



פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2025

תאריך המאזן: 30 בספטמבר 2025

תאריך החתימה על הדו"ח: 20 בנובמבר 2025

תוכן עניינים

עמוד	הנושא
3	חלק א' - שינויים וחידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי התאגיד
6	חלק ב' - דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
42	חלק ג' - דו"חות כספיים מאוחדים של התאגיד
68	דוחות כספיים סולו
78	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: 016895-01-2025) ("הדוח התקופתי") וכן הדוחות לרבעונים הראשון והשני של שנת 2025 שפורסמו בימים 25 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 036751-01-2025) ו-19 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-061637), בהתאמה.

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

- א. 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. בתקופת הדוח, העסקה בוטלה.
- ב. ביום 3 בנובמבר 2025, חתמה חברת Maya על עסקה למכירת 172 יחידות הדיור שבבעלותה לבעלי השליטה בחברה בתמורה ל-29,300 אלפי דולר. העסקה אושרה ע"י דירקטוריון החברה ביום 27 באוקטובר 2025 (וזאת לאחר שאושרה ביום 12 לאוקטובר 2025, ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה). נכון למועד חתימת הדוח, העסקה טרם הושלמה. לפרטים אודות התהליך שביצעה ועדת הביקורת בקשר עם המכירה האמורה ראו סעיף 5 להלן.

2. אישור תוכנית רכישה של מניות החברה

ביום 23 ביוני 2025, אשר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה של מניות החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח ובתוקף לתקופה של שנה. במהלך תקופת הדוח, מומשה התוכנית במלואה, לאחר שהחברה רכשה 78,271 מניות בעלות של כ-10 מיליון ש"ח.

3. עדכון לסעיף 3 בפרק תיאור עסקי התאגיד- שעניינו "השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה"

ביום 15 באוקטובר 2025 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים של 305,537 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח כל אחת אשר תהווה כ-1.43% מזכויות ההון וההצבעה בחברה וכ-1.42% מזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא ("המניות המוצעות") בתמורה לסך של 164 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 50.1 מיליון ש"ח. ראו דיווח מידי מיום 15 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 01-2025-075491). ביום 19 באוקטובר 2025 הקצתה החברה את המניות המוצעות, כך שהונה המונפק של החברה, גדל לסך של 22,935,661 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת.

א. מלחמת "חרבות ברזל" –

נכון למועד החתימה על הדוח, נחתם הסכם הפסקת אש בקשר עם המלחמה לאמור לא היתה השפעה על החברה.

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 בספטמבר 2025, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח. בהתאם, עלויות המימון השנתיות של הקבוצה בגין הלוואות על בסיס הפריים עומדות על סך של כ-156 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 מערכי השווי בקביעת שווים 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 שווים 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 מגינה 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 בספטמבר 2025, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך של כ-662 מיליון ש"ח. במהלך תשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, החברה רשמה הוצאות מימון בסך של כ-17.3 מיליון ש"ח בגין שערך הלוואות צמודות מדד אותן נטלה.

לאחר תאריך המאזן ועד למועד החתימה על הדוח, ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.1%, לירידה כאמור השפעה חיובית על הקטנת הוצאות המימון של החברה ברבעון הרביעי של שנת 2025 המוערכת למועד החתימה על הדוח בכ-0.7 מיליון ש"ח.

השליטה יש בהן עניין אישי"

בימים 12 ו-27 באוקטובר 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרותה של חברת Maya Prashkovsky LLC (חברה בבעלות מלאה המוחזקת בשרשור ע"י החברה) ("Maya") עם בעלי השליטה בחברה, בהסכם למכירת 172 יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב בתמורה לסך של 29,300 אלפי דולר כעסקה שאינה חריגה, כהגדרת המונח - "עסקה חריגה" בסעיף 1 לחוק החברות. נכון למועד החתימה על הדוח, העסקה טרם הושלמה.

העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה שאישר את התקשרות החברה בעסקה, לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 12 באוקטובר 2025 החליטה לאשר ולסווג את ההתקשרות כעסקה שאינה "עסקה חריגה", כהגדרת המונח בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות").

בישיבות ועדת הביקורת של החברה כאמור, חברי ועדת הביקורת קיימו דיון אודות ההתקשרות בהתאם להוראות הדין.

יודגש כי ההחלטה על מכירת הנכס הינה חלק מיישום האסטרטגיה העסקית של החברה וכחלק ממהלך העסקים הרגיל של החברה.

יצוין כי לצורך המכירה שכרה החברה ברוקר שיטפל בהליך המכירה בדומה למכירת נכסים אחרים של החברה בארה"ב. עד למועד החלטת ועדת הביקורת התקבלו 11 הצעות רכישה (לרבות הצעה מבעלי השליטה בחברה), כאשר ההצעה הגבוהה ביותר שהתקבלה הייתה בסך 29 מיליוני דולר ארה"ב.

בשלב השני, פנתה החברה להליך של Best and Final בו החברה בחנה את שלושת ההצעות הגבוהות ביותר שהוגשו, לאחר מכן ביקשה משלושת המציעים לטייב את הצעתם. במסגרת הליך שיפור הצעות, הוגשה על ידי בעלי השליטה בחברה הצעה בסך 29.3 מיליוני דולר ארה"ב, שהינה ההצעה הגבוהה ביותר שהוגשה מבין שלושת המציעים והגבוה מהשווי ההוגן של הנכס בספרי החברה בהתאם לשמאות מעודכנת ליום 30 בספטמבר 2025 שעמדה על סך של 29 מיליוני דולר ארה"ב.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בכך שהצעת בעלי השליטה הייתה גבוהה מהצעות לרכישת הנכס שהתקבלו מצדדי ג', במסגרת הליך תחרותי שבוצע, החליטו חברי ועדת הביקורת כי ההתקשרות בעסקה הינה בתנאי שוק, במהלך העסקים הרגיל ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה ובהתאם סיווגה את העסקה כעסקה שאינה חריגה.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 30 בספטמבר 2025

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ואת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים וסולו של החברה לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30.9.2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן"). אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ("הדוחות הכספיים"). יום ה - 20 בנובמבר 2025 שהינו מועד אישור הדוח על המצב הכספי על ידי דירקטוריון החברה יכונה להלן: "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	24,932	62,170	95.0	1,120.0	1,215.0	בבנייה
4,465	29,506	33,971	80.7	1,488.2	1,566.9	בתכנון
1,768	34,924	36,692	425.7	1,526.7	1,952.4	עתודות קרקע
-	77,250	77,250	747.0	2,097.5	2,844.5	עתודות התחדשות עירונית
43,471	166,612	210,083	1,348.4	6,232.4	7,578.8	

תחת המגזר של נדל"ן יזמי, נכון למועד המאזן, לחברה כ- 7,578.8 יחידות דיור (מתוכן כ- 6,232.4 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה) וכ- 210,083 מ"ר ברוטו ביעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכם כ- 166,612 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- 43,471 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- 24,932 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), מתוכן נותרו למכירה 460 יחידות דיור ו-18,487 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- 1,566.9 יח"ד וכן כ- 33,971 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- 1,952.4 יח"ד וכ- 36,692 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- 2,844.5 יחידות דיור וכ- 77,250 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 30.9.2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	היזם	הקבלן המבצע	מס' יח"ד למכירה בפרויקט	מס' יח"ד שנמכרו מיום 1.1.25 ועד ליום 30.9.2025	סה"כ יח"ד שנמכרו עד ליום 30.9.2025	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 30.9.2025	
						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 בבן שמן בניינים D+B (100%)	נתבי דור בבן שמן	א.ש.י.	66	-	63	28.2	63 יח"ד (70.0%)	13.1	63 יח"ד (95.1%)
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)	3	36	9.7	33 יח"ד (22.6%)	19.8	36 יח"ד (43.2%)
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	החברה	א.ש.י.	204	18	189	46.8	171 יח"ד (69.5%)	41.7	189 יח"ד (97.5%)
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)	29	94	28.6	65 יח"ד (64.7%)	42.4	94 יח"ד (97.2%)
אשדוד של א' (100%)	החברה	א.ש.י.	230	40	40	-	-	-	40 יח"ד (התחלת עבודת ביצוע)
הרצליה פיתוח סאוטגייט שלב א' (100%)	פרשקובסקי מניבים	א.ש.י.	24,932 מ"ר	6,445 מ"ר	6,445 מ"ר	-	-	17.2	6,445 מ"ר (64.3%)
חיפה מורדות לינקולן- מחיר למשתכן (100%)	החברה	א.ש.י.	453 יח"ד, מתוכן 302 יח"ד משווקות במסגרת מחיר למשתכן.	238	238	-	-	-	238 יח"ד (התחלת עבודת ביצוע)
סה"כ			1,120 יח"ד ו- 24,932 מ"ר	*328 יח"ד + 6,445 מ"ר	660 יח"ד + 6,445 מ"ר	113.3	-	**134.2	-

*בתקופת הדוח נמכרו עוד 2 יח"ד בפרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הכל נמכרו בתקופת הדוח 330 יח"ד + 6,445 מ"ר.

**מהרווח הגולמי המפורט בטבלה, מנוכה הפסד גולמי בסך של כ- 5.3 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הרווח הגולמי ממכירת דירות הסתכם בתקופת הדוח לכ- 128.9 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2025	לשנת 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2025	לשנת 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2025	
51.0	86.5	1.0	-	50.0	86.5	הכנסות
34.1	60.8	1.1	-	33.0	60.8	הוצאות
16.9	25.7	(0.1)	-	17.0	25.7	רווח (הפסד) גולמי
		100%	-	32.4%	64.3%	שיעור ביצוע (%)

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

מכירות מיום 1.1.2024 ועד ליום 30.09.2024		מכירות מיום 1.1.2025 ועד ליום 30.09.2025		סה"כ יח"ד מכורות במצטבר נכון ליום 30.9.2025	מס' יח"ד למכירה בפרויקט	שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)
יח"ד	במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)	יח"ד	במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)			
5	12.3	1	2.5	158	158	פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 102-105 (100%)
8	31.0	3	37.1	36	52	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)
32	73.0	-	-	63	66	פרשקובסקי בבן שמן (100%)
24	88.5	29	108.9	94	115	הרצליה גן רשי"ל (71.4%)
53	116.9	18	47.2	189	204	חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)
1	3.7	1	2.9	6	6	באר יעקב בוטיק (100%)
-	-	40	117.5	40	230	אשדוד שלב א' (100%)
-	-	6,445 מ"ר	125.3	6,445 מ"ר	24,932 מ"ר	הרצליה פיתוח סאוטגייט שלב א' (100%)
-	-	238	207.9	238	453	חיפה מורדות לינקולן- מחיר למשתכן (100%)
123 יח"ד	325.4 מיליוני ש"ח	330 יח"ד + 6,445 מ"ר	649.3 מיליוני ש"ח	824 יח"ד + 6,445 מ"ר	1,284 יח"ד + 24,932 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 בספטמבר 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-15,442 מ"ר של משרדים (93 יח"ד ו-10,977 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 (93 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)
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1072 מגורים (בעלות+ קומבינציה) (49%) (100%)	76 יח"ד (45.3 יח"ד לשיווק) (ז)
הרצליה גליל ים 206 יח"ד (100%)	206 יח"ד (ח)
ראשון לציון חצבים- מחיר מטר (100%)	116 יח"ד (ט)
סה"כ	1,566.9 יח"ד ו-33,971 מ"ר של משרדים 1,488.2 יח"ד ו-29,506 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 בחודש ספטמבר 2025 התקבל היתר בניה לשלב זה. יתרת 230 יח"ד בשלב ב' נמצאות בשלב של תכנון והוצאת היתרי בניה.

(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 בניה של כ-25,000 מ"ר של זכויות בניה בייעוד לתעסוקה ולמגורים (כ-128 יח"ד) ("תוספת הזכויות"). התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 17.9.2024 ופרשקובסקי מניבים פועלת על מנת להוציא היתרי בניה 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 לבנייה 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 החדשים 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 שבגנתה 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 בניה, 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 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. בחודש נובמבר 2025, התקבל היתר בניה בשלב א' של הפרויקט, הכולל בניין משרדים עם 18,529 מ"ר המיועדים למכירה ושני בניינים עם 22 קומות כל אחד ו-514 יחידות דיור למעונות בנוסף, בכפוף לאישור תב"ע מקומית ולהוצאת היתרי בניה, בשלב א' של הפרויקט, בנייני הדירות יוגבהו ל-30 קומות כל אחד ויתווספו 192 יחידות דיור כך שבסה"כ יהיו 706 יחידות דיור, מתוכן 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).

(ז) 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 בראשון לציון. בהתאם לטבלאות איחוד וחלוקה של תוכנית רצ/מק/7/1000/1, 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 הדיור במגרש ואילו לבעלים של המקרקעין יוקצו יחידות דיור אשר שווין 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.

(ח) 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 מיועדים להשכרה ויוצגו תחת תחום נדל"ן להשקעה.

(ט) בחודש דצמבר 2023 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז במסלול "דיור במחיר מטר" 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/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 מטר" במחיר בהתאם לשיעור ההנחה שנקבע במכרז ו-23 יח"ד ישווקו על ידי החברה במחירי ותנאי שוק חופשי.

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

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד/מ"ר בפרויקט
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1061 מגורים (אופציה לעסקת קומבינציה 47.5%)	120 יח"ד (57 יח"ד לשיווק) (א)
רחובות מזרח תמ"ל 3003 - מזומן (100%)	699.8 יח"ד + 27,240 מ"ר לתעסוקה (ב)
רחובות מזרח תמ"ל 3003 - קומבינציה (57%)	309.6 יח"ד (176.5 יח"ד לשיווק) (א)
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) (ד)
נתניה מתחם העלייה - פינוי בינוי (100%)	672 יח"ד (504 יח"ד לשיווק) + 5,117 מ"ר לתעסוקה ומסחר (ה)
סה"כ	1,952.4 יח"ד + 36,692 מ"ר לתעסוקה ומסחר (1,526.7 יח"ד + 34,924 מ"ר לשיווק)

(א) 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/7/1000/1 הכוללות זכויות לבניית 120 יח"ד למגורים. האופציה ניתנת למימוש על ידי החברה ממועד החלטת סופית של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתת היתר בניה ועד ל-24 חודשים מיום חתימת הסכם האופציה. בחודש ספטמבר 2025, חתמו הצדדים על הסכם להארכת האופציה עד ליום 28.07.2026. לתאריך הדוח, החברה פועלת להוצאת היתר בניה לפרויקט.

(ב) ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הוועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). עד ליום 30 בספטמבר 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 הדיור ושטחי התעסוקה מוצגים תחת תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאחר והם מיועדים למכירה.

(ג) 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.

(ד) 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 דיור 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.

(ה) פרויקט פינוי בינוי, במתחם העלייה בנתניה, הכולל זכויות לבניית 672 יח"ד (מתוכן 168 יח"ד דירות לבעלי הקרקע) וכן זכויות בשטח של כ-5,117 מ"ר ביעוד לתעסוקה ומסחר. החברה סיימה את הליכי קידום התב"ע למתחם, התוכנית אושרה ופורסמה ברשומות בתאריך 28.8.25. כמן כן, החברה החתימה את הרוב הדרוש על הסכמי פינוי בינוי ונערכת להגשת תביעות נגד דיירים סרבנים. יח"ד הדיור ושטחי התעסוקה והמסחר מוצגים תחת תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאחר והם מיועדים למכירה.

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

30 בספטמבר 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
בת-ים - מתחם רזיאל-אלי כהן	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	1,438	209	208	75%	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 התמחיל 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 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 ממתינה לקבל

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
								את החלטת הוועדה המחוזית. עד מועד פרסום הדוח לא התקבלה החלטה בעניין.
ראשון לציון- החייל האלמוני (חלקה של החברה 75%)	שנת 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 ממתינה 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- 25,000 מ"ר תעסוקה	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 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

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
								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. בתאריך 14.9.2025 הוצגו חלופות התכנון בפורום מהנדסת העיר, אך עד למועד פרסום הדוח לא התקבלה החלטה בעניין. לאחר קבלת החלטה התוכנית אמורה להתקדם להפקדה להתנגדויות במהלך שנת 2026.
באר יעקב- רבי מאיר בעל הנס 40-46	צפי אישור תוכנית איחוד וחלוקה בשנת 2026 (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 44-46. 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 לתוכנית התקיים בתאריך 15.9.2025, ובהתאם להחלטת הוועדה המקומית הוגשה לה בתאריך 30.9.2025 חלופה אחרת לטבלת איחוד וחלוקה. החברה ממתינה לקבלת החלטה סופית בהתנגדויות.
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 כ-620 יח"ד במתחם המורחב	החברה החתימה את הרוב הדרוש על הסכמי פינוי בינוי ובמקביל גיבשה את צוות התכנון והיועצים הנדרשים לקידום הפרויקט. 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

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
								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, שנציגו 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 ועלולות 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 בספטמבר 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 כוללת 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 שתתווספנה 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 יחיד 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 הדירור 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- 32 מיליוני 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- 1,455 מ"ר של שטחי משרדים בתמורה לדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 4.1 מיליון ש"ח.
5. בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בן 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 לבין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי) אשר ייכלל במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.
- בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להיות מושלמת בשנת הדוח.
6. 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 22,896 מ"ר (ברוטו) ביעוד תעסוקה ומסחר (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. שלב א' של הפרויקט הכולל את הזכויות המפורטות לעיל נמצא בשלבי תכנון ורישוי. בנוסף, העסקה המשותפת מקדמת תב"ע להגדלת השטחים לסך כולל של 46,285 מ"ר ביעוד של תעסוקה ומסחר וכן כ-4,800 מ"ר של דיור מיוחד (כ-100 יחידות מיקרו). ביום 27 באוקטובר 2025, החליטו השותפים בעסקה המשותפת, על שינוי יעוד, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלק השכרה. בעקבות האמור, החברה צפויה לסווג את הפרויקט בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה.

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' בפרויקט, שבגינו התקבל היתר בניה בחודש נובמבר 2025, כולל בין היתר גם קומת מסחר שתיכלל תחת המגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

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 לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: **"התוכנית"**). עד ליום 30 בספטמבר 2025, החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים 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-921 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'

במסגרת העסקה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים הדרושים להוצאת הפרויקט לפועל, פרשקובסקי מניבים תקבל כ-34 אלפי מ"ר ביעוד למשרדים ומסחר, אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. בנוסף, פרשקובסקי מניבים תקבל 57 יח"ד ביעוד להשכרה, ואילו בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לכ-141 יח"ד ביעוד 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 אזור-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-11,875 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 30.9.2025:

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	30.9.2025	- נמכר בחודש מרס 2025	1,924	1,532	-	(71)	99%	72
	30.9.2024	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 527 אלפי ש"ח בגין פחת נצבר) מוצגת בסעיף רכוש קבוע וזאת בגין שטח המשרדים בנכס שנמצא בשימוש עצמי של החברה	5,917	4,517	5.7%	(17)	99%	72
	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 האלון ראשון לציון	30.9.2025	393,810 אלפי ש"ח	7,997	6,624	5.2%	10,711	43%	91
	30.9.2024	370,270 אלפי ש"ח	5,016	2,416	3.5%	10,748	39%	88
	31.12.2024	376,400 אלפי ש"ח	7,348	3,981	2.6%	13,306	40%	88
רמלה השכרה מסחר ומשרדים	30.9.2025	53,316 אלפי ש"ח	2,779	2,635	6.6%	(3,336)	99%	99
	30.9.2024	52,827 אלפי ש"ח	1,817	1,673	5.5%	(3,648)	76%	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 3 בנובמבר 2025, חתמה חברת Maya על עסקה למכירת 172 יחידות הדיור שבבעלותה לבעלי השליטה בחברה בתמורה ל-29,300 אלפי דולר. העסקה אושרה ע"י דירקטוריון החברה ביום 27 באוקטובר 2025 (וזאת לאחר שאושרה ביום 12 לאוקטובר 2025, ע"י ועדת הביקורת של החברה וסווגה כעסקה שאינה חריגה). נכון למועד חתימת הדוח, העסקה טרם הושלמה. לפרטים ראו סעיף 5 לפרק א' לעיל.

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

להלן פרטים אודות הכנסות מהשכרה בארה"ב נכון ליום 30.9.2025:

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) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי \$)	שיעור התפוסה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (\$ ארה"ב)
Sharon נכס אשר נמכר בשנת 2024.	30.9.2025	נמכר	-	-	-	-	-	-	-
	30.9.2024	6,224 אלפי דולר (23,091 אלפי ש"ח)	42 יח"ד	1,747	853	5.7%	1,029	98%	25.6
	31.12.2024	נמכר	-	1,935	910	-	952	-	22.2
Maya נכס הכולל 172 יח"ד	30.9.2025	28,342 אלפי דולר (93,700 אלפי ש"ח)	172 יח"ד	2,200	1,101	6.7%	1,301	97%	22.3
	30.9.2024	26,750 אלפי דולר (99,243 אלפי ש"ח)		2,569	1,024	5.6%	(1,298)	100%	19.3
	31.12.2024	26,890 אלפי דולר (98,068 אלפי ש"ח)		2,994	1,500	5.6%	(1,248)	98%	20.1
	30.9.2025	16,994 אלפי דולר (56,184 אלפי ש"ח)	111 יח"ד	1,766	899	7.0%	(1,091)	95%	22.2
Arnon נכס הכולל 111 יח"ד	30.9.2024	17,991 אלפי דולר (66,748 אלפי ש"ח)		1,771	919	6.8%	(2,603)	93%	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 בבן שמן בע"מ" שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להיות מושלמת בשנת 2025.

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 החתימה על 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. בחודש נובמבר 2025, התקבל היתר בניה בשלב א' של הפרויקט, הכולל בין היתר, שני בניינים עם 22 קומות כל אחד ו-514 יחידות דיור למעונות. בנוסף, בכפוף לאישור תב"ע מקומית ולהוצאת היתרי בניה, בשלב א' של הפרויקט, בנייני הדירות יוגבהו ל-30 קומות כל אחד והבניינים צפויים לכלול, בין היתר, 466 יחידות דיור להשכרה.

5. ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). עד ליום 30 בספטמבר 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 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 מפקח 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 החתימה על 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 ביעוד 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 30.9.2025 :

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 שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
רמלה נווה דורון החדשה דיור להשכרה	30.9.2025	482,457 אלפי ש"ח	13,131	10,971	3%	1,138	100%	51
	30.9.2024	465,096 אלפי ש"ח	12,467	10,489	3%	8,544	100%	50
	31.12.2024	482,457 אלפי ש"ח	16,705	13,839	2.9%	25,864	99%	49

2. מצב כספי

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	סעיף מאזני
	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)		
הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נובע מרווח כולל בסך של כ- 25,453 אלפי ש"ח בתוספת תנועה בגין כתבי אופציות שהוקצו לנושאי משרה בסך של כ- 770 אלפי ש"ח ומנגד קיטון בגין רכישת מניות באוצר בסך של כ-10,000 אלפי ש"ח.	1,974,328 (34.7%) (מהמאזן)	1,990,551 (30.5%) (מהמאזן)	הון עצמי
---	2,774,618 (48.8%) (מהמאזן)	3,336,222 (51.2%) (מהמאזן)	נכסים שוטפים
פרטים נוספים על הנכסים השוטפים			
השינוי ביתרה בתקופת הדוח, נובע מעלויות שנזקפו למלאי בניכוי עלויות שנזקפו לרווח והפסד באופן שוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים.	2,341,086	2,423,641	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	43,364	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת מיתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן מפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים למחזיקי אגרות החוב.	14,373	16,722	פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
הסעיף משקף את הפער שבין ההכנסות שהוכרו בגין דירות מכורות בפרויקטים בביצוע לבין התקבולים בגין אותן דירות.	280,473	634,443	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
היתרה כוללת בין היתר יתרות בגין מע"מ לקבל, מוסדות, פיקדונות, מקדמות לספקים, הוצאות מראש ואחרים.	32,865	43,009	חייבים ויתרות חובה

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)		
הגידול ביתרת נכסי מסים שוטפים נובעת ממקדמות מסים ששילמו החברה וחברות הבנות בתקופת הדוח.	4,022	25,159	נכסי מסים שוטפים
הגידול ביתרה של הנדל"ן להשקעה המיועד למימוש ביום המאזן בהשוואה ליתרה ליום 31.12.2024, נובעת מהחלטת החברה בתקופת הדוח על מימוש הנכסים של חברת Maya וזאת בנוסף להחלטה שהתקבלה בשנת 2024 על מימוש חברת Arnon או הנכסים שבה.	65,614	149,884	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
---	52,935	25,017	הון חוזר
	פרטים נוספים על הנכסים הבלתי שוטפים		
<u>הסעיף כולל בעיקר מספר קרקעות כמפורט להלן:</u> 1. סך של כ- 44 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-37 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-11 מיליון ש"ח (כולל נלוות) בגין 75% מהזכויות בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון (המהווה חלק מהשטחים עליהם צפוי לקום פרויקט פינני הבינוי של מתחם החייל האלמוני בראשון לציון). וכן השקעות בקרקעות חקלאיות אחרות הכלולות בסעיף.	92,405	98,478	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח מורכב מביצוע השקעות בסך של כ- 594 מיליון ש"ח בנכסים שנרכשו, בנכסים שנמצאים בשלבים של תכנון והקמה וכן בהתאמות לשוכרים בנכסים קיימים. מנגד בוצע מיון יתרה בסך של כ- 123 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, בוצע מיון של שווי הנכסים של חברת Maya בסך של כ- 98 מיליון ש"ח לנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בעקבות החלטת החברה להעמידו למכירה, נגרעה יתרה בסך של כ-92 מיליון ש"ח בעקבות מכירת המרכז המסחרי ברחובות וכן נרשם שערך שלילי, נטו בסך של כ- 27 מיליון ש"ח.	2,741,889 (48.2%) (מהמאזן)	2,994,958 (46.0%) (מהמאזן)	נדל"ן להשקעה
עיקר הגידול בתקופת הדוח מורכב מרכישות בסך של כ- 8.4 מיליון ש"ח (בעיקר של מנופים, תבניות וציוד בניה) ומנגד ממימושים בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח.	30,947	32,182	רכוש קבוע
התנועה מורכבת מהשקעות בחברות מוחזקות ומרווחי (הפסדי) אקויטי בחברות מוחזקות.	21,269	23,285	השקעות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת זכויות לשימוש במשרדים וברכבים ונובעת מיישום תקן בינלאומי 16.	7,657	10,219	נכסי זכות שימוש
---	16,957	21,753	נכסי מיסים נדחים
---	2,721,683 (47.9%) (מהמאזן)	3,311,205 (50.8%) (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	115,220	זכאים ויתרות זכות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר																																																																						
	2024	2025																																																																						
	(באלפי ש"ח)																																																																							
היתרה למועד המאזן כוללת התחייבות בגין שירותי בנייה ותמורות בגין עסקת קומבינציה בגן רש"ל הרצליה בסך של כ-95.9 מיליון ש"ח, התחייבות בגין עסקת שירותי בנייה בגין עסקת תמ"א 38/2 בפרויקט בני דן הרב צירלסון בסך של כ- 60.2 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	229,806	התחייבויות למוכרי מקרקעין																																																																					
---	33,257	36,838	ספקים וקבלני משנה																																																																					
---	---	1,297	התחייבויות מיסים שוטפים																																																																					
<table><tr><th>פרויקט/קרקע</th><th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 30.9.2025</th><th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024</th></tr><tr><td>פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט</td><td>214.1</td><td>109.7</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'</td><td>115.3</td><td>89.9</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל</td><td>91.0</td><td>59.3</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה</td><td>147.8</td><td>126.6</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים</td><td>36.0</td><td>4.8</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב</td><td>36.9</td><td>7.8</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד</td><td>190.9</td><td>121.3</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן</td><td>15.9</td><td>49.5</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות</td><td>205.2</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>95.2</td><td>149.0</td></tr><tr><td>קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'</td><td>40.6</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>217.7</td><td>104.2</td></tr><tr><td>קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר</td><td>66.6</td><td>66.2</td></tr><tr><td>קרקע למגורים חצבים ראשלי"צ מחיר מטרה</td><td>46.6</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>72.5</td><td>72.0</td></tr><tr><td>הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 חלק מזומן במגרשים 16A, 40B רחובות</td><td>18.1</td><td>18.0</td></tr></table>				פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 30.9.2025	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024	פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט	214.1	109.7	פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'	115.3	89.9	פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל	91.0	59.3	פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה	147.8	126.6	פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים	36.0	4.8	פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב	36.9	7.8	פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד	190.9	121.3	פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן	15.9	49.5	פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות	205.2	296.6	קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה	51.2	-	קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה	95.2	149.0	קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'	40.6	25.5	קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	55.1	55.0	קרקע באר יעקב דירה להשכיר	217.7	104.2	קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר	66.6	66.2	קרקע למגורים חצבים ראשלי"צ מחיר מטרה	46.6	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	72.5	72.0	הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 חלק מזומן במגרשים 16A, 40B רחובות	18.1	18.0	1,762,935	2,430,247	אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 30.9.2025	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024																																																																						
פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט	214.1	109.7																																																																						
פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'	115.3	89.9																																																																						
פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל	91.0	59.3																																																																						
פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה	147.8	126.6																																																																						
פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים	36.0	4.8																																																																						
פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב	36.9	7.8																																																																						
פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד	190.9	121.3																																																																						
פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן	15.9	49.5																																																																						
פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות	205.2	296.6																																																																						
קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה	51.2	-																																																																						
קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה	95.2	149.0																																																																						
קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'	40.6	25.5																																																																						
קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	55.1	55.0																																																																						
קרקע באר יעקב דירה להשכיר	217.7	104.2																																																																						
קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר	66.6	66.2																																																																						
קרקע למגורים חצבים ראשלי"צ מחיר מטרה	46.6	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	72.5	72.0																																																																						
הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 חלק מזומן במגרשים 16A, 40B רחובות	18.1	18.0																																																																						

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר		סעיף מאזני
	2024		2025		
	(באלפי ש"ח)				
הלוואות בגין קרקע בשדה דב תל אביב מגרש 2203 ו- 2207	156.8	-			
הלוואות בגין קרקע בשדה דב תל אביב מגרש 2102	99.0	-			
חלות שוטפת של הלוואה כנגד קרקע בפרויקט המחוגה בתל אביב	40.0	40.0			
הלוואות שוטפות של החברה	144.7	71.3			
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	31.4	9.3			
משיכת יתר	-	0.3			
סה"כ	2,430.2	1,762.9			
---			2,956	4,410	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
הסעיף מורכב מאגרות חוב (סדרה יד') במלואן בסך של כ- 231.6 מיליון ש"ח ומאגרות חוב (סדרה טו') במלואן בסך של כ- 199.7 מיליון ש"ח הצפויות להיפרע בתקופת המחזור התפעולי של 4 שנים.			327,859	431,271	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הסעיף כולל מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות וממקבלי שירותי ביצוע בניכוי מקדמות שנוקפו לרווח והפסד בשוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים. המקדמות לתאריך המאזן נובעות בעיקר מתקבולים בגין דירות בפרויקטים בחיפה לינקולן, בנאות פרס באשדוד ובבני דן הרב צירלסון בתל אביב.			102,634	62,116	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מרוכשי דירות
הסעיף מורכב מהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 744.6 מיליון ש"ח (מתוכן הלוואות צמודות למדד שנלקחו במסגרת הפרויקט של דירה להשכיר במערב רמלה בסך של כ- 253.7 מיליון ש"ח, הלוואה צמודה למדד שנלקחה כנגד שעבוד פרויקט מילניה במתחם האלף בסך של כ- 229.3 מיליון ש"ח, הלוואה צמודה למדד שנלקחה במסגרת הפרויקט דירה להשכיר בלוד בן שמן בסך של כ- 169.5 מיליון ש"ח והלוואה שקלית בגין הקרקע בשלב ב' של פרויקט שער העיר ברחובות בסך של כ- 92 מיליון ש"ח), ממסים נדחים בסך של כ- 117.5 מיליון ש"ח, מאגרות החוב (סדרה טז') בסך של כ- 297 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- 5.3 מיליון ש"ח ומהתחייבויות בגין עובדים בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח.			989,731	1,215,341	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 בספטמבר 2025 לעומת 30 בספטמבר 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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. השינויים בהיקף ההכנסות מביצוע עבודות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת משיעור הביצוע של שירותי הבנייה בשלב א' של פרויקט הרצליה סאוטגייט. הירידה בהכנסות מהשכרה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מיוחסת למכירת נכסים בארה"ב וברחובות.				הכנסות
	510,067	360,911	546,989	ממכירת דירות ומשרדים
	51,048	35,814	86,524	מביצוע עבודות
	63,959	49,140	41,830	מהשכרה
	743	621	1,858	אחרות
	625,817	446,486	677,201	סך הכנסות
				עלויות
	389,588	283,914	418,127	עלות הדירות ומשרדים שנמכרו
	34,080	24,093	60,830	עלות ביצוע העבודות
	26,238	20,687	14,148	עלות ההשכרה
	1,624	1,337	598	עלויות אחרות
	(451,530) 72.2%- (כ-) מההכנסות	(330,031) 73.9%- (כ-) מההכנסות	(493,703) 72.9%- (כ-) מההכנסות	סך עלות ההכנסות
	174,287 27.8%- (כ-) מההכנסות	116,455 26.1%- (כ-) מההכנסות	183,498 27.1%- (כ-) מההכנסות	רווח גולמי
	167,160	123,093	(26,888)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
	(699)	(404)	1,289	רווח (הפסד) ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
	(12,568) 2.0%- (כ-) מההכנסות	(8,459) 1.9%- (כ-) מההכנסות	(17,275) 2.6%- (כ-) מההכנסות	הוצאות מכירה ושיווק
	(46,387) 7.4%- (כ-) מההכנסות	(30,342) 6.8%- (כ-) מההכנסות	(32,512) 4.8%- (כ-) מההכנסות	הוצאות הנהלה וכלליות
	678	678	964	הכנסות אחרות, נטו

הסברי החברה (30 בספטמבר 2025 לעומת 30 בספטמבר 2024)	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
	אלפי ש"ח			
	282,471 (45.1%) (מההכנסות)	201,021 (כ-45.0%) (מההכנסות)	109,076 (כ-16.1%) (מההכנסות)	רווח תפעולי
הוצאות המימון בתקופת הדוח בסך של כ- 43,378 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- 4,447 אלפי ש"ח, עלויות מימון בגין אג"ח בסך של כ-6,579 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 14,119 אלפי ש"ח לפרויקטים), וכן הוצאות מימון שוטף של החברה. לעומת זאת, עלויות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו סך של כ- 39,264 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- 6,404 אלפי ש"ח, עלויות מימון בגין אג"ח בסך של כ-861 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 16,792 אלפי ש"ח לפרויקטים), וכן הוצאות מימון שוטף של החברה.	(57,587) (כ-9.2%) (מההכנסות)	(48,916) (כ-11.0%) (מההכנסות)	(54,889) (כ-8.1%) (מההכנסות)	הוצאות מימון
בעיקר בגין הכנסות ריבית פק"מ ומוסדות.	2,148 (כ-0.34%) (מההכנסות)	1,915 (כ-0.4%) (מההכנסות)	2,717 (כ-0.4%) (מההכנסות)	הכנסות מימון
נובע בעיקר מרווחי החברות הכלולות פרשקובסקי פרו ומו"ש בניכוי הפסדי החברה הכלולה Paz Building Group SRL	3,307	1,305	1,684	רווחי חברות מוחזקות
	230,339	155,325	58,588	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	26,003	12,056	מיסים על ההכנסה
	210,954 (כ-33.7%) (מההכנסות)	129,322 (כ-29.0%) (מההכנסות)	46,532 (כ-6.9%) (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	5,028	(21,079)	רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
	211,860 (כ-33.9%) (מההכנסות)	134,350 (כ-30.1%) (מההכנסות)	25,453 (כ-3.8%) (מההכנסות)	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הסברי החברה (30 בספטמבר 2025 לעומת 30 בספטמבר 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025	
	אלפי ש"ח			
	10.013	6.138	2.207	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
	10.010	6.138	2.205	רווח מדולל למניה (בש"ח)

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
35.7%	35.2%	13,044	23,984	37,028	לוד בן שמן
23.5%	27.6%	41,672	109,492	151,164	חיפה רמת הנשיא שלב א'
26.0%	26.6%	19,841	54,630	74,471	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
19.6%	21.4%	42,439	155,700	198,139	הרצליה גן רש"ל
21.3%	21.3%	17,219	63,436	80,655	הרצליה פיתוח סאוטגייט שלב א' (100%)
	-	(5,353)	10,885	5,532	אחרות ושנים קודמות
	23.6%	128,862	418,127	546,989	סה"כ מכירת דירות ומשרדים
-	38.4%	6,096	9,760	15,856	השכרה ארה"ב
-	79.6%	1,532	392	1,924	השכרה רחובות
-	85.5%	13,606	2,304	15,910	השכרה רמלה
-	82.8%	6,624	1,373	7,997	השכרה מילניה מתחם האלף
-	-	(172)	172	-	השכרה המחוגה
-	-	(4)	147	143	השכרה רומניה
	66.2%	27,682	14,148	41,830	סה"כ השכרה
31.3%	29.7%	25,694	60,830	86,524	ביצוע עבודות שירותי בנייה הרצליה פיתוח סאוטגייט
	29.7%	25,694	60,830	86,524	סה"כ ביצוע עבודות
-	67.8%	1,260	598	1,858	אחרות
	27.1%	183,498	493,703	677,201	סה"כ

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
33.5%	33.7%	21,038	41,403	62,441	לוד בן שמן
19.0%	19.5%	28,343	116,667	145,010	חיפה רמת הנשיא שלב א'
25.3%	25.3%	6,158	18,213	24,371	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
15.5%	16.9%	17,909	87,992	105,901	הרצליה גן רש"ל
14.8%	16.1%	1,283	6,676	7,959	באר יעקב בוטיק דירות
	14.9%	2,266	12,963	15,229	אחרות ושנים קודמות
	21.3%	76,997	283,914	360,911	סה"כ מכירת דירות, קרקעות ומשרדים
-	38.1%	8,531	13,833	22,364	השכרה ארה"ב
-	76.3%	4,517	1,400	5,917	השכרה רחובות
-	85.1%	12,162	2,122	14,284	השכרה רמלה
-	48.2%	2,416	2,600	5,016	השכרה מילניה מתחם האלף
-	52.0%	735	679	1,414	השכרה המחוגה
-	63.4%	92	53	145	השכרה רומניה
	57.9%	28,453	20,687	49,140	סה"כ השכרה
32.6%	33.9%	11,805	23,049	34,854	ביצוע עבודות שירותי בנייה הרצליה פיתוח סאטגייט
-	-	(84)	1,044	960	ביצוע עבודות שירותי בנייה קומבינציה באר יעקב בוטיק מסחרי
	32.7%	11,721	24,093	35,814	סה"כ ביצוע עבודות
-	-	(716)	1,337	621	אחרות
	26.1%	116,455	330,031	446,486	סה"כ

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 30.9.2025 הינה בסך של כ- 43,364 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
-	(412,300)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
יתרות המזומנים שימשו להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 605,269 אלפי ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך של כ- 8,426 אלפי ש"ח, להשקעה בפיקדונות וחשבונות בנק מיועדים בסך של כ- 2,349 אלפי ש"ח ולהשקעה בחברה כלולה סך של כ- 108 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 וסך של כ- 135 אלפי ש"ח נבעו מדיבידנד מחברה כלולה.	(532,490)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
יתרות מזומנים בסך של כ- 737,322 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- 56,731 אלפי ש"ח שימשו לפירעון הלוואות לזמן ארוך, סך של כ- 10,000 אלפי ש"ח שימשו לרכישת מניות באוצר וסך של כ- 2,992 אלפי ש"ח שימשו לפירעון התחייבות בגין חכירה.	964,476	מזומנים שנבעו מפעילות מימון
	(8,406)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
	11,280	עליה במזומנים ושווי מזומנים
	32,084	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	43,364	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 בספטמבר 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של תשעה 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 בספטמבר 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של תשעה 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 בספטמבר 2025, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-25,017 אלפי ש"ח.

בדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-480,407 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-563,072 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-270,067 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-43 מיליוני ש"ח, מסגרות אשראי בנקאי לא מנוצלות בסך של כ-688 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 גייסה כ-50 מיליון ש"ח בהנפקת הון לאחר מועד הדוח וזאת במהלך חודש אוקטובר 2025) וכן בהתחשב בעודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע.

6. מקורות המימון של החברה

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-3,174,860 אלפי ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-728,287 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים ויתרות זכות אחרות בסך כולל של כ-443,803 אלפי ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-62,116 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-260 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 78,271 ע.נ של מניות בסך של 10 מיליון ש"ח.

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

בהתאם לדרישות סעיף 6' 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 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב משוערך ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה ליום 30.9.2025 (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	5,075	297,016	315,690

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 :

אמת מידה פיננסית												סדרה
יחס בין חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה				יחס הון עצמי למאזן מתואם***				הון עצמי				
נכון ליום 30.9.2025	סך מקסימלי לחלוקת דיבידנד	סך מקסימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מקסימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	נכון ליום 30.9.2025	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	נכון ליום 30.9.2025	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	
65.9%	72.5%	74.5%	76.5%	32.2%	22%	21%	20%	1,990.6 מיליון ש"ח	720 מיליון ש"ח	670 מיליון ש"ח	600 מיליון ש"ח	יד' (****) (****)
	72.5%	74.5%	76.5%		22%	21%	20%		970 מיליון ש"ח	870 מיליון ש"ח	770 מיליון ש"ח	טו' (****) (****)
	72.5%	74.5%	76.5%		22%	21%	20%		1,100 מיליון ש"ח	1,000 מיליון ש"ח	900 מיליון ש"ח	טז' (****) (****)

(*) 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. בכל מקרה גם אם תהיה חריגה מכל אמות המידה שנקבעו שיעור הריבית לא יעלה ביותר מ-1.25% 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 30.9.2025 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 30.9.2025.

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

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נוסא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נוסא ההערכה	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)**	30.9.2025	ש"ח 383,250 נכון ליום 30.6.2025	393,810 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 30.9.2025 לעומת השווי נכון ל- 30.6.2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 1,468 אלפי ש"ח ושערוך חיובי בסך של 9,092 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)	30.9.2025	ש"ח 535,773 נכון ליום 30.6.2025	535,773 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 30.9.2025 לעומת השווי נכון ל- 30.6.2025 מורכבת מהחזר עלויות בנכס בסך של 1,023 אלפי ש"ח בתוספת שערוך חיובי בסך של 1,023 אלפי ש"ח)						גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	נלקחו מחירי שכירים 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	30.9.2025	ש"ח 402,363 נכון ל- 30.6.2025	419,370 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 30.9.2025)						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 סיכוי שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
מגרשים 111 ו-112 בשכונת נופי בן שמן לוד (תמל4106)			ל- 30.9.2025 לעומת השווי נכון ל- 30.6.2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 22,657 אלפי ש"ח בהפחתת שערוד שלילי בסך של 5,650 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*)	30.9.2025	470,038 אלפי ש"ח נכון ליום 30.6.2025	471,244 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 30.9.2025 לעומת השווי נכון ל- 30.6.2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 1,206 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: 20 בנובמבר 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 בספטמבר 2025

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 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
13-24	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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו 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- 2.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 2.6% וכ- 2.0% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלשה חודשים, שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות כלולות אשר ההשקעה בהן הינה כ- 4,660 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של הקבוצה בהפסד הינו כ- 139 אלפי ש"ח וכ- 45 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלשה 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 מחויבים 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.

בייקרטיילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 20 בנובמבר, 2025

1

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

טלפון: 03-5665006
פקס: 70747-144194

רחוב מנחם בגין 11
רמת גן 52681

משרדינו:

הינו שמה המסחרי של הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח Baker Tilly International.
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 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

32,084	13,592	43,364
14,373	11,634	16,722
32,865	29,141	43,009
280,473	200,195	634,443
2,341,086	1,848,818	2,423,641
4,101	5,320	-
4,022	4,218	25,159
2,709,004	2,112,918	3,186,338
65,614	89,839	149,884
2,774,618	2,202,757	3,336,222

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

נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

92,405	89,092	98,478
21,269	20,474	23,285
2,741,889	3,032,883	2,994,958
30,947	32,092	32,182
7,657	7,410	10,219
16,957	19,979	21,753
2,911,124	3,201,930	3,180,875

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

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

5,685,742	5,404,687	6,517,097
-----------	-----------	-----------

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 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,762,935	1,500,417	2,430,247
327,859	441,927	431,271
2,956	2,733	4,410
33,257	22,579	36,838
137,067	137,819	115,220
354,975	266,580	229,806
102,634	118,866	62,116
-	6,969	1,297
2,721,683	2,497,890	3,311,205

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

46,572	46,572	46,572
714,523	694,363	744,613
100,353	100,304	297,016
4,525	4,528	5,305
3,993	3,877	4,355
119,765	136,726	117,480
989,731	986,370	1,215,341

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

סה"כ התחייבויות

3,711,414	3,484,260	4,526,546
-----------	-----------	-----------

הון עצמי

225	225	225
340,170	340,170	340,170
(33,706)	(33,706)	(43,706)
(301)	(301)	(301)
22,902	26,633	2,593
1,645,038	1,587,406	1,691,570
1,974,328	1,920,427	1,990,551
5,685,742	5,404,687	6,517,097

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: 20 בנובמבר, 2025.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או ההפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח					
הכנסות					
510,067	139,268	194,865	360,911	546,989	ממכירת דירות ומשרדים
51,048	14,080	42,659	35,814	86,524	מביצוע עבודות
63,959	16,885	13,423	49,140	41,830	מהשכרה
743	137	1,260	621	1,858	אחרות
625,817	170,370	252,207	446,486	677,201	סה"כ הכנסות
עלויות					
389,588	118,230	145,682	283,914	418,127	עלות הדירות והמשרדים שנמכרו
34,080	9,264	30,410	24,093	60,830	עלות ביצוע העבודות
26,238	6,606	4,514	20,687	14,148	עלות השכרה
1,624	768	356	1,337	598	עלויות אחרות
451,530	134,868	180,962	330,031	493,703	סה"כ עלויות
174,287	35,502	71,245	116,455	183,498	רווח גולמי
167,160	46,446	(4,339)	123,093	(26,888)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(699)	(404)	-	(404)	1,289	רווח (הפסד) ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
(12,568)	(2,848)	(5,809)	(8,459)	(17,275)	הוצאות מכירה ושיווק
(46,387)	(8,508)	(10,996)	(30,342)	(32,512)	הוצאות הנהלה וכלליות
678	-	-	678	964	הכנסות אחרות, נטו
282,471	70,188	50,101	201,021	109,076	רווח תפעולי
2,148	235	1,832	1,915	2,717	הכנסות מימון
(57,587)	(19,191)	(24,680)	(48,916)	(54,889)	הוצאות מימון
(55,439)	(18,956)	(22,848)	(47,001)	(52,172)	הוצאות מימון, נטו
3,307	801	965	1,305	1,684	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
230,339	52,033	28,218	155,325	58,588	רווח לפני מיסים על ההכנסה
19,385	6,397	6,275	26,003	12,056	מיסים על ההכנסה
210,954	45,636	21,943	129,322	46,532	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
10.013	2.166	1.040	6.138	2.207	רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):
10.010	2.166	1.038	6.138	2.205	רווח בסיסי
					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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח			
210,954	45,636	21,943	129,322	46,532
787	(2,720)	(4,239)	5,116	(21,026)
134	(83)	48	(88)	(53)
(19)	-	-	-	-
4	-	-	-	-
906	(2,803)	(4,191)	5,028	(21,079)
211,860	42,833	17,752	134,350	25,453

רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

רכיבים של רווח 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 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 הוני פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרבן הוני בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרבן הוני בגין תוכנית להטבה מוגדרת	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 ספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)								
-	-	-	-	-	-	-	46,532	46,532
רווח לתקופה רכיבים של הפסד כולל אחר:								
-	-	-	-	-	-	(21,079)	-	(21,079)
-	-	-	-	-	-	(21,079)	46,532	25,453
-	-	-	-	-	770	-	-	770
-	-	(10,000)	-	-	-	-	-	(10,000)
רכישת מניות באוצר								
225	340,170	(43,706)	(301)	1,013	10,083	(8,417)	(86)	1,691,570
1,990,551								
יתרה ליום 30 בספטמבר 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	קרבן הונן פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרבן הונן הקצאת אופציות לעובדים	קרבן הונן תוכנית להטבה מוגדרת	קרבן הונן מהפרשי תרגום	יתרת רווח	סה"כ
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	6,166	(71)	11,741	1,473,885	1,799,122
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)									
התנועה בתקופה ינואר עד ספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	129,322	129,322
רווח לתקופה רכיבים של רווח כולל אחר:									
-	-	-	-	-	-	-	5,028	-	5,028
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו									
-	-	-	-	-	-	-	5,028	129,322	134,350
רווח כולל									
-	-	-	-	-	2,756	-	-	-	2,756
אופציות לעובדים									
-	-	-	-	-	-	-	-	(15,801)	(15,801)
דיבידנד									
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	8,922	(71)	16,769	1,587,406	1,920,427
יתרה ליום 30 בספטמבר 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	(34,073)	(301)	1,013	9,841	(86)	(4,226)	1,669,627	1,982,190
יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי מבוקר)									
התנועה בתקופה יולי עד ספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	21,943	21,943
רווח לתקופה רכיבים של הפסד כולל אחר:									
-	-	-	-	-	-	-	(4,191)	-	(4,191)
-	-	-	-	-	-	-	(4,191)	21,943	17,752
-	-	-	-	-	242	-	-	-	242
-	-	(9,633)	-	-	-	-	-	-	(9,633)
225	340,170	(43,706)	(301)	1,013	10,083	(86)	(8,417)	1,691,570	1,990,551
יתרה ליום 30 בספטמבר 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	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	8,116	(71)	19,572	1,552,304	1,887,322
יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי מבוקר)									
התנועה בתקופה יולי עד ספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	45,636	45,636
רווח לתקופה רכיבים של הפסד כולל אחר:									
-	-	-	-	-	-	-	(2,803)	-	(2,803)
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו									
-	-	-	-	-	-	-	(2,803)	45,636	42,833
רווח (הפסד) כולל אופציות לעובדים									
-	-	-	-	-	806	-	-	-	806
דיבידנד									
-	-	-	-	-	-	-	-	(10,534)	(10,534)
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	8,922	(71)	16,769	1,587,406	1,920,427
יתרה ליום 30 בספטמבר 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 הונו 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

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

210,954	45,636	21,943	129,322	46,532
(459,622)	(74,271)	(79,349)	(303,219)	(458,832)
(248,668)	(28,635)	(57,406)	(173,897)	(412,300)

רווח נקי
התאמות הדרושות להצגת תזרימי
המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(330,971)	(61,533)	(123,281)	(264,296)	(605,269)
5,220	(1,301)	(2,525)	7,959	(2,349)
(6,793)	(443)	(2,736)	(6,427)	(8,426)
72,335	49,761	-	49,761	83,127
684	-	-	684	400
-	-	-	-	135
1,277	(25)	(56)	405	(108)
(258,248)	(13,541)	(128,598)	(211,914)	(532,490)

השקעה בנדל"ן להשקעה
פירעון (השקעה) פקדונות וחשבוניות בנק
מיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
דיבידנד מחברה כלולה
החזר השקעה מחברות (השקעות בחברות)
המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(115,500)	-	-	-	-
199,163	-	-	199,163	296,877
285,809	42,728	198,705	2,611	737,322
(31,270)	(1,778)	(1,140)	(29,462)	(56,731)
213,325	-	-	213,325	-
(2,989)	(792)	(1,114)	(2,198)	(2,992)
-	-	(9,633)	-	(10,000)
(39,801)	(10,534)	-	(15,801)	-
508,737	29,624	186,818	367,638	964,476

פרעון קרן אגרות חוב
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות
הנפקה
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון התחייבות בגין חכירה
רכישת מניות באוצר
דיבידנד שחולק
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

(794)	(393)	(1,675)	708	(8,406)
-------	-------	---------	-----	---------

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

31,057	26,537	44,225	31,057	32,084
--------	--------	--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

32,084	13,592	43,364	13,592	43,364
--------	--------	--------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

(167,160)	(46,446)	4,339	(123,093)	26,888
9,856	2,417	2,700	7,433	7,792
(9,375)	(7,818)	2,828	3,863	(4,552)
26,016	8,878	6,898	24,728	16,811
449	128	123	352	362
3,147	806	242	2,756	770
(3,307)	(801)	(965)	(1,305)	(1,684)
5,798	6,229	9,782	9,064	12,437
(203)	(59)	(51)	(166)	(157)
284	76	101	210	283
699	404	-	404	(1,289)
(7)	-	-	(7)	-
(678)	-	-	(678)	(964)
(134,481)	(36,186)	25,997	(76,439)	56,697

(227,867)	(62,641)	(126,444)	(144,071)	(382,692)
(87,480)	(18,862)	30,563	(2,098)	34,013
5,467	(1,710)	-	4,248	4,101
(44,592)	2,365	2,666	(28,360)	(40,518)
9,471	(7,188)	(1,749)	(1,207)	3,581
21,569	20,414	(15,317)	(56,418)	(114,761)
(1,709)	29,537	4,935	1,126	(19,253)
(325,141)	(38,085)	(105,346)	(226,780)	(515,529)
(459,622)	(74,271)	(79,349)	(303,219)	(458,832)

132,117	33,786	46,607	97,501	140,042
33,647	1,060	9,724	11,217	41,704
1,739	230	1,891	1,770	2,376
12,691	-	-	6,065	864

3,588	485	2,206	2,557	5,401
20,862	-	-	-	-
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
 שערך הלוואה לזמן ארוך
 שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
 עלות אופציות לעובדים
 רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 מימון בגין אגרות חוב
 ריבית לקבל מחברות מוחזקות
 מימון בגין חכירה
 הפסד (רווח) מימוש נדל"ן להשקעה
 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 (גידול) במלאי דירות
 גידול (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

מיון מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה

דיבידנד לקבל מחברה כלולה

מימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד חייבים ויתרות חובה

באור 1 - כללי

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 20 בנובמבר 2025 (להלן: "מועד החתימה על הדוח").

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.

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

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 יכלול 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 תאגידיים 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- 6,232 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה) וכ- 210,083 מ"ר ברוטו ביעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכם כ- 166,612 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 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-921 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. ביום 27 באוקטובר 2025, החליטו השותפים בעסקה המשותפת, על שינוי יעוד, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלף השכרה. בעקבות האמור, החברה צפויה לסווג את הפרויקט בדוחות הכספיים לשנת 2025, מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה.

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

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 המיועדים להשכרה. 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 מלוא יחידות הדיור, סך של 149,884 אלפי ש"ח מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש בגין יחידות הדיור כאמור. ביום 3 בנובמבר 2025, חתמה חברת Maya על עסקה למכירת 172 יחידות הדיור שבבעלותה לבעלי השליטה בחברה בתמורה ל- 29,300 אלפי דולר. העסקה אושרה ע"י דירקטוריון החברה ביום 27 באוקטובר 2025 (וזאת לאחר שאושרה ביום 12 לאוקטובר 2025, ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה). נכון למועד חתימת 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 מיליון ש"ח. בפרויקט מבוצעות 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 יח"ד 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.
 7. בתקופת הדוח, זכתה פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים בשדה דב בתל אביב, בקרקעות עליהן ניתן להקים, בין היתר, כ- 966 יח"ד 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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025					מידע על רווח והפסד
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה באר"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
677,058	13,131	15,856	12,700	635,371	הכנסות מלקוחות חיצוניים
143					הכנסות שאינן מיוחסות
677,201					סה"כ הכנסות
130,241	(25,049)	6,696	14,633	133,961	תוצאות המגזר
(21,165)					תוצאות שאינן מיוחסות
(52,172)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
1,684					חלק ברווחי חברות מוחזקות
(12,056)					מיסים על הכנסה
46,532					רווח נקי
ליום 30 בספטמבר 2025					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה באר"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	מידע על נכסים והתחייבויות
אלפי ש"ח					
6,379,360	2,145,986	156,865	841,610	3,234,899	נכסי המגזר
137,737					נכסים שאינם מיוחסים
6,517,097					סה"כ נכסים
3,434,328	1,267,880	2,866	367,470	1,796,112	התחייבויות המגזר
1,092,218					התחייבויות שאינן מיוחסות
4,526,546					סה"כ התחייבויות
2,006	-	72	-	1,934	פחת והפחתות במגזר
842					פחת והפחתות שאינן מיוחסות
2,848					סה"כ פחת והפחתות
602,789	505,314	866	88,681	7,928	תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
498					תוספות הוניות שאינן מיוחסות
603,287					סה"כ תוספות הוניות

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

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

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
446,341	12,467	22,364	14,164	397,346	מידע על רווח והפסד
145					
446,486					
222,153	59,247	(2,737)	92,357	73,286	הכנסות מלקוחות חיצוניים
(21,132)					הכנסות שאינן מיוחסות
(47,001)					סה"כ הכנסות
1,305					תוצאות המגזר
(26,003)					תוצאות שאינן מיוחסות
129,322					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
					חלק ברווחי חברות מוחזקות
					מיסים על הכנסה
					רווח נקי
ליום 30 בספטמבר 2024					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
5,273,367	1,687,751	199,973	1,226,233	2,159,410	מידע על נכסים והתחייבויות
131,320					
5,404,687					
2,665,651	948,837	15,727	553,410	1,147,677	נכסי המגזר
818,609					נכסים שאינם מיוחסים
3,484,260					סה"כ נכסים
2,419	-	91	-	2,328	התחייבויות המגזר
804					התחייבויות שאינן מיוחסות
3,223					סה"כ התחייבויות
178,361	110,216	1,614	65,520	1,011	פחת והפחתות במגזר
5,417					פחת והפחתות שאינן מיוחסות
183,778					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 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
252,155	4,414	5,084	3,873	238,784	מידע על רווח והפסד
52					הכנסות מלקוחות חיצוניים
252,207					הכנסות שאינן מיוחסות סה"כ הכנסות
57,458	(7,713)	243	10,711	54,217	תוצאות המגזר
(7,357)					תוצאות שאינן מיוחסות
(22,848)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
965					חלק ברווחי חברות מוחזקות
(6,275)					מיסים על הכנסה
21,943					רווח נקי
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024					
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
אלפי ש"ח					
170,320	4,241	7,577	5,017	153,485	מידע על רווח והפסד
50					הכנסות מלקוחות חיצוניים
170,370					הכנסות שאינן מיוחסות סה"כ הכנסות
75,545	36,211	3,556	16,041	19,737	תוצאות המגזר
(5,357)					תוצאות שאינן מיוחסות
(18,956)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
801					חלק ברווחי חברות מוחזקות
(6,397)					מיסים על הכנסה
45,636					רווח נקי

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

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

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
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	
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 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% מיחיד הדיור 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-223 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 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% מיחיד הדיור 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-139 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').

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו (המשך)

5. ביום 23 ביוני 2025, אשר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה של מניות החברה בהיקף של עד 10 מיליון ש"ח ובתוקף לתקופה של שנה. במהלך תקופת הדוח, מומשה התוכנית במלואה, לאחר שהחברה רכשה 78,271 מניות בעלות של כ- 10 מיליון ש"ח.
6. 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. בתקופת הדוח, העסקה בוטלה.
7. ביום 3 בנובמבר 2025, חתמה חברת Maya על עסקה למכירת 172 יחידות הדיור שבבעלותה לבעלי השליטה בחברה בתמורה לסך של 29,300 אלפי דולר. העסקה אושרה ע"י דירקטוריון החברה ביום 27 באוקטובר 2025 (וזאת לאחר שאושרה ביום 12 באוקטובר 2025, ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה). נכון למועד חתימת הדוח, העסקה טרם הושלמה.
8. ביום 15 באוקטובר 2025, החליט דירקטוריון החברה להקצות למשקיעים מסווגים 305,537 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ש"ח כל אחת אשר תהווה כ-1.43% מזכויות ההון וההצבעה בחברה וכ-1.42% מזכויות ההון וההצבעה בחברה בדילול מלא וזאת בתמורה לסך של 164 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של 50,108,068 ש"ח. ההקצאה בוצעה ביום 19 באוקטובר 2025 לאחר קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות האמורות.

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 ^(*)		
31 בדצמבר	30 בספטמבר	31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
224,346	231,076	228,757	232,750	אג"ח רגיל סדרה יד'
204,763	209,143	199,455	202,685	אג"ח רגיל סדרה טו'
-	315,690	-	302,091	אג"ח רגיל סדרה טז'
633,271	594,838	702,011	662,192	הלוואה צמודות מדד בריבית קבועה ^(**)

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

^(**) 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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- 125,654 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 וחלקה של החברה ברווח הסתכם לסך של כ- 5,808 אלפי ש"ח וכ- 40 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים, שהסתיימו 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 שניוודע 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.

**ביוקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון**

רמת גן, 20 בנובמבר, 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.
הפירמה 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

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

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

נכסים

נכסים שוטפים

386	2,246	1,577	מזומנים ושווי מזומנים
2,812	1,112	5,286	פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
17,892	17,053	22,561	חייבים ויתרות חובה
29,022	174,850	90,429	חברות בנות
206,300	129,929	486,291	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,890,034	1,818,448	1,874,761	מלאי בניינים בהקמה
1,397	5,518	-	מלאי דירות
2,212	-	20,697	נכסי מיסים שוטפים
2,150,055	2,149,156	2,501,602	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

90,148	86,835	96,221	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
1,626,049	1,386,975	1,692,973	השקעות בחברות מוחזקות
99,119	72,869	103,807	נדל"ן להשקעה
5,020	5,276	5,152	רכוש קבוע, נטו
4,775	4,407	4,561	נכסי זכות שימוש
1,825,111	1,556,362	1,902,714	סה"כ נכסים שאינם שוטפים

3,975,166	3,705,518	4,404,316	סה"כ נכסים
-----------	-----------	-----------	------------

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

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

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,045,279	814,422	1,255,645
327,859	441,927	431,271
1,508	1,251	1,635
20,879	23,869	15,995
26,816	23,489	23,303
354,975	266,565	229,806
1,867	1,227	3,862
29,006	30,203	59,678
-	4,160	-
1,808,189	1,607,113	2,021,195

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	100,304	297,016
79,505	68,635	75,707
3,773	3,652	4,129
3,483	3,420	3,081
5,535	1,967	12,637
192,649	177,978	392,570

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	1,785,091	2,413,765
1,974,328	1,920,427	1,990,551

הון עצמי

3,975,166	3,705,518	4,404,316
-----------	-----------	-----------

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: 20 בנובמבר, 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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
					הכנסות
425,401	125,461	133,119	290,489	426,580	ממכירת דירות
756	219	-	1,414	-	מהשכרה
743	137	1,260	621	1,858	אחרות
426,900	125,817	134,379	292,524	428,438	סה"כ הכנסות
					עלויות
349,580	111,981	107,380	245,483	341,653	עלות הדירות שנמכרו
859	190	-	679	-	עלות ההשכרה
1,624	768	356	1,337	770	עלויות אחרות
352,063	112,939	107,736	247,499	342,423	סה"כ עלויות
74,837	12,878	26,643	45,025	86,015	רווח גולמי
5,759	(470)	(680)	(1,068)	1,893	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(10,574)	(2,578)	(4,612)	(6,919)	(12,150)	הוצאות מכירה ושיווק
(34,130)	(6,240)	(7,272)	(21,106)	(21,147)	הוצאות הנהלה וכלליות
165	-	-	165	-	הכנסות אחרות, נטו
36,057	3,590	14,079	16,097	54,611	רווח תפעולי
29,936	7,183	9,738	21,814	27,367	הכנסות מימון
(19,744)	(5,093)	(11,225)	(15,456)	(21,010)	הוצאות מימון
10,192	2,090	(1,487)	6,358	6,357	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
170,937	40,328	10,276	108,823	(5,860)	רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
217,186	46,008	22,868	131,278	55,108	רווח לפני מיסים על ההכנסה
6,232	372	925	1,956	8,576	מיסים על ההכנסה
210,954	45,636	21,943	129,322	46,532	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על הרווח הכולל מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח				
210,954	45,636	21,943	129,322	46,532	רווח נקי לתקופה
רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:					
סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או					
הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:					
787	(2,720)	(4,239)	5,116	(21,026)	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
134	(83)	48	(88)	(53)	הטבת מס (מיסים בגין) הפרשי תרגום
סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או					
הפסד:					
(4)	-	-	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
1	-	-	-	-	הטבת מס בגין הפסד אקטוארי
(15)	-	-	-	-	רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת
3	-	-	-	-	בחברה מאוחדת
906	(2,803)	(4,191)	5,028	(21,079)	מיסים בגין רווח אקטוארי
211,860	42,833	17,752	134,350	25,453	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

210,954	45,636	21,943	129,322	46,532
(403,614)	(177,613)	(46,106)	(403,513)	(470,106)

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

(192,660)	(131,977)	(24,163)	(274,191)	(423,574)
-----------	-----------	----------	-----------	-----------

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(10,566)	(661)	(840)	(1,551)	(2,795)
7,634	(60)	(1,413)	9,334	(2,474)
(840)	-	(802)	(816)	(1,009)
171	-	-	171	-
24,000	-	-	-	135
(199,700)	(5)	(69,017)	(20)	(69,034)
(179,301)	(726)	(72,072)	7,118	(75,177)

השקעה בנדל"ן להשקעה
פירעון (השקעה) פיקדונות 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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

199,163	-	-	199,163	296,877
285,251	90,872	105,279	54,401	210,352
(115,500)	-	-	-	-
44,188	53,563	-	32,113	3,907
-	-	(9,633)	-	(10,000)
(39,801)	(10,534)	-	(15,801)	-
(1,392)	(332)	(428)	(995)	(1,194)
371,909	133,569	95,218	268,881	499,942

תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פרעון אג"ח
קבלת הלוואה מחברת בת
רכישת מניות באוצר
דיבידנד שחולק
פירעון התחייבות בגין חכירה

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

(52)	866	(1,017)	1,808	1,191
------	-----	---------	-------	-------

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

438	1,380	2,594	438	386
-----	-------	-------	-----	-----

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

386	2,246	1,577	2,246	1,577
-----	-------	-------	-------	-------

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(5,759)	470	680	1,068	(1,893)
2,367	580	685	1,716	1,953
(3,810)	1,242	670	(7,600)	7,048
(962)	29	(1,512)	236	(7,691)
449	113	121	332	356
(170,937)	(40,328)	(10,276)	(108,823)	5,860
(22,301)	(5,632)	(8,895)	(16,643)	(24,635)
5,798	6,229	9,782	9,064	12,437
164	38	40	120	122
(204)	(59)	(50)	(166)	(156)
3,147	806	242	2,756	770
(7)	-	-	(7)	-
(165)	-	-	(165)	-
(192,220)	(36,512)	(8,513)	(118,112)	(5,829)

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

פחת והפחתות

שינוי במיסים נדחים, נטו

שערך הלוואות לזמן ארוך

שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו

הפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

הפחתת ניכיון שטרי הון

מימון בגין אגרות חוב

מימון בגין חכירה

ריבית לקבל מחברות כלולות

עלות אופציות לעובדים

רווח מביטול חכירה

רווח הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(98,646)	(111,707)	(65,151)	(165,063)	(364,736)
(107,132)	(25,161)	14,237	(32,233)	9,200
8,536	(1,771)	-	4,415	1,397
(34,313)	(22,479)	31,806	(33,116)	30,672
6,253	523	(7,133)	9,243	(4,884)
22,415	20,414	(15,317)	(55,587)	(125,169)
(8,507)	(920)	3,965	(13,060)	(10,757)
(211,394)	(141,101)	(37,593)	(285,401)	(464,277)
(403,614)	(177,613)	(46,106)	(403,513)	(470,106)

גידול בחייבים ויתרות חובה, נכסים בגין חוזים עם לקוחות

ונכסי מיסים שוטפים

קיטון (גידול) מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה

וקרקעות

קיטון (גידול) במלאי דירות

גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ומקדמות מרוכשי דירות

גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה

גידול (קיטון) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

הוצאות 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:

941	71	507	202	862
10,408	-	-	-	-
135	-	-	-	-

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

רכישת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות למוכרי מקרקעין

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 בספטמבר 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.

20 בנובמבר 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 20 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 בנובמבר 2025 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970.

בברכה ובכבוד רב,

ביוקר 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 30 ביוני 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 השלישי של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות 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.

20 בנובמבר, 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 השלישי 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.

20 בנובמבר, 2025

מוטי נחמיאס, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי