ש"ח בהפחתת שערוד שלילי בסך של 22 אלפי ש"ח)						גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של נכסים דומים ובוצעו התאמות נלקחו עסקאות השוואה וכן בוצע חישוב על סמך שיטת החילוץ

תאריך: 19 באוגוסט 2025

יוסף פרשקובסקי,
יו"ר הדירקטוריון

שרון פרשקובסקי,
מנהל כללי ודירקטור

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2025

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
11-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-25	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות בנות שאוחדו ועסקה משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 2.6% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 3.0% וכ- 2.2% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים, שנסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ- 4,704 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 וחלקה של הקבוצה בהפסד הינו כ- 94 אלפי ש"ח וכ- 47 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים אלה של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג בטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, 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 ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

ביקרטילי הורביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 19 באוגוסט, 2025

1

info@bakertilly.co.il
www.bakertilly.co.il

טלפון: 03-5665006
פקס: 03-70747-144194

רחוב מנחם בגין 11
רמת גן 52681

משרדינו:

הינו שמה המסחרי של הורביץ עידן סבו טבת & כהן טבח Baker Tilly International.
הפיירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון.
Baker Tilly International והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly השם

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי ליום

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

נכסים

נכסים שוטפים

32,084	26,537	44,225
14,373	10,333	14,197
32,865	22,625	52,030
280,473	142,150	506,557
2,341,086	1,833,643	2,456,508
4,101	3,610	-
4,022	5,827	17,740
2,709,004	2,044,725	3,091,257
65,614	142,935	59,027
2,774,618	2,187,660	3,150,284

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וחשבוניות בנק מיועדים
חייבים ויתרות חובה
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
מלאי בניינים בהקמה
מלאי דירות
נכסי מיסים שוטפים

נדליין להשקעה המיועד למימוש

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

92,405	85,405	96,174
21,269	19,510	22,268
2,741,889	2,919,590	3,003,684
30,947	33,476	31,118
7,657	7,650	9,044
16,957	17,259	20,211
2,911,124	3,082,890	3,182,499

מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
השקעות בחברות מוחזקות
נדליין להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש
נכסי מיסים נדחים

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

5,685,742	5,270,550	6,332,783
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי ליום

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,762,935	1,457,568	2,230,320
327,859	440,494	430,222
2,956	2,729	3,780
33,257	29,767	38,587
137,067	109,621	136,755
354,975	246,166	245,123
102,634	116,501	59,450
-	953	25
2,721,683	2,403,799	3,144,262

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
ספקים וקבלני משנה
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות למוכרי מקרקעין
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
התחייבויות מיסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

714,523	687,385	740,077
100,353	100,255	296,894
46,572	40,961	46,572
4,525	4,796	4,928
3,993	3,749	4,232
119,765	142,283	113,628
989,731	979,429	1,206,331

תאגידים בנקאיים
אגרות חוב
התחייבויות למוכרי מקרקעין
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות בשל הטבות לעובדים
התחייבויות מיסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

3,711,414	3,383,228	4,350,593
-----------	-----------	-----------

הון עצמי

225	225	225
340,170	340,170	340,170
(33,706)	(33,706)	(34,073)
(301)	(301)	(301)
22,902	28,630	6,542
1,645,038	1,552,304	1,669,627
1,974,328	1,887,322	1,982,190
5,685,742	5,270,550	6,332,783

הון מניות
פרמיה על מניות
מניות באוצר
רכיבים הוניים בגין אגרות חוב להמרה
קרנות הון
יתרת רווח
סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
סה"כ התחייבויות והון

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מוטי נחמיאס
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

שרון פרשקובסקי
מנהל כללי ודירקטור

יוסף פרשקובסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 באוגוסט, 2025.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
הכנסות					
510,067	126,362	202,175	221,643	352,124	ממכירת דירות ומשרדים
51,048	10,763	29,404	21,734	43,865	מביצוע עבודות
63,959	16,475	13,532	32,255	28,407	מהשכרה
743	229	424	484	598	אחרות
625,817	153,829	245,535	276,116	424,994	סה"כ הכנסות
עלויות					
389,588	95,601	154,913	165,684	272,445	עלות הדירות והמשרדים שנמכרו
34,080	7,151	21,704	14,829	30,420	עלות ביצוע העבודות
26,238	7,492	5,083	14,081	9,634	עלות השכרה
1,624	300	179	569	242	עלויות אחרות
451,530	110,544	181,879	195,163	312,741	סה"כ עלויות
רווח גולמי					
174,287	43,285	63,656	80,953	112,253	
167,160	99,567	(9,527)	76,647	(22,549)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(699)	-	-	-	1,289	רווח (הפסד) ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
(12,568)	(2,895)	(5,138)	(5,611)	(11,466)	הוצאות מכירה ושיווק
(46,387)	(10,240)	(10,020)	(21,834)	(21,516)	הוצאות הנהלה וכלליות
678	-	-	678	964	הכנסות אחרות, נטו
282,471	129,717	38,971	130,833	58,975	רווח תפעולי
2,148	300	438	1,680	885	הכנסות מימון
(57,587)	(16,739)	(14,486)	(29,725)	(30,209)	הוצאות מימון
(55,439)	(16,439)	(14,048)	(28,045)	(29,324)	הוצאות מימון, נטו
3,307	(81)	196	504	719	חלק ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
230,339	113,197	25,119	103,292	30,370	רווח לפני מיסים על ההכנסה
19,385	25,073	5,527	19,606	5,781	מיסים על ההכנסה
210,954	88,124	19,592	83,686	24,589	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):					
10.013	4.183	0.930	3.972	1.167	רווח בסיסי
10.010	4.183	0.930	3.972	1.167	רווח מדולל

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			
210,954	88,124	19,592	83,686	24,589
787	4,649	(21,542)	7,836	(16,787)
134	(25)	43	(5)	(101)
(19)	-	-	-	-
4	-	-	-	-
906	4,624	(21,499)	7,831	(16,888)
211,860	92,748	(1,907)	91,517	7,701

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או

הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:

הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ

הטבת מס (מיסים בגין) הפרשי תרגום

סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או

הפסד:

הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת

הטבת מס רווח אקטוארי

רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של

החברה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני בגין אגרות חוב הניתנות להמרה	קרבן הון פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרבן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרבן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	קרבן הון מהפרשי תרגום	יתרת רווח	סה"כ
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	9,313	12,662	(86)	1,645,038	1,974,328
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)									
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2025 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	24,589	24,589
רווח לתקופה רכיבים של הפסד כולל אחר:									
-	-	-	-	-	-	(16,888)	-	-	(16,888)
-	-	-	-	-	-	(16,888)	-	24,589	7,701
-	-	-	-	-	528	-	-	-	528
-	-	(367)	-	-	-	-	-	-	(367)
רכישת מניות באוצר יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)									
225	340,170	(34,073)	(301)	1,013	9,841	(4,226)	(86)	1,669,627	1,982,190

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני בגין אגרות חוב הניתנות להמרה	קרבן הוני פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרבן הוני הקצאת אופציות לעובדים	קרבן הוני מהפרשי תרגום	קרבן הוני תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	6,166	11,741	(71)	1,473,885	1,799,122
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)									
התנועה בתקופה ינואר עד יוני 2024 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	83,686	83,686
רווח לתקופה רכיבים של רווח כולל אחר:									
-	-	-	-	-	-	7,831	-	-	7,831
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו									
-	-	-	-	-	-	7,831	-	83,686	91,517
רווח כולל אופציות לעובדים									
-	-	-	-	-	1,950	-	-	-	1,950
דיבידנד									
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,267)	(5,267)
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	8,116	19,572	(71)	1,552,304	1,887,322
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)									

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני בגין אגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	קרן הון מהפרשי תרגום	יתרת רווח	סה"כ
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	9,576	(86)	17,273	1,650,035	1,984,199
יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר) התנועה בתקופה אפריל עד יוני 2025 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	19,592	19,592
רווח לתקופה רכיבים של הפסד כולל אחר:									
-	-	-	-	-	-	-	(21,499)	-	(21,499)
-	-	-	-	-	-	-	(21,499)	19,592	(1,907)
-	-	-	-	-	265	-	-	-	265
-	-	(367)	-	-	-	-	-	-	(367)
225	340,170	(34,073)	(301)	1,013	9,841	(86)	(4,226)	1,669,627	1,982,190
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)									

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני בגין אגרות חוב הניתנות להמרה	קרב הוני פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרב הוני הקצאת אופציות לעובדים	קרב הוני קרב הוני מהפרשי תרגום	קרב הוני תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	7,141	14,948	(71)	1,469,447	1,798,866
יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר) התנועה בתקופה אפרייל עד יוני 2024 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	88,124	88,124
רווח לתקופה רכיבים של רווח כולל אחר:									
-	-	-	-	-	-	4,624	-	-	4,624
-	-	-	-	-	-	4,624	-	88,124	92,748
-	-	-	-	-	975	-	-	-	975
-	-	-	-	-	-	-	-	(5,267)	(5,267)
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	8,116	19,572	(71)	1,552,304	1,887,322
יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)									

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי (באלפי ש"ח)

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)	225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	6,166	11,741	(71)	1,799,122
התנועה בשנת 2024: (מבוקר)									
רווח לשנה (מבוקר)	-	-	-	-	-	-	-	-	210,954
רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:									
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו	-	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו	-	-	-	-	-	-	921	-	921
רווח (הפסד) כולל אופציות לעובדים	-	-	-	-	-	-	921	(15)	211,860
דיבידנד	-	-	-	-	-	-	-	-	3,147
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	9,313	12,662	(86)	1,974,328

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

210,954	88,124	19,592	83,686	24,589	רווח נקי
(459,622)	(137,579)	(191,250)	(228,948)	(379,483)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי
(248,668)	(49,455)	(171,658)	(145,262)	(354,894)	המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
					מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(330,971)	(53,441)	(306,630)	(202,763)	(481,988)	השקעה בנדל"ן להשקעה
5,220	3,011	1,318	9,260	176	פירעון פקדונות וחשבוניות בנק מיועדים, נטו
(6,793)	(930)	(3,143)	(5,984)	(5,690)	רכישת רכוש קבוע
72,335	-	78,127	-	83,127	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
684	-	-	684	400	תמורה ממכירת רכוש קבוע
-	-	-	-	135	דיבידנד מחברה כלולה
1,277	(18)	(20)	430	(52)	החזר השקעה מחברות (השקעות בחברות)
(258,248)	(51,378)	(230,348)	(198,373)	(403,892)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
					מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(115,500)	-	-	-	-	פרעון קרן אגרות חוב
199,163	-	296,877	199,163	296,877	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה
285,809	106,831	176,890	(40,117)	538,617	אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר
(31,270)	(1,766)	(53,754)	(27,684)	(55,591)	נטו
213,325	-	-	213,325	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך
(2,989)	(718)	(1,001)	(1,406)	(1,878)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	-	(367)	-	(367)	פירעון התחייבות בגין חכירה
(39,801)	(5,267)	-	(5,267)	-	רכישת מניות באוצר
508,737	99,080	418,645	338,014	777,658	דיבידנד שחולק
					מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

(794)	485	(8,477)	1,101	(6,731)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,027	(1,268)	8,162	(4,520)	12,141	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
31,057	27,805	36,063	31,057	32,084	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
32,084	26,537	44,225	26,537	44,225	

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

נספח לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח		

(167,160)	(99,567)	9,527	(76,647)	22,549
9,856	2,531	2,618	5,016	5,092
(9,375)	25,501	3,918	11,681	(7,380)
26,016	12,761	10,038	15,850	9,913
449	118	120	224	239
3,147	975	265	1,950	528
(3,307)	81	(196)	(504)	(719)
5,798	(2,457)	(2,418)	2,835	2,655
(203)	(54)	(53)	(107)	(106)
284	69	99	134	182
699	-	-	-	(1,289)
(7)	-	-	(7)	-
(678)	-	-	(678)	(964)
(134,481)	(60,042)	23,918	(40,253)	30,700

(227,867)	(65,879)	(128,731)	(81,430)	(256,248)
(87,480)	11,199	239	16,764	3,450
5,467	4,726	-	5,958	4,101
(44,592)	(14,085)	(24,430)	(30,725)	(43,184)
21,569	(8,618)	342	5,981	5,330
9,471	(5,976)	(15,960)	(76,832)	(99,444)
(1,709)	1,096	(46,628)	(28,411)	(24,188)
(325,141)	(77,537)	(215,168)	(188,695)	(410,183)
(459,622)	(137,579)	(191,250)	(228,948)	(379,483)

132,117	34,460	50,945	63,715	93,435
33,647	1,546	20,964	10,157	31,980

1,739	264	341	1,540	485
12,691	-	-	6,065	864

3,588	1,183	1,187	2,072	3,195
20,862	-	-	-	33,760
410,199	-	-	-	122,641
135	-	-	-	-
-	-	-	-	3,225

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שערוך הלוואה לזמן ארוך
שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
עלות אופציות לעובדים
הפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מימון בגין אגרות חוב
ריבית לקבל מחברות מוחזקות
מימון בגין חכירה
הפסד (רווח) מימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי השפעת המס
רווח מביטול חכירה
רווח הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

גידול בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה ונכסי מיסים שוטפים
קיטון (גידול) בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
קיטון במלאי דירות
קיטון בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי
דירות
גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה
גידול (קיטון) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות מיסים שוטפים

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

עלויות מימון (כולל עלויות שהונו)

מיסים על הכנסה

מזומנים שנתקבלו במשך התקופה עבור:

הכנסות מימון (כולל הכנסות שהונו)

מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעילות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
רכישת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות למוכרי
מקרקעין וזכאים בגין מוסדות

מיון מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה

דיבידנד לקבל מחברה כלולה

מימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד חייבים ויתרות חובה
הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "**החברה**"), התאגדה בישראל ביום 7 באפריל 2006. כתובתה הרשמית היא: רח' מוטי קינד 10, רחובות.

החברה עוסקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות, א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ (להלן: "**א.ש.י.**"), פרשקובסקי מניבים בע"מ (להלן: "**פרשקובסקי מניבים**") ו- Prashkovsky Investments USA LLC (להלן: "**Prashkovsky USA**") בארבעה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן: נדל"ן יזמי בישראל; נדל"ן להשקעה - תחום המבנים המסחריים בישראל; נדל"ן להשקעה - בארה"ב; נדל"ן להשקעה - תחום דיור להשכרה בישראל.

החברה הינה חברה ציבורית, מניותיה ואגרות החוב שהנפיקה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

ב. תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 באוגוסט 2025 (להלן: "**מועד החתימה על הדוח**").

ג. ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת טרור רצחנית מרצועת עזה על מדינת ישראל. בעקבות זאת, החליטה ועדת השרים לענייני ביטחון לאומי (הקבינט המדיני-ביטחוני) על נקיטת פעולות צבאיות משמעותיות, בהתאם לסעיף 40 לחוק-יסוד: הממשלה, והוכרז על מלחמת "חרבות ברזל" ("**המלחמה**"). כמו כן, הוכרז על מצב מיוחד בעורף בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, תחילה על-ידי שר הביטחון וביחס לחלק משטח המדינה ובהמשך על-ידי הממשלה וביחס לשטחי מדינת ישראל כולה ("**ההנחיות**"). בנוסף, בחודש ספטמבר 2024, לאחר חודשים ארוכים שתושבי הצפון פונו מבתייהם וכל האזור סבל מהפגזות מתמשכות מלבנון, החל מבצע "חיצו הצפון" במסגרת המלחמה ונפתחה באופן רשמי חזית נוספת בצפון המדינה, כאשר צה"ל החל לתקוף עשרות מטרות מהאוויר ומהיבשה. המלחמה וההנחיות הביאו להאטה כלכלית במשק אשר נגרמה בין היתר מסגירת עסקים, בילוי ופנאי, ביטול אירועים, הוצאת עובדים לחופשות ללא תשלום ועוד. כמו כן, חלה פגיעה גם בתחום הנדל"ן בישראל. הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, בין היתר, כתוצאה מסגירה זמנית של משרדי מכירות, ירידה בפעילות במתחמי מסחר בכל רחבי הארץ, עובדים רבים במשק גוייסו למילואים, עובדים אחרים הוצאו לחל"ת, אתרי בנייה נסגרו לפרקים בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם להפסקת אש בגזרת לבנון, הכולל הסדרים שונים והגדרת פרקי זמן לביצועם, ובהתאם בוצעה חזרה של מפונים ישראלים לשוביהם במהלך שנת 2025. כמו כן, במהלך חודש ינואר 2025, ישראל וחמאס הגיעו להסכם על שחרור חטופים והפסקת אש ברצועת עזה. יחד עם זאת, בחודש מרס 2025 התחדשה הלחימה ברצועת עזה עם פתיחת מבצע "עוז וחרב", ובמקביל נרשמה הסלמה בגזרות נוספות, לרבות בגבול הצפון ובחזית הסורית ומול החותיים בתימן. כמו כן, בתחילת חודש מאי אירע ארוע של נפילת טיל חותי בנתב"ג אשר הביא להפסקת טיסות וביטולים בטיסות רבות, שכן חברות תעופה זרות החליטו להפסיק או להאריך את הפסקת טיסותיהן לישראל בעקבות האירוע. בנוסף, בחודש יוני 2025 החלה חזית חדשה במלחמה מול איראן אשר השביתה את המשק הישראלי לתקופה של כשבועיים.

קריסת הפסקות האש וחזרה לחימה, עלולות להוביל לפגיעה במשק הישראלי, ובכלל זה לפגיעה נוספת בדירוג האשראי של המדינה ומוסדותיה הפיננסיים אצל חברות הדירוג, ובעקבותיה עליית ריבית, מיתון, ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק. לאמור עלולה להיות השפעה משמעותית על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובהתאם על פעילות החברה ולקוחותיה, שכן מצב לחימה ממושך כרוך בחוסר וודאות אשר עלול לגרום לירידה בביקוש לדירות, אשר תביא להאטה בקצב המכירות. כמו כן, הארכת משך ביצוע הפרויקטים והאטה בקצב המכירות, עלולים לייצר בעיות תזרימיות הנובעות מדחייה בביצוע הפרויקטים. כמו כן, הדבר עלול

באור 1 – כללי (המשך)

להשפיע לרעה גם על תוצאות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאות המימון, עלויות חומרי הגלם, עלות העסקת כוח האדם, ירידה בהיקף הפעילות וההכנסות ובהתאם גם שחיקה ברווחיות.

בכל הנוגע לפעילותה של החברה וחברות בנות שלה, עיקרי השפעות המלחמה הינם כמפורט להלן:

1. כוח אדם ומוצרים המשרתים את ענף הבנייה:

נכון למועד החתימה על הדוח, עובדי מטה החברה עובדים באופן מלא, אתרי הבנייה של החברה פועלים בקצב כמעט מלא, כאשר העבודה מבוצעת ע"י עובדי החברה (למעט אלו שגויסו לשירות מילואים) וכן ע"י פועלים זרים (בעיקר מסין ומעט מהודו).

בנוסף לקשיים בהשגת כוח אדם שהחלו עם תחילת המלחמה ומשפיעים עד היום על קבלני המשנה של החברה, בחודש אפריל 2024, החלו גם קשיים בקבלת מוצרים המשרתים את ענף הבנייה, עקב החלטת ממשלת טורקיה על הגבלת הייצוא לישראל.

בהתאם לתחזית החברה, נכון למועד החתימה על הדוח, לא צפויים עיכובים במועדי סיום הפרויקטים בהתאם להתחייבויות החברה, אולם ככל ויוטלו הגבלות נוספות וכתלות בהמשך המלחמה ו/או החמרת המצב הביטחוני במדינה, תחזית זו עלולה להשתנות.

2. הכנסות:

עם תחילת המלחמה חל צמצום זמני בפעילותם של משרדי המכירות ובקצב המכירה של דירות, אולם החל מחודש דצמבר 2023 קצבי המכירה שבו לעלות. יצוין, כי התארכותה של המלחמה עלולה לפגוע בקצב מכירת הדירות במהלך שנת 2025 וזאת, בין היתר, בשל פגיעה פוטנציאלית ביכולת של לקוחות החברה (רוכשי הדירות) לבצע רכישות חדשות עקב שהייה במילואים, הוצאה לחל"ת וכיוצא ב.

בהיבט של השכרת שטחי מסחר חדשים, המלחמה הביאה לירידה בביקושים להשכרת שטחי משרדים ומסחר החל משנת 2024. החשש מהמשך אי הוודאות הכלכלית במשך עלולה לפגוע בקצב השכרת שטחים חדשים גם במהלך בשנת 2025.

עד כה בוצעה גביה של דמי שכירות בנכסים פעילים באופן מלא.

3. מימון

נכון לתאריך הדוח, לא חלה פגיעה בנגישותה של החברה למקורות אשראי והיא ממשיכה להתנהל באופן שוטף ורגיל מול הגופים המממנים (בנקים וגופים מוסדיים) בקידום הסכמי אשראי וכן מול שוק ההון ככל שנדרש.

מעבר לאמור, להערכת הנהלת החברה לא צפויה פגיעה מהותית בתזרימי המזומנים של החברה.

יצוין כי, התארכות והתרחבות במצב המלחמה בו נמצאת מדינת ישראל, עלולה לגרום לאי יציבות כלכלית במדינה ולפגיעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט. כראיה לכך ניתן לראות את ההורדות בדירוג האשראי של מדינת ישראל בחודשים שלפני תאריך החתימה על הדוח, שמביאות להשפעה שלילית על היקף ההשקעות בישראל, ערך המטבע המקומי, עצירה בהתפתחות בשוק הנדל"ן וכדומה.

נכון לתאריך החתימה על הדוח, החברה טרם אמדה את השפעת המלחמה על התוצאות הכספיות העתידיות שלה ואין ביכולתה של החברה להעריך ו/או לאמוד את ההשלכות הפוטנציאליות כתוצאה מהתארכות המלחמה וחוו"ח החרפתה לחזיתות נוספות, וזאת על פעילותה של החברה ו/או עסקיה, ככל שיהיו השפעות כאמור.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

דוחות הביניים מוצגים באופן תמציתי, בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים, כפי שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS-34 ("דיווח כספי לתקופות ביניים"), וכן בהתאם לדרישות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין בדוחות ביניים אלה בהקשר לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 (להלן הדוחות השנתיים) אשר בביאורים להם מצוי מידע מפורט אשר אינו נכלל בדוחות הביניים. דוחות הביניים נערכו על בסיס אותם כללי המדיניות החשבונאית המתוארים בביאורים לדוחות השנתיים.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת תמצית הדוחות הכספיים בהתאם לתקני IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ג. תקן חשבונאות חדש שטרם יושם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן - "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

תאגידים מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

באור 3 - חברות כלולות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

**הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות
הכספיים של החברה הכלולה**

**שם חברה כלולה שדוחותיה
לא צורפו לדוחות החברה**

חוסר מהותיות
חוסר מהותיות
חוסר מהותיות

Paz Building Group S.R.L
פרשקובסקי פרו בע"מ
מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ

באור 4 - מגזרי פעילות

מתכונת הדיווח של הקבוצה הינה בהתאם ליישום "גישת ההנהלה", כהגדרתה ב- IFRS 8, המשמשת את הנהלת החברה בקבלת החלטותיה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים.

א. הקבוצה מורכבת מהמגזרים העיקריים הבאים:

1. נדל"ן יזמי בישראל - מהווה את ליבת פעילות החברה שהינה ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים של בניה למגורים ו/או של שטחי משרדים ומסחר למכירה בישראל. בין הפרויקטים במגזר זה ישנם פרויקטים של החברה בתחום המגורים הכוללים כ- 7,579 יחידות דיור (מתוכן כ- 6,231 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה) וכ- 208,534 מ"ר ברוטו ביעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכם כ- 165,091 מ"ר ברוטו המיועדים למכירה ע"י המכירה) בשלבים שונים של בנייה, תכנון ועבודות קרקע (כולל עבודות של פרויקטים של התחדשות עירונית). בנוסף, החברה מסווגת למגזר זה את שירותי הבנייה אותם היא מספקת לצדדי ג' במספר פרויקטים.

2. מבנים מסחריים בישראל - תחום המבוצע באמצעות החברה וחברת הבת פרשקובסקי מניבים.

תחת מגזר זה קיימים מספר פרויקטים פעילים, כמפורט להלן:

1. פרויקט מסחרי ברחובות (25%-) בסוף חודש מרץ 2025 פרשקובסקי מניבים מכרה את מלא זכויותיה בנכס לצדדי ג' למעט זכויות בניה נוספות ככל שתתווספה אך ורק במגרשים חדשים שיוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין מכוח תב"ע חדשה שמקודמת ע"י הועדה המקומית בימים אלה על בסיס תמ"ל 1086 המאושרת.

2. פרשקובסקי מניבים מחזיקה בפרויקט משרדים ומסחר במתחם האלף בראשון לציון (50%).

3. נתיבי דור בנווה דורון (שהינה חברה בת של פרשקובסקי מניבים), מחזיקה בפרויקט של שטחי מסחר ומשרדים, בשכונת נווה דורון במערב רמלה.

4. בבאר יעקב- בבעלות פרשקובסקי מניבים מבנה מסחרי להשכרה שבנייתו הושלמה ואשר צפוי להתחיל לפעול בשנת 2025, לאחר קבלת טופס 4.

בנוסף, קיימים מספר פרויקטים בביצוע ו/או בתכנון, כמפורט להלן:

1. גליל ים הרצליה- החברה מחזיקה בזכויות חכירה במגרשים 105, 111 ו-112 בגוש 6423 המיועדים בהתאם לתוכנית תמ"ל-1068 לכלול בין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ-1,612 מ"ר (ברוטו).

2. רחובות תמ"ל 3003- לחברה זכויות לבניית פרויקט ביעוד מסחרי בשטח של כ-8,490 מ"ר (כ-7,569 מ"ר עיקרי בתוספת כ-922 מ"ר שירות) אשר מיועדים להשכרה.

3. בלוד- בבעלות נתיבי דור בבן שמן (שהינה חברה בת של פרשקובסקי מניבים) קרקע עליה מוקם פרויקט אשר יכלול מתחם מגורים (למכירה ולהשכרה לטווח ארוך) ושטחי מסחר. החברה סיווגה למגזר זה את החלק המיועד להקמת שטחי מסחר.

4. בנס ציונה - בבעלות פרשקובסקי מניבים 50% מקרקע בנס ציונה עם זכויות ביעוד לתעסוקה ולמסחר אותן היא מייעדת להשכרה.

5. ברחובות- בבעלות פרשקובסקי באלף (שהינה חברה בת של פרשקובסקי מניבים), מקרקעין עליהם ניתן להקים פרויקט משולב שיכלול בין היתר, שטחי מסחר המיועד להשכרה.

6. בראשון לציון מגרש 541 מתחם האלף- בבעלות פרשקובסקי מניבים קרקע עליה ניתן בין היתר להקים בית מלון ושטחי מסחר המיועדים להשכרה.

7. ברמת גן גני אור- בבעלות פרשקובסקי מניבים קרקע עליה ניתן להקים, בין היתר חזית מסחרית בשטח כ-770 מ"ר ברוטו.

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

8. בתל אביב שדה דב- בתקופת הדוח, זכתה פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים בשדה דב בתל אביב, בקרקעות עליהן ניתן להקים, בין היתר, כ- 4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ-4,663 מ"ר של שטחי מסחר. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין ששולמו בהתאם לתנאי המכרז.
3. נדל"ן להשקעה בארה"ב - תחום המבוצע באמצעות שתי חברות הרשומות בארה"ב ונמצאות בשליטת החברה. להן זכויות ב- 283 יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב. בעקבות החלטת הנהלת החברה על רצונה לממש את 111 יחידות הדיור של חברת ARNON סך של 59,027 אלפי ש"ח מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש בגין יחידות הדיור כאמור. בחודש יוני 2025, חברת ARNON התקשרה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם מכר מותנה, למכירת יחידות הדיור כאמור, בתמורה לסך של 18,000 אלפי דולר. למועד החתימה על הדוח, העסקה טרם הושלמה.
4. דיור להשכרה בישראל - תחום המבוצע באמצעות פרשקובסקי מניבים וחברות הבנות שלה וכולל פרויקט אחד פעיל ועוד 6 פרויקטים, כאשר חלקם בהקמה וחלקם בתכנון:
 1. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה פרויקט של דיור להשכרה לטווח ארוך ברמלה בו 3 בניינים הכוללים 241 יחידות דיור.
 2. בחודש יוני 2020, זכתה נתיבי דור בבן שמן במכרז דיור להשכרה בלוד, החברה סיווגה למגזר זה את העלויות בגין חלק הפרויקט המיועד להקמת 2 בניינים הכוללים 286 יחידות דיור להשכרה דירות לטווח ארוך (15 שנה) הפרויקט מצוי בשלבי הקמה.
 3. בחודש ינואר 2022, אישר בית המשפט זכייה בהתמחרות של חברת פרשקובסקי באלף, במקרקעין ברחובות עליהם ניתן להקים פרויקט משולב שיכלול בין היתר, בשלב א', בכפוף לאישור תב"ע מקומית כ-706 יחידות דיור מתוכן כ-466 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ו-240 יחידות דיור למכירה וזאת בהתאם להסכמות עקרוניות עם הרשות המקומית, אשר בעקבותיהן, סווגו יחידות דיור אלו בתקופת הדוח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה בסך של כ- 122 מילון ש"ח. בפרויקט החלו עבודות לפי היתר עוגנים.
 4. בחודש דצמבר 2022, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז דיור להשכרה בבאר יעקב, שיכלול 6 בניינים עם 298 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים (20 שנה). הפרויקט מצוי בשלבי הקמה.
 5. בחודש אוקטובר 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לרכישת זכויות במגרש 541 במתחם האלף בראשון לציון, בהתאם לתב"ע שאושרה ניתן להקים פרויקט שיכלול בין היתר כ-1,050 יחידות להשכרה ארוכת טווח.
 6. בחודש דצמבר 2023, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז בגני אזור ברמת גן, בקרקע עליה ניתן להקים, בין היתר, 215 יחידות דיור (בכפוף להקלות) שתיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות.
 9. בתקופת הדוח, זכתה פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים בשדה דב בתל אביב, בקרקעות עליהן ניתן להקים, בין היתר, כ-966 יחידות להשכרה ארוכת טווח. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין ששולמו בהתאם לתנאי המכרז.
- ב. תוצאות הפעילות של המגזרים כוללות את הכנסות המגזר ואת העלויות וההוצאות המתייחסות באופן ישיר לכל מגזר. הוצאות משותפות מוקצות למגזרים באופן סביר.
- ג. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים שבהם משתמש המגזר וכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, מלאי, רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה.

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

- ד. התחייבויות המגזר כוללות את כל ההתחייבויות שבהם משתמש המגזר וכוללות בעיקר התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לבנקים.
- ה. התחייבויות המגזר כוללות את כל ההתחייבויות שבהם משתמש המגזר וכוללות בעיקר התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לבנקים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

1. להלן נתונים לעניין המגזרים (באלפי ש"ח):

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025				
נדל"ן יזמי בישראל	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	דיור להשכרה בישראל	סה"כ
אלפי ש"ח				
396,587	8,827	10,772	8,717	424,903
				91
				424,994
79,744	3,922	6,453	(17,336)	72,783
				(13,808)
				(29,324)
				719
				(5,781)
				24,589

מידע על רווח והפסד

הכנסות מלקוחות חיצוניים
הכנסות שאינן מיוחסות
סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

תוצאות שאינן מיוחסות
הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
חלק ברווחי חברות מוחזקות
מיסים על הכנסה

רווח נקי

ליום 30 ביוני 2025				
נדל"ן יזמי בישראל	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	דיור להשכרה בישראל	סה"כ
אלפי ש"ח				
3,130,725	824,583	159,586	2,072,721	6,187,615
				145,168
				6,332,783
1,697,337	402,542	3,758	1,258,014	3,361,651
				988,942
				4,350,593
1,303	-	51	-	1,354
				558
				1,912
5,309	83,265	565	418,278	507,417
				382
				507,799

מידע על נכסים והתחייבויות

נכסי המגזר
נכסים שאינם מיוחסים
סה"כ נכסים

התחייבויות המגזר
התחייבויות שאינן מיוחסות
סה"כ התחייבויות

פחת והפחתות במגזר
פחת והפחתות שאינן מיוחסות
סה"כ פחת והפחתות

תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
תוספות הוניות שאינן מיוחסות
סה"כ תוספות הוניות

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ה. להלן נתונים לעניין המגזרים (באלפי ש"ח) (המשך):

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024					מידע על רווח והפסד
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
276,021	8,226	14,787	9,147	243,861	הכנסות מלקוחות חיצוניים
95					הכנסות שאינן מיוחסות
276,116					סה"כ הכנסות
146,608	23,036	(6,293)	76,316	53,549	תוצאות המגזר
(15,775)					תוצאות שאינן מיוחסות
(28,045)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
504					חלק ברווחי חברות מוחזקות
(19,606)					מיסים על הכנסה
83,686					רווח נקי
ליום 30 ביוני 2024					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	מידע על נכסים והתחייבויות
אלפי ש"ח					
5,126,288	1,611,406	252,209	1,190,159	2,072,514	נכסי המגזר
144,262					נכסים שאינם מיוחסים
5,270,550					סה"כ נכסים
2,574,089	967,911	6,239	573,913	1,026,026	התחייבויות המגזר
809,139					התחייבויות שאינן מיוחסות
3,383,228					סה"כ התחייבויות
1,415	-	60	-	1,355	פחת והפחתות במגזר
524					פחת והפחתות שאינן מיוחסות
1,939					סה"כ פחת והפחתות
116,385	70,774	1,193	43,850	568	תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
5,417					תוספות הוניות שאינן מיוחסות
121,802					סה"כ תוספות הוניות

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ה. להלן נתונים לעניין המגזרים (באלפי ש"ח) (המשך):

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
245,487	4,424	5,456	3,604	232,003	מידע על רווח והפסד
48					הכנסות מלקוחות חיצוניים
245,535					הכנסות שאינן מיוחסות סה"כ הכנסות
45,931	(8,100)	2,919	2,688	48,424	תוצאות המגזר
(6,960)					תוצאות שאינן מיוחסות
(14,048)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
196					חלק ברווחי חברות מוחזקות
(5,527)					מיסים על הכנסה
19,592					רווח נקי

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
153,781	4,170	7,535	4,722	137,354	מידע על רווח והפסד
48					הכנסות מלקוחות חיצוניים
153,829					הכנסות שאינן מיוחסות סה"כ הכנסות
135,968	27,285	706	79,723	28,254	תוצאות המגזר
(6,251)					תוצאות שאינן מיוחסות
(16,439)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
(81)					חלק בהפסדי חברות מוחזקות
(25,073)					מיסים על הכנסה
88,124					רווח נקי

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ה. להלן נתונים לעניין המגזרים (באלפי ש"ח) (המשך):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					מידע על רווח והפסד
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
625,623	16,705	28,392	18,668	561,858	הכנסות מלקוחות חיצוניים
194					הכנסות שאינן מיוחסות
625,817					סה"כ הכנסות
316,723	73,937	(776)	131,758	111,804	תוצאות המגזר
(34,252)					תוצאות שאינן מיוחסות
(55,439)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
3,307					חלק ברווחי חברות מוחזקות
(19,385)					מיסים על הכנסה
210,954					רווח נקי
ליום 31 בדצמבר 2024					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	מידע על נכסים והתחייבויות
אלפי ש"ח					
5,560,253	1,798,229	172,148	830,893	2,758,983	נכסי המגזר
125,489					נכסים שאינם מיוחסים
5,685,742					סה"כ נכסים
3,005,888	986,112	6,737	437,083	1,575,956	התחייבויות המגזר
705,526					התחייבויות שאינן מיוחסות
3,711,414					סה"כ התחייבויות
3,603	-	117	-	3,486	פחת והפחתות במגזר
1,084					פחת והפחתות שאינן מיוחסות
4,687					סה"כ פחת והפחתות
270,999	172,887	2,501	89,499	6,112	תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
682					תוספות הוניות שאינן מיוחסות
271,681					סה"כ תוספות הוניות

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרשים 2203 ו- 2207 (חלק) 23 בגוש 6900, 4 בגוש 6885, 204 בגוש 6896 ו- 23 בגוש 6900 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 9,540 מ"ר, המיועדים, בהתאם לתוכנית תא/4444/1 507-0915108 לבנייה רוויה שתכלול 542 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי במחירי שוק בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. יחד עם זאת, תתאפשר העברת זכויות לגורמים פרטיים (יחידים) של עד 40% מיחיד הדיוור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595. כמו כן, המקרקעין כוללים זכויות לבניית כ- 4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ-2,897 מ"ר של שטחי מסחר. פרשקובסקי מניבים החלה בתכנון הפרויקט. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין, הוצאות הפיתוח ואחרות בסך של כ-220 מיליון ש"ח.
2. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרש 2102 (חלק) 20 בגוש 6885 ו- 28-29 בגוש 6896 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 7,067 מ"ר, המיועד, בהתאם לתוכנית תא/4444/1 507-0915108 לבנייה רוויה שתכלול 424 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיוור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי במחירי שוק. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. יחד עם זאת, תתאפשר העברת זכויות לגורמים פרטיים (יחידים) של עד 40% מיחיד הדיוור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595. כמו כן, המקרקעין כוללים זכויות לבניית כ- 1,766 מ"ר של שטחי מסחר. פרשקובסקי מניבים החלה בתכנון הפרויקט. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין, הוצאות הפיתוח ואחרות בסך של כ-137 מיליון ש"ח.
3. בהמשך להחלטת דירקטוריון פרשקובסקי מניבים בע"מ, על מימוש זכויות פרשקובסקי מניבים במרכז המסחרי ברחובות הידוע כ"סנטרו" ("הנכס") המהוות, נכון למועד חתימת ההסכם, 25% מהעסקה המשותפת המחזיקה בנכס, ביום 27 במרץ 2025, התקשרה פרשקובסקי מניבים עם קרן הריט החדשה בע"מ ("הרוכשת") בהסכם לפיו מכרה פרשקובסקי מניבים, בתמורה לסך של כ-97 מיליון ש"ח, את מלוא זכויותיה בנכס, לרבות כל זכות לקבלת הכנסות ותקבולים בקשר עם הפרויקט, ולרבות, זכויות בניה קיימות ו/או נוספות ככל שתתווספנה בכל עת בעתיד במגרש עליו קיים הפרויקט, אך למעט זכויות בניה נוספות ככל שתתווספנה במגרשים חדשים שיוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין מכוח תב"ע חדשה שמקודמת ע"י הועדה המקומית בימים אלה על בסיס תמ"ל 1086 המאושרת.
4. בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 22.7.2024 ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 15.06.2025, הנפיקה החברה, ביום 17.06.2025, 300,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה טז') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה, נטו, של כ-296,877 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה טז') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.88%. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 6.1%. קרן אגרות החוב (סדרה טז') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שווים חצי שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2029 ועד ליום 31 בדצמבר 2031. תשלומי הריבית בגין אג"ח (סדרה טז') הינם חצי שנתיים, ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2031-2025 וביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2031-2026. חברת מדרוג בע"מ קבעה דירוג A2 (אופק שלילי) לאג"ח (סדרה טז').

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

5. ביום 24 ביוני 2025, חברת Arnon התקשרה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בהסכם מכר מותנה, למכירת 111 יחידות דיור בתמורה לסך של 18,000 אלפי דולר. למועד החתימה על הדוח, העסקה טרם הושלמה.

באור 6 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים

כל הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים של הקבוצה נמדדים בעלות מופחתת. הערך בספרים של מזומנים ושווה מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים, נותני שירותים, זכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן פירוט התחייבויות פיננסיות אשר ערכם בספרים אינו תואם את שווים ההוגן:

שווי הוגן ליום		ערך בספרים ליום ⁽¹⁾		
31 בדצמבר	30 ביוני	31 בדצמבר	30 ביוני	
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
224,346	227,887	228,757	230,605	אג"ח רגיל סדרה יד ⁽¹⁾
204,763	206,531	199,455	199,617	אג"ח רגיל סדרה טו ⁽¹⁾
-	308,610	-	297,522	אג"ח רגיל סדרה טז ⁽¹⁾
633,271	588,337	702,011	656,446	הלוואה שיקלית בריבית קבועה ⁽²⁾

⁽¹⁾ כולל ריבית לשלם המוצגת בזכאים ויתרות זכות. השווי ההוגן נקבע בהתאם למחיר המצוטט של אגרות החוב בבורסה במועדים הנ"ל (רמה 1).

⁽²⁾ השווי ההוגן נקבע בהתאם לנתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין (רמה 2).

ב. ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. כאמור לעיל, המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים, לרבות בנוגע לניהול הסיכונים הפיננסיים של הקבוצה ויש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם. לא חלו שינויים מהותיים במדיניות הקבוצה בניהול הסיכונים הפיננסיים שלה לעומת זו שדווחה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מידע כספי נפרד

לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970

ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

לכבוד
בעלי המניות של חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן- החברה), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות בנות, חברה כלולה ועסקה משותפת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות שלהן, נטו הסתכמו לסך של כ-128,098 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025 וחלקה של החברה ברווח הסתכם לסך של כ-5,768 אלפי ש"ח וכ-1,805 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים, שנסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי ביניים נפרד 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 בטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מביעים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

באיור טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 19 באוגוסט, 2025

info@bakertilly.co.il
www.bakertilly.co.il

טלפון: 03-5665006
פקס: 070747-144194

רחוב מנחם בגין 11
רמת גן 5268104

משרדינו:

הינו שמה המסחרי של הורוביץ סבו טבת & כהן טבח Baker Tilly International.
Baker Tilly International הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון.
Baker Tilly International והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, ליום

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

נ כ ס י ם

נכסים שוטפים

386	1,380	2,594
2,812	1,052	3,873
17,892	8,113	24,671
29,022	121,671	114,785
206,300	79,946	401,984
1,890,034	1,796,973	1,891,301
1,397	3,747	-
2,212	-	13,441
2,150,055	2,012,882	2,452,649

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות וחשבוניות בנק מיועדים
חייבים ויתרות חובה
חברות בנות
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
מלאי בניינים בהקמה
מלאי דירות
נכסי מיסים שוטפים
סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

90,148	83,149	93,918
1,626,049	1,343,696	1,608,959
99,119	73,050	103,647
5,020	5,560	4,651
4,775	4,632	4,438
1,825,111	1,510,087	1,815,613

מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
השקעות בחברות מוחזקות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש
סה"כ נכסים שאינם שוטפים

3,975,166	3,522,969	4,268,262
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, ליום

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,045,279	723,557	1,150,366
327,859	440,494	430,222
1,508	1,259	1,518
20,879	23,346	23,128
26,816	23,021	11,415
354,975	246,151	245,123
1,867	1,075	3,174
29,006	52,682	27,872
-	953	-
1,808,189	1,512,538	1,892,818

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
ספקים וקבלני משנה
זכאים ויתרות זכות
התחייבות למוכרי מקרקעין
חברות בנות
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
התחייבויות מיסים שוטפים
סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

100,353	100,255	296,894
79,505	15,036	77,219
3,773	3,539	4,008
3,483	3,636	3,118
5,535	643	12,015
192,649	123,109	393,254

אגרות חוב
הלוואה מחברה בת
התחייבות בשל הטבות לעובדים
התחייבות בגין חכירה
התחייבויות מיסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

2,000,838	1,635,647	2,286,072
1,974,328	1,887,322	1,982,190

הון עצמי

3,975,166	3,522,969	4,268,262
-----------	-----------	-----------

סה"כ התחייבויות והון עצמי

מוטי נחמיאס
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

שרון פרשקובסקי
מנהל כללי ודירקטור

יוסף פרשקובסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 19 באוגוסט, 2025

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על הרווח או ההפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
425,401	94,587	158,301	165,028	293,461	הכנסות ממכירת דירות
756	215	-	1,195	-	מהשכרה
743	229	424	484	598	אחרות
426,900	95,031	158,725	166,707	294,059	סה"כ הכנסות
349,580	77,871	125,486	133,502	234,273	עלויות עלות הדירות שנמכרו
859	235	-	489	-	עלות ההשכרה
1,624	300	318	569	414	עלויות אחרות
352,063	78,406	125,804	134,560	234,687	סה"כ עלויות
74,837	16,625	32,921	32,147	59,372	רווח גולמי
5,759	(246)	3,451	(598)	2,573	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(10,574)	(2,108)	(3,976)	(4,341)	(7,538)	הוצאות מכירה ושיווק
(34,130)	(7,342)	(6,697)	(14,866)	(13,875)	הוצאות הנהלה וכלליות
165	-	-	165	-	הכנסות אחרות, נטו
36,057	6,929	25,699	12,507	40,532	רווח תפעולי
29,936	6,801	9,412	14,631	17,629	הכנסות מימון
(19,744)	(4,183)	(1,353)	(10,363)	(9,785)	הוצאות מימון
10,192	2,618	8,059	4,268	7,844	הכנסות מימון, נטו
170,937	79,733	(8,161)	68,495	(16,136)	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
217,186	89,280	25,597	85,270	32,240	רווח לפני מיסים על ההכנסה
6,232	1,156	6,005	1,584	7,651	מיסים על ההכנסה
210,954	88,124	19,592	83,686	24,589	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על הרווח הכולל מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2024	2025	2024	2024
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		מבוקר
אלפי ש"ח			

210,954	88,124	19,592	83,686	24,589
---------	--------	--------	--------	--------

רווח נקי לתקופה

רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:

סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או
הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
הטבת מס (מיסים בגין) הפרשי תרגום

787	4,649	(21,542)	7,836	(16,787)
134	(25)	43	(5)	(101)

סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או
הפסד:

(4)	-	-	-	-
1	-	-	-	-
(15)	-	-	-	-
3	-	-	-	-
906	4,624	(21,499)	7,831	(16,888)

הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
הטבת מס בגין הפסד אקטוארי
הפסד אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
בחברה מאוחדת
הטבת מס בגין הפסד אקטוארי

רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים
של החברה

211,860	92,748	(1,907)	91,517	7,701
---------	--------	---------	--------	-------

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני
2024	2024	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

210,954	88,124	19,592	83,686	24,589
(403,614)	(150,483)	(162,883)	(225,900)	(424,000)

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת (נספח א')

(192,660)	(62,359)	(143,291)	(142,214)	(399,411)
-----------	----------	-----------	-----------	-----------

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

(10,566)	(426)	(961)	(890)	(1,955)
7,634	3,210	(278)	9,394	(1,061)
(840)	-	(34)	(816)	(207)
171	-	-	171	-
24,000	-	-	-	135
(199,700)	(3)	-	(15)	(17)
(179,301)	2,781	(1,273)	7,844	(3,105)

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
פירעון (השקעה) בפיקדונות וחשבונות בנק מיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת רכוש קבוע
דיבידנד מחברת בת וחברה כלולה
הלוואות שנתנו לחברות מוחזקות, נטו
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

199,163	-	296,877	199,163	296,877
285,251	65,337	(153,568)	(36,471)	105,073
(115,500)	-	-	-	-
44,188	-	3,907	(21,450)	3,907
-	-	(367)	-	(367)
(39,801)	(5,267)	-	(5,267)	-
(1,392)	(330)	(389)	(663)	(766)
371,909	59,740	146,460	135,312	404,724

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואה (החזר הלוואה) מחברת בת
רכישת מניות באוצר
דיבידנד שחולק
פירעון התחייבות בגין חכירה
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

(52)	162	1,896	942	2,208
------	-----	-------	-----	-------

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

438	1,218	698	438	386
-----	-------	-----	-----	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

386	1,380	2,594	1,380	2,594
-----	-------	-------	-------	-------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נספח לנתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(5,759)	246	(3,451)	598	(2,573)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,367	575	637	1,136	1,268	פחת והפחתות
(3,810)	230	5,338	(8,842)	6,378	שינוי במיסים נדחים, נטו
(962)	304	(7,732)	207	(6,179)	שערך הלוואות לזמן ארוך
449	111	118	219	235	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
(170,937)	(79,733)	8,161	(68,495)	16,136	הפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(22,301)	(5,526)	(7,959)	(11,011)	(15,740)	הפחתת ניכיון שטרי הון
5,798	(2,457)	(2,418)	2,835	2,655	מימון בגין אגרות חוב
164	41	40	82	82	מימון בגין חכירה
(204)	(54)	(53)	(107)	(106)	ריבית לקבל מחברות כלולות
3,147	975	265	1,950	528	עלות אופציות לעובדים
(7)	-	-	(7)	-	רווח מביטול חכירה
(165)	-	-	(165)	-	רווח הון
(192,220)	(85,288)	(7,054)	(81,600)	2,684	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(98,646)	(56,570)	(120,859)	(53,356)	(299,585)	גידול בחייבים ויתרות חובה, נכסים בגין חוזים עם לקוחות
					ונכסי מיסים שוטפים
(107,132)	(5,439)	(15,170)	(7,072)	(5,037)	גידול במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה
8,536	4,904	-	6,186	1,397	וקרקעות
					קיטון במלאי דירות
(34,313)	(4,703)	2,892	(10,637)	(1,134)	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות
6,253	6,220	(243)	8,720	2,249	ומקדמות מרוכשי דירות
22,415	(5,647)	(15,960)	(76,001)	(109,852)	גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה
(8,507)	(3,960)	(6,489)	(12,140)	(14,722)	גידול (קיטון) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
(211,394)	(65,195)	(155,829)	(144,300)	(426,684)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
(403,614)	(150,483)	(162,883)	(225,900)	(424,000)	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

65,610	18,595	33,665	31,310	54,325	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
12,259	46	7,500	53	12,502	הוצאות מימון (כולל עלויות שהונו)
					מיסים על הכנסה
1,209	33	26	1,176	48	מזומנים שנתקבלו במשך התקופה עבור:
11,406	-	-	6,065	-	הכנסות מימון (כולל הכנסות שהונו)
					מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעילות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

941	76	342	131	355	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
10,408	-	-	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות למוכרי מקרקעין
135	-	-	-	-	וזכאים בגין מוסדות
					דיבידנד לקבל מחברה כלולה

מידע נוסף

כללי

- א. המידע הכספי הנפרד של החברה מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "**הדוחות המאוחדים**").
- ב. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית שמפורטת בסעיף א.3 למידע הנוסף לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2.ג לתמצית הדוחות ביניים מאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.
- ג. במידע כספי נפרד זה - תאגידים מוחזקים כהגדרתם בביאור 1.ב בדוחות המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

19 באוגוסט 2025

לכבוד

הדירקטוריון של

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן - "החברה")

רחובות רח' מוטי קינד 10

הנדון: הסכמה להכללת דוח סקירה ודוח מיוחד של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן – החברה) בקשר עם תשקיף מדף של החברה מחודש יולי 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף אשר יפורסמו על ידי החברה מכוח תשקיף המדף שבנדון:

1. דוח סקירה מיום 19 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

בברכה ובכבוד רב,

בייקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

info@bakertilly.co.il
www.bakertilly.co.il

טלפון: 03-5665006
פקס: 0747-144194/7

רחוב מנחם בגין 11
רמת גן 52681

משרדינו:

Baker Tilly הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח
הפירמה הינה פירמה עצמאית ברשת ראיית החשבון Baker Tilly International.
השם Baker Tilly והלוגו הקשור אליו נמצאים בשימוש תחת רישיון שהוענק על ידי Baker Tilly International.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר שרון פרשקובסקי, חבר הדירקטוריון ומנהל כללי;

2. מר מוטי נחמיאס, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן – **"הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"**), נמצאה הבקרה אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, שרון פרשקובסקי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

19 באוגוסט, 2025

שרון פרשקובסקי
מנכ"ל וחבר הדירקטוריון

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

אני, מוטי נחמיאס מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (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 דוחות;

(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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) 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.

19 באוגוסט, 2025

מוטי נחמיאס, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי