

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2025

חלק ראשון – תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

חלק שני – דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

חלק שלישי – דוחות כספיים, לרבות דוח כספי נפרד של התאגיד.

חלק רביעי – פרטים נוספים על התאגיד.

חלק חמישי – דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

חלק ראשון – תיאור עסקי החברה
תוכן עניינים :

עמוד	סעיף
3	חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
4	1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
5	1.3 תרשים מבנה החזקות בחברה
14	2 תחומי הפעילות של החברה
14	3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
14	4 חלוקת דיבידנדים
15	חלק שני – מידע אחר
15	5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה
15	6 סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
22	חלק שלישי – תיאור עסקי התאגיד לפי תחום הפעילות
22	7 מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל
31	8 פרויקטים שהוכרה הכנסה בגינם בתקופה השוטפת
35	9 פרויקטים בהקמה
42	10 פרויקטים בתכנון ועבודות קרקע
46	11 פרטים על פרויקטים בהקמה, בתכנון ועבודות קרקע
47	11.1 פרויקטים בהקמה
64	11.2 פרויקטים בתכנון
78	11.3 עבודות קרקע
80	11.4 פרויקטים אחרים
91	12 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים
91	13 שיווק והפצה
91	14 צבר הזמנות
92	15 תחרות
93	16 תחום נדל"ן להשקעה – מבנים מסחריים בישראל
104	17 תחום נדל"ן להשקעה – מגורים להשכרה בארה"ב
112	18 תחום דיור להשכרה בישראל
125	חלק רביעי – פעילות החברה בכללותה
125	19 רכוש קבוע ומתקנים
125	20 הון אנושי
125	21 קבלני משנה, חומרי גלם וספקים
127	22 הון חוזר
128	23 השקעות
130	24 מימון
142	25 מיסוי
143	26 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
143	27 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
144	28 הסכמים מהותיים
144	29 הליכים משפטיים
144	30 יעדים ואסטרטגיה עסקית
145	31 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
145	32 דיון בגורמי סיכון

פרק 1 : תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

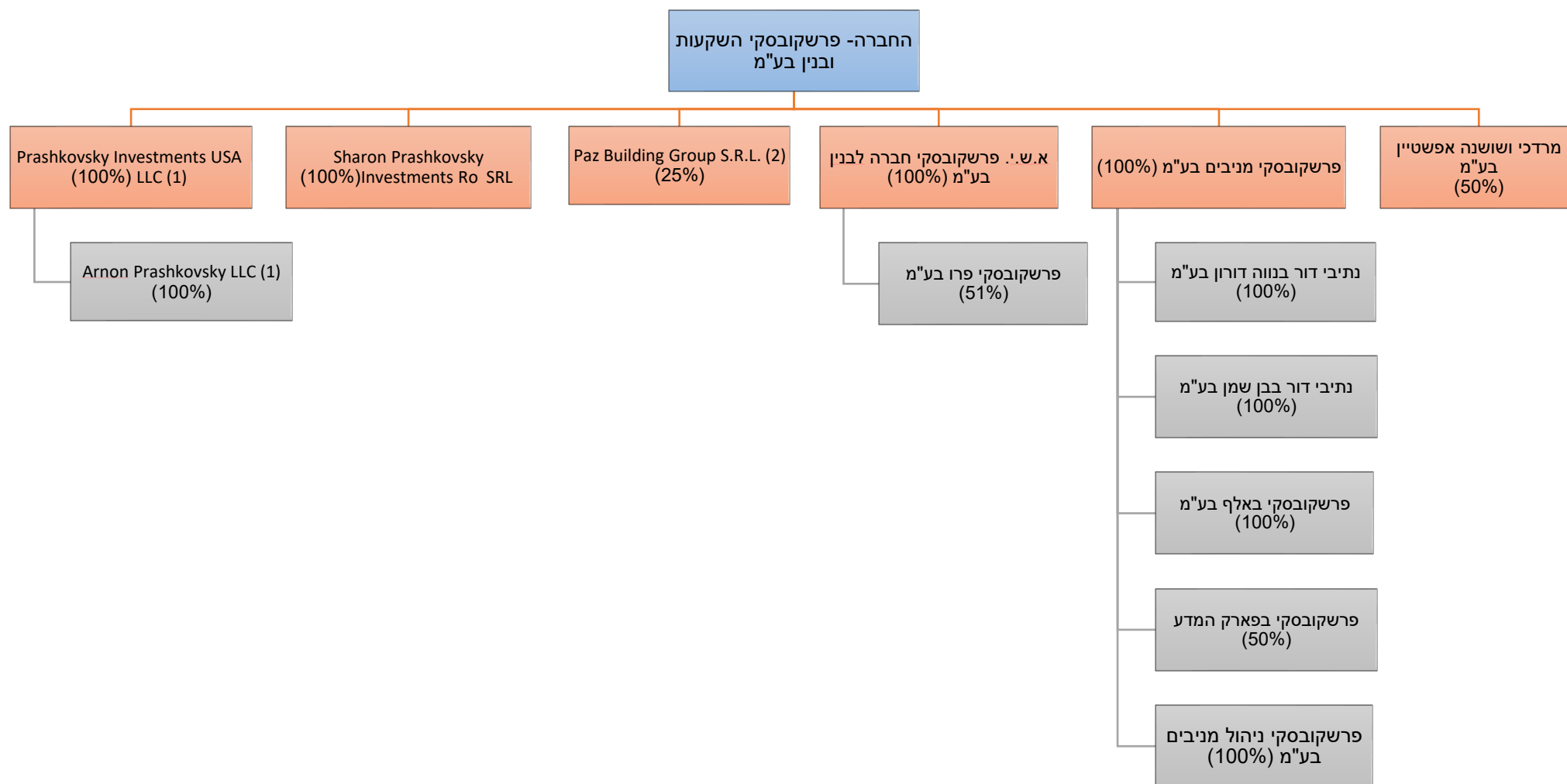
החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 3 באפריל 2006. ביום 29 במאי 2006, פרסמה החברה תשקיף במסגרתו הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה א') של החברה לציבור והפכה לתאגיד מדווח כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). ביום 20 בפברואר 2007, פרסמה החברה תשקיף במסגרתו בוצעה הנפקה ראשונה לציבור של, בין היתר, מניות החברה שנרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2. פעילות החברה

1.2.1. החברה פועלת בעצמה, ובאמצעות חברות בנות וחברות בשליטה משותפת עם אחרים ("הקבוצה"), בפעילות יזמית של פיתוח שיווק ומכירה, בעיקר בתחום הבניה למגורים באזור מרכז הארץ.

1.2.2. למועד החתימה על הדוח (להלן: "תאריך הדוח"), הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן, אשר המהווים גם מגזרי פעילות בדוחותיה הכספיים וכן, לחברה מספר קרקעות נוספות שאינן במסגרת תחומי הפעילות כאמור, כמפורט בסעיף 2 להלן.

1.3. להלן תרשים של ההחזקות העיקריות של החברה



1. חברה הרשומה בארה"ב באמצעותה מחזיקה החברה בזכויות בנכס נדל"ן להשקעה בפלורידה, ארה"ב, כמפורט בסעיף 17 להלן.
2. חברה הרשומה ברומניה. לפרטים אודות חברה זו ויתרת ההחזקות בה, ראו סעיף 23(ב) להלן.

2. תחומי הפעילות של החברה

לתאריך הדוח, הקבוצה עוסקת בארבעה תחומי פעילות בתחום הנדל"ן:

2.1. נדל"ן יזמי בישראל- תחום הכולל בעיקר ייזום, תכנון והקמת פרויקטים של בניה למגורים ו/או של שטחי משרדים ומסחר למכירה בישראל.

בנוסף, החברה מסווגת למגזר זה את שירותי בנייה אותם היא מספקת לצדדי ג' במספר פרויקטים. יצוין כי בכל הפרויקטים א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("א.ש.י.") משמשת כחברה מבצעת עבור החברה ו/או עבור חברות המוחזקות ע"י החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

מדיניות החברה בבחירת הפרויקטים מבוססת על שני שיקולים מרכזיים:

(א) התמקדות בבניה באזור מרכז הארץ. עם זאת, בשנים האחרונות החברה הרחיבה את פעילותה גם לאזורים אחרים בישראל עקב העלייה בביקוש באזורים אלו.

(ב) רכישת קרקעות שזמינות לבניה מיידית- בדו"ח החברה פועלת לרכישה של מקרקעין שייעודם בניה למגורים לפי תכניות בניין עיר שחלות עליהם ומשכך אין צורך לבצע שינוי ייעוד, דבר המקצר את משך הזמן להקמת הפרויקט ובהתאם גם מפחית את הוצאות המימון בקשר עם הפרויקט.

מסחר ומשרדים			מגורים			
מ"ר שנבנים עבור צדדי ג' (שירותי בנייה/שותפים)	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	
-	-	-	-	66	66	פרשקובסקי בנן שמן בניינים D+B (100%)
-	-	-	54	52	106	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)
-	-	-	-	204	204	חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)
-	-	-	-	230	230	מתחם הרובע המיוחד אשדוד שלב א' (100%)
41,703	35,909	77,612	35	93	128	הרצליה פיתוח סאוטגייט שלבים א' + ב' (100%)
-	-	-	-	453	453	חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)
-	18,529	18,529	-	240	240	שער העיר רחובות- שלב א' (100%)
41,703	54,438	96,141	89.0	1,338.0	1,427.0	סה"כ בביצוע
-	-	-	-	230	230	מתחם הרובע המיוחד אשדוד שלב ב' (100%)
-	-	-	14	92	106	קרית ההגנה מזרח רחובות מגרש 2003 (בעלות+ קומבינציה) (100%)
-	-	-	-	238	238	חיפה רמת הנשיא שלב ב' (100%)
-	-	-	30.7	45.3	76	מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1072 מגורים (בעלות+ קומבינציה (100%) (49%)
-	-	-	-	206	206	הרצליה גליל ים 206 יח"ד (100%)
-	-	-	-	116	116	ראשון לציון חצבים- מחיר מטרה (100%)
11,448	11,448	22,896	-	-	-	נס ציונה מגרש 4008A (50%)

מסחר ומשרדים			מגורים			
מ"ר שנבנים עבור צדדי ג' (שירותי בנייה/שותפים)	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	
11,448	11,448	22,896	44.7	927.3	972.0	סה"כ בתכנון
-	-	-	-	100.9	100.9	באר יעקב מגרש 133 (100%)
-	-	-	-	126	126	חיפה רמת הנשיא שלב ג' (100%)
-	-	-	63	57	120	מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1061 מגורים (אופציה לעסקת קומבינציה 47.5%)
-	27,240	27,240	-	757.5	757.5	רחובות מזרח תמ"ל 3003 - מזומן (100%)
-	-	-	136.5	181	317.5	רחובות מזרח תמ"ל 3003 - קומבינציה (57%)
1,768	2,567	4,335	61.6	89.4	151	המחוגה פלורנטין תל-אביב (בעלות + קומבינציה 50.25%)
-	5,117	5,117	168	504	672	נתניה - מתחם העלייה
1,768	34,924	36,692	429.1	1,815.8	2,244.9	סה"כ עתודות
-	-	-	-	-	-	
-	48,000	48,000	208	449	657	בת-ים - מתחם רזיאל - אלי כהן
-	14,625	14,625	153	424.5	577.5	ראשון לציון - החייל האלמוני (חלקה של החברה 75%)
-	29,000	29,000	238	842	1,080	חולון - שכונת גיסי כהן
-	1,500	1,500	64	210	274	באר יעקב - רבי מאיר בעל הנס - 40-46
-	-	-	84	199	283	ראשון לציון - מתחם הברון הירש
-	93,125	93,125	747	2,124.5	2,871.5	סה"כ עתודות התחדשות עירונית
54,919	193,935	248,854	1,309.8	6,205.6	7,515.4	סה"כ

נכון למועד המאזן, לחברה כ- 7,515.4 יחידות דיור (מתוכן כ- 6,205.6 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה והיתרה של כ- 1,309.8 יחידות דיור אותן היא בונה/תבנה עבור צדדי ג' במסגרת עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי) וכ- 128,854 מ"ר ברוטו בייעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכם כ- 193,935 מ"ר ברוטו המיועדים לשיווק ע"י החברה) בשלבים שונים של בנייה, תכנון ועתודות קרקע. בנוסף, החברה מסווגת למגזר זה את ההכנסות משירותי הבנייה ואת העלויות בגין שירותי הבנייה, של החלקים (כ- 54,919 מ"ר) במספר פרויקטים ביניהם, פרויקט של עירוב שימושים (משרדים, מסחר ומגורים) בהרצליה, אותו היא בונה בין היתר עבור צדדי ג' איתם התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת שירותי בנייה וכן את החלקים אותם צפויה החברה לבנות עבור צדדי ג' במסגרת עסקה משותפת בנס ציונה ובמסגרת עסקת קומבינציה במתחם המחוגה בתל אביב.

נכון למועד המאזן, החברה עוסקת בבנייה של כ- 54,438 מ"ר של משרדים ומסחר המיועדים למכירה וכן בבנייה של 1,427 יחידות דיור ובשיווק של 1,338 יחידות דיור (הפער כאמור נובע מבנייה של 89 יח"ד עבור בעלי קרקע בפרויקטים הרצליה סאוטגייט ובני דן בתל אביב), מתוכן נותרו למכירה 714 יחידות דיור ו-44,718 מ"ר של משרדים. כמו כן, נותרו לחברה 16 יחידות דיור לשיווק בפרויקט הרצליה גן רש"ל, שבנייתו הסתיימה בתקופת הדוח.

בנוסף, החברה עוסקת נכון למועד המאזן, בבנייה של כ- 41,703 מ"ר של שטחי משרדים, מסחר וחניון במסגרת שירותי בנייה עבור בעלי קרקע פרטיים בפרויקט בהרצליה כאמור לעיל.

מעבר ליחידות הדיור בבנייה, כמפורט לעיל, לחברה קיימות זכויות (ביחד עם בעלי קרקע/שותפים) ל- 972 יח"ד וכ- 22,896 מ"ר של משרדים ומסחר שנמצאים בשלבי תכנון והוצאת היתרי בנייה.

בנוסף, לחברה זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) לכ- 2,244.9 יח"ד וכ- 36,692 מ"ר ברוטו בייעוד לתעסוקה ולמסחר המוצגים תחת עתודות קרקע. ראו גם סעיפים 11.1, 11.2, 11.3 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- 2,871.5 יחידות דיור וכ- 93,125 מ"ר בייעוד של תעסוקה ומסחר.

מעבר ליחידות הדיור כאמור לעיל, לחברה מגרש בראשון לציון עליו מקודמת תב"ע. כמו כן, לחברה פרויקטים אחרים כמפורט בסעיף (ב) 11.4 להלן.

2.2. נדל"ן להשקעה - מבנים מסחריים בישראל- תחום המבוצע באמצעות החברה וחברת הבת פרשקובסקי מניבים בע"מ ("פרשקובסקי מניבים") וחברות בנות שלה, כמפורט בהרחבה בסעיף 16 להלן וכולל את הנכסים שלהלן:

החברה שמחזיקה בקרקע	מיקום הקרקע	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	פרטים נוספים על הקרקע/נכס
פרשקובסקי מניבים	רחובות	זכויות בנייה למשרדים ומסחר	בחודש מרס 2025, מכרה פרשקובסקי מניבים את חלקה (25%) ב"פאוור סנטר" ברחובות. המתחם עליו מצוי הפרויקט מהווה את מגרש 1 בתוכנית רמח/מק/6/2110 והוא צפוי לקבל זכויות בתוכנית תמ"ל/1086 המסמנת את הנכס כתא שטח מספר 701, לגביו נקבעו זכויות בניה מתאריות למסחר, תעסוקה ותחבורה. בחודש נובמבר 2024, הועדה המקומית של עיריית רחובות הפקידה תוכנית מפורטת, אשר במסגרתה הוקצו למתחם בכללותו 2 מגרשי תמורה חדשים (מגרשים 3 ו-5) הכוללים זכויות לכ- 50,602 מ"ר (ברוטו) של משרדים וכ- 2,850 מ"ר (ברוטו) של מסחר, כאשר חלקה של פרשקובסקי מניבים הוא 25% מהזכויות כאמור. המכירה כאמור לעיל, לא כללה את זכויות הבניה הנוספות ככל שתתווספה במגרשים חדשים שיוקצו לפרשקובסקי מניבים (25%).
פרשקובסקי מניבים	באר יעקב	מרכז מסחרי שכונתי להשכרה (הקמתו הסתיימה טרם החל לפעול)	פרשקובסקי מניבים הקימה מרכז מסחרי שכונתי בשטח של כ- 822 מ"ר (עיקרי), אשר יוחזק בחלקו ע"י פרשקובסקי מניבים (71.4%) וחלקו ע"י בעל קרקע עימו התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת קומבינציה (28.6%).
פרשקובסקי מניבים	ראשון לציון	מילניה - פרויקט הכולל בנייני משרדים, רחבת מסחר וחניון המיועדים להשכרה (פעיל)	הפרויקט מוחזק ע"י פרשקובסקי מניבים (50%) וע"י מגדל חברה לביטוח בע"מ (50%) וכולל בשלמותו שטחים לשיווק של כ- 56,385 מ"ר בייעוד למשרדים, כ- 1,350 מ"ר בייעוד למסחר, 810 מקומות חנייה וכ- 2,650 מ"ר של שטחי אחסנה תת קרקעיים. נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים ומגדל התקשרו בהסכמי שכירות לגבי שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ- 30 אלפי מ"ר (כ- 51% מהשטחים בפרויקט) בתמורה לדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 38 מיליוני ש"ח (חלקה של פרשקובסקי מניבים 50%).
פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת נתיבי דור בנווה דורון בע"מ	רמלה	Homey רמלה פרויקט משולב שכולל בין היתר גם שטחי משרדים ומסחר	הפרויקט מוחזק בשלמותו ע"י נתיבי דור בנווה דורון בע"מ וכולל 3 בניינים עם 241 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך (שייד למגזר דיור להשכרה בישראל) וכן כ- 3,321 מ"ר (עיקרי) של שטחי מסחר ומשרדים השייכים למגזר נדל"ן להשקעה -

פרטים נוספים על הקרקע/נכס	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	מיקום הקרקע	החברה שמחזיקה בקרקע
מבנים מסחריים בישראל. נכון למועד 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.	להשכרה (פעיל)		
חברת נתיבי דור בבן שמן בע"מ הקימה פרויקט משולב בלוד, שכולל בין היתר 286 יח"ד להשכרה לטווח ארוך (שייד למגור דיור להשכרה בישראל) וכן חזית מסחרית בשטח של כ-1,400 מ"ר (עיקרי) אשר נכללת במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. בניית שטחי המסחר בפרויקט הסתיימה ברבעון הראשון של שנת 2026 והחזית המסחרית צפויה להתחיל להניב הכנסות החל מהרבעון השני של שנת 2026. נכון לתאריך הדוח, נתיבי דור בבן שמן התקשרה בהסכמי שכירות לגבי כ-1,143 מ"ר של שטחי מסחר במגרשים 111 ו-112 בדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ-1.4 מיליון ש"ח.	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בין היתר גם שטחי מסחר להשכרה (החל לפעול לאחר תאריך המאזן)	לוד	פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת נתיבי דור בבן שמן בע"מ
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". ביום 25 בנובמבר, 2024 אושרה תוכנית חדשה (1052851-413) מגרש 541 מתחם הצעירים. הפרויקט צפוי לכלול מסחר בשטח של כ-5,700 מ"ר (עיקרי) וכן בית מלון בשטח עילי של כ-15,000 מ"ר (עיקרי) ובשטח תת קרקעי של כ-1,000 מ"ר (עיקרי) אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט.	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בין היתר גם שטחי מסחר ובית מלון להשכרה (בתכנון)	ראשון לציון	פרשקובסקי מניבים
פרשקובסקי באלף בע"מ מחזיקה בשלמות בקרקע ברחובות עליה מוקם פרויקט משולב שיכלול בין היתר שטחי מסחר של כ-1,250 מ"ר (עיקרי) להשכרה אשר נכללים במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.	פרויקט משולב שיכלול בין היתר גם שטחי מסחר להשכרה (בביצוע)	רחובות	פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת פרשקובסקי באלף בע"מ
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. הפרויקט יכלול בין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ-1,290 מ"ר (עיקרי) אשר תיכלל במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. לאחר תאריך המאזן התקבל בגין הפרויקט היתר חפירה ודיפון והחלו העבודות.	קרקע להקמת פרויקט מגורים עם קומת מסחר להשכרה (בביצוע בהתאם להיתר חפירה ודיפון)	הרצליה	החברה
ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). עד ליום 31 בדצמבר 2025 החברה רכזה זכויות בשטחים	קרקע להקמת פרויקט שיכלול בין היתר גם שטחי מסחר להשכרה	רחובות	החברה

פרטים נוספים על הקרקע/נכס	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	מיקום הקרקע	החברה שמחזיקה בקרקע
הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ- 144 דונם (להלן בסעיף זה: "שטחי החברה"). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה בין היתר זכויות בשטח של כ-8,613 מ"ר (כ-7,671 מ"ר עיקרי בתוספת כ-942 מ"ר שירות) בייעוד למסחר, אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. נכון לתאריך הדוח, החברה מקדמת את תכנון הפרויקט בחלק משטחי החברה.	(בתכנון)		
בחודש ינואר 2023, התקשרה פרשקובסקי מניבים עם בעלי הזכויות, שהינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במקרקעין בתל אביב-יפו ברחובות גינוסר, בן שמן ומוזס יהודה ונח בתל אביב-יפו (מתחם בן שמן) בעסקת קומבינציה מותנית לגביה אושרה תכנית בניין עיר מס' 507-0157305 הידועה בשמה "מתחם טרה בנחלת יצחק תא/4068. במסגרת העסקה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים הדרושים להוצאת הפרויקט לפועל, פרשקובסקי מניבים תקבל כ-44 אלפי מ"ר בייעוד למשרדים ומסחר (עפ"י חישוב נפחי), אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. 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.	קרקע להקמת בניין שיכלול בין היתר שטחי משרדים ומסחר (בתכנון)	תל אביב	פרשקובסקי מניבים
בחודש דצמבר 2023, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה 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. לאחר תאריך המאזן התקבל בגין הפרויקט היתר חפירה ודיפון.	קרקע להקמת פרויקט שיכלול בין היתר גם שטחי מסחר להשכרה (התקבל היתר חפירה ודיפון)	גני אזור רמת גן	פרשקובסקי מניבים
בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה	קרקע להקמת פרויקט שיכלול בין היתר גם שטחי משרדים	שדה דב תל אביב	פרשקובסקי מניבים

פרטים נוספים על הקרקע/נכס	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	מיקום הקרקע	החברה שמחזיקה בקרקע
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/4444 1/507-0915108 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. פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט. לפרטים אודות הודעה שקיבלה רמ"י מהמשרד להגנת הסביבה בקשר לכלל מתחם שדה דב ראו סעיף 18.8.6 להלן.	מסחר להשכרה (בתכנון)		
בחודש פברואר 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של פרשקובסקי מניבים במכרז (בהתאם לתנאי המכרז, מדובר בזכייה מותנית עד לכניסת התוכנית המפורטת להלן לתוקף). 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/4444 1/507-0915108 לכלול בין היתר גם כ- 1,766 מ"ר של שטחי מסחר אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל. פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט. לפרטים אודות הודעה שקיבלה רמ"י מהמשרד להגנת הסביבה בקשר לכלל מתחם שדה דב ראו סעיף 18.8.7 להלן.	קרקע להקמת פרויקט שיכלול בין היתר גם שטחי מסחר להשכרה (בתכנון)	שדה דב תל אביב	פרשקובסקי מניבים

2.3. נדל"ן להשקעה- בארה"ב - תחום זה מבוצע באמצעות Prashkovsky Investments USA LLC ("Prashkovsky USA") שהינה חברה פרטית הרשומה בארה"ב בבעלות ובשליטה מלאה של החברה. Prashkovsky USA מחזיקה במלוא ההון המונפק של Arnon Prashkovsky LLC שבבעלותה 111 יחידות דיור אותן היא משכירה לצדדי ג' וכן במלוא ההון המונפק של Maya Prashkovsky LLC אשר בתקופת הדוח מכרה לבעלי השליטה בחברה את 172 יחידות דיור שהיו בבעלותה (העסקה אושרה במוסדות החברה כעסקה שאינה חריגה) - ראו תקנה 22 לפרק הרביעי לדוח התקופתי להלן, וכן ראו גם סעיף 17 להלן.

2.4. דיור להשכרה בישראל- מדובר בתחום פעילות שבמסגרתו החברה באמצעות חברות מוחזקות עוסקת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיור להשכרה בישראל כמפורט בהרחבה בסעיף 18 להלן:

פרטים נוספים על הקרקע/נכס	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	מיקום הקרקע	חברת הבת שמחזיקה בקרקע
הפרויקט מוחזק בשלמותו ע"י נתיבי דור בנווה דורון בע"מ וכולל 3 בניינים עם 241 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך (20 שנים) מתוכן 25% מיח"ד בשכ"ד מפקח לזכאים והיתרה בשכירות לשוק חופשי. נכון למועד הדוח, נתיבי דור בנווה דורון התקשרה בהסכמי שכירות לגבי כל יחידות הדירור בפרויקט (241 יחידות דיור) בבניינים 21-23 במגרשים 301 ו-308 בדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 16 מיליוני ש"ח.	Homey רמלה פרויקט משולב שכולל בעיקר דירות להשכרה ארוכות טווח (פעיל)	רמלה	פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת נתיבי דור בנווה דורון בע"מ
חברת נתיבי דור בבן שמן בע"מ הקימה פרויקט משולב	קרקע להקמת פרויקט משולב	לוד	פרשקובסקי מניבים באמצעות

חברת הבת שמחזיקה בקרקע	מיקום הקרקע	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	פרטים נוספים על הקרקע/נכס
חברת הבת נתיבי דור בבן שמן בע"מ		שיכלול בעיקר דירות להשכרה ארוכת טווח (החל לפעול לאחר תאריך המאזן)	בשכונת נופי בן שמן בלוד, שכולל בין היתר 286 יח"ד להשכרה לטווח ארוך (15 שנים) מתוכן 50% מיח"ד בשכ"ד מפוקח לזכאים והיתרה בשכירות לשוק חופשי. בניית הפרויקט הסתיימה חלקית ברבעון הראשון של שנת 2026 והנכס החל להניב הכנסות שכירות. נכון לתאריך הדוח, נתיבי דור בבן שמן התקשרה בהסכמי שכירות לגבי 180 יחידות דיור במגרשים 111 ו-112 בדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 10.9 מיליוני ש"ח. כמו כן, לאחר מועד המאזן, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יז') לציבור כנגד שעבוד זכויות נתיבי דור בבן שמן בפרויקט הדיור להשכרה והכל כמפורט בסעיף 12(ז) לפרק 2 - דוח הדירקטוריון להלן.
פרשקובסקי מניבים	ראשון לציון	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בעיקר דירות להשכרה ארוכת טווח (בתכנון)	ביום 25 בנובמבר, 2024 אושרה תוכנית חדשה (413-1052851) לגבי מגרש 541 במתחם האלף בראשון לציון בו פרשקובסקי מניבים צפויה להקים פרויקט, אשר יכלול בין היתר 1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כאשר 263 יח"ד המהוות 25% מסך יח"ד יושכרו במחיר מופחת. נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט.
פרשקובסקי מניבים באמצעות חברת הבת פרשקובסקי באלף בע"מ	רחובות	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בעיקר מעונות סטודנטים להשכרה (בביצוע)	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-515 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, 468 יחידות דיור להשכרה.
החברה	רחובות	קרקע להקמת פרויקט שיכלול בין היתר גם דיור להשכרה (בתכנון)	ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). עד ליום 31 בדצמבר 2025 החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ- 144 דונם (להלן בסעיף זה: "שטחי החברה"). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה בין היתר זכויות לבניית 292 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
פרשקובסקי מניבים	באר יעקב	קרקע להקמת פרויקט של דיור להשכרה (בביצוע)	בחודש דצמבר 2022 פרשקובסקי מניבים זכתה במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרשים 125 ו-126,

חברת הבת שמחזיקה בקרקע	מיקום הקרקע	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	פרטים נוספים על הקרקע/נכס
			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 ("תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי. 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 למועד הדוח, העבודות נמצאות בעיצומן.
פרשקובסקי מניבים	גני אזור- רמת גן	קרקע להקמת פרויקט של דיור להשכרה (התקבל היתר חפירה ודיפון)	בחודש דצמבר 2023, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש 205, חלקה (בחלק) 27 בגוש 6178 בגני אזור-רמת גן המיועדים בהתאם לתוכנית תמ"ל-1038 לכלול 195 יח"ד להשכרה לטווח ארוך (20 שנים) מתוכן 50% מיח"ד בשכ"ד מפוקח לזכאים והיתרה בשכירות לשוק חופשי. במסגרת החלטה של ועדת המשנה אושרה הבקשה של פרשקובסקי מניבים להגדלת מספר היחידות ל-215 יח"ד במסגרת הקלות. לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.
פרשקובסקי מניבים	שדה דב- תל אביב	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בעיקר דירות להשכרה ארוכת טווח (בתכנון)	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 תמל/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% מיח"ד הדיור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595. נכון למועד המאזן, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט. לפרטים אודות הודעה שקיבלה רמ"י מהמשרד להגנת הסביבה בקשר לכלל מתחם שדה דב

חברת הבת שמחזיקה בקרקע	מיקום הקרקע	ייעוד הקרקע/ שימוש בנכס	פרטים נוספים על הקרקע/נכס
			ראו סעיף 18.8.6 להלן.
פרשקובסקי מניבים	שדה דב- תל אביב	קרקע להקמת פרויקט משולב שיכלול בעיקר דירות להשכרה ארוכת טווח (בתכנון)	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/4444/1-0915108-507 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. נכון למועד המאזן, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט. לפרטים אודות הודעה שקיבלה רמ"י מהמשרד להגנת הסביבה בקשר לכלל מתחם שדה דב ראו סעיף 18.8.7 להלן.
החברה	חולון-שכונת ג'סי כהן	פרויקט של התחדשות עירונית (קידום תב"ע והחתמת דיירים)	החברה מקדמת תב"ע והחתמת דיירים בפרויקט של התחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן בחולון בו ייתכן ויכללו בין היתר גם זכויות ל-250 יחיד להשכרה לטווח ארוך. ראה גם סעיף 11.4 להלן.

2.5. בנוסף לתחומי הפעילות של החברה, החברה בעלת זכויות בקרקעות ובזכויות נוספות, כדלקמן:

הקרקע ומיקומה	ייעוד הקרקע ופרטים נוספים	הפניה לסעיף בדוח
קרקעות בראשון לציון ובצומת ביל"י	ייעוד- נופש מטרופוליני וחקלאי	23(א)
קרקע ברומניה	החברה מחזיקה ב-25% מהונה המונפק של חברה הרשומה ברומניה המחזיקה בקרקע ברומניה המיועדת למגורים. יצוין כי בעקבות המשבר הכלכלי שהחל לפני כעשור במזרח אירופה, הוקפאה הפעילות ברומניה באמצעות חברה זו.	23(ב)

*בתקופת הדוח נמכרו 4 דירות מגורים וחנות להשכרה במרכז בוקרשט, שהוחזקו על ידי חברת הבת Sharon

.Prashkovsky Investments Ro SRL

3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

3.1. לתאריך הדוח, הונה המונפק של החברה הינו בסך של 22,965,137 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת.

3.2. ביום 9 בפברואר 2025, העבירו ה"ה יוסף פרשקובסקי ושרון פרשקובסקי סך של כ- 66,666 ע.נ. מניות כל אחד, במתנה ללא תמורה, בעסקה מחוץ לבורסה לגברת מאיה קראדי. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 17 בפברואר 2025 (מס אסמכתא: 011053-01-2025).

3.3. 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 מיידי מיום 15 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-075491).

3.4. בחודשים ינואר ופברואר 2026 הקצתה החברה 29,476 מניות רגילות של החברה, בנות 0.01 ₪ כל אחת כתוצאה מהמרה של אופציות שהוענקו לנושאי משרה בחברה.

4. חלוקת דיבידנדים

4.1. למדיניות החברה בדבר חלוקת דיבידנד - ראו ביאור 19(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

4.2. מגבלות שנקבעו בקשר עם חלוקת דיבידנד:

(א) למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יד'), לאגרות חוב (סדרה טו'), לאגרות חוב (סדרה טז') ולאגרות חוב (סדרה יז') שהנפיקה החברה - ראו ביאור 26(ד)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן וכן סעיף 12 לדוח הדירקטוריון להלן.

(ב) למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד שנקבעו בהסכמי המימון עם הבנקים השונים - ראו ביאור 26(ד)(1) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

4.3. לחלוקות דיבידנד שבוצעו בשנתיים האחרונות - ראו ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

4.4. יתרת הרווחים במאזן החברה הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ-1,853,257 אלפי ש"ח, מתוכו סך של כ-135,913 אלפי ש"ח שמקורו אינו מהרווח הנקי של החברה, ואשר נבעו מכך שהחברה הכירה בהשפעה המצטברת של יישום לראשונה של תקן 15 כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים ליום 1 בינואר 2018 (להלן בס"ק זה: "**השפעה מצטברת**"). הרווח המצרפי לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הינו כ-419,173 אלפי ש"ח. בהתאם למגבלות הקשורות לחלוקת דיבידנד, להם התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יד') ואגרות חוב (סדרה טו') יתרת הרווחים הראויים לחלוקה נכון ליום 31.12.2025 הינה בסך של 624,720 אלפי ש"ח (סך של 556,763 אלפי ש"ח ללא רווחים שמקורם בהשפעה המצטברת).

פרק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לפרטים אודות מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה ראו ביאור 23 - מגזרי פעילות - בדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

6. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה כללית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחומי הפעילות של החברה, והשלכותיהם.

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר להתפתחויות עתידיות בסביבה הכללית שבה הפועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעות המונח בחוק נ"ע אשר אינו בשליטת החברה ואשר אינו וודאי ומתבסס על מקורות המידע אותם ציינה החברה.

עיקר פעילות החברה הינו בתחום הנדל"ן בישראל. פעילותה של החברה מושפעת, בין היתר מהגורמים כדלקמן:

הכלכלה הישראלית

6.1. הסביבה המאקרו כלכלית

במהלך השנה חזר המשק הישראלי למסלול צמיחה, לאחר פגיעה זמנית במהלך הרבעון השני של השנה בעקבות מבצע "עם כלביא" ("המבצע"). בהתאם לנתוני הלמ"ס, התוצר המקומי הגולמי עלה בשיעור של 2.8% בשנת 2025, למרות השלכות מבצע "עם כלביא", וזאת בהמשך לעליה של 1% בשנת 2024. בהתאם לתחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3% - התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע פעילות כלכלית המתאפיינת בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הקדמת הפסקת האש, ביחס להנחה שעמדה בבסיס תחזית בנק ישראל שפורסמה בספטמבר 2025, הובילה להקדמת ההקלה במגבלות ההיצע, בעיקר באמצעות שחרור אנשי מילואים וחזרתם להשתלבות בתעסוקה במגזר העסקי. נוסף על כך, בהתאם לתחזית בנק ישראל כאמור, ניכרת התאוששות בענף הבנייה, המתבטאת בחזרת מצבת העובדים לרמתה ערב המלחמה, וכן בהגברת ההשקעות בציוד ובמכונות כתחליף למחסור בכוח אדם.

כמו כן, בהתאם לתחזית בנק ישראל כאמור, היבוא והיצוא צפויים להתרחב במהירות יחסית לקצב צמיחת התוצר, וההערכה היא כי הירידה בעודף היצוא שנצפתה במהלך שנת 2025 תתמתן בזכות ההקלה במגבלות ההיצע. ההקלה במגבלות ההיצע, הירידה בהוצאות הביטחון ובפרמיית הסיכון של ישראל, וייסוף השקל תורמים להתמתנות סביבת האינפלציה, אשר צפויה להתבסס בסביבת מרכז תחום היעד, ותומכים בתהליך הורדת שיעור הריבית בישראל שהחל בנובמבר 2025.

שיעור האבטלה בחודש דצמבר 2025 עמד על 3.1% ושיעור המועסקים מכלל האוכלוסייה עמד על 361.0%. בהתאם להערכות בנק ישראל, שיעור האבטלה בגילאי העבודה העיקריים (25-64), צפוי לעמוד על 3.3%.

¹ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "החשבונות הלאומיים לשנת 2025", אשר פורסמה ביום 16 בפברואר 2026:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/054/08_26_054b.pdf

² ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026:

<https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026>

³ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "נתונים מסקר כוח אדם לחודש דצמבר 2025", אשר פורסמה ביום 2 בפברואר 2026:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/036/20_26_036b.pdf

בשנת 2026 ו-3.5% בשנת 2027 במוצע שנתי. שיעור המשרות הפנויות בחודש דצמבר 2025 היה ללא שינוי מהותי משיעור המשרות הפנויות בחודש נובמבר 2025 ונותר יציב. בניתוח שיעור המשרות הפנויות לפי ענף, ישנה עלייה בשיעור המשרות הפנויות בענף הבנייה.

במהלך תקופת מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") הורידו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל, תוך הדגשת הסיכונים הביטחוניים והאתגרים הפוליטיים הפנימיים. במהלך שנת 2025 וכן לאחר תאריך המאזן, עדכנו חברות דירוג האשראי הבינלאומיות את דירוג האשראי של ישראל לטובה - כך לדוגמה, S&P Global Ratings הפחיתה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של AA- לרמה של A, בצירוף תחזית שלילית, כאשר בחודש נובמבר 2025 עודכנה התחזית ליציבה. במקביל, Moody's Investors Service הורידה את הדירוג מרמה של A1 (יציבה) לרמה של Baa1, גם כן עם תחזית שלילית, ולאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026 עודכנה התחזית ליציבה.

6.2. המדיניות המוניטארית

נכון לתאריך הדוח, שיעור הריבית עומד על 4.00% לאחר שהוועדה המוניטרית החליטה להוריד את שיעור הריבית במסגרת שתי החלטות. בהודעתו מיום 5 בינואר 2026, בנק ישראל נימק את ההחלטה להותיר את שיעור הריבית בעינו על רק התגברות החשש ממלחמה, חוסר ודאות פיסקלית (תקציב) ואינפלציה שנמצאת בתוך טווח היעד, אך מראה סימני אי ודאות.

במקביל, לאחר תקופה ארוכה בה שיעור הריבית בארצות הברית היה הגבוה ביותר מזה כ-23 שנים (5.25%-5.5%), בחודש דצמבר 2025, הבנק המרכזי בארה"ב (The Federal Reserve) החליט להוריד את שיעור הריבית ל-3.75% ובכך הקל את המדיניות המוניטרית בארה"ב, וזאת למרות שציון כי קצב הגידול בתעסוקה בארצות הברית נחלש, שיעור האינפלציה עדיין מעל היעד שקבע הבנק המרכזי וכי רמת אי הוודאות לגבי התחזית הכלכלית נותרה גבוהה.

6.3. האינפלציה

שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 הסתכם ב-2.6% לעומת 3.0% כפי שצפה בנק ישראל בתחזית שפורסמה במהלך חודש ספטמבר 2025, כאשר שיעור האינפלציה במהלך הארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון הרביעי של שנת 2026, צפוי לעמוד על 1% ובמהלך שנת 2027 על 72.0%.

⁴ ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026:

<https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026>

⁵ ראו אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "מספר המשרות הפנויות, אוקטובר-דצמבר 2025" אשר פורסם ביום 18 בינואר 2026:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/018/20_26_018b.pdf

⁶ אתר בנק ישראל, "הוועדה המוניטרית החליטה ב-24/11/2025 להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%", אשר פורסמה ביום 24 בנובמבר 2025:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/24-11-25/>

וכן

אתר בנק ישראל, "הוועדה המוניטרית החליטה ב-05/01/2026 להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.0%", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/05-01-25/>

⁷ ראו אתר בנק ישראל, "התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2026", אשר פורסמה ביום 5 בינואר 2026:

<https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026>

הקדמת מועד הפסקת האש ברבעון, ביחס להערכות שגובשו בתחזית ספטמבר, הביאה להאצה בתהליך הקלת מגבלות ההיצע במשק, אשר צפוי להפחית את עודפי הביקוש ולמתן את לחצי האינפלציה. במקביל, חלה ירידה בפרמיית הסיכון של ישראל, נרשם צמצום במרווחי התשואות הדולריות, והשקל התחזק. שילוב גורמים אלה, לצד הירידה במחירי הנפט והצפי לאינפלציה מתונה בכלכלות המפותחות, תומך בהתמתנות סביבת האינפלציה, בהתייצבותה סביב מרכז יעד המחירים, ובהמשך מגמת הפחתות הריבית שהחלה בהחלטת נובמבר 2025.

מבחינת השפעה על החברה, רוב חוזי מכירות הדירות לדיירים נחתמים כשהם צמודים למדד תשומות הבניה (החל מיום 7.7.2022, בהתאם לתיקון מספר 9 לחוק המכר דירות, הוגבלה שיטת ההצמדה, כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד), בעוד שחלק מהוצאותיה של החברה צמודות למדד המחירים לצרכן וחלק אחר צמודות למדד תשומות הבניה.

לשיעור השינוי בריבית הפריים, המהווה חלק מהותי מאשראי החברה, ולעליית מדד תשומות הבניה, עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה.

אשראי הספקים שמקבלת החברה אינו נושא הצמדה.

כמו כן לשינוי בשער האינפלציה עשויה להיות השפעה עקיפה על הריבית הבלתי צמודה.

לתאריך הדוח, לחברה אין הגנות מפני עליה במדד המחירים לצרכן.

6.4. תנודות במדד תשומות הבניה

במהלך שנת 2025 עלה מדד תשומות הבניה ב - 5.3%, לאחר שבמהלך שנת 2024 עלה מדד תשומות הבניה ב- 2.6% בהמשך לעלייה בשיעור של כ- 2.0% בשנת 2023. עיקר העליה נובעת מהתייקרות רכיב שכר העבודה אשר עלה בכ - 9% על רקע המחסור המתמשך בכוח אדם, לצד עליה במחירי חומרי גלם. המשך הגידול בעלויות שכר העבודה ובעלויות מחירי החומרים משפיעים על עלויות הבניה של החברה בפרויקטים השונים ועלולים להביא לקיטון ברווחיות הגולמית של הפרויקטים אותם היא מבצעת.

6.5. שוק הדיור

במהלך שנת 2025 נרשמה האטה בפעילות שוק הדיור - הדבר בא לידי ביטוי בהיקף עסקאות נמוך בהשוואה לשנים האחרונות, לצד עלייה משמעותית במלאי הדירות שלא נמכרו בידי הקבלנים. במקביל, מחירי הדירות הציגו מגמת ירידה עקבית לאורך כל חודשי המחצית השנייה של שנת 2025. בנוסף, קצב ההתייקרות השנתי של סעיף שירותי הדיור בבעלות הדיירים במדד המחירים לצרכן נחלש ועמד בסוף המחצית על 2.6% (בחודש נובמבר), לעומת 3.6% בתחילתה (בחודש מאי). עם זאת, היקף הפעילות בענף הבניה נותר גבוה: בארבעת הרבעונים שהסתיימו ברבעון השלישי נרשמה עלייה של כ- 31% בהתחלות הבניה לעומת ארבעת הרבעונים שקדמו להם, בעוד שסיום הבניה עלה בכ- 4.3% ביחס לאותה תקופה. בנוסף, רכישות הקרקע של הקבלנים במסגרת מכרזי רמ"י נותרו ברמה גבוהה גם בשנת 2025.⁸

%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2026

⁸ אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית – המחצית השנייה של 2025", אשר פורסם ביום 19 בינואר 2026:

<https://www.boi.org.il/media/kgqljr3b/%D7%93%D7%95%D7%97-%D7%94%D7%9E%D7%93%D7%99%D7%A0%D7%99%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%95%D7%A0%D7%99%D7%98%D7%A8%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%9E%D7%97%D7%A6%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%A9%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A9%D7%9C-2025.pdf>

מהשוואת מחירי העסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2025 נמצא כי מחירי הדירות עלו בשיעור של 0.8% (כאשר מחירי הדירות החדשות עלו בשיעור של 0.9%). בהשוואת העסקאות שבוצעו בתקופה האמורה לעומת התקופה המקבילה אשתקד, קרי נובמבר-דצמבר 2025, לעומת נובמבר-דצמבר 2024, נמצא כי מחירי הדירות בסה"כ עלו ב-0.4%, בעוד מחירי הדירות החדשות בהשוואה זהה ירדו ב-0.9%.

בחודש אוגוסט 2025 נרכשו 7,632 דירות, כולל דירות בסבסוד ממשלתי, בהשוואה לחודש אוגוסט 2024 מדובר בגידול מתון של 2%, ובהשוואה לחודש יולי 2025 זו ירידה של 5%. את הירידה הכוללת בהיקף העסקאות בשוק החופשי הוביל סגמנט הדירות החדשות, בו נרשמה ירידה חדה של כ-20% לעומת אוגוסט אשתקד, בעוד שבעסקאות יד שנייה נרשם גידול של כ-107%.

בניכוי המכירות בסבסוד ממשלתי, עמד סך העסקאות בשוק החופשי בחודש אוגוסט 2025 על 6,572, בשיעור קיטון של 3.5% בהשוואה לאוגוסט 2024, וקיטון ב-9.3% בהשוואה ליולי 2025.

בהשוואה רב שנתית של מספר העסקאות בשוק החופשי בחודשי דצמבר נמצא כי חודש אוגוסט 2025 הינו חודש אוגוסט הנמוך ביותר במכירות מאז שנת 2019. על אף הגידול בעסקאות בפלח השוק של דירות יד שנייה, עדיין מדובר באחת הרמות הנמוכות ביותר שנרשמו בחודשי אוגוסט מתחילת שנות האלפיים.

נוסף על האמור, רכישות דירה ראשונה בשוק החופשי בחודש אוגוסט 2025 הסתכמו ב-3,511 דירות חדשות, ירידה של 3% בהשוואה לאוגוסט 2024. רכישת דירות יד שנייה עמדה בחודש אוגוסט 2025 על 4,461 דירות, גידול של 7% בהשוואה לאוגוסט אשתקד, לעומת ירידה של 17% בהשוואה לחודש יולי 2025.

6.6. זמינות כח אדם בענף הבניה :

נכון לסוף שנת 2025 הועסקו בישראל כ-227 אלף עובדים זרים (חוקיים ולא חוקיים), מתוכם למעלה מכ-73 אלף עובדים בענף הבניה. נתונים אלו מציגים גידול משמעותי לעונת נתוני התקופה המקבילה אשתקד, אז היו מועסקים בישראל כ-186 אלף עובדים זרים (חוקיים ולא חוקיים), מתוכם כ-56 אלף עובדים בענף הבניה. רובם המוחלט של העובדים הזרים בתחום הבנין הגיעו במסגרת הסכמים והסדרים שקבעה הממשלה עם חברות ביצוע. עם זאת, במהלך תקופת המלחמה, ירד מספר העובדים בענף הבניה באופן משמעותי, וזאת כתוצאה מירידה של עשרות אלפי עובדים פלסטינאים, לצד היעדרותם של משרתי מילואים רבים, בעיקר בקרב מנהלי עבודה ומפקחים. גם לאחר הפסקת האש מאוקטובר 2025 שוק העבודה עודנו סגור הרמטית לעובדים עזתיים וקיימות מגבלות חמורות על העסקת עובדים מאיו"ש. בהתאם, עדיין קיים מחסור משמעותי בכוח העבודה וחלה התייקרות משמעותית בעלויות העובדים הקיימים. יש לציין, כי יציאת הפועלים הפלסטינאים משוק הבניה והקושי במציאת פתרונות חלופיים היוו את אחד האתגרים הבולטים בענף הבניה במהלך המלחמה. גם הגידול במספר ההיתרים לעובדים הזרים במהלך התקופה לא גישר על הפער שנוצר באופן מלא, ופער זה הורגש בעיקר אצל חברות הבניה הקטנות. החברות הגדולות הצליחו לייבא עובדים זרים, דבר שאפשר לשמור על הפעילות ולוחות הזמנים אך הוביל לעליה ניכרת בעלויות כוח האדם ושחיקה ברווחיות, אשר השפיעה גם על החברה.

נכון לתאריך הדוח, ההערכה היא כי קיים חוסר של עשרות אלפי עובדים בענף הבניה. למחסור גדול זה יש, כאמור לעיל, השפעה ישירה, הן על התייקרות עלויות הבניה והן על התארכות לוחות הזמנים לביצוע. בנוסף, באזורים מסוימים בארץ קיים קושי ממשי שאינו תלוי מימון להגיע למספר הפועלים הנדרש להשלמת הפרויקטים, מהסיבה שהעובדים הזרים בוחרים לעבוד באזורי הביקוש על פי נוחותם, בהיעדר תחרות

⁹ אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "שינוי במחירי שוק הדירות – דצמבר 2025", אשר פורסם ביום 15 בינואר 2026:

https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2026/052/10_26_052b.pdf

¹⁰ אתר משרד האוצר, אגף הכלכלן הראשי, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים - אוגוסט 2025", אשר פורסמה ביום 20 באוקטובר 2025:

<https://www.gov.il/he/pages/review-real-estate-082025-main>

6.7. מגמות ושינויים בתחום הנדל"ן המניב

ענף הנדל"ן המניב מאופיין בעתירות הון גבוהה, פיזור שחקנים וגיוון עסקי גבוה, הבא לידי ביטוי בסוגי הנדל"ן המניב, בפיזור הגיאוגרפי של הנכסים, מגוון אפשרויות המימון ועוד. בענף זה קיימת הבחנה בין מספר סוגים עיקריים של תחומי פעילות: מגורים, משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ועוד. יצוין, כי גם במסגרת סוגי ענפים אלו קיימים מספר תתי ענפים נוספים הנובעים מסוג, מיקום והרגולציה החלה על הפעילות בנכסים אלו. תחום הפעילות מתבטא בפעילות עסקית בדרך של אחזקה של נכסי נדל"ן אשר מניבים תשואה לבעלים בהתבסס על הכנסות משכירות ולעיתים אף לאור השבחתם ליצירת תשואה עודפת.

בסקירה ביחס לשוק הנדל"ן המניב בישראל, שנערכה על ידי סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ, עולה כי עד פרוץ המלחמה הציגו החברות המובילות בתחום המרכזים המסחריים ביצועים תפעוליים הולמים. עם פרוץ המלחמה הושפעו באופן משמעותי הפדיונות ומספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים ואולם ההשפעה המיידית של המלחמה התמתנה בחודשים שחלפו. כמו כן, ברבעונים האחרונים חלה ירידה מהותית בהיקף גיוס ההון בענף ההיי-טק, בעיקר על רקע המצב הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בארץ. ואולם, בשלב זה לא נצפתה השפעה מהותית על שיעורי התפוסה אצל החברות המדורגות, הפועלות בעיקר באזורי ביקוש בנכסים איכותיים.¹¹

6.8. השפעת הממשלה על היצע הקרקע לבניה

למדיניות הממשלה השפעה עמוקה ומשמעותית על שוק הנדל"ן בכלל ועל הביקוש לדירות בפרט, שבא לידי ביטוי בין היתר במדיניות הממשלה בנושא בניה, היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ובניה, רישוי של פרויקטים, מדיניות סובסידיות, מדיניות מיסוי וכיוצ"ב. לפרטים נוספים ראו סעיף 7 להלן.

6.9. אשראי בנקאי לענף הבינוי והנדל"ן

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה. ביום 7 בדצמבר 2020, פרסם בנק ישראל עדכון למגבלה הענפית של ענף הבינוי והנדל"ן במערכת הבנקאית, כמפורט להלן:

(א) הווארך בחמש שנים התוקף של ההקלה בהוראת השעה, שאפשרה לבנקים להגדיל את החשיפה לענף בינוי ונדל"ן מ-20% ל-22% (לא כולל תשתיות לאומיות), עד לשנת 2025;

(ב) מגבלת החשיפה לענף בינוי ונדל"ן (כולל תשתיות לאומיות) גדלה ב-2 נקודות אחוז (סף המגבלה עלה ל-26% מ-24% מהיקף תיק האשראי).

(ג) נקבע כי אשראי, בגינו ניתן ביטוח אשראי כשיר יסווג לפי הענף המבטח. כך שלצורכי מדידת המגבלה הענפית, אשראי לבינוי ונדל"ן המכוסה בביטוח אשראי כשיר יופחת מהחבות הענפית של ענף בינוי ונדל"ן.

האמור מיועד לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לפרויקטים לבינוי בהתאם למדיניות הסיכונים ותיאבון הסיכון של הבנק, אולם הקלות אלו אינן פוטרות את הבנקים מהעמדת אשראי לענף הבינוי ונדל"ן בהתאם לניהול סיכונים מוקפד, תיאבון סיכון מוגדר ועל פי כללי חיתום אשראי שמרניים, כבכל הליך העמדת אשראי אחר.

¹¹ ראו אתר סטנדרט אנד פורס מעלות בע"מ "סקירה ענפית: מבט חוצה מגזרים – מגמות ותחזיות", אשר פורסם ביום 2 בינואר

: 2024

שינויים בשערי ריבית משפיעים על הביקושים לנדל"ן ועל עלות האשראי למימון פרויקטים לבניה. שינויים בלתי צפויים בשערי הריבית עשויים להשפיע על רווחיות הפעילות בתחום זה. בהתאם לנתוני בנק ישראל, האשראי לענף הבינוי והנדל"ן מהווה כ-38% מסך האשראי הבנקאי וכ-44% מיתרת האג"ח התאגידיות הסחירות, ועל כן ליכולת ההתמודדות של חברות הבנייה עם הוצאות המימון הגבוהות, לצד הירידה בהכנסותיהן יש השפעה חשובה על ביצועיה של המערכת הפיננסית¹².

בהתאם לפרסומים שונים, במהלך חודש אוקטובר 2024 זימן המפקח על הבנקים את מנהלי הבנקים הגדולים בישראל לדיון בסיכונים הכרוכים במבצעי דחיית התשלומים של רוכשי הדירות המוצעים על ידי קבלנים רבים בענף, אשר מביאים להגדלת הסיכון בענף הנדל"ן בישראל, וזאת לאור הצמיחה החדה בתיקי האשראי של הבנקים השונים לענף הנדל"ן, כולל נדל"ן למגורים, ליזמים, לקבלנים, לפעילות נדל"ן מניב ומשכנתאות לרכישת דירות למשקי בית בישראל, וזאת למרות ההנחיות המפורטות לעיל. במסגרת הפגישה, הורה המפקח על הבנקים על הקפדה על "חיתום מלא", קרי, ביצוע בדיקה קפדנית של רוכשי הדירות מראש, על מנת לוודא שאכן הם יוכלו להשלים את עסקת רכישת הנדל"ן.

כמו כן, במהלך חודש דצמבר 2024 המפקח על הבנקים העביר לבנקים השונים דרישה להגדיל את שיעור ההפרשה להפסדי אשראי כנגד הלוואות קבלן ואשראי שממנות מבצעים לדחיית תשלומים של רוכשי הדירות, ובין היתר, מצפה כי הבנקים השונים יגבילו את שיעור הדירות שיימכרו במבצעי המימון הנוכחיים בענף (למשל 20/80 או 10/90), כך שיהיה נמוך ממחצית הדירות בכל פרויקט, מתוך חשש כי דירות רבות נמכרו לרוכשים שלא יוכלו לעמוד בתשלום בסוף התקופה, כך שענף הנדל"ן יקלע לקשיים שישפיעו גם על מערכת הבנקאות אשר מממנת את דחיית התשלומים האמורים.

ביום 23 במרץ 2025, בנק ישראל פרסם הוראת שעה במסגרתה הוטלו מגבלות על מכירות דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות מסוג בולט או בלון באמצעות הוראת שעה, וזאת עד לסוף שנת 2026 ("הוראת השעה").

במסגרת הוראת השעה, צוין כי בשנה האחרונה חלה עלייה משמעותית במכירת דירות במסגרת מבצעי עידוד שונים מטעם יזמי הנדל"ן השונים - מבצעי העידוד כאמור, כוללים בעיקר עסקאות לפיהן הרוכש יכול לדחות חלק משמעותי מהתשלום עבור הדירה עד למועד המסירה ("תשלום לא לינארי") וכן, הלוואות לדיור מסוג בולט או בלון, בהן מועמדת ללווה הלוואת בולט או בלון והיזם משלם את תשלומי הריבית, כולם או חלקם, בין במועד העמדת הלוואה ובין במהלכה. על פי הודעת בנק ישראל, מגמה זו, אף שתמכה בהמשך הפעילות בשוק הדיור בתחילת המלחמה נוכח הירידה בביקוש, התעצמה בחודשים האחרונים וטומנת בחובה עלייה בסיכון, הן לרוכשים וליזמים ויתכן ואף לאשראי שמעמידה המערכת הבנקאית. זאת, כיוון שמבצעים אלה עלולים לעודד רכישת דירות על ידי רוכשים שישנו חוסר ודאות לגבי יכולתם להשלים את העסקה.

משכך, הוראת השעה כללה הנחיות במטרה לצמצם את הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק, באמצעות חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן, תוך איזון בין הפחתת הסיכון המתגבר מהשימוש במנגנוני מימון אלה לבין המשך שימוש מבוקר בהם בשוק הדיור, שעיקרן:

- (א) הקצאת הון נוספת על פרויקטים לבנייה למגורים, ששיעור החוזים שבהם נדחה חלק משמעותי ממחיר המכירה למועד המסירה (פריסת תשלומים לא לינארי), עולה על 25% (כאשר בהתייחס לפרויקטים קיימים בהם שיעור זה עולה על 20% ערב מועד התחילה, הקצאת ההון הנוספת תחול רק אם שיעור הדירות כאמור עולה ב-5 נקודות אחוז או יותר מהשיעור במועד התחילה).
- (ב) קביעת מגבלה על שיעור הביצועים בהלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, באופן שלא יעלה על 10%

¹² ראו אתר בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית המחצית השנייה של 2023", אשר פורסם ביום 21 בינואר 2024:

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-24/>

מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים.

6.10. הכלכלה בארה"ב - לפרטים אודות הכלכלה האמריקאית, שוק הנדל"ן בארה"ב וכן שיעור הריבית בארה"ב ראו סעיף 17 (תחום נדל"ן להשקעה בארה"ב) להלן.

החברה לא אמדה ולא כימתה את ההשפעה של השינויים המתוארים לעיל הואיל והם מעצם טבעם כרוכים באי וודאות גבוהה אשר לא מאפשרת לחברה לאמוד או לכמת את השפעתם על החברה.

פרק שלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי הפעילות

להלן מובא תיאור מפורט של עסקי החברה, בנפרד לגבי כל אחד מארבעת תחומי הפעילות בחברה, כדלקמן: נדל"ן יזמי למגורים בישראל- סעיפים 7 עד 15 להלן; נדל"ן להשקעה- נכסים מסחריים בישראל- סעיף 16 להלן; נדל"ן להשקעה- בארה"ב- סעיף 17 להלן; דיור להשכרה בישראל – סעיף 18 להלן וכן תיאור בדבר פעילות הקבוצה בכללותה- חלק רביעי- סעיף 19 ואילך.

7. מידע כללי על תחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל

יצוין כי בתחום פעילות זה נכללים מעבר לפרויקטים של נדל"ן למגורים גם שטחי משרדים ומסחר שמיועדים למכירה בפרויקטים שונים וכן שירותי בנייה המוענקים לצדדי ג'.

7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

7.1.1 עיקר פעילות החברה הינו ייזום ובניה למגורים, בעיקר באזור מרכז הארץ.

7.1.2 פעילות החברה בתחום זה מתבצעת, בין היתר, באמצעות סוגי הפרויקטים כמפורט להלן.

7.1.3 המקרקעין אותם רוכשת החברה הינם לרוב, מהבעלים הפרטיים של המקרקעין ו/או ממכרזים של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"). בשנת 2014 הצהירה הממשלה על פרסום מכרזים במסלול "מחיר מטר" בו מתחייב הזוכה במכרז למכור חלק מהדירות (כפי שנקבע בתנאי המכרז) במחיר קבוע מראש למ"ר. בנוסף, בשנת 2015 הצהירה הממשלה כי המכרזים שיפורסמו בשנים הקרובות יהיו במתכונת של מסלול "מחיר למשתכן" בו נערכים מכרזים על מחירי המכירה ללקוחות הסופיים כאשר הקרקע נמכרת ליזמים בהנחה. בשנת 2020 הצהירה הממשלה על פרסום מכרזים במתכונת של מסלול "מחיר מופחת" בו נערכים מכרזים על מחירי המכירה ללקוחות הסופיים שמוגדרים מראש במכרזים (מחיר מקסימום ומחיר מינימום) וכן תחרות על מחיר הקרקע, כאשר מוצעת הצעה של מכירה במחיר המינימום שנקבע. בשנים האחרונות פורסמו גם מכרזי "מחיר מטר" בהם קיימות הנחיות לגבי קביעת מחירי המכירה לזכאים, כאשר נערכת תחרות על מחיר הקרקע. בעשור האחרון, החברה זכתה במכרז במסלול "מחיר מטר" (הפרויקט בראש העין) ובמכרזים במסלול "מחיר למשתכן" (הפרויקט ברקפות ראשון לציון, הפרויקט בהרצליה, הפרויקטים ברמלה מערב מגרשים 201 ו-203, הפרויקט במורדות לינקולן בחיפה כמפורט בסעיף 11.1(ב) להלן והפרויקט בשכונת חצבים בראשון לציון. בנוסף, לחברה גם פרויקטים של פינוי-בינוי (פרויקט שהסתיים בברל כצלסון בחיפה, הפרויקט בבני דן-הרב צירלסון בתל אביב ופרויקט בו אושרה תב"ע בתקופת הדוח ברחוב העלייה בנתניה כמפורט בסעיף 11.3(ו) להלן וכן פרויקטים עתידיים מתוכננים כמפורט בסעיף 11.4 להלן).

7.1.4 פרויקטים מסוג "מחיר למשתכן"

- א. שלב הזכייה בהגרלה - החברה מקבלת רשימת זוכים ממשרד הבינוי והשיכון ("משב"ש"). עם קבלתה, משווקי החברה יוצרים קשר טלפוני ראשוני עם הזוכים לצורך קליטתם במערכת. בשיחה זו הזוכים מקבלים מידע אודות הפרויקט והשלבים אשר עליהם לעבור בדרך לרכישת הדירה, כאשר בסוף שיחה זו הם מוזמנים לימי העיון שתערוך החברה בקשר עם הפרויקטים כמפורט להלן.
- ב. ימי עיון - עפ"י הוראות חברת הבקרה מטעם משב"ש ("חברת הבקרה"), על החברה לקיים ימי עיון קבוצתיים לזוכים אודות הפרויקט. בימי עיון אלו משווקי החברה מציגים בפני הזוכים את הפרויקט וסביבתו, פרטים על החברה הזוכה וכן מעניקים לזוכים הסבר על התהליכים העתידיים בדרך לרכישת הדירה (בחירת הדירה, בנקים למשכנתאות, הסכמי מכר, מפרטים, תשריטים, הגבלות בשינויי דיירים וכו'). בנוסף, משווקי החברה קובעים

פגישות עם הזוכים לימי בחירת הדירה לפי סדר זכייתם ומעניקים לזוכים הסבר מפורט על עצם תהליך הבחירה כמפורט בסעיף ג' להלן.

בסוף כל יום עיון כל זוכה מקבל "תיק דייר" בו מרוכזים נושאים נבחרים, לרבות הסכמי מכר, מפרטים, תרשימי דירה, מחירון, תיאור הפרויקט והסביבה, פרטים אודות היזם וכו'.

ג. ימי בחירת הדירה - עפ"י הוראות חברת הבקרה, משווקי החברה מקיימים פגישות פרונטליות לפרק זמן של עד 45 דק' עם כל זוכה לצורך בחירת דירה; בתהליך זה מתקיימות פגישות אישיות בין משווקי החברה אל מול הזוכים, אשר מוזמנים על פי הסדר בהתאם למספר הזכייה שלהם בהגרלה, לצורך בחירת דירה ותיאום מועד לחתימת חוזה.

ד. משווקי החברה מתעדים ועורכים תרשומת ביחס לכל התהליך, לרבות בנוגע למספר הדירה הנבחרת או לחילופין, ויתור הזוכה על זכייתו כולל סיבת הוויתור וכן, המועד שתואם מול כל זוכה לחתימת חוזה מכר אשר יחול לא יאוחר מ- 14 ימים ממועד בחירת הדירה. החברה מעמידה בפני הרוכשים אפשרות לחתום על הסכם מכר במעמד בחירת הדירה. זוכה שלא עשה כן, חותם על טופס בחירת דירה ומפקיד תשלום בסך 2,000 ש"ח אשר מוחזר לזוכה במעמד חתימת הסכם המכר. משווקי החברה מבהירים לזוכה, כי בכל מקרה של ביטול הזכייה ו/או ביטול חוזה המכר, סכום זה יחולט על ידי החברה.

ה. נוסח חוזה המכר עליו חותם הרוכש מתגבש לאחר קיום מו"מ בין נציגי חברת הבקרה לבין עוה"ד של החברה עוד לפני תחילת קיום הכנסים ובחירת הדירות. לאחר קבלת אישור סופי מחברת הבקרה לנוסח החוזה, החוזה נחשב סופי ומחלט, באופן שאינו ניתן לשינוי.

ו. ייזום פרויקטים במסגרת מסלול מחיר למשתכן - ככלל, ייזום פרויקטים במסגרת מסלול מחיר למשתכן מבוצע על ידי החברה באמצעות חברת הביצוע שלה כפי שמבוצעים יתר הפרויקטים של החברה.

ז. דירות בשוק החופשי ניתן למכור לכלל הציבור בתנאי ומחירי שוק חופשי בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

ח. מכרזי מחיר למשתכן כוללים לעיתים הוראות לגבי מעבר ממכירת דירות ממסלול "שוק חופשי" למסלול "מחיר למשתכן" ולהיפך בכפוף לאישורים ותנאים שנקבעו במכרז (כאשר יש שוני בין המכרזים השונים).

ט. ביחס למסלול "מחיר למשתכן" - חוזה הבניה ב"מחיר למשתכן" מתייחס למצב בו עברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה ונותר דירות שלא נרכשו ע"י "חסרי דירה" כהגדרת המונח בחוזי הבנייה. במצב זה יתרת הדירות שנותרת תימכר ע"י החברה גם ל"משפרי דיור" כהגדרת המונח בחוזי הבנייה, הכל בהתאם לתנאי המכרז ובהתאם לתנאים שתקבע הועדה לתכנון ופיתוח מטעם משב"ש.

י. המחיר למ"ד דירתי בפרויקט "מחיר למשתכן" מוצע ע"י החברה במסגרת הצעתה למכרז רמ"י. מחיר כל דירה בפרויקט הינו מכפלת שטח הדירה (לרבות שטחים יחסיים בגין מרפסת, חניה ו/או מחסן ככל שרלוונטי) במחיר למ"ד דירתי כפי שנקבע בהצעה הזוכה במכרז, בצירוף הפרשי הצמדה בהתאם לתנאי המכרז. מחיר כל דירה סופי וסגור, ואין לרוכש ו/או לחברה יכולת לשנותו.

יא. מועדי התשלום של הזוכים בהגרלות נקבעים בהתאם להנחיות משב"ש וחברת הבקרה. בהתאם להנחיות משב"ש וחברת הבקרה, במעמד חתימת החוזה הרוכש משלם סך של 10% ממחיר הדירה הנרכשת, ככל ובמועד המכירה טרם ניתן היתר בניה, התשלום השני

יבוצע תוך 45 ימים לאחר קבלת היתר בנייה ובאמצעות פנקס שוברים. יתר התשלומים נקבעים בפריסה שווה ככל הניתן, עד למועד סיום עבודות הפיתוח וקבלת טופס 4 (שלב 42) – פריסה שווה של תשלומים עד 90% מהתמורה, כאשר מקסימום הגבייה בשנה הראשונה לא תעלה על 50% מהתמורה וכאשר ה-10% האחרונים מהתמורה משולמים כנגד מסירת החזקה בדירה.

יב. לוח התשלומים בפרויקט "מחיר למשתכן" נבנה על בסיס הפרמטרים האמורים לעיל, כאשר החברה יכולה לנהל מו"מ מול חברת הבקרה ביחס ללוח התשלומים, בכפוף לפרמטרים כאמור לעיל. ברגע שלוח התשלומים אושר על ידי חברת הבקרה במסגרת אישורם הכללי לחוזה המכר, לוח תשלומים זה נחשב סופי ומוחלט, באופן שלא ניתן לשנותו לטובת החברה. יצוין כי רוכש דירה רשאי להקדים ביצוע תשלומים, אשר יבוצעו באמצעות פנקס שוברים.

7.1.5 פרויקטים מסוג פינוי ובינוי

א. פרויקטים של התחדשות עירונית מסוג פינוי ובינוי, הינם פרויקטים שמטרתם הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבניה.

ב. תחום הפינוי בינוי מוסדר באמצעות מספר הוראות חוק, בין היתר, באמצעות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי בינוי"), חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה"), חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 ("חוק התחדשות עירונית") ועוד.

ג. במסגרת פרויקט פינוי בינוי, מקודמות תוכניות מתאר מחוזיות ו/או מקומיות ע"י הרשויות (הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הוועדות המקומיות וכיו"ב) או ע"י היזמים. בהתאם, מוכרז שטח קרקע עליו קיימים ובנויים מבני מגורים כמתחם לפינוי ובינוי ומוצא לו צו הכרז מוגבל בזמן ("המתחם") וזאת על מנת לקבל הטבות מס ו/או פטורים כמקובל בפרויקטים מסוג פינוי ובינוי ואשר מגדילים את הכדאיות הכלכלית של הפרויקטים כגון: פטור ו/או הקלות ממיסים לבעלים ופטור מתשלום היטל השבחה לזום. פטורים והקלות כאמור מאפשרים את הוצאתו לפועל של הפרויקט. לצורך הוצאה לפועל של עסקת פינוי ובינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כלל בעלי הזכויות במתחם ("הבעלים"). עם זאת, במקרה בו לא ניתנה הסכמה מלאה כאמור בשל סירוב בלתי סביר, בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, במקרה שניתנה הסכמתם של בעלי דירות שבבעלותם שני שלישים (2/3) לפחות מכלל הדירות במתחם וכן שמתקיימים בהם שני אלה: (1) בבעלותם שלוש חמישיות (3/5) לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם (ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות); ו- (2) יותר ממחצית (1/2) מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמודים לדירותיהם ("הרוב המיוחס"), רשאי הרוב המיוחס להגיש תביעה לבית המשפט נגד בעל דירה המסרב סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי ובינוי או המתנה את הסכמתו בתנאים בלתי סבירים ("בעל דירה מסרב"). מצא בית המשפט כי בעל דירה מסרב כאמור, רשאי בית המשפט לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנוזיקין כלפי שאר בעלי הדירות במתחם המסכימים לעסקת הפינוי

והבינוי, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי ביצוע עסקת הפינוי בינוי; או לאשר את ביצוע עסקת פינוי הבינוי ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך, בהתאם להוראות בית המשפט, להתקשר בעסקת הפינוי בינוי בשם בעל הדירה המסרב.

ד. חוק התחדשות עירונית, נועד להתמודד עם תופעה רווחת בה בעלי דירות אשר חתמו על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם "מארגן" עסקת פינוי בינוי (שהוא אינו היזם אשר יוציא את הפרויקט בפועל), נותרים כבולים לאותו מארגן חרף התעכבות העסקה. לפיכך, מטרתו העיקרית של חוק התחדשות עירונית הינה לתחום את תקופת הכבילה, תוך תמרוץ המארגנים לפעול ביעילות, בזריזות ובשיתוף מלא של בעלי הדירות במידע, טרם חתימה על העסקה ובמהלכה. כמו כן, חוק ההתחדשות העירונית נועד כדי למנוע מצבים בהם יזמים בתחום הפינוי בינוי, החתימו חלק מהדיירים אך לא השלימו את תהליך הפינוי בינוי ובשל הסכמי הבלעדיות מנעו כל התקדמות בהמשך התהליך מול גורם אחר.

ה. חוק התחדשות העירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי הינו הסכם או מסמך אחר שעניינו ארגון בעלי דירות בבית משותף לשם קידום עסקת פינוי בינוי הכולל, בין היתר, התחייבות של בעלי הדירות שלא לנהל משא ומתן או שלא להתקשר בכל הסכם אחר בעניין ארגון בעלי דירות באותו בית משותף או קידום עסקת פינוי ובינוי בדרך אחרת, לגבי אותו בית משותף, אלא בהסכמת הצד השני להסכם (NON SHOP) וכן, שהוא אינו עסקת פינוי בינוי כהגדרת המונח בחוק פינוי בינוי ("הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי").

ו. חוק התחדשות עירונית קובע כי הסכם לארגון עסקת פינוי בינוי יכול, בין היתר, את פרטי המארגן, מועד החתימה, הבהרה כי התמורה שיקבל בעל הדירה תקבע במסגרת עסקת הפינוי בינוי ולא במסגרת ההסכם לארגון עסקת פינוי, התחייבות של המארגן כלפי בעלי הדירות לפעול לטובת בעלי הדירות בנאמנות, בהגיונות ובדרך מקובלת, גילוי אם המארגן פועל מטעמו של יזם המעוניין בביצוע פרויקט הפינוי בינוי, אם יש לו עניין אישי בעסקה, הוראות לעניין תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי כמפורט להלן ועוד. יצוין כי הסכם לארגון עסקת פינוי שאינו בכתב ו/או שאינו כולל את מועד חתימתו או המועד הקובע בטל.

ז. הסכם לארגון עסקת פינוי יעמוד בתוקפו לתקופה של שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם הראשון לארגון עסקת פינוי במתחם (בסעיף זה: "המועד הקובע"), אולם בהתקיים התנאים הקבועים בחוק התחדשות עירונית במהלך תקופת 6 החודשים כאמור, ניתן להאריך את תוקפו של ההסכם לארגון עסקת פינוי לתקופה של 18 חודשים מהמועד הקובע.

ח. כמו כן, חוק התחדשות העירונית קובע את התנאים בהם תתבטל עסקה לאור חוסר התקדמות וקובע כללים לשקיפות וחשיפת המידע. בין התנאים שנקבעו בחוק התחדשות עירונית קיימת דרישה לקיום כנס דיירים בו ישתתפו לפחות 35% (לפי המקרה, שיעור זה עשוי להעלות עד ל-50%), מבעלי הדירות במתחם.

ט. בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי, לפני חתימה על התקשרות ראשונה עם בעל דירה בבית משותף לביצוע עסקת פינוי בינוי ("חתימת עסקת פינוי בינוי ראשונה"), נדרש היזם להשתתף בכינוס של בעלי הדירות במתחם או לקיים כינוס כאמור, שבו תתאפשר היכרות משותפת של בעלי הדירות במתחם עימו ויצגי את סוג העסקה המוצעת. כמו כן, לא יאוחר משבועיים לפני חתימה על עסקת פינוי בינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות במתחם מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין היתר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבעלי הדירות וכן, פרטים אודות ניסיונו המקצועי.

י. בחודש פברואר 2022, אושרו תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022 ("תקנות כינוס בעלי הדירות"). במסגרת תקנות כינוס בעלי הדירות מפורטות ההוראות בנוגע לאופן ביצוע הכינוס וההודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו וכן על אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה. כך למשל, על פי התקנות, במהלך הכינוס ימסור היזם לבעלי הדירות מידע בדבר סוג העסקה המוצעת ומידע נוסף הכולל את זכויותיהם של קשישים ושל אנשים עם מוגבלות. כמו כן, יזם ייחשב כמי שעמד בחובת הכינוס אם השתתפו 40% לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף. אם שיעור ההשתתפות היה נמוך מהאמור, יערוך היזם כינוס נוסף. לאור ההתפתחות הטכנולוגית (וגם בשל נגיף הקורונה), נוספה לתקנות אפשרות לקיים את הכינוס גם בדרך של היוועדות חזותית. בנוגע למסמך עיקרי הצעה, התקנות קובעות מה נדרש לפרט במסמך, כולל לוח זמנים משוער לקידום המיזם או שלביו העיקריים; עקרונות התמורה ופירוט הבטוחות המוצעות לבעלי הדירות; עלות התחזוקה הצפויה והגידול הצפוי בתשלומי הארנונה בבית המשותף החדש וכיוצא ב.

יא. חוק פינוי בינוי, מאפשר לרוב מבין בעלי דירות לבטל עסקת פינוי בינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות או לפני שנמסר מסמך ההצעה ובלבד שטרם חתמו על עסקת הפינוי בינוי למעלה מ-40% מבעלי הדירות במתחם.

בפרויקט פינוי בינוי, זכאים בעלי הדירות במתחם ליחידת מגורים חלופית לתקופת הבניה, כיסוי הוצאות וזכאות לדירה חדשה בבניין החדש.

ככלל, בעת בחינת פרויקטים של פינוי בינוי, עומדים בפני החברה שני מסלולים אופציונאליים:

מסלול רשויות מקומיות – במסלול זה המסגרות הארגוניות המקומיות, הן אלו שמקדמות את תהליכי הפרויקט, תוך שיתוף פעולה והסברה בכל היבטי הפרויקט לבעלי הזכויות או התושבים. למעשה במסלול זה, המדינה מקדמת את התכנון ומקימה נציגויות לכל אחד מהפרויקטים, מממנת (בד"כ באמצעות מנהלת פינוי בינוי שכונתית מטעם משרד השיכון והבינוי) את הוצאות תכנון התב"ע והתארגנות התושבים. מנהלת הפינוי בינוי מלווה את התהליך עד לשלב אישור התב"ע וארגון הדיירים. השלב הבא למעשה הוא בחירת יזם אשר יוציא את הפרויקט לפועל.

יצוין כי פרויקט הפינוי בינוי בחיפה הינו במסלול זה.

מסלול "מיסוי" – מסלול זה הינו מסלול הפינוי בינוי המסורתי, במסגרתו מקדם היזם את הפרויקט ולא רשויות המדינה. המשמעות היא שהיזם הוא שנושא במימון כל שלבי קידום הפרויקט לרבות הוצאות התכנון וארגון נציגויות מבין בעלי הזכויות כאמור. במסגרת מסלול זה יש אפשרות לקבלת פטור מהיטל השבחה למגורים וזאת בכפוף להחלטת מועצת הרשות המקומית ולתנאים המפורטים במסמך הכללים לפטור מהיטל השבחה למגורים במתחמי פינוי ובינוי.

יב. מבחינה משפטית, כל עוד לא הושגה הסכמת כל בעלי הדירות במתחם והתמלאו כל התנאים המתלים הקבועים בהסכם הפינוי בינוי, אין לחברה זכויות קנייניות ו/או חוזיות במקרקעין עליהן מצוי פרויקט פינוי בינוי ומנגד אין לה התחייבויות להוצאתו אל הפועל של הפרויקט. בהסכמי פינוי בינוי הנחתמים בין החברה לבין בעלי דירות במתחמים קיימים תנאים מתלים כגון: (1) חתימת כל בעלי הדירות במתחם על הסכם הפינוי בינוי; (2) אישור תב"ע ופרסומה למתן תוקף ע"י מוסדות התכנון המוסמכים, כך שמכוחה יהיה

ניתן להוציא היתר בנייה לבניית בניין חדש הכולל לכל הפחות זכויות לבניית כמות יח"ד כפי שנקבע בהסכם הפינוי בינוי; (3) קבלת היתר בנייה לבניית הבניין החדש בהתאם לתב"ע שאושרה; (4) הכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי ב"מסלול מיסוי" כהגדרתו בחוק התחדשות עירונית וכן, כי התקיימו כל התנאים הנדרשים לקבלת פטורים ממס כגון מס שבח, מס רכישה ומע"מ ו-5) חתימה על הסכם ליווי בין החברה לבין תאגיד בנקאי במסגרת ליווי בנקאי סגור בתנאים מקובלים והכולל התחייבות להעמדת ערבות חוק המכר וערבות השכירות לבעלים בהתאם להוראות הסכם הפינוי בינוי.

יג. היות ופרויקטים מסוג "פינוי בינוי", כוללים הליכים תכנוניים ומשפטיים מורכבים וארוכים במיוחד, ככלל, מרבית השלבים נעשים במקביל. בהיבט התכנוני, במרבית המקרים תוכנית פינוי ובינוי היא תוכנית בסמכות הוועדה המחוזית. הגשת התוכנית לוועדה המחוזית צריכה לכלול את המלצת הוועדה המקומית, זאת בהתאם ובכפוף ליתר הוראות חוק התכנון והבנייה. הליכים אלו עשויים לארוך זמן רב כתלות בגודל הפרויקט. במקביל להליך התכנוני, היזם פועל להחתמת בעלי הדירות במתחם על הסכמי פינוי בינוי על מנת לקבל את הסכמתם של הבעלים וכן מגיש בקשה להכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי בינוי" (במסלול מיסוי). לאחר אישור מועצת הרשות המקומית לפטור מהיטל השבחה אם וככל שיתקבל, נדרשים אישורים של שר הפנים ושר השיכון והבינוי. לאחר שהתב"ע קיבלה תוקף רשמי, היזם פועל להתחלת התהליך להוצאת היתר בניה למתחם, הליך אשר אורך כשנה לערך, תלוי ברשויות השונות. לאחר החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לאישור התב"ע ולקראת הוצאתם של היתרי הבניה, פועל היזם להתקשר עם תאגידים בנקאיים ו/או מלווים חוץ בנקאיים ("התאגיד המממן"), לצורך השגת הסכם למימון ולווי פיננסי לפרויקט בשיטה של ליווי "סגור" ("הסכם הליווי"). במסגרת הסכם הליווי לפרויקט, משעבד היזם את זכויותיהם של הבעלים במקרקעין לטובת התאגיד המממן. בדבר"כ הסכם הליווי נכנס בפועל לתוקפו רק לאחר מכירת מספר דירות בפרויקט כפי שנקבע בהסכם הליווי. באמצעות הגורם המממן ובכפוף להסכם הפינוי ובינוי, היזם פועל להנפקת ערבויות בנוסח תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (ערבות בנקאית), תשע"א-2010, ערבות בנקאית אוטונומית בגובה החשיפה למיסוי, ערבות בנקאית אוטונומית לתקופות בדק ואחריות שונות, ערבות בנקאית אוטונומית לשכירות, לטובת בעלי הדירות במתחם, בדבר"כ הערבויות הנזכרות לעיל, מוחזקות בידי הנאמן (ב"כ בעלי הזכויות במתחם).

יד. עקב מורכבות הפרויקטים מסוג פינוי בינוי, ובכלל זה הצורך להתדיין ולהגיע להסכמות עם מספר גדול של דיירים ולחתימתם על חוזים מחייבים, הליכי התכנון המורכבים הנדרשים ובכללם אישור תב"ע חדשה, סדרי מיסוי מיוחדים החלים על פרויקטים אלה והסדרים מול רשות מקרקעי ישראל במקרה בו הקרקע הינה בבעלותה, זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ארוך באופן ניכר מפרויקטים יזמים אחרים, דבר אשר עלול להשליך על רווחיות הפרויקט ובכלל על התקיימותו/הוצאתו לפועל אם בכלל. בנוסף, לאור זאת שהתמורה לבעלי הדירות במתחם נקבעת לפני אישור התב"ע הסופית וקביעת החבות בהיטלי השבחה (ככל שיהיו), שיעור הרווחיות של החברה בעסקת פינוי בינוי עלול להשתנות בהתאם לתב"ע שתאושר ערב הוצאת היתרי הבניה.

טו. יודגש כי זמן השלמת הביצוע של פרויקט מסוג פינוי בינוי ובפרט לוחות הזמנים המפורטים לעיל ולהלן בדבר אורך ההליך של אישור תכנית בניין עיר ו/או הליך קבלת היתר בנייה

ו/או הליך של השלמת החתמת דיירים, עשוי להיות שונה באופן ניכר מזה המתואר בסעיף זה לעיל ו/או לא להתקיים כלל ואין כל ודאות שפרויקטים מסוג זה ייצאו אל הפועל. כמו כן, מודגש, כי מבחינה משפטית כל עוד לא הושגה הסכמת הדיירים ברוב הנדרש והתמלאו כל התנאים המתלים, אין לחברה כל זכויות במקרקעין עליהם מצויים פרויקטים מסוג פינוי בינוי.

טז. כמו כן, נקבע בחוק פינוי בינוי מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה בהודעה בכתב ליזם בקרות אחד מהמקרים הבאים: (1) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (2) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת הרשות המקומית).

7.1.6 לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, היא נוהגת להתקשר עם בנקים בהסכמי ליווי בניה, המבוססים על שיטת "פרויקט סגור" ומפורטים בסעיף 24.2 להלן.

7.1.7 החברה מבצעת את עבודות הביצוע באתרי הבניה בביצוע עצמי, באמצעות החברה הבת א.ש.י.

ככלל, א.ש.י. מבצעת את עבודות הביצוע באתרי הבניה באמצעות קבלני שלד ובאמצעות קבלני מקצועות עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט - ר' סעיף 21 להלן.

7.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

7.2.1 ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, לרבות היקף הבניה הציבורית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י, עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים.

7.2.2 בשנים האחרונות, גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן המתבטאת בפרסום של מכרזים לקרקעות של רמ"י במסלול "מחיר למשתכן" / "מחיר מטר" / "מחיר מופחת", פרסום של מכרזים לשכירות ארוכת טווח ע"י החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכו'. לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעריך כיצד מעורבות זו תשפיע על תוצאות פעילותה.

לפרטים אודות עיקרי החקיקה והתקינה החלה, למיטב ידיעת החברה ולתאריך הדוח, בפרויקטים מסוג פינוי בינוי ראו סעיף 7.1.5 לעיל.

7.2.3 על ענף הבניה חלים חוקים, תקנות והוראות דין שונים המסדירים את פעילותו וכוללים, בין היתר, חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים.

7.2.4 חלק מכוח האדם המועסק על ידי קבלניה של א.ש.י. מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה, שומרון וחבל עזה. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע בדרך כלל משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון, השפעה שמתגברת נוכח הסגרים שהוטלו עקב מלחמת "חרבות ברזל", כמפורט בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון להלן.

7.2.5 היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות, כמתואר לעיל, ואופן התנהלותם (לרבות חוסר התיאום השורר ביניהם לעתים) מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל

של פרויקטים וכן את עלותם, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזומם וביצועם של פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים, מגיע לכדי מספר שנים.

7.2.6 א.ש.י. ופרשקובסקי פרו הינן קבלן רשום בפנקס הקבלנים, על פי חוק רישוי קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969. בהתאם לתקנות שהותקנו מכוח החוק האמור, נקבע להן על ידי רשם הקבלנים הסיווג שלהן:

שם החברה/קבלן	ענף	סמל	חברה	סוג	היקף כספי (אלפי ש"ח)
א.ש.י.	בניה	100	ג	5	ללא הגבלה
פרשקובסקי פרו	בניה	100	ג	5	ללא הגבלה

למיטב ידיעת החברה ולתאריך הדוח, עומדות א.ש.י. ופרשקובסקי פרו בכל הקריטריונים שנדרשו על פי הסיווגים, כאמור לעיל.

מעמדן של א.ש.י. ופרשקובסקי פרו כקבלן רשום הינו עצמאי ואינו תלוי בזהותם או בניסיונם של הדירקטורים שלהן או של העובדים שהן מעסיקות אולם הוא תלוי בכך שבחברה יועסקו אנשי מקצוע בהתאם לנדרש על פי החוק.

7.2.7 בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, על החברה למסור לממונה במשרד הבינוי והשיכון דיווח על כל מכירת דירה, לרבות פרטים בדבר המכירה והבטחות שניתנו לרוכש. בהתאם לתיקון שחל בחוק האמור שנכנס לתוקף בשנת 2012, ככל שהחברה לא מוסרת דיווח זה ו/או שהדיווח נמסר באיחור, ניתן להטיל על החברה עיצום כספי בהתאם לקבוע בחוק האמור.

7.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

בשנתיים האחרונות, על רקע העלייה בסביבת הריבית ואתגרי המשק בעקבות מלחמת "חרבות ברזל", חל מעבר משמעותי של יזמי המגורים לעסקאות במתווה 80-20 (ולעיתים אף 90-10). במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים משלמים מקדמה של 10% או 20% (בהתאם לסוג העסקה) בלבד ממחיר הדירה, כאשר יתרת התשלום נדחית למועד האכלוס, בשונה מהמצב שהיה מקובל בעבר, לפיו התשלום מתבצע בהתאם להתקדמות הבנייה. כמו כן, פעמים רבות יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדד אחר, ואף ניתן סבסוד משמעותי של ריבית המשכנתא. בהתאם לחישובים כלכליים, מרכיב ההנחה הגלום בעסקאות אלו נע בין 3.5% ל-7% ממחיר המכירון של הדירה.

כדי להתמודד עם אתגרי המימון, היזמים מפנים את הרוכשים לקבלת "הלוואות קבלן" (הלוואות בולט) מבנקים למשכנתאות, במסגרת מנגנון מימוני המשרת את האינטרסים של כל הצדדים בעסקה. הרוכשים חותמים על "מבצע מימון נוסף" במסגרתו הם מקבלים הלוואת משכנתא מסוג בולט, שייחודה בכך שאין בה החזר חודשי מצד הרוכש ועלויות המימון משולמות על ידי היזם מראש עבור הרוכש. גובה ההלוואה, הנקבע על ידי היזם, עומד בדרך כלל על כ-30% עד 40% ממחיר הדירה, ובכל מקרה אינו חורג מתקרת המשכנתא שהרוכש יכול לקבל. הרוכשים, שעל שמם רשומות ההלוואות, מעבירים את סכום הלוואת הבולט ליזמים ומקבלים בתמורה ערבות חוק מכר. מנגנון זה מאפשר ליזמים להוזיל משמעותית את עלויות המימון ביחס לעלות המימון הגבוהה המוצעת על ידי הבנקים בהלוואות רגילות. מבחינת הבנקים, העסקה אטרקטיבית שכן היא מאפשרת להם להגדיל את נתח שוק המשכנתאות שלהם, תוך הימנעות מהקצאת הון עסקי לזים והתרחקות ממגבלת הנדל"ן הענפית. המעבר למודל זה, שבו הלוואות הבולט מהוות, נכון לחודש נובמבר 2024, למעלה מ-15% מהמשכנתאות החדשות (לאחר שהיקפן יותר מהכפיל את עצמו בהשוואה לתקופות קודמות) מגדיל משמעותית את סיכון הנזילות של היזמים ומציב בפניהם מספר סיכונים מרכזיים: ראשית, קיים סיכון מהותי של ביטול עסקאות על ידי רוכשים, במיוחד בתרחיש של ירידת מחירים בשוק הנדל"ן או הרעה במצב הכלכלי של הרוכשים, כאשר הפיצוי המוסכם המקובל

של 10% עלול שלא לכסות את הנזק הכלכלי לזים. שנית, קיים חוסר ודאות מהותי לגבי תנאי ההלוואה העתידיים שיקבלו הרוכשים ויכולתם לעמוד בהם. הרוכשים עלולים להתמודד עם קשיים במימון יתרת התשלום לזים, הכוללת הן את התמורה שטרם העבירו והן את מחזור המשכנתא שנלקחה כבולט. סיכונים אלה מקבלים משנה תוקף בתנאי אי-ודאות, כמו המצב הנוכחי בישראל. לתיאור נוסף של ההתפתחויות בתחום הנדל"ן היזמי והקמת פרויקטים של בניה למגורים בישראל בהם פועלת החברה בישראל, בשנת 2025, לרבות הוראת שעה של בנק ישראל מיום 23 במרץ 2025, במסגרתה הוטלו מגבלות על מכירות דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות מסוג בולט או בלון באמצעות הוראת שעה, וזאת עד לסוף שנת 2026 - ראו סעיף 6.7 לעיל.

7.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

- ❖ מיקומם של המקרקעין- פרויקטים לבניה בעיקר באזורי ביקוש ולאחר בדיקה מקדמית של אנשי מקצוע.
- ❖ איתנות פיננסית.
- ❖ ידע ומוניטין בתחום הקמת מבני מגורים הכוללים מערך בניה יעיל וידע נרחב בהיבטי תכנון ובניה.
- ❖ קידום מכירות ופעולות פרסום ושיווק.

7.5 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים בהם

מחסומי כניסה

- ❖ מספר הגורמים הפועלים בשוק הנדל"ן הינו רב ומגוון.
- ❖ להערכת החברה, חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום הבניה בישראל הינו קבלת רישיון כקבלן מאושר על ידי רשם הקבלנים המסווג בהתאם לאופי עבודות הבניה.
- ❖ בנוסף, קיימים בתחום היזום והקמת פרויקטים למגורים מספר חסמים בלתי פורמאליים ובכללם, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים את מימון הפעולות בתחום בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן קיימת חשיבות לידע, ניסיון בתחום, מוניטין חיובי בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.

מחסומי יציאה

- ❖ משך הביצוע בפרויקטים השונים משתרע על פני מספר שנים.
- ❖ אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר (דירות)") הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.

7.6 מוצרים תחליפים למוצרי תחום הפעילות

- ❖ דירות יד שנייה מהוות מוצר חלופי למוצרי תחום הפעילות.
- ❖ דירות להשכרה לטווח ארוך.

8. פרויקטים שהוכרה הכנסה בגינם בתקופה השוטפת

להלן נתונים בדבר הכרה בהכנסה מפרויקטים ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025, 2024 ו-2023 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים															מועד סיום הבנייה (בפועל/ צפי)	מועד תחילת הבניה	מועד רכישת הקרקע	שם הפרויקט, מיקום הפרויקט וחלק החברה בו
2023					2024					2025								
שיעור הרווח הגולמי (%)	רווח (הפסד) גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מס' יחידות מכורות/מ"ר מכורים ושיעור הביצוע לפיו הוכרה ההכנסה בדוחות הכספיים	שיעור הרווח הגולמי (%)	רווח (הפסד) גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מס' יחידות מכורות/מ"ר מכורים ושיעור הביצוע לפיו הוכרה ההכנסה בדוחות הכספיים	שיעור הרווח הגולמי (שיעור רווח גולמי מצטבר מהפרויקט) (%)	רווח (הפסד) גולמי שהוכר	עלויות שנזקפו לדוחות הכספיים	הכנסות שנזקפו לדוחות הכספיים	מס' יחידות מכורות/מ"ר מכורים ושיעור הביצוע לפיו הוכרה ההכנסה בדוחות הכספיים				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21.9% (21.9%)	33,936	120,919	154,855	9,720 מ"ר (79% ביצוע)	צפי 12/2027	2/2023	8/2019	הרצליה סאטגייט משרדים ומסחר שלב א' (100%)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29.3% (29.3%)	4,353	10,494	14,847	41 (12.3% ביצוע)	צפי 6/2029	10/2025	1/2021	אשדוד נאות פרס שלב א' (100%)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	- (-)	(34,918)	52,315 (כולל הפרשה להפסד בגין כל 302 יח"ד של מחיר למשתכן)	17,397	283 יח"ד (6.4% ביצוע)	צפי 3/2029	5/2025	12/2019	חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)
250.1% (31.9%)	24,253	(14,556)	9,697	322 יח"ד (100% ביצוע)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3/2023	6/2020	12/2018	פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרשים 208-209 (100%)
117.9% (41.3%)	8,773	(1,335)	7,438	81 יח"ד (100% ביצוע)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2/2023	7/2020	8/2018	פרשקובסקי בנווה דורון החדשה מערב רמלה מגרש 308 בנין 24 (100%) באמצעות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים															מועד סיום הבנייה (בפועל/ צפי)	מועד תחילת הבניה	מועד רכישת הקרקע	שם הפרויקט, מיקום הפרויקט וחלק החברה בו
2023					2024					2025								
																		חברת הנכדה נתיבי דור (בנווה דורון)
40.8% (37.2%)	51,784	75,159	126,943	151 יח"ד (100% ביצוע)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12/2023	11-12/2021	12/2019	פרשקובסקי בנווה דורון מערב רמלה מגרשים 102-105 (100%)
75.7% (30.1%)	5,507	1,768	7,275	43,635 מ"ר (100% ביצוע)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3/2023	8/2020	6/2018	מתחם האלף בראשון לציון (משרדים, מסחר וחניון) 100% באמצעות חברת הבת פרשקובסקי (מניבים)
33.1% (33.1%)	6,742	13,608	20,350	29 יח"ד (37.1% ביצוע)	36.8% (35.9%)	28,207	48,546	76,753	63 יח"ד (70% ביצוע)	32.7% (34.9%)	14,398	29,586	43,984	64 יח"ד (98.5% ביצוע)	1/2026	10/2022	6/2020	פרשקובסקי בן שמש בניינים D+B (100%)
25.4% (25.4%)	3,146	9,264	12,410	21 יח"ד (10.2% ביצוע)	21.2% (22.6%)	5,380	19,953	25,333	33 יח"ד (22.6% ביצוע)	24.1% (23.7%)	26,553	83,742	110,295	39 יח"ד (61.3% ביצוע)	צפי 12/2026	4/2023	החל מחודש 11/2018 החתימה החברה את בעלי הקרקע. בחודש 12/2022 רכשה החברה את היחידה ה-55 ובכך הושלמו ההתימות	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)
17.0% (17.0%)	7,203	35,115	42,318	106 יח"ד (19.1%)	21.9% (21.1%)	46,794	166,611	213,405	171 יח"ד (69.5%)	30.5% (25.0%)	54,416	123,729	178,145	197 יח"ד (99.3%)	1/2026	6/2023	7/2021	חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים															מועד סיום הבנייה (בפועל/ צפי)	מועד תחילת הבניה	מועד רכישת הקרקע	שם הפרויקט, מיקום הפרויקט וחלק החברה בו
2023					2024					2025								
14.6% (14.6%)	2,768	16,197	18,965	31 יח"ד (18%)	20.2% (19.5%)	26,753	105,497	132,250	65 יח"ד (64.7%)	23.2% (21.6%)	49,120	162,997	212,117	99 יח"ד (100%)	11/2025	9/2023	10/2020	הרצליה רש"ל (71.4%)
13.5% (13.5%)	1,025	6,586	7,611	4 יח"ד (63.6%)	8.0% (10.7%)	627	6,253	7,880	5 יח"ד (100%)	1.1% (9.2%)	31	2,763	2,794	6 יח"ד (100%)	12/2024	1/2023	בין חודש 10/2014 לחודש 1/2018 נחתמו לגבי המגרש מספר עסקאות רכישה במזומן וקומבינציה	באר יעקב בוטיק (100%)

סה"כ מביצוע עבודות			שירותי בניה בעסקאות קומבינציה ופינוי בינוי			שירותי בניה עבור בעלי קרקע			
לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	
52,932	82,834	183,733	16,501	31,786	57,312	36,431	51,048	126,421	הכנסות
39,784	59,772	140,623	14,350	25,692	42,363	25,434	34,080	98,260	הוצאות
13,148	23,062	43,110	2,151	6,094	14,949	10,997	16,968	28,161	רווח גולמי

9. פרויקטים בהקמה (נכון ליום 31.12.2025)

פרויקט נדל"ן יזמי בהקמה, הינו - פרויקט בו מתקיימים כל אלה: (א) הקמת הפרויקט החלה לפני ה-31 בדצמבר 2025 ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו; (ב) הקמת הפרויקט לא הסתיימה עד ליום 31.12.2025.

9.1 נתונים כלליים על הפרויקטים:

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מ"ר לבניה		עלות מצטברת (מלאי בניינים בהקמה ועלות מכירת הדירות) ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	שיעור השלמה של הפרויקט	שיעור ביצוע תזרימי	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום הבנייה הצפוי	מועד סיום מכירות צפוי	פרויקט בליווי בנקאי	שיעור עלויות לגביהן קיימים הסכמים סגורים ומחייבים מתוך סך העלויות הצפויות בפרויקט	מספר יחידות דיור/מ"ר שנמכרו עד ליום 31.12 בכל אחת מהשנים (במצטבר)			מספר יחידות דיור/ מ"ר ממוצע ליחידת דיור
			מ"ר ממוצע ליחידת דיור	מספר יחידות דיור/ מ"ר									2023	2024	2025	
פרויקטים בהם לחברה זכויות בקרקע																
פרשקובסקי בון שמן בניינים D+B (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בבן שמן)	-	מגורים	66 יח"ד	124	94,710	98.5%	96%	אוקטובר 2022	הסתיים בינואר 2026	יוני 2026	כן	100%	29	63	64	-
פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)	-	מגורים	52 יח"ד (הפרויקט כולל 106 יח"ד מתוכן 54 יח"ד יימסרו לבעלי הקרקע ו- 52 יח"ד למכירה ע"י החברה)	92	235,834	61.3%	60%	אפריל 2023	דצמבר 2026	דצמבר 2026	כן	93%	21	33	39	-
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	-	מגורים	204 יח"ד	122	337,237	99.3%	99%	יוני 2023	הסתיים בינואר 2026	יוני 2026	כן	100%	106	171	197	2
הרצליה סאוטגייט שלב א' (54%)	-	משרדים ומסחר	24,932 מ"ר של משרדים ומסחר	166 מ"ר למשרד ממוצע וקומת מסחר של כ- 2,320 מ"ר	287,337	79.0%	76.4%	מרץ 2023	דצמבר 2027	דצמבר 2027	כן	90%	-	-	9,720 מ"ר	51 מ"ר

מספר יחידות דיור שנמכרו החל מיום 1.1.26 ועד ליום 28.2.26	מספר יחידות דיור/מ"ר שנמכרו עד ליום 31.12 בכל אחת מהשנים (במצטבר)			שיעור עלויות לגביהן קיימים סגורים ומחייבים מתוך סך העלויות הצפויות בפרויקט	פרויקט בליווי בנקאי	מועד סיום מכירות צפוי	מועד סיום הבנייה הצפוי	מועד תחילת הפרויקט	שיעור ביצוע תזרימי	שיעור השלמה הנדסי של הפרויקט	עלות מצטברת (מלאי בניינים בהקמה ועלות מכירת הדירות) ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	מ"ר לבניה		סוג הפרויקט	תיאור בדוח בסעיף	שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו
	2025	2024	2023									מ"ר ממוצע ליחידת דיור	מספר יחידות דיור/ מ"ר			
-	41	-	-	21%	כן	יוני 2029	יוני 2029	אוקטובר 2025	-	12.3%	200,415	119	230 יח"ד	מגורים	11.1(א)	אשדוד נאות פרס שלב א' (100%)
25	283	-	-	51%	כן	מרץ 2029	מרץ 2029	מאי 2025	5%	6.4%	192,570	120	302 יח"ד משתכן ועוד 151 יח"ד שוק חופשי	מגורים	11.1(ב)	חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)
-	-	-	-	10%	כן	יוני 2030	יוני 2030	נובמבר 2025	-	טרם החל ביצוע משמעותי	195,585	גודל ממוצע של יח"ד כ-54 מ"ר גודל ממוצע של קומת משרדים כ-1,425 מ"ר	240 יח"ד ו-18,529 מ"ר משרדים	מגורים ומשרדים	-	שער העיר רחובות- שלב א' (100%)
-	-	-	-	90%	כן	מרץ 2028	מרץ 2028	דצמבר 2025	-	טרם החל ביצוע משמעותי	153,821	גודל ממוצע של יח"ד כ-50 מ"ר גודל ממוצע של קומת משרדים כ-1,930 מ"ר	93 יח"ד ו-10,977 מ"ר של משרדים (הפרויקט כולל 128 יח"ד ו-15,422 מ"ר של משרדים מתוכם 93 יח"ד ו-10,977 מ"ר, בהתאמה, לשיווק ע"י החברה)	מגורים ומשרדים	11.1(ג)	הרצליה סאוטגייט שלב ב' (71%)

9.2 נתונים כספיים ליום 31.12.2025 וצפויים לגבי הפרויקטים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	עלות מצטברת ליום 31 בדצמבר 2025			סה"כ השקעות עד ליום 31.12.2025	הכנסות צפויות		מקדמות מרוכשי דירות שנתקבלו עד ליום 31 בדצמבר 2025	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ העלויות הצפויות	סך רווח גולמי צפוי (כולל רווח גולמי שכבר הוכר)	שיעור רווח גולמי צפוי לפרויקט כולו
		קרקע	עלויות בניה	פיתוח ואחרות		חוזים שנחתמו (לא כולל מקדמות ששולמו)	מלאי					
פרשקובסקי בבן בניינים D+B (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בבן שמן)	-	12,110	59,095	23,505	94,710	73,909	4,248	73,715	151,872	98,871	53,001	34.9%
פרויקט HAGADA בני דן תל אביב ** (100%)	-	1,500	78,265	156,069	235,834	172,081	*198,046	68,998	439,125	332,093	107,032	24.4%
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	-	125,247	170,538	41,452	337,237	183,745	18,679	253,182	455,606	342,546	113,060	24.8%
הרצליה סאוטגייט שלב א' (54%)	-	160,583	79,183	47,571	287,337	141,964	275,680	54,054	471,698	374,880	96,818	20.5%
אשדוד נאות פרס שלב א' (100%)	11.1(א)	119,042	27,990	53,383	200,415	107,487	456,730	13,217	577,434	446,319	131,115	22.7%
חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)	11.1(ב)	44,067	28,480	120,023	192,570	202,928	441,781	68,908	713,617	602,210	111,407	15.6%
שער העיר רחובות- שלב א' (100%)	-	180,000	-	15,585	195,585	-	630,442	-	630,442	497,245	133,197	21.1%
הרצליה סאוטגייט שלב ב' (71%)	11.1(ג)	138,409	-	15,412	153,821	-	390,522	-	390,522	294,211	96,311	24.7%

* מורכב ממלאי בסך של כ- 90,780 אלפי ש"ח והכנסות משירותי בנייה בסך של כ- 107,266 אלפי ש"ח.
 ** כולל הכנסות ועלויות בגין מתן שירותי בניה.

נתונים כספיים צפויים נוספים על הפרויקטים (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	הון עצמי נדרש על פי הסכם ליווי (שיעור הון עצמי שהושקע) נכון ליום 31.12.2025	רווח גולמי שהוכר ברו"ה	רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח כלכלי צפוי (רווח גולמי בניכוי הוצאות שיווק ובניכוי הוצאות מימון שנרשמו לאחר הוצאת היתרי בנייה)	יתרת עודפים צפויה (רווח כלכלי והון עצמי)
פרשקובסקי בבן שמן בניינים D+B (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בבן שמן)	-	14,900 (100%)	50,785	2,216	53,001	49,936	64,836
פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)	-	35,443 (100%)	55,366	51,666	107,032	98,776	134,219
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	-	60,335 (100%)	108,413	4,647	113,060	91,133	151,468
הרצליה סאוטגייט שלב א' (54%)	-	99,521 (100%)	33,936	62,882	96,818	84,645	184,166
אשדוד נאות פרס שלב א' (100%)	11.1 (א)	65,700 (100%)	4,353	126,762	131,115	85,079	150,779
חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)	11.1 (ב)	62,000 (100%)	(34,918)	146,325	111,407	84,953	146,953
שער העיר רחובות- שלב א' (100%)	-	*72,137 (75%)	-	133,197	133,197	70,409	142,546
הרצליה סאוטגייט שלב ב' (71%)	11.1 (ג)	**76,072 (**)	-	96,311	96,311	80,838	156,910

*סך של 72,137 אלפי ש"ח מהווים חלק יחסי מההון העצמי הנדרש לחלק של הנדל"ן היזמי בפרויקט. ההון העצמי המלא הנדרש בהתאם להסכם ליווי עומד על סך של 159,400 אלפי ש"ח ומשמש לטובת מימון שלבים א'1+א'2 בפרויקט שכוללים בנוסף ל- 240 יחיד ו-18,529 מ"ר למכירה (הכוללים במגזר נדל"ן יזמי בישראל ומוצגים בסעיף 9 לעיל ולהלן) גם בנייה של 468 יחיד להשכרה (המוצגים תחת מגזר דיור להשכרה בישראל) וכ-1,400 מ"ר של שטחי מסחר להשכרה (המוצגים תחת מגזר נדל"ן להשקעה נכסים מניבים בישראל).
**מדובר בהון עצמי שהושקע ללא קשר לדרישות הבנק מכח הסכם ליווי, שכן טרם נחתם הסכם ליווי לשלב ב' של הפרויקט.

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע (בטבלאות שלעיל) בדבר ההכנסות הצפויות, עלויות צפויות, שיעור רווח גולמי ושיעור רווח יזמי צפויים לפרויקטים, מועד סיום מכירות צפוי ומועד סיום הבנייה הצפוי לפרויקט, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב, בין היתר ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים בפרויקטים עצמם וכן של דירות דומות לדירות העתידות להיבנות בפרויקטים אלה, באזורים דומים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה

בעלויות הביצוע של הפרויקטים ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור.

9.3 נתונים בדבר המכירות של החברה בכל אחד מהפרויקטים שבהקמה:

שם הפרויקט מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	מס' בפרויקט יח"ד/מ"ר	סה"כ יחידות דיור/ מ"ר שנמכרו		סה"כ היקף חוזים חתומים (באלפי ש"ח)		צפי למסירה
			ליום 31.12.2025	ליום 28.2.2026	ליום 31.12.2025	ליום 28.2.2026	
פרויקטים בהם לחברה זכויות בקרקע							
פרשקובסקי בבן שמן בניינים D+B (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בבן שמן	11.1(א)	66	64	64	*147,453	*147,453	החל מינואר 2026
פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)	11.1(ב)	52	39	39	241,079	241,079	דצמבר 2026
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	11.1(ג)	204	197	199	441,440	436,927	החל מינואר 2026
הרצליה סאוטגייט שלב א' (54%)	11.1(ד)	24,932 מ"ר של משרדים ומסחר	9,720 מ"ר	9,771 מ"ר	197,148	196,018	דצמבר 2027
אשדוד נאות פרס שלב א' (100%)	11.1(ה)	230	41	41	120,704	120,704	יוני 2029
חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)	11.1(ו)	453	283	308	288,802	271,836	מרץ 2029
שער העיר רחובות- שלב א' (100%)	11.1(ז)	240 יח"ד ו-18,529 מ"ר של משרדים	-	-	-	-	יוני 2030
הרצליה סאוטגייט שלב ב' (71%)	11.1(ח)	93 יח"ד ו-10,977 מ"ר של משרדים	-	-	-	-	מרץ 2028
סה"כ פרויקטים בביצוע		1,338 יח"ד ו-54,438 מ"ר של משרדים ומסחר	624 יח"ד ו-9,720 מ"ר	651 יח"ד ו-9,771 מ"ר	1,436,626	1,414,017	

*כולל הכנסות בגין חוזה שבוטל.

9.4 נתונים בדבר צפי מועדי הכרה בהכנסות בגין חוזי מכירה מחייבים וצפי פריסת מקדמות צפויות נכון ליום 31.12.2025 :

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	סה"כ חוזי מכירה מחייבים סה"כ הכנסות שהוכרו/ צפויות שיוכרו בגין	סה"כ מקדמות שהתקבלו/ צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שהוכרו/ צפויות שיוכרו בגין	סה"כ הכנסות / מקדמות שהתקבלו עד ליום 31.12.2025	סה"כ הכנסות / צפויות / מקדמות צפויות שנת 2026	סה"כ הכנסות / צפויות / מקדמות צפויות שנת 2027	סה"כ הכנסות / צפויות / מקדמות צפויות שנת 2028 ואילך	סה"כ
פרשקובסקי בבן שמן בניינים D+B (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בבן שמן)	סה"כ חוזי מכירה מחייבים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/ צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שהוכרו/ צפויות שיוכרו בגין	145,413	43,396	-	-	147,453
				73,715	73,738	-	-	147,453
פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)	סה"כ חוזי מכירה מחייבים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/ צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שהוכרו/ צפויות שיוכרו בגין	147,781	93,298	-	-	241,079
				68,998	172,081	-	-	241,079
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	סה"כ חוזי מכירה מחייבים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/ צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שהוכרו/ צפויות שיוכרו בגין	433,868	3,059	-	-	436,927
				253,182	183,745	-	-	436,927
הרצליה סאוטגייט שלב א' (54%)	סה"כ חוזי מכירה מחייבים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/ צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שהוכרו/ צפויות שיוכרו בגין	154,855	11,760	29,403	-	196,018
				54,054	63,557	78,407	-	196,018
אשדוד נאות פרס שלב א' (100%)	סה"כ חוזי מכירה מחייבים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/ צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שהוכרו/ צפויות שיוכרו בגין	14,847	21,364	30,176	54,317	120,704
				13,217	22,994	18,106	66,387	120,704
חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) (100%)	סה"כ חוזי מכירה מחייבים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/ צפויות בגין חוזי מכירה מחייבים	סה"כ הכנסות שהוכרו/ צפויות שיוכרו בגין	17,397	50,562	95,143	108,734	271,836
				68,908	60,214	95,143	47,571	271,836

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד : המידע בדבר צפי החברה למועדי מסירת יחידות הדיור מהווה מידע צופה פני עתיד, ומשקף הערכה של החברה, המבוססת על הערכות החברה בדבר המועדים הצפויים להשלמת הבנייה וקבלת טופס 4/ תעודת גמר (טופס 5), כאשר הערכות אלו הינן על סמך ניסיון החברה בתחום, מצב שוק הדיור למגורים לתאריך הדוח, תוך כדי לקיחה בחשבון של מחירי מכירה של דירות באזורים סמוכים לפרויקט ובפרויקט עצמו שבהתבסס עליהם, בין היתר, מעריכה החברה את מועדי המסירה הנקובים לעיל.

הערכות החברה עשויות שלא להתממש והנתונים בדבר מועדי המסירה עשויים להיות בפועל שונים מאלה שהעריכה החברה, אם יחולו שינויים מהותיים בהערכות החברה שלעיל ולרבות במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל, ובאזור בו מוקם הפרויקט בפרט. כמו כן, המידע בדבר מקדמות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על פריסת התשלומים המאוחרת ביותר כפי שמתאפשרת בחוזי המכירה המחייבים. בפועל, על פי ניסיון החברה, חלק מתשלומי המקדמות משולמים במועדים מוקדמים מהמועד המאוחר הקבוע בחוזי המכירה.

9.5 ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם מלאי הדירות* של החברה, כדלקמן:

שיעור רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ מלאי ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	הפרויקט
18.2%	60,008	49,069	הרצליה גן רשל

(*) מלאי הדירות ליום 31 בדצמבר 2025, כולל 16 דירות לא מכורות בפרויקט הרצליה גן רשל. הפרויקט הסתיים (קיבל טופס 4 ועבר ביקורת חשמל). לאחר תאריך המאזן, נמכרו 3 דירות מתוך מלאי הדירות ליום 31 בדצמבר 2025.

10. פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע

10.1 פרויקט נדל"ן יזמי בתכנון, הינו- פרויקט שבנייתו טרם החלה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 והמקיים אחד מאלה: (א) להערכת הנהלת החברה, הקמתו צפויה להתחיל בשנת 2026, או - (ב) התקבל לגביו היתר בניה¹³.

• להלן פרטים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם בתכנון:

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים	מסגרת אשראי שאושרה (באלפי ש"ח)	עלויות שנצברו ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
אשדוד נאות פרס שלב ב' (100%)	11.2(א)	מגורים	ינואר 2021	זכות להירשם כבעלים לאחר פרצלציה במקרקעין	קבלת היתרי בנייה	1,145,000 אלפי ש"ח (בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם ליווי שנחתם בקשר עם שלבים א' + ב' של הפרויקט, נכון למועד הדוח יש מסגרת מימון קרקע בהיקף של 190,000 אלפי ש"ח)	160,447
קרית ההגנה מזרח רחובות מגרש 2003 (בעלות + קומבינציה) (100%)	-	מגורים	בין החודשים מאי 2022 עד ספטמבר 2024	בעלות + קומבינציה	קבלת היתר בנייה	51,000	84,008
חיפה רמת הנשיא שלב ב' (100%)	11.2(ב)	מגורים	יולי 2021	בעלות	קבלת היתרי בנייה	110,000 (בגין שלבים ב' - מגרש 101 ו-גי' מגרש 105 (ראה סעיף 10.2 בדבר עתודות קרקע להלן))	79,178
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1072 מגורים (בעלות + קומבינציה) (49% (100%)	-	מגורים	בין החודשים נובמבר 2020 עד ספטמבר 2023	בעלות + קומבינציה	קבלת היתר בנייה	---	47,677
הרצליה גליל-ים מגרשים 105,111,112 (100%)	11.2(ג)	מגורים	דצמבר 2022	חכירה	קבלת היתר בניה (נכון למועד פרסום הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון (והחלו העבודות)	245,000	355,850
ראשון לציון - חצבים - פרויקט במסלול "מחיר מטרה" (100%)	-	מגורים	דצמבר 2023	חכירה	קבלת היתר בניה	46,300	68,832

¹³ הגדרה זו הינה בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך.
7/108/1536

שם הפרויקט	מס' יחידות דיור מ"ר למכירה	היקף ההכנסות הצפוי מהפרויקט (באלפי ש"ח)	היקף העלויות הצפוי לפרויקט	הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט	הרווח הגולמי לאור שינויים ביתרת עלויות בניה צפויות						הרווח הגולמי לאור שינויים במחירי מכירה של יתרת המלאי		
					עליה			ירידה			עליה		
					15%	10%	5%	15%	10%	5%	15%	10%	5%
אשדוד נאות פרס שלב ב' (100%)	230 יח"ד	598,394	452,423	145,971	131,373	116,774	102,175	160,570	175,169	189,768	235,731	116,052	86,132
קרית ההגנה מזרח רחובות מגרש 2003 (בעלות + קומבינציה) (100%)	92 יח"ד	251,763	213,099	38,664	32,209	25,755	19,300	45,119	51,573	58,028	74,699	26,652	14,640
חיפה רמת הנשיא שלב ב' (100%)	238 יח"ד	554,413	456,822	97,591	78,709	59,826	40,944	116,473	135,355	154,237	180,753	69,870	42,149
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1072 מגורים (בעלות + קומבינציה) (49%) (100%)	45.3 יח"ד	220,531	183,128	37,403	30,630	23,858	17,085	44,176	50,948	57,721	70,483	26,376	15,350
הרצליה גליל-ים מגרשים 105,111,112 (100%)	206 יח"ד	775,719	620,930	154,789	141,536	128,282	115,028	168,044	181,298	194,551	271,147	116,004	77,218
ראשון לציון – חצבים – פרויקט במסלול "מחר מטרה" (100%)	116 יח"ד	233,836	199,414	34,422	27,893	21,364	14,835	40,951	47,480	54,009	45,844	30,615	26,808
נס ציונה מגרש 4008A (50%)	11,448 מ"ר	148,196	120,301	27,895	24,274	20,653	17,031	31,516	35,138	38,759	50,124	20,485	13,076
סה"כ פרויקטים בתכנון	927.3 יח"ד ו- 11,448 מ"ר של משרדים ומסחר	2,782,852	2,246,117	536,735	466,624	396,512	326,398	606,849	676,961	747,073	928,781	406,054	275,373

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרע	מהות הזכויות בקרע	תנאים ואישורים נדרשים	מסגרת אשראי שאושרה (באלפי ש"ח)	עלויות שנצברו ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
נס ציונה מגרש 4008A (50%)	-	משרדים ומסחר	נובמבר 2021	בעלות	קבלת היתר בניה	21,720	47,876

• בטבלה שלהלן מוצגת הרגישות של הערכות החברה ביחס לרווחיות הצפויה בכל אחד מהפרויקטים שבתכנון ליום 31 בדצמבר 2025, בהתייחס להנחות של שינויים בעלויות הבניה ובמחירי המכירה:

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד: היקף המכירות הצפוי, היקף העלויות הצפוי, הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד, ומשקפים הערכה של החברה על פי המידע המצוי בידה לתאריך הדוח, המבוססת, בין היתר על מחירי מכירה של דירות באזורים סמוכים, מצב שוק הנדל"ן, לרבות שוק הדיור למגורים לתאריך הדוח, עלויות הבניה שנערכו על סמך תחשיבי עבודות והתכנון עליו התבססה החברה וכל זאת בשים לב לשלב המקדמי בו מצויים הפרויקטים, היינו קרקעות ללא היתרי בניה, טרם התקשרות עם קבלני ביצוע וטרם התקשרות בהסכם ליווי. הערכות החברה עשויות שלא להתממש, ונתוני המכירות, העלות הכוללת הצפויה, הרווח הצפוי וניתוחי

הרגישות הנ"ל, עשויים להיות בפועל שונים, אף באופן מהותי, מאלו שהעריכה החברה וזאת אם יחולו שינויים מהותיים במצב המשק בכללותו ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים באזור בו מוקם הפרויקט בפרט ו/או במחירי תשומות הבניה.

10.2 עתודת קרקע, הינה- קרקע המוצגת כמלאי או כמלאי מקרקעין שהקמת הפרויקט עליה טרם החלה ולא התקבל לגביה היתר בניה.

להלן פרטים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם עתודות קרקע :

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים	מסגרת אשראי שאושרה (באלפי ש"ח)	עלויות שנצברו ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
באר יעקב מגרש 133 - 100.9 יח"ד מתוך 174 יח"ד במגרש (100%)	11.3(א)	מגורים	דצמבר 2020	חכירה במושעא	הוצאת הפרויקט לפועל מותנה בהתקשרות בהסכם עם יתר בעלי הזכויות בקרקע ובהוצאת היתרי בנייה	55,000	89,883
חיפה רמת הנשיא שלב ג' (100%)	11.3(ב)	מגורים	יולי 2021	בעלות	קבלת היתרי בנייה	110,000 (בגין שלבים ג' מגרש 105 ו-ב' מגרש 101 (ראה סעיף 10.1 בדבר פרויקטים בתכנון לעיל))	41,918
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1061 מגורים (אופציה לעסקת קומבינציה 47.5%)	11.3(ג)	מגורים	אוקטובר 2023	אופציה לעסקת קומבינציה	מימוש האופציה וקבלת היתר בנייה	---	2,109
רחובות מזרח תמ"ל 3003 עסקאות מזומן (100%) ועסקאות קומבינציה בשיעור של 57% לחברה	11.3(ד)	מגורים ותעסוקה	יולי 2016 - דצמבר 2025	בעלות/זכות להירשם כבעלים + קומבינציה	קבלת היתרי בניה	239,000 (מורכב מ-4 מסגרות שונות בגין מגרשים שונים בבעלות החברה)	379,269
המחוגה פלורנטיין תל-אביב (25.3%) מזומן+ 69.4% קומבינציה (50.25%)	11.3(ה)	מגורים ותעסוקה ומסחר	יוני 2018 - דצמבר 2022	בעלות+ קומבינציה	השלמת רכישת יתרת 5.3% מהזכויות במגרש והוצאת היתר בנייה	40,000	73,830
נתניה מתחם העלייה- פינוי בינוי (100%)	11.3(ו)	מגורים ותעסוקה ומסחר	החתמת דיירים החל מחודש אוגוסט 2022	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	סיום החתמת 168 בעלי היחידות והוצאת היתרי בנייה.	-	2,170

10.3 פרויקטים אחרים :

להלן פרטים אודות פרויקטים שנכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינם פרויקטים אחרים :

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים	מסגרת אשראי שאושרה (באלפי ש"ח)	עלויות שנצברו ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
ראשון לציון (גוש 3924 חלקה 99) (100%)	11.4(א)	מגורים	ינואר 2002	בעלות	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	---	2,257
ראשון לציון (גוש 3633 חלקות 108, 109, 111) (61.1%)	11.4(ב)	מגורים	נובמבר 2017 ומרץ 2021	בעלות	שינוי ייעוד לתב"ע וקבלת היתר בניה	19,200	44,290
ראשון לציון "החייל האלמוני" (גוש 3925 חלקה 200) (75%)	11.3(ג)	מגורים	פברואר 2021	בעלות	אישור תב"ע והוצאת היתרי בנייה (צפוי להיות חלק מפרויקט פינוי בינוי בשם ה"חייל האלמוני" אותו החברה מקדמת)	---	11,150
פרויקט פינוי בינוי במתחם אלי כהן-דוד רזיאל בת-ים (100%)	11.4(ד) (א)	מגורים, מסחר, תעסוקה	במהלך המחצית השנייה של שנת 2021 החלה החברה בהחתמות של בעלי הקרקע בפרויקט	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	סיום החתמת 208 בעלי היחידות, הכנת תב"ע והוצאת היתרי בנייה.	---	*
פרויקט פינוי בינוי במתחם החייל האלמוני בראשון לציון (75%)	11.4(ד) (ב)	מגורים ומסחר	במהלך שנת 2018 החלה החברה בהחתמות של בעלי הקרקע בפרויקט. בחודש פברואר 2021 חתמה החברה על הסכם לרכישת 75% מהזכויות בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון שמהוות חלק ממקרקעי הפרויקט וכן חתמה על הסכם שיתוף עם צד ג' לפעול במשותף ביחס של 75% החברה ו- 25% צד ג' לקידום הפרויקט.	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	סיום החתמת 196 בעלי היחידות, הכנת תב"ע והוצאת היתרי בנייה.	---	*
פרויקט פינוי בינוי במתחם ג'סי כהן בחולון (100%)	11.4(ד) (ג)	מגורים	במהלך המחצית השנייה של שנת 2018 החלה החברה בהחתמות של בעלי הקרקע בפרויקט	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	סיום החתמת 238 בעלי היחידות, אישור תב"ע והוצאת היתרי בנייה.	---	*

שם הפרויקט, מיקומו וחלק החברה בו	תיאור בדוח בסעיף	סוג הפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מהות הזכויות בקרקע	תנאים ואישורים נדרשים	מסגרת אשראי שאושרה (באלפי ש"ח)	עלויות שנצברו ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)
פרויקט פינני בינוי רבי מאיר בעל הנס - באר יעקב (100%)	11.4(ד) (ד)	מגורים	במהלך שנת 2022 החלה החברה בהחתמות של בעלי הקרקע בפרויקט	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינני בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	סיום החתמת 64 בעלי היחידות, הכנת התוכנית הספציפית לשני המתחמים והוצאת היתרי הבנייה	---	*
פרויקט פינני בינוי הברון לציון (100%)	11.4(ה) (ה)	מגורים	במהלך שנת 2023 החלה החברה בהחתמות של בעלי הקרקע בפרויקט	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינני בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	סיום החתמת 84 בעלי היחידות, בחינת שילוב של בניינים סמוכים בהתאם להוראות תמ"א 70, הכנת תב"ע והוצאת היתרי הבנייה	---	*

*עד לשלב של וודאות גבוהה לגבי יציאתם של הפרויקטים אל הפועל, העלויות בגינם נרשמו כהוצאות בדוח רווח והפסד.

פרטים על פרויקטים בהקמה, בתכנון ועתודות קרקע

11.

בהתאם לאמור בשו"ת 105.20 שפרסמה רשות ניירות ערך, בדוח זה יינתן גילוי אודות פרויקטים שנבחרו על ידי החברה כמהותיים מאוד. מבחן המהותיות היחיד שחל על הפרויקטים של החברה מתוך שלושת מבחני המהותיות הקבועים בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה בחודש פברואר 2016 ע"י רשות ניירות ערך ("הנחיית נדל"ן יזמי"), הינו מבחן ההכנסות כאשר הפרויקטים שנבחרו בדוח זה הינם פרויקטים אשר עומדים בתנאים הקבועים בסעיף (1)(א) ו-(ב) בהגדרת המנח"ס נדל"ן יזמי מהותי מאוד" בהנחיית נדל"ן יזמי. החברה בחרה להציג את חמשת הפרויקטים שקיבלו את הציון הגבוה ביותר במבחן ההכנסות, כאשר פרויקט נאות פרס באשדוד מוצג על שני שלביו (שלב א' בביצוע ושלב ב' בתכנון), כך שבפועל ניתן גילוי על שישה פרויקטים כמהותיים מאוד.

11.1 פרויקטים בהקמה (יחידות דיור בהקמה נכון ליום 31.12.2025)

(א) פרויקט מהותי מאוד – מתחם הרובע המיוחד נאות פרס אשדוד שלב א' - 230 יח"ד -100%-

הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
מתחם הרובע המיוחד נאות פרס אשדוד שלב א'	שם הפרויקט :
מתחם הרובע המיוחד בסמיכות לבי"ח אסותא באשדוד	מיקום הפרויקט :
בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה עם חברת האחים 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 כולו יכלול 460 יח"ד ב-4 בניינים. נכון לתאריך הדוח, החברה בונה במגרשים 616-617 (שלב א' של הפרויקט) בהתאם להיתרי בנייה שהתקבלו.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
ינואר 2021	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
כ-5,321 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
בחודש פברואר 2025 החלו עבודות חפירה ודיפון בהתאם להיתרי חפירה ודיפון שהתקבלו ובחודש אוקטובר 2025 התקבלו היתרי בנייה מלאים לבניית 230 יח"ד.	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל] :
יוני 2029	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי] :
פברואר 2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט [בפועל] :
יוני 2029	מועד סיום שיווק [צפוי] :
חברת הבת א.ש.י הינה הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
אין.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :
הפרויקט ממוקם בכניסה הדרומית לעיר, בשכונה חדשה, בסמיכות לשמורת טבע, תחנת הרכבת, בית חולים אסותא, מרכז קניות, צירי תנועה מרכזיים ובמרחק נסיעה קצרה מהים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט אשדוד הרובע המיוחד נכון ל-31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	230 יח"ד	כ- 33,039 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 3,401 מ"ר מרפסות וכ- 14,805 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
119,042	119,042	119,042	119,042	119,042	119,042	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
10,074	11,585	13,193	16,476	30,291	30,618	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	10	195	5,044	6,109	27,990	עלויות מצטברות בגין בניה
9,555	15,240	17,761	20,087	22,314	22,765	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
138,671	145,877	150,191	160,649	177,756	200,415	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	27,019	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	210,690	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	8,196	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	245,905	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	24.9%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	-	יוני 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

שנת 2025						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
30	7	3	1	41	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3,782	842	418	202	5,244	יח"ד (מ"ר)	
23,535	23,162	21,537	23,937	23,332	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח)
---	---	---	---	41	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	5,244	יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	23,332		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ש"ח)
---	---	---	---	577,435	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	---	120,704	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
---	---	---	---	13,217	מקדמות שנתקבלו עד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
---	---	---	---	20.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה מסך הכנסות צפויות(%)	
---	---	---	---	189	יח"ד (כמות)	שטחים נחתמו לגביהם
---	---	---	---	22,133	יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	158,528		סה"כ עלות מצטברת המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	---		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2026 (כמות/ מ"ר)
---	---	---	---	---		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2026 (ש"ח)

(ה) רווחיות גולמית צפויה

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	ליום 31.12.2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	577,435
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	446,320
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	131,115
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	4,353
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	126,762
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	22.7%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)	23,332
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)	20,636

(ו) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט — 100%	(באלפי ש"ח)
<u>רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)</u>	131,115
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(46,036)
<u>רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:</u>	85,079
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	65,700
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
<u>סה"כ עודפים צפויים למשיכה:</u>	150,779
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
<u>סה"כ עודפים צפויים למשיכה</u>	150,779
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
<u>סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח</u>	150,779
מועד צפוי למשיכת עודפים:	יוני 2029 - עם סיום הקמת הפרויקט ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים להלן.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	פירעון מלוא חובות וקיום התחייבויות החברה כלפי המלווה, ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות הבנקאיות וערבויות חוק המכר ואי קיומן של מסגרות אשראי כלשהן בקשר עם הפרויקט ואף שלא בקשר עם הפרויקט והתקבלה הסכמת המלווה לכך.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
השפעת ירידה של 15%	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)			
באלפי ש"ח						
58,252	81,089	103,925	126,762	149,598	172,435	195,271
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר						
163,648	151,352	139,057	126,762	114,467	102,171	89,876
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר						

(ח) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
190,448 (בגין שלבים א' +ב' של הפרויקט)	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח) :
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
121,346 (בגין שלבים א' +ב' של הפרויקט)	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
בחוודש מרץ 2021 נחתם הסכם מימון קרקע עם בנק לאומי לישראל בע"מ, שהוארך ותוקן בחודש מרץ 2023. בחודש פברואר 2025 נחתם הסכם ליווי לשלבים א' + ב' של הפרויקט.		מוסד מלווה :	
17.12.2025		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :	
בשלב מימון הקרקע, המסגרת עומדת על סך של 190,000 אלפי ש"ח. עם הכניסה לליווי בהתאם להסכם הליווי, המסגרת תגדל לסך של 1,145,000 אלפי ש"ח מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 430,000 אלפי ש"ח.		סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי) :	
-		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
פריים+0.4%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	
-		מועדי פירעון קרן וריבית :	
הון עצמי בסך 37,365 אלפי ש"ח (בהסכם הליווי דרישות ההון העצמי התעדכנו לסך של 65,700 אלפי ש"ח)		תניות פיננסיות מרכזיות :	
לשלב א' הכולל 230 יח"ד : נקבע מועד להתחלת בניית שלב א' (נמצא בביצוע) ; מכירות מוקדמות של 23 יח"ד בתמורה לסך של 57,000 אלפי ש"ח (טרם התקיים מאחר ורוב המכירות (35 יח"ד) בוצעו במתכונת של 10:90 ואינן נחשבות למכירות בהתאם לקריטריונים של הבנק).		תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :	
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא] :	

תיאור ההלוואה	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין כולל שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי קי.בי.עי (החברה המשכנת); - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחוברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	בטחונות:

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2025	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה בפרויקט	שעבודים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ב) פרויקט מהותי מאוד – חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן) - 453 יח"ד - 100%

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
חיפה מורדות לינקולן (מחיר למשתכן)	שם הפרויקט :
שכונת מורדות לינקולן חיפה	מיקום הפרויקט :
בהתאם להחלטת ועדת המכרזים של רשות מקרקעי ישראל מיום 31.12.2019, החברה זכתה במכרז "מחיר למשתכן", לחכירת מגרשים 1049-1051 ו-1056 והידועים כגוש 10732 חלקות 79, 77, 75, 45-32, 19, 15-7 ו-4 במורדות לינקולן בחיפה הכוללים זכויות לבניית 378 יח"ד, מתוכן 302 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו-76 למכירה בשוק חופשי. בשנת 2023 אושרה תב"ע ביוזמת עיריית חיפה, בה בוטלה הגדרת "סטייה ניכרת" לגבי הוספת יחידות בפרויקט וכן שונה הבינוי בפרויקט ע"י הוספת מגדל נוסף ובנייה מרקמית. בחודש מאי 2025 התקבל היתר בנייה לבניית 453 יח"ד, כאשר 302 יח"ד יהיו מיועדות למכירה במסלול של "מחיר למשתכן" ו-151 יח"ד יהיו מיועדות למכירה בשוק החופשי.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
דצמבר 2019	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
כ-19,541 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
בחודש פברואר 2025 החלו עבודות חפירה ודיפון בהתאם להיתר חפירה ודיפון שהתקבל ובחודש מאי 2025 התקבל היתר בנייה מלא לבניית 453 יח"ד.	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל] :
מרץ 2029	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי] :
אוגוסט 2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט [בפועל] :
מרץ 2029	מועד סיום שיווק [צפוי] :
חברת הבת א.ש.י הינה הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
אין.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :
הפרויקט יוקם בשכונת מורדות לינקולן בחיפה. מיקומה של השכונה, על צלע ההר המשקיף מטה לים וחולש על צירי התחבורה הראשיים של העיר, בסמיכות למת"ם, לאצטדיון סמי עופר ולפארק מדעי החיים ובמרחק של דקות נסיעה בודדות ממרכז העיר ומהנמל המתחדש. הפרויקט ייבנה במורדות הכרמל המשקיפות לים, בצלע הדרום מערבית של הרכס וסמוך לדרך פריד.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט חיפה מורדות לינקולן נכון ל-31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	453 יח"ד	כ- 63,245 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 115 מ"ר של מבני ציבור, כ- 9,608 מ"ר מרפסות וכ- 18,768 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
44,067	44,067	44,067	44,067	44,067	44,067	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
24,507	35,279	43,002	94,955	102,494	103,863	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
-	66	3,325	7,257	15,174	24,480	עלויות מצטברות בגין בניה
6,064	9,616	10,560	12,248	14,578	16,160	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
74,638	89,028	100,954	158,527	176,313	192,570	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	20,368	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	380,734	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	8,538	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	-	-	409,640	סה"כ עלות שנתרה להשלמה
-	-	-	-	-	26.6%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	-	-	מרץ 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

שנת 2025						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
---	---	238 (משתכן)	37 (משתכן) 8 (שוק) חופשי	275 (משתכן) 8 (שוק) חופשי	יח"ד (כמות)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
---	---	27,968 (משתכן)	3,446 (משתכן) 1,166 (שוק) חופשי	31,414 (משתכן) 1,166 (שוק) חופשי	יח"ד (מ"ר)	
---	---	7,433 (משתכן)	7,546 (משתכן) 24,081 (שוק) חופשי	7,433 (משתכן) 24,081 (שוק) חופשי	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (ש"ח)
---	---	---	---	283	יח"ד (כמות)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
---	---	---	---	32,580	יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	7,433 (משתכן) 24,081 (שוק) חופשי		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (ש"ח)
---	---	---	---	713,617	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
---	---	---	---	271,836	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
---	---	---	---	68,908	מקדמות שנתקבלו עד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
---	---	---	---	38.1%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה מסך הכנסות צפויות (%)	
---	---	---	---	170	יח"ד (כמות)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
---	---	---	---	42,411	יח"ד (מ"ר)	
---	---	---	---	119,201		סה"כ עלות המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
---	---	---	---	25 חוזים (משתכן)		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום

שנת 2025						
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
				2,300 מ"ר		28.2.2026 (כמות/ מ"ר)
---	---	---	---	7,377 (משותף)		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד ליום 28.2.2026 (ש"ח)

(ה) רווחיות גולמית צפויה

ליום 31.12.2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
713,617	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
602,210	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
111,407	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
*(34,918)	מתוכו, הפסד גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
146,325	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
15.6%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
13,077	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

* בתקופת הדוח נרשמה הפרשה להפסד בגין כל ההפסד הצפוי בגין דירות מחיר למשתכן בפרויקט.

(ו) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

(באלפי ש"ח)	הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 100%
111,407	רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)
(26,454)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
84,953	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
62,000	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
146,953	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
146,953	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
146,953	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
מועד צפוי למשיכת עודפים:	
מרץ 2029 - עם סיום הקמת הפרויקט ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים להלן.	

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט — 100%	(באלפי ש"ח)
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	פירעון מלוא חובות וקיום התחייבויות החברה כלפי המלווה, ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות הבנקאיות וערבויות חוק המכר ואי קיומן של מסגרות אשראי כלשהן בקשר עם הפרויקט ואף שלא בקשר עם הפרויקט והתקבלה הסכמת המלווה לכך.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 15%
השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 15%
באלפי ש"ח							
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר (למעט דירות משתכן בהן המחיר קבוע)	209,884	188,698	167,511	146,325	125,139	103,952	82,766
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	84,879	105,361	125,843	146,325	166,807	187,289	207,771

(ח) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
9,381	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
49,518	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
ביום 5.2.2020 נחתם הסכם מימון קרקע עם בנק לאומי לישראל בע"מ. במהלך השנים נחתמו הארכות ותיקונים להסכם שהאחרון בהם נחתם ביום 23.1.2024. ביום 31.3.2025 נחתם הסכם ליווי עם בנק לאומי לישראל בע"מ.		מוסד מלווה :	
בחודש דצמבר 2025		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :	
54,500 אלפי ש"ח בהסכם מימון הקרקע. 690,000 אלפי ש"ח בהסכם הליווי (מתוכה מסגרת אשראי פיננסית בסך של 279,000 אלפי ש"ח).		סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי) :	
40,145 אלפי ש"ח (מתוך המסגרת של מימון הקרקע)		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
פריים+0.4%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	

תיאור ההלוואה	
מועדי פירעון קרן וריבית :	15.1.2026 (במועד זה ההלוואה הווארחה)
תניות פיננסיות מרכזיות :	בהסכם מימון הקרקע הון עצמי בסך 9,801 אלפי ש"ח. בהסכם הליווי הון עצמי בסך 62,000 אלפי ש"ח.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :	מועד תחילת בנייה עד 1.5.2025 (הפרויקט נמצא בביצוע) מכירה מוקדמת של 85% מיחידות מחיר למשתכן בתמורה כוללת שאינה נמוכה מסך של 213,000 אלפי ש"ח ומכירה מוקדמת של 12% מיחידות שוק חופשי בתמורה כוללת שאינה נמוכה מסך של 51,000 אלפי ש"ח.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	טרם התקיימו
בטחונות :	- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין ; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה מכוח חוזה חכירה וחווה בנייה ; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס ; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחוברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט ; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.

שעבודים ומגבלות משפטיות (ט)

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2025	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה בפרויקט	שעבודים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי הסיום וההתחלה המתוכננים לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט ; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ג) פרויקט מהותי מאוד – הרצליה סאוטגייט שלב ב' - משרדים ויח"ד למכירה (71%)

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
הרצליה סאוטגייט	שם הפרויקט :
רחוב שנקר אריה, אזור התעסוקה, הרצליה. גוש 6591 חלקה 49 מגרש 4008 עפ"י תב"ע הר/מק/2030/א'.	מיקום הפרויקט :
הפרויקט כולו כולל כ- 71 אלפי מ"ר ברוטו על קרקעי למסחר, משרדים ומגורים מעל 6 קומות מרתף. בשלב א' של הפרויקט מוקמים מבנים הכוללים כ-46 אלפי מ"ר בייעוד לתעסוקה (90%) ולמסחר (10%) וכן המרתף. פרשקובסקי מניבים מחזיקה בכ- 54% מהזכויות בשלב א', כאשר היא בונה את שלב א' במלואו (54% עבורה (אגף B) ו- 46% עבור בעלי קרקע פרטיים להם היא מעניקה שירותי ביצוע (אגפים C+A)). שלב ב' של הפרויקט כולל כ- 25 אלפי מ"ר של זכויות לבנייה בייעוד לתעסוקה ולמגורים אותן פרשקובסקי מניבים בונה במלואו, כאשר הינה זכאית לכ-71% מהשטחים הנובעים מהזכויות כאמור הכוללים 93 יחידות דיור ו- 10,977 מ"ר למכירה. בגין יתרת 35 הדירות ו- 4,437 מ"ר פרשקובסקי מניבים מעניקה שירותי בנייה לצדדי ג'.	תיאור קצר של הפרויקט :
71% (במגדל המוקם בשלב ב' של הפרויקט)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
מוחזק ע"י חברת הבת פרשקובסקי מניבים.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
בחודש יולי 2019, פרשקובסקי מניבים, זכתה בהליך התמחרות שבוצע במסגרת הליך פירוק שיתוף לרכישת כ-54% מהמקרקעין (ללא זכויות במרתף) הידועים כמגרש 4008 לפי תב"ע הר/2030 ו-הר/2030א, המהווה את חלקה 49 בגוש 6591, בהרצליה (בסעיף זה: "המקרקעין"). בנוסף, בשנת 2021 פרשקובסקי מניבים רכשה מצדדי ג' ב- 2 עסקאות 56.45% משטחי החניות במרתף ו- 50% משטחי האחסנה במרתף. כמו כן, בחודש יוני 2024, אושרה תוכנית מפורטת מספר 504-0812388 הר/2472, ביחס לשלב ב' של הפרויקט, בה אושרה תוספת בנייה של כ-25,000 מ"ר של זכויות לבנייה בייעוד לתעסוקה (כ-15.4 אלפי מ"ר) ולמגורים (כ-128 יח"ד) ("תוספת הזכויות"). יצוין כי פרשקובסקי מניבים זכאית לכ-71% מהשטחים הנובעים מתוספת הזכויות כאמור. ביום 24 בנובמבר 2024, החליטה פרשקובסקי מניבים, על שינוי היעוד של שני השלבים בפרויקט, כך ששטחי הפרויקט השייכים לפרשקובסקי מניבים מוצעים למכירה חלף השכרה.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
כ-7,288 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
דצמבר 2025	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל] :
מרץ 2028	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי] :
אפריל 2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי] :
מרץ 2028	מועד סיום שיווק [צפוי] :
חברת האחזקה א.ש.י הינה הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
בעלות.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
הסכם שירותי בנייה עם יתר המחזיקים בקרקע.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :

סעיף	פרטים
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):	אין.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	אזור התעשייה הרצליה כולל בנייני משרדים מודרניים, מרביתם מעל לקומת קרקע מסחרית ומאופיין בפעילות מסחרית ערה לאורך כל שעות היממה. לפרויקט נגישות גבוהה מעצם היותו נמצא בסמוך לכביש 2 ובקרבת כביש 20.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הרצליה סאוטגייט שלב א' נכון ל-31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים ומסחר	כ- 25,602 מ"ר ברוטו של מגורים ומשרדים, כ-1,258 מ"ר של מרפסות וכ- 85 מ"ר של בריכת שחייה	128 יח"ד וכ- 15.4 אלפי מטרים של משרדים (חלקה של פרשקובסקי מניבים כ- 71%)	-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2025	הנתונים לפי 71% שהינו חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
138,409	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,412	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות
-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
153,821	סה"כ עלות מצטברת
7,116	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,185	עלויות בגין פיתוח, מסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
125,907	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,182	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
140,390	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
10.4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
מרץ 2028	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט טרם החל ובהתאם בשנת 2025 טרם הוכרו הכנסות, טרם התקבלו מקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי מלא בדבר שיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח, טרם נחתמו חוזים.

(ה) רווחיות גולמית צפויה

ליום 31.12.2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
390,522	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
294,211	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
96,311	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
---	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
96,311	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
24.7%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
---	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
לגבי המשקדים כ- 18,500 אלפי ש"ח למ"ר ולגבי המגורים כ- 40,000 ש"ח למ"ר	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

* הנתונים שהחברה מציגה ביחס לרווח הגולמי הצפוי מתייחסים לרווח גולמי צפוי חשבונאי ולא יזמי, היינו, ללא התחשבות בהוצאות השיווק וללא הוצאות ריבית על הלוואות בגין התקופה שלאחר הוצאת היתר בנייה (בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 1-22). הרווח היזמי הצפוי והעודפים הצפויים הינם בסך של כ- 80.8 מיליון ש"ח ובתוספת הון עצמי של 76.1 מיליון ש"ח, סך העודפים הצפויים מסתכמים ל- 156.9 מיליון ש"ח.

(ו) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

(באלפי ש"ח)	הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 71%
96,311	רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)
(15,473)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
80,838	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
76,072	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
*-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
156,910	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:
-	החזר הלוואות מזגין/משלימי הון עצמי
-	התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)
156,910	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
-	סכומים שנמשכו עד למועד הדוח
156,910	סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח
מרס 2028 - עם סיום הקמת הפרויקט ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים להלן.	מועד צפוי למשיכת עודפים:
פירעון מלוא חובות וקיום התחייבויות החברה כלפי המלווה, ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות הבנקאיות וערבויות חוק המכר ואי קיומן של מסגרות אשראי כלשהן בקשר עם הפרויקט ואף שלא בקשר עם הפרויקט והתקבלה הסכמת המלווה לכך.	תנאים מתלים למשיכת עודפים:

*טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט, כך שלא ידועה דרישת הבנק לגבי השקעת הון עצמי בהסכם הליווי.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	
באלפי ש"ח							
37,733	57,259	76,785	96,311	115,837	135,363	154,889	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
117,370	110,350	103,331	96,311	89,282	82,272	75,253	השפעת שינוי ביתרת עלויות על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
256,259 (במסגרת הסכם ליווי של שלב א' של הפרויקט)	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
109,672 (במסגרת הסכם ליווי של שלב א' של הפרויקט)	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
ביום 8.2.2023 נחתם הסכם ליווי עם בנק לאומי לישראל בע"מ בקשר לשלב א' של הפרויקט. ביום 24.2.2025 נחתם כתב תיקון להסכם הליווי של שלב א' לטובת השינויים הנדרשים בעקבות שינוי ייעוד השטחים של פרשקובסקי מניבים למכירה חלף השכרה. במסגרת כתב התיקון אושרה בין היתר מסגרת ערבויות חוק מכר זמנית (עד לחתימת הסכם ליווי לשלבים א'+ב') בסך של 100,000 אלפי ש"ח לטובת מכירת יחידות בשלב א' של הפרויקט וכן הוגדרו תנאי מכירה כמקובל בהסכמי ליווי. טרם נחתם הסכם ליווי לשלב ב' של הפרויקט.		מוסד מלווה :	
ההלוואות נלקחו במספר פעימות בחודש דצמבר 2025.		תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :	
בשלב א' של הפרויקט 747,000 אלפי ש"ח מתוכו 321,300 אלפי ש"ח כאשראי כספי.		סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי) :	
267,982 אלפי ש"ח		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	
פריים +0.55%		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	
ההלוואות נפרעו בחודש ינואר 2025 והועמדו מחדש במועד זה.		מועדי פרעון קרן וריבית :	
בשלב א' העמדת הון עצמי* בסך של 99,521 אלפי ש"ח. לגבי שלב ב' טרם נחתם הסכם ליווי		תניות פיננסיות מרכזיות :	
לא		תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :	
לא		האם מסוג non-recourse [כן/לא] :	
בהתאם לתנאים המקובלים בבנק בקשר לשחרור עודפים.		תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	

תיאור ההלוואה	בטחונות :
- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות בעלי הקרקע במקרקעין (הן זכויות פרשקובסקי מניבים והן זכויות בעלי הקרקע הפרטיים המחזיקים ביתרת הקרקע); - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות פרשקובסקי מניבים כלפי בעלי הקרקע, לרבות לפי הסכם שירותי הבנייה, והכל כשהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; - שעבוד קבוע ראשון בדקגה על כל זכויות פרשקובסקי מניבים לפי הסכם השיתוף של החניון; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות פרשקובסקי מניבים לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות פרשקובסקי מניבים הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של פרשקובסקי מניבים כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות פרשקובסקי מניבים מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2025	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות פרשקובסקי מניבים בפרויקט	שעבודים
750,000,000 ש"ח	750,000,000 ש"ח	קבוע וראשון על זכויות בעלי הקרקע במקרקעין	אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

11.2 פרויקטים בתכנון

(א) פרויקט מהותי מאוד – מתחם הרובע המיוחד נאות פרס אשדוד- שלב ב'- 230 יח"ד -100%

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
מתחם הרובע המיוחד נאות פרס אשדוד שלב ב'	שם הפרויקט:
מתחם הרובע המיוחד בסמיכות לבי"ח אסותא באשדוד	מיקום הפרויקט:
בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה עם חברת האחים 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 כולו יכלול 460 יח"ד ב-4 בניינים. נכון לתאריך הדוח, טרם החלו העבודות במגרשים 614-615 (שלב ב' של הפרויקט).	תיאור קצר של הפרויקט:
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:
ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט:
-	ציון שמות השותפים לפרויקט:
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים:
ינואר 2021	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
כ-4,655 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט:
אפריל 2026	מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי]:
יוני 2029	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי]:
אוקטובר 2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט [בפועל]:
יוני 2029	מועד סיום שיווק [צפוי]:
חברת הבת א.ש.י צפויה להיות הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע:
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה):
אין.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר):
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט:
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין):
הפרויקט ממוקם בכניסה הדרומית לעיר, בשכונה חדשה, בסמיכות לשמורת טבע, תחנת הרכבת, בית חולים אסותא, מרכז קניות, צירי תנועה מרכזיים ובמרחק נסיעה קצרה מהים.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב):

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט אשדוד הרובע המיוחד נכון ל-31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	230 יח"ד	כ- 33,064 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 3,389 מ"ר מרפסות וכ- 12,801 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025				
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
119,042	119,042	119,042	119,042	119,042	119,042	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
10,074	11,595	13,388	16,476	15,331	15,634	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	-	1,496	עלויות מצטברות בגין בניה
9,555	15,240	17,761	20,087	22,314	24,275	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
138,671	145,877	150,191	155,605	156,687	160,447	סה"כ עלות מצטברת
	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
	-	-	-	-	42,004	עלויות בגין פיתוח, מסיים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
	-	-	-	-	237,184	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
	-	-	-	-	12,788	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
	-	-	-	-	291,976	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
	-	-	-	-	12.4%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
	-	-	-	-	יוני 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט טרם החל ובהתאם בשנת 2025 טרם הוכרו הכנסות, טרם התקבלו מקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי מלא בדבר שיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח, טרם נחתמו חוזים.

(ה) רווחיות גולמית צפויה

ליום 31.12.2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
598,394	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
452,423	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
145,972	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
145,972	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
24.4%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
21,863	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

(ו) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט 100% –	(באלפי ש"ח)
רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)	145,972
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(23,330)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:	122,642
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	-

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט — 100%	(באלפי ש"ח)
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	122,642
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	122,642
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	122,642
מועד צפוי למשיכת עודפים:	יוני 2029 - עם סיום הקמת הפרויקט ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים להלן.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	פירעון מלוא חובות וקיום התחייבויות החברה כלפי המלווה, ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות הבנקאיות וערבויות חוק המכר ואי קיומן של מסגרות אשראי כלשהן בקשר עם הפרויקט ואף שלא בקשר עם הפרויקט והתקבלה הסכמת המלווה לכך.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת ירידה של 15%	השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת ירידה של 15%
באלפי ש"ח							
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	235,731	205,811	175,891	145,972	116,052	86,132	56,212
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	102,175	116,774	131,373	145,972	160,570	175,169	189,768

(ח) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
190,448 (בגין שלבים א' + ב' של הפרויקט)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
121,346 (בגין שלבים א' + ב' של הפרויקט)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	

תיאור ההלוואה	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
בחודש מרץ 2021 נחתם הסכם מימון קרקע עם בנק לאומי לישראל בע"מ, שהוארך ותוקן בחודש מרץ 2023. בחודש פברואר 2025 נחתם הסכם ליווי לשלבים א' + ב' של הפרויקט.	מוסד מלווה:
17.12.2025	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה:
בשלב מימון הקרקע, המסגרת עומדת על סך של 190,000 אלפי ש"ח. עם הכניסה לליווי בהתאם להסכם הליווי, המסגרת תגדל לסך של 1,145,000 אלפי ש"ח מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 430,000 אלפי ש"ח.	סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי):
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים +0.4%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
-	מועדי פירעון קרן וריבית:
הון עצמי בסך 37,365 אלפי ש"ח (בהסכם הליווי דרישות ההון העצמי התעדכנו לסך של 65,700 אלפי ש"ח לטובת פתיחת הליווי של שלב א')	תניות פיננסיות מרכזיות:
<u>לשלב ב' הכולל 230 יח"ד:</u> היתר בנייה לשלב ב'; ביצוע 20% מהעבודות של שלב א'; מכירת 83 יח"ד בשלב א' בתמורה לסך של 205,500 אלפי ש"ח; מכירת 20 יח"ד בשלב ב' בתמורה לסך של 49,500 אלפי ש"ח; התחלת בניית שלב ב' עד 31.12.2026.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין כולל שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי קי.בי.עי (החברה המשכנת); - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחוברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	בטחונות:

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2025	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה בפרויקט	שעבודים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועדי הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים במועד הצפוי להוצאת היתר בנייה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ב) פרויקט מהותי מאוד – רמת הנשיא שלב ב' 238 יח"ד – 100%

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
חيفا רמת הנשיא	שם הפרויקט :
שכונת רמת הנשיא במערב העיר חיפה	מיקום הפרויקט :
בחדש יולי 2021, רכשה החברה מצד ג' מקרקעין בשכונת רמת הנשיא בחיפה עם זכויות לבניית 352 יח"ד במגרשים 101, 102 ו-105. בשלב א' של הפרויקט הוקמו 3 בניינים עם 204 יח"ד במגרש 102. במקביל כחלק משלבים ב' ו-ג', החברה קידמה תב"ע להוספת 216 יח"ד (בנוסף ל-148 יח"ד) במגרשים 101 ו-105, כך ששלבים אלו יכללו 364 יח"ד. הנתונים המפורטים בטבלאות להלן מתייחסים לזכויות הקיימות בשלב ב' של הפרויקט, הכוללות, כ-238 יח"ד במגרש 101.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
החברה רכשה את הקרקע בחודש יולי 2021.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
כ-11,078 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
יוני 2026	מועד התחלת עבודות הקמה [צפוי] :
יוני 2029	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי] :
יוני 2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי] :
יוני 2029	מועד סיום שיווק [צפוי] :
חברת הבת א.ש.י. צפויה להיות הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
בעלות/ הערות אזהרה על זכויות המוכרים.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
הנתונים המוצגים בסעיף זה הינם בגין שלב ב' של הפרויקט הכולל 238 יח"ד. בהתאם להוראות הסכם רכישת הקרקע כולה, שכללה זכויות לכ-352 יח"ד, בגין שלבים ב' ו-ג' קיימים תשלומים למוכרת המגרש בגין ניצול זכויות בנייה מעבר ל- 39,776 מ"ר (עיקרי) בשיעורים משתנים, על-פי מדרגות שהוסכמו בין הצדדים כמפורט בהסכם הרכישה.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :
הפרויקט ממוקם בשכונת רמת הנשיא במערב חיפה. השכונה הינה שכונת מגורים הנמצאת בקרבה לכביש 672 ובסמיכות לחוף הים. השכונה ברובה בנויה וכוללת בניינים חדשים מסביב לפארק "רמת הנשיא", מרכזי קניות חדשים, בתי ספר וגני ילדים. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורה, ביוב וכולי.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט רמת הנשיא חיפה שלב ב' נכון ל-31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ- 36,807 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ- 4,935 מ"ר מרפסות וכ- 12,705 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	238 יח"ד	טרם התקבל היתר בנייה לשלב ב' של הפרויקט הכולל 238 יח"ד בארבעה בניינים

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2025				
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
59,412	59,412	59,412	59,412	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,623	5,583	7,356	7,556	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
7,699	10,532	11,023	12,210	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
72,734	75,527	77,791	79,178	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	65,250	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	48,601	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	260,003	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	3,790	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	377,644	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	6%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	יוני 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט טרם החל ובהתאם בשנת 2025 טרם הוכרו הכנסות, טרם התקבלו מקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי מלא בדבר שיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח, טרם נחתמו חוזים.

(ה) רווחיות גולמית צפויה

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט	ליום 31.12.2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	554,413
עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)	456,822
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)	97,591
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)	97,591
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	17.6%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)	18,591

(ו) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט 100% –	(באלפי ש"ח)
רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)	97,591
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)	(28,700)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:	68,891
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	52,194
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	*-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה:	121,085
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	121,085
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	121,085
מועד צפוי למשיכת עודפים:	יוני 2029 - עם סיום הקמת הפרויקט ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים להלן.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	פירעון מלוא חובות וקיום התחייבויות החברה כלפי המלווה, ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות הבנקאיות וערבויות חוק המכר ואי קיומן של מסגרות אשראי כלשהן בקשר עם הפרויקט ואף שלא בקשר עם הפרויקט והתקבלה הסכמת המלווה לכך.

*טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט, כך שלא ידועה דרישת הבנק לגבי השקעת הון עצמי בהסכם הליווי.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 15%	השפעת ירידה של 15%
באלפי ש"ח						
180,753	153,032	125,311	97,591	69,870	42,149	14,429
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר						
40,944	59,826	78,709	97,591	116,473	135,355	154,237
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר						

(ח) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
41,269 אלפי ש"ח (בגין שלבים ב' + ג' של הפרויקט)	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
25,417 אלפי ש"ח (בגין שלבים ב' + ג' של הפרויקט)	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
ביום 6.10.2021 נחתם הסכם מימון לרכישת הקרקע בשלמותה (הכוללת זכויות ל-352 יח"ד) עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ. ביום 21.3.2023 נחתם הסכם ליווי בקשר עם שלב א' של הפרויקט הכולל 204 יח"ד ואילו יתרת יח"ד בשלבים ב' ו-ג' נותרו תחת הסכם מימון הקרקע. ביום 11.6.2025 המסגרת של מימון הקרקע לשלבים ב' +ג' הוגדלה לסך של 110,000 אלפי ש"ח והוארכה עד ליום 10.10.2026.		מוסד מלווה :	
11.6.2025	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :		
110,000 אלפי ש"ח	סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי) :		
68,731 אלפי ש"ח	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :		
פריים+0.5%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :		
10.10.2026	מועדי פרעון קרן וריבית :		
-	תניות פיננסיות מרכזיות :		
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא] :		
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :		
▪ שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין ; ▪ שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס ; ▪ שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט ; ▪ שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.		בטחונות :	

שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2025	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה בפרויקט	שעבודים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים במועד הצפוי להוצאת היתר בנייה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

(ג) פרויקט מהותי מאוד – הרצליה גליל ים - 206 יח"ד – 100%

(א) הצגת הפרויקט

פרטים	סעיף
הרצליה גליל ים	שם הפרויקט :
שכונת גליל ים בהרצליה	מיקום הפרויקט :
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 בייעוד למסחר. יובהר כי שטחי המסחר מיועדים להשכרה ויוצגו תחת תחום נדל"ן להשקעה. בחודש פברואר 2026, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלו העבודות.	תיאור קצר של הפרויקט :
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט :
ישירות על ידי החברה.	מבנה האחזקה בפרויקט :
-	ציון שמות השותפים לפרויקט :
-	שיטת הצגה בדוחות הכספיים :
דצמבר 2022	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
כ-7,681 מ"ר	שטח הקרקע עליה יבנה הפרויקט :
בחודש פברואר 2026 החלו עבודות חפירה ודיפון בהתאם להיתר חפירה ודיפון שהתקבל והחברה פועלת להוצאת היתר בנייה לפרויקט.	מועד התחלת עבודות הקמה [בפועל] :
מרץ 2029	מועד סיום עבודות הקמה [צפוי] :
מאי 2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט [צפוי] :
מרץ 2029	מועד סיום שיווק [צפוי] :
חברת הבת א.ש.י צפויה להיות הקבלן המבצע בפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע :
חכירה.	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכדומה) :
-	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/ פינוי בינוי/ אחר) :
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט :
אין.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין) :
שכונת גליל ים הינה שכונה שנבנתה בשנים האחרונות בהרצליה בצמוד לקיבוץ גליל ים. הפרויקט נמצא בקרבת נתיבי איילון, כביש 2 ותחנת הרכבת בהרצליה.	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט :
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב) :

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט הרצליה גליל ים נכון ל-31.12.2025			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
הפרויקט כולל גם קומת מסחר של כ-1,612 מ"ר שמוצגת תחת מגזר נכסים מניבים בישראל.	206 יח"ד	כ-25,953 מ"ר שטח דירות ברוטו, כ-2,472 מ"ר מרפסות וכ-16,800 מ"ר תת קרקעי לחניון, ושטחים טכניים.	יחידות דיור

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2025				
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	
294,149	294,149	294,149	294,149	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
16,895	16,965	17,008	17,000	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות
8	8	8	8	עלויות מצטברות בגין בניה
30,800	35,932	39,914	44,693	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
341,852	347,054	351,079	355,850	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	41,246	עלויות בגין פיתוח, מיסים, אגרות ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	213,526	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	10,307	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	-	265,079	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	18.9%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
-	-	-	מרץ 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט טרם החל ובהתאם בשנת 2025 טרם הוכרו הכנסות, טרם התקבלו מקדמות מהפרויקט וטרם ניתן לתת גילוי מלא בדבר שיווק הפרויקט. נכון למועד הדוח, טרם נחתמו חוזים.

(ה) רווחיות גולמית צפויה

ליום 31.12.2025	אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט
775,719	הכנסות צפויות בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
620,929	עלויות פרויקט צפויות (באלפי ש"ח)
154,790	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (באלפי ש"ח)
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
154,790	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה (באלפי ש"ח)
20.0%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שכבר הוכר (ש"ח)
35,530	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (ש"ח)

(ו) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

(באלפי ש"ח)	הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט — 100%
154,790	רווח גולמי חשבונאי צפוי (באלפי ש"ח)
(26,084)	הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות)
128,706	רווח כלכלי צפוי מהפרויקט:
232,409	הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח
*-	הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח
361,115	סה"כ עודפים צפויים למשיכה:

הנתונים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט – 100%	(באלפי ש"ח)
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	361,115
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-
סה"כ עודפים צפויים למשיכה למועד הדוח	361,115
מועד צפוי למשיכת עודפים:	מרץ 2029 - עם סיום הקמת הפרויקט ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים להלן.
תנאים מתלים למשיכת עודפים:	פירעון מלוא חובות וקיום התחייבויות החברה כלפי המלווה, ובכלל זה ביטולן של כל הערבויות הבנקאיות וערבויות חוק המכר ואי קיומן של מסגרות אשראי כלשהן בקשר עם הפרויקט ואף שלא בקשר עם הפרויקט והתקבלה הסכמת המלווה לכך.

*טרם נחתם הסכם ליווי לפרויקט, כך שלא ידועה דרישת הבנק לגבי השקעת הון עצמי בהסכם הליווי.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

השפעת עליה של 15%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 100% (סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר)	השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 15%
באלפי ש"ח						
271,471	232,361	193,576	154,790	116,004	77,218	38,432
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר						
115,028	128,282	141,536	154,790	168,044	181,298	194,551
השפעת שינוי ביתרת עלויות בנייה על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר						

(ח) מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט

תיאור ההלוואה			
123,441 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח):
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
149,008 אלפי ש"ח	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2024	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
ביום 15.3.2023 נחתם הסכם מימון לרכישת הקרקע עם בנק לאומי לישראל בע"מ. בימים 9.3.2025 ו-30.6.2025 נחתמו תוספות להסכם המימון.			מוסד מלווה:

תיאור ההלוואה	
תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה :	חודש דצמבר 2025
סה"כ מסגרת כולל ערבויות (במטבע המסחרי) :	245,000 אלפי ש"ח
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה :	121,630 אלפי ש"ח
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית :	פריים + 0.45%
מועדי פרעון קרן וריבית :	בחודשים ינואר ופברואר 2026 ולאחר מכן הווארכו עד לחודש מרץ 2026.
תניות פיננסיות מרכזיות :	-
תניות מרכזיות אחרות [לרבות : קצב מכירות וכדומה] :	-
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח :	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא] :	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים :	-
בטחונות :	- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין ; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס ; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט ; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ע"י השעבוד (מאוחד) (במטבע הפעילות)		סוג	
ליום 31.12.2025	לתאריך הדוח		
ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום	קבוע וראשון בדרגה על כל זכויות החברה בפרויקט	שעבודים

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד : המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט לרבות הערכות החברה בקשר עם מועד הסיום המתוכנן בפרויקט, מועד הסיום המתוכנן לשיווק הפרויקט, נתונים בדבר רווחיות גולמית צפויה וניתוחי הרגישות המוצגים לעיל, הינם בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. המידע מבוסס על מידע שקיים בחברה נכון לתאריך הדוח, כולל הערכות ותכנונים של החברה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחולו עיכובים במועד הצפוי להוצאת היתר בנייה; (2) יחולו שינויים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט בפרט; (3) יחולו שינויים בעלויות הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם (ו/או בזמינותם) ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינותו של כוח אדם ו/או התקיימות מי מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 32 להלן.

11.3 עתודות קרקע

לחברה עתודות קרקע לפיתוח ותכנון, כמפורט להלן. מעת לעת מאתרת החברה עתודות קרקע פוטנציאליות חדשות ופועלת לרכישתן בהתאם לצרכיה. להלן פרטים אודותיהן:

(א) באר יעקב מגרש 133-100.9 יח"ד

בחודש דצמבר 2020, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה במושע במגרש לבנייה רוויה של סה"כ 100.9 יח"ד בחלק בלתי מסוים והידוע כמגרש 133, חלק מחלקה 162 בגוש 4041 בבאר יעקב המיועד לבניית 174 יח"ד בבנייה רוויה. יצוין כי זכות החכירה של המקרקעין מתייחסת לחלקה היחסי של קק"ל, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית מ/4/1517 לפיה הוקצו לקק"ל זכויות להקמת 100.9 יח"ד מתוך 174 יח"ד סה"כ במגרש. החברה מקדמת את תכנון הפרויקט, כאשר הוצאתו אל הפועל כפופה בין היתר להתקשרות מול יתר בעלי הזכויות במגרש וכן בהקמת אגני ניקוז ע"י הרשות המקומית כנדרש מתניית שלביות ההיתרים בתוכנית. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 89.9 מיליון ש"ח.

(ב) חיפה רמת הנשיא שלב ג'- מגרש 126-105 יח"ד

בחודש יולי 2021, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בחוזה, לפיו, החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה במגרשים 101, 102 ו-105 בחלקות 28, 29 ו-32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה, דירה שנבנתה על ידי המוכרת בפרויקט "רמת הנשיא" בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין היו זכויות בניה מאושרות להקמת כ-352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון. בשנת 2023 התקבל היתר בנייה לשלב א' של הפרויקט הכולל 204 יח"ד שבנייתן הושלמה לאחר תאריך ההמאזן. בנוסף, כאמור לעיל, לחברה היו זכויות לבניית 148 יח"ד נוספות בשלבים ב' ו-ג' של הפרויקט. החברה פעלה לקידום תב"ע להוספת 216 יח"ד ובחודש אוקטובר 2024 אושרה התב"ע בכפוף לתיקונים, כך שבכפוף להוצאת היתרי בנייה, שלב ב' של הפרויקט הנמצא כעת בשלבי תכנון, יכלול 238 יח"ד ושלב ג' של הפרויקט יכלול 126 יח"ד.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 41.9 מיליון ש"ח.

(ג) מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1061 מגורים (אופציה לעסקת קומבינציה 47.5%)

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. בהתאם חלקה של החברה מסתכם לכ- 57 יח"ד מתוך 120 יח"ד בפרויקט. האופציה ניתנת למימוש על ידי החברה ממועד החלטה סופית של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתת היתר בנייה 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. עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח.

(ד)

רחובות מזרח תמ"ל 3003 – מזומן וקומבינציה

ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: **"התוכנית"**). עד ליום 31 בדצמבר 2025 החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ- 144 דונם (**"שטחי החברה"**). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה זכויות לבניית כ- 757.5 יח"ד למגורים וזכויות בשטח של כ- 27,240 מ"ר (כ- 18,573 מ"ר עיקרי בתוספת כ- 8,667 מ"ר שירות) בייעוד לתעסוקה. יח"ד הדיור ושטחי התעסוקה מוצגים תחת תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאחר והם מיועדים למכירה.

עלותם של המקרקעין המיועדים למכירה (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 379.3 מיליון ש"ח.

בנוסף לעסקאות לרכישת שטחי החברה כאמור לעיל, החברה התקשרה עם צדדי ג' במספר עסקאות קומבינציה ששיעור הקומבינציה בהן נקבע על 43%. בהתאם לתוכנית יוקנו למוכרים זכויות במגרשי התמורה לכ- 317.5 יח"ד למגורים כך שחלק החברה צפוי להיות כ- 181 יח"ד.

מעבר לכך, בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה ובעסקאות קומבינציה בין היתר זכויות בשטח של כ- 8,613 מ"ר (כ- 7,671 מ"ר עיקרי בתוספת כ- 942 מ"ר שירות) בייעוד למסחר, אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

כמו כן, בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה, 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.

(ה)

המחוגה פלורנטין תל-אביב (בעלות+ קומבינציה 50.25%)

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 בנייה 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.

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 73.8 מיליון ש"ח.

(ו)

נתניה מתחם העלייה- פינוי בינוי

במהלך שנת 2022, החלה החברה בהחתמת בעלי הזכויות בדירות בבניינים הממוקמים ברחוב העלייה 8-1 בנתניה על הסכם התחדשות עירונית, לפיו, בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח כמקובל בפרויקטים מסוג זה (בכפוף לאישור רשויות התכנון ובכפוף למדידה). החברה סיימה את הליכי קידום התב"ע למתחם והתוכנית אושרה ופורסמה ברשומות בתאריך 28.8.25. בהתאם לתב"ע הפרויקט כולל זכויות לבניית 672 יח"ד (מתוכן 168 יח"ד דירות לבעלי הקרקע) וכן זכויות בשטח של כ-

5,117 מ"ר בייעוד לתעסוקה ומסחר. נכון למועד הדוח, 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.

11.4 פרויקטים אחרים

(א) ראשון לציון (גוש 3924 חלקה 99) - חלק החברה 100%

ביום 23 בינואר 2002 התקשרה א.ש.י. עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 4,211 מ"ר מתוך חלקת מקרקעין הידועה כגוש 3924 חלקה 99 בשטח כולל של 13,422 מ"ר בראשון לציון (בסעיף זה: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-463 אלפי דולר ארה"ב. במועד הרכישה יעוד המקרקעין היה לנופש מטרופוליני. לאור האמור, א.ש.י. רשומה כבעלים של 4,211 מ"ר מתוך שטח המקרקעין.

כמו כן, הומלצה להפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז, תוכנית רצ/1/92/1 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית ראשון לציון לשינוי ייעוד המקרקעין מנופש מטרופוליני למגורים. בנוסף, קיימת הפקעה על חלק מהמקרקעין להרחבת כביש וכן רשומות זיקת הנאה וזכות קדימה על המקרקעין. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-2,257 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח החברה לא יכולה להעריך את זכויות הבנייה שיאשרו למקרקעין, ככל ויאשרו וכן את שינוי הייעוד ביחס למקרקעין.

(ב) ראשון לציון (גוש 3633 חלקות 108,109,111) - חלק החברה 100%

ביום 22 בנובמבר 2017 התקשרה החברה עם אחייניותיו של מר ארנון פרשקובסקי (מבעלי השליטה בחברה המכהן כנשיא החברה) בעסקה לרכישת זכויותיהן בקרקע בשטח של כ-830 מ"ר (המהווים 3.7% (2/54) מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "החלקות")) וזאת בתמורה לסך של כ-1,204 אלפי ש"ח. בגין הסכם זה הוגשו תובענות לבית המשפט, בדרישה לאכיפה מחד וביטול מאידך, בשל המחלוקת בשאלה על מי לשאת בהיטל השבחה בגין תוכניות שקיבלו תוקף עובר לחתימת ההסכם (להלן: "התובענה").

לימים, בחודש מרץ 2021 (לאחר שזכתה בחודש פברואר 2021 בהתמחרות שנערכה אצל כונס נכסים שמינה בית משפט במסגרת הליך פירוק שיתוף), חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות לכ-57.4% נוספים מהחלקות האמורות מאחיינית נוספת של מר ארנון פרשקובסקי ומצדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בתמורה לסך של כ-36.2 מיליון ש"ח (לפי שווי של 63 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות) וזאת באישור בית משפט.

בעקבות תוצאות התמחרות כאמור, הגיעו הצדדים בתובענה לפשרה, ביחס לזכויות ב-3.7% מהחלקות נשוא ההסכם מיום 22.11.2017, לפיה החברה תרכוש את הזכויות מושא ההסכם האמור במחיר שנקבע דאז, מחודש נובמבר 2017, וכי החברה תישא בהיטל השבחה גם בשל תוכניות שקיבלו תוקף לפני חתימת ההסכם כאמור.

יצוין כי יתרת כ-38.9% מהזכויות בחלקות מוחזקים בידי בעלי השליטה בחברה, איתם ערכה החברה הסכם שיתוף לצורך פיתוח הקרקע עד לאישור תביעת מפורטת לגבי המקרקעין, כאמור בתקנה 22 בפרק פרטים נוספים על התאגיד להלן.

לגבי החלקות האמורות קיימת תביעת כוללנית רצ/2030 שאושרה בחודש יולי 2017 וכן קיימת תביעת מפורטת בהכנה בשטח של כ-210 דונם בייעוד למגורים, מסחר, משרדים ודיור להשכרה לטווח ארוך במסגרת ותמ"ל,

אשר צפויה לכלול כ- 2,000 יח"ד. מתוך החלקות שנרכשו ע"י החברה כ-20 דונם צפויים להיכלל בשטחי התוכנית שנמצאת בהכנה (לחברה 61.1% מתוך 20 הדונמים) היינו כ-6% מהתוכנית. עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-44.3 מיליון ש"ח.

(ג) הרצל 112 - ראשון לציון-החייל האלמוני" חלק החברה 75%

ביום 22 בפברואר 2021, התקשרה החברה צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת 75% מזכויותיו בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון עליהם בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ- 460 מ"ר בתמורה ל- 9,375 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "המקרקעין"). בנוסף, התקשרה החברה מול אותו צד ג' בהסכם שיתוף לקידום ביצוע של פרויקט פינוי בינוי ביחס של 75% לחברה ו- 25% לצד ג' במתחם הידוע כמתחם "החייל האלמוני". ראו גם סעיף 11.4(ד)(ג) להלן. עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-11.1 מיליון ש"ח.

(ד) פרויקטים של התחדשות עירונית:**(א) פרויקט פינוי בינוי ברחובות אלי כהן ודוד רזיאל בבת-ים**

במהלך המחצית השנייה של שנת 2021, החלה החברה בהחתמת בעלי הזכויות בדירות בבניינים הממוקמים ברחובות אלי כהן ודוד רזיאל בבת-ים על הסכם התחדשות עירונית, לפיו בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח כמקובל בפרויקטים מסוג זה (בכפוף לאישור רשויות התכנון ובכפוף למדידה). כאשר נכון לתאריך הדוח, החברה החתימה את הרוב הדרוש לקידום הפרויקט.

נכון לתאריך הדוח, בנויות במתחם כ- 208 יחידות דיור המיועדות לפינוי על קרקע בשטח של כ-8.5 דונם. בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים להוצאת הפרויקט אל הפועל ובכלל זה, אישור תב"ע, אישור רשויות התכנון וקבלת היתר בנייה.

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.

בתאריך 9.12.2022 התוכנית פורסמה להפקדה. לאחר מספר הליכים ודיונים בהתנגדויות, בתאריך 12.6.23 החליטה הוועדה המחוזית על שינוי התמהיל בתוכנית. ביום 3.11.2023 פרסמה הוועדה המחוזית באתר לשכת התכנון את התוכנית לפי סעיף 106ב'. החברה הגישה התנגדות לתוכנית וביום 25.3.24 התקיים דיון בהתנגדויות.

ביום 24.6.24, לאחר דיון עם המתנגדים, קיבלה הוועדה המחוזית החלטה על ביצוע תיקונים של התוכנית. לפי ההחלטה ייתוספו למתחם האדום בו פועלת החברה 130 יחידות דיור (במקום 180 יחידות לפי ההחלטה הקודמת), לסך של 630 יחידות דיור.

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.

ביום 29.12.25 החליטה הוועדה לאשר למתן תוקף את התוכנית כאשר בין היתר החליטה הוועדה לאשר תוספת של 157 יחידות דיור למתחם ובסה"כ 657 יחידות דיור וכ-48,000 מ"ר תעסוקה ומסחר.

עיריית בת ים הגישה ערר למועצה הארצית על החלטת הוועדה המחוזית. טרם נקבע מועד לדיון.

להלן פרטים עיקריים בנוגע לפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2025																
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה (1)	ליום 31.12.2025					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	זכויות בנייה				
			שיעור שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהונו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025					מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
												כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	כמות יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
בת ים רזיאל	ברחובות אלי כהן ודוד רזיאל בת-ים	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע החל מהמחצית השנייה של שנת 2021	כ-75%	100%	-	*	-	-	הערות אזהרה בגין העמדת לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי שכירות והובלה.	כ-3.6:1	כ-3.6:1	208 יח"ד	כ-70-65 מ"ר (טרם בוצעו מדידות)	כ-657 יח"ד 48,000 מ"ר של תעסוקה ומסחר	כ-107 מ"ר	קידום ואישור התוכנית

(1)

טרם נחתם ההסכם מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(2)

לתאריך הדוח, מדובר בפרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, ברחובות אלי כהן ודוד רזיאל בבת-ים. הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב של תיקונים לתוכנית. אין ביכולתה של החברה להעריך באיזה מועד הפרויקט יבוצע, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, והיקף שטחי בניה סופיים יאושרו, באילו תנאים וכיו"ב. יובהר כי רק לאחר הכנת תוכנית סופית ניתן יהיה לדעת את מספר יחידות הדיר, השטח הסופי וכיוצ"ב.

*עקב אי וודאות לגבי הוצאת הפרויקט אל הפועל, ההוצאות שהיו בגין הפרויקט נרשמו ברווח והפסד.

(ב) פרויקט פינני בינוי המתחם החייל האלמוני בראשון לציון

במהלך שנת 2018, החלה החברה בהחתמת בעלי הקרקע במתחם החייל האלמוני ברחובות הרצל, ז'בוטינסקי ועולי הגרדום בראשון לציון על הסכם התחדשות עירונית, לפיו, בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח של כ-25 מ"ר לשטח הקיים (בכפוף למדידה). במתחם בנויות 196 יחידות המיועדות לפינוי על קרקע בשטח של כ-14-10 דונם. בכפוף לקבלת היתר בנייה, החברה צופה שיקומו במתחם כ-770 יחידות דיור חדשות, כ-4,500 מ"ר מסחר וכן כ-15,000 מ"ר שטחי תעסוקה.

בחודש פברואר 2021, חתמה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "**המוכרים**") הסכם לרכישת 75% מזכויותיהם בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון, בתמורה לסך של 9,375 אלפי ש"ח (להלן בסעיף זה: "**המקרקעין**"). המקרקעין מהווים חלק מהשטחים עליהם צפוי לקום פרויקט פינני הבינוי של מתחם החייל האלמוני.

במועד החתימה על רכישת המקרקעין, חתמה החברה עם אחד מהמוכרים, שקידם גם הוא במקביל וללא קשר לחברה, החתמות של בעלי קרקע במתחם, הסכם שיתוף, לפיו החברה ואותו מוכר יפעלו במשותף בחלוקה של 75% לחברה ו-25% למוכר לצורך המשך החתמת בעלי הקרקע במתחם והוצאת הפרויקט לפועל. 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 מספר ישיבות עם גורמי ההנדסה בעירייה ובוועדה המחוזית. בחודש מרץ 2025 הגישה החברה לוועדה המחוזית את כל מסמכי התוכנית. לאחר החלטת הוועדה על הפקדת התוכנית עתידה החברה לערוך כנס עדכון לדיירים ולהתקדם עם החתמת הדיירים.

להלן פרטים עיקריים בנוגע לפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2025															
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה (1)	ליים 31.12.2025					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו	זכויות בנייה			
			שיעור שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהונו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025					מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
												כמות יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	כמות יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר
מתחם החייל האלמוני	ראשון לציון	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע החל מחודש נובמבר 2018	כ-80%	100%	-	*	-	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי שכירות בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	עמלות בגין העמדת ערבויות, תשלום דמי שכירות והובלה.	כ-3.5:1	כ-3.5:1	כ-80 מ"ר (טרם בוצעו מדידות)	כ-770 מ"ר יח"ד כ-4,500 מ"ר מסחר וכ-15,000 מ"ר תעסוקה (חלקה של החברה 75%)	כ-110 מ"ר	קידום ואישור התוכנית

(1) טרם נחתם ההסכם מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(2) לתאריך הדוח, מדובר בפרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, במתחם החייל האלמוני ברחובות הרצל, ז'בוטינסקי ועולי הגרדום בראשון לציון. הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב מקדמי של גיבוש והכנת התוכנית. אין ביכולתה של החברה להעריך באיזה מועד הפרויקט יבוצע, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, והיקף שטחי בניה סופיים יאושרו, באילו תנאים וכיו"ב. יובהר כי רק לאחר הכנת תוכנית סופית ניתן יהיה לדעת את מספר יח' הדיור, שטחן הסופי, שטחי המסחר, התעסוקה וכיוצא ב.

*עקב אי וודאות לגבי הוצאת הפרויקט אל הפועל, ההוצאות שהיו בגין הפרויקט נרשמו ברווח והפסד.

(ג) פרויקט פינני בינוי בשכונת ג'סי כהן בחולון

במהלך המחצית השנייה של שנת 2018, החלה החברה בהחתמת בעלי הקרקע בשכונת ג'סי כהן בחולון על הסכם התחדשות עירונית, לפיו, בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח של כ-25 מ"ר לשטח הקיים (בכפוף למדידה ובכפוף למדיניות מוסדות התכנון). החברה חתמה בין היתר עם חברת עמידר על הסכמי פינוי בינוי (בתוך המתחם כ-24 דירות המנוהלות ע"י עמידר).

נכון לתאריך הדוח, בנויות במתחם כ-238 יחידות דיור המיועדות לפינוי על קרקע בשטח של כ-25 דונם. בכפוף לקבלת היתר בנייה החברה צופה להקים במתחם כ-1,080 יחידות דיור חדשות, כ-250 יחיד קטנות (דיור מכליל- לרבות דיור להשכרה), כ-4,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-25,000 מ"ר של שטחי תעסוקה.

עיריית חולון מקדמת תוכנית מתאר ח/2040 ובמקביל קידמה תוכנית כוללנית 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.

בשנת 2024 התקבלה החלטה עקרונית על קידום הפרויקט ביחד עם החברות הנוספות שיוזמות את קידום התכנון במתחם ולצורך כך נבחרו בעלי מקצוע והוחלט על הקמת מנהלת מטעם החברות וכן נחתם הסכם שיתוף לקידום התכנון.

צוות התכנון עובד מול המנהלת להתחדשות עירונית בחולון ובשל העובדה שהמתחם מוגדר כמוקד עירוני הוקם צוות לתכנון מואץ בעיריית חולון לטיפול וקידום הכנת התב"ע והכנת מס' חלופות תכנון למתחם.

בתאריך 14.9.2025 הוצגו חלופות התכנון בפורום מהנדסת העיר, בהמשך התקיימו ישיבות נוספות עם צוות התכנון, מהנדסת העיר לרבות הצגת התוכנית בפני ראש העיר.

נכון לתאריך הדוח, החברה ממתינה לקבלת האישור לחלופה המוצעת, הכנת המסמכים והפקדתם לדיון בוועדה המקומית בטרם פרסום להתנגדויות.

להלן פרטים עיקריים בנוגע לפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2025															
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה (1)	ליום 31.12.2025					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	זכויות בנייה			
			שיעור שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהונו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025					מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
												כמות יח"ד/מ"ר ממוצע ייעוד אחר	כמות יח"ד/מ"ר ממוצע ייעוד אחר	כמות יח"ד/מ"ר ממוצע ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
שכונת ג'סי כהן	חולון	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע החל מהמחצית השנייה של שנת 2018	כ-80%	100%	-	*	-	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	כ-4.5:1	כ-4.5:1	238(3) יח"ד	כ-65-70 מ"ר (טרם בוצעו מדידות)	1,080(3) יח"ד, כ-250 יח"ד קטנות (דיר מכליל- לרבות דיר להשכרה), כ-4,000 מ"ר של שטחי מסחר וכ-25,000 מ"ר של שטחי תעסוקה	כ-110 מ"ר ואישור התוכנית	

(1) טרם נחתם ההסכם מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(2) לתאריך הדוח, מדובר בפרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, בשכונת בת ים כהן בחולון. הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב מקדמי של גיבוש והכנת התוכנית. אין ביכולתה של החברה להעריך באיזה מועד הפרויקט יבוצע, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, והיקף שטחי בניה סופיים יאושרו, באילו תנאים וכיו"ב. יובהר כי רק לאחר הכנת תוכנית סופית ניתן יהיה לדעת את מספר יח' הדיר, השטח הסופי וכיוצ"ב.

(3) ייתכן וכי לאור שינויים בתוכנית המתגבשת יהיה שינוי במספר הבניינים המפונים שייכללו במתחם ובהתאם ייתכן שינוי במספר היחידות המפונות, כאשר יחס הדירות החדשות ישתנה בהתאם (צפוי להישאר 4:1).

*עקב אי וודאות לגבי הוצאת הפרויקט אל הפועל, ההוצאות שהיו בגין הפרויקט נרשמו ברווח והפסד.

(ד) פרויקט פינוי בינוי ברחוב רבי מאיר בעל הנס 40-46 בבאר יעקב

המתחם ממוקם בשכונת הרצל בבאר יעקב, לגביו אושרה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בחודש נובמבר 2021, המחלקת את השכונה למתחמי פינוי בינוי. 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 14 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. ביום 15.9.2025 נערך דיון בהתנגדות לתוכנית. בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, הוגשה לה ביום 30.9.2025 חלופה אחרת לטבלת איחוד וחלוקה. החברה ממתינה לקבלת החלטה סופית בהתנגדויות.

להלן פרטים עיקריים בנוגע לפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2025																
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה (1)	ליום 31.12.2025					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	זכויות בנייה				
			שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהונו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025					מצב תכנוני נוכחי	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	סטטוס הליכי תכנון		
רבי מאיר בעל הנס	רחוב רבי מאיר בעל הנס - 40 46 באר יעקב	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע החל מהרבעון האחרון של שנת 2022	כ-70%	100%	-	*	-	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי פינוי בינוי שנחתמו עם בעלי הקרקע	מענק חתימה, עמלות בגין פינוי בינוי העמדת ערבויות, תשלום דמי שכירות והובלה.	כ-1:4.3	כ-1:4.3	64 יח"ד	כ-65-70 מ"ר (טרם בוצעו מדידות)	274 יח"ד וכן 1,500 מ"ר מסחר	כ-110 מ"ר	קיימת תוכנית מאושרת, לאחר החתמת הרוב הדרוש החברה תחל במלאכת הכנת התוכנית הספציפית לשני המתחמים

(1)

טרם נחתם ההסכם מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(2)

לתאריך הדוח, מדובר בפרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, ברחוב רבי מאיר בעל הנס בבאר יעקב. הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב מקדמי של החתמת הבעלים על הסכם פינוי בינוי. יצוין, כי התוכנית הכוללת לשכונת הרצל בבאר יעקב הינה תוכנית מאושרת, לפיה במתחמים המקודמים על ידי החברה יוקמו 3 בניינים בני כ-274 יח"ד מעל לקומת מסחר בת כ-1,500 מ"ר. לאחר החתמת הרוב הדרוש החברה תחל במלאכת הכנת התוכנית הספציפית לשני המתחמים בכפוף לזכויות המאושרות בתוכנית הכוללת. אין ביכולתה של החברה להעריך באיזה מועד הפרויקט יבוצע לאור הצורך בהחתמת יתר בעלי הזכויות ובהכנת תוכנית לוח הקצאות.

*עקב אי וודאות לגבי הוצאת הפרויקט אל הפועל, ההוצאות שהיו בגין הפרויקט נרשמו ברווח והפסד.

(ה) פרויקט פינוי בינוי הברון הירש -ראשון לציון

במהלך שנת 2023, החלה החברה בהחתמת בעלי הזכויות בדירות בבניינים הממוקמים ברחוב הברון הירש בראשון לציון על הסכם התחדשות עירונית, לפיו, בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח כמקובל בפרויקטים מסוג זה (בכפוף לאישור רשויות התכנון ובכפוף למדידה). נכון לתאריך הדוח, 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 סמוכים וזאת בהתאם להוראות תמ"א 70.

החברה יצרה קשר עם מתחם סמוך על מנת ליצור מתחם גדול יותר העומד בדרישות תמ"א 70. במתחם הסמוך, שנציגיו הביעו עניין 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 לתאריך הדוח, החברה מקדמת תכנון ובמקביל פועלת להחתמת הבעלים הנוספים שבחרו להצטרף למתחם.

להלן פרטים עיקריים בנוגע לפרויקט:

נתונים כלליים על הפרויקט חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט ליום 31.12.2025														
שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה (1)	ליום 31.12.2025					מהות הזכויות בקרקע	העלויות השונות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם	יחס החלפה ממוצע עם דיירים	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם נחתמו	זכויות בנייה		
			שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	עלויות מימון שהווננו	עלויות תכנון ואחרות	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2025					מצב תכנוני נוכחי		סטטוס הליכי תכנון
												כמות מ"ר יח"ד/ ייעוד אחר	כמות יח"ד/ ייעוד אחר (3)	
הברון הירש	רחוב הברון הירש ראשון לציון	החברה החלה להחתים את בעלי הקרקע החל משנת 2023	כ-85% (במתחם הראשוני)	100%	-	*	-	הערות אזהרה לפי סעיף 126 בגין הסכמי ערבויות, תשלום דמי שכירות והובלה.	מענק חתימה ואכלוס, עמלות בגין העמדת ערבויות, תשלום דמי שכירות והובלה.	כ-3.7:1	כ-70:1	84 יח"ד במתחם הראשוני 176 יח"ד במתחם המורחב	283 יח"ד במתחם הראשוני 620 יח"ד במתחם המורחב	כ-90 מ"ר בניינים סמוכים בהתאם להוראות תמ"א 70 והכנת תב"ע

(1) טרם נחתם ההסכם מול מלוא בעלי הזכויות במתחם.

(2) לתאריך הדוח, מדובר בפרויקט התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי, ברחוב הברון הירש ראשון לציון. הפרויקט המתואר בסעיף זה לעיל נמצא בשלב מקדמי של גיבוש והכנת התוכנית. אין ביכולתה של החברה להעריך באיזה מועד הפרויקט יבוצע, מספר הבניינים ויח"ד שייבנו בו, והיקף שטחי בניה סופיים יאושרו, באילו תנאים וכיו"ב. יובהר כי רק לאחר הכנת תוכנית סופית ניתן יהיה לדעת את מספר יח' הדיור, השטח הסופי וכיוצ"ב.

*עקב אי וודאות לגבי הוצאת הפרויקט אל הפועל, ההוצאות שהיו בגין הפרויקט נרשמו ברווח והפסד.

12. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

מוצרי החברה הינם הדירות בפרויקטים השונים אותם היא מקימה. לפרטים על הכנסות החברה ורווחיותה ראו דו"ח רווח והפסד בדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן וכן הטבלה שבסעיף 8 לעיל.

13. שיווק והפצה

פעילות השיווק של החברה מבוצעת באמצעות מחלקת השיווק בניהולה של גברת סוזי פרשקובסקי המכהנת כסמנכ"לית השיווק של החברה החל מחודש אוקטובר 2017 ואשר הינה קרובה של בעלי השליטה בחברה. לפרטים אודות ההתקשרות עם גב' סוזי פרשקובסקי, ראו תקנה 22 בחלק הרביעי (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח זה להלן. להערכת הנהלת החברה, לחברה אין תלות בגב' סוזי פרשקובסקי.

14. צבר הזמנות

צבר ההזמנות מבוסס על חוזים חתומים עם רוכשי דירות, אשר טרם הוכרו כהכנסה בדוחות הכספיים של החברה, לפי כללי חשבונאות מקובלים, נכון ליום 31.12.2025.

להלן צבר ההזמנות של החברה שההכנסה בגין טרם הוכרה בהתאם למועדים שלהלן:

מועד	צבר הזמנות (באלפי ש"ח)
ליום 28.2.2026	627,391
ליום 31.12.2025	594,583
ליום 31.12.2024	367,384

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, מכרה החברה 624 יחידות דיור וכ- 9,720 מ"ר של שטחי משרדים ומסחר וכ- 37,238 מ"ר של שירותי בניה בסך של כ- 1,786,172 אלפי ש"ח. ומתוכם, הכנסה בסך של כ- 594,583 אלפי ש"ח, טרם הוכרה בדוחות הכספיים של החברה. בחודשים ינואר ופברואר 2026, מכרה החברה 30 יחידות דיור וכ- 51 מ"ר של שטחי משרדים נוספים בסך של כ- 32,808 אלפי ש"ח, כך שבמצטבר לחברה הכנסות מחוזים מכורים בסך כולל של כ- 1,818,980 אלפי ש"ח. מתוכם, הכנסה בסך של כ- 627,391 אלפי ש"ח, טרם הוכרה בדוחות הכספיים של החברה.

הצפי להכרה בהכנסות מחוזים חתומים נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כדלקמן:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	צבר ההזמנות ליום 31.12.2025 שההכנסה בגין טרם הוכרה (באלפי ש"ח)
רבעון ראשון 2026	86,545
רבעון שני 2026	42,126
רבעון שלישי 2026	55,581
רבעון רביעי 2026	80,468
שנת 2027 ואילך	329,863

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות וציפיות החברה באשר להתקדמות הבניה, לקצב מסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקטים השונים ועל נתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה לתאריך הדוח. היקף ומועדי מימוש צבר ההזמנות עשוי להשתנות במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בנתונים מקרו כלכליים ו/או עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה.

החברה חשופה לתחרות במספר היבטים עיקריים כדלהלן:

בשיווק ומכירת דירות ושטחי משרדים ומסחר - בשוק הנדל"ן לבניה למגורים פועלות מספר רב של חברות (ציבוריות ופרטיות) בהיקפי פעילות שונים ועל כן שוק זה מקיים פעילות בהיקפים גדולים מאוד. החברה מעריכה את חלקה בשוק הנדל"ן לבניה למגורים ככזה שאינו מהותי מכלל השוק. שוק הנדל"ן לבניה למגורים מתאפיין בשנים האחרונות בתחרות קשה עקב ריבוי יזמים הפועלים בו. לחברה קיימת תחרות מקומית באזורים בהם היא פועלת. בנוסף, בשנים האחרונות החברה החלה גם בהליך של מכירת שטחי משרדים ומסחר, אשר גם בו קיימת תחרות ענפה הן ע"י חברות שונות והן ע"י קבוצות רכישה שמתארגנות לטובת רכישת בנייני משרדים למספר רב של משתמשי קצה.

בשיווק להשכרה של שטחי משרדים ומסחר - בשוק הנדל"ן המניב פועלים מספר רב של מחזיקי נכסים ביניהם חברות גדולות שמתמחות בנדל"ן מניב על סוגיו (בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים וכולי) וכן אנשים פרטיים בהיקפי פעילות שונים. החברה מעריכה שחלקה בשוק הנדל"ן המניב בישראל אינו מהותי, מאחר והשוק רווי בחברות ובמחזיקי נכסים פרטיים שפועלים בכל רחבי המדינה בהיקפי פעילות בגדלים שונים. שוק הנדל"ן המניב מתאפיין בתחרות קשה הן עקב ריבוי שטחים מסחריים המוצעים לשיווק והן עצם המספר הרב של היזמים הפועלים בו, וזאת בנוסף לתחרות המקומית באזורים בהם החברה פועלת.

איתור ורכישת קרקעות באזורי ביקוש - בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבניה בין הקבלנים השונים, באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים השונים.

החברה נוהגת להתמודד עם התחרות הניצבת בפניה הן בתחום המגורים והן בתחום המניב בהרחבת פעילות ובכניסה לתחומים חדשים הקשורים לשוק הנדל"ן בו היא פועלת (רכישת קרקעות במסלולים של מחיר מטר/משתכן, הרחבת הפעילות בתחום המניבים, כניסה לתחום של דיור להשכרה וכולי). בנוסף החברה נהנית באזורים בהם היא פועלת מההערכה של הלקוחות לוותק של החברה, לניסיון המקצועי של עובדיה ולמוניטין שהיא צברה. יצוין כי בשנים האחרונות החברה הרחיבה את מעגל פעילותה והיא פועלת בערים רבות ברחבי הארץ: אשדוד, באר יעקב, בת-ים, הרצליה, חולון, חיפה, לוד, נס ציונה, נתניה, ראשון לציון, רמת גן, רחובות, רמלה, תל אביב ועוד.

16. תחום נדל"ן להשקעה – מבנים מסחריים בישראל

16.1. כללי

החל משנת 2013, לחברה תחום פעילות נוסף של נדל"ן להשקעה הכולל מבנים מסחריים בישראל. במסגרת תחום פעילות זה החברה (לרבות באמצעות חברת בת בשליטתה) הינה בעלת זכויות בקרקעות שונות באזור המרכז שאת חלקן היא רכשה לצורך הקמת מרכזים מסחריים ובנייני משרדים והשכרתם ואת חלקן לצורך השבחה ומכירה.

16.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה של החברה, אשר לתאריך הדוח, מתרכז בנדל"ן להשקעה באזור המרכז בלבד פועלים גופים רבים. להערכת הנהלת החברה, חלקה של החברה זניח בשוק זה, ומביא לכך שהחברה מושפעת באופן מהותי ממגמת השוק ומקיום תחרות חופשית בין הגופים העסקיים השונים.

16.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לתיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה- ראו סעיף 6 לעיל.

16.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- ❖ היכרות וניסיון בשוק הנדל"ן לצורך איתור קרקעות בעלות פוטנציאל;
- ❖ ניהול מיומן ומנוסה בתחום הנדל"ן לצורך קידום פעולות כגון שינוי יעוד וקבלת היתרי בניה;
- ❖ יכולת פיננסית גבוהה לרכישת הנכסים;
- ❖ נגישות להזדמנויות עסקיות ולמקורות מימון מתאימים;
- ❖ בחירה נכונה של תמהיל החנויות והמותגים להם יושכרו הנכסים;
- ❖ התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית.

16.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

מחסומי כניסה - זמינות קרקעות במיקום ובמחירים הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים והצורך במימון וליווי בנקאי ובדרישות הון עצמי.

מחסומי יציאה- מציאת רוכש במחיר אטרקטיבי והימנעות מהפרת התקשרויות בגין חוזים מחייבים.

16.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של יזמי נדל"ן העוסקים באיתור קרקעות לצורך ייזום ופיתוח נדל"ן מניב. החברה מעריכה את חלקה בשוק המבנים המסחריים בישראל כחלק שאינו מהותי מכלל שוק זה.

16.7. מידע כללי על הפעילות

(א) האזורים הגיאוגרפיים שבהם ממוקמים הנכסים ו/או הקרקעות - בעיקר אזור המרכז הכולל, לתאריך הדוח, את הערים באר יעקב, בת-ים, הרצליה, חולון, לוד, נס ציונה, נתניה, ראשון לציון, רחובות, רמלה, רמת גן ותל אביב.

(ב) סוגי הנכסים המניבים – נכון לתאריך הדוח, לחברה (הן ישירות והן באמצעות חברה בשליטתה המלאה) מספר פרויקטים מניבים: 1. פרויקט משולב הכולל שטחי מסחר ומשרדים ברמלה; 2. בנין משרדים עם רחבת מסחר בראשון לציון (מילניה). 3. פרויקט משולב הכולל שטחי מסחר בלוד. כמו כן,

החברה (באמצעות חברות בשליטתה המלאה) מחזיקה בקרקעות או התקשרה בעסקאות קומבינציה עם בעלי קרקעות בערים באר יעקב, הרצליה, לוד, נס ציונה, ראשון לציון, רחובות, רמלה, רמת גן ותל אביב עליהן היא מקימה ו/או מתכננת להקים נכסים המיועדים להשכרה וכן פועלת לקדם פרויקטים של פינוי בינוי הצפויים לכלול שטחי משרדים ומסחר להשכרה בערים באר יעקב, בת-ים, חולון, נתניה וראשון לציון. בתקופת הדוח מימשה החברה נכס מניב שהיה לחברה בעיר רחובות.

(ג) תמהיל שוכרים- תמהיל השוכרים הוא מגוון וכולל רשתות של סופרים, רשתות פארם, רשתות מזון, מאפיה, בעלי מקצועות חופשיים וכו'.

(ד) מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים- מדיניות החברה הינה איתור קרקעות לייזום והקמה של מבנים מסחריים באזורי ביקוש ובמחירים אטרקטיביים ובעתיד ניצול הזדמנויות (ככל שיהיו) למימוש ברווח גבוה.

16.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות:

(א) בחודש ינואר 2023, התקשרה פרשקובסקי מניבים עם בעלי הזכויות, שהינם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במקרקעין הידועים כחלקות 188, 189, 190, 284, 286, 310 וחלק מחלקות 308 ו-536 בגוש 7093 ו/או כל חלקה הנובעת או המתפצלת ממנה, בתל אביב-יפו ברחובות גינוסר, בן שמן ומוזס יהודה ונח בתל אביב-יפו (מתחם בן שמן), (בסעיף זה: "העסקה", "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"בעלי הזכויות", לפי העניין), בעסקת קומבינציה מותנית לגבי חטיבת קרקע בשטח כולל של כ-2 דונם (בסעיף זה: "חטיבת הקרקע"). בחטיבת הקרקע אושרה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' 507-0157305 הידועה בשמה "מתחם טרה" בנחלת יצחק תא/4068. במסגרת העסקה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים הדרושים להוצאת הפרויקט לפועל, פרשקובסקי מניבים תקבל כ-44 אלפי מ"ר ביעוד למשרדים ומסחר (עפ"י חישוב נפחי), אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל, 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.

(ב) 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.

(ג) בחודש דצמבר 2023, חברת נתיבי דור בנווה דורון, אשר מחזיקה בפרויקט משולב במערב רמלה, הכולל בנוסף

ליחידות דיור להשכרה גם שטחי מסחר ומשרדים (כ-3,321 מ"ר עיקרי) להשכרה, נטלה הלוואה צמודת מדד כנגד החלק המסחרי של הפרויקט, בסך של כ-34 מיליון ש"ח לתקופה של 5 שנים (עד 31.12.2028) בריבית בשיעור של 3.68%. סך של כ-1% מקרן הלוואה תפרע מדי רבעון, כאשר יתרת הקרן תיפרע במועד סיום הלוואה. תשלומי הריבית ייפרעו מדי רבעון.

(ד) בחודש ינואר 2024, פרשקובסקי מניבים פרעה את הלוואה שנטלה מהבנק לטובת ליווי פרויקט מילניה במתחם האלף בראשון לציון (שבנייתו הושלמה בתקופת הדוח) ובמקומה נטלה הלוואה צמודת מדד מגוף מוסדי בסך של 215 מיליון ש"ח לתקופה של 6 שנים (עד ליום 30.1.2030) בריבית בשיעור של 3.549%. סך של כ-3.5% מהקרן תיפרע בתום שנים 3-5 ממועד נטילת הלוואה ויתרת הקרן תיפרע במועד סיום הלוואה. תשלומי הריבית יהיו חצי שנתיים. במסגרת הסכם הלוואה התחייבה פרשקובסקי מניבים לעמידה באמות מידה פיננסיות של שמירה על יחס LTV (יחס בין יתרת הלוואה לשווי הנכס בניכוי מס בגין מכירתו) שלא יעלה על 70% ובנוסף החברה התחייבה לעמידה בקובנטים בדבר הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי למאזן ויחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו וזאת בהתאם ליחסים אליהם התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יד').

(ה) ביום 25 בנובמבר, 2024 אושרה תוכנית חדשה (413-1052851) במקרקעין בהם זכתה פרשקובסקי מניבים בשנת 2020, במכרז של עיריית ראשון לציון, הידועים כמגרש 541 בחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ-23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" (בסעיף זה: "**המקרקעין**"). בהתאם לתוכנית החדשה שאושרה על המקרקעין ניתן יהיה להקים פרויקט אשר יכלול בין היתר גם 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.

(ו) בחודש פברואר 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של פרשקובסקי מניבים במכרז לרכישת 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/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. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו גם סעיף 18.8.6.

(ז) בחודש פברואר 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של פרשקובסקי מניבים במכרז לרכישת 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/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. לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו גם סעיף 18.8.7.

(ח) ביום 27 במרס 2025, התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקה למכירת החזקותיה (25%) ב"פאזור 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%).

(ט) בחודש נובמבר 2025, התקבל היתר בנייה לגבי שלב א1 בפרויקט במקרקעין הידועים כחלקות 8 ו 9 - בגוש 3696 ברחובות, במגרשים 1000 (כ - 15,834 מ"ר) ו - A1000 וחלק ממגרש 1004 (המיועד לשפ"פ) הכולל בין היתר זכויות להקמת כ - 1,250 מ"ר עיקרי של שטחי מסחר שיכללו תחת המגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

16.9. תמצית התוצאות

בכל אחת מהשנים לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
12,161	18,668	17,128	סך הכנסות מפעילות (מאוחד)
128,645	120,239	9,332	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
132,664	131,758	16,856	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
6,924	12,471	13,809	סה"כ NOI (מאוחד)

להלן תוצאות של חברת הביצוע א.ש.י. פרשקובסקי מביצוע עבור מגזר נדל"ן להשקעה מבנים מסחריים בישראל:

בכל אחת מהשנים לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
23,065	66,277	-	סך הכנסות
29,736	64,177	-	סך הוצאות
(6,671)	2,100	-	רווחי (הפסדי) הפעילות

תוצאות חברת הביצוע המוצגות בטבלה לעיל מבוטלות ברמת הדוח המאוחד.

16.10. פרמטרים כלכליים - מדינת ישראל

ישראל			
ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים			
2023	2024	2025	
			פרמטרים מאקרו כלכליים:
1,868,013	2,006,624	1,949,000	תוצר מקומי גולמי במחירים שוטפים (במיליוני ש"ח) (PPP)*
191,465	201,209	209,000	תוצר מקומי גולמי לנפש, במחירים שוטפים (בש"ח) (PPP)*
2.0%	1.0%	2.8%	שעור צמיחה בתוצר המקומי הגולמי (PPP)*
(0.1% -)	(0.3%)	0.8%	שעור צמיחה בתוצר מקומי גולמי לנפש (PPP)*
3.0%	3.4%	2.6%	שעור אינפלציה**
4.24%	4.49%	4.4%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך**
A1 (החל מיום 9 בפברואר 2024 עודכן לרמה של A2)	Baa1	A-Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך***
3.627 ש"ח	3.647 ש"ח	3.19 ש"ח	שע"ח ש"ח ביחס לדולר ליום האחרון של השנה**

* אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>

** אתר בנק ישראל <http://boi.org.il>

*** מקור: אתר משרד האוצר - אגף החשב הכללי, על ידי חברת הדירוג העולמית Moody's - <http://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/IsraelsCreditRating.aspx>

16.11. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים ^(*)				תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר) ^(**)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות קבועים (באלפי ש"ח) ^(***)		
-	-	-	8,362	רבעון 1	שנת 2026
229	8	-	8,706	רבעון 2	
145	1	-	9,029	רבעון 3	
357	2	-	8,967	רבעון 4	
1,556	14	-	35,408	שנת 2027	
11,075	27	-	28,704	שנת 2028	
2,583	7		19,723	שנת 2029	
18,437	10	-	54,964	שנת 2030 ואילך	
34,382	69	-	173,863	סה"כ	

^(*) ההכנסות הצפויות בגין חוזי השכירות מוצגות ללא התחשבות בהכנסות שכירות בגין ממימוש תקופות האופציות, עקב אי וודאות בדבר מימושן.

^(**) על אף שההכנסות המפורטות בטבלה הינן בהתאם לחלקה של החברה, השטחים המפורטים מוצגים ב-100%.

^(***) מוצג בנטרול הכנסות דמי שכירות בגין שטח אשר משמש את משרדי החברה.

16.12. רכישת ומכירת נכסים (גילוי מצרפי)

ישראל	פרמטרים	לשנה שהסתיימה ביום		
		31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	1 מכירת זכויות במגרש 40A שכלל גם זכויות לשטחי מסחר	1 מכירת זכויות בפרויקט סנטרו ברחובות (25%)
	תמורה ממכירת נכסים בתקופה (מאוחד)	-	373 אלפי ש"ח	97,000 אלפי ש"ח
	שטח שנמכרו בתקופה (מאוחד)	-	87 מ"ר	25% ממרכז מסחרי הכולל כ- 11,940 מ"ר וכן 16,292 מ"ר משרדים
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד)	-	-	-
	רווח/הפסד שנרשם מימוש הנכסים (מאוחד)	-	-	-
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בשנה	2 א. בחודש ינואר 2023, התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת קומבינציה מותנית עם בעלי קרקע, במקרקעין הידועים כחלקות 188, 189, 190, 284, 286, 310 וחלק מחלקות 308 ו-536 בגוש 7093 בתל אביב-יפו (מתחם בן שמן), בה אושרה תכנית בניין עיר מס' 507-0157305 הידועה בשמה "מתחם טרה" בנחלת יצחק תא/4068. במסגרת העסקה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים הדרושים להוצאת הפרויקט לפועל, פרשקובסקי מניבים תקבל בין היתר זכויות לכ-44 אלפי מ"ר ביעוד למשרדים ומסחר (עפ"י חישוב נפחי).	1 במהלך שנת 2024 החברה התקשרה ברכישת שטחים נוספים במסגרת תמ"ל 3003 ברחובות שכוללים בין היתר גם זכויות לשטחי מסחר	3 א. בחודש מרץ 2025 פרשקובסקי מניבים זכתה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרשים 2203 ו-2207 בשדה דב הכוללים גם זכויות לבניית שטחי מסחר ותעסוקה. ב. בחודש מרץ 2025 פרשקובסקי מניבים זכתה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש 2102 בשדה דב הכוללים גם זכויות לבניית שטחי מסחר. ג. במהלך שנת 2025 החברה התקשרה ברכישת שטחים נוספים במסגרת תמ"ל 3003 ברחובות שכוללים בין היתר גם זכויות לשטחי מסחר.
	עלות שנרכשו בשנה (במאוחד)	א. מדובר בעסקת משולבת של קומבינציה ומזומן במסגרתה ישולמו לבעלי הקרקע סך של כ-90 מיליון ש"ח צמוד למדד וכן יימסרו להם כ-141 דירות שייבנו על הקרקע. ב. סך של כ-6,000 אלפי ש"ח מתוך עלות המגרש (כולל נלוות) מיוחסת לשטחי המסחר.	20,410 אלפי ש"ח	א. 99,350 אלפי ש"ח ב. 41,400 אלפי ש"ח ג. 1,049 אלפי ש"ח
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד)	-	-	-
נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד)	שטח שנרכשו בשנה	א. מגרש בגודל של 1,959 מ"ר. ב. מגרש 205 עליו יוקם הפרויקט שכולל גם את שטחי המסחר הינו בשטח של 4,874 מ"ר.	1,638 מ"ר ברוטו של שטחי מסחר	א. כ-4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ-2,897 מ"ר של שטחי מסחר ב. כ-1,766 מ"ר של שטחי מסחר. ג. כ-134 מ"ר ברוטו של שטחי מסחר

16.13. רשימת נכסי נדל"ן להשקעה- מניבים בישראל

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה						פריט מידע								שנה	שם הנכס ומאפייניו				
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה (%)	רווחי (הפסדי שערך) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)		רחובות	אזור	1 רחובות מרכז מסחרי ראו ביאור 25 (א) לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים להלן.		
-	-	-	-	-	(71) אלפי ש"ח	-	-	-	-	1,532 אלפי ש"ח	1,924 אלפי ש"ח	-	- נמכר בחודש מרץ 2025	2025					
הווננו הכנסות לפי 6.5% עד 6.8% כמו כן, נלקחו נתוני שכירויות של נכסים בנויים מאזור התעשייה ברחובות תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנישום. בנוסף, התווספו שווי זכויות בנייה נוספות במתחם.	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	72 ש"ח	99%	2,844 אלפי ש"ח	49%	10.0%	5.6%	5.6%	6,081 אלפי ש"ח	7,860 אלפי ש"ח	107,800 אלפי ש"ח	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	2024				ש"ח	ציון מטבע הפעילות
																		קרקע בייעוד לתעשיות, מסחר ומשרדים	שימוש עיקרי
הווננו הכנסות לפי 6.5% עד 6.8% כמו כן, נלקחו	גישת היוון ההכנסות והשוואה	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד	70 ש"ח	100%	9,995 אלפי ש"ח	52%	9.6%	5.6%	5.6%	5,821 אלפי ש"ח	7,520 אלפי ש"ח	104,800 אלפי ש"ח	104,800 אלפי ש"ח. בספרים מוצג סך	2023	60,661 אלפי ש"ח	עלות מקורית כולל עלות הקמה			

פריט מידע													שנה	שם הנכס ומאפייניו		
ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור על העלות (%)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי שערך) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו		הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
של כ- 102,017 אלפי ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה והיתרה בסך של כ-2,783 אלפי ש"ח (בניכוי 471 אלפי ש"ח בגין פחת נצבר) מוצגת בסעיף רכוש קבוע וזאת בגין שטח המשרדים בנכס שנמצא בשימוש עצמי של החברה											המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין		נתוני שכירויות של נכסים בנויים מאזור התעשייה ברחובות תוך שימוש במקדמי התאמה לנכס הנישום. בנוסף, התווספו שווי זכויות בנייה נוספות במתחם.			
									</							

שם הנכס ומאפייניו				שנה	פריט מידע								נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				
					ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי שערך) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם) וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
2	רמלה פרויקט משולב המכיל גם	אזור	רמלה	2025	49,979 אלפי ש"ח	49,979 אלפי ש"ח	3,870 אלפי ש"ח	7.3%	7.3%	7.6%	63.7%	(6,674) אלפי ש"ח	100%	99 ש"ח	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	הונו הכנסות לפי שיעורי היוון של 7%
		ציון מטבע הפעילות	ש"ח														

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע												נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוד (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם) (וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
שטחי מסחר ומשרדים	ראו ביאור ל-25 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים להלן.																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									

שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				
			ערך בסוף שנה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור על תשואה העלות (%)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפדסי שערוד) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
3 מילניה מתחם האלף ראשון לציון פרויקט משרדים הכולל גם קומת מסחר וחניון ראו ביאור 25(יב) לדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים להלן.	אזור	ראשון לציון	2025	397,050 אלפי ש"ח	397,050 אלפי ש"ח	11,334 אלפי ש"ח	8,799 אלפי ש"ח	2.2%	3.85%	3.1%	58%	11,013 אלפי ש"ח	51%	90 ש"ח	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים שהושכרו בנכס ונערכו תחשיבים לגבי שטחים ריקים בנכס הכוללים הפחתות ומקדמי התאמה	
		צינון מטבע הפעילות		ש"ח														
	שימוש עיקרי	קרקע בייעוד תעסוקה ומסחר		2024	376,400 אלפי ש"ח	7,348 אלפי ש"ח	1.1%	3.0%	1.5%	59.6%	13,306 אלפי ש"ח	40%	88 ש"ח	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים שהושכרו בנכס ונערכו תחשיבים לגבי שטחים ריקים בנכס הכוללים הפחתות ומקדמי התאמה		
		עלות מקורית כוללת עלויות נלוות (במטבע הפעילות)			287,135 אלפי ש"ח													
	חלק התאגיד [%]	50%		2023	350,330 אלפי ש"ח	558 אלפי ש"ח	(2,179) אלפי ש"ח	2.5%	2.5%	2.5%	44.4%	102,402 אלפי ש"ח	27%	88 ש"ח	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים שהושכרו בנכס ותחשיבים לגבי	
		שטח [מ"ר]			מגרש בשטח													

שטחים ריקים בנכס הכוללים הפחתות ומקדמי התאמה		ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין					החל לפעול								של כ- 9,133 מ"ר עליו הוקמו 2 בנייני משרדים עם רחבת מסחר בשטח (**) כולל של כ- 57,736 מ"ר, מעל חניון של כ- 33,564 מ"ר		

(*) השטח מתייחס ל-100%.
 (**) השטח מתייחס ל-100%.

17. תחום נדל"ן להשקעה – מגורים להשכרה בארה"ב

17.1. מבנה תחום הפעילות

החל מהדוחות הכספיים לשנת 2013, לחברה תחום פעילות נוסף של נדל"ן להשקעה - מגורים להשכרה בפלורידה בארה"ב.

נכון למועד המאזן, החברה, באמצעות חברה פרטית בשליטתה המלאה הרשומות בארה"ב (כמפורט בתרשים האחזקות בסעיף 1.4 לעיל), הינה בעלת הזכויות בנכסים הנמצאים בפלורידה בארה"ב אשר לתאריך הדוח כוללים 111 יחידות דיור בפלורידה בארה"ב אותם הן משכירות לשוכרים שונים ולתקופות שכירות שונות. להלן תיאור עיקרי הנכסים בתחום פעילות זה:

החברה בארה"ב שבאמצעותה מוחזק הנכס	יחידות דיור			רכישת הנכס	
	התמורה החודשית עבור המושכר נכון לחודש דצמבר 2025	מס' יח"ד/מ"ר מושכרים נכון לחודש דצמבר 2025	כמות יח"ד/מ"ר נכון ליום 31 בדצמבר 2025	התמורה (באלפי דולר)	מועד הרכישה
Arnon Prashkovsky LLC ("Arnon")	187 אלפי דולר	101 יח"ד	111	9,829.5 אלפי דולר	94 יח"ד ביולי 2015 3 יח"ד בשנת 2015 2 יח"ד בשנת 2016 2 יח"ד בשנת 2017 6 יח"ד בשנת 2018 2 יח"ד בשנת 2019 2 יח"ד בשנת 2021

17.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

א. איכות סביבה – למיטב ידיעת החברה, על תחום הפעילות חלים חוקים ותקנות שונות בנושא איכות הסביבה ואחריות על תיקון מפגעים וזיהומים בנכסים, כגון הימצאות של חומרים מסוכנים או רעילים וסכנות לפליטה של מוצרי דלק וכו'. למיטב ידיעת החברה, נכון לתאריך הדוח, אין לה חשיפה מהותית למפגעים כאמור לעיל.

ב. ביטוח זכות הבעלות (title insurance) – ה-title insurance הוא פוליסת ביטוח הנרכשת במועד רכישת הנכס חלק מתהליך ה-closing. הפוליסה מבטחת את הרוכש במקרים של חשיפות או חובות שקשורים לנכס ולבעלות עליו שלא התגלו במהלך בדיקות הנאותות ותהליך ה-closing של הרכישה.

ג. שיפוץ והשבחת נכסים - על הנכסים חלים חוקים ותקנות מקומיים הרלוונטיים לעניין שיפוץ והשבחה של נכסים, כגון תקנות לגבי החלפת גגות למבנים, תקנות בנושא חשמל וכיוצ"ב.

ד. פינוי שוכרים – למיטב ידיעת החברה, על השכרת הנכסים חלה חקיקה אשר קובעת תנאים בהם יש לנקוט בעת פינוי של שוכרים מהמושכר והכל כמוסדר בהסכמי השכירות עם הדיירים.

17.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו¹⁴

בעקבות לחצים אינפלציוניים עם עלייה חדה במחירי האנרגיה והמזון בשנת 2022 ביצע ה-Reserve Federal רצף מהיר של העלאות ריבית, אשר הסתכם מאז חודש מרס 2022 ועד להודעת הפד האחרונה ב-31 באוגוסט 2024 בסך הכל ב-11 העלאות ריבית. בחודשים ספטמבר עד דצמבר 2024 הפד הוריד את הריבית

¹⁴ הנתונים האמורים נלקחו מאתר שכתובתו: <https://www.bea.gov/news/glance>

3 פעמים ברציפות מרמה של 5.5% לרמה של 4.5%. בחודש ספטמבר 2025 הוריד הפד את הריבית ב-0.25% מ-4.5% ל-4.25%. בחודש אוקטובר 2025 הוריד הפד את הריבית בעוד 0.25% ל-4.00% ובחודש דצמבר 2025 ביצע הורדה נוספת של 0.25% לרמה של 3.75%. בהתאם לתחזיות, הפד צפוי להוריד את הריבית פעמיים בשנת 2026. על פי הלשכה לסטטיסטיקה של ארה"ב (Analysis Economic of Bureau) צמח התוצר בארה"ב בשיעור של 4.3% נכון לרבעון השלישי של שנת 2025. שיעור האינפלציה השנתי בארה"ב בשנת 2025 עמד על 2.7% זאת בהשוואה לאינפלציה של 2.9% בשנת 2024.

בהתאם לדוח התעסוקה האחרון מחודש דצמבר 2025 עומד שיעור האבטלה בארה"ב על 4.4%, בהשוואה ל-4.1% בסוף שנת 2024 ו-3.7% בסוף שנת 2023.

שוק הנדל"ן בארה"ב –

במהלך העשורים האחרונים, מחזורי נדל"ן (Cycles Estate Real) בארה"ב התנהלו במתאם גבוה למצב הכלכלה האמריקאית. במהלך שלוש השנים האחרונות, לסיומו של מחזור הנדל"ן לא התלווה מיתון משמעותי. מעבר לכך, כלכלת ארה"ב הציגה יציבות יחסית עם שיעורי אבטלה נמוכים ושיעור חוב תאגידי וצרכני נמוך יחסית, נתונים המעידים על נקודת פתיחה טובה לתחילתו של מחזור נדל"ן חדש¹⁵.

הורדות הריבית שבוצעו על ידי הבנק המרכזי במהלך השנים 2024 – 2025 סימנה נקודת מפנה בשוק הנדל"ן המסחרי בארה"ב. הירידה בהיקפי עסקאות נדל"ן, שאפיינה את השוק החל מנקודת השיא בשנת 2021 נבלמה במהלך שנת 2024¹⁶.

17.4. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות של

(א) סקירה מאקרו כלכלית של מדינת פלורידה

שטחה של מדינת פלורידה הוא כ-170 אלפי קמ"ר, וגודל האוכלוסייה בה מוערך בכ-23.4 מיליון נכון לשנת 2025. עד לשנת 2029 אוכלוסיית פלורידה צפויה לגדול בשיעור של כ-7.8% ולהגיע לכ-24.8 מיליון¹⁷. שיעור האבטלה במדינת פלורידה עלה מעט במהלך שנת 2025 ועומד על כ-4.3% לעומת כ-3.4% בתקופה המקבילה אשתקד¹⁸. מדינת פלורידה ממוקמת בדרום-מזרח ארה"ב, לחופי האוקיינוס האטלנטי ומפרץ מקסיקו, והיא צומת סחר חשוב ומרכז לוגיסטי משמעותי. במדינה קיימים נמלים מרכזיים, נמלי תעופה בינלאומיים ומערכת תחבורה מתקדמת. מדינת פלורידה היא מוקד לתיירות פנים וחוף בארה"ב, בזכות מזג האוויר הנוח וחופי הרחצה הרבים בשטחה. בפלורידה ישנה אוכלוסיית גמלאים משמעותית, המורכבת מציבור שעבר למדינה מרחבי ארה"ב לאחר היציאה לגמלאות. פלורידה היא אחת מתשע המדינות בארה"ב ללא מס הכנסה מדינית, ומיישמת מדיניות המעודדת פתיחה ומעבר של עסקים לשטחה. כלכלת פלורידה היא בין הגדולות בארה"ב. עם תחומי פעילות הנמצאים בצמיחה במדינה נמנים: טכנולוגיה, בריאות, תיירות, לוגיסטיקה ופיננסים.

על פי דירוג US News & World Report, פלורידה דורגה במקום הראשון בארה"ב בחינוך גבוה במשך 8 שנים ברציפות, נכון לשנת 2024¹⁹. נכון לשנת 2023, פלורידה דורגה כיעד המבוקש ביותר לתיירות

¹⁵ המידע נלקח מאתר CBRE: <https://cbre.com/insights/books/us-real-estate-market-outlook-2025>

¹⁶ המידע נלקח מאתר UBS: US Real Estate Outlook – Edition December 2024

¹⁷ הנתונים אודות גודל אוכלוסיית פלורידה נלקחו מ: <https://worldpopulationreview.com>

¹⁸ הנתונים אודות שיעור האבטלה בפלורידה נלקחו מ: Bureau of Labor Statistics Data (bls.gov).

¹⁹ המידע נלקח מ CBRE: Market Spotlight: Explore Florida.

בפנים בארה"ב²⁰.

(ב) סקירה שוק הנדל"ן של מדינת פלורידה

שוק המגורים להשכרה בפלורידה בשנת 2025 מאופיין בהתקררות הדרגתית ובמעבר משוק של בעלי בתים לשוק מאוזן יותר, זאת לאחר שנים של עליות מחירים חריגות.

עיקרי המגמות בשוק זה בנושא מחירי השכירות נרשמה ירידה מתונה במחירי השכירות החציוניים במדינה. בערים מרכזיות כמו מיאמי, אורלנדו וטמפה נרשמו ירידות קלות של אחוזים בודדים בהשוואה ל-2024. באספקט של שיעורי תפוסה והיצע, שיעור הנכסים הפנויים (Vacancy Rate) עלה ל 6.9% (נכון לחודש מאי 2025), לעומת 5.8% בשנה הקודמת. העלייה נובעת מגל של בנייה חדשה שהוסיף מעל 20,000 יחידות דיור לשוק. באספקט של ביקוש והגירה, למרות ההתקררות, הביקוש נותר יציב בזכות הגירה חיובית ממדינות כמו ניו יורק וקליפורניה. יוקר המחיה וריביות המשכנתא הגבוהות גורמים לרבים להעדיף שכירות על פני רכישת בית.

17.5. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- ❖ היכרות וניסיון בשוק הנדל"ן בארה"ב לצורך איתור קרקעות בעלות פוטנציאל ונכסים ברי השכרה;
- ❖ ניהול מיומן ומנוסה בתחום המגורים להשכרה לצורך קידום פעולות כגון שיפוץ מהיר בנכסים, תחזוקתם וקידום המועד להשכרתם לרבות איתור האוכלוסייה השוכרת.

17.6. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם

- מחסומי כניסה – זמינות קרקעות במיקום ובמחירים הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים והצורך במימון וליווי בנקאי ובדרישות הון עצמי.
- מחסומי יציאה – תנאי השוק הנוכחיים בארה"ב (כמבואר בסעיף 17.3 לעיל), לרבות מחירי הקרקעות והשכירות, שעלולים להשפיע על מועד מימוש הקרקעות.

17.7. תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בו

מוצרים תחליפים יכולים להיות דירות להשכרה במתחמי דיור אחרים או דירות למכירה.

17.8. מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו

החברה חשופה לתחרות מצד מספר רב של גופים המחזיקים מתחמי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, חלקה של החברה בשוק המגורים להשכרה אינו מהותי וגורם לכך שהחברה מושפעת באופן מהותי ממגמת השוק ומקיום תחרות חופשית בין הגופים העסקיים השונים.

17.9. מידע כללי על הפעילות

(א) האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות – מדינת פלורידה, ארה"ב.

(ב) סוגי הנכסים והשימושים בהם - מקבץ דיור מסוג "קונדומיניום" הכולל 111 יחידות דיור מקלאס B. יובהר כי הנכסים מושכרים לשוכרים שונים.

(ג) תמהיל שוכרים - מדובר בשוכרים יחידים שונים לרוב ממעמד "צווארון כחול" ששוכרים את היחידות השונות לתקופות שכירות של שנה (בדרך כלל) ו/או חברות ששוכרות את המשרדים והמחסנים לפרקי

²⁰ המידע נלקח מ: <https://www.flgov.com/eog/news/press/2024/florida-remains-1-destination-domestic-tourism>.

זמן שונים. מאחר שמדובר בשוכרים מזדמנים ושונים, אין תלות בשוכר/לקוח מסוים.

(ד) דיון בתשואה הנדרשת מנכסים מניבים כחלק מהאסטרטגיה למימוש ורכישת נכסים - החברה פועלת לאיתור נכסים שלאחר ייצובם יניבו תשואה שתשאיר לחברה תזרים פנוי (לאחר תשלום הריביות בגין האשראי הבנקאי לרכישת הנכס). מטרת החברה הינה לרכוש נכסים שלאחר ייצובם יניבו תשואה שוטפת על ההון העצמי, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה ויגרמו להצפת ערך.

(ה) מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים - מדיניות החברה הינה איתור נכסים ברי השכרה במיקומים אטרקטיביים ובמצב פיזי סביר הדורשים שיפוף קל (בהשקעה נמוכה יחסית). החברה תבחן ניצול הזדמנויות (ככל שיווצרו) למימוש נכסים ברווח גבוה.

(ו) שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות- בשלושת השנים האחרונות החברה צמצמה את פעילותה בארה"ב ומימשה יחידות כמפורט בסעיף 17.12 להלן. בנוסף, החברה העמידה למכירה גם את הנכס הכולל 111 יח"ד.

לפרטים נוספים אודות תחום הפעילות העסקית, ראו סעיף 17.3 לעיל.

(ז) השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות- החברות הרשומות בארה"ב (באמצעותן מוחזקים הנכסים) חבות בשיעורי מס החלים בארה"ב. ביום 22 בדצמבר 2017 אושרה רפורמת מס פדראלית בארה"ב הנוגעת למיסוי יחידים, חברות ועסקים, ולרבות בתחום המיסוי הבינלאומי. עיקר השפעת הרפורמה על החברה הינה הפחתת שיעור המס החל על החברות המאוחדות המאוגדות בארצות הברית לשיעור מס אחיד (flat) של 21% חלף שיעור מס מדורג (15%-35%). בשיעור מס של המדינה בה פועלת החברה לא חל שינוי. הרפורמה בתוקף החל משנת המס המתחילה מיד לאחר 31 לדצמבר 2017.

17.10. תמצית התוצאות

בכל אחת מהשנים לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
38,869	28,392	20,652	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
(28,880)	(10,903)	(539)	רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)
(15,141)	(776)	8,344	רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)
18,291	11,291	8,010	סה"כ NOI (מאוחד)

17.11. פרמטרים כלכליים לפי אזורים גיאוגרפיים - ארה"ב

ארה"ב (*)			פרמטרים מאקרו כלכליים:
לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
27,721	29,168	31,490	תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדי דולרים)
82,715	86,601	89,599	תוצר לנפש בדולרים, במחירים שוטפים (PPP)
6.6%	5.2%	4.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
6.1%	4.7%%	4.0%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
3.4%	2.9%	2.7%	שיעור אינפלציה
4.0%	4.6%	4.15%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
AA+ stable	AA+stable	AA+stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
ש"ח 3.627	ש"ח 3.647	ש"ח 3.19	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

* כל נתוני הטבלה, נלקחו מתוך אתר קרן המטבע הבין לאומי, באתר: <http://www.imf.org/external>, מאתר Statista בכתובת: www.statista.com, מאתר: www.bls.gov ומאתר: <https://fred.stlouisfed.org>. יצוין כי הנתונים כאמור הינם בדולר ארה"ב, למעט נתוני התשואה על חוב ממשלתי שנלקחו מאתר: <http://www.tradingeconomocs.com/usa/government-bond-yield>, נתוני דירוג חוב ממשלתי שנלקחו מאתר: <https://www.boi.org.il/> ונתוני שע"ח שנלקחו מאתר: [standardandpoors.com](https://www.standardandpoors.com).

17.12.רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

לשנה שהסתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025		
227 יח"ד	135 יח"ד	172 יח"ד *	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	ארה"ב פלורידה
135,632	72,335	93,320	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנמכרו
18,503	8,025	14,540	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (מ"ר)	
7,899	3,366	5,331	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
הפסד בסך של 3,878 אלפי ש"ח (לאחר רווחים שנרשמו בתקופות קודמות בגין שערך הנכסים)	הפסד בסך של 699 אלפי ש"ח (לאחר רווחים שנרשמו בתקופות קודמות בגין שערך הנכסים)	רווח בסך של 1,203 אלפי ש"ח (בנוסף לרווחים שנרשמו בתקופות קודמות בגין שערך הנכסים)	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
-	-	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	ארה"ב פלורידה
-	-	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (מ"ר)	

* נמכרו לבעלי השליטה בחברה כמפורט בתקנה 22(ד) לפרק הרביעי לדוח התקופתי להלן.

17.13. רשימת מבנים מניבים - בארה"ב

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות) (בדולר)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערוד (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		אזור	- 156 יח"ד נמכרו בשנת 2023
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2025	פלורידה, ארה"ב - pompano beach	ציון מטבע הפעילות
															\$ ארה"ב	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2024	השכרה	שימוש עיקרי
															7,346.5 אלפי דולר	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)
-	-	-	20.6	-	(415)	-	-	-	-	1,217	2,756	-	-	2023	100%	חלק התאגיד [%]
															11,817 מ"ר	שטח [מ"ר]
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2025	פלורידה, ארה"ב - pompano beach	ציון מטבע הפעילות
															\$ ארה"ב	
-	-	-	22.2	-	952	-	-	-	-	910	1,935	-	-	2024	השכרה	שימוש עיקרי
															8,181 אלפי דולר	עלות מקורית / עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)

נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											שנה	שם הנכס ומאפייניו		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות) (דולר)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המוותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		חלק התאגיד [%]	שטח [מ"ר]	
השוואת עסקאות דומות לפי 144,000\$ ליח"ד. היוון הכנסות לפי מכפיל 5.35%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	22.2	96%	(2,740)	14%	11.9%	5.3%	5.3%	977	2,072	18,478	67,018	2023	100%	8,025 מ"ר	172 יח"ד נמכרו בשנת *2025
-	-	-	-	-	1,370	-	-	-	-	1,544	3,103	-	-	2025	פלורידה, ארה"ב Delray - Beach, Palm Beach	אזור	
															\$ ארה"ב	ציון מטבע הפעילות	
השוואת עסקאות דומות לפי 154,800\$ ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.55%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	20.1	98%	(1,248)	-	13.3%	5.6%	5.6%	1,500	2,994	26,890	98,068	2024	השכרה	שימוש עיקרי	
															11,283 אלפי דולר	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)	
השוואת עסקאות דומות לפי 161,600\$ ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.35%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	18.0	99%	(1,962)	14.4%	15.4%	6.2%	6.2%	1,738	3,000	27,870	101,084	2023	100%	14,540 מ"ר	111 יח"ד
-	השווי נרשם בהתאם לתמורה שנקבעה בטיטוטת הסכם מכר בניכוי הוצאות עסקה	-	22.2	94%	(1,596)	-	11.5%	6.8%	6.8%	1,131	2,340	16,532	52,739	2025	פלורידה, ארה"ב Coral - Lake Lane, Coral Springs	אזור	

פריט מידע														שנה	שם הנכס ומאפייניו		
נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה	הנחות נוספות בבסיס הערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות) (בדולר)	שיעור התפוסה לסוף שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערוד (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	יחס חוב לשווי הנכס (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	הכנסות מדמי שכירות בשנה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	שווי הוגן בסוף שנה (במטבע הפעילות) (באלפי דולר)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)			
																ציון מטבע הפעילות	
השוואת עסקאות דומות לפי \$168,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.45%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	22.2	91%	(2,675)	-	12.2%	6.6%	6.6%	1,197	2,336	17,991	65,614	2024	השכרה	שימוש עיקרי	
																עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)	9,829.5 אלפי דולר
השוואת עסקאות דומות לפי \$190,000 ליח"ד. גישת היוון הכנסות לפי מכפיל 5.25%	גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	Southern Valuation Services INC	22.0	91%	(2,391)	-	11.9%	5.7%	5.7%	1,171	2,159	20,520	74,425	2023	100%	חלק התאגיד [%]	
															9,234 מ"ר	שטח [מ"ר]	
															\$ ארה"ב	ציון מטבע הפעילות	
															19,045 אלפי דולר	עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות)	
															1,412 מ"ר	שטח [מ"ר]	
															4,377 מ"ר	שטח [מ"ר]	

* נמכרו לבעלי השליטה בחברה כמפורט בתקנה 22(ד) לפרק הרביעי לדוח התקופתי להלן.

18. תחום דיור להשכרה בישראל

18.1. כללי

החל משנת 2018, החלה החברה להתמקד, באמצעות חברות מוחזקות, בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של דיור להשכרה כולל השכרה ארוכת טווח.

תחום זה החל להניב הכנסות ברבעון הרביעי של שנת 2022 עם סיום הבנייה והאכלוס של הבניינים במגרש 301 (ברבעון הראשון של שנת 2023 הסתיימה גם הבנייה של הבניינים במגרש 308 שהחלו להניב) בפרויקט דירה להשכיר בשכונת נווה דורון החדשה ברמלה המוחזק ע"י "נתיבי דור בנווה דורון בע"מ" - חברת בת של פרשקובסקי מניבים.

לתאריך הדוח, בנוסף לפרויקט המניב ברמלה, החלה הנבה גם בפרויקט נוסף בשכונת נופי בן שמן בלוד שבנייתו הסתיימה לאחר תאריך המאזן. בנוסף, הקבוצה מחזיקה במספר קרקעות נוספות עליהן צפויים לקום פרויקטים של דיור להשכרה באמצעות פרשקובסקי מניבים וחברות הבנות שלה.

לפרטים בדבר מנגנון המס בפרויקטים של החברה בארץ בתחום השכרת דירות למגורים ראה ביאור 22(ג) בדוחות הכספיים בפרק השלישי של הדוח - דוחות כספיים מאוחדים להלן.

18.2. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הדיור להשכרה בישראל הוסדר באופן רשמי החל משנת 2014 כאשר המדינה באמצעות החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ו/או באמצעות רשות מקרקעי ישראל החלה לשווק קרקעות בדרך של מכרז על מחיר הקרקע, המיועדות להקמה של יחידות דיור להשכרה ארוכת טווח. בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה במכרז נדרש להשכיר בין 25% ל-50% מיחידות הדיור בפרויקט כאמור לזכאים, הנקבעים על ידי משרד השיכון, בתמורה לסך השווה ל-80% מדמי השכירות כפי שנקבעים על ידי השמאי הממשלתי. יתרת יחידות הדיור מושכרות בשוק החופשי.

למיטב ידיעת החברה, בתחום פעילותה זה פועלות מספר חברות נדל"ן אשר זכו במכרזים כאמור לעיל וכן כמות רבה של יחידים או גופים קטנים אשר מחזיקים דירות להשכרה בכל רחבי הארץ. העובדה שחלקה של החברה זניח בשוק זה מביאה לכך שהחברה מושפעת ממגמת השוק ומקיום תחרות חופשית בין המחזיקים השונים של דירות להשכרה.

18.3. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לתיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה - ראו סעיף 6 לעיל.

18.4. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

- ❖ היכרות וניסיון בשוק הנדל"ן לצורך איתור קרקעות בעלות פוטנציאל מבחינת מיקום ורמות ביקוש ובמחירים אטרקטיביים;
- ❖ ניהול מיומן ומנוסה בתחום הנדל"ן לצורך קידום פעולות כגון הוספת יחידות דיור וקבלת היתרי בניה;
- ❖ איכות בניית דירות גבוהה לחסכון בתחזוקה הכבדה;
- ❖ התמודדות עם סביבה תחרותית ברמת מחירי שכירויות;

- ❖ התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית ;
 - ❖ ניהול איכותי לאחר שלב ההקמה הכולל זמינות והיענות גבוהה לצורכי השוכרים.
- 18.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם
- מחסומי כניסה - זמינות קרקעות במיקום ובמחירים הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים והצורך במימון וליווי בנקאי ובדרישות הון עצמי.
- מחסומי יציאה-
- בתקופת ההשכרה-מציאת רוכש לאור המגבלה על מכירת הדירות למשך 15/20 שנה (בחלק מהפרויקטים) וכן סיכוני גבייה, פינוי שוכרים, ניהול ותחזוקה.
- בסיום תקופת ההשכרה- מימוש הדירות בהתאם לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק.
- 18.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות, ושינויים החלים בו
- החברה חשופה לתחרות מצד מספר יזמי נדל"ן המתחרים על רכישת קרקעות לצורך ייזום ופיתוח פרויקטים של השכרה ארוכת טווח וכן יחידים וגופים קטנים המחזיקים דירות להשכרה באזורים בהם תפעל החברה. החברה מעריכה את חלקה בשוק הדיור להשכרה ארוכת טווח בישראל כחלק שאינו מהותי מכלל שוק זה.
- 18.7. מידע כללי על הפעילות
- (א) האזורים הגיאוגרפיים שבהם ממוקמים הנכסים - בעיקר אזור המרכז.
- (ב) סוגי הנכסים – נכון לתאריך הדוח, לחברה (באמצעות חברה בשליטתה המלאה) נכס מניב בשכונת נווה דורון ברמלה וכן קרקעות כמפורט בסעיף 18.8 להלן עליהם היא מתכננת להקים, בין היתר, פרויקטים המיועדים להשכרה ארוכת טווח.
- (ג) תמהיל שוכרים – מדובר בשוכרים יחידים שונים (חלקם זכאים וחלקם דיירים בשוק חופשי) ששוכרים את היחידות השונות לתקופות שכירות של עד 10 שנים כולל אופציות (זכאים 3+3+4 ודיירים של שוק חופשי 5+5). מאחר שמדובר בשוכרים מזדמנים ושונים, אין תלות בשוכר/לקוח מסוים.
- (ד) מדיניות רכישת נכסים ומימוש נכסים- מדיניות החברה הינה איתור קרקעות לייזום, הקמה וניהול של פרויקטים של דיור להשכרה באזורי ביקוש ובמחירים אטרקטיביים ובעתיד ניצול הזדמנויות (ככל שיהיו) למימוש ברווח גבוה של הפרויקט או מכירת הדירות כבודדות בתום תקופת מגבלת המכירה (בפרויקטים של דיור להשכיר בהם יש הגבלה לגבי תקופת המימוש).
- 18.8. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות:
- 18.8.1. פרשקובסקי מניבים- 298 יח"ד (כפוף להקלה) להשכרה לטווח ארוך בבאר יעקב:
- 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 תיועדה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות

(בסעיף זה: **"תקופת ההשכרה"**), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדירור 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.

כאמור, 50% מהדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח יושכרו בשוק החופשי, כאשר, על פי תנאי המכרז, שכר הדירה בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות (לאחר 5 שנים) יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן). בנוסף, יגבה תשלום בגין דמי אחזקה.

יתרת הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח (50%) יושכרו בשכר דירה מפקח, במחיר למטר בהתאם לגודל דירה, כפי שנקבע במכרז (התעריפים יעודכנו לפי שומה שתיערך על ידי שמאי מטעם חברת דירה להשכיר בסמוך למועד התחלת ההשכרה) וכן תשלום דמי אחזקה בסך של 5 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין. הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה במכרז בתמורה לסך של כ- 138 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב הקרקע. בנוסף, תשא פרשקובסקי מניבים בהוצאות פיתוח בסך של כ- 48 מיליון ש"ח.

בהתאם לתנאי המכרז, המועד להשלמת הבניה של הפרויקט יהא 63 חודשים מהמועד בו הוכרזה הזכייה בהצעת פרשקובסקי מניבים.

בחודש מרץ 2023, פרשקובסקי מניבים חתמה עם בנק לאומי על הסכם למימון הקרקע, לפיו, בכפוף להעמדת הון עצמי של כ-42 מיליון ש"ח ולערבות החברה, הועמדו לה מסגרות אשראי בסך של כ-188.7 מיליון ש"ח מתוכן 167.9 מיליון ש"ח כאשראי כספי (ששימש לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע והוצאות הפיתוח) וכ-20.8 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבויות ביצוע לדירה להשכיר ולרמ"י. במהלך שנת 2023, הוקטנה מסגרת האשראי הכספי לסך של כ-154 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2025, פרשקובסקי מניבים התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הפרויקט כמפורט להלן:

1. בהתאם לתנאי הסכם הליווי, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמפורט להלן, יוקצו לפרשקובסקי מניבים, למטרת מימון הפרויקט, מסגרות אשראי בסך של עד 518 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי המקסימלית"), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי לצורך מימון הקמתו ומימון הקרקע של הפרויקט שלא תעלה על 497 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי"), סך של כ-21 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמש לצורך העמדת ערבויות ביצוע וערבויות אחרות. סכומים שינוצלו מתוך מסגרת האשראי יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים בתוספת 0.5%. כמו כן, תשלם פרשקובסקי מניבים עמלות מקובלות בגין ערבויות שהועמדו כאמור לעיל.

2. מסגרת האשראי, כאמור לעיל ניתנת לניצול באמצעות הלוואות מתחדשות לזמן קצר לתקופה של עד 180 יום ושמועד פרעון הסופי יחול עד ולא יאוחר משנה ממועד סיום הבניה, היינו עד ליום 30 ביוני 2028.

3. העמדת מסגרת האשראי המקסימלית כפופה לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על נכסי פרשקובסקי מניבים ועל זכויותיה בפרויקט ובהסכמי השכירות שייחתמו במסגרתו, השקעת הון עצמי בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, וכיוצ"ב. הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות מתמדת שאינה מוגבלת בסכום של החברה למילוי כל התחייבויות פרשקובסקי מניבים על פי הסכם הליווי. במסגרת בקשות להקלות, פרשקובסקי מניבים הגדילה את מספר היחידות ל-298 יח"ד. בחודשים יולי ואוגוסט 2024 התקבלו היתרי חפירה, דיפון וביסוס לפרויקט ובחודש דצמבר 2024 התקבלו היתרי בנייה לפרויקט. נכון לתאריך הדוח, העבודות נמצאות בעיצומן.

לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים ראשוניים של משא ומתן בלתי מחייב עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("הרוכש"), לפיו הרוכש ירכוש מתאגיד בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("המוכרת"), מחצית מזכויות המוכרת בפרויקט. מובהר כי, בשלב זה החברה מנהלת משא ומתן ראשוני ובלתי מחייב, כאשר טרם נחתם כל נייר מקדים בקשר עם תנאי המשא ומתן. יודגש כי אין כל וודאות כי התקשרות כאמור על בסיס המשא ומתן תושלם ביחס לכל ו/או חלק מהנכסים לגביהם מתנהלים משאים ומתנים ראשוניים ובלתי מחייבים.

עוד יובהר כי עסקה כאמור, אם וככל שתבשיל, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים ואשר טרם התקבלו למועד זה ובכלל זאת, אישור דירקטוריון החברה, אישור דירה להשכיר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד הכלכלה והתעשייה ו/או תאגידים אשר העמידו מימון למי מהנכסים הרלוונטיים ו/או צדדים שלישיים אחרים.

18.8.2. פרשקובסקי מניבים- 215 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בגני אזור רמת גן

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 אזור 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 רשאת 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. לאחר תאריך המאזן התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים ראשוניים של משא ומתן בלתי מחייב עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה ("הרוכש"), לפיו הרוכש ירכוש מתאגיד בבעלות ושליטה מלאה של החברה ("המוכרת"), מחצית מזכויות המוכרת בפרויקט. מובהר כי, בשלב זה החברה מנהלת משא ומתן ראשוני ובלתי מחייב, כאשר טרם נחתם כל נייר מקדים בקשר עם תנאי המשא ומתן. יודגש כי אין כל וודאות כי

התקשרות כאמור על בסיס המשא ומתן תושלם ביחס לכל ו/או חלק מהנכסים לגביהם מתנהלים משאים ומתנים ראשוניים ובלתי מחייבים.

עוד יובהר כי עסקה כאמור, אם וככל שתבשיל, כפופה לקבלת האישורים הנדרשים ואשר טרם התקבלו למועד זה ובכלל זאת, אישור דירקטוריון החברה, אישור דירה להשכיר ו/או משרד הבינוי והשיכון ו/או משרד הכלכלה והתעשייה ו/או תאגידים אשר העמידו מימון למי מהנכסים הרלוונטיים ו/או צדדים שלישיים אחרים.

18.8.3. פרשקובסקי מניבים- 1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך במגרש 541 במתחם האלף בראשון לציון:

ביום 25 בנובמבר, 2024 אושרה תוכנית חדשה (413-1052851) במקרקעין בהם זכתה פרשקובסקי מניבים בשנת 2020, במכרז של עיריית ראשון לציון, הידועים כמגרש 541 בחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ-23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" (בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתוכנית החדשה שאושרה על המקרקעין ניתן יהיה להקים פרויקט אשר יכלול בין היתר 1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כאשר 263 יח"ד המהוות 25% מסך יח"ד יושכרו במחיר מופחת.

נכון לתאריך הדוח, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט.

18.8.4. פרשקובסקי באלף – 468 יח"ד (בכפוף לאישור תב"ע) להשכרה ארוכת טווח:

בחודש דצמבר 2024 פרשקובסקי באלף בע"מ, המוחזקת בשרשור על ידי החברה (100%), התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם פרויקט שער העיר ברחובות להקמת שלב א' של הפרויקט. שלב א' של הפרויקט מתפצל לשלב א'1, הכולל שני בניינים עם 22 קומות כל אחד ו-515 יחידות דיור למעונות וכן בנין משרדים בן 13 קומות מעל קומת מסחר, בגינו התקבל היתר בנייה בחודש נובמבר 2025. בנוסף, בכפוף לאישור תב"ע מקומית ולהוצאת היתרי בניה, יתווסף לפרויקט שלב א'2, שבו בנייני הדירות יוגבהו ל-30 קומות כל אחד ויתווספו עוד 193 יחידות דיור, כך ששני הבניינים צפויים לכלול, 468 יחידות דיור להשכרה ו-240 יחידות דיור למכירה וזאת בנוסף לשטחי המשרדים שמיועדים גם הם למכירה.

בהתאם לתנאי הסכם הליווי, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמפורט להלן, יוקצו לפרשקובסקי באלף, למטרת מימון הפרויקט, תקרת שירותים בנקאיים בהיקף של עד 900 מיליון ש"ח ("תקרת השירותים הבנקאיים"), מתוכה מסגרת אשראי פיננסית לצורך מימון הקמתו של הפרויקט שלא תעלה על כ-700 מיליון ש"ח ("תקרת האשראי") ומסגרת ערבויות חוק מכר בסך של עד כ-200 מיליון ש"ח. מתוך תקרת האשראי, סך של 92 מיליון ש"ח נוצלו לרכישת החלק היחסי של יתרת הקרקע שמיוחס לשלב ב' של הפרויקט, המותנה באישורה של תוכנית בנין עיר בסמכות הועדה המחוזית להגדלת שטחי הבנייה והרחבת השימושים.

סכומים שינוצלו מתוך תקרת האשראי למימון הפרויקט יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים בתוספת 0.3%. כמו כן, תשלם פרשקובסקי באלף עמלות מקובלות בגין ערבויות שיועמדו כאמור לעיל וכן עמלת ליווי פיננסית

ועמלות נוספות כפי שנקבע בהסכם הליווי. בהתאם להסכם הליווי, מועד הפירעון הסופי של מסגרות האשראי הינו ביום 31 בדצמבר 2028. העמדת תקרת השירותים הבנקאיים כפופה להתקיימות תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על נכסי פרשקובסקי באלף ועל זכויותיה בפרויקט, השקעת הון עצמי בסך של כ-15% מההוצאות לפי תקציב הפרויקט ובסכום שלא יפחת מסך של כ-160 מיליון ש"ח, וכיוצ"ב. הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות שאינה מוגבלת בסכום של החברה ושל פרשקובסקי מניבים בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה המחזיקה במלוא הון המניות של פרשקובסקי באלף למילוי כל התחייבויות פרשקובסקי באלף על פי הסכם הליווי.

18.8.5. פרשקובסקי מניבים- 542 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בשדה דב תל אביב

בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרשים 2203 ו- 2207 חלקות (בחלק) 23 בגוש 4,6900, בגוש 4,6885, בגוש 204, בגוש 6896 ו- 23 בגוש 6900 בשדה דב תל 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 מפקח 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.

ביום 8 ביוני 2025, חתמה פרשקובסקי מניבים על הסכם למימון רכישת הקרקע עם בנק לאומי לישראל בע"מ. ההסכם כולל מסגרת אשראי בסך של כ-417 מיליון ש"ח ובריבית של פריים בתוספת 0.25%. נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים נטלה הלוואה בסך של כ-156.7 מיליון ש"ח, כאשר יתרת המסגרת תשמש את פרשקובסקי מניבים לטובת התשלום בגין השלמת רכישת הקרקע וזאת בהתאם לתנאי המכרז.

לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) הודעה, לפיה, המשרד להגנת הסביבה ("הגנ"ס) הודיע לרמ"י, כי על פי ממצאים ראשוניים בדיגום מי תהום במתחם שדה דב התגלו חריגות במרכיבי (Per and PolyfluoroAlkyl) PFAS (Substances), וזאת בהשוואה לערכי הסף שנקבעו על ידי משרד הבריאות למי שתיה.

עוד ציינה רמ"י, כי הגורמים המוסמכים ברמ"י בוחנים את המידע שהתקבל מהגנ"ס ופועלים להבנת היקף העבודות הנדרשות ומשמעותם.

כאמור, למיטב ידיעת החברה, ההודעה האמורה נשלחה בנוסח גנרי לכלל היזמים

בעלי הקרקעות בשדה דב, ובשלב זה לא ידוע על רלוונטיות ו/או השפעה של נתונים אלה על המקרקעין המוחזקים על ידי החברה.

18.8.6. פרשקובסקי מניבים- 424 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בשדה דב תל אביב

בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז לרכישת 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/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 מפקח 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.

ביום 29 במאי 2025, חתמה פרשקובסקי מניבים על הסכם למימון רכישת הקרקע עם בנק הפועלים בע"מ. ההסכם כולל מסגרת אשראי בסך של כ-226 מיליון ש"ח ובריבית של פריים בתוספת 0.3%. נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים נטלה הלוואה בסך של כ-98.7 מיליון ש"ח, כאשר יתרת המסגרת תשמש את פרשקובסקי מניבים לטובת התשלום בגין השלמת רכישת הקרקע וזאת בהתאם לתנאי המכרז.

לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) הודעה, לפיה, המשרד להגנת הסביבה ("הגנ"ס) הודיע לרמ"י, כי על פי ממצאים ראשוניים בדיגום מי תהום במתחם שדה דב התגלו חריגות במרכיבי (Per and PolyfluoroAlkyl) PFAS (Substances), וזאת בהשוואה לערכי הסף שנקבעו על ידי משרד הבריאות למי שתיה.

עוד ציינה רמ"י, כי הגורמים המוסמכים ברמ"י בוחנים את המידע שהתקבל מהגנ"ס ופועלים להבנת היקף העבודות הנדרשות ומשמעותם.

כאמור, למיטב ידיעת החברה, ההודעה האמורה נשלחה בנוסח גנרי לכלל היזמים בעלי הקרקעות בשדה דב, ובשלב זה לא ידוע על רלוונטיות ו/או השפעה של נתונים אלה על המקרקעין המוחזקים על ידי החברה.

18.8.7. נתיבי דור בבן שמן- 286 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בלוד בן שמן, מבטיח את זכויותיהם של מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') שהונפקו בחודש פברואר 2026:

בחודש יוני 2020, הצעת חברת הבת פרשקובסקי מניבים בע"מ 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 (כיום חלקות 21+22) בשטח כולל של כ-8,882 מ"ר) בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל סך הכל 352 דירות הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי, הידוע כמכרז מס' 458/2018.

בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת

חדשה בשם "נתיבי דור בבן שמן בע"מ" ("נתיבי דור בבן שמן") שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

הקרקע נרכשה בחודש אוגוסט 2020 בתמורה לסך של כ- 41.1 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב הקרקע. בנוסף, שילמה נתיבי דור בבן שמן הוצאות פיתוח בסך של כ- 63.4 מיליון ש"ח.

בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט כולל תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול חזית מסחרית (כ- 1,800 מ"ר, ברוטו), 66 יחידות דיור למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ו-286 יחידות דיור אשר מיועדות להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות, כאשר 50% מהדירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך תיועדנה לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית נתיבי דור בבן שמן למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן.

לאור כך שהחברה צפויה לשעבד את זכויותיה בפרויקט למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') ובהתאם להוראות שטר הנאמנות שבין החברה לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), ניתן גילוי לגבי הפרויקט כפרויקט מהותי מאד :

1. הצגת הנכס

שם הנכס :	נופי בן שמן לוד
מיקום הנכס :	חלקות 21,22 בגוש 7350 (לשעבר חלק מחלקה 7 בגוש 5701), מגרשים 111-112 תמל/1064
שטח הקרקע :	כ- 8,882 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות :	כ- 37,741 מ"ר שטחי בניינים ומסחר, כ- 17,849 מ"ר שטחי מרתפים וכ- 3,772 מ"ר שטחי מרפסות
מבנה האחזקה בנכס :	מוחזק ע"י נתיבי דור בבן שמן בע"מ (חברה נכדה (100%) של החברה אשר מוחזקת באמצעות פרשקובסקי מניבים בע"מ.
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס :	100%
ציון שמות השותפים לנכס :	-
תאריך רכישת הקרקע :	בחודש אוגוסט 2020 במסגרת מכרז של חברת דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל
תאריך התחלת עבודות הקמה :	אוקטובר 2022
פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכד') :	חכירה לדורות מכוח חוזה חכירה שנחתם בין נתיבי דור בבן שמן לבין רשות מקרקעי ישראל.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצ"ב) :	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד מלא/שווי מאזני/שווי הוגן/פעילות משותפת) :	שווי הוגן
זהות הקבלן המבצע :	חברת הבת א.ש.י הינה הקבלן המבצע בפרויקט.

2. עלויות שהושקעו בפרויקט

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
עלות מצטברת לתחילת השנה (אלפי ש"ח)	323,062	212,431	129,726
עלות שוטפת שהושקעה במהלך השנה (אלפי ש"ח)	89,781	110,631	82,705
סך הכל עלות מצטברת לסוף שנה (אלפי ש"ח)	412,843	323,062	212,431
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	578,118	365,749	268,415

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס 100%
268,415	365,749	578,118	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
(43,542)	(13,297)	122,588	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
נובמבר 2025	דצמבר 2025	מרץ 2026	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
422,700	422,700	428,036	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
210,269	99,638	15,193	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
50.2%	76.4%	96.4%	שיעור השלמה כספי (%)

הערכות המפורטות בטבלה לעיל אודות העלויות שטרם הושקעו ומועד השלמת הבניה הצפוי, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת החברה ועל תכניות העבודה של החברה, תקציבה ומידע נוסף המצוי בידי החברה למועד אישור הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית מכפי שנצפה על ידי החברה ואף שלא להתממש כלל, וזאת, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, החרפת ההאטה הכלכלית בישראל כתוצאה מהמצב הבטחוני, שינויים רגולטוריים בתחום הפעילות ובשוק הנדל"ן באופן כללי ו/או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 להלן.

3. הכנסות והוצאות משימושי ביניים

לא היו בגין הנכס הכנסות ו/או הוצאות מהותיות בגין שימושי ביניים

4. שיווק

שיווק הדירות להשכרה החל בחודש נובמבר 2025.

נכון למועד אישור הדוח, נתיבי דור בבן שמן השכירה 155 יח"ד בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח בשנה. תחילת ההנבה החלה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026. בנוסף, נכון למועד הדוח, הושכרו כ- 880 מ"ר שטחי מסחר בתמורה לדמי שכירות שנתיים בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח. תחילת ההנבה צפויה ברבעון השני של שנת 2026.

5. שוכר עיקרי

המדובר בשוכרי דירות פרטיים או שוכרים שונים של יחידות מסחריות, כך שאין שוכר שהינו שוכר מהותי ו/או עיקרי.

6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, אין השבחות ושינויים מהותיים מתוכננים.

7. מימון ספציפי

פירוט	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	תיאור ההלוואה הראשונה
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)			1. חלות שוטפת של הלוואות צמודה למדד בסך של כ- 4,240 אלפי ש"ח.
			2. הלוואה שקלית לזמן קצר בסך של כ- 141,081 אלפי ש"ח.
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	הלוואה צמודה למדד בסך של כ- 167,488 אלפי ש"ח
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	1. חלות שוטפת של הלוואות צמודה למדד בסך של כ- 1,020 אלפי ש"ח.
			2. הלוואה שקלית לזמן קצר בסך של כ-

פירוט		תיאור ההלוואה הראשונה
		126,657 אלפי ש"ח.
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	הלוואה צמודה למדד בסך של כ-167,761 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח):		שווי הוגן של הלוואה צמודה למדד בסך של כ- 144,720 אלפי ש"ח (לעומת יתרה בספרים בסך של כ- 171,728 אלפי ש"ח)
תאריך נטילת הלוואה מקורי:		1. הלוואה צמודה למדד -ינואר 2022 2. הלוואה שקלית- נובמבר 2025
גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח):		1. הלוואה צמודה למדד- 150,000 אלפי ש"ח 2. הלוואה שקלית- 140,000 אלפי ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 30.9.2025 (%):		1. הלוואה צמודה למדד- 1.62% 2. הלוואה שקלית- פריים + 0.45%
מועדי פרעון קרן וריבית:		1. הלוואה צמודה למדד- תשלומי ריבית רבעוניים החל מחודש אפריל 2022 ועד לחודש ינואר 2035. תשלום של כ- 24.25% מהקרן בתשלומי קרן רבעוניים החל מחודש אוקטובר 2025 ועד לחודש אוקטובר 2034 ותשלום יתרת הקרן בחודש ינואר 2035. 2. הלוואה שקלית- תשלום קרן וריבית בחודש ינואר 2026. בתאריך זה ההלוואה הוארכה.
תניות פיננסיות מרכזיות:		העמדת הון עצמי בסך של כ- 57,757 אלפי ש"ח
תניות מרכזיות אחרות (לרבות עזיבת שוכרים, שווי הנכס וכו'):		-
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח:		כן
האם מסוג non-recourse (כן/לא):		לא
(לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה)		

8. שעבודים ומגבלות משפטיות בנכס

להבטחת פירעון ההלוואות המפורטות בס"ק 7 לעיל, שעבדה נתיבי דור בבן שמן את כל זכויותיה בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה את אגרות חוב (סדרה יז'), כאשר חלק מייעוד תמורת ההנפקה הינו לצורך פירעון ההלוואות האמורות.

במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יז') התחייבה החברה לשעבד את הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב. כאשר עד למועד בו יתאפשר רישום השעבוד כאמור, תרשם לטובת הנאמן הערת אזהרה בדבר התחייבות לרישום משכנתא וכן ישועבדו המניות של חברת נתיבי דור בבן שמן.

סוג	הסכום המובטח בשעבוד (אלפי ש"ח) ליום 31.12.2025
שעבודים	ללא הגבלה בסכום
אחר (הערות אזהרה וכיוצ"ב)	ערבות החברה ערבות ללא הגבלה בסכום של החברה להתחייבויות נתיבי דור בבן שמן

9. פרטים אודות הערכת השווי

31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
268,415	365,749	*602,370	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אהוד המאירי, שמאי מקרקעין			זהות מעריך השווי
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.			ניסיונו של מעריך השווי
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.			השכלתו של מעריך השווי
בלתי תלוי			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
חילוץ, חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכירה של דירות באזורים סמוכים.		גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
-	כ-29,978 מ"ר פלדלת לדירות להשכרה וכ-1,800 מ"ר מסחר	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (במ"ר)(**)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים
-	97%- בדירות להשכרה 90%- בשטחי המסחר הפנויים	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת השווי (%)	
-	51 ש"ח למ"ר בדירות להשכרה 102 ש"ח למ"ר בשטחי המסחר	דמי שכירות שנתיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (לאחר התייבות הנכס)	
-	כ-20.1 מיליון ש"ח	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי	

ש"ח		
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי	דירות להשכרה- 5.25% שטחי מסחר- 6.5% 7.25%	-
משתנים מרכזיים אחרים	הנחות בדבר גידול שנתי צפוי בדמי השכירות ובמחירי הדירות. הנחות בדבר קרן לטובת שיפוץ ושדרוג הדירות. הנחות בדבר גירעון ניהולי שוטף.	-
ניתוחי רגישות לשווי		שינוי בשווי באלפי ש"ח
שיעור היוון	עליה של 0.25%	585,149
	ירידה של 0.25%	620,239
	עליה של 0.5%	568,548
	ירידה של 0.5%	638,781
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	612,813
	ירידה של 5%	591,928

*שווי בהתאם להערכת שווי שבוצעה בסוף חודש דצמבר 2025, כאשר משווי זה הופחתו עלויות שנתו לגמר. נכון לתאריך הדוח, התקבלו תעודות גמר בגין בניין אחד הכולל 122 יחידות דיור להשכרה וכן בגין שטחי המסחר.

10. גילוי אודות נתונים צפויים בפרויקט

סך עלויות צפויות (בתוספת הפחתות) שערוכים שנרשמו עד ליום 31.12.2025 (במיליוני ש"ח)	שווי מהוון צפוי במועד סיום הבנייה (1) (במיליוני ש"ח)	הצפת ערך צפויה במועד סיום הבנייה (במיליוני ש"ח)	צפי NOI (במיליוני ש"ח)	עליית ערך צפויה בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה (2) (במיליוני ש"ח)	עליית נוספת צפויה תחת גידול שנתי של 1.5% במחירי הדירות (3) (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח שנתי צפויה בגין הלוואה שתילקח בתום תקופת הבניה (4) (במיליוני ש"ח)	סה"כ רווח שנתי ממוצע צפוי לאחר מימון (במיליוני ש"ח)
578.1	602.4	9.1	20.1	7.8	12	10.7	29.2

- השווי המהוון הצפוי של הפרויקטים של דיור להשכרה חושב בהתאם למודלים מקובלים בפרויקטים מסוג זה בהם קיימת דרישה להשכרת הדירות לתקופה מוגדרת, כאשר רק בסופה ניתן למכור את הדירות. השווי מחושב ע"י היוון של דמי השכירות הצפויים מהשכרת הדירות לאורך שנות ההשכרה (בהתאם למחירי שכירות ממוצעים באזור הפרויקט כולל עלייה של 1% לשנה) ובתוספת היוון של תמורת מכירת הדירות בתום תקופת השכירות (וזאת בהתבסס על מחירי הדירות הממוצעים באזור הפרויקט כולל עלייה של 1.5% לשנה). ההיוון ממוצע בריבית שנתי של 5.25%.
- עליית ערך בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה, חושבה ע"י חלוקת הפרש שבין שווי סך הפרויקט בהתבסס על מחירי הדירות הנוכחיים לבין השווי המהוון הצפוי במועד סיום הבניה, בשנות ההשכרה.
- עליית הערך הנוספת משקפת עליית ערך בשנה ממוצעת לאורך תקופת הפרויקט בעקבות עליה צפויה של 1.5% במחירי הדירות מדי שנה.
- עלות הריבית חושבה בהתבסס על הריבית האפקטיבית של אג"ח (סדרה יז') שהפרויקט משמש למחזיקים בהן כבטוחה.

הערכות המפורטות בטבלה לעיל ביחס לעלויות צפויות, שווי מהוון צפוי במועד סיום הבניה, הצפת ערך צפויה במועד סיום הבניה, צפי NOI, עליית ערך צפויה בשנה ממוצעת לאחר השלמת הבניה, עליית ערך צפויה נוספת, רווח שנתי ממוצע צפוי, עלות ריבית שנתי צפויה בגין הלוואה שתילקח בתום הבניה וסה"כ רווח שנתי ממוצע צפוי מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. המידע כאמור מבוסס על הסכמי שכירות חתומים קיימים של נתיבי דור בבן שמן והערכות ואומדנים סובייקטיביים של הנהלת החברה ועל תכניות העבודה של החברה ומידע נוסף המצוי בידי החברה למועד אישור הדוח. המידע כאמור עשוי להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית מכפי שנצפה על ידי החברה ואף שלא להתממש כלל, וזאת, כתוצאה מגורמים שונים אשר אינם בשליטת החברה, ובכלל זה, החרפת ההאטה הכלכלית בישראל כתוצאה מהמצב הבטחוני, שינויים רגולטוריים בתחום הפעילות ובשוק הנדל"ן באופן כללי, החמרה של תנאי מתן אשראי בשוק הדיור, שינויים בחוקי המיסים ו/או היטלים ו/או התממשות של אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 32 להלן.

18.9. תמצית התוצאות

בכל אחת מהשנים לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
13,407	16,705	17,569	
12,271	61,515	128,000	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
21,480	73,937	141,077	רווחים משערוכים (מאוחד)
10,732	13,839	14,429	רווחי הפעילות (מאוחד)
			סה"כ NOI (מאוחד)

להלן תוצאות של חברת הביצוע א.ש.י. פרשקובסקי מביצוע עבור מגזר דיור להשכרה בישראל:

בכל אחת מהשנים לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
66,421	80,172	248,696	
(66,800)	(78,393)	(236,493)	סך הכנסות
(379)	1,779	12,203	סך הוצאות
			רווחי (הפסדי) הפעילות

תוצאות חברת הביצוע המוצגות בטבלה לעיל מבוטלות ברמת הדוח המאוחד.

18.10. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים ^(*)				תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		
-	-	-	4,235	רבעון 1	שנת 2026
-	-	-	4,417	רבעון 2	
-	-	-	4,421	רבעון 3	
-	-	-	4,419	רבעון 4	
9,513	69	-	17,198	שנת 2027	
10,128	71	-	8,948	שנת 2028	
8,289	75	-	3,486	שנת 2029	
3,183	26	-	1,736	שנת 2030 ואילך	
31,112	241	-	48,860	סה"כ	

^(*) ההכנסות הצפויות בגין חוזי השכירות מוצגות ללא התחשבות בהכנסות שכירות בגין מימוש תקופות האופציות, עקב אי וודאות בדבר מימושן.

חלק רביעי - פעילות החברה בכללותה

19. רכוש קבוע ומתקנים

משרדי החברה – במהלך שנת 2026 החברה צפויה להעתיק את משרדיה לפרויקט מילניה במתחם האלף בו פרשקובסקי מניבים מחזיקה 50%.

20. הון אנושי

20.1. להלן פרטים בדבר העובדים שמועסקים ע"י החברה וע"י א.ש.י.:

2023	2024	2025	בסמוך לתאריך הדוח	תפקיד
9	9	10	10	הנהלת החברה
18	28	29	30	רישוי, תפעול, לוגיסטיקה ורכש
8	8	9	9	הנהלת חשבונות וחשבות
12	9	8	8	מזכירות, שירות לקוחות ואחזקה
56	64	86	86	עובדי ביצוע באתרי הבניה
6	5	6	6	מחלקת שינויים
5	6	10	10	שיווק ומניבים
7	6	9	9	מחלקה משפטית
121	135	167	168	סה"כ

20.2. מספר העובדים בחברה מושפע, בין היתר, ממספר הפרויקטים שבביצוע. לחברה אין תלות בעובד מסוים.

20.3. שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי עם א.ש.י. ו/או עם החברה. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורים של העובדים הבכירים מובטחות בפוליסות ביטוח, וזכויות יתר העובדים מובטחות בקרן גמלאות של עובדי הבנין או בקופות גמל. עודף התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד על היעודה מוצגת במסגרת סעיף ההתחייבויות במאזן החברה.

20.4. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בעיקר ע"י רכישת פוליסות בחברות ביטוח וע"י הפקדות שוטפות על שם העובדים. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין. לתאריך הדוח, כל התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בסכום ההתחייבות אשר נכללה בספרי החברה וכן ע"י הפקדות שוטפות על שם העובדים.

20.5. לתנאי העסקתם של נושאי משרה בכירה ובעלי השליטה (וקרוביהם) בחברה ולפרטים אודות מדיניות התגמול שאושרה לנושאי משרה בחברה, ראו תקנות 21 ו-22 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.

20.6. לפרטים אודות כתבי אופציה שהוענקו לנושאי משרה בחברה, ראו תקנה 22 בפרק פרטים נוספים על התאגיד שלהלן.

21. קבלני משנה, חומרי גלם וספקים

21.1. קבלנים

קבלני שלד - הקבוצה מבצעת חלק מעבודות הביצוע באתרי הבניה באמצעות קבלני שלד, עימם היא מתקשרת בהסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט. לחברה קיימת חשיפה כספית בכל הנוגע לתביעות דיירים בגין ליקויים בבניית השלד.

קבלני מקצועות (אינסטלציה, חשמל, נגרות ועוד) - באמצעותם מבוצעים יתר עבודות הבניה. קבלני

המקצועות נוטלים על עצמם, בהסכמים בהם מתקשרת עימם החברה, אחריות כלפי החברה בגין העבודות שהוזמנו מהם – שמתייחסת בדרך כלל לאופן ביצוע העבודות והתאמתן לדרישות החברה והדין - בהתאם לתכניות ומפרטים המתייחסים לאותן עבודות. אחריות קבלני המקצועות אינה זהה בתנאיה לאחריות החברה כלפי הרוכשים וכתוצאה מכך לחברה ישנה חשיפה כספית בעיקר בכל הנוגע לתביעות דיירים בגין ליקויי בניה.

הקבוצה מעסיקה רק קבלנים בעלי רישיונות בתוקף לעבודות שהם מבצעים. תקופת האשראי הממוצע מקבלני שלד ומקבלני המקצועות בכל אחת מהשנים 2023 עד 2025 עמדה על 15 ימים ו- 45 ימים מיום ביצוע העבודה, בהתאמה.

21.2. ספקים – החברה מתקשרת, בקשר לכל פרויקט, עם ספקים לאספקת חומרי הבניה השונים. החברה אינה מחזיקה מלאי של חומרי בניה. האשראי הממוצע מספקים בשנים 2023 עד 2025 עמד על 60 ימים בכל שנה, ממועד הספקת החומרים.

להלן פרטים אודות הקבלנים והספקים העיקריים של החברה :

הקבלן/ספק	האם צד קשור	היקף רכישות מהקבלן/ספק בשנת 2025 (באלפי ש"ח)	משקל הקבלן/ספק מכלל רכישות החברה מקבלנים/מספקים בשנת 2025	תלות מיוחדת בקבלן/ספק	המוצר או השירות אותו הוא מספק	קיום ביטוח להתקשרות עם הקבלן/ספק	אחריות הקבלן/ספק
קבלן א'	לא	25,519	6.2%	אין	קבלן שלד וגמר	פוליסה קבלנית של החברה	קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים לתקופת העבודה לרבות בתקופת הבדק
קבלן ב'	לא	23,489	5.7%	אין	קבלן אלומיניום	פוליסה קבלנית של החברה	קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים לתקופת העבודה לרבות בתקופת הבדק
ספק א'	לא	22,986	9.7%	אין	ברזל	לא קיים	אחריות מכוח החוק
ספק ב'	לא	15,767	6.6%	אין	בטון	לא קיים	אחריות מכוח החוק

סך הכל (באלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (באלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
1,316,219	(2,127,341)	3,443,560	נכסים שוטפים
(1,127,057)	2,421,830	(3,548,887)	התחייבויות שוטפות
189,162	294,489	(105,327)	הון חוזר

בדוחות המאוחדים של החברה קיים גרעון בהון חוזר אשר הסתכם ליום 31.12.2025 לסך של כ-105,327 אלפי ש"ח.

הנכסים השוטפים - כוללים מזומנים ופיקדונות מיועדים בסך של כ-100,291 אלפי ש"ח, נכסים בגין חוזים עם לקוחות בסך של כ-683,922 אלפי ש"ח, חייבים אחרים בסך של כ-100,354 אלפי ש"ח, נדל"ן להשקעה המיועד למימוש בסך של כ-52,739 אלפי ש"ח וכן מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות בסך של כ-2,506,254 אלפי ש"ח.

ההתחייבויות השוטפות - כוללות אשראי מבנקים וחלויות שוטפות של אג"ח בסך של כ-2,969,980 אלפי ש"ח, זכאים בגין מקרקעין ואחרים בסך של כ-513,677 אלפי ש"ח והתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות בסך של כ-65,230 אלפי ש"ח.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך ארבע עד חמש שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

בהתאמה של ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים קיים לחברה (במאוחד) הון חוזר חיובי בסך של כ-192,209 אלפי ש"ח וזאת בהתאם לנתונים הקיימים בחברה ליום 31 בדצמבר 2025.

להלן פרטים בדבר ההתאמות שבוצעו בסעיפי הנכסים השוטפים וסעיפי ההתחייבויות השוטפות

ליום 31.12.2025 כפי שהופיעו במאזן החברה לצורך בחינת ההון החוזר תקופה של 12 חודשים:

סעיף בו בוצעה התאמה	הנתון במאזן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)	הנתון לתקופה של 12 חודשים (אלפי ש"ח)	הסבר
מלאי בניינים בהקמה	2,457,185	329,844	השוני נובע מכך שבמאזן מוצגים גם פרויקטים שצפויים להתממש בתקופה העולה על 12 חודשים.
אשראי מתאגידים בנקאיים	(2,595,388)	(501,524)	השוני נובע מכך שבמאזן מוצגים כהתחייבות שוטפת אשראים לתקופה העולה על 12 חודשים בהתאם למחזור התפעולי של החברה.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	(374,592)	(117,033)	השוני נובע מכך שבמאזן מוצגים כהתחייבות שוטפת אגרות חוב לתקופה העולה על 12 חודשים בהתאם למחזור התפעולי של החברה.
התחייבויות למוכרי מקרקעין	(206,779)	(171,537)	השוני נובע מכך שבמאזן מוצגות התחייבויות למוכרי מקרקעין לתקופה העולה על 12 חודשים בהתאם למחזור התפעולי של החברה.
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות	(65,230)	(30,065)	השוני נובע מכך שבמאזן מוצגות גם מקדמות שצפויות להתממש בתקופה העולה על 12 חודשים.
סיכום	(784,804)	(490,315)	הגדלת ההון החוזר מסתכמת לסך של 294,489 אלפי ש"ח. זהו ההפרש בין הגרעון בהון החוזר בסך של 105,327 אלפי ש"ח שמוצג במאזן, לבין ההון החוזר החיובי בסך של 189,162 אלפי ש"ח שמוצג לתקופה של 12 חודשים.

23. השקעות

בסעיף ההשקעות שלהלן יפורטו קרקעות שרשומות בדוחות הכספיים כנדל"ן להשקעה, השקעה בחברה מוחזקת בישראל, השקעה בחברה מוחזקת ברומניה המחזיקה מלאי מקרקעין והשקעה בחברת בת ברומניה שהחזיקה נכס מניב.

(א) קרקעות בראשון לציון וצומת ביל"ן

בחודש פברואר 2007, העבירו ה"ה ארנון, עדנה, יוסף ושרון פרשקובסקי, הנמנים עם בעלי השליטה בחברה לחברה, בהתאם לסעיף 104(ב) לפקודת מס הכנסה, זכויות בעלות בקרקעות שלהלן כנגד הקצאת מניות של החברה.

מיקום הקרקע	פרטים אודות הקרקע	שטח הקרקע	האם הזכויות נרשמו על שם החברה	הבעלים ביתרת זכויות הבעלות במקרקעין	שווי הוגן לזכויות הבעלות בקרקע ליום 31.12.2025	ייעוד הקרקע
ראשון לציון (ליד שכונת נווה הלל)	זכויות בעלות בכ- 1/3 חלקים מחלקות 82 ו-38 בגוש 3924 ו-1/9 חלקים מחלקה 83 בגוש 3924	6,450 מ"ר	כן	יתרת הזכויות בחלקות הנ"ל רשומות ע"ש קרוב של בעלי השליטה בחברה וצדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או למי מבעלי השליטה בחברה.	כ- 9,900 אלפי ש"ח.	יעוד נופש מטרופוליני. במהלך רבעון 3 שנת 2023 התגבש מהלך תכנוני מקיף הכולל את תוכנית תת"ל 101 א', תמ"מ 43/21/3 תמ"מ 70 א' (כולל טבלאות הקצאה ואיזון). במסגרת התוכניות הופשרו הקרקעות החקלאיות והוגדלו היקפי הבנייה כולל זכויות בנייה למגורים. חלק מהתוכניות אושרו, חלקן הופקדו וחלקן הועברו להשגות. במהלך שנת 2024 עודכנו טבלאות ההקצאה כך שהזכויות של החברה שונו ממגורים לתעסוקה ומסחר.
צומת ביל"ן	זכויות בעלות וזכויות חכירה לדורות מהוות, ב- 1/3 מחלקות 3,5,6,7 בגוש 3800	29,590 מ"ר	טרם, הקרקע רשומה ע"ש ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה ורשומה הערת אזהרה לטובת החברה. הקרקע נמצאת בהליך של איחוד וחלוקה מחדש. עם סיום ההליך יועברו הזכויות לחברה.	יתרת הזכויות בחלקות 3,5,6,7 רשומות ע"ש ה"ה אריה פרשקובסקי ויצחק פרשקובסקי ז"ל, אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה.	כ- 23,500 אלפי ש"ח.	יעוד חקלאי. הוגשה תוכנית לוועדה המקומית לתכנון ובניה לשינוי יעוד למסחר, תעשיה ואחסנה. הוועדה המחוזית לא קיבלה את התוכנית המוצעת.
ראשון לציון	זכויות בעלות בכ- 1/3 מחלקה 16 בגוש 3943	6,044 מ"ר	כן	1/3 מהזכויות בחלקה 16 רשומות ע"ש מר יצחק פרשקובסקי, אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה והיתרה ע"ש צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה.	כ- 7,500 אלפי ש"ח.	יעוד נופש מטרופוליני.

Paz Building Group S.R.L. ("פז") הינה חברה הרשומה ברומניה ש-25% מהונה המונפק מוחזק בידי החברה (יתרת הונה המונפק של פז מוחזק בידי זאנטקרן ובניו בע"מ (25%) (שהייתה בעבר שותפה של החברה ושל א.ש.י. במספר פרויקטים למגורים בישראל) וצדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (50%).

פז הינה הבעלים הרשום של קרקע בשטח של כ-11 דונם בשכונת Pipera בעיר בוקרשט, רומניה, אותם היא רכשה בחודש מרץ 2007 בתמורה לכ-3 מיליון יורו.

יעוד הקרקע הינו לבניית כ-20,000 מ"ר למגורים. בהתאם ל-PUZ שהתקבל עבור הקרקע (אישור מקביל לתב"ע בהליך הקיים בישראל), ניתן לבנות על הקרקע כ-200 יחידות דיור.

לצורך תשלום התמורה וההוצאות הכרוכות ברכישה, הועמדו לפז הלוואות מהחברה ומבעלי מניותיה ו/או מי מטעמם.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, רשומה בספרי החברה יתרת הלוואה שהועמדה לפז בתוספת ריבית שנצברה בסך של כ-7,518 אלפי ש"ח.

בעלי המניות בפז חתמו על הסכם בעלי מניות שעיקריו הינם אופן ניהול החברה ופעילות הדירקטוריון, מימון פעילות פז, חלוקת רווחים, לרבות מכירת זכויות החברה בפרויקט שייבנה על הקרקע בכפוף לתנאים שנקבעו, מנגנונים להעברת מניות פז ומנגנונים להתקשרות בהשקעה בפעילותה (כאשר לצורך כך נקבע שהחברה וזאנטקרן הינן צד אחד וכן, נקבע שאם החברה מעוניינת להתקשר בהשקעה בפז וזאנטקרן אינה מעוניינת, החברה מחויבת להשקיע גם עבור חלקה של זאנטקרן ולהיפך).

רואי החשבון המבקרים של פז, הפנו בחוות דעתם את תשומת הלב לכך שהתחייבויות פז גבוהות מנכסיה בסך של כ-4,852 אלפי אירו. כמו-כן, ציינו רואי החשבון בחוות דעתם, כי לאור העובדה שהפסדי פז עולים על הונה העצמי, קיים סיכון כי הרשויות ברומניה יבקשו את פירוק פז וזאת בהתאם לדיני החברות החלים ברומניה. להערכת הנהלת החברה אין לחברה חשיפה מהותית מהליך זה, מאחר והגרעון מממן כהלוואות בעלים.

(ג) Sharon Prashkovsky Investments Ro S.R.L. - 4 דירות וחנות בבוקרשט רומניה

Sharon Prashkovsky Investments Ro S.R.L. ("שרון רומניה") הינה חברה הרשומה ברומניה ש-100% מהונה המונפק מוחזק בידי החברה. במהלך החודשים יולי ואוגוסט 2018 רכשה שרון רומניה 4 דירות מגורים וחנות בבניין במרכז בוקרשט רומניה אותן היא השכירה לצדדי ג' בתמורה לסך של 620 אלפי יורו. הנכסים נמכרו בחודש נובמבר 2025 בתמורה לסך של 700 אלף יורו. בשנת 2026 החברה צפויה לפעול לסגירת חברת הבת הרומנית.

(ד) מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ

בחודש מרץ 2022, רכשה החברה 50% ממניות חברת מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ (להלן: "מוש") בתמורה לסך של 11.2 מיליון ש"ח בעסקת נטו (היינו המסים של המוכרים בעסקה חלים על החברה), כך שהתמורה ברוטו הסתכמה לסך של 14.5 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה. חברת מוש מחזיקה במספר נכסים שהעיקרי ביניהם הינו החזקה (באחוזים בודדים) ממגרש בפינת הרחובות יגאל אלון ונח מוזס בתל אביב עליו קיים בנין שמושכר לצדדי ג' ולגביו מקודמת תוכנית להקמת בניין בן 40 קומות שצפוי לכלול כ-290 יח"ד.

המידע המתואר לעיל בקשר עם הפרויקט ומספר יח"ד צפויות בפרויקט כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך תשכ"ח-1968. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת חברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה. יודגש כי אין כל וודאות כי החברה תבצע את הפרויקט ובהיקף האמור.

24. מימון

החברה מממנת את פעילותה השוטפת בעיקר באמצעות הון עצמי, אשראי מתאגידים בנקאיים, מקדמות מרוכשי דירות, אשראי מספקים ומהנפקת אגרות חוב, כמפורט להלן. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולתאריך הדוח, עומדת החברה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה ע"י הבנקים וכן הינה עומדת בכל המגבלות החלות עליה במסגרת קבלת אשראי.

24.1. לפרטים בדבר התחייבות לעמידה בהתניות פיננסיות מול תאגידים בנקאיים

ראו ביאור 26(ד)1 לדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

24.2. הסכמי ליווי בניה

לצורך מימון הפרויקטים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה עם בנקים ו/או עם חברות ביטוח ("הגוף המממן") בהסכמי ליווי בנייה ("הסכמי הליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת החברה עם הגוף המממן בהסכם המבטיח לחברה את מכלול השירותים הפיננסיים הנצרכים על ידה במהלך חיי הפרויקט, לרבות הוצאת ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. במסגרת התקשרותה של החברה עם הגוף המממן נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט, ונקבעים מראש רמות המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה להם נדרשת החברה. בהסכמי הליווי מוענקות לגוף המממן סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת החברה ביעדים הנ"ל, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו כאמור, קיימות לגוף המממן סמכויות להתערב בניהול הפרויקט, עד כדי תפיסתו בפועל. הביטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הגוף המממן לצורך מימון הפרויקט כוללים, עפ"י רוב, שעבוד זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט וכן את זכויותיה כלפי רוכשי הדירות בפרויקט, כאשר תזרים המזומנים בפרויקט מנוהל כולו דרך חשבון מיוחד בשליטת הגוף המממן, המבטיח את קיומו של הפרויקט כיחידה סגורה של הכנסות והוצאות. בהסכמי ליווי בניה נדרשת החברה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי מהגוף המממן וכן למכירה מוקדמת של יחידות דיור. שיעור ההון העצמי ושיעור המכירה המוקדמת משתנים מפרויקט לפרויקט. נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל הקובבנטים שנקבעו במסגרת הסכמי הליווי השונים המתוארים להלן.

להלן פרטים אודות פרויקטים בהסכמי ליווי שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר 2025 :

הפרויקט, מיקומו, הלוח, חלק בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע הנדסי בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	אשראי כספי נטו ויתרות ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול מתוך סך (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית
				תנאים כספיים	תנאים פיננסיות מרכזיות						
פרשקובסקי בבן שמו בניינים D+B (100%) באמצעות חברת הנכדה נתיבי דור בבן שמו בע"מ)	לאומי	14,900 אלפי ש"ח	- ערבות החברה לאשראי שניתן לנתיבי דור בבן שמו (חברה נכדה); - שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות נתיבי דור בבן שמו במקרקעין; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות נתיבי דור בבן שמו לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס. - שעבוד כל זכויות נתיבי דור בבן שמו הקיימות ועתידיות לגבי המקרקעין והפרויקט, לרבות כל המחברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל בחברה הפרויקט. - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות נתיבי דור בבן שמו מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מ-28.2.2022; - מכירה מוקדמת של 10 דירות בסכום שלא יפחת מ-18,000 אלפי ש"ח; - התחייבות החברה לעמידה ביחסים פיננסיים נכון למועד המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	98.5% (בניית הפרויקט הסתיימה בחודש ינואר 2026)	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	אין	אשראי כספי בסך של 33,637 אלפי ש"ח	12,471 אלפי ש"ח	פריים+ 0.45% לא צמוד	

הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע הנדסי בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית
				תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות						
תל אביב בני דן- צירלסון תמ"א 38/2 (100%)	לאומי	35,443 אלפי ש"ח	- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות בעלי הקרקע במקרקעין; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה כלפי בעל הקרקע, לרבות לפי הסכם התמ"א, והכל כשהמקרקעין והזכויות נקיים מכל שעבוד, עיקול או זכות צד שלישי כלשהו; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחוברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	מועד התחלת בניה לא יאוחר מ-30.4.2023; מכירה מוקדמת של 10 דירות בסכום שלא יפחת מ-42,000 אלפי ש"ח; נכון למועד המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	המסגרת הינה 684,831 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 60,337 אלפי ש"ח).	61.3%	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	אין	אשראי כספי נטו 55,552 של אלפי ש"ח	194,584 אלפי ש"ח	פריים+0.45 % לא צמוד

הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע הנדסי בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית
				תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות						
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	דיסקונט	60,335 אלפי ש"ח	- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה במקרקעין; שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחוברים וכל הצידוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	מכירת יח"ד בתמורה שלא תפחת מ-77,000 אלפי ש"ח או בשווי של 16% לפחות מסך ההכנסות הצפויות של הפרויקט, לפי הגבוה, במכירה מוקדמת. המצאת היתרי בנייה עד ליום 30.11.2023	המסגרת הינה 487,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 125,000 אלפי ש"ח).	99.3% (בניית הפרויקט הסתיימה בחודש ינואר 2026)	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה. - עמידה בקובננטים של הון עצמי, יחס הון למאזן מתואם ויחס חוב פיננסי לקאפ נטו (הדומים בעיקרם לקובננטים שהיו באג"ח (סדרה יד').	אין	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	173,504 אלפי ש"ח	פריים+ 0.45% לא צמוד

הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע הנדסי בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית
				תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות						
לוד בן שמן (100%-) החברה באמצעות נתיבי דור בן שמן	לאומי	57,800 אלפי ש"ח	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות נתיבי דור בן שמן בפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם חכירה עם רמ"י; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם תשתיות עם החברה הכלכלית לוד; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם עם חברת דירה להשכיר; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמי שכירות של השטחים בפרויקט; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מ-28.2.2022; - התחייבות החברה לעמידה ביחסים פיננסיים שדומים לאלו שנקבעו בשטר נאמנות של אג"ח של החברה; - ערבות החברה להתחייבויות של נתיבי דור בן שמן. נכון למועד המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	בהסכם ליווי של המגורים והמסחר להשכרה המסגרת הינה בסך 323,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 290,000 אלפי ש"ח).	95.6%	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	אין	יתרת אשראי כספי בסך של כ-171,728 אלפי ש"ח בהלוואה צמודה למדד יתרת אשראי כספי בהלוואה שקלית בסך של כ-141,081 אלפי ש"ח יתרת ערבויות נומינלית 26,141 אלפי ש"ח	7,768 אלפי ש"ח	אשראי בסך של 150,000 אלפי ש"ח לזמן ארוך בריבית 1.62% צמודות מדד. אשראי שקלי בריבית בשיעור של פריים +0.45% לא צמודה

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת כספי נטו כספי ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים +0.55% לא צמודה	466,517 אלפי ש"ח	יתרת אשראי כספי בסך של כ-256,259 אלפי ש"ח יתרת ערבויות נומינלית בסך של כ-211,218 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא שינוי בשליטה בחברה.	79%	המסגרת בהסכם הליווי הינה בסך של 747,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 321,300 אלפי ש"ח). בעקבות החלטת פרשקובסקי מניבים שטחי מכירת הפרויקט חלף השכרתם, ביום 24.2.2025 נחתם תיקון להסכם הליווי של שלב א' של הפרויקט. בכתב התיקון הוגדרה מסגרת של 100,000 אלפי ש"ח מתוך המסגרות כאמור, לטובת ערבויות חוק מכר וזאת עד לחתימת הסכם חדש לטובת שני שלבי הפרויקט.	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 31.3.2023; - ערבות להתחייבויות של החברה פרשקובסקי מניבים. נכון למועד המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות בקרקע של הפרויקט; - שעבדים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, בסכום של 750 מיליון ש"ח, על זכויות בעלי הקרקע היחידים בפרויקט; - שעבדים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמי שירותי בנייה והסכמי שיתוף בפרויקט; - שעבדים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמי שכירות של השטחים בפרויקט; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	99,521 אלפי ש"ח	לאומי	סאוטגייט הרצליה שלב א' משרדים ומסחר (100%) באמצעות חברת הבת פרשקובסקי מניבים

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים+0.3% לא צמודה	602,550 אלפי ש"ח	יתרת אשראי כספי בסך של כ-205,315 אלפי ש"ח יתרת ערבויות נומינלית בסך של כ-1,050 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	התקבל היתר מלא בחודש נובמבר 2025 וטרם ביצוע משמעותי	המסגרת בהסכם הליווי הינה בסך של 900,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 700,000 אלפי ש"ח). סך של 92,000 אלפי ש"ח מיוחס לשלב ב' של הפרויקט ובהתאם מופחת מהמסגרת.	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מ-30.6.2025; - ערבות החברה ופרשקובסקי מניבים להתחייבויות של פרשקובסקי באלף.	- משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות הבעלים הרשומים; - הערת אזהרה בגין התחייבות לרישום משכנתא ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלים הרשומים; - שעבוד זכויות בדרגה ראשונה קבוע ללא הגבלה בסכום על זכויות פרשקובסקי באלף בקרקע; - שעבדים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבדים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמי שכירות/ מכר של השטחים בפרויקט; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	159,400 אלפי ש"ח	הבינלאומי	רחובות שער העיר (100%) באמצעות חברה נכדה, פרשקובסקי באלף

הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע הנדסי בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית
				תנאים כספיים	התנאות פיננסיות מרכזיות						
אשדוד הרובע המיוחד (100%)	לאומי	65,700 אלפי ש"ח	- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה כלפי קי.בי.עי. והתחייבות לרישום משכנתא כלפי הבנק; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בפרויקט ובנכסים הקשורים אליו; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחוברים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	<u>לטובת שלב א' הכולל 2 בניינים עם 230 יח"ד:</u> - מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 31.5.2025; - מכירה מוקדמת של 23 דירות בסכום שלא יפחת מ- 57,000 אלפי ש"ח; <u>במעבר לשלב ב':</u> - היתר בנייה לשלב ב'; - מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 31.12.2026; - ביצוע של 20% משלב א'; - מכירה מוקדמת של 83 דירות בסכום שלא יפחת מ- 205,500 אלפי ש"ח בשלב א' ועוד 20 דירות בסכום שלא יפחת מ- 49,500 אלפי ש"ח בשלב ב';	12.3%	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	אין	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	937,807 אלפי ש"ח	פריים+0.4% לא צמודה	

הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר	הבנק המלווה	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	נכסים משועבדים	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		ביצוע הנדסי בפועל	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	הפרות של הסכם הליווי	יתרת כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית
				תנאים כספיים	התנאיות פיננסיות מרכזיות						
חיפה מורדות לינקולן מחיר למשתכן (100%)	לאומי	62,000 אלפי ש"ח	- שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל זכויות החברה כלפי קי.בי.עי. והתחייבות לרישום משכנתא כלפי הבנק; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות החברה בפרויקט ובנכסים הקשורים אליו; - שעבוד קבוע בדרגה ראשונה על כל זכויות החברה לקבלת סכומים אשר יגיעו להם מרשויות המס; - שעבוד הפרויקט, לרבות כל המחזרים וכל הציוד והמלאי על המקרקעין ו/או במקום אחר לצרכי הפרויקט וכל זכויות החברה הנובעות מביטוח הנכסים הנ"ל, כל זכויותיה של החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר למקרקעין והפרויקט לרבות לביצוע עבודות ו/או קבלת כספים וכל זכויותיה של החברה בחשבון הבנק המתנהל לצרכי הפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה וזכויות קיזוז מיוחדות על כל הכספים שיעמדו לזכות החברה מפעם לפעם בחשבון ובכל פיקדון כספי הנובע מכספים שמקורם בחשבון.	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מיום 1.5.2025; - מכירה מוקדמת של 85% מדירות מחיר למשתכן בסכום שלא יפחת מ- 213,000 אלפי ש"ח ומכירה של 12% מדירות שוק חופשי בסכום של יפחת מ- 51,000 אלפי ש"ח;	6.4%	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא יחול שינוי בשליטה בחברה.	אין	יתרת אשראי כספי נטו ויתרת ערבויות נומינליות בסך של כ- 73,226 אלפי ש"ח	607,419 אלפי ש"ח	פריים+0.4% לא צמודה	

שיעור ריבית	יתרה לניצול מתוך סך המסגרת (באלפי ש"ח)	יתרת כספי נטו ויתרת ערבויות בערך נומינלי (באלפי ש"ח)	הפרות של הסכם הליווי	תנאים עיקריים נוספים שנקבעו בהסכם הליווי	ביצוע הנדסי בפועל	תנאים שנקבעו בהסכם הליווי		נכסים משועבדים	ההון העצמי שנקבע בהסכם הליווי	הבנק המלווה	הפרויקט, מיקומו, חלק החברה בפרויקט והסעיף בדוח בו הוא מתואר
						תנאים כספיים	התניות פיננסיות מרכזיות				
פריים + 0.5% לא צמודה	227,495 אלפי ש"ח	יתרת אשראי כספי בהלוואה שקלית בסך של כ- 271,926 אלפי ש"ח יתרת ערבויות נומינלית 20,150 אלפי ש"ח	אין	- נקבעו תנאים להעמדה לפירעון מיידי המקובלים בהסכמי ליווי; - התחייבות שלא שינוי בשליטה בחברה.	59.3%	מסגרת בסך של 518,000 אלפי ש"ח (מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך של 497,000 אלפי ש"ח).	- מועד התחלת בניה לא יאוחר מ- 30.12.2024; - ערבות להתחייבויות של פרשקובסקי מניבים. נכון למועד המאזן התנאים לפתיחת הליווי התקיימו.	- משכנתא בדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויות פרשקובסקי מניבים בפרויקט; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם חכירה עם רמ"י; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם תשתיות עם עיריית באר יעקב; - שעבוד קבוע ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכם עם חברת דירה להשכיר; - שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות מכוח הסכמי שכירות של השטחים בפרויקט; - שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של כל הזכויות עפ"י פוליסות ביטוח לפרויקט.	41,976 אלפי ש"ח	לאומי	באר יעקב דירה להשכיר (100%) באמצעות חברת הבת פרשקובסקי מניבים

24.3. הסכמי הלוואה מהותיים (שאינם הסכמי ליווי בנקאי) נכון ליום 31.12.2025

הלווה	תיאור המלווה	היקף ההלוואה המקורי	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	לוח סילוקין	ריבית	הצמדה	בטוחות	האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד
נתיבי דור בנווה דורון- הלוואות למימון פרויקט דירה להשכיר רמלה	בנק לאומי	1. 120,000 אלפי ש"ח 2. 80,000 אלפי ש"ח 3. 34,000 אלפי ש"ח	1. 133,751 אלפי ש"ח 2. 89,277 אלפי ש"ח 3. 33,293 אלפי ש"ח	1. קרן רבעונית החל מ- 10.3.2023 ועד 10.12.2042, כאשר 60% מהקרן ייפרע במועד סילוק ההלוואה ריבית רבעונית החל מ- 11.3.2020. 2. קרן רבעונית החל מ- 30.3.2023 ועד 30.12.2042, כאשר 60% מהקרן ייפרע במועד סילוק ההלוואה ריבית רבעונית החל מ- 30.6.2020. 3. קרן רבעונית החל מ- 31.3.2024 ועד 31.12.2028, כאשר 81% מהקרן ייפרע במועד סילוק ההלוואה ריבית רבעונית החל מ- 31.3.2024	1. 2.87% 2. 2.62% 3. 3.68%	מדד המחירים לצרכן	משכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט ושעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בקשר עם הפרויקט לרבות הסכמי שכירות שנחתמו ו/או יחתמו בקשר עם הפרויקט וכן, ערבות החברה להבטחת התחייבויות נתיבי דור בנווה דורון כלפי המלווה	עמידה באמות מידה פיננסיות של LTV ושל NOI לחלויות שוטפות כפי שהוגדרו בהסכמים נכון למועד הדוח ישנה עמידה באמות מידה שנקבעו
החברה – הלוואה לרכישת קרקע בהרצליה גליל ים	בנק לאומי	245,000 אלפי ש"ח (מסגרת נוכחית)	123,441 אלפי ש"ח	המסגרת בתוקף עד ליום 30.3.2026	פריים + 0.45%	אין	התחייבות לרישום משכנתא; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות של החברה בקרקע;	-
החברה - הלוואה כנגד מגרש 41B ברחובות	בנק דיסקונט	171,000 אלפי ש"ח	172,086 אלפי ש"ח	25.05.2026	פריים + 0.5%	אין	משכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום על הקרקע	-
פרשקובסקי מניבים – מימון פרויקט מילניה במתחם האלף ראשון לציון	מנורה מבטחים ביטוח	215,000 אלפי ש"ח	231,243 אלפי ש"ח	ההלוואה נלקחה ביום 30.1.2024 פירעון ריבית מדי חצי שנה מיום 30.7.2024 ועד ליום 30.1.2030 פירעון קרן 3.5% מדי שנה בימים 30.1.2027, 30.1.2028, 30.1.2029, וסך של 89.5% ביום 30.1.2030	3.549%	מדד המחירים לצרכן	משכנתא ראשונה ללא הגבלה בסכום על מקרקעי הפרויקט ושעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בקשר עם הפרויקט לרבות הסכמי שכירות שנחתמו ו/או יחתמו בקשר עם הפרויקט וכן, ערבות החברה להבטחת התחייבויות פרשקובסקי מניבים כלפי המלווה	עמידה באמות מידה פיננסיות דומות לאלו הקיימים בשטר הנאמנות המתייחס לאגרות החוב (סדרה יד') כמפורט בסעיף 12(ו) בדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023 להלן.
פרשקובסקי מניבים- מימון קרקע מגרש 541 במתחם האלף ראשון לציון	בנק לאומי	263,000 אלפי ש"ח (מסגרת נוכחית שיכולה לגדול ל- 303,000 אלפי ש"ח בתנאים שנקבעו)	103,271 אלפי ש"ח	המסגרת בתוקף עד ליום 31.12.2026	פריים + 0.25%	אין	הערת אזהרה על מקרקעי הפרויקט; שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות של פרשקובסקי מניבים בקרקע; ערבות החברה לפרשקובסקי מניבים.	-

הלווה	תיאור המלווה	היקף ההלוואה המקורי	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31.12.2025	לוח סילוקין	ריבית	הצמדה	בטוחות	האם ישנן מגבלות החלות על התאגיד
פרשקובסקי מניבים - הלוואה לרכישת מגרשים 2203+2207 בשדה דב	בנק לאומי	156,700 אלפי ש"ח (סך המסגרת 417,100 אלפי ש"ח שתשמש לטובת השלמת התשלום בגין המקרקעין)	156,777 אלפי ש"ח	26.2.2026 במועד זה ההלוואה הוארכה	פריים+0.25%	אין	שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; ערבות החברה לפרשקובסקי מניבים.	-
פרשקובסקי מניבים הלוואה לרכישת מגרש 2102 בשדה דב	בנק הפועלים	98,700 אלפי ש"ח (סך המסגרת 226,000 אלפי ש"ח שתשמש לטובת השלמת התשלום בגין המקרקעין)	98,962 אלפי ש"ח	16.1.2026 במועד זה ההלוואה הוארכה	פריים+0.3%	אין	שעבודים קבועים ראשוניים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות שונות בפרויקט; ערבות החברה לפרשקובסקי מניבים.	-

24.4. הנפקת אגרות החוב, מאפשרת לחברה, בין היתר, להגדיל את יכולת המימון שלה, כך שלחברה אפשרות, ככל שתבקש לעשות כך בהתאם לצרכיה, למממן פרויקטים מחד ע"י הסכם ליווי עם בנק מלווה ושעבוד ראשון על זכויותיה של החברה במקרקעי הפרויקט כלפיו ומאידך מימון של כל חלק מההון העצמי הנדרש להעמיד לטובת הפרויקטים באמצעות הנפקת אגרות החוב.

לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור ראו סעיף 12 לדוח הדירקטוריון שלהלן.

24.5. להלן פירוט ההלוואות לזמן קצר וזמן ארוך של החברה (כולל משיכות יתר):

ליום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים (באלפי ש"ח)						שיעור הריבית האפקטיבית	שיעור ריבית	סוג ההלוואה	הלוואה לצורך מימון
2023		2024		2025					
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך				
170,693	-	920,183	-	1,253,438	-	P+0.3%-0.6%	P+ 0.3%- 0.6%	שקלית	פרויקטים
-	163,199	1,020	167,761	4,240	167,488	1.62%	1.62%	צמודת מדד קבועה	
1,120,035	-	761,933	21,740	1,228,565	-	P+0.25%- 0.8%	P+0.25 %-0.8%	שקלית	מקרקעין
199,215	-	71,591	-	195,818	-	P+0%-0.35%	P+0%- 0.35%	שקלית	אחרות
7,660	298,577	8,208	525,022	5,389	481,006	2.62%-3.68%	2.62%- 3.68%	צמודת מדד קבועה	
23,853	-	-	-	-	-	4.96%	4.96%	דולרית קבועה	
1,521,456	461,776	1,762,935	714,523	2,687,450	648,494	-	-	-	סה"כ

להלן טווח הריביות המשתנות בתקופות שלהלן:

2023 בשנת	2024 בשנת	2025 בשנת	לתאריך הדוח	הריבית
-4.75% 6.25%	6.25%-6.00%	6%-5.75%	5.50%	P-פריים

24.6. ערבויות

לפרטים ראו ביאור 26ב' לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

24.7. התניות פיננסיות

לפרטים ראו ביאור 26ד' לדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

24.8. דירוג

ביום 22 בדצמבר 2025 התקבלה הודעת מידרוג על דירוג A2 שלילי לחברה, לאג"ח (סדרה יד'), לאג"ח (סדרה טו') ולאג"ח (סדרה טז'). ביום 22 בינואר 2026 התקבלה הודעת מידרוג על דירוג A1 שלילי לאג"ח (סדרה יז') שהנפיקה החברה לאחר תאריך המאזן.

25. מיסוי

ראו ביאור 22 בדוחות הכספיים המאוחדים להלן.

26. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

26.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על החברה

ככלל, פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, כגון שימוש בחומרים מסוכנים או פליטות מסוכנות. עם זאת, על מנת לקבל היתרי בניה להקמת הפרויקטים, על החברה לעמוד בדרישות לעניין שמירת איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ומחלקת התברואה של הרשות המקומית, וכן בדרישות החקיקה וחוקי העזר הרלוונטיים.

כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לפינוי העפר ופסולת הבניה. לבסוף, עם תום ההקמה, ולצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, נדרשת החברה להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

בעת רכישה של נכס חדש, עורכת החברה בדיקות סביבתיות מקדימות, ככל שניתן, לצורך היערכות הולמת לבעיות אפשריות.

26.2. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון והרישוי והן במהלך ההקמה של הפרויקטים השונים.

לצורך כך, מתקשרת החברה בחוזה מסגרת עם קבלן מורשה מטעם המשרד לאיכות הסביבה. כמו-כן, החברה פועלת בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, בין היתר, להגשת דוחות אקוסטיים ולפינוי אשפה של דיירים כאשר הבדיקות והפעולות הנ"ל נעשות בליווי יועצי איכות סביבה שהינם מומחים בתחום זה ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים.

26.3. בניה ירוקה

החברה פועלת לשמירה על איכות הסביבה ועמידה בתקנים "ירוקים". כך למשל, בפרויקט מילניה במתחם האלף בראשון לציון ובפרויקט סאוטגייט באזור התעשייה של הרצליה פיתוח נעשתה בניה ירוקה על פי תקן Leadership in Energy and Environmental (Design) LEED שהינו תקן בינלאומי (התנדבותי) להסמכת מבנים לבניה ירוקה לפי עיקרון של אחריות סביבתית וחברתית.

לתקן זה מערכת דירוג המתייחסת לשישה היבטים שונים מרכזיים (בדומה לתקן 5281 הישראלי) המאפשרים למבנה להיות יעיל יותר במשאביו בהשוואה לבניה רגילה: קיימות, אנרגיה, מחזור, בקרת אקלים, ניצול מים, איכות הסביבה, שימוש בחומרים ידידותיים לסביבה ועוד. שקלול נתונים אלה מסוכם לציון סופי המתחלק לארבע רמות Platinum, Gold, Silver, Certified. בנין המילניה במתחם האלף בראשון לציון ובנין סאוטגייט בהרצליה קיבלו ציון Gold.

מטרות בבניה על פי תקן זה הן חיסכון במים ואנרגיה, עלויות תפעול נמוכות יותר, הפחתת פסולת הנשלחת להטמנה, עליית שווי הנכסים, מבנים בריאים ואיכותיים יותר למגורים ועבודה, הפחתת פליטת גזי חממה.

27. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

בתחומי פעילותה חלות על הקבוצה מגבלות סטטוטוריות, הנוגעות הן לתכנון הפרויקטים ולבנייתם, והן להתקשרויות עם רוכשי הדירות, כדלקמן:

27.1. הליכי תכנון ובניה - הקמת פרויקט תלויה במצב התכנון והרישוי החל על מקרקעי אותו הפרויקט. התנאי הראשון לבניה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט ליעדים המתאימים.

החברה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבניה ותכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבניה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות).

27.2. בניית הפרויקטים - בנוסף להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, כפופה הבניה בישראל למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת ההליך לקבלת היתר בניה נדרשת החברה להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבניה. החברה מקפידה לקיים את הוראות התקינה המחמירים ביותר כולל תקנים אשר טרם הוכרו כרשמיים על ידי משרד התעשייה והמסחר.

בנוסף, חלות לגבי ביצוע הבניה הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970 והתקנות אשר הותקנו לפיה.

27.3. רישוי קבלנים – החברה, כחברה יזמית, אחראית להתקשר עם קבלנים בעלי סיווג רשום שמתאים למהות הבניה והיקפה. א.ש.י מקפידה לשמור על מעמדה כקבלן רשום בסיווג ג-5, עושה שימוש במעמדה כאמור ומשמשת כקבלן ראשי, בין היתר, משיקולי שליטה, בקרה והוזלת עלויות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.2.6 לעיל.

27.4. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי הדירות כפופה הקבוצה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה, והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם באחת הדרכים המנויות בחקיקה.

28. הסכמים מהותיים

החברה התקשרה בשטרי נאמנות עם הנאמן לסדרות אג"ח (סדרה יד'), אג"ח (סדרה טו'), אג"ח (סדרה טז') ואג"ח (סדרה יז') שהנפיקה. לפרטים אודותיהם - ראו סעיף 12 לדוח הדירקטוריון שלהלן.

לפרטים אודות התקשרויות החברה עם תאגידים פיננסיים בהסכמי מימון, ראו סעיף 24 לעיל.

29. הליכים משפטיים

ראו ביאור 26 (ג) בדוחות הכספיים המאוחדים שלהלן.

30. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה קבעה אסטרטגיה המבוססת על הרחבת פעילות הקבוצה ובכלל זה :

- ❖ להמשיך ולבסס את מעמדה כחברה המתמקדת בעיקר בבניה במרכז הארץ ובאזורי ביקוש, תוך הרחבת פעילותה לערים נוספות במרכז הארץ.
- ❖ למצב את החברה בפלח השוק של מעמד הביניים ומעלה.
- ❖ להמשיך ולהתמקד ביזמות פרויקטים של בניה למגורים תוך ביצוע של כל שלביה, לרבות בניה, תכנון, ביצוע ושיווק.
- ❖ לתור אחר הזדמנויות לייזום של פרויקטים מניבים באזורי ביקוש.
- ❖ לפתח את תחום הייזום והניהול של פרויקטים של דיור השכרה באזורי ביקוש בישראל.
- ❖ לנצל את היכולות הביצועיות של א.ש.י. לפרויקטים השונים של החברה וחברות הבנות.

31. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- ❖ בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח פעילות ייזום ובנייה למגורים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים ובחינת הזדמנויות לפרויקטים חדשים.
- ❖ בכוונת החברה לבחון הזדמנויות ככל שיווצרו בקשר למימוש נכסים קיימים ו/או לרכישת ולייזום של נכסים חדשים במסגרת תחום הדיור להשכרה.
- ❖ בכוונת הקבוצה להמשיך ולפתח פעילות ייזום הנכסים המניבים בישראל תוך כדי התמקדות בפרויקטים הקיימים של החברה.
- ❖ בכוונת החברה לבחון הזדמנויות ככל שיווצרו בקשר למימוש נכסים קיימים ו/או לרכישת נכסים חדשים במסגרת תחום יח"ד להשכרה בארה"ב.

32. דיון בגורמי סיכון

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

32.1. גורמי סיכון מקרו-כלכליים

א. האטה כלכלית במשק

פעילות החברה תלויה, בין היתר, במצב המשק. האטה כלכלית במשק עלולה לגרום לצמצום פעילות החברה עקב צמצום בביקוש ליחידות דיור - ר' פירוט בסעיף 6.2 לעיל.

ב. מצב בטחוני, פוליטי וכלכלי בישראל

במהלך ינואר 2023 החלה הממשלה לקדם תכנית לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט בישראל; השינויים שהוצעו עוררו מחלוקות וביקורות נרחבות, אשר על פי פרסומים בתקשורת, עוצמתן, כמו גם התנהלות הצדדים השונים בקשר אליהן, גרמו לדעת גופים כלכליים, כלכלנים בכירים במשק, ראשי אקדמיה ומומחים בתחומי המשפט, החברה והכלכלה בארץ, להשפעה על איתנות המשק והכלכלה בישראל שבשילוב עם מלחמת חרבות ברזל הובילה לפגיעה בדירוג האשראי של מדינת ישראל. הורדת הדירוג עלולה להביא לפגיעה בהשקעות במשק הישראלי ולהוצאת כספים והשקעות מישראל לרבות במגזר ההייטק, לגידול עלות מקורות הגיוס במשק הישראלי ולפגיעה בפעילותו של המגזר הכלכלי בכלל ומגזר ההייטק בפרט.

מאחר ולדעת הנהלת החברה, חברות נדל"ן ישראליות מהוות בבואה של הכלכלה הישראלית, ככל שההערכות המתוארת לעיל או חלקן תתממשנה, עלולים להיפגע גם ביצועיה הכלכליים של החברה. למצב הפוליטי-בטחוני בישראל השפעה מכרעת על המצב הכלכלי בישראל ועובדה היא כי המתוחות הביטחונית והפוליטית בשנים האחרונות השפיעה לרעה על כלל הפעילות במשק הישראלי. פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן בו החלטות הרכישה וביצוע העסקות הינן מטבען בעלות אופי ארוך טווח גורמת לחברה לרגישות גבוהה למצב הפוליטי והביטחוני.

בהתאם, רוכשי דירות עשויים לדחות החלטות רכישה עקב מצב בטחוני מתוח ואי הודאות הכלכלית שהוא גורר. בשוק הנדל"ן המניב, עסקים נוטים בתקופות כאלו שלא להתחייב לזמן ארוך, לפעול להקטנת דמי השכירות או לצמצום השטח המושכר.

בנוסף, להחמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל השפעה על פעילות החברה, אשר מתבטאת למשל בירידה בביקושים לשטחי השכרה וליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה, כמפורט בסעיף 6.3 לעיל.

להשפעות מלחמת חרבות ברזל, מלחמת עם כלביא ולמלחמת שאגת הארי על פעילות החברה ראו

סעיף 1.6 בדוח הדירקטוריון כאמור בפרק 2 לדוח התקופתי להלן.

ג. מדיניות הממשלה

ענף הבנייה מושפע ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות שיווק קרקעות בבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים ומדיניות עידוד ותמרוץ לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, המשפיעים על ההיצע וזמינות הקרקעות, על הביקושים לדירות מגורים, מחירי הדירות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנים האחרונות הכריזה הממשלה על פעולות להגדלת היצע הקרקעות לבניית דירות מגורים, כגון תוכניות לשיווק קרקעות לדירות במסלולי "מחיר מטר" או "מחיר למשתכן" או "מחיר מופחת". בנוסף, נוקטים הממשלה, מנהל מקרקעי ישראל ובנק ישראל בצעדים רגולטוריים שיש בהם כדי להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן ככלל, כמפורט בסעיף 6.8 לעיל. לתאריך הדוח, אין בידי החברה להעריך את ההשפעות של פעולות כאמור על התוצאות הכספיות של החברה.

32.2. גורמי סיכון ענפיים

א. מחירי חומרי גלם

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט ופלדה חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה של החברה בעתיד.

ב. תנודות בשוק הנדל"ן

נכסי החברה המשמשים או שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אלו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבניה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, על רמת מחירי השכירות ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור.

ג. פגמים באיכות הבניה

כאמור לעיל החברה מבצעת את עבודות הבניה שלה באמצעות קבלני משנה. לפיכך זמינות ואיכות בניית הדירות שהיא מוכרת או מבצעת תלויה בטיב הבניה המסופק ע"י קבלנים אלו ובאמצעי הפיקוח שהחברה מפעילה עליהם. החברה עלולה להיות חשופה לתביעות דיירים בגין מועדי המסירה וכן בגין טיב הבניה לאורך מספר שנים ממועד תום הבניה בהתאם להורות החוק, כאשר "גלגול" התביעות לקבלן המבצע אינו תמיד אפשרי.

ד. הליכי תכנון ורישוי

תוכניות החברה לפיתוח המקרקעין שבבעלותה ובטיפול תלויות בהליכי רישוי ותכנון, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ואין ודאות באישור רשויות התכנון לבקשות החברה.

ה. מגבלות מימון

ענף הבניה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים בפרויקטים חדשים. השפעות אלו ממותנות במקצת עם התפתחותו של שוק מימון לא בנקאי. במהלך השנים האחרונות, הוחמרו הקריטריונים לקבלת אשראי והתנאים לקבל ליווי בנקאי שמקשים על פיתוח וייזום פרויקטים חדשים. קשיים אלו התגברו לנוכח עליות הריבית החדות שאפיינו את השווקים

בשנים האחרונות.

ו. לחברה תלות בכוח אדם מיומן לבנייה

חלק מכוח האדם המועסק על ידי החברה ו/או על ידי קבלני משנה של החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה שומרון ועזה. מלחמת "חרבות ברזל" שהחלה בחודש אוקטובר 2023 הביאה למחסור בעובדים הן בגלל עזיבה של עובדים זרים חזרה לארצם והן בשל שינויים במדיניות הממשלה בקשר לסגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון. שינויים אלו עלולים להשפיע על יכולת החברה ו/או קבלני המשנה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה, ועל יכולתה לסיים את הפרויקטים במועדים להם היא מחויבת.

ז. שינויים בשוק המשכנתאות למגורים

לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והביטחונות שידרשו ע"י הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל. עליות הריבית בשנים האחרונות הגדילו את הקושי בקבלת משכנתאות והביאו לירידה בהיקפי המשכנתאות בתקופה זו.

32.3. גורמי סיכון ייחודיים לחברה

א. תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית

פעילות החברה חשופה לסיכונים הנובעים משינויים בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית. תשומות החברה לבנייה ולאחזקה נרכשות בדרך כלל בשוק הישראלי ומחיריהן מושפעים מהאינפלציה. עד לחודש יוני 2022 חוזי מכירת הדירות ו/או ביצוע שרותי הבנייה צמודי מדד תשומות הבנייה והם סיפקו הגנה סבירה בגין שינויי מחירי תשומות הבנייה. יחד עם זאת ביום 30.6.2022 פורסם ברשומות תיקון מספר 9 לחוק המכר דירות אשר תחולתו החל מיום 7.7.2022, אשר קבע שינוי במתווה הפיצוי בשל איחור במסירת דירות וכן שינוי במתווה ההצמדה למדד (סעיף ג' 5 לחוק). תיקון שיטת ההצמדה למדד שהייתה פתוחה למשא ומתן בין החברה לרוכשים למעשה הוגבלה, כך שנקבע שתשלום עד לסך של 20% ממחיר הדירה לא יוצמד למדד בכלל ואילו לגבי יתרת 80% ממחיר הדירה ניתן יהיה להצמיד רק מחצית ממנה למדד. ההגבלה כאמור עלולה לפגוע ביכולתה של החברה להגן על עצמה מעליית מחירי התשומות הקשורות לעלויות של הקמת הדירות.

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה המבוססת על ריבית "הפריים". שינויים בשיעור הריבית בשנתיים האחרונות הביאו לגידול בהוצאות המימון של החברה והשפיע על התוצאות העסקיות של החברה.

ב. ירידת שווי נכסי הקבוצה

חשש מירידת שווי נכסי הקבוצה, כתוצאה מעלויות ריבית שהביאו לעלייה בשיעור ההיוון עלולה לפגוע בתוצאות הכספיות של החברה עקב הצורך בביצוע הפרשות לירידת ערך בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים.

ג. שינויים בשער חליפין של הדולר

לחברה תחום פעילות של נדל"ן להשקעה בארה"ב במסגרתו משכירה החברה (באמצעות החברות בארה"ב) יחידות קונדומיניום ואף נטלה הלוואות בדולרים לצורך רכישות אלו. שינויים בשערי המטבע עלולים להשפיע בעקיפין על שיעור האינפלציה או על מחירי תשומות הבנייה.

ד. מינוף פיננסי

המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר עד כמה נשענת החברה בפעילותה על הון עצמי ועד כמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יחס הון - למאזן בשיעור של כ-31.7%.

ה. סיכוני סייבר

בשנים האחרונות הולכות וגוברות מתקפות סייבר על ארגונים. שימוש הקבוצה במערכות ממוחשבות חושף אותה לפרצות אבטחה ממוחשבות אשר עלולות להסב לקבוצה נזקים כלכליים מסוגים שונים. החברה בוחנת מעת לעת את אמצעי ההגנה הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת במספר מישורים כדי לצמצם את האפשרות להינזק מסיכונים אלו, לרבות באמצעות בחינת מערך אבטחת המידע בחברה, ואימוץ נוהל הגנה והתמודדות מול סיכוני הסייבר הקיימים.

להלן הערכות החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

גורמי הסיכון			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה
			קטנה בינונית גדולה
<u>סיכונים מקרו</u>			
האטה כלכלית במשק – ר' סעיף 32.1(ב)			X
מצב בטחוני, פוליטי וכלכלי בישראל – ר' סעיף 32.1(ג)			X
מדיניות ממשלה – ר' סעיף 32.1(ד)			X
<u>סיכונים ענפיים</u>			
מחירי חומרי גלם – ר' סעיף 32.2(א)			X
תנודות בשוק הנדל"ן – ר' סעיף 32.2(ב)			X
פגמים באיכות הבנייה – ר' סעיף 32.2(ג)			X
הליכי רישוי ותכנון – ר' סעיף 32.2(ד)			X
מגבלות מיומן – ר' סעיף 32.2(ה)			X
לחברה תלות בכוח אדם מיומן לבנייה – ר' סעיף 32.2(ו)			X
שינויים בשוק המשכנתאות למגורים – ר' סעיף 32.2(ז)			X
<u>סיכונים ייחודיים לחברה</u>			
תנודות בשיעור האינפלציה ובשיעורי הריבית – ר' סעיף 32.3(א)			X
ירידת שווי נכסי – ר' סעיף 32.3(ב)			X
שינויים בשער חליפין של הדולר – ר' סעיף 32.3(ג)			X
מינוף פיננסי – ר' סעיף 32.3(ד)			X
סיכוני סייבר – ר' סעיף 32.3(ה)			X

פרק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב עניני החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31.12.2025

דירקטוריון פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן", בהתאמה), הסוקר את פעילות החברה והחברות הבנות שלה ("הקבוצה") בתקופת הדוח. הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ("הדוחות הכספיים"), אלא אם צוין במפורש אחרת.

בכל מקום בו צויין המונח "תאריך הדוח", משמע המועד בו נחתם דוח זה.

הסברי דירקטוריון 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 לבניין 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 המבנים המסחריים בישראל; (ג) נדל"ן להשקעה בארה"ב ו- (ד) דיור להשכרה בישראל. לפרטים בדבר מגזרי פעילות, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה להלן. לפרטים אודות הסביבה העסקית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו סעיפים 6 ו-17.3 לחלק א' - פרק תיאור עסקי החברה לעיל.

1.2. התפתחות פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי 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	
41,703	54,438	96,141	89.0	1,338.0	1,427.0	בנייה
11,448	11,448	22,896	44.7	927.3	972.0	בתכנון
1,768	34,924	36,692	429.1	1,815.8	2,244.9	עתודות
-	93,125	93,125	747.0	2,124.5	2,871.5	עתודות התחדשות עירונית
54,919	193,935	248,854	1,309.8	6,205.6	7,515.4	

תחת המגזר של נדל"ן יזמי, נכון למועד המאזן, לחברה כ- 7,515.4 יחידות דיור (מתוכן כ- 6,205.6 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה) וכ- 248,854 מ"ר ברוטו בייעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכם כ- 193,935 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- 54,919 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 עסקה משותפת בנס ציונה ובמסגרת עסקת קומבינציה במתחם המחוגה בתל אביב.

נכון למועד המאזן, החברה עוסקת בבנייה של כ- 54,438 מ"ר של משרדים ומסחר המיועדים למכירה וכן בבנייה של 1,427 יחידות דיור מתוכן לחברה 1,338 יחידות דיור לשיווק (הפער כאמור נובע מבנייה של 89 יח"ד עבור בעלי קרקע בפרויקטים בבני דן בתל אביב ובהרצליה סאוטגייט), מתוכן נותרו למכירה 714 יחידות דיור ו-44,718 מ"ר של משרדים. כמו כן, נותרו לחברה 16 יחידות דיור לשיווק בפרויקט הרצליה גן רש"ל, שבנייתו הסתיימה בתקופת הדוח. לפרטים ראו גם סעיף קטן (א) להלן.

בנוסף, החברה עוסקת נכון למועד המאזן, בבנייה של כ- 41,703 מ"ר של שטחי משרדים, מסחר וחניון במסגרת שירותי בנייה עבור בעלי קרקע פרטיים בשלבים א' ו-ב' בפרויקט בהרצליה כאמור לעיל. לפרטים ראו גם סעיף קטן (ב) להלן.

מעבר ליחידות הדיור בבנייה, כמפורט לעיל, לחברה קיימות זכויות (ביחד עם בעלי קרקע/שותפים) ל- 972 יח"ד וכ- 22,896 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- 2,244.9 יח"ד וכ- 36,692 מ"ר ברוטו בייעוד לתעסוקה ולמסחר 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- 2,871.5 יחידות דיור וכ- 93,125 מ"ר בייעוד של תעסוקה ומסחר. 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 בביצוע ובשיווק נכון ליום 31.12.2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	היזום	הקבלן המבצע	מס' יח"ד/מ"ר למכירה בפרויקט	מס' יח"ד/מ"ר שנמכרו מיום ועד ליום 31.12.2025	סה"כ יח"ד/מ"ר שנמכרו עד ליום 31.12.2025	הכרה ברווח גולמי לפי יח"ד/מ"ר שנמכרו ובהתאם לשיעורי הביצוע מצטבר עד ליום 31.12.2024	הכרה ברווח גולמי בתקופת הדוח מיח"ד/מ"ר שנמכרו ובהתאם לשיעורי הביצוע נכון ליום 31.12.2025
פרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	היזום	הקבלן המבצע	מס' יח"ד/מ"ר למכירה בפרויקט	מס' יח"ד/מ"ר שנמכרו מיום ועד ליום 31.12.2025	סה"כ יח"ד/מ"ר שנמכרו עד ליום 31.12.2025	מספר יח"ד/מ"ר שנמכרו ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי (הפסד) גולמי בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח)
פרשקובסקי בבן שמן בניינים D+B (100%)	נתיבי דור בבן שמן	א.ש.י.	66 יח"ד	1 יח"ד	64 יח"ד	63 יח"ד (70.0%)	14.4
פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)	החברה	א.ש.י.	52 יח"ד	6 יח"ד	39 יח"ד	33 יח"ד (22.6%)	26.6
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	החברה	א.ש.י.	204 יח"ד	26 יח"ד	197 יח"ד	171 יח"ד (69.5%)	54.4
הרצליה פיתוח סאטגייט שלב א' (100%)	פרשקובסקי מניבים	א.ש.י.	24,932 מ"ר	9,720 מ"ר	9,720 מ"ר	- (32.4%)	33.9
אשדוד שלב א' (100%)	החברה	א.ש.י.	230 יח"ד	41 יח"ד	41 יח"ד	-	4.4
חיפה מורדות לינקולן- מחיר למשתכן (100%)	החברה	א.ש.י.	453 יח"ד, מתוכן 302 יח"ד משוקות במסגרת מחיר למשתכן.	283 יח"ד	283 יח"ד	-	34.9**
שער העיר רחובות- שלב א' (100%)	פרשקובסקי באלף	א.ש.י.	240 יח"ד ו-18,529 מ"ר של משרדים	-	-	-	-
הרצליה סאטגייט שלב ב' (71%)	פרשקובסקי מניבים	א.ש.י.	93 יח"ד ו-10,977 מ"ר של משרדים (הפרויקט כולל 128 יח"ד מתוכן 93 יח"ד לשיווק ע"י החברה ו-15,422 מ"ר של משרדים מתוכם 10,977 מ"ר לשיווק ע"י החברה)	-	-	-	-
סה"כ			1,338 יח"ד ו-54,438 מ"ר	391 יח"ד + 9,720 מ"ר	624 יח"ד + 9,720 מ"ר	-	98.8***

* בתקופת הדוח נמכרו עוד 2 יח"ד בפרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הכל נמכרו בתקופת הדוח 393 יח"ד + 9,720 מ"ר.

** ההפסד בפרויקט חיפה מורדות לינקולן נובע מהפרשה לסך ההפסד הצפוי בגין 302 דירות של מחיר למשתכן בפרויקט. הרווח בגין יתרת 151 יח"ד בשוק חופשי יוכר בהתאם לקצב מכירת הדירות וההתקדמות בביצוע של הפרויקט.

*** בנוסף לרווח הגולמי המפורט בטבלה, לחברה רווח גולמי נוסף ממכירת דירות בתקופת הדוח בסך של כ- 44.1 מיליוני ש"ח בגין הפרויקט בהרצליה גן רש"ל שהסתיים בתקופת הדוח ובגין פרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הרווח הגולמי ממכירת דירות הסתכם בתקופת הדוח לכ- 142.9 מיליוני ש"ח.

ב. להן פירוט בדבר הכנסות והוצאות מביצוע עבודות ומתן שירותי בניה שנכללות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל (במיליוני ש"ח):

סה"כ מביצוע עבודות			שירותי בניה בעסקאות קומבינציה ופינוי בינוי			שירותי בניה עבור בעלי קרקע			
לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	
52.9	82.8	183.7	16.5	31.8	57.3	36.4	51.0	126.4	הכנסות
39.7	59.8	140.6	14.3	25.7	42.3	25.4	34.1	98.3	הוצאות
13.2	23.0	43.1	2.2	6.1	15.0	11.0	16.9	28.1	רווח גולמי

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

מכירות מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.12.2024		מכירות מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.12.2025		סה"כ יח"ד מכורות במצטבר נכון ליום 31.12.2025	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)			
6	15.6	1	2.5	158	158	פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 102-105 (100%)
12	43.7	6	71.1	39	52	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)
34	77.7	1	2.0	64	66	פרשקובסקי בבן שמן (100%)
34	126.8	34	126.6	99	115	הרצליה גן רש"ל (71.4%)
65	149.1	26	66.9	197	204	חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)
1	3.6	1	2.9	6	6	באר יעקב בוטיק (100%)
-	-	41	122.3	41	230	אשדוד שלב א' (100%)
-	-	9,720 מ"ר	202.0	9,720 מ"ר	24,932 מ"ר	הרצליה פיתוח סאוטגייט שלב א' (100%)
-	-	283	262.0	283	453	חיפה מורדות לינקולן- מחיר למשתכן (100%)
152 יח"ד	416.5 מיליוני ש"ח	393 יח"ד + 9,720 מ"ר	858.3 מיליוני ש"ח	887 יח"ד + 9,720 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 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד בפרויקט
מתחם הרובע המיוחד אשדוד שלב ב' (100%)	230 יח"ד (א)
קרית ההגנה מזרח רחובות מגרש 2003 (בעלות+ קומבינציה) (100%)	106 יח"ד (92 יח"ד לשיווק) (ב)
חיפה רמת הנשיא שלב ב' (100%)	238 יח"ד (ג)
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1072 מגורים (בעלות+ קומבינציה) (49%) (100%)	76 יח"ד (45.3 יח"ד לשיווק) (ד)
הרצליה גליל ים 206 יח"ד (100%)	206 יח"ד (ה)
ראשון לציון חצבים- מחיר מטר (100%)	116 יח"ד (ו)
נס ציונה מגרש 4008A - שלב א' (50%)	22,896 מ"ר (11,448 מ"ר לשיווק) (ז)
סה"כ	972 יח"ד ו-22,896 מ"ר לתעסוקה ומסחר (927.3 יח"ד ו-11,448 מ"ר 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 0811588-603) התווספו 76 יח"ד (ללא תוספת שטחים), כך שהפרויקט יכול לכולל 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 בנייה.

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

(ג) בחודש יולי 2021, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בחוזה, לפיו, החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה במגרשים 101, 102 ו-105 בחלקות 28, 29 ו-32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה, דירה שנבנתה על ידי המוכרת בפרויקט "רמת הנשיא" בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין היו זכויות בניה מאושרות להקמת כ-352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון. בשנת 2023 התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט הכולל 204 יח"ד שבנייתן הסתיימה לאחר תאריך המאזן. בנוסף, כאמור לעיל, לחברה היו זכויות לבניית 148 יח"ד נוספות בשלבים ב' ו-ג' של הפרויקט. החברה פעלה לקידום תב"ע להוספת 216 יח"ד לשלבים אלו ובחודש אוקטובר 2024 אושרה התב"ע בכפוף לתיקונים, כך שבכפוף להוצאת היתרי בנייה, שלב ב' של הפרויקט הנמצא כעת בשלבי תכנון, יכלול 238 יח"ד ושלב ג' של הפרויקט שנמצא תחת סעיף עתודות קרקע, יכלול 126 יח"ד.

(ד) 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 הדיוור במגרש ואילו לבעלים של המקרקעין יוקצו יחידות דיוור 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.

(ה) 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, לבניית 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. בחודש פברואר 2026, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלו העבודות.

(ו) בחודש דצמבר 2023 אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז במסלול "דיוור במחיר מטר" לרכישת זכויות חכירה במגרש 101 בגוש 7329 חלק מחלקות 52 ו-65 בשכונת חצבים בראשון לציון (בסעיף זה: "מקרקע 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.

(ז) ביום 1 באוגוסט 2021, זכתה פרשקובסקי מניבים ביחד עם חברה פרטית בשליטתו של מר אריה פרשקובסקי, שהינו אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, לבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כמגרש 4008A בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים בשלב א' 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 בשלב ב' 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 חלף השכרה. בעקבות האמור, החברה סיווגה את הפרויקט בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה.

ה. להלן פירוט בדבר עתודות קרקע של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד/מ"ר בפרויקט
באר יעקב מגרש 133 (100%)	100.9 יח"ד (א)
חיפה רמת הנשיא שלב ג' (100%)	126 יח"ד (ב)
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1061 מגורים (אופציה לעסקת קומבינציה 47.5%)	120 יח"ד (57 יח"ד לשיווק) (ג)
רחובות מזרח תמ"ל 3003 - מזומן (100%)	757.5 יח"ד + 27,240 מ"ר לתעסוקה (ד)
רחובות מזרח תמ"ל 3003 - קומבינציה (57%)	317.5 יח"ד (181 יח"ד לשיווק) (ה)
המחוגה פלורנטיין תל-אביב (בעלות + קומבינציה 50.25%)	151 יח"ד + 4,335 מ"ר לתעסוקה ומסחר (89.4 יח"ד + 2,567 מ"ר לשיווק) (ו)
נתניה מתחם העלייה - פינוי בינוי (100%)	672 יח"ד (504 יח"ד לשיווק) + 5,117 מ"ר לתעסוקה ומסחר (ז)
סה"כ	2,244.9 יח"ד + 36,692 מ"ר לתעסוקה ומסחר (1,815.8 יח"ד + 34,924 מ"ר לשיווק)

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

(ב) ראה סעיף קטן (ג) תחת פירוט פרויקטים של החברה הנמצאים בשלבים שונים של תכנון והוצאת היתרי בנייה לעיל.

(ג) 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 החלטה סופית של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתת היתר בנייה ועד ל-24 חודשים מיום חתימת הסכם האופציה. בחודש ספטמבר 2025, חתמו הצדדים על הסכם להארכת האופציה עד ליום 28.07.2026.

(ד) ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הוועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). עד ליום 31 בדצמבר 2025, החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ- 144 דונם (בסעיף זה: "שטחי החברה"). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה זכויות לבניית כ- 757.5 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.

(ה) בנוסף לעסקאות לרכישת שטחי החברה כאמור בסעיף קטן (ד) לעיל, עד ליום המאון, החברה התקשרה במספר עסקאות קומבינציה עם מוכרים (צדדי ג') המחזיקים זכויות במסגרת תוכנית תמ"ל 3003 המחזיקים זכויות לכ- 317.5 יח"ד. בכל העסקאות נקבע שיעור קומבינציה של 43% לגבי שטחי המגורים.

(ו) החל מחודש יוני 2018, התקשרה החברה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, שהינם בעלי הזכויות בקרקע ברחוב המחוגה בתל אביב-יפו (בסעיף זה: "בעלי הזכויות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בעסקת קומבינציה בשיעור של 49.5% (שעודכן לאחר מכן ל-49.75%, כאשר בעלי הזכויות יוכלו לבחור בעסקאות של שירותי בנייה 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.

(ז) במהלך שנת 2022, החלה החברה בהחתמת בעלי הזכויות בדירות בבניינים הממוקמים ברחוב העלייה 1-8 בנתניה על הסכם התחדשות עירונית, לפיו, בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח כמקובל בפרויקטים מסוג זה (בכפוף לאישור רשויות התכנון ובכפוף למדידה). החברה סיימה את הליכי קידום התב"ע למתחם והתוכנית אושרה ופורסמה ברשומות בתאריך 28.8.25. בהתאם לתב"ע הפרויקט כולל זכויות לבניית 672 יח"ד (מתוכן 168 יח"ד דירות לבעלי הקרקע) וכן זכויות בשטח של כ-5,117 מ"ר ביעוד לתעסוקה ומסחר. נכון למועד הדוח, 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.

1. פרויקטים של התחדשות עירונית -

לפירוט בדבר פרויקטים של התחדשות עירונית בהם מתבצעות החתמות דיירים וקידום תוכניות, ראו סעיף 11.4 (ד-א-ה) בחלק הראשון של הדוחות - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

ז. להלן פירוט בדבר עתודות קרקע לגביהן יש תב"עות בהכנה נכון ליום 31 בדצמבר 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 ודיוור 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).

אזהרה בדבר מידע צופה פני עתיד: המידע האמור לעיל ביחס לתב"ע בהכנה, הערכות החברה ביחס לאישור התב"ע לרבות מספר יחידות הדיור הצפויות מהווה 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 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, וזאת, בין היתר, ככל שלא יתקבלו האישורים וההיתרים הנדרשים לקידום התוכנית, או שיתקבלו בהיקף, באופן או במתכונת שונים מהמתואר לעיל.

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

לפירוט בדבר פרויקטים של נדל"ן להשקעה – תחום הנכסים המסחריים בישראל, ראו סעיפים 2.2 ו-16 בחלק הראשון של הדוחות - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

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

לפירוט בדבר פרויקטים של נדל"ן להשקעה – תחום מגורים להשכרה בארה"ב, ראו סעיפים 2.3 ו-17 בחלק הראשון של הדוחות - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

1.5. התפתחות פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה בישראל

לפירוט בדבר פרויקטים של דיור להשכרה בישראל, ראו סעיפים 2.4 ו-18 בחלק הראשון של הדוחות - תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

1.6. גילוי בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו-"שאגת הארי"

בחודש אוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023, ובהמשך לכך התפתחה לחימה גם בחזיתות נוספות כגון לבנון, סוריה, החות'ים בתימן ואיראן ("המלחמה"). למלחמה היו השלכות על פעילות החברה והפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל. החברה הושפעה ממצב המלחמה, בין היתר, בשל קיטון במספר עובדי הבנייה (בשל המחסר הקיים בפועלי בניין עקב מניעת כניסת פועלים פלסטינאים לשטח המדינה, עזיבה של

פועלים זרים וגיוסם למילואים של עובדים בשל המלחמה), התייקרות חומרי גלם וירידה בקצב מכירת הדירות למשך מספר חודשים.

במהלך חודש יוני 2025, החל מבצע "עם כלביא" במהלכו התפתחה לחימה בין מדינת ישראל לבין איראן במשך 12 ימים ("המבצע"), שבמהלכם, בין היתר, נסגר נמל התעופה בן גוריון והמשק הישראלי בכללותו פעל במתכונת מצומצמת, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

בחודש אוקטובר 2025, חתמו מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס על הסכם הפסקת אש והשבת החטופים שנחטפו במהלך המלחמה, כאשר לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026, החטוף האחרון הושב למדינת ישראל.

להערכת החברה, נכון לתאריך המאזן, ככלל, למלחמה ולמבצע אין השפעות מהותיות על תוצאותיה הכספיות של החברה, וכן לא חל שינוי בדבר יכולת החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה השונות במועדי פירעון. החברה ממשיכה לפעול כסדרה ועוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות, לרבות בחינת ההשלכות על פעילויותיה של החברה והיקפן, המצב הכלכלי במשק בכלל ובתחומי פעילות החברה, ותנקוט בפעולות ככל שתידרשנה על מנת להתמודד עם ההשפעות האמורות.

לאחר תאריך המאזן ובסמוך לתאריך הדוח החל מבצע "שאגת הארי" במהלכו מתפתחת לחימה בין מדינת ישראל לבין איראן שבמהלכם, בין היתר, נסגר נמל התעופה בן גוריון והמשק הישראלי בכללותו פעל במתכונת מצומצמת, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. לתאריך הדוח אין בידי החברה להעריך את השפעות מבצע זה על פעילות החברה שכן מבצע זה הינו בעיצומו והמדובר באירוע מתגלגל שאין וודאות כיצד יתפתח.

1.7. גילוי בדבר סיכוני ריבית

ראו סעיף 7.3 להלן.

1.8. גילוי בדבר סיכוני מדד

ראו סעיף 7.4 להלן.

2. המצב הכספי

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

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נובע מרווח כולל בסך של כ- 179,694 אלפי ש"ח, בתוספת תמורה נטו מהנפקת מניות בסך של כ- 49,663 אלפי ש"ח ובתוספת תנועה בגין כתבי אופציה שהוקצו לנושאי משרה בסך של כ- 934 אלפי ש"ח, בניכוי רכישה של מניות באוצר בסך של כ- 10,000 אלפי ש"ח.	2,194,619 (31.7% מהמאזן)	1,974,328 (34.7% מהמאזן)	הון עצמי
---	3,443,560 (49.8% מהמאזן)	2,774,618 (48.8% מהמאזן)	נכסים שוטפים
פרטים נוספים על הנכסים השוטפים	פרטים נוספים על הנכסים השוטפים		
עיקר השינוי בתקופת הדוח, נובע מעלויות שנקפו למלאי בניכוי עלויות שנקפו לרווח והפסד באופן שוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים.	2,457,185	2,341,086	מלאי בניינים בהקמה
הסעיף כולל דירות לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו. נכון למועד המאזן, קיימות 16 דירות לא מכורות בפרויקט הרצליה גן רשל, מתוכן 3 דירות נמכרו לאחר תאריך המאזן.	49,069	4,101	מלאי דירות
ראו סעיף 4 לחלק זה להלן (תזרים המזומנים של החברה).	74,125	32,084	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת בעיקר מיתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן מפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים למחזיקי אגרות החוב.	26,166	14,373	פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
הסעיף משקף את הפער שבין ההכנסות שהוכרו בגין דירות מכורות בפרויקטים בביצוע לבין התקבולים בגין אותן דירות. עיקר הגידול ביתרה נכון לסוף שנת 2025 בהשוואה ליתרה לסוף שנת 2024 נובע ממספר פרויקטים שנמצאים באחוזי ביצוע גבוהים (הסתיימו בין החודשים נובמבר 2025 לינואר 2026) ואשר התקבולים בגינם התקבלו לאחר תאריך המאזן.	683,922	280,473	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
היתרה כוללת יתרות בגין מע"מ לקבל, מוסדות, פיקדונות, מקדמות לספקים, הוצאות מראש וחייבים אחרים. עיקר הגידול נובע מחוב שנובע מתשלומי היטלי השבחה בהן נשאה פרשקובסקי מניבים עבור שותפים בשלב ב' של פרויקט הרצליה סאוטגייט.	69,565	32,865	חייבים ויתרות חובה
עיקר הגידול ביתרה נובע מתשלומי מקדמות מסים ביתר אותן שילמו החברה וחברות הבנות בשנת 2025.	30,789	4,022	נכסי מסים שוטפים
הנכס של חברת Arnon מוצג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש וזאת בעקבות החלטה שנתקבלה על כוונה על מימוש.	52,739	65,614	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
---	(105,327)	52,935	הון חוזר (גרעון בהון חוזר)
פרטים נוספים על הנכסים הבלתי שוטפים	פרטים נוספים על הנכסים הבלתי שוטפים		
הסעיף כולל בעיקר מספר קרקעות כמפורט להלן: 1. סך של כ- 44.3 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-38.6 מיליון ש"ח (כולל נלוות) בגין קרקעות המיועדות לפי תמ"ל 3003 ברחובות לדיור להשכרה לטווח ארוך, אשר טרם סווגו למגזר דיור להשכרה, מכיוון	100,634	92,405	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	סעיף מאזני
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
שטרם נתקבל בגינם אישור מפעל מאושר. ראו גם סעיף 1.6 (5) לעיל. 3. סך של כ-11.1 מיליון ש"ח (כולל נלוות) בגין 75% מהזכויות בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון (המהווה חלק מהשטחים עליהם צפוי לקום פרויקט פינוי הבינוי של מתחם החייל האלמוני בראשון לציון). וכן השקעות בקרקעות חקלאיות אחרות הכלולות בסעיף.			
הגידול ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח מורכב מבצוע השקעות בסך של כ-738 מיליון ש"ח בנכסים שנרכשו, בנכסים שנמצאים בשלבים של תכנון והקמה וכן בהתאמות לשוכרים בנכסים קיימים. כמו כן, בתקופת הדוח נרשם שערך חיובי נטו בסך של כ-153 מיליון ש"ח. מנגד מוינו יתרות בסך של כ-170 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה, בעקבות שינוי ייעוד מהשכרה למכירה של דירות שצפויות לקום בשלב א' של פרויקט שער העיר ברחובות וכן של שטחי מסחר ומשרדים בפרויקט שצפוי לקום בפארק המדע בנס ציונה. בנוסף, מוינה יתרה של כ-17 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף רכוש קבוע בגין יתרה המיוחסת לשווי מחצית מהמשרדים שהחברה שכרה בפרויקט מילניה ואשר צפויים לשמש כמשרדי החברה. כמו כן, בתקופת הדוח נגרעו יתרות בסך של כ-187 מיליון ש"ח בעקבות מכירת המרכז המסחרי ברחובות, מכירת 172 יחידות בחברת Maya ומכירת הנכסים של חברת הבת ברומניה.	3,251,827 (47.0%) מהמאזן)	2,741,889 (48.2%) מהמאזן)	נדל"ן להשקעה
עיקר התנועה בתקופת הדוח מורכבת ממיון מסעיף נדל"ן להשקעה של יתרה המיוחסת למחצית מהמשרדים שהחברה שכרה בפרויקט מילניה לשימושה בסך של כ-17 מיליון ש"ח, מרכישות בסך של כ-11 מיליון ש"ח ומנגד הוצאות פחת בסך של כ-6.6 מיליון ש"ח ומכירת רכוש קבוע שעלותו המופחתת הסתכמה לסך של כ-2.2 מיליון ש"ח.	50,433	30,947	רכוש קבוע
התנועה מורכבת מהשקעות בחברות מוחזקות ומרווחי (הפסדי) אקויטי בחברות מוחזקות.	24,527	21,269	השקעות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת זכויות לשימוש במשרדים וברכבים ונובעת מיישום תקן בינלאומי 16. עיקר הגידול נובע מיתרה המיוחסת למחצית מהמשרדים שהחברה שכרה בפרויקט מילניה.	19,256	7,657	נכסי זכות שימוש
---	23,647	16,957	נכסי מיסים נדחים
---	3,548,887 (51.3%) מהמאזן)	2,721,683 (47.9%) מהמאזן)	התחייבויות שוטפות
פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות			
היתרה בסעיף מורכבת מהפרשות לגמר, לאחריות, לעובדים ולתביעות וכן מהפרשות בגין מוסדות. הגידול בתקופת הדוח נובע מעיתוי תשלומים.	226,110	137,067	זכאים ויתרות זכות
היתרה למועד המאזן כוללת התחייבות בגין שירותי בנייה ותמורות בגין עסקת קומבינציה בגן רש"ל הרצליה בסך של כ-91.5 מיליון ש"ח, התחייבות בגין עסקת שירותי בנייה בגין עסקת תמ"א 38/2 בפרויקט בני דן הרב צירלסון בסך של כ-41.5 מיליון ש"ח, התחייבויות בגין רכישת מקרקעין ברחובות ובהרצליה בסך של כ-51.9 מיליון ש"ח, התחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת קומבינציה במגרש 1072 במתחם האלף בראשון לציון בסך של כ-28.3 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.	224,779	354,975	התחייבויות למוכרי מקרקעין
---	56,593	33,257	ספקים וקבלני משנה
---	2,373	---	התחייבויות מיסים שוטפים

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	הסברי החברה	
	2024	2025		
	(באלפי ש"ח)			
אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים	1,762,935	2,595,388	פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024
			סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2025	
			פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט	109.7
			פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'	89.9
			פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל	59.3
			פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה	126.6
			פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים	4.8
			פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב	7.8
			קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה	149.0
			פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד	121.3
			פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן	49.5
			קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלבים ב' ו-ג'	25.5
			פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות	296.6
			קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	55.0
			קרקע באר יעקב דירה להשכיר	104.2
			קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר	66.2
			קרקע למגורים חצבים ראשלי"צ מחיר מטרם	46.3
			קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה	-
			הלוואה בגין קרקע חקלאית בראשון לציון	19.2
			הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרש 41B רחובות	171.1
			הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרש 13B רחובות	50.0
			הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 מגרשים 3D, 1C, 4D, ברחובות	72.0
			הלוואה בגין קרקע בתמ"ל 3003 חלק מזומן במגרשים 16A, 40B ברחובות	18.0
			הלוואות בגין קרקע בשדה דב תל אביב מגרשים 2203 ו- 2207	-
			הלוואות בגין קרקע בשדה דב תל אביב מגרש 2102	-
			הלוואה בגין קרקע במתחם האלף בראשון לציון מגרש 541	-
			חלות שוטפת של הלוואה כנגד קרקע בפרויקט המחוגה בתל אביב	40.0
		חלות שוטפת של הלוואה בגין קרקע לבניית פרויקט של משרדים ומסחר בפארק המדע בנס ציונה	-	
		הלוואות שוטפות של החברה	71.3	

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	סעיף מאזני									
	2025	2024										
	(באלפי ש"ח)											
<table><tr><td>חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך</td><td>9.6</td><td>9.3</td></tr><tr><td>משיכת יתר</td><td>0.1</td><td>0.3</td></tr><tr><td>סה"כ</td><td>2,595.4</td><td>1,762.9</td></tr></table>	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	9.6	9.3	משיכת יתר	0.1	0.3	סה"כ	2,595.4	1,762.9			
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	9.6	9.3										
משיכת יתר	0.1	0.3										
סה"כ	2,595.4	1,762.9										
---	3,822	2,956	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה									
הסעיף מורכב מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה יד') בסך של כ- 117 מיליון ש"ח, מאגרות חוב (סדרה טו') בסך של כ- 199.8 מיליון ש"ח ומחמישית אגרות חוב (סדרה טז') בסך של כ- 57.8 מיליון ש"ח הצפויות להיפרע בתקופת המחזור התפעולי של 4 שנים.	374,592	327,859	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 ובבני דן הרב צירלסון בתל אביב ומתקבולים מרוכשי שטחי מסחר ומשרדים בשלב א' של פרויקט הרצליה סאוטגייט.	65,230	102,634	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מרוכשי דירות									
הסעיף מורכב מהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ- 740.6 מיליון ש"ח (מתוכן הלוואות צמודות למדד שנלקחו במסגרת הפרויקט של דירה להשכיר במערב רמלה בסך של כ- 250.9 מיליון ש"ח, הלוואה צמודה למדד שנלקחה כנגד שעבוד פרויקט מילניה במתחם האלף בסך של כ- 230.1 מיליון ש"ח, הלוואה צמודה למדד שנלקחה במסגרת הפרויקט דירה להשכיר בלוד בן שמן בסך של כ- 167.5 מיליון ש"ח והלוואה שקלית בגין הקרקע בשלב ב' של פרויקט שער העיר ברחובות בסך של כ- 92.1 מיליון ש"ח), ממסים נדחים בסך של כ- 117.8 מיליון ש"ח, מארבע חמישיות מאגרות החוב (סדרה טז') בסך של כ- 239.4 מיליון ש"ח שהונפקו בתקופת הדוח, מהתחייבות לבניית מבנה ציבור לעיריית ראשון לציון כ- 53.5 מיליון ש"ח, מהתחייבות בגין חכירה לזמן ארוך בסך של כ- 14.7 מיליון ש"ח ומהתחייבויות בגין עובדים בסך של כ- 4.5 מיליון ש"ח.	1,170,378	989,731	התחייבויות שאינן שוטפות									

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 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח			
השינויים בהיקף ההכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושטחי משרדים ומסחר בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מקצב המכירה בפרויקטים השונים ומשיעורי הביצוע של הפרויקטים.	255,634	478,281	738,224	הכנסות
השינויים בהיקף ההכנסות מביצוע עבודות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת משיעור הביצוע של שירותי הבנייה בשלב א' של פרויקט הרצליה סאוטגייט וכן של שירותי הבניה בעסקאות קומבינציה בהרצליה גן רש"ל ופינוי בינוי בבני דן בתל אביב.	52,932	82,834	183,733	ממכירת דירות, קרקעות ושטחי משרדים ומסחר
הירידה בהכנסות מהשכרה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מיוחסת למכירת נכסים בארה"ב וברחובות.	64,622	63,959	55,527	מביצוע עבודות
הירידה בשיעור הרווח הגולמי בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת בין היתר מיתרת הפרשה להפסד הכולל הצפוי בגין הדירות של מחיר למשתכן בפרויקט חיפה מורדות לינקולן.	1,706	743	2,202	מהשכרה
	374,894	625,817	979,686	אחרות
				סך הכנסות
עלות הדירות, הקרקעות ושטחי המשרדים והמסחר שנמכרו	129,980	363,896	595,345	עלויות
עלות ביצוע העבודות	39,784	59,772	140,623	עלות הדירות, הקרקעות ושטחי המשרדים והמסחר שנמכרו
עלות ההשכרה	28,564	26,238	19,272	עלות ביצוע העבודות
עלויות אחרות	2,956	1,624	1,345	עלות ההשכרה
(201,284) (כ-53.7% מההכנסות)	(451,530) (כ-72.2% מההכנסות)	(756,585) (כ-77.2% מההכנסות)		עלויות אחרות
173,610 (כ-46.3% מההכנסות)	174,287 (כ-27.8% מההכנסות)	223,101 (כ-22.8% מההכנסות)		סך עלות ההכנסות
				רווח גולמי
השינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר משערוך חיובי של פרויקט דיור להשכרה בנופי בן שמן בסך של כ- 122.6 מיליון ש"ח, משערוך חיובי של פרויקט דיור להשכרה בבאר יעקב בסך של כ- 42.9 מיליון ש"ח, משערוך חיובי של קרקעות חקלאיות בסך של כ- 16.2 מיליון ש"ח ומשערוך חיובי של פרויקט מילניה בסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח. מנגד בתקופת הדוח נרשם שערוך שלילי במגרש 541 במתחם האלף בסך של כ- 28.2 מיליון ש"ח ושערוך שלילי בשלב א' של פרויקט שער העיר ברחובות בסך של כ- 13.9 מיליון ש"ח.	125,431	167,160	153,044	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	(3,878)	(699)	2,187	רווח (הפסד) ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות המכירה והשיווק (למעט עמלות הקשורות ישירות במכירה), נזקפות באופן שוטף לדוח רווח והפסד ללא קשר לעיתוי ההכרה ברווח הגולמי ממכירת הדירות. עיקר הוצאות השיווק בתקופת הדוח היו בגין מיתוג החברה וכן בגין הפרויקטים בהרצליה סאוטגייט, בחיפה רמת הנשיא, בהרצליה גן	(15,539) (כ-4.1% מההכנסות)	(12,568) (כ-2.0% מההכנסות)	(24,411) (כ-2.5% מההכנסות)	הוצאות מכירה ושיווק

הסברי החברה אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח			
רש"ל, בנאות פרס באשדוד ובחיפה מורדות לינקולן. עיקר הגידול בהוצאות השיווק בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד מיוחס לקמפיין בטלוויזיה בקשר לפרויקט המסחרי בהרצליה סאוטגייט ולהוצאות שיווק הקשורות במיתוג החברה.				
-	(43,883) (כ-11.7%) מההכנסות	(46,387) (כ-7.4%) מההכנסות	(50,894) (כ-5.2%) מההכנסות	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(77)	678	1,464	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	235,664 62.9%) מההכנסות	282,471 45.1%) מההכנסות	304,491 31.1%) מההכנסות	רווח תפעולי
מתוך הוצאות המימון בתקופת הדוח, סך של כ- 53,465 אלפי ש"ח נבעו בגין הלוואות צמודות מדד (הלוואות למימון פרויקט דירה להשכיר ברמלה, הלוואה למימון פרויקט מילניה במתחם האלף בראשון לציון, הלוואות למימון בגין המרכז המסחרי ברחובות) וכן בגין הלוואות שוטפות של החברה ובגין הלוואות 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- 5,992 אלפי ש"ח, עלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ-11,630 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 18,782 אלפי ש"ח לפרויקטים), וכן הוצאות מימון שוטף של החברה. לעומת זאת, מתוך הוצאות המימון אשתקד, סך של כ- 46,447 אלפי ש"ח נבעו בגין הלוואות צמודות מדד (הלוואות למימון פרויקט דירה להשכיר ברמלה, הלוואה למימון פרויקט מילניה במתחם האלף בראשון לציון, הלוואות למימון בגין המרכז המסחרי ברחובות) וכן בגין הלוואות שוטפות של החברה ובגין הלוואות בגין פרויקטים. בנוסף, בתקופת הדוח היו לחברה הוצאות מימון בגין ההתחייבויות של שירותי הבנייה בפרויקטים בני דן בתל אביב, גן רש"ל בהרצליה ובאר יעקב מסחרי בסך של כ- 7,738 אלפי ש"ח, עלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ-1,285 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 22,520 אלפי ש"ח לפרויקטים), וכן הוצאות מימון שוטף של החברה.	(40,516) (כ-10.8%) מההכנסות	(57,587) (כ-9.2%) מההכנסות	(71,678) (כ-7.3%) מההכנסות	הוצאות מימון
בעיקר בגין הכנסות ריבית פק"מ ומוסדות.	5,110 (כ-1.36%) מההכנסות	2,148 (כ-0.34%) מההכנסות	3,020 (כ-0.31%) מההכנסות	הכנסות מימון
נובע בעיקר מרווחי החברות הכלולות פרשקובסקי פרו ומרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ בניכוי הפסדי החברה הכלולה Paz Building Group SRL	1,456	3,307	2,947	רווחי חברות מוחזקות
	201,714	230,339	238,780	רווח לפני מיסים על הכנסה
השינויים בהוצאות המיסים נגזרים מהשינויים בתוצאות החברה בתקופת הדוח,	46,830	19,385	30,561	מיסים על ההכנסה

הסברי החברה אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	
	אלפי ש"ח			
לעומת התקופות המקבילות וכן מאחוזי מס שונים בארה"ב וכן בגין פרויקטים של השכרה למגורים עליהם חלים שיעורי מס מופחתים.				
	154,884 (כ-41.3% מההכנסות)	210,954 (כ-33.7% מההכנסות)	208,219 (כ-21.3% מההכנסות)	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
רכיבים של הפסד כולל בתקופת הדוח הינו בעיקר עקב הפסד 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 בתוספת הפסד בגין הפרשי תרגום הנובע מהשקעה בחברה כלולה (Paz Building Group SRL) בעקבות ירידת שער היורו בתקופת הדוח.	7,769	906	(28,525)	רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
	162,653 (כ-43.4% מההכנסות)	211,860 (כ-33.9% מההכנסות)	179,694 (כ-18.3% מההכנסות)	רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
	7.351	10.013	9.866	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
	7.351	10.010	9.846	רווח מדולל למניה (בש"ח)

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - שנת 2025

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח (הפסד) גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
34.9%	32.7%	14,398	29,586	43,984	לוד בן שמן
25.0%	30.5%	54,416	123,729	178,145	חיפה רמת הנשיא שלב א'
23.7%	24.1%	26,553	83,742	110,295	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
21.6%	23.2%	49,120	162,997	212,117	הרצליה גן רש"ל
9.2%	1.1%	31	2,763	2,794	באר יעקב בוטיק דירות
-	-	*(34,918)	*52,315	17,397	חיפה מורדות לינקולן
29.3%	29.3%	4,353	10,494	14,847	אשדוד נאות פרס שלב א'
21.9%	21.9%	33,936	120,919	154,855	הרצליה פיתוח סאוטגייט שלב א'
	-	(5,010)	8,800	3,790	אחרות ושנים קודמות
	19.4%	142,879	595,345	738,224	סה"כ מכירת דירות, שטחי משרדים ומסחר
-	38.8%	8,010	12,642	20,652	השכרה ארה"ב
-	79.6%	1,532	392	1,924	השכרה רחובות
-	84.5%	18,107	3,332	21,439	השכרה רמלה
-	77.6%	8,799	2,535	11,334	השכרה מילניה מתחם האלף
-	-	(200)	200	-	השכרה המחוגה
-	3.9%	7	171	178	השכרה רומניה
	65.3%	36,255	19,272	55,527	סה"כ השכרה
22.0%	26.1%	14,949	42,363	57,312	ביצוע עבודות שירותי בניה בגין עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי
26.2%	22.3%	28,161	98,260	126,421	ביצוע עבודות שירותי בניה
	23.5%	43,110	140,623	183,733	סה"כ ביצוע עבודות
-	38.9%	857	1,345	2,202	אחרות
	22.8%	223,101	756,585	979,686	סה"כ

*בתקופת הדוח נרשמה הפרשה להפסד בסך של כ-36 מיליון ש"ח, בגין כל ההפסד הצפוי ממכירת 302 הדירות במסלול מחיר למשתכן בפרויקט מורדות לינקולן בחיפה, ללא קשר אם אותן דירות נמכרו או לקצב הביצוע של הפרויקט. ההכרה ברווח בגין יתרת 151 יחידות הדיור בפרויקט, שימכרו בשוק החופשי, תירשם בהתאם לקצב הביצוע של דירות שיימכרו.

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'
22.6%	21.2%	(¹)5,380	(¹)19,953	(¹)25,333	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
19.5%	20.2%	(¹)26,753	(¹)105,497	(¹)132,250	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
	23.9%	114,385	363,896	478,281	סה"כ מכירת דירות, קרקעות 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
17.1%	19.2%	(¹)6,094	(¹)25,692	(¹)31,786	ביצוע עבודות שירותי בניה בגין עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי
32.0%	33.2%	16,968	34,080	51,048	ביצוע עבודות שירותי בניה
	27.8%	23,062	59,772	82,834	סה"כ ביצוע עבודות
-	-	(881)	1,624	743	אחרות
	27.8%	174,287	451,530	625,817	סה"כ

(¹)ראה ביאור 2 (כו') לדוחות הכספיים המאוחדים.

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי – שנת 2023

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
37.2%	40.8%	51,784	75,159	126,943	רמלה 102-105
31.9%	250.1% (**)	24,253	(14,556)	9,697	רמלה 208-209
33.1%	33.1%	6,742	13,608	20,350	לוד בן שמן
41.3%	117.9% (**)	8,773	(1,335)	7,438	רמלה 308 בנין 24
30.1%	75.7% (**)	5,507	1,768	7,275	מתחם האלף (מחצית שנמכרה)
17.0%	17.0%	7,203	35,115	42,318	חיפה רמת הנשיא שלב א'
25.4%	25.4%	3,146 ^(*)	9,264 ^(*)	12,410 ^(*)	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
14.6%	14.6%	2,768 ^(*)	16,197 ^(*)	18,965 ^(*)	הרצליה גן רש"ל
13.5%	13.5%	1,025	6,586	7,611	באר יעקב בוטיק דירות
	550.2%	14,453	(11,826) (***)	2,627	שנים קודמות
	49.2%	125,654	129,980	255,634	סה"כ מכירת דירות ומשרדים
	47.1%	18,291	20,578	38,869	השכרה ארה"ב
	77.4%	5,821	1,699	7,520	השכרה רחובות
	80.6%	11,563	2,785	14,348	השכרה רמלה
	-	(2,179)	2,737	558	השכרה מילניה מתחם האלף
	78.0%	2,451	691	3,142	השכרה המחוגה
	60.0%	111	74	185	השכרה רומניה
	55.8%	36,058	28,564	64,622	סה"כ השכרה
13.0%	13.0%	2,151 ^(*)	14,350 ^(*)	16,501 ^(*)	ביצוע עבודות שירותי בניה בגין עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי
30.2%	30.2%	10,997	25,434	36,431	ביצוע עבודות שירותי בניה
	24.8%	13,148	39,784	52,932	סה"כ ביצוע עבודות
	-	(1,250)	2,956	1,706	אחרות
	46.3%	173,610	201,284	374,894	סה"כ

^(*) ראה ביאור 2 (כו') לדוחות הכספיים המאוחדים.

(**) שיעור הרווחיות הגולמית החריגה בפרויקטים בתקופת הדוח נובע בעקבות סיום הפרויקטים. יש להתייחס לתוצאות הפרויקטים במצטבר כולל בתקופות קודמות - ראו גם נתונים בדבר שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקטים.

(***) קיטון בעלויות בפרויקטים של שנים קודמות נובע מאי ניצול הפרשות הקשורות בביצוע של פרויקטים שונים בעיקר בפרויקט פינוי בינוי בחיפה ובפרויקטים שונים בבאר יעקב.

4. נזילות

יתרת המזומנים של הקבוצה ליום 31.12.2025 הינה בסך של כ- 74,125 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 :

הסבר	היתרה (באלפי ש"ח)	הסעיף
-	(430,427)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
יתרות מזומנים בסך של כ- 741,699 אלפי ש"ח שימשו להשקעה בנדל"ן להשקעה, יתרות בסך של כ- 11,793 אלפי ש"ח שימשו לפירעון פיקדונות מיועדים, יתרות בסך של כ- 10,663 אלפי ש"ח שימשו לרכישת נכסים קבועים ויתרות בסך של כ- 141 אלפי ש"ח שימשו להשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני. מנגד, יתרות בסך של כ- 189,299 אלפי ש"ח נבעו ממכירת נדל"ן להשקעה, יתרות מזומנים בסך של כ- 900 אלפי ש"ח נבעו ממכירת רכוש קבוע ויתרות מזומנים בסך של כ- 135 אלפי ש"ח נבעו מדיבידנד מחברה כלולה.	(573,962)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
יתרות מזומנים בסך של כ- 902,453 אלפי ש"ח נבעו מקבלת אשראי לזמן קצר, יתרות בסך של כ- 296,877 אלפי ש"ח נבעו מהנפקת אגרות חוב ויתרות בסך של כ- 49,663 אלפי ש"ח נבעו מהנפקת הון מניות ופרמיה. מנגד יתרות בסך של כ- 115,500 אלפי ש"ח שימשו לפירעון אגרות חוב, יתרות בסך של כ- 58,807 אלפי ש"ח שימשו לפירעון אשראי לזמן ארוך, יתרות בסך של כ- 10,000 אלפי ש"ח שימשו לרכישת מניות באוצר ויתרות בסך של כ- 4,221 אלפי ש"ח שימשו לפירעון התחייבות בגין חכירה.	1,060,465	מזומנים שנבעו מפעילות מימון
	(14,035)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
	42,041	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
	32,084	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	74,125	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 31 בדצמבר 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לשנת 2025. 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 31 בדצמבר 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לשנת 2025. 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 31 בדצמבר 2025, קיים הון חוזר שלילי בסך של כ-105,327 אלפי ש"ח.

בדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-342,959 אלפי ש"ח. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-189,162 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-89,242 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-74 מיליוני ש"ח, מסגרות אשראי בנקאי לא מנוצלות בסך של כ-722 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 את סדרת אגרות חוב (סדרה טז') בסך של כ-300 מיליון ש"ח במהלך חודש יוני 2025, גייסה כ-50 מיליון ש"ח בהנפקת הון במהלך חודש אוקטובר 2025 וכן הנפיקה את סדרת אגרות חוב (סדרה יז') בסך של כ-400 מיליון ש"ח במהלך חודש פברואר 2026) וכן בהתחשב בעודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע.

6. מקורות המימון של החברה

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים בסך של כ-3,335,954 אלפי ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-613,958 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים ויתרות זכות אחרות בסך כולל של כ-586,353 אלפי ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-65,230 אלפי ש"ח.

7. דיווח איכותי בדבר החשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהול

7.1. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

בהתאם לאופי עסקיה, חשופה החברה לסיכוני שוק המתייחסים לפעילותה.

7.2. תאור מדיניות התאגיד בניהול סיכון

יו"ר דירקטוריון החברה, מר יוסי פרשקובסקי, אחראי לניהול הסיכונים בתחום הריבית, הפרשי ההצמדה ושערי החליפין בחברה. במסגרת סמכויותיו הינו אחראי לדיווח להנהלת החברה ולדירקטוריון. כל מנהל בכיר בחברה אחראי על ניהול הסיכונים שבתחומו, כאשר כל הגורמים הנ"ל פועלים במסגרת הוראות והחלטות הדירקטוריון ובהנהלתו. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות, בעיקר הכלכליות, באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר.

7.3. סיכומי הריבית

לחברה פיקדונות והלוואות שקליות הנושאות ריבית לא צמודה, ברובה משתנה. החל מחודש אפריל 2022 ועד חודש דצמבר 2023, עלתה ריבית בנק ישראל במספר פעימות. בחודש ינואר 2024 לאחר רצף עליות, התקבלה החלטה בדבר הורדת שיעור הריבית ב- 0.25%. הריבית נשארה במשך כמעט שנתיים ללא שינוי וזאת עד לשתי הורדות רצופות של 0.25% כל אחת בחודשים נובמבר 2025 וינואר 2026. בהחלטתו האחרונה, מחודש פברואר 2026 החליט בנק ישראל, על הותרת הריבית ללא שינוי מחשש להתפרצות אינפלציונית מחודשת ואי וודאות עקב המצב הביטחוני, כך שנכון למועד החתימה על הדוח הריבית עומדת על 4%. יחד עם זאת, לפי פרסומים שונים בנק ישראל הביע נכונות להורדות נוספות של הריבית בשיעור של כ- 0.5% עד לסוף שנת 2026. שינוי שיעור הריבית על ידי בנק ישראל משפיע באופן ישיר על עלויות המימון של החברה בהלוואות שקליות המבוססות על ריבית הפריים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ- 2.7 מיליארד ש"ח. בהתאם, עלויות המימון השנתיות של הקבוצה בגין הלוואות על בסיס הפריים עומדות על סך של כ-160 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 (שבינתיים ירדה במעט) השפיעה על עליית שיעורי התשואה המשמשים את מערכי השווי בקביעת שוויים של נכסים על בסיס מודל היוון ההכנסות. הגידול בשיעורי התשואה כאמור בא לידי ביטוי בחלק מהערכות השווי של נכסי החברה בישראל ובארה"ב. שינוי שיעורי הריביות, ככל שיהיו, עלול להביא להמשך שינוי בשיעורי התשואה כאמור וכתוצאה מכך עלול להשפיע על שוויים של הנכסים המניבים של הקבוצה בעתיד.

7.4. סיכומי מדד

רוב חוזי מכירות הדירות לדיירים נחתמים כשהם צמודים למדד תשומות הבניה בעוד שחלק מהוצאותיה של החברה צמוד למדד המחירים לצרכן וחלק אחר צמוד למדד תשומות הבניה ולשער החליפין של דולר ארה"ב. הבדלים משמעותיים בשיעור השינוי בריבית הפריים, המהווה חלק מהותי מאשראי החברה, לעומת עליית מדד תשומות הבניה, עלולים להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה. כמו כן לשינוי בשער האינפלציה עשויה להיות השפעה עקיפה על הריבית הבלתי צמודה. במהלך השנתיים האחרונות נרשמו עליות מחירים משמעותיות בכלל הענפים במשק וכן בעלויות הקשורות לענף הבניה. עליות מחירים אלו באו לידי ביטוי בעלויות מצטברות של המדדים השונים (מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה). החברה פועלת ליצירת הקבלה, במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי ההצמדה של התקשרויותיה ובסיס ההצמדה של ההכנסות מהפרויקטים הרלוונטיים ובכך מגנה באופן חלקי מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית הפרויקטים. כך למשל, במימון פרויקטים של נדל"ן להשקעה לזמן ארוך החברה נוהגת ליטול אשראי בהלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן מתוך הנחה שההכנסות מאותם הנכסים, ששועבדו כנגד אותן הלוואות, צמודות גם הן למדד. יחד עם זאת, החברה נטלה גם הלוואה צמודת מדד בפרויקט של דירה להשכיר בלוד בן שמן שנמצא בהקמה (היינו, טרם החל להניב הכנסות) בסך של כ- 150 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 702 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2025, החברה רשמה הוצאות מימון בסך של כ- 14 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- 0.3%. ירידה כאמור תביא לקיטון בהוצאות המימון של החברה ברבעון הראשון של שנת 2026 המוערכת למועד החתימה על הדוח בכ- 2 מיליון ש"ח.

7.5. להלן מבחני רגישות למכשירים פיננסיים

החברה ביצעה לתאריך המאזן ארבעה מבחני רגישות לשינויים בסיכוני שוק שונים, בטווח עליון ותחתון של 5% ו-10%.

7.5.1. טבלה המרכזת את השינויים בשווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הרגילים לשינויים בשער

החליפין של האירו

רווח (הפסד) מהשינויים		רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה של 10% בשע"ח ש"ח לאירו	ירידה של 5% בשע"ח ש"ח לאירו	שע"ח ש"ח לאירו	עליה של 5% בשע"ח ש"ח לאירו	עליה של 10% בשע"ח ש"ח לאירו	
3.371	3.558	3.745	3.933	4.120	שער האירו
(752)	(376)	7,518	376	752	השקעות בחברה מוחזקות
(294)	(147)	2,936	147	294	מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מיועדים
(4)	(2)	40	2	4	חייבים ויתרות חובה
10	5	(99)	(5)	(10)	ספקים וזכאים ויתרות זכות
(1,040)	(520)	10,395	520	1,040	סה"כ

7.5.2. טבלה המרכזת את השינויים בשווי הוגן של המכשירים הפיננסיים הרגילים לשינויים בשער

החליפין של הדולר

רווח (הפסד) מהשינויים		רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה של 10% בשע"ח ש"ח לדולר	ירידה של 5% בשע"ח ש"ח לדולר	שע"ח ש"ח לדולר	עליה של 5% בשע"ח ש"ח לדולר	עליה של 10% בשע"ח ש"ח לדולר	
2.871	3.031	3.190	3.350	4.509	שער הדולר
(8)	(4)	78	4	8	חייבים ויתרות חובה
(2,252)	(1,126)	22,518	1,126	2,252	מזומנים ושווי מזומנים ופיקדונות מיועדים
1,725	862	(17,247)	(862)	(1,725)	זכאים ויתרות זכות
(535)	(268)	5,349	268	535	סה"כ

7.5.3

7.5.4. טבלה המרכזת את השינויים בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסים הרגילים לשינויים במדד

המחירים לצרכן (במדד תשומות הבנייה)

רווח (הפסד) מהשינויים		רווח (הפסד) מהשינויים			
ירידה של 10% במדד המחירים לצרכן (מדד תשומות הבנייה)	ירידה של 5% במדד המחירים לצרכן (מדד תשומות הבנייה)	שווי הוגן	עליה של 5% במדד המחירים לצרכן (מדד תשומות הבנייה)	עליה של 10% במדד המחירים לצרכן (מדד תשומות הבנייה)	
106.0 (126.4)	111.9 (133.4)	117.8 (140.4)	123.7 (147.4)	129.6 (154.4)	מדד המחירים לצרכן (תשומות הבנייה) (נוב' 25)
(34,196)	(17,098)	341,961	17,098	34,196	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(144)	(72)	1,437	72	144	חייבים ויתרות חובה
(3,079)	(1,539)	30,789	1,539	3,079	נכסי מסים שוטפים, נטו
65,813	32,907	(658,133)	(32,907)	(65,813)	אשראי מתאגידים בנקאיים
9,129	4,565	(91,292)	(4,565)	(9,129)	זכאים ויתרות זכות
1,853	926	(18,527)	(926)	(1,853)	התחייבות בגין חכירה
39,376	19,689	(393,765)	(19,689)	(39,376)	סה"כ

7.5.5. ריבית שוק אפקטיבית

החברה חשופה לשינויים בריבית השוק האפקטיבית כתוצאה מאג"ח (סדרה יד') שהונפקו בחודש ינואר 2022 והורחבו בחודש דצמבר 2022, מאג"ח (סדרה טו') שהונפקו בחודש ינואר 2024 ומאג"ח (סדרה טז') שהונפקו בחודש יוני 2025. ירידה בריבית השוק האפקטיבית תביא לעלייה בשווי הוגן של אגרות החוב.

רווח (הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח (הפסד) מהשינויים		
ירידה של 10% בריבית השוק האפקטיבית	ירידה של 5% בריבית השוק האפקטיבית		עלייה של 5% בריבית השוק האפקטיבית	עלייה של 10% בריבית השוק האפקטיבית	
(באלפי שקלים חדשים)					
(511)	(255)	(117,073)	254	507	אג"ח שקלי (סדרה יד')
(2,639)	(1,314)	(207,717)	1,302	2,592	אג"ח שקלי (סדרה טו')
(6,556)	(3,256)	(313,680)	3,212	6,380	אג"ח שקלי (סדרה טז')

להלן תיאור של סיכונים שוק נוספים להם חשופה החברה:

7.5.6. שינויים בשער המטבע

רוב ההתקשרויות והתשלומים שמבצעת החברה הינם בשקלים. יחד עם זאת, החל מחודש אוקטובר 2011 רכשה החברה באמצעות חברות בנות יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב ואף נטלה הלוואות בדולרים לצורך רכישות אלו. שינויים בשערי המטבע עלולים להשפיע בעקיפין על שיעור האינפלציה או על מחירי תשומות הבנייה.

7.5.7. החזקה בנגזרים

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדו"ח אין החברה מחזיקה בנגזרים.

7.6.1. להלן דוח בסיסי הצמדה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד מדד ^(*)	
						נכסים -
64,372	29,103	33,715	78	40	1,436	חייבים ויתרות חובה
30,789	-	-	-	-	30,789	נכסי מיסים שוטפים
5,193	-	5,193	-	-	-	לקוחות והכנסות לקבל
683,922	-	341,961	-	-	341,961	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
100,291	-	74,837	22,518	2,936	-	מזומנים ושווי מזומנים, ופיקדונות לזמן קצר
19,256	19,256	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש
3,304,566	3,304,566	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
100,634	100,634	-	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה
23,647	23,647	-	-	-	-	מיסים נדחים
24,527	16,876	133	-	7,518	-	השקעות במוחזקות
50,433	50,433	-	-	-	-	רכוש קבוע
2,457,185	2,457,185	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
49,069	49,069	-	-	-	-	מלאי דירות
6,913,884	6,050,769	455,839	22,596	10,494	374,186	סה"כ נכסים
						התחייבויות והון
4,461	-	4,461	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
2,595,388	-	2,585,759	-	-	9,629	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
56,593	-	56,559	-	34	-	ספקים וקבלני משנה
117,770	117,770	-	-	-	-	מיסים נדחים
226,110	12,313	178,123	17,247	12	18,415	זכאים ויתרות זכות
2,373	-	-	-	53	2,320	התחייבויות מיסים שוטפים
224,779	81,311	72,912	-	-	70,556	התחייבויות למוכרי מקרקעין
18,527	-	-	-	-	18,527	התחייבויות בגין חכירה
53,510	53,510	-	-	-	-	התחייבויות למוכרים לזמן ארוך
740,566	-	92,062	-	-	648,504	הלוואות לזמן ארוך - תאגיד בנקאי
65,230	65,230	-	-	-	-	מקדמות מלקוחות
613,958	-	613,958	-	-	-	אגרות חוב
4,719,265	330,134	3,603,834	17,247	99	767,951	סה"כ התחייבויות
2,194,619	5,720,635	(3,147,995)	5,349	10,395	(393,765)	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות
2,194,619	=	=	=	=	=	הון

(*) מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה.

7.6.2. להלן דוח בסיסי הצמדה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024:

סה"כ	פריטים לא כספיים	לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד לאירו	צמוד מודד ^(*)	
						נכסים -
27,900	11,681	8,008	473	44	7,694	חייבים ויתרות חובה
4,022	-	-	-	-	4,022	נכסי מסים שוטפים
4,965	-	4,965	-	-	-	לקוחות והכנסות לקבל
280,473	-	140,237	-	-	140,236	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
46,457	-	37,725	8,275	457	-	מזומנים ושווי מזומנים, ופיקדונות לזמן קצר
7,657	7,657	-	-	-	-	נכסי זכות שימוש
2,807,503	2,807,503	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
92,405	92,405	-	-	-	-	מלאי מקרקעין לבניה
16,957	16,957	-	-	-	-	מסים נדחים
21,269	13,895	-	-	7,374	-	השקעות במוחזקות
30,947	30,947	-	-	-	-	רכוש קבוע
2,341,086	2,341,086	-	-	-	-	מלאי בניינים למכירה
4,101	4,101	-	-	-	-	מלאי דירות
5,685,742	5,326,232	190,935	8,748	7,875	151,952	סה"כ נכסים
						התחייבויות והון
3,993	-	3,993	-	-	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
1,762,935	-	1,753,707	-	-	9,228	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ופיננסיים
33,257	-	33,233	-	24	-	ספקים וקבלני משנה
119,765	119,765	-	-	-	-	מיסים נדחים
137,067	17,931	109,371	4,919	14	4,832	זכאים ויתרות זכות
354,975	132,631	65,019			157,325	התחייבויות למוכרי מקרקעין
7,481	-	-	-	-	7,481	התחייבויות בגין חכירה
46,572	46,572	-	-	-	-	התחייבויות למוכרים לזמן ארוך
714,523		21,740	-		692,783	הלוואות לזמן ארוך - תאגיד בנקאי
102,634	102,634	-	-	-	-	מקדמות מלקוחות
428,212	-	428,212	-	-	-	אגרות חוב
3,711,414	419,533	2,415,275	4,919	38	871,649	סה"כ התחייבויות
1,974,328	4,906,699	(2,224,340)	3,829	7,837	(719,697)	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות
1,974,328	=	=	=	=	=	הון

(*) מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה.

8. 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 בהיקפי 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-361 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. תכנית אכיפה פנימית

ביום 26 בדצמבר 2013 אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית לחברה. החברה מאמצת ומיישמת את תכנית האכיפה הפנימית בתחום ניירות הערך, בהתאם לאמות המידה ולתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו ע"י רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט 2010. דירקטוריון החברה מינה את ועדת הביקורת להיות הגורם האחראי על יישום תכנית האכיפה ומינה את המשנה למנכ"ל ומנהל הכספים הראשי בחברה - מר מוטי נחמיאס - להוביל את פרויקט יישום תכנית האכיפה (ממונה אכיפה). בחודשים ינואר ופברואר 2026 נערך סקר סיכונים מעודכן כחלק מתוכנית הביקורת של מבקר הפנים של החברה שבחן בין היתר את יישום תכנית האכיפה הפנימית של החברה.

ג. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בחברה, בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו דירקטור אחד, המאפשר לדעת הדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו על פי כל דין, בהתחשב, בין היתר, בהיקף הפעילות של החברה, במימנותם של נושאי המשרה המכהנים בחברה ומעורבותם של רואי החשבון המבקרים בישיבות הדירקטוריון העוסקות בנושאים חשבונאיים ופיננסיים. לתאריך הדוח, מכהנים בדירקטוריון החברה שני דירקטורים שהוערכו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית: הגב' מירב סיגל והגב' איילת חייק (בסעיף זה: "**הדירקטורים**"). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של הדירקטורים, אשר על בסיסם נקבעה מומחיותם החשבונאית והפיננסית, ראו תקנה 26 בחלק ד' לדוח תקופתי זה. בהתחשב בהרכב הנוכחי של חברי הדירקטוריון, השכלתם האקדמאית, ניסיונם העסקי, כישוריהם ועיסוקם בעבר ובהווה, הדירקטוריון עומד לדעת החברה בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות של החברה לרבות התמודדות עם מטלות ניהול החברה, הדיווח החשבונאי והשתתפות בישיבות דירקטוריון בהן נדונות סוגיות חשבונאיות.

ד. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. יחד עם זאת, ארבעה מתוך שמונת חברי הדירקטוריון הינם דירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

ה. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

1. ביום 15 באוגוסט 2007 מונה מר דורון כהן למבקר הפנים של החברה לאור כישוריו וניסיונו רב השנים במתן שירותי ביקורת לגופים שונים ולחברות ציבוריות.
2. המבקר הפנימי אינו עובד החברה, אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.
3. היקף העסקת המבקר הפנימי וצוות העובדים הכפופים לו בשנת 2025 היה כ- 250 שעות.
4. השיקולים בקביעת תכנית הביקורת השוטפת והרב שנתית בחברה הינם בעיקר: (א) מהות פעילותיה העסקיות של החברה והיקפם; (ב) החשיפה לסיכונים של הפעילויות; (ג) ההסתברות לקיומם של ליקויים בנושאים המומלצים; (ד) ממצאים של ביקורות קודמות; ו- (ה) מחזוריות הנושאים הנבדקים.
5. המבקר הפנימי, על פי הודעתו, עומד בדרישות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").
6. המבקר הפנימי עורך את הביקורת על פי התקנים המקצועיים של IIA.
7. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי של החברה הינו יו"ר דירקטוריון החברה.
8. תכנית העבודה של המבקר הינה שנתית והיא הוגדרה לאחר דיון של ההנהלה וועדת הביקורת ברשימת נושאים רלוונטיים שהציג המבקר הפנימי לאחר שקיים שיחות עם הנהלת החברה אודות מבנה הפעילות, התהליכים המרכזיים ומוקדי הסיכון. תכנית העבודה מוגשת לוועדת הביקורת ומאושרת על ידה.
9. דוחות הביקורת שנדונו בוועדות הביקורת במהלך שנת 2025 ועד לתאריך הדוח היו כדלקמן:

מועד הישיבה
14 באוגוסט 2025
8 במרץ 2026

10. להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילויותיה העסקיות ובהיקפם, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית. למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
11. בתמורה לעבודת הביקורת בשנת 2025 שילמה החברה למבקר הפנימי תגמול בסך של כ- 61 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה התגמול הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בעת ביצוע הביקורת.

1. **פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של התאגיד**

רואי החשבון המבקרים של החברה הם משרד: בייקר טילי - הורוביץ עידן סבו טבת & כהן טבח - רואי חשבון. להלן מידע בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר (באלפי ש"ח):

2024	2025	
שכר טרחה	שכר טרחה	
525	529	שירותי ביקורת ומס

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואה החשבון המבקר ולדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה. שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה עבור שירותי ביקורת, לרבות עבור שירותי הביקורת הנוספים, אושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת של החברה, הבוחנת את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9. **אירועים בתקופת הדוח ולאחריו**

ראו ביאור 25 בדבר התקשרויות בדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים להלן.

10. **גילוי בדבר תוכנית רכישה עצמית של מניות**

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 ("התוכנית").

בתקופה שממועד אישור התוכנית ועד למועד הדוח רכשה החברה 78,271 ע.ג של מניות בסך של 10 מיליון ש"ח.

11. **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.

12. פרטים אודות כתבי ההתחייבות של התאגיד

(א) להלן פרטים אודות סדרת אגרות החוב (באלפי ש"ח) שבמחזור נכון לתאריך הדוח:

שווי בורסאי (באלפי ש"ח)	ערך האג"ח בדוחות הכספיים האחרונים (באלפי ש"ח)	סכום ריבית צבורה ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב משוער ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב ליום 31.12.25 (באלפי ש"ח)	ערך נקוב בעת ההנפקה (באלפי ש"ח)	מועד הנפקה	סדרה
116,072 (נכון ליום 31.12.2025)	117,033	-	234,500	119,000	350,000	14.1.2022 בנוסף הרחבה 4.12.2022	יד'
207,717 (נכון ליום 31.12.2025)	199,787	-	200,906	200,906	200,906	25.1.2024	טו'
313,680 (נכון ליום 31.12.2025)	297,138	-	300,000	300,000	300,000	17.06.2025	טז'
-	-	-	-	-	400,000	16.02.2026	יז'*

*סדרת אג"ח יז' הונפקה לאחר תאריך המאזן.

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
יד'	קבועה 2%	עליה בשיעור הריבית עקב הורדת דירוג, הפסקת דירוג או אי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בס"ק (ו) להלן	33% ביום 31.12.2024 - שולם 33% ביום 31.12.2025 34% ביום 31.12.2026	כל 30 ביוני בין השנים 2022 ל-2026 וכל 31 בדצמבר בשנים 2022 - 2026	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, ראו סעיפים 7 ו-8 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.
טו'	קבועה 5.89%	עליה בשיעור הריבית עקב הורדת דירוג, הפסקת דירוג או אי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בס"ק (ו) להלן	50% ביום 30.6.2028 50% ביום 30.6.2029	כל 30 ביוני בין השנים 2024 ל-2029 וכל 31 בדצמבר בשנים 2024 - 2028	אין	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, ראו סעיפים 7 ו-8 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.
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.
יז'	קבועה 2.67%	עליה בשיעור הריבית עקב הורדת דירוג, הפסקת דירוג או אי עמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט בס"ק (ו) להלן	תשלום אחד ביום 31.12.2033	כל 31 בדצמבר בין השנים 2026 ל-2033 וכל 30 ביוני בשנים 2026 ל-2033.	קרן וריבית אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2025	לא	כן	פדיון מוקדם ביוזמת הבורסה ו/או החברה, ראו סעיפים 7 ו-8 לתנאים מעבר לדף לשטר הנאמנות.

(ב) פרטי הנאמן:

סדרה	שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	וכתובת למשלוח מסמכים
יד' טו' טז' יז'	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 יד') מדורגות בדירוג A2 שלילי של מדרוג בע"מ.
- אגרות החוב (סדרה טו') מדורגות בדירוג A2 שלילי של מדרוג בע"מ.
- אגרות החוב (סדרה טז') מדורגות בדירוג A2 שלילי של מדרוג בע"מ.
- אגרות החוב (סדרה יז') מדורגות בדירוג A1 שלילי של מדרוג בע"מ.

(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 מיידי/מימוש בטוחות	האם התקבלה הודעת הנאמן לסדרה כי התקיימה עילה לפרעון מיידי או למימוש בטוחות
יד'	+	לא	לא
טו'	+	לא	לא
טז'	+	לא	לא
יז'	+	לא	לא

(ה) דרישה לביצוע פעולות מטעם הנאמן

החל ממועד ההנפקה של כל אחת מסדרות אגרות החוב ועד לתאריך הדוח, לא נדרשה החברה לביצוע פעולות לדרישת הנאמן של סדרות אגרות חוב אלו.

(ו) התחייבויות החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

במסגרת שטר הנאמנות שנחתם ביחס לאגרות החוב, החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות (כהגדרתן בשטר הנאמנות), כדלקמן:

אמת מידה פיננסית											סדרה
הון עצמי				יחס הון עצמי למאזן מתואם***				יחס בין חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה			
סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי (*)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי (*)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי (**)	נכון ליום 31.12.2025	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי (*)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי (*)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מידי (**)	נכון ליום 31.12.2025		
600 מיליון ש"ח	670 מיליון ש"ח	720 מיליון ש"ח	2,195 מיליון ש"ח	33.4% (לפי תחשיב באג"ח טז' ויז' 33.5%)	20%	21%	22%	76.5%	74.5%	72.5%	יז' (הונפקו לאחר תאריך המאזן) (****) (*****)
770 מיליון ש"ח	870 מיליון ש"ח	970 מיליון ש"ח	20%		21%	22%	76.5%	74.5%	72.5%		
900 מיליון ש"ח	1,000 מיליון ש"ח	1,100 מיליון ש"ח	20%		21%	22%	76.5%	74.5%	72.5%		
1,000 מיליון ש"ח	1,050 מיליון ש"ח	1,100 מיליון ש"ח	20%		21%	22%	-	-	-		

(*) 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 (בשטרי הנאמנות של אג"ח סדרות טז' ו-יז' גם בניכוי של פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים).

(****) אג"ח (סדרה יד'), אג"ח (סדרה טז') ואג"ח (סדרה טז') מדורגות בדירוג A2 עם אופק שלילי של מדרוג. אג"ח (סדרה יז') מדורגת בדירוג A1 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') ואג"ח (סדרה טז') תביא לתוספת ריבית של 1% והפסקת הדירוג של אג"ח (סדרה טז') תביא לתוספת ריבית של 0.25%.

(*****) החברה התחייבה כי היחס בין יתרת ההתחייבות בגין אגרות החוב (סדרה יז') לבין שווי הנכס (פרויקט דיור להשכרה בבן שמן) – LTV לא יעלה על 80%. נכון לתאריך הדוח, תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') מופקדת בחשבון המשועבד לטובת הנאמן וכתנאי לשחרורה יבחן יחס ה – LTV כאמור.

לאור האמור, נכון ליום 31.12.2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לאגרות החוב שהנפיקה.

(ז) בטחונות למחזיקי אגרות החוב של החברה

אג"ח (סדרה יז'), אג"ח (סדרה טו') ואג"ח (סדרה טז') אינן מובטחות בביטחונות.

אג"ח (סדרה יז') מובטחות בביטחונות. לפרטים אודות הביטחונות שעל החברה לרשום לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') כתנאי לשחרור כספי תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') ראו סעיף 6 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יז'), שפורסם ביום 17 בפברואר 2026 (אסמכתא מס' – 2026-01-015485). לתאריך הדוח, טרם נתקיימו התנאים המקדמיים המאפשרים את רישום הבטוחות ושחרור כספי תמורת ההנפקה, משכך, לתאריך הדוח מלוא כספי תמורת ההנפקה מופקדים בחשבון בנק על שם החברה המשועבד לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

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

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים שיפוי?	מודל הערכה	ההנחות לפיהן בוצעה הערכה
חלקות 21+22 בגוש 7350 לשעבר : חלק מחלקה 7 בגוש 5701 מגרשים 111 ו-112 בשכונת נופי בן שמן לוד (תמ"ל 1064)	31.12.2025	419,370 אלפי ש"ח נכון ל- 30.9.2025	578,118 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס בשנת 2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 89,781 אלפי ש"ח בתוספת שערך חיובי בסך של 122,588 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 ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים שהושכרו בנכס ושל שטחים בעלי מאפיינים דומים. נערכו השוואות למחירי מכירה של דירות דומות.

*הערכת השווי לא מצורפת לדוחות השנתיים ליום 31.12.2025 על אף שהיא מהותית מאוד לקביעת הנתונים בדוח וזאת מאחר והערכת השווי כלולה על דרך ההפניה, שכן פורסמה במסגרת פרסום מסמכי הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') מיום 21 בינואר 2026 (מס' אסמכתא – 2026-01-008780).

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

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 סיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
חלק מחלקי חלקות 37,81 ו-102 בגוש 4233 מגרשים 126, 125 בבאר יעקב	31.12.2025	297,739 אלפי ש"ח נכון ליום 30.9.2025	430,828 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס בשנת 2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 203,142 אלפי ש"ח בתוספת שערך חיובי בסך של 42,854 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 ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים בעלי מאפיינים דומים. נערכו השוואות למחירי מכירה של דירות דומות.
מילניה - מגרש 5084 הנמצא על חלק מחלקה 228 בגוש 3946 במתחם האלף בראשון לציון (תוכנית רצ/מק/2/1000/1)	31.12.2025	393,810 אלפי ש"ח נכון ליום 30.9.2025	397,050 אלפי ש"ח (בדוח סך של 379,355 אלפי ש"ח מוצגים תחת סעיף נדל"ן להשקעה וסך של 17,695 אלפי ש"ח מוצגים תחת סעיף רכוש קבוע מאחר והם מיוחסים לשווי של המשרדים שצפויים לשמש את החברה) (התנועה בשווי הנכס בשנת 2025 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 9,637 אלפי ש"ח ושערך חיובי בסך של 11,013 אלפי ש"ח בניכוי						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.

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 הסכם קיים שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
			מיון לסעיף רכוש קבוע של סך של 17,695 אלפי ש"ח							
חלק מחלקות 19 ו-41 (לשעבר חלקה 18) בגוש 4351 מגרשים 301 ו-308 ברמלה מערב (בתב"ע לה/170/6)	31.12.2025	535,773 אלפי ש"ח נכון ליום 30.9.2025	536,735 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס בשנת 2025 מושקעה בנכס בסך של 2,191 אלפי ש"ח בניכוי שערך שלילי בסך של 1,229 אלפי ש"ח)						גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים שהושכרו בנכס, נערכו השוואות למחירי מכירה של דירות דומות.
מגרש 541 הנמצא על חלק מחלקה 228 בגוש 3946 במתחם האלף בראשון לציון (תוכנית רצ/מק/2//1000/1)	31.12.2025	471,244 אלפי ש"ח נכון ליום 30.9.2025	451,334 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס בשנת 2025 מושקעה בנכס בסך של 11,885 אלפי ש"ח בניכוי שערך שלילי בסך של כ-28,203 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: 11 במרס 2026

יוסף פרשקובסקי,
יו"ר הדירקטוריון

שרון פרשקובסקי,
מנהל כללי ודירקטור

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

1-4	דוח רואי החשבון המבקרים - דוחות כספיים שנתיים
5	דוח רואי החשבון המבקרים - ביקורת של רכיבי בקרה
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על הרווח והפסד
9	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
10-12	דוחות על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-99	ביאורים לדוחות הכספיים
100	רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2025

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, על רווח ורווח כולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ועסקה משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-1.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על רווח או הפסד ורווח כולל מהוות כ-2.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שנסתיימה בימים 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בהן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-3,852 אלפי ש"ח, והחלק בתוצאותיהן לשנה שהסתיימה בימים 31 בדצמבר 2025 הסתכם להפסד בסך של כ-15 אלפי ש"ח, הדוחות הכספיים של חברות הבנות, העסקה המשותפת והחברות הכלולות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך. בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג - 1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו - 1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו לענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025:

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאורים 2ב', 3 ו-9, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויין ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של כלל הנדל"ן להשקעות של החברה (המניבים ובהקמה) ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכם לסך של כ- 3,304,566 אלפי ש"ח, ובשנת 2025 החברה הכירה ברווח מעלייה בשוויין ההוגן בסך של כ-153,044 אלפי ש"ח.

כמפורט בביאור 2ב' לדוחות הכספיים המאוחדים, קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ואשר התבססו על הערכות של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר, את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק ליחידות השוואה רלבנטיות. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים בהם נקטנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

1. בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות של בקורות פנימיות מסויימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הכוללות בין היתר את נאותות בסיס הנתונים המשמשים בחישוב השווי ההוגן; סבירות ההנחות המשמשות בחישוב השווי ההוגן; ובחינת סבירות תוצאות הערכות שווי.

כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים.

נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת וסקירת הערכות שווי חתומות על ידי שמאים חיצוניים ובלתי תלויים שבצעו הערכות שווי עבור החברה, אשר הערכנו את כישוריהם והאובייקטיביות שלהם וכן קיימנו תקשורת מול השמאים.
2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד.
4. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.
5. בחינת נאותות הגילוי בדוחות הכספיים של החברה.
6. מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות וכן בשמאי מקצועי מטעמו.

הכרה בהכנסות מפרוייקטים

ההכרה בהכנסות מפרוייקטים הינה נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על הממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים לבחינת קיומם של פרוייקטים מפסידיים, להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרוייקט, רוחחים צפויים ושיעור השלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בביאור 2ב' בדוחות הכספיים המאוחדים.

נוהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת:

1. השגנו הבנה והערכנו את הבקורות הפנימיות המרכזיות ואת הקבצים אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרוייקט. בקורות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרוייקט, עלויות צפויות להשלמת הפרוייקט והפרשה להשלמת עבודות ובדק.
2. ביצענו נהלים מפורטים במספר פרויקטים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו עיון בחוזי מכירה והתאמת סכומי החוזים למערכת ניהול המכירות, וכן בחינת עלויות הפרוייקט בהתבסס על ספרי החברה ודוחות בקרה תקציבית.
3. קראנו את דוחות המעקב של המפקח על מצב הפרוייקטים והסתמכנו על שיעור ההשלמה שהמפקח קבע בדוח שלו.
4. בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים ניהול ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן ניהול ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איזמים מזהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 11 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא שאול טבח.

רמת-גן, 11 במרץ, 2026

ביוקר טילי

הורוביץ סבו טבת & כהן טבח

רואי חשבון

4

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

טלפון: 03-5665006
פקס: 0747-144194/7

רחוב מנחם בגין 11
רמת גן 5268104

משרדינו:

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסביר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת (ישראל) 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך ההכנסות; (3) בקורות על תהליך ההכנסות מנדל"ן להשקעה; (4) בקורות על תהליך הגזברות; (5) בקורות על תהליך ההוצאות (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 והדוח שלנו, מיום 11 במרס, 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

רמת-גן, 11 במרס, 2026

בייקר טילי
הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2024	2025	ביאור	נכסים
אלפי ש"ח			נכסים שוטפים
32,084	74,125	4	מזומנים ושווי מזומנים
14,373	26,166	5	פקדונות וחשבונות בנק מיועדים
32,865	69,565	א-6	חייבים ויתרות חובה
2,341,086	2,457,185	7	מלאי בניינים בהקמה
280,473	683,922	ב-6	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
4,101	49,069		מלאי דירות
4,022	30,789		נכסי מיסים שוטפים
2,709,004	3,390,821		
65,614	52,739	9	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
2,774,618	3,443,560		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
92,405	100,634	25-לה, 25-כח	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
21,269	24,527	8	השקעות בחברות מוחזקות
2,741,889	3,251,827	9	נדל"ן להשקעה
30,947	50,433	10	רכוש קבוע, נטו
7,657	19,256	11	נכסי זכות שימוש
16,957	23,647	1-22	נכסי מיסים נדחים
2,911,124	3,470,324		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			סה"כ נכסים
5,685,742	6,913,884		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2024	2025	ביאור	
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
1,762,935	2,595,388	14	אשראי מתאגידים בנקאיים
327,859	374,592	15	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,956	3,822	11	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
33,257	56,593	12	ספקים וקבלני משנה
137,067	226,110	א-13	זכאים ויתרות זכות
354,975	224,779	ב-13	התחייבויות למוכרי מקרקעין
102,634	65,230	ד-13	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
-	2,373		התחייבויות מיסים שוטפים
2,721,683	3,548,887		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
714,523	740,566	14	תאגידים בנקאיים
46,572	53,510	ג-13	התחייבות למוכרי מקרקעין
100,353	239,366	15	אגרות חוב
4,525	14,705	11	התחייבות בגין חכירה
3,993	4,461	17	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
119,765	117,770	ו-22	התחייבויות מיסים נדחים
989,731	1,170,378		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
3,711,414	4,719,265		סה"כ התחייבויות
הון עצמי			
225	228		הון מניות
340,170	389,830		פרמיה על מניות
(33,706)	(43,706)		מניות באוצר
(301)	(301)		רכיבים הוניים בגין אגרות חוב להמרה
22,902	(4,689)		קרנות הון
1,645,038	1,853,257		יתרת רווח
1,974,328	2,194,619	19	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
5,685,742	6,913,884		סה"כ התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מוטי נחמיאס משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי	שרון פרשקובסקי מנהל כללי ודירקטור	יוסף פרשקובסקי יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות: 11 במרס, 2026.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024	2025	ביאור	
	אלפי ש"ח			
				הכנסות
(¹)255,634	(¹)478,281	738,224		ממכירת דירות, קרקעות ושטחי משרדים ומסחר
(¹)52,932	(¹)82,834	183,733	א-20	מביצוע עבודות ומתן שירותי בניה
64,622	63,959	55,527	ב-20	מהשכרה
1,706	743	2,202	ג-20	אחרות
<u>374,894</u>	<u>625,817</u>	<u>979,686</u>		סה"כ הכנסות
				עלויות
(¹)129,980	(¹)363,896	595,345	ד-20	עלות הדירות, קרקעות ושטחי משרדים ומסחר
(¹)39,784	(¹)59,772	140,623		עלות ביצוע העבודות ומתן שירותי בניה
28,564	26,238	19,272	ה-20	עלות השכרה
2,956	1,624	1,345		עלויות אחרות
<u>201,284</u>	<u>451,530</u>	<u>756,585</u>		סה"כ עלויות
				רווח גולמי
173,610	174,287	223,101		
125,431	167,160	153,044		שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,878)	(699)	2,187		רווח (הפסד) ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו
(15,539)	(12,568)	(24,411)	ו-20	הוצאות מכירה ושיווק
(43,883)	(46,387)	(50,894)	ז-20	הוצאות הנהלה וכלליות
(77)	678	1,464		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>235,664</u>	<u>282,471</u>	<u>304,491</u>		רווח תפעולי
5,110	2,148	3,020	ח-20, ט	הכנסות מימון
(40,516)	(57,587)	(71,678)	ח-20, ט	הוצאות מימון
(35,406)	(55,439)	(68,658)		הוצאות מימון, נטו
1,456	3,307	2,947	8	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>201,714</u>	<u>230,339</u>	<u>238,780</u>		רווח לפני מיסים על ההכנסה
46,830	19,385	30,561	22	מיסים על ההכנסה
<u>154,884</u>	<u>210,954</u>	<u>208,219</u>		רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
				רווח למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):
7.351	10.013	9.866	21	רווח בסיסי
7.351	10.010	9.846	21	רווח מדולל

(¹) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 2(כו).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024 אלפי ש"ח	2025	
154,884	210,954	208,219	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
			תנאים ספציפיים:
8,161	787	(28,514)	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
(155)	134	32	הטבת מס (מיסים בגין) הפרשי תרגום
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(308)	(19)	(55)	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
71	4	12	הטבת מס רווח אקטוארי
7,769	906	(28,525)	
162,653	211,860	179,694	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	9,313	12,662	(86)	1,645,038	1,974,328
יתרה ליום 1 בינואר 2025									
התנועה בשנת 2025:									
-	-	-	-	-	-	-	-	208,219	208,219
רווח לשנה									
רכיבים של הפסד כולל									
אחר:									
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו									
-	-	-	-	-	-	-	(43)	-	(43)
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו									
-	-	-	-	-	-	(28,482)	-	-	(28,482)
-	-	-	-	-	-	(28,482)	(43)	208,219	179,694
-	-	-	-	-	934	-	-	-	934
-	-	(10,000)	-	-	-	-	-	-	(10,000)
3	49,660	-	-	-	-	-	-	-	49,663
הנפקת הון מניות ופרמיה									
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025									
228	389,830	(43,706)	(301)	1,013	10,247	(15,820)	(129)	1,853,257	2,194,619

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ	
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	6,166	(71)	1,473,885	1,799,122	יתרה ליום 1 בינואר 2024
									התנועה בשנת 2024 :
-	-	-	-	-	-	-	210,954	210,954	רווח לשנה
									רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר :
-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו
-	-	-	-	-	-	-	-	921	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו
-	-	-	-	-	-	(15)	210,954	211,860	רווח (הפסד) כולל
-	-	-	-	-	3,147	-	-	3,147	אופציות לעובדים
-	-	-	-	-	-	-	(39,801)	(39,801)	דיבידנד
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	9,313	(86)	1,645,038	1,974,328	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הונאי באגרות 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	3,321	166	3,735	1,334,802	1,649,425
יתרה ליום 1 בינואר 2023									
התנועה בשנת 2023:									
-	-	-	-	-	-	-	-	154,884	154,884
רווח לשנה									
רכיבים של רווח (הפסד) כולל									
אחר:									
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(237)
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו									
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו									
-	-	-	-	-	-	-	8,006	-	8,006
-	-	-	-	-	-	(237)	8,006	154,884	162,653
-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,845
-	-	-	-	-	-	-	-	(15,801)	(15,801)
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	6,166	(71)	11,741	1,473,885	1,799,122
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023									

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2023	2024 אלפי ש"ח	2025	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
154,884	210,954	208,219	רווח נקי
(432,514)	(459,622)	(638,646)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(277,630)	(248,668)	(430,427)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(489,242)	(330,971)	(741,699)	השקעה בנדל"ן להשקעה
189,489	5,220	(11,793)	פירעון (השקעה) בפקדונות וחשבונות בנק מיועדים, נטו
(8,535)	(6,793)	(10,663)	רכישת רכוש קבוע
135,632	72,335	189,299	תמורה נטו ממכירת נדל"ן להשקעה
253	684	900	תמורה ממכירת רכוש קבוע
100	-	135	דיבידנד מחברה כלולה
(116)	1,277	(141)	החזר השקעה מחברות (השקעות בחברות) המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(172,419)	(258,248)	(573,962)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	199,163	296,877	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה
-	(115,500)	(115,500)	פירעון קרן אגרות חוב
435,613	285,809	902,453	אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
(97,280)	(31,270)	(58,807)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
74,000	213,325	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(2,682)	(2,989)	(4,221)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	49,663	הנפקת הון מניות ופרמיה
-	-	(10,000)	רכישת מניות באוצר
(15,801)	(39,801)	-	דיבידנד שחולק
393,850	508,737	1,060,465	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(3,419)	(794)	(14,035)	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
(59,618)	1,027	42,041	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
90,675	31,057	32,084	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
31,057	32,084	74,125	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

נספח לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

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

2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
(125,431)	(167,160)	(153,044)	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
9,330	9,856	10,650	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(25,375)	(9,375)	(5,450)	פחת והפחותות
14,327	26,016	14,850	שינוי במיסים נדחים, נטו
407	449	413	שערוך הלוואות לזמן ארוך
2,845	3,147	934	שינוי בהתחייבות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
(1,456)	(3,307)	(2,947)	עלות אופציות לעובדים
5,208	5,798	4,369	רווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(214)	(203)	(202)	מימון בגין אגרות חוב
3,878	699	(2,187)	ריבית לקבל מחברות מוחזקות
244	284	401	הפסד (רווח) מימוש נדל"ן להשקעה
(3)	(7)	(226)	מימון בגין חכירה
77	(678)	(1,464)	רווח מביטול חכירה
(116,163)	(134,481)	(133,903)	הפסד (רווח) הון

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

131,581	(227,867)	(464,395)	קיטון (גידול) בלקוחות, בחייבים ויתרות חובה נכסים בגין חוזים עם לקוחות ונכסי מיסים שוטפים
(234,719)	(87,480)	45,660	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
(7,868)	5,467	(44,968)	קיטון (גידול) במלאי דירות
75,844	(44,592)	(37,404)	גידול (קיטון) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
(179,807)	21,569	(119,788)	גידול (קיטון) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
(1,373)	9,471	23,336	גידול (קיטון) בספקים וקבלני משנה
(100,009)	(1,709)	92,816	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות מיסים שוטפים
(316,351)	(325,141)	(504,743)	
(432,514)	(459,622)	(638,646)	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

132,363	132,117	196,235	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
84,809	33,647	48,311	עלויות מימון (כולל עלויות שהונו)
			מיסים על ההכנסה
3,528	1,739	2,838	מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
2,686	12,691	917	הכנסות מימון (כולל הכנסות שהונו)
			מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

1,756	3,588	15,401	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
86,945	20,862	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות למוכרי מקרקעין וזכאים בגין מוסדות
66,000	410,199	187,683	מיון מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה ולרכוש קבוע
-	-	3,225	מימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד חייבים ויתרות חובה
-	135	-	דיבידנד לקבל מחברה כלולה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 1 - כללי

א. תיאור כללי של החברה ופעילותה

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה"), התאגדה בישראל ביום 3 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.

הדוחות הכספיים המאוחדים, כוללים את הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות (כל אלה להלן - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות, כל אלה כמפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS") - תקנים ופרשנויות שאומצו על ידי הועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB) והם כוללים תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ותקני חשבונאות בינלאומיים (IAS) לרבות פרשנויות לתקנים אלה שנקבעו על ידי הועדה לפרשנויות של דיווח כספי בינלאומי (IFRIC) או פרשנויות שנקבעו על ידי הועדה המתמדת לפרשנויות (SIC), בהתאמה.

החברה - פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ.

הקבוצה - פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצוינות ברשימה המצורפת.

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב- IAS 27) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.

חברות כלולות - חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן חברות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות או חברות כלולות.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

בעל עניין ובעל שליטה - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, על תקנותיו.

ג. הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 11 במרס 2026.

ד. גילוי בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל", "עם כלביא" ו-"שאגת הארי"

בחודש אוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל" עקב מתקפת הטרור על מדינת ישראל שהתרחשה ביום 7 באוקטובר 2023, ובהמשך לכך התפתחה לחימה גם בחזיתות נוספות כגון לבנון, סוריה, החות'ים בתימן ואיראן ("המלחמה"). למלחמה היו השלכות על פעילות החברה והפעילות הכלכלית בישראל ככלל, לרבות מצבה הפיננסי של מדינת ישראל. החברה הושפעה ממצב המלחמה, בין היתר, בשל קיטון במספר עובדי הבנייה (בשל המחסר הקיים בפועלי בניין עקב מניעת כניסת פועלים פלסטינאים לשטח המדינה, עזיבה של פועלים זרים וגיוסם למילואים של עובדים בשל המלחמה), התייקרות חומרי גלם וירידה בקצב מכירת הדירות למשך מספר חודשים. במהלך חודש יוני 2025, החל מבצע "עם כלביא" במהלכו התפתחה לחימה בין מדינת ישראל לבין איראן במשך 12 ימים ("המבצע"), שבמהלכם, בין היתר, נסגר נמל התעופה בן גוריון והמשק הישראלי בכללותו פעל במתכונת מצומצמת, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

בחודש אוקטובר 2025, חתמו מדינת ישראל וארגון הטרור חמאס על הסכם הפסקת אש והשבת החטופים שנחטפו במהלך המלחמה, כאשר לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2026, החטוף האחרון הושב למדינת ישראל. להערכת החברה, נכון לתאריך המאזן, ככלל, למלחמה ולמבצע אין השפעות מהותיות על תוצאותיה הכספיות של החברה, וכן לא חל שינוי בדבר יכולת החברה להמשיך ולפרוע את התחייבויותיה השונות במועדי פירעון. החברה ממשיכה לפעול כסדרה ועוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות, לרבות בחינת השלכות על פעילויותיה של החברה והיקפן, המצב הכלכלי במשק בכלל ובתחומי פעילות החברה, ותנקוט בפעולות ככל שתדרשנה על מנת להתמודד עם ההשפעות האמורות.

לאחר תאריך המאזן ובסמוך לתאריך הדוח החל מבצע "שאגת הארי" במהלכו מתפתחת לחימה בין מדינת ישראל לבין איראן שבמהלכם, בין היתר, נסגר נמל התעופה בן גוריון והמשק הישראלי בכללותו פעל במתכונת מצומצמת, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. לתאריך הדוח אין בידי החברה להעריך את השפעות מבצע זה על פעילות החברה שכן מבצע זה הינו בעיצומו והמדובר באירוע מתגלגל שאין וודאות כיצד יתפתח

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

(1) הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) והבהרות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

(2) תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

(3) בסיס הדיווח בדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות ההיסטורית, למעט נכסים והתחייבויות שונים המוצגים בהתאם לשוויים ההוגן. נכסים לא כספיים בישראל (בעיקר רכוש קבוע) ופריטי הון עצמי, נמדדו לפי העלות ההיסטורית המותאמת לשינויים בממד המחירים לצרכן וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2003.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה 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 הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה 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.

אומדנים קריטיים

להלן מידע בדבר אומדנים קריטיים, שנערכו תוך יישום המדיניות החשבונאית והם בעלי השפעה מהותית על הדוחות הכספיים:

(1) הערכת מלאי קרקעות ובניינים בהקמה

נמדד כנמוך מבין העלות לבין שווי המימוש המשוער שלו. בקביעת שווי המימוש משתמשת הקבוצה באומדנים הנקבעים ע"י מנהלי החברה ו/או ע"י מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. שינויים בהערכות הקבוצה כאמור עלולים להוביל לשינויים מהותיים בערכם בספרים של המלאי ובתוצאות הפעילות.

(2) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוצג על פי השווי ההוגן בהתאם להערכות שווי של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד ובשל כך עשויים להשפיע באופן מהותי על תוצאותיה של החברה.

(3) אומדן עלויות צפויות

החברה משתמשת באומדנים בדבר העלויות הצפויות בפרויקט עד לסיומו ובדבר שיעור הגמר המשמש בסיס להכרה ברווח.

אומדן העלויות הצפויות בפרויקט מתבסס על תקציבים שמכינה החברה אשר מתבססים בין היתר על הסכמים שנחתמו עם ספקים וקבלני משנה כמו גם על ניסיון העבר אותו צברה הנהלת החברה בפרויקטים דומים. אומדני העלויות הצפויות משמשים בעיקר לבחינה של רווחיות הפרויקטים ואומדן של ההפרשות לגמר ובדק.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

(4) מדידת שווי הוגן של קרקע בעסקאות התחדשות עירונית

בעסקאות קומבינציה בהן מתקשרת החברה לרכישת קרקע בתמורה למתן שירותי בניה בוחנת החברה האם למדוד את השווי ההוגן של הקרקע בגישה העקיפה (בהתאם לשווי התחייבות בגין מתן שירותי בניה) או בגישה הישירה (בהתאם להערכת שווי של הקרקע). כאשר לדעת החברה מדידה בעקיפין תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע אילו הייתה נערכת הערכת שווי בגישה הישירה, מודדת החברה את הקרקע בגישה הישירה. בעסקאות בהן חלו שינויים מהותיים בזכויות הבניה בתקופה בין מועד החתמת הדיירים בפרויקט ועד מועד ההכרה לראשונה בקרקע מבלי שבוצע תיאום של התמורה לדיירים הקיימים, וכן בעסקאות בהן החברה קיבלה זכויות נוספות המסווגות כנדל"ן להשקעה הנמדדות במודל השווי ההוגן ושימוש בגישה העקיפה יביא לרווחי שערך במדידה עוקבת סמוך להכרה לראשונה בנדל"ן להשקעה, החברה מודדת את הקרקע בגישה הישירה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על החברה המושקעת. עקרון זה חל על כל הישויות המושקעות.

(2) חברות כלולות (המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני)

חברות כלולות הינן ישויות בהן יש לקבוצה השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית, אך לא הושגה שליטה. חברות כלולות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלותן. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה של הקבוצה בהכנסות ובהוצאות של ישויות מוחזקות, המטופלות לפי שיטת שווי המאזני, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה מהיום בו מתקיימת ההשפעה המהותית ועד ליום שבו לא מתקיימת עוד ההשפעה המהותית. כאשר חלקה של הקבוצה בהפסדים עולה על ערך הזכויות של הקבוצה בישות המטופלת בהתאם לשיטת השווי המאזני לרבות ההלוואות שניתנו, הערך בספרים של אותן זכויות (כולל כל השקעה), מופחת לאפס והקבוצה אינה מכירה בהפסדים נוספים, אלא אם לקבוצה יש מחויבות לתמיכה בישות המוחזקת או אם שילמה הקבוצה סכומים בעבורה.

(3) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלקה היחסי של הקבוצה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של ישויות המאוחדות באיחוד יחסי לפי שיעורי ההחזקה באותן ישויות, לאחר תיאומים הנדרשים כדי להתאים את המדיניות החשבונאית לזו של הקבוצה.

(4) יתרות עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות הדדיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראיה לירידת ערך. עסקאות בין חברות הקבוצה ובין פעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעולות המשותפות.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ד. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות

הדוחות הכספיים ערוכים בשקלים חדשים, מטבע הפעילות של החברה, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה.

מטבע הפעילות נקבע בנפרד עבור כל חברה מוחזקת, ולפי מטבע זה נמדדים מצבן הכספי ותוצאות פעולותיהן.

כאשר מטבע הפעילות של חברה מוחזקת שונה מזה של החברה, החברה המוחזקת מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים של החברה כלהלן:

(א) נכסים והתחייבויות (כולל מספרי השוואה) תורגמו לפי שער סגירה בכל תאריך מאזן. מוניטין וכל התאמות שווי הוגן לסכום הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות במועד רכישת פעילות חוץ (מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ) מתורגמים לפי שער הסגירה, בכל תאריך מאזן.

(ב) הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח הרווח והפסד (כולל מספרי השוואה) תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, הכנסות והוצאות תורגמו לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.

(ג) הון מניות, קרנות הון ותנועות הוניות אחרות תורגמו לפי שער החליפין היסטורי כמועד התהוותן.

(ד) יתרת הרווח תורגמה בהתבסס על יתרת הפתיחה מתורגמת לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלבנטיות נוספות במשך התקופה המתורגמת כאמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל.

(ה) כל הפרשי השער שנוצרו, מוכרים ברווח כולל אחר ומוצגים בסעיף נפרד בהון העצמי, בקרן הון "קרן מהפרשי תרגום".

(ו) בעת מימוש של פעילות חוץ המביא לאובדן שליטה, השפעה מהותית או שליטה משותפת, הסכום המצטבר בקרן הפרשי תרגום שנובע מפעילות החוץ, נזקף לרווח והפסד.

(ז) הלוואות בין חברות הקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין (ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ), מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו נזקפים לאותו סעיף בהון העצמי, כאמור בסעיף ה' ו-ו' לעיל. הפרשי שער בגין הלוואה במטבע חוץ המהווה גידור של השקעה נטו בפעילות חוץ, נזקפים, בניכוי השפעת המס לאותו סעיף בהון העצמי, במועד מימוש ההשקעה נטו, הפרשי תרגום אלו נזקפים להוצאות או הכנסות מימון.

(2) עסקאות במטבע חוץ

עסקאות במטבע שאינו במטבע הפעילות מתורגמות למטבע הפעילות על בסיס שערי החליפין נכון ליום ביצוע העסקה. הפרשי שער הנובעים מיישוב עסקות כאמור ומתרגום סכומי נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ על בסיס שערי סוף התקופה, נזקפים לדוח רווח והפסד.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ה. מלאי מקרקעין בניינים בהקמה ודירות למכירה

מלאי בניינים בהקמה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים בהקמה כוללת את העלויות הישירות ועלויות אשראי שהונו כאמור בביאור 2-ח'.

מלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ודירות למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

1. עלויות ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל דירה.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה. בפרויקט בו קיימים חוזים בהם גלום הפסד (פרויקט של מחיר למשתכן) עלויות הקרקע מוקצות לחוזים בהם גלומים רווחים.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין כולו.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בפרויקט התחדשות עירונית בתמורה למתן דירות למוכרי המקרקעין, מוכר לראשונה במועד בו החברה משיגה שליטה במלאי המקרקעין. באותו המועד מלאי המקרקעין המשוך לבעלי הקרקע (היזם) מוכר לפי שווי ההוגן במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה למפונים והכרה בהתחייבות פיננסית לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות שישולמו למוכרי המקרקעין. במקרה של החברה, מדידת מלאי המקרקעין נעשתה בשיטה העקיפה וזאת באמצעות מדידת השווי ההוגן של ההתחייבות למתן שירותי בניה למפונים בתוספת התחייבות לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות המיוחסות למוכרי המקרקעין.

בתקופת המדידה העוקבת תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, על כן, שינוי אומדן בגין התחייבות זאת נזקף לסעיף עלות ההכנסות ממתן שירותי הבניה למפונים.

ההתחייבות בגין מתן שירותי בניה כוללת בתוכה רכיב מימון משמעותי מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת החברה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ו. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש עצמי או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה המיוחסות ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד המאזן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לדוח רווח והפסד במועד התהוותם. מרכיב המקרקעין בנדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד בשווי הוגן כאמור לעיל ועלויות הבנייה הנכללות על בסיס העלויות בפועל. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה וכן עלויות תכנון ופיתוח ישירות. החל משנת הדוח, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד על פי שווי הוגן בניכוי יתרת הוצאות לגמר (כולל הוצאות מימון ורווח יזמי הגלום ביתרת ההוצאות).

ז. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו בגינם ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

(2) פחת

פחת נזקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע.

אומדן שיעורי הפחת, בהתבסס על אורך החיים השימושי לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואתיות, הינו כדלקמן:

%	
10	שיפורים במושכר
20	משרדי מכירות
7-20	מכונות וציוד בניה
6-33	ריהוט, ציוד משרדי ומחשבים
15	כלי רכב

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושי וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח. שינויי אומדן מטופלים באופן של מכאן ולהבא.

שיפורים במושכר מופחתים לאורך תקופת השכירות (כולל האופציה שבידי החברה להארכת תקופת השכירות), שאינה עולה על אורך חייו השימושיים המשוער של הנכס.

ח. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים כהגדרתם בתקני IFRS, אשר הכנתם לשימוש המיועד או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהווות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח (מטבע הפעילות של החברה), מהווים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ח. היוון עלויות אשראי (המשך)

מאחר ובחוזי המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

ההכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח או הפסד במועד היווצרותן.

ט. מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבות הפיננסית המתייחסת נמדדת אף היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו הן החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים והן מכירת הנכסים הפיננסיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים לפי השווי ההוגן. רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, למעט ריבית והפרשי שער מוכרים ברווח כולל אחר.

החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

- במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
- לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:
- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;
 - (ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
 - (ג) חוזי ערבות פיננסית;
 - (ד) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;
 - (ה) תמורה מותנית שהוכרה על ידי רוכש בצירוף עסקים שתקן דיווח כספי בינלאומי 3 חל עליה.

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלת תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה ובין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים (המשך)

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלת תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי הוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נוקפים לרווח או הפסד.

קיצוץ מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, ושהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

מכשירים פיננסיים מורכבים

אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבתי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב ההמרה ההוני נקבע כערך שווה. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

הנפקת ניירות ערך בחבילה

בהנפקה של ניירות ערך בחבילה, מוקצית התמורה שהתקבלה (לפני הוצאות הנפקה) לניירות הערך שהונפקו בחבילה בהתאם לסדר ההקצאה להלן: נגזרים פיננסיים ומכשירים פיננסיים אחרים המוצגים בשווי הוגן מידי תקופה. לאחר מכן נקבע השווי ההוגן עבור התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת, כאשר התמורה המוקצית עבור מכשירים הוניים נקבעת כערך שווה. עלויות ההנפקה מוקצות לכל רכיב בהתאם ליחס הסכומים שנקבע לכל רכיב בחבילה.

נגזרים משובצים

בהתאם להוראות התקן נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נוקפים לרווח או הפסד. הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

י. ירידת ערך נכסים

1. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד ;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח

בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי

החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף כנגד קרן הון ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

2. השקעות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעה בחברה כלולה נבחנת לירידת ערך, כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית המצביעה על ירידת ערך. מוניטין המהווה חלק מחשבון ההשקעה בחברה כלולה, אינו מוכר כנכס נפרד ולכן לא נבחן בנפרד לירידת ערך.

במידה וקיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך ההשקעה, מתבצעת הערכה של סכום בר ההשבה של ההשקעה כגובה מבין שווי השימוש ומחיר המכירה נטו שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים שיופקו על ידי החברה הכלולה והתמורה ממימושה או הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזוי שינבע מדיבידנד והמימוש הסופי.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

(1) הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

(2) הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

ההפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרת כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

בנוסף לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעון דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי שווי ההגון של נכסי התוכנית. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יב. הכרה בהכנסה

הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ומבנים

הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ומבנים מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על המלאי מקרקעין ועל המבנים הנמכרים ללקוח. בדרך כלל השליטה מועברת במועד מסירת מלאי המקרקעין והמבנים ללקוח.

הכנסות מעבודות ביצוע וחוזי הקמה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידיית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיוור, המשרדים ושטחי המסחר כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התפוקות לפי שיעור הנדסי לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. בשנים קודמות, יישמה החברה את שיטת התשומות. לשינוי השיטה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה ועל תוצאות פעולותיה.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יב. הכרה בהכנסה (המשך)

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם (הדירה) בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

כאמור בסעיף 2 לעיל מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם הלקוח, או חוזה צפוי עם הלקוח, מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות יושבו. עלויות קיום החוזה כוללות עלויות ישירות מזוהות ועלויות עקיפות משותפות אשר ניתן ליחסן במישרין לחוזה על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה מקצה את עלויות הבניה המשותפות באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס השטחים של כל יחידת דיור ואת עלויות הקרקע על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

במקרים בהם צפוי הפסד בפרויקט, הוא מוכר ברווח או הפסד באופן מיידי.

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים, תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מכירה המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.

החברה בחרה בהקלה האפשרית על פי התקן לפיה היא מכירה בעלויות תוספתיות להשגת חוזה כהוצאה בעת התהוותה כאשר תקופת ההפחתה של הנכס אילו היה מוכר הייתה קצרה משנה.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יב. הכרה בהכנסות (המשך)

קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה-

לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה החברה בחרה בהקלה המעשית שבתקן לפיה אין לתאם את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התמורה לבין מועד ההכרה בהכנסה אינה עולה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה) כגון במקרה של עסקת קומבינציה צוברת החברה ריבית בגין ההתחייבות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. עם מימוש ההתחייבות תכיר החברה בריבית שנצברה כהכנסה.

הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידיה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

יג. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו (לרבות נכסים פיננסיים זמינים למכירה), הכנסות מדיבידנדים בגין מניות סחירות, רווחים ממכירת נכסים פיננסיים המסווגים כזמינים למכירה, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, רווחים מהפרשי שער (נטו) ורווחים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שנתקבלו, שינויים בגין ערך הזמן בגין הפרשות, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים והפסדים ממכשירי גידור המוכרים ברווח והפסד. עלויות האשראי נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית. רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו, בהכנסות או בהוצאות מימון בהתאם.

יד. הפרשות

(1) כללי

הפרשות נעשות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגין צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד המאזן, תוך התחשבות בסיכונים ובאי הוודאות הכרוכים במחויבות. הערך הפנקסני של ההפרשה הוא בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים.

שינויים בגין מרכיבי ערך הזמן שחלף ייזקפו לדוח רווח והפסד.

כאשר צד שלישי אמור לשאת בסכום הדרוש ליישוב המחויבות בהווה, כולה או חלקה, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

(2) אחריות וגמר

הפרשה לאחריות וגמר מחושבת בהתאם להערכת המנהלים הנאמדת על בסיס ניסיון העבר ומוכרת בדוחות הכספיים במקביל למועד ההכרה ברווח.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

יד. הפרשות (המשך)

(3) תביעות משפטיות

ההפרשה בגין תביעות נכללת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר וכאשר יותר סביר מאשר לא (More likely than not), כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

טו. מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה בדוח רווח והפסד כוללים מיסים שוטפים ונדחים. תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח רווח והפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים ישירות להון העצמי, או ברווח כולל אחר. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון העצמי או ברווח כולל אחר.

1. מיסים שוטפים

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס ובשל הפסדים וניכויים להעברה, למעט מספר מצומצם של חריגים.

יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מיסים אלה ייזקפו לדוח רווח והפסד או להון העצמי, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך המאזן. סכום המיסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים. נכסי המיסים הנדחים נבדקים בכל תאריך מאזן, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם מופחתים.

בחשוב המיסים הנדחים, לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, וזאת לאור מדיניות הקבוצה שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנדים הכרוכים בתוספת מס, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה להתחייב בה.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים במאזן כנכסים בלתי שוטפים והתחייבויות לזמן ארוך, בהתאמה. מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

טז. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות והכוללות אגרות חוב הניתנות להמרה במניות.

יז. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווים ההוגן במועד העסקה. ההפרש בין השווי ההוגן, לבין התמורה בפועל, נזקף להון העצמי.

יח. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לעבודות בניה, יכולה להימשך כארבע עד חמש שנים. בדוחות אלה נלקחה כתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהקשר לעבודות בניה, תקופה של ארבע שנים. בהתאם לכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה. תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לפעילות בתחום הנדל"ן להשקעה הינה שנה.

יט. דיווח מגזרי

הקבוצה מיישמת את הוראות תקן IFRS 8, מגזרי פעילות (להלן: "התקן"). התקן קובע כי הדיווח המגזרי יוצג בהתאם ל"גישת ההנהלה", דהיינו בהתאם למתכונת הדיווח הפנימית למקבלי החלטות התפעוליות של הקבוצה. בהתאם לכך מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה לגבי קיים מידע זמין, העוסק בפעילות עסקית שממנה עשוי להניב הכנסות ובגינה עשויות להתהוות עלויות וכן תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת להעריך את הביצועים ולקבל החלטות לגבי המשאבים שיוקצו.

תוצאות, נכסי והתחייבויות המגזר כוללים פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן לייחסם על בסיס סביר. פריטים שלא הוקצו מורכבים בעיקר מהשקעות וההכנסות המיוחסות להן, הלוואות ואשראי וההוצאות המיוחסות, נכסי הקבוצה (בעיקר של מטה החברה) ועלויות הנהלה וכלליות וכן נכסי והתחייבויות מיסים על הכנסה והוצאות המיסים.

הוצאות הוניות של המגזר הן סך העלויות שהתהוו במהלך התקופה לשם רכישת רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים שאינם מוניטין.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כ. שערי חליפין ובסיס הצמדה

- (1) יתרות במטבע חוץ או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן או למדד תשומות הבנייה מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח, בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של מט"ח ועל המדד:

מדד תשומות הבנייה (**)		מדד המחירים לצרכן (*)		שער החליפין היציג של האירו (ש"ח ל-1 אירו)	שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות			
ליום						
140.36	140.23	120.41	120.41	3.7455	3.190	31 בדצמבר 2025
133.6	133.2	117.31	117.64	3.796	3.647	31 בדצמבר 2024
129.8	129.8	113.63	113.74	4.012	3.627	31 בדצמבר 2023
שיעורי השינוי						
לשנה שנסתיימה						
ביום						
5.06%	5.28%	2.64%	2.35%	(1.33%)	(12.53%)	31 בדצמבר 2025
2.93%	2.62%	3.24%	3.43%	(5.36%)	0.55%	31 בדצמבר 2024
1.96%	1.96%	2.95%	3.34%	6.89%	3.07%	31 בדצמבר 2023

(*) לפי בסיס ממוצע 2012 - 100 נקודות.

(**) לפי בסיס יולי 2011 - 100 נקודות.

כא. חלוקת דיבידנד

חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה מוכרת כהתחייבות בדוחות הכספיים של הקבוצה בתקופה בה אושרו הדיבידנדים ע"י דירקטוריון החברה.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כב. חכירות

החברה, כחוכר, מטפלת בחוזה כחווה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

כאשר תשלומי החכירה צמודים למדד משתמשת החברה במועד התחילה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה.

תשלומי חכירה המשתנים מאחר והם מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, במועד היווצרותם.

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כג. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ:

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע הינו בר-המרה וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו מטבע בר-המרה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי כאשר מטבע אינו בר-המרה חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע אינו בר-המרה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

כד. תיקונים לתקני חשבונאות שטרם יושמו

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight"). החברה בוחנת את השלכות התיקונים לעיל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (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.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כד. תיקונים לתקני חשבונאות שטרם יושמו (המשך)

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, מסים 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*.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

כה. יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי, 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 6-11 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן: "**עמדת הסגל**"). עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות, כמפורט להלן:

(א) מדידת שווי הוגן של הקרקע שהתקבלה מהדיירים המפונים במועד ההכרה לראשונה - יש למדוד את הקרקע בהתאם לשווייה ההוגן. כהקלה פרקטית וכשיטה מעשית, ניתן למדוד את הקרקע בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי השכירות למפונים אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע.

עיתוי מדידת שווי הקרקע - לעמדת סגל הרשות, בעסקאות קומבינציה, יש למדוד את שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה כאשר מועד ההכרה לראשונה בקרקע יהיה בהתאם למועד השגת השליטה על המקרקעין. קרי, כאשר החברה יכולה לנהוג במקרקעין כמנהג בעלים.

(ב) מדידה עוקבת של התחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות - ההתחייבות לתשלום דמי שכירות לדיירים מפונים והתחייבויות נוספות קשורות מהוות התחייבות פיננסית. בהתאם לעמדת הסגל, בשים לב כי תשלומי דמי השכירות לדיירים משתנים כתלות בביצועי החברה והם אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע, יש להכיר בכל שינוי אומדן בהתחייבות זאת כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או הפסד כחלק מעלות ההכנסות במסגרת הרווח הגולמי של החברה ממתן שירותי הבניה לדיירים המפונים.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כה. יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (המשך)

(ג) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע- עלויות טרום ביצוע ניתנות להיוון גם לפני להשגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש (בדרך כלל רף של 67%) אם בידי החברה ראיות חזקות לכך שתנאי ההכרה בנכס מתקיימים קודם למועד השגת שיעור החתימות המינימלי הנדרש. יחד עם זאת, בהתאם לעמדת הסגל לא ניתן להוון עלויות לפני מועד החתימה עם נציגות הדיירים המפונים.

(ד) הקצאת עלויות טרום ביצוע- יש להקצות על בסיס סביר את עלויות טרום הביצוע בין מתן שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין עלות מכירת דירות חדשות ללקוחות.

(ה) מדידת רכיב מימון משמעותי- יש לקבוע את סכום רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה במועד הכרה לראשונה בהתחייבות למתן שירותי בנייה. סכום רכיב המימון המשמעותי לא יעודכן או ישתנה בתקופות עוקבות.

(ו) הצגת פיצול הכנסות ועלות המכר- יש להציג במסגרת הביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות מהענקת שירותי בנייה לדיירים המפונים לבין הכנסות ממכירת דירות חדשות שהחברה בונה. כמו כן, יש להציג גם פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות, בהתאם להוראות תקנה 33 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) תש"ע-2010.

עמדת הסגל פורסמה מתוך מטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה בתמורה למתן דירות, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו לפני מועד פרסומה. עמדת הסגל מיושמת לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025. יישום עמדת הסגל מהווה שינוי במדיניות חשבונאית ומבוצעת למפרע.

לעמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ביאור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית (המשך)

כו. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בהמשך לאמור בסעיף כה(ו) לעיל בדבר יישום עמדת סגל חשבונאית 6-11 של רשות ניירות ערך, בוצעה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד לשנים 2024 ו-2023, בקשר עם פיצול הכנסות ועלות מכר בין אלו שנבעו ממכירת דירות, קרקעות ושטחי משרדים ומסחר לבין אלו שנבעו ממתן שירותי בניה בפרויקטים בהם התקשרה החברה בעסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי.

להלן פירוט ההתאמה של מספרי השוואה בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
מוצג בדוחות הכספיים אלה	הוצג בדוחות הכספיים בעבר	מוצג בדוחות הכספיים אלה	הוצג בדוחות הכספיים בעבר	
				דוחות מאוחדים על רווח והפסד
255,634	272,135	478,281	510,067	הכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושטחי משרדים ומסחר
52,932	36,431	82,834	51,048	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותי בניה
129,980	144,330	363,896	389,588	עלות הדירות, קרקעות ושטחי משרדים ומסחר
39,784	25,434	59,772	34,080	עלות ביצוע העבודות ומתן שירותי בניה

החברה בחנה את ההתאמות האמורות וביחס לתקופות הדיווח הרלוונטיות והגיעה למסקנה, לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, כי אין בה בכדי להשפיע על אופן קבלת ההחלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים האמורים על ידי המשתמשים בדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 3 - שווי הוגן

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, נדרשת הקבוצה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים ושאינם פיננסיים. ערכי השווי ההוגן נקבעו לצרכי מדידה ו/או גילוי על בסיס השיטות המתוארות להלן. מידע נוסף לגבי ההנחות ששימשו בקביעת ערכי השווי ההוגן ניתן בביאור המתייחס לאותו נכס או התחייבות. כל הנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

1. נדל"ן להשקעה

הקבוצה אומדת את השווי של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לפחות אחת לשנה באמצעות שמאי חיצוני ובלתי תלוי, אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים מתאימים וניסיון עדכני באשר למיקום וסוג הנדל"ן לגביו נעשית ההערכה. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע ההערכה, בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המכירה. מדרג מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה של החברה הינו ברמה 3.

2. התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

השווי ההוגן, אשר נקבע לצורך מתן גילוי, מחושב על בסיס שווי השוק של אותן התחייבויות פיננסיות. מדרג מדידת השווי ההוגן של אותן התחייבויות פיננסיות הינו ברמה 1.

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
5,074	44,850
6,894	24,717
20,116	4,558
32,084	74,125

ההרכב:

מזומנים בשקלים
מזומנים במטבע חוץ
פקדונות לזמן קצר (*)

(*) פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין יום לשלושה חודשים, בהתאם לדרישות הקבוצה ליתרות מזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית שקלית משתנה המבוססת על ריבית הפריים והנקבעת בהתאם לתקופות הפקדונות.

ביאור 5 - פקדונות וחשבונות בנק מיועדים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
3,878	16,502
8,656	8,926
1,839	738
14,373	26,166

ההרכב:

פקדונות בחשבונות ליווי
פקדונות דיירים בשקלים
פקדונות דיירים במטבע חוץ

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 6- חייבים

א. חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
8,525	33,832
7,361	23,398
4,321	5,705
4,965	5,193
7,693	1,437
32,865	69,565

ההרכב:

חייבים שונים
מקדמות לספקים וקבלני משנה
הוצאות מראש
לקוחות והכנסות לקבל
מוסדות

ב. נכסים בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
47,439	280,473
91,427	231,452
141,607	171,997
280,473	683,922

תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

יתרה ליום 1 בינואר,
התאמה מצטברת
נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף השנה ⁽¹⁾

⁽¹⁾ כולל יתרות חייבים בהתאם להסכם מכר בסך 5,420 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 : 1,668 אלפי ש"ח)

ביאור 7 - מלאי בניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,648,712	1,771,954
692,374	685,231
2,341,086	2,457,185
1,930,337	2,127,341

ההרכב:

מוצג בנכסים שוטפים ⁽¹⁾:
קרקעות (1)
עלויות בניה ואחרות (2)
סך הכל עלויות

⁽¹⁾ מתוכו מלאי אשר חזוי כי יושב לאחר יותר מ- 12 חודשים

- (1) על הקרקעות נרשמו שעבודים ראו ביאור 26 להלן.
(2) כולל עלויות אשראי שהוונו בסך של כ-189,456 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 : 76,414 אלפי ש"ח).

ביאור 8 - השקעה בחברות מוחזקות

1. חברות מאוחדות:

א. פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מקום תושבות ופעילות עיקרית	ליום 31 בדצמבר 2025 היקף ההשקעה בחברה אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2024 היקף ההשקעה בחברה אלפי ש"ח	שיעור ההחזקה %
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ (א.ש.י.)	ישראל, ביצוע בתחום הנדל"ן בישראל	34,336	22,466	100%
פרשקובסקי מניבים בע"מ	ישראל, יזום של נדל"ן למכירה או להשכרה בישראל	1,622,130 ^(*)	1,361,521 ^(*)	100%
Prashkovsky Investments USA LLC	ארה"ב, מגורים להשכרה בארה"ב	201,592	221,051	100%
Sharon Prashkovsky Investments Ro SRL ^(*) כולל שטרי הון. ^(**) כולל הלוואה. ^(***) בחודש נובמבר 2025, מכרה Sharon את 4 הדירות והשטח המסחרי שהיה בבעלותה.	רומניה, מגורים ומסחר להשכרה ברומניה ^(***)	2,082 ^(**)	2,460 ^(**)	100%

ב. בשנת 2024, חילקה פרשקובסקי מניבים דיבידנד מוטב בסך של 24,000 אלפי ש"ח.

2. חברות כלולות:

(1) פירוט החברות הכלולות של הקבוצה:

שם החברה הכלולה	מקום תושבות ופעילות עיקרית	שיעור ההחזקה במניות רגילות ליום 31 בדצמבר 2024 2025	הלוואות שהעמידה החברה לחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2024 2025	ערך פנקסי ליום 31 בדצמבר 2024 2025
		%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרדס קלינג בע"מ	ישראל, החברה חוסלה	49.8 49.8	- -	1 1
Paz Buiding Group S.R.L ^(*)	רומניה, החזקת מקרקעין	25 25	7,374 7,518	2,950 2,974
מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ ^(**)	ישראל, ניהול והשכרת נדל"ן ישראל, עבודות גמר	50 50	- -	15,599 15,771
פרשקובסקי פרו בע"מ ^(***)		51 51	33 133	2,719 5,781
			7,407 7,651	21,269 24,527

^(*) החברה מחזיקה במקרקעין ברומניה. רואי החשבון של Paz הפנו בחוות דעתם את תשומת הלב לכך שהתחייבויות Paz עולות על סך נכסיה בסך של כ- 4,852 אלפי אירו. כמו כן ציינו רואי החשבון בחוות דעתם, כי לאור העובדה שהפסדי Paz עולים על הונה העצמי קיים סיכון כי הרשויות ברומניה יבקשו את פירוקה וזאת בהתאם לדיני החברות החלים ברומניה. להערכת הנהלת החברה אין לחברה חשיפה מהליך זה, מאחר והגרעון ממומן כהלוואות בעלים.

^(**) בחודש מרץ 2022, רכשה החברה 50% ממניות חברת מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ (להלן: "מוש") בתמורה לסך של 11.2 מיליון ש"ח בעסקת נטו (היינו המסים של המוכרים בעסקה חלים על החברה), כך שהתמורה ברוטו הסתכמה לסך של 14.5 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה. חברת מוש מחזיקה במספר נכסים שהעיקרי ביניהם הינו החזקה (באחוזים בודדים) ממגרש בפינת הרחובות יגאל אלון ונח מוזס בתל אביב עליו קיים בנין שמושכר לצדדי ג' ולגבי קיימת תוכנית להקמת בניין בן 40 קומות שצפוי לכלול כ- 290 יח"ד.

^(***) מוחזק באמצעות א.ש.י.

^(****) החברה לא העמידה ערבויות לחברות כלולות.

ביאור 8 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)
(2) ההשקעה בחברות כלולות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
10,439	13,862
3,307	2,947
(135)	-
251	67
13,862	16,876
7,407	7,651
21,269	24,527

חברות כלולות:

התנועה בהשקעה:
יתרה לתחילת שנה
חלק החברה ברווח בשנת הדוח
דיבידנד מחברה כלולה
תנועה קרנות הון
יתרה לסוף שנה
הלוואות (3)

(3) הלוואות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
33	133
7,374	7,518
7,407	7,651

תנאי ההלוואות

יתרות לא צמודות נושאות ריבית בשיעור לפי 5.02%
יתרות באירו הנושאות ריבית שנתית בשיעור 5%

(4) חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
חוסר מהותיות	Paz Building Group S.R.L.
חוסר מהותיות	פרדס קלינג בע"מ (חברה חוסלה)
חוסר מהותיות	פרשקובסקי פרו בע"מ
חוסר מהותיות	מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ

(5) לא צורף מידע פיננסי מתומצת על חברות כלולות מאחר ואין מהותיות, כל אחת בפני עצמה, וכן באופן מצרפי.

3. ישויות בשליטה משותפת

(1) להלן מידע על השקעות החברה בישויות בשליטה משותפת של הקבוצה המסווגות כ"פעילות משותפת":

(1) פרשקובסקי מניבים (25%), יוחננוף (25%) ומניבים קרן הריט החדשה בע"מ (50%) - התקשרו לעניין ניהול של הפרויקט המסחרי ברחובות - 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 (50%) אריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (50%), חברה בשליטת קרובי בעלי השליטה בחברה - התקשרו להקמה ומכירה של מרכז מסחרי בנס ציונה. בשנת הדוח סווג הפרויקט מנדלן להשקעה למלאי בנינים בהקמה.

(2) הנתונים הכספיים של הישויות בשליטה משותפת המסווגות כ"פעילות משותפת" אוחדו בדוחות הכספיים של החברה על פי חלק החברה בישויות.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025						
נדל"ן להשקעה בארה"ב (1)	מסחריים בישראל (2) ^(*)	דיור להשכרה בישראל (3)	מקרקעין (4)	אחר (5)	סך הכל	
אלפי ש"ח						
163,683	822,248	1,794,077	24,650	2,845	2,807,503	יתרה ליום 1 בינואר 2025
760	96,764	640,705	-	-	738,229 ^(**)	תוספות
-	(17,695)	-	-	-	(17,695)	מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
-	(47,347)	(122,641)	-	-	(169,988)	שינוי יעוד מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה
(92,118)	(92,517)	-	-	(2,919)	(187,554)	מכירות
(539)	9,333	128,000	16,250	-	153,044	שינויים בשווי הוגן
(19,047)	-	-	-	74	(18,973)	הפרשי תרגום
52,739	770,786	2,440,141	40,900	-	3,304,566	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
52,739	-	-	-	-	52,739	נדל"ן להשקעה זמין למכירה
-	770,786	2,440,141	40,900	-	3,251,827	נדל"ן להשקעה- נכסים שאינם שוטפים

^(*) משרדי החברה נמצאים בפרויקט המסחרי ברחובות אשר הוחזק בשיעור של 25% על ידי פרשקובסקי מניבים, בעקבות כך סך של 2,783 אלפי ש"ח המיוחסים ל-25% ממשרדי החברה נכללו ברכוש הקבוע ליום 1 בינואר 2025. בסוף חודש מרץ 2025 פרשקובסקי מניבים מכרה את מלוא זכויותיה בנכס לצדדי ג' וחתמה על הסכם שכירות למשרדי החברה בפרויקט המסחרי "מילניה" בראשון לציון אשר מוחזק בשיעור של 50% על ידי פרשקובסקי מניבים ובעקבות כך סך של 17,695 אלפי ש"ח המיוחסים ל-50% ממשרדי החברה העתידיים מויינו מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע.

^(**) סך של 6,938 אלפי ש"ח מוצג כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024						
נדל"ן להשקעה בארה"ב (1)	מסחריים בישראל (2) ^(*)	דיור להשכרה ארוכת טווח בישראל (3)	מקרקעין (4)	אחר (5)	סך הכל	
אלפי ש"ח						
242,528	1,039,408	1,543,348	28,750	2,597	2,856,631	יתרה ליום 1 בינואר 2024
2,501	89,498	172,888	1	-	264,888 ^(**)	תוספות
-	(16,326)	16,326	-	-	-	מיון עלויות בין המגזרים
-	(410,199)	-	-	-	(410,199)	מיון מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה
(73,034)	(372)	-	-	-	(73,406)	מכירות
(10,903)	120,239	61,515	(4,101)	410	167,160	שינויים בשווי הוגן
2,591	-	-	-	(162)	2,429	הפרשי תרגום
163,683	822,248	1,794,077	24,650	2,845	2,807,503	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
65,614	-	-	-	-	65,614	נדל"ן להשקעה זמין למכירה
98,069	822,248	1,794,077	24,650	2,845	2,741,889	נדל"ן להשקעה נכסים שאינם שוטפים

^(*) משרדי החברה נמצאים בפרויקט המסחרי ברחובות אשר מוחזק בשיעור של 25% על ידי פרשקובסקי מניבים, בעקבות כך סך של 2,783 אלפי ש"ח המיוחסים לשווי של 25% ממשרדי החברה נכללים ברכוש הקבוע.

^(**) סך של 20,862 אלפי ש"ח מוצג כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין ולמוסדות.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

1. נדל"ן להשקעה בארה"ב:

תחום המבוצע באמצעות חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת החברה. לחברה זכויות ב- 111 יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב וזאת לאחר שביום 3 בנובמבר 2025, חתמה חברה 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 לתאריך המאזן, העסקה הושלמה. בעקבות החלטת הנהלת החברה על רצונה לממש את 111 יחידות הדיור, סך של 52,739 אלפי ש"ח מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש בגין יחידות הדיור כאמור.

מבנים מסחריים בישראל:

1. זכויות בנייה ברחובות (לשעבר: פרויקט של מרכז מסחרי ובניין משרדים ברחובות) ראו ביאור 25(א) להלן. בסוף חודש מרץ 2025 פרשקובסקי מניבים מכרה את מלא זכויותיה בנכס לצדדי ג' למעט זכויות בניה נוספות ככל שתתווספנה 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. ערכו בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בסך של 12,500 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 105,017 אלפי ש"ח).
2. פרויקט של משרדים ומסחר במתחם האלף בראשון לציון. ראו גם ביאור 25(ט) להלן. ערכו בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בסך של כ- 379,355 אלפי ש"ח (שווי הוגן בסך של 397,050 אלפי ש"ח בניכוי סך של 17,695 אלפי ש"ח בגין שטח משרדים אשר ישמש כמשרדי החברה) (ב- 31.12.2024 - 376,400 אלפי ש"ח).
3. פרויקט של שטחי מסחר ומשרדים ברמלה מערב. ראו גם ביאור 25(נ) להלן. ערכו בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בסך של כ- 49,979 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 53,316 אלפי ש"ח).
4. מרכז מסחרי בבאר יעקב שבנייתו הושלמה בשנת 2024 וצפוי לקבל טופס 4 בשנת 2026. ראו גם ביאור 25(יב) להלן. ערכו בספרים הינו בסך של כ- 20,000 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 31 בדצמבר 2024.
5. פרויקט הכולל בין היתר שטחי מסחר בלוד בן שמן בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי המיועדים להשכרה. לאחר תאריך המאזן, בניית הפרויקט הושלמה. ראו גם ביאור 25(יד) להלן. ערכו ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בסך של כ- 28,603 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 15,432 אלפי ש"ח).
6. קרקע ברחובות (פרויקט שער העיר) עליה צפוי להיבנות פרויקט שיכלול בין היתר שטחי מסחר המיועדים להשכרה. ראו גם ביאור 25(כג) להלן. ערכה של הקרקע ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 7,997 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 7,175 אלפי ש"ח).
7. קרקע ברחובות אשר אושרה לגביה תב"ע (תמ"ל 3003) לפיה יוקנו לחברה זכויות לשטחי מסחר. בתקופת הדוח נרכשו שטחים נוספים. ראו גם ביאור 25(כח) להלן. ערכה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 58,600 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 53,632 אלפי ש"ח).
8. קרקע בגליל ים הרצליה עליה יוקמו בין היתר שטחי מסחר. ראו גם ביאור 25(כו) להלן. ערכה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 21,645 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 20,837 אלפי ש"ח).
9. קרקע בראשון לציון מתחם האלף מגרש 541, עליה יוקם בין היתר בית מלון ושטחי מסחר המיועדים להשכרה. ראו גם ביאור 25(טז) להלן. ערכה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 113,558 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 117,670 אלפי ש"ח).
10. קרקע בגני אזור ברמת גן, עליה יוקם פרויקט שיכלול בין היתר שטחי מסחר. ראו גם ביאור 25(לא) להלן. ערכה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 7,731 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 6,962 אלפי ש"ח).
11. קרקע בשדה דב בתל אביב, 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. ראו גם ביאורים 25(לג) ו-25(לד) להלן. ערכה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 70,819 אלפי ש"ח.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

2. דיור להשכרה ארוכת טווח בישראל:

1. פרויקט ברמלה מערב, הכולל 3 בנייני מגורים עם 241 יחידות דיור להשכרה לתקופה של 20 שנה. ראו גם ביאור 25(ג) להלן. ערכו ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בסך של 486,756 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 482,457 אלפי ש"ח).
2. פרויקט בלוד בן שמן, עליה הוקמו בין היתר 2 בנייני מגורים שיכללו 286 יחידות דיור אשר מיועדות להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות. לאחר תאריך המאזן, הפרויקט החל להניב הכנסות ראו גם ביאור 25(ג) להלן. ערכו בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 הינו בסך של 549,515 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 350,317 אלפי ש"ח).
3. קרקע בבאר יעקב עליה מוקמים 6 בניינים שיכללו 298 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות. ראו גם ביאור 25(כז) להלן. ערכה כולל עלויות נלוות ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של 430,828 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 184,832 אלפי ש"ח).
4. קרקע ברחובות (פרויקט שער העיר), שכוללת, בין היתר ובכפוף לאישור תב"ע יחידות דיור להשכרה. בשלב א', בכפוף לאישור תב"ע מקומית והוצאת היתר בנייה יוקמו כ-708 יחידות דיור מתוכן כ-468 יחידות דיור להשכרה ו-240 יחידות דיור למכירה. בעקבות הכוונה לאשר תב"ע כאמור, סווגה החברה את הקרקע המיוחסת לדירות המיועדות למכירה (בסך כ-122 מיליון ש"ח) מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה. ראו גם ביאור 25(כג) להלן. ערכה כולל עלויות נלוות ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של 251,542 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 348,562 אלפי ש"ח).
5. קרקע בראשון לציון מתחם האלף מגרש 541, שכוללת זכויות ל-1,050 יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך. ראו גם ביאור 25(טז) להלן. ערכה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 337,776 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 349,982 אלפי ש"ח).
6. קרקע בגני אזור רמת גן עליה יוקמו בין היתר 215 יחידות דיור (בכפוף להקלות), אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות. ראו גם ביאור 25(לא) להלן. ערכה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 86,533 אלפי ש"ח (ב- 31.12.2024 - 77,927 אלפי ש"ח).
12. קרקע בשדה דב בתל אביב, בתקופת הדוח, זכתה פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים בשדה דב בתל אביב, בקרקעות עליהן ניתן להקים, בין היתר, כ-966 יחיד להשכרה ארוכת טווח. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין ששולמו בהתאם לתנאי המכרז. ראו גם ביאורים 25(לג) ו-25(לד) להלן. ערכה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 297,190 אלפי ש"ח.

3. מקרקעין:

המקרקעין כוללים, זכויות חכירה לדורות במקרקעין במתחם בילו, מדרום לרחובות וכן זכויות בעלות בשתי חלקות במקרקעין בראשלי"צ.

4. אחר:

בשנת 2024 נכללו דירות להשכרה וחנות ברומניה, בחודש נובמבר 2025, מכרה חברת הבת הרומנית את זכויותה בנכס. ראו גם ביאור 25(ח) להלן.

ב. הסכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד בשנת הדוח:

לשנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	
64,622	63,959	55,527
28,564	26,238	19,272
125,431	167,160	153,044
(3,878)	(699)	2,187

הכנסות מהשכרת נדל"ן להשקעה
 עלות השכרת מבנים
 שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
 רווח (הפסד) מממוש נדל"ן להשקעה, נטו

ראה פירוט נוסף בביאור 23- מגזרי פעילות.

ביאור 9 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

נדל"ן להשקעה מוצג בשווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מערכי שווי חיצוניים שהם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ובעלי ניסיון בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. שווי המכירה ההוגן מבטא את המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

(1) השווי ההוגן של המקרקעין נמדד בהתבסס על מחירים בשוק פעיל לנדל"ן דומה, במיקום ובמצב דומה.

(2) השווי ההוגן של הנכסים להשכרה נמדד בעיקרו על פי שיטת ההשוואה ומגובה בהתבסס על שיטת היוון תזרימי מזומנים בפועל, הנתמכות בין היתר גם על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנכסי נדל"ן דומים במיקום ובמצב דומה, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים.

מדרג השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה הינו ברמה 3.

ביאור 10 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

סך הכל	משרדי החברה ^(*)	ריהוט, ציוד ומחשב	משרדי מכירות אלפי ש"ח	כלי רכב	מכונות וציוד בניה	שיפורים במושכר	עלות
102,238	9,128	6,232	3,441	2,474	79,927	1,036	יתרה ל-1 בינואר 2025
28,358	17,929	430	2,287	7	7,705	-	תוספות
(5,071)	(2,783)	-	-	-	(2,288)	-	גריעות
125,525	24,274	6,662	5,728	2,481	85,344	1,036	יתרה ל-31 בדצמבר 2025
71,353	4,643	5,358	2,588	873	57,654	237	פחת שנצבר
6,621	601	578	450	361	4,631	-	יתרה ל-1 בינואר 2025
(2,852)	(564)	-	-	-	(2,288)	-	תוספות
75,122	4,680	5,936	3,038	1,234	59,997	237	גריעות
30	-	30	-	-	-	-	יתרה ל-31 דצמבר 2025
50,433	19,594	756	2,690	1,247	25,347	799	יתרת הפרשי תרגום ל-31 בדצמבר 2025
97,199	9,046	6,021	3,854	1,666	75,576	1,036	עלות מופחתת ליום
6,793	94	342	(2)	808	5,551	-	31 בדצמבר 2025
(1,754)	(12)	(131)	(411)	-	(1,200)	-	
102,238	9,128	6,232	3,441	2,474	79,927	1,036	עלות
66,124	4,002	4,930	2,720	537	53,699	236	יתרה ל-1 בינואר 2024
6,977	647	559	279	336	5,155	1	תוספות
(1,748)	(6)	(131)	(411)	-	(1,200)	-	גריעות
71,353	4,643	5,358	2,588	873	57,654	237	יתרה ל-31 דצמבר 2024
62	-	62	-	-	-	-	יתרת הפרשי תרגום ל-31 בדצמבר 2024
30,947	4,485	936	853	1,601	22,273	799	עלות מופחתת ליום
							31 בדצמבר 2024

^(*) בגין שטח בפרויקט המסחרי ברחובות אשר משמש כמשרדי החברה ובגין שטח בפרויקט המסחרי מילניה אשר ישמש כמשרדי החברה (ראה ביאור 9-נדל"ן להשקעה).

ביאור 11 - חכירות

א. לקבוצה הסכמי חכירה הכוללים חכירת שטחי משרדים וחכירת כלי רכב (ליסינג) כמפורט להלן:

1. בחודש אפריל 2017, נחתם הסכם שכירות לפיו שוכרת החברה שטח שישמש את משרדי החברה המשתרע על כ- 1,265 מ"ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-70 אלף ש"ח (צמוד למדד) ולתקופה של 12 שנים, כאשר לחברה אופציה להארכת תקופת השכירות בעוד 8 שנים נוספות ובתקופת האופציה יעלו דמי השכירות בשיעור של 5%. בחודש מרץ 2023, נחתם הסכם שכירות לפיו שוכרת החברה שטח נוסף, שישמש את משרדי החברה, המשתרע על כ- 154 מ"ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים בסך של כ-17.5 אלף ש"ח (צמוד למדד) עד לחודש יולי 2025. החברה הודיעה על כוונתה לעזוב את שטחי משרדים אלו בחודש אוגוסט 2026 לאחר שבחודש דצמבר 2025, חתמה החברה על הסכם שכירות חדש לפיו החברה תשכור שטח אשר ישמש את משרדי החברה החל מחודש אוגוסט 2026, המשתרע על כ- 2,965 מ"ר בתמורה לדמי שכירות חודשיים של כ-282 אלף ש"ח (צמוד למדד) ולתקופה של 11 שנים כאשר לחברה אופציה ל-3 תקופות שכירות נוספות להארכת תקופת השכירות, שתי תקופות של 5 שנים כל אחת ותקופה נוספת של 47 חודשים. בכל תקופת שכירות נוספת, יעלו דמי השכירות בשיעור של 5%.
2. הקבוצה חוכרת כלי רכב בהסכמי ליסינג, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על פי צרכיה השוטפים. תקופת החכירה, הינה שלוש שנים.

ב. נכסי זכות שימוש

מבנים	כלי רכב אלפי ש"ח	סה"כ	עלות:
8,738	11,968	20,706	יתרה ליום 1 בינואר 2025
11,889	6,132	18,021	תוספת לנכסי זכות שימוש
(2,860)	(2,187)	(5,047)	גריעות
105	116	221	התאמות למדד
17,872	16,029	33,901	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
4,747	8,302	13,049	פחת נצבר:
1,066	2,963	4,029	יתרה ליום 1 בינואר 2025
(352)	(2,081)	(2,433)	הוצאות פחת
5,461	9,184	14,645	פחת בגין גריעות
12,411	6,845	19,256	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
8,736	8,573	17,309	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2025
339	3,313	3,652	עלות:
(489)	-	(489)	יתרה ליום 1 בינואר 2024
152	82	234	תוספת לנכסי זכות שימוש
8,738	11,968	20,706	גריעות
3,925	6,443	10,368	התאמות למדד
1,020	1,859	2,879	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
(198)	-	(198)	פחת בגין גריעות
4,747	8,302	13,049	פחת בגין גריעות
3,991	3,666	7,657	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
			עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 11 - חכירות (המשך)

ג. התחייבות בגין חכירה

ליום 31 בדצמבר		ההרכב:
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,956	3,822	עד שנה
4,525	5,997	בין שנתיים לחמש שנים
-	8,708	מעל חמש שנים
7,481	18,527	סה"כ
2,956	3,822	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
4,525	14,705	התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה

ד. סכומים שהוכרו ברווח והפסד ובדוח על תזרימי המזומנים

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
284	401	הוצאות ריבית בגין חכירה
2,879	4,029	הוצאות פחת בגין חכירה
2,989	4,221	תזרים המזומנים ששימש לעסקאות בגין חכירה

ביאור 12 - ספקים וקבלני משנה

ליום 31 בדצמבר		ההרכב:
2024	2025	
אלפי ש"ח		
24,656	48,517	חובות פתוחים
8,601	8,076	שטרות לפרעון
33,257	56,593	

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות

א. זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר		ההרכב:
2024	2025	
אלפי ש"ח		
83,926	157,656	הוצאות לשלם בגין ביצוע עבודות
9,620	36,107	מוסדות (כולל הפרשה למס רכישה)
13,109	12,382	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
14,017	11,233	הפרשות לאחריות ולתביעות (ראה ביאור 18)
3,403	353	הוצאות אחרות לשלם
12,992	8,379	הכנסות מראש ואחרים
137,067	226,110	

ביאור 13 - זכאים ויתרות זכות (המשך)

ב. התחייבויות למוכרי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
108,365	91,520
113,978	51,948
79,087	41,513
53,545	39,798
354,975	224,779
78,680	72,574

1. ההרכב:

התחייבות למתן תמורות במסגרת עסקת קומבינציה ^(*)התחייבות למוכרי מקרקעין ^(**)התחייבות למתן שירותי בניה במסגרת פרויקט פינני בינוי ^(***)התחייבות למתן שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה ^(****)

מתוכן התחייבויות אשר חזוי שישולמו לאחר יותר מ-12 חודשים

^(*) ראו ביאור 25 (יז) להלן - הרצליה גן רשל^(**) ראו ביאור 25 (כח) להלן - בגין מגרשים ברחובות תמ"ל 3003 וביאור 25 (יז) - הרצליה גן רשל, התחייבות לחלוקה ברווח.^(***) ראו ביאור 25 (יא) להלן - בני דן הרב צירלסון. ראו גם 2 להלן.^(****) ראו ביאור 25 (יט) להלן - ראשון לציון מתחם האלף מגרש 1072 וביאור 25 (כד) להלן - רחובות קריית ההגנה. ראו גם 2 להלן.

2. התחייבות בגין מתן שירותי בניה

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
146,141	132,631
7,761	5,992
(32,797)	(57,312)
11,526	-
132,631	81,311
78,680	35,242

יתרה ליום 1 בינואר

הוצאות מימון

הכנסות ממתן שירותי בניה

הכרה במלאי מקרקעין כנגד התחייבות בגין מתן שירותי בניה

יתרה ליום 31 בדצמבר

מתוכה התחייבות הצפויה כי תסולק לאחר יותר מ-12 חודשים

ג. התחייבויות למוכרי מקרקעין זמן ארוך

התחייבות לשירותי בניה עבור עיריית ראשון לציון במתחם האלף מגרש 541 (ראו ביאור 25 (טז) להלן).

ד. התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
147,226	102,634
271,824	466,893
244,699	417,660
(561,115)	(921,957)
102,634	65,230
31,841	35,161

יתרה לתחילת שנה

התאמה מצטברת

מקדמות אשר התקבלו השנה

הכנסות שהוכרו השנה

מתוכן התחייבויות אשר חזוי שישולמו לאחר יותר מ-12 חודשים

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים

א. ביאור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכונים ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בביאור 16 להלן, בדבר מכשירים פיננסיים.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,417,130	2,523,983
345,805	71,405
1,762,935	2,595,388
1,604,195	2,093,922

בנקים-הלוואות לזמן קצר (1)
חלויות שוטפות של הלוואות מבנקים (2)

מתוכן הלוואות אשר חזוי שישולמו לאחר יותר מ-12 חודשים

- (1) שעורי הריבית בתקופת הדוח בגין הלוואות הינם 6.55% - 5.75% (בשנת 2024: 7.4% - 6.4%) (בהתבסס על ריבית הפריים).
(2) ראה פירוט לגבי סוגי הלוואות ושיעורי הריבית בביאור 14(ג) להלן.

ג. אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,060,328	811,971
345,805	71,405
714,523	740,566

הרכב:

הלוואות מבנקים
בניכוי: חלויות שוטפות

1. זמני פרעון לפי לוח סילוקין מקורי

345,805	71,405	שנה ראשונה
61,664	109,899	שנה שניה
18,019	46,797	שנה שלישית
64,750	16,692	שנה רביעית
570,090	567,178	שנה חמישית ואילך
1,060,328	811,971	סה"כ

2. פילוח לפי מטבעות בסיסי הצמדה וריבית

ליום 31 בדצמבר 2025		
סך התחייבויות בניכוי חלויות שוטפות	סך חלויות שוטפות	סך התחייבויות לפני ניכוי חלויות שוטפות
אלפי ש"ח		

סך התחייבויות שאינן שוטפות:

648,504	9,629	658,133	הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה שבין 1.62%-3.68%
92,062	61,776	153,838	הלוואות שיקליות בהתבסס על ריבית הפריים (פריים+0.7%-0.4%)
740,566	71,405	811,971	

ביאור 14 - אשראי מתאגידים בנקאיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2024

סך התחייבויות לפני ניכוי חלויות שוטפות	סך חלויות שוטפות	סך התחייבויות בניכוי חלויות שוטפות
	אלפי ש"ח	
702,011	9,228	692,783
358,317	336,577	21,740
1,060,328	345,805	714,523

סך התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה שבין

1%-3.68%

הלוואות שיקליות בהתבסס על ריבית

הפריים (פריים+0.8%-0.1%)

ביאור 15 - אגרות חוב, נטו

שיעור ריבית אפקטיבית	2025	31 בדצמבר 2024
		אלפי ש"ח
2.24%	66,871 (155)	131,776 (458)
	66,716	131,318
	66,716	131,318
	-	-
5.62%	52,129 (1,812)	102,724 (5,285)
	50,317	97,439
	50,317	97,439
	-	-
6.10%	200,906 (1,119)	200,906 (1,451)
	199,787	199,455
	199,787	99,102
	-	100,353
6.10%	300,000 (2,862)	-
	297,138	-
	57,772	-
	239,366	-
	239,366	100,353

סדרה יד'

ערך נקוב

יתרת הוצאות הנפקה

אגרות חוב, נטו

בניכוי: העברה לחלויות שוטפות

סדרה יד' הרחבה

ערך נקוב

יתרת הוצאות הנפקה וניכיון

אגרות חוב, נטו

בניכוי: העברה לחלויות שוטפות

סדרה טו'

ערך נקוב

יתרת הוצאות הנפקה

אגרות חוב, נטו

בניכוי: העברה לחלויות שוטפות

סדרה טז'

ערך נקוב

יתרת הוצאות הנפקה

אגרות חוב, נטו

בניכוי: העברה לחלויות שוטפות

סה"כ אג"ח לזמן ארוך, נטו

ביאור 15 - אגרות חוב, נטו (המשך)

ב. מידע נוסף:

(1) בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 24.8.2021 ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 13.01.2022, הנפיקה החברה, ביום 17.01.2022, 196,680 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יד') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת, בתמורה, נטו, של כ-194,931 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה יד') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2%. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 2.24%. קרן אגרות החוב (סדרה יד') עומדת לפירעון בשלושה תשלומים בשיעור של 33%, 33% ו-34% בהתאם, בימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026. תשלומי הריבית בגין אג"ח (סדרה יד') הינם חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022-2026 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2022-2026.

ביום 4 בדצמבר 2022, ביצעה החברה הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה יד') לפיה הנפיקה 153,320 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יד') נוספות, בתמורה, נטו, של כ-139,171 אלפי ש"ח. אג"ח הונפקו בניכיון, היינו במחיר של 0.916 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. ובריבית שנתית קבועה בשיעור של 2% (אותה הריבית, כפי שהייתה בהנפקה המקורית). הריבית האפקטיבית השנתית הינה 5.62% (בהתחשב בניכיון בהוצאות הגיוס ובריבית הצבורה לטובת רוכשי אגרות החוב במסגרת ההרחבה).

חברת מדרוג בע"מ קבעה דירוג A2 עם אופק שלילי לאג"ח (סדרה יד').

יתרת אגרות חוב (סדרה יד') שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של 119,000 אלפי ש"ח ע.נ.

(2) בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 24.8.2021 ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 23.01.2024, הנפיקה החברה, ביום 25.01.2024, 200,906 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה טו') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת, בתמורה, נטו, של כ-199,163 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה טו') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.89%. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 6.1%. קרן אגרות החוב (סדרה טו') עומדת לפירעון בשני תשלומים שווים, בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2029-2028. תשלומי הריבית בגין אג"ח (סדרה טו') הינם חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2029-2024 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2024-2028.

חברת מדרוג בע"מ קבעה דירוג A2 עם אופק שלילי לאג"ח (סדרה טו').

יתרת אגרות חוב (סדרה טו') שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של 200,906 אלפי ש"ח ע.נ.

(3) 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.נ. 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 2031-2026 וביום 30 ביוני בכל אחת מהשנים 2026-2031.

חברת מדרוג בע"מ קבעה דירוג A2 (אופק שלילי) לאג"ח (סדרה טז').

יתרת אגרות חוב (סדרה טז') שבמחזור ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של 300,000 אלפי ש"ח ע.נ.

(4) בהתאם לתשקיף מדף של החברה מיום 22.7.2024 ובהתאם לדוח הצעת מדף מיום 15.02.2026, הנפיקה החברה, ביום 16.02.2026, 400,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יז') רשומות על שם, בנות 1.00 ש"ח ע.נ. כל אחת, בתמורה, נטו, של כ-394,592 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה יז') נושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.67%. קרן אגרות החוב (סדרה יז') והריבית בגינה צמודות למדד המחירים לצרכן. הריבית האפקטיבית השנתית הינה 2.9%. קרן אגרות החוב (סדרה יז') עומדת לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2033. תשלומי הריבית בגין אג"ח (סדרה יז') הינם חצי שנתיים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026-2033 וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2026-2033.

חברת מדרוג בע"מ קבעה דירוג A1 (אופק שלילי) לאג"ח (סדרה יז').

כבטוחה להנפקת אגרות החוב (סדרה יז') התחייבה החברה לשעבד את זכויותיה בדירות ובשטחי המסחר המיועדים להשכרה בפרויקט וכן את הכנסותיה כאמור, לטובת הנאמן כמפורט בשרט הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יז'). עד למועד בו יתאפשר רישום משכנתא ראשונה בדרגה על הזכויות בפרויקט, ישועבדו המניות שפרשקובסקי מניבים מחזיקה בנתיבי דור בבן שמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') וכן הלוואות הבעלים שהועמדו על ידי החברה ופרשקובסקי מניבים.

לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, טרם התקיימו התנאים לרישום השעבודים וכספי תמורת ההנפקה מופקדת בחשבון על שם החברה שהזכויות בו משועבדות לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

ביאור 15 - אגרות חוב, נטו (המשך)

ג. חלויות שוטפות, חלוקה לפי מועדי הפירעון

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
111,724	117,033
117,033	-
-	99,434
99,102	158,125
327,859	374,592

שנה ראשונה

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

סה"כ חלויות שוטפות של אג"ח

ד. במסגרת החלויות השוטפות נכללים תשלומים אשר עומדים לפרעון בתקופת המחזור התפעולי של החברה היינו, ארבע שנים. (ראו ביאור 2(יח) להלן).

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה וכן סיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

יו"ר דירקטוריון החברה מר יוסי פרשקובסקי, אחראי לניהול העסקים בתחום שערי החליפין והריבית בחברה. כל מנהל בכיר אחראי לדווח להנהלת החברה ולדירקטורים על ביצוע הנחיותיהם. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר וזאת באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה והקבלת מועדי מימוש.

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות בגין השקעה בחברת בת בארה"ב. הסכום נטו של הנכסים הפיננסיים אשר צמוד לדולר ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים בשער הדולר הינו כ- 5,349 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025. (ליום 31 בדצמבר 2024: 3,829 אלפי ש"ח)

הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבעות בגין השקעה בחברת בת ובחברה כלולה ברומניה.

סכום ההשקעה במכשירים פיננסיים אשר צמוד לאירו ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים בשער האירו הינו כ- 10,395 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025. (ליום 31 בדצמבר 2024: 7,837 אלפי ש"ח)

2. סיכון מדד

הסכום נטו של ההתחייבויות הפיננסיות אשר צמודות למדד (המחירים לצרכן או תשומות הבנייה) ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד, הינו כ- 393,765 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025. (ליום 31 בדצמבר 2024: 719,697 אלפי ש"ח)

3. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית. להלן פרטים בדבר חשיפות האשראי של הקבוצה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 74,125 אלפי ש"ח, ופיקדונות וחשבונות מיועדים בסך של כ- 26,166 אלפי ש"ח. כל הפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל ובחו"ל.

הכנסות של הקבוצה נובעות בעיקר מלקוחות בישראל. חברות הקבוצה עוקבות באופן שוטף אחר חובות הלקוחות.

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. בשל אופי הפעילות, בתחום הנדל"ן למגורים.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

הקבוצה מבטיחה את ההכנסות על ידי מסירת הדירות רק בגמר התשלום בעדן.
הקבוצה הבטיחה את ההכנסות מביצוע עבודות במסגרת הסכם ליווי לפרויקט.
הכנסות משוכרי נכסים ו/או דירות בישראל מובטחת על ידי קבלת הוראות לחיוב החשבון, ממסרים דחויים וכן על ידי קבלת פקדונות וערבויות בנק או קבלת ההכנסה מראש.
הכנסות משוכרי נכסים בארה"ב מובטחות על ידי העברת תשלום אחת לחודש באמצעות Money Orders (הוראת תשלום מובטחת) וכן הפקדת פקדון בגובה דמי שכירות חודשיים.

4. סיכון נזילות

מדיניות הקבוצה הינה לשמור על אמצעים נזילים שיאפשרו עמידה בהתחייבויות הקבוצה.

5. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן קצר שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה.
הריבית בגין אגרות החוב. בגין חלק מההלוואות בשקלים הינה ריבית בשיעור קבוע. לאור זאת החברה חשופה לסיכון שווי הוגן בגין שינויי ריבית.

ב. ריכוז נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

ליום 31 בדצמבר, 2025

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-4 שנים עד 3-מ-4 שנים	מ-4 שנים עד 3-מ-4 שנים	סך הכל	ערך בספרים
עד שנה	עד 3 שנים	עד 4 שנים	עד 3 שנים	עד 4 שנים	עד 3 שנים	עד 4 שנים
2,642,393	129,217	64,108	32,402	646,175	3,514,295	3,353,954
6,918	5,348	2,581	1,690	11,689	28,226	18,527
56,593	-	-	-	-	56,593	56,593
415,647	15,343	15,919	3,980	53,510	504,399	504,399
2,373	-	-	-	-	2,373	2,373
150,853	29,473	126,968	181,051	257,640	745,985	613,958
3,274,777	179,381	209,576	219,123	969,014	4,851,871	4,549,804

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

ערך בספרים	סך הכל	מ-4 שנים ואילך	מ-3 שנים עד 4 שנים	משנתיים עד 3 שנים	משנה עד שנתיים	עד שנה	
			אלפי ש"ח				
2,477,458	2,662,415	662,613	81,849	35,616	80,666	1,801,671	הלוואות מתאגידים בנקאיים
7,481	7,977	487	975	1,309	2,250	2,956	התחייבות בגין חכירה
33,257	33,257	-	-	-	-	33,257	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
538,614	538,614	5,654	17,648	55,378	276,294	183,640	זכאים
428,212	489,808	103,411	109,328	11,833	133,213	132,023	אגרות חוב, נטו
3,485,022	3,732,071	772,165	209,800	104,136	492,423	2,153,547	

ג. שווי הוגן

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (למעט הלוואות בריבית קבועה), התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. להלן פירוט התחייבויות פיננסיות אשר ערכם בספרים אינו תואם את שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה		התחייבויות פיננסיות
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
224,346	116,073	228,757	117,033	
204,763	207,717	199,455	199,787	אג"ח רגיל סדרה יד"י
-	313,680	-	297,138	אג"ח סדרה טו"י
633,271	599,631	702,011	658,133	אג"ח סדרה טז"י
				הלוואות בריבית קבועה(**)

^(*) 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).

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשווי ההון
בשיעורי ריבית אפקטיבית בגין
אג"ח

השפעה על השווי ההון מהשינוי	
עליית ריבית של 5%	ירידת ריבית של 5%
אלפי ש"ח	
4,767	(4,824)
2,697	(2,727)

2025

2024

מבחן רגישות לשינויים
בשער החליפין של האירו
רווח (הפסד) כולל מהשינוי

עליית שער של 5%	ירידת שער של 5%
אלפי ש"ח	
520	(520)
534	(534)

2025

2024⁽¹⁾⁽¹⁾ כולל השפעה על נדל"ן להשקעה ברומניה.

מבחן רגישות לשינויים
בשער החליפין של הדולר
רווח (הפסד) כולל מהשינוי⁽¹⁾

עליית שער של 5%	ירידת שער של 5%
אלפי ש"ח	
2,904	(2,904)
8,376	(8,376)

2025

2024

⁽¹⁾ כולל השפעה על נדל"ן להשקעה בארה"ב.

מבחן רגישות לשינויים
במדד המחירים לצרכן או מדד
תשומות הבנייה

רווח (הפסד) כולל מהשינוי	
עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%
אלפי ש"ח	

19,688	(19,688)
35,985	(35,985)

2025

2024

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילותה העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ו. להלן דוח תנאי הצמדה של היתרות הכספיות:

31 בדצמבר 2024

31 בדצמבר 2025

לא צמוד	צמוד לדולר	צמוד אירו	צמוד מדד ^(*)	לא צמוד	צמוד דולר	צמוד אירו	צמוד מדד ^(*)	
12,974	473	44	7,693	38,908	78	40	1,436	נכסים -
								חייבים ויתרות חובה
140,236	-	-	140,236	341,961	-	-	341,961	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
-	-	-	4,022	-	-	-	30,789	נכסי מיסים שוטפים
39	-	7,374	-	133	-	7,518	-	השקעה במוחזקות מזומנים ושווי מזומנים, ופקדונות לזמן קצר
37,725	8,275	457	-	74,837	22,518	2,936	-	
190,974	8,748	7,875	151,951	455,839	22,596	10,494	374,186	סה"כ נכסים
								התחייבויות
21,740	-	-	692,783	92,062	-	-	648,504	הלוואות לזמן ארוך
3,993	-	-	-	4,461	-	-	-	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד - מעביד
-	-	-	7,481	-	-	-	18,527	התחייבות בגין חכירה
-	-	-	-	-	-	53	2,320	התחייבויות מיסים שוטפים
1,753,707	-	-	9,228	2,585,759	-	-	9,629	אשראי מתאגידים בנקאיים
33,233	-	24	-	56,559	-	34	-	ספקים וקבלני משנה
174,390	4,919	14	162,156	251,035	17,247	12	88,971	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב, נטו
428,212	-	-	-	613,958	-	-	-	
2,415,275	4,919	38	871,648	3,603,834	17,247	99	767,951	סה"כ התחייבויות
(2,224,301)	3,829	7,837	(719,697)	(3,147,995)	5,349	10,395	(393,765)	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה.

ביאור 16 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	שינויים אחרים	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2025	
2,523,983	204,400 ^(*)	902,453	1,417,130	הלוואות לזמן קצר
811,971	(189,550) ^(*)	(58,807)	1,060,328	הלוואות לזמן ארוך
613,958	4,369	181,377	428,212	אגרות חוב, נטו
3,949,912	19,219	1,025,023	2,905,670	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

^(*) כולל הלוואה לזמן ארוך שסווגה בשנת הדוח להלוואת זמן קצר בסך 204,400 ₪.

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	שינויים אחרים	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2024	
1,417,130	-	-	285,809	1,131,321	הלוואות לזמן קצר
1,060,328	26,016	346	182,055	851,911	הלוואות לזמן ארוך
428,212	5,798	-	83,663	338,751	אגרות חוב, נטו
2,905,670	31,814	346	551,527	2,321,983	סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון

ביאור 17 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד אשר, לדעת ההנהלה, יוצרת את הזכות לקבלת הפיצויים.

ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות

1. הוצאות בגין הטבות לעובדים, נטו

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
401	411	405	עלות שירות שוטף
274	346	370	הוצאות הריבית בגין ההתחייבות להטבות
(126)	(148)	(152)	תשואה צפויה על נכסי התוכנית
549	609	623	סך הוצאות בגין הטבות לעובדים
186	349	515	תשואה בפועל על נכסי התוכנית
308	19	55	הפסד אקטוארי, נטו שהוכר השנה
			ההוצאות הוצגו בדוח רווח והפסד כדלקמן:
44	45	32	עלות מכירת הדירות
505	564	591	הוצאות הנהלה, כלליות ושיווק
549	609	623	

ביאור 17 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים (המשך)
ב. מידע באשר לתוכניות הטבה מוגדרות (המשך)

2. התחייבויות (נכסי) התוכנית

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
7,157	7,501	התחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת
(3,164)	(3,040)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
3,993	4,461	סה"כ התחייבות, נטו

3. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

2024	2025	
אלפי ש"ח		
6,180	7,157	יתרה ליום 1 בינואר
346	370	הוצאות הריבית
411	405	עלות שירות שוטף
-	(849)	הטבות ששולמו
220	418	הפסד אקטוארי, נטו (נכלל ברווח (הפסד) כולל אחר)
7,157	7,501	יתרה ליום 31 בדצמבר

4. נכסי התוכנית

א) נכסי התוכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות לעובד לזמן ארוך וכן פוליסות ביטוח מתאימות.

ב) התנועה בשווי ההוגן של נכסי התוכנית

2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,655	3,164	יתרה ליום 1 בינואר
148	152	הכנסה מריבית על נכסי התוכנית
160	165	הפקדות לתוכנית על ידי המעביד
-	(804)	הטבות ששולמו מנכסים
201	363	רווח אקטוארי, נטו (נכלל ברווח (הפסד) כולל אחר)
3,164	3,040	יתרה ליום 31 בדצמבר

5. ההנחות העיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

2024	2025	
%		
5.5	4.7	שיעור ההיוון
5.6	5.5	שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית ליום 1 בינואר
3.5	3.1	שיעור עליית שכר צפויה

ג. התחייבות בגין פיצוי עבור ימי חופשה שלא נוצלו

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
4,055	4,319

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 18 - הפרשות

א. ההרכב

סך הכל	
ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
8,719	6,052
5,298	5,181
14,017	11,233

הפרשה לבדק (אחריות)
הליכים משפטיים
סה"כ הפרשות

ב. תנועה

סך הכל	הפרשה לבדק (אחריות)	הליכים משפטיים
אלפי ש"ח		
24,072	18,670	5,402
867	367	500
(182)	-	(182)
(10,740)	(10,318)	(422)
14,017	8,719	5,298
3,991	3,080	911
2,050	-	2,050
(8,825)	(5,747)	(3,078)
11,233	6,052	5,181

יתרה ליום 1 בינואר 2024
הפרשות נוספות שהוכרו
עדכון הפרשות קיימות
סכומים שבוטלו וסכומים שנוצלו במהלך
השנה, נטו
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
הפרשות נוספות שהוכרו
עדכון הפרשות קיימות
סכומים שבוטלו וסכומים שנוצלו במהלך
השנה, נטו
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

ביאור 19 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות

לימים 31 בדצמבר			
2024		2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות באלפים		מספר מניות באלפים	
22,630	100,000	22,936	100,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

^(*) הערך המונפק והנפרע ליום 31 בדצמבר 2025 כולל כ- 1,640 אלפי מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 1,562 אלפי מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.) שנרכשו על ידי החברה והפכו למניות רדומות (כמשמעות המונח בסעיף 308 לחוק החברות). המניות נרכשו ברכישה עצמית בין השנים 2016-2018 בתמורה לסך של כ- 33,706 אלפי ש"ח ובשנת 2025 בתמורה לסך של כ- 10,000 אלפי ש"ח.
^(**) בחודש אוקטובר 2025, הקצתה החברה בהקצאה פרטית 305,537 ע.ג. מניה רגילה של החברה בתמורה לסך של 50,108 אלפי ש"ח.
^(***) לאחר תאריך המאזן, בחודשים ינואר ופברואר 2026, מומשו סך של 60,014 כתבי אופציות (שניתנו לעובדים) שאינם רשומים למסחר, בדרך של מימוש נטו למניות, כך שכנגד מימושן הקצתה החברה 29,476 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג.
^(****) לעניין הקצאת אופציות ל-2 עובדי מפתח ניהוליים ראו ביאור 24.ג להלן.

ביאור 19 - הון עצמי (המשך)

ב. זכויות הנלוות למניות

כל מניה רגילה מקנה למחזיק בה זכות להשתתף בכל אסיפה של החברה, ולהצביע באסיפה כאמור, ולהשתתף בחלוקת רווחי החברה ובעודפי רכוש במקרה של פירוקה באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב לנפרע, על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ג. דיבידנד

(1) בחברה קיימת מדיניות חלוקת דיבידנד מכח החלטת דירקטוריון החברה מיום 22 בדצמבר 2011. מדיניות חלוקת הדיבידנד הינה כדלקמן:

החברה תחלק לבעלי מניותיה, מדי שנה, דיבידנד בשיעור של 50% מהרווח הנקי השנתי של החברה, לא כולל רווחים הנובעים משערוך נכסים, על פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד, בכפוף להתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב כמפורט להלן ובכפוף להתחייבויות החברה בהתאם להוראות כל דין, לרבות מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות ולהערכת דירקטוריון החברה בדבר יכולתה של החברה לעמוד מעת לעת בחבוייתה הקיימות והצפויות, והכל בשים לב לתזרים הצפוי, פעילויות החברה והתחייבויותיה, יתרת המזומנים של החברה, תוכניותיה ומצבה כפי שיהיו מעת לעת.

הכרזה על חלוקת דיבידנד על פי המדיניות לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה ו/או מדי רבעון, על יסוד הדוחות הכספיים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה יהיה רשאי, בכל עת, בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון בלבד, לשנות את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד.

(2) למגבלות על חלוקת דיבידנד הכלולות בתנאי אגרות החוב שהנפיקה החברה ראו ביאור 26(ד) להלן.

ד. להלן פירוט חלוקות דיבידנד שבוצעו בשנים 2023 - 2025:

מועד ההחלטה בדירקטוריון	סכום הדיבידנד שחולק (באלפי ש"ח)	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)	תאריך החלוקה
28.05.2023	10,534	0.500	13.06.2023
24.08.2023	5,267	0.250	10.09.2023
29.05.2024	5,267	0.250	18.06.2024
19.08.2024	10,534	0.500	04.09.2024
24.11.2024	24,000	1.139	30.12.2024

ה. בדבר התחייבות החברה לבנקים השונים בנוגע ליחסים הקשורים להון ומגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים ראו ביאור 26(ד) להלן.

ביאור 20 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד

א. הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותי בניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
36,431	51,048	126,421
16,501	31,786	57,312
52,932 ^(*)	82,834 ^(*)	183,733

הרכב:

הכנסות משירותי בניה
הכנסות ממתן שירותי בניה בעסקאות קומבנציה
ועסקאות פיננסי

^(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 2(כו).

ב. הכנסות מהשכרה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
25,568	35,373	34,697
38,869	28,392	20,652
185	194	178
64,622	63,959	55,527

הרכב:

הכנסות מהשכרת מבנים מסחריים, משרדים ודירות
למגורים בישראל
הכנסות מהשכרת דירות למגורים בארה"ב
הכנסות מהשכרת דירות למגורים וחנות ברומניה

ג. הכנסות אחרות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
724	693	1,877
982	50	325
1,706	743	2,202

הרכב:

הכנסות משרותיים משפטיים
אחרות

ד. עלות הדירות שנמכרו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
59,967	142,192	237,062
110,883	178,417	271,775
(33,002) ^(*)	37,820	41,540
(7,868)	5,467	44,968
129,980 ^(**)	363,896 ^(**)	595,345

^(*) קיטון בעלויות בעקבות אי ניצול הפרשות בפרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות.

^(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור 2(כו).

ה. עלויות השכרה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
7,912	9,063	6,459
20,578	17,101	12,642
74	74	171
28,564	26,238	19,272

הרכב:

הוצאות אחזקה ותפעול מבנים מסחריים, משרדים
ודירות למגורים בישראל
הוצאות אחזקה ותפעול דירות למגורים בארה"ב
הוצאות אחזקה ותפעול דירות למגורים וחנות
ברומניה

ביאור 20 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד (המשך)

ו. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
8,859	6,267	14,984
4,318	4,162	6,989
2,077	1,860	2,282
285	279	156
15,539	12,568	24,411

הרכב:

פרסום מודעות וחסויות
עמלות
משכורות ונלוות
פחת

ז. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
29,594	32,364	33,815
3,910	3,776	4,629
2,611	2,892	3,202
7,768	7,355	9,248
43,883	46,387	50,894

הרכב:

משכורות ונלוות
שירותים מקצועיים
פחת
אחרות

ח. הכנסות והוצאות מימון לפי סוגי מכשירים פיננסיים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
4,618	943	1,312
252	148	168
(303)	(1,285)	(11,630)
(35,090)	(46,833)	(53,996)
(5,123)	(7,738)	(5,992)
240	(674)	1,480
(35,406)	(55,439)	(68,658)

הרכב:

הלוואות וחייבים:

פקדונות ומטבע חוץ
הלוואות שניתנו

התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת:

אגרות חוב (בניכוי עלויות שהוונו)
עלויות מימון - תאגידים בנקאיים (בניכוי עלויות שהוונו)
עלויות מימון בגין התחייבות שירותי בניה
אחרות

ביאור 20 - נתונים נוספים לדוח רווח והפסד (המשך)

ט. הרכב הכנסות (הוצאות) מימון:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
3,930	720	1,309
213	204	202
967	1,224	1,509
5,110	2,148	3,020
12,208	23,805	30,412
34,910	46,447	53,465
5,123	7,738	5,992
(11,905)	(22,520)	(18,782)
180	2,117	591
40,516	57,587	71,678
(35,406)	(55,439)	68,658

ההרכב:

ריבית פקדונות
 הכנסות ריבית מחברה כלולה
 אחרות
 הכנסות מימון שנוקפו לרווח והפסד
 הוצאות ריבית על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת-אג"ח
 הוצאות מימון על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת-אחרות
 עלויות מימון בגין התחייבות שירותי בניה
 בניכוי ריבית אג"ח שהוונה
 אחרות
 הוצאות מימון שנוקפו לרווח והפסד
 הוצאות מימון, נטו שנוקפו לרווח והפסד

ביאור 21 - רווח למניה

להלן נתונים לגבי כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				2025	
2023	2024	2025	2025	2025	2025
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה אלפי ש"ח	כמות מניות משוקללת אלפים
154,884	21,069	210,954	21,069	208,219	21,105
-	-	-	-	-	-
154,884	21,069	210,954	21,073	208,219	21,148

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי בסיסי

השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות לצורך חישוב רווח נקי מדולל

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ההרכב:	א.
2023	2024	2025		
	אלפי ש"ח			
75,752	25,656	36,011	מיסים שוטפים על ההכנסה	
(28,922)	(6,213)	(5,450)	מיסים נדחים שוטפים	
-	(3,162)	-	מיסים נדחים בגין שנים קודמות	
-	3,104	-	מיסים שוטפים בגין שנים קודמות	
46,830	19,385	30,561		

ב. שומות סופיות

לחברה ולחברות מאוחדות שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2020. על פי סעיף 145 לפקודת מס הכנסה, בכפוף לתנאים הקבועים בו.

ג. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

- שיעור מס החברות בישראל על הכנסות רגילות לשנים 2023-2025 הינו 23%.
- בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, שיעור המס החל על פרויקטים של החברה בארץ בתחום השכרת דירות למגורים הינו 5%-11%.
- התנאים העיקריים המזכים להטבות קבועים בחוק עידוד השקעות הון ובכתבי האישור שניתנו לבניינים. התנאים העיקריים הינם:

א. השכרת הדירות למגורים, בשטח ובמספר הדירות כפי שמתואר בבקשה שהוגשה לרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה, במשך עשר שנים לפחות מתוך שנים עשר השנים שלאחר תום הבניה ולא נעשתה לגביהן מכירה כמשמעותה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה לפני שחלפו עשר שנות השכרה. אולם, אם החברה תעמוד בכל התנאים המפורטים בפרק שביעי 1 לחוק ותיקון 40 לחוק, תהא תקופת ההשכרה הנדרשת חמש שנים לפחות מתוך 7 השנים שלאחר תום הבניה. ולא נעשתה לגביהן מכירה כמשמעותה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה לפני שחלפו חמש שנות השכרה. על פי מסלול הטבות חדש החל מתאריך 31.03.2024 הזכאות להטבות צומחת אם הדירות הושכרו 15 שנים בממוצע (מתוך 18 שנים) ממועד סיום הבניה. על פי חוק זה שיעור המס ייקבע בהתאם לתקופת ההשכרה והינו בטווח בין 5% ל-11%. על פי הוראות החוק יש אפשרות למכור את הנכס לאחר חמש שנות השכרה ל"משכיר ממשיך" שייכנס בנעלי המוכר.

ב. ניהול נאות של הנהלת חשבונות בשיטת החשבונאות הכפולה ובהתאם לאמור בנוהל לעניין אישור תוכניות להקמה, הרחבה או רכישה של נכס שהוא בניין להשכרה למגורים.

ג. הגשת דוחות הנדרשים ודיווחים על פי החוק וכתב האישור.

ד. הבניינים לא יושכרו ליזמים ו/או לבני משפחותיהם במישרין או בעקיפין.

ה. כל שינוי בתוכנית או שינוי בבעלות על החברה או הנכס חייב בהסכמה מוקדמת בכתב של הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה.

ו. כתב האישור יכנס לתוקפו רק לאחר שהבעלות על הקרקע עליה יוקם הנכס תרשם אצל רשם המקרקעין על שם החברה ותהייה בבעלותו.

ההטבות המוקנות באישור הינן בכפוף לעמידה בתנאים כמפורט לעיל. אי עמידה בתנאים תבטל את ההטבות השונות לרבות החיוב בשיעורי מס הכנסה מופחתים בגין ההכנסות החייבות במס ובגין הדיבידנדים המחולקים מהכנסות אלו. כמו כן, אי עמידה בתנאים וביטול כתב האישור כתוצאה מכך תגרום לחבות מע"מ, בגין מכירת הדירות.

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה (הטבה) (המשך)

- להערכת החברה, לאור העובדה שלחברה מחויבות לעמידה בתנאים שהותנו בעת רכישת המקרקעין במסגרת המכרז של חברת "דירה להשכיר" ביחד עם רמ"י, הכוללים בין היתר תקופות השכרה בין 15 ל- 20 שנה וכן מחויבות למרכיב הדיור להשכרה בכלל הפרויקט, אין חשש לאי עמידה בתנאי החוק
3. שיעור המס החל על הכנסות החברה בארה"ב בשנים 2023-2025 הינו 21%, בתוספת מס מדינות בשיעור 5.5%.
4. לחברות אחרות בקבוצה טרם הוצאו שומות מס מיום היווסדן.

ד. מיסים על הכנסה שהוכרו ישירות בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(84)	138	44

הרכב:

סך המס שהוכר ישירות בהון וביתרת רווח

ה. התאמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
201,714	230,339	238,780
23%	23%	23%
46,394	52,978	54,919
(335)	(761)	(678)
770	839	367
(924)	(90)	345
16,455	5,053	(20,021)
(15,711)	(20,074)	(4,411)
-	(19,237)	-
181	677	40
46,830	19,385	30,561

רווח לפני מיסים על ההכנסה
 שיעור המס העיקרי של החברה
 מס מחושב לפי שיעור המס של החברה
 תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:
 נטרול מס מחושב בגין חלק החברה ברווחי (הפסדי)
 חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 הפרשים תמידיים, נטו
 שיעור מס שונה בחברה מאוחדת בארה"ב
 שיעור מס שונה בחברות מאוחדות בארץ
 בסיס עלות שונה לצורכי מס לעומת ספרים, נדל"ן
 להשקעה
 מיסים בגין שינוי אומדן
 הפרשים אחרים

ביאור 22 - מיסים על ההכנסה (הטבה) (המשך)

ו. התחייבויות מיסים נדחים שהוכרו

המיסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

התחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סה"כ	קרן הון	הפרשים זמניים בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח						
(102,808)	417	(26,069)	31,461	2,844	(111,461)	יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2025
5,450	-	(19,250)	18,806	272	5,622	שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד
44	44	-	-	-	-	שינויים שנזקפו להון הפרשי תרגום
3,191	-	-	-	-	3,191	
(94,123)	461	(45,319)	50,267	3,116	(102,648)	יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025
23,647						נכלל בנכסים שאינם שוטפים
(117,770)						נכלל בהתחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ	קרן הון	הפרשים זמניים בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח						
(111,887)	279	(15,630)	15,774	2,780	(115,090)	יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2024
9,375	-	(10,439)	15,687	64	4,063	שינויים שנזקפו לדוח רווח והפסד
138	138	-	-	-	-	שינויים שנזקפו להון הפרשי תרגום
(434)	-	-	-	-	(434)	
(102,808)	417	(26,069)	31,461	2,844	(111,461)	יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024
16,957						נכלל בנכסים שאינם שוטפים
(119,765)						נכלל בהתחייבויות שאינן שוטפות

ז. הפסדים לצרכי מס ודחית הוצאות על פי סעיף 18 (ד) לפקודת מס הכנסה

החברה דחתה הוצאות מימון, הנהלה וכלליות בהתאם להוראות 18 (ד) לפקודת מס הכנסה בסך של 236,313 אלפי ש"ח.

לא.ש.י. ניכוי בשל האינפלציה שטרם נוצל בסך של כ- 46 אלפי ש"ח. א.ש.י. דחתה הוצאות מימון, הנהלה וכלליות בהתאם להוראות סעיף 18 (ד) לפקודת מס הכנסה בסך כ- 1,499 אלפי ש"ח.

לפרשקובסקי מניבים הפסדים לצורכי מס בסך 13,246 אלפי ש"ח.

לנתיבי דור בנווה דורון הפסדים לצורכי מס בסך 4,659 אלפי ש"ח.

לנתיבי דור בבן שמן הפסדים לצורכי מס בסך 5,088 אלפי ש"ח.

לפרשקובסקי באלף הפסדים לצורכי מס בסך 2,897 אלפי ש"ח.

ביאור 23 - 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- 7,515 יחידות דיור (מתוכן כ- 6,206 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה) וכ- 244,854 מ"ר ברוטו ביעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכם כ- 189,935 מ"ר ברוטו המיועדים למכירה ע"י החברה) 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. זכויות בנייה ברחובות. לשעבר: 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.

5. בלוד- בבעלות נתיבי דור בבן שמן (שהינה חברה בת של פרשקובסקי מניבים) קרקע עליה הוקם פרויקט אשר כולל מתחם מגורים (למכירה ולהשכרה לטווח ארוך) ושטחי מסחר. החברה סיווגה למגזר זה את החלק המיועד להקמת שטחי מסחר. הקמת הפרויקט הסתיימה לאחר תאריך המאזן.

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

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

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

6. 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.

ביאור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

3. נדל"ן להשקעה בארה"ב - תחום המבוצע באמצעות חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת החברה. לה זכויות ב- 111 יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב וזאת לאחר שבתקופת הדוח, הושלמה עסקה למכירת 172 יחידות דיור לבעלי השליטה בחברה. בעקבות החלטת הנהלת החברה על רצונה לממש גם את 111 יחידות הדיור הנוותרות, סך של 52,739 אלפי ש"ח מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש בגין יחידות הדיור כאמור.

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).

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 והוצאת היתר בניה כ-708 יחידות דיור מתוכן כ-468 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה. בניית הפרויקט לפי היתר נכון למועד הדוח, הכולל כ-515 יחידות דיור נמצאת בעיצומה.

4. בחודש דצמבר 2022, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז דיור להשכרה בבאר יעקב, בפרויקט בן 6 בניינים הכוללים 298 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים (20 שנה). הפרויקט מצוי בשלבי הקמה.

5. בחודש אוקטובר 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לרכישת זכויות במגרש 541 במתחם האלף בראשון לציון, בהתאם לתב"ע שאושרה ניתן להקים פרויקט שיכלול בין היתר כ-1,050 יחידות דיור 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. נכון למועד הדוח, החלו העבודות בפרויקט בהתאם להיתר חפירה ודיפון שהתקבל.

7. בתקופת הדוח, זכתה פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים בשדה דב בתל אביב, בקרקעות עליהן ניתן להקים, בין היתר, כ-966 יחידות דיור 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.

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

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					מידע על רווח והפסד הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות שאינן מיוחסות סה"כ הכנסות
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
979,508	17,569	20,652	17,128	924,159	תוצאות המגזר
178					
979,686					
339,173	141,077	8,344	16,856	172,896	תוצאות שאינן מיוחסות הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות חלק ברווחי חברות מוחזקות מיסים על הכנסה רווח נקי
(34,682)					
(68,658)					
2,947					
(30,561)					
208,219					
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					מידע על רווח והפסד הכנסות מלקוחות חיצוניים הכנסות שאינן מיוחסות סה"כ הכנסות
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
625,623	16,705	28,392	18,668	561,858	תוצאות המגזר
194					
625,817					
316,723	73,937	(776)	131,758	111,804	תוצאות שאינן מיוחסות הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות חלק ברווחי חברות מוחזקות מיסים על הכנסה רווח נקי
(34,252)					
(55,439)					
3,307					
(19,385)					
210,954					

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 23 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					מידע על רווח והפסד
סה"כ	דיוור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
374,709	13,407	38,869	12,161	310,272	הכנסות מלקוחות חיצוניים
185					הכנסות שאינן מיוחסות
374,894					סה"כ הכנסות
222,481	21,480	(15,141)	132,664	83,478	תוצאות המגזר
13,183					תוצאות שאינן מיוחסות
(35,406)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
1,456					חלק ברווחי חברות מוחזקות
(46,830)					מיסים על הכנסה
154,884					רווח נקי
ליום 31 בדצמבר 2025					מידע על נכסים והתחייבויות
סה"כ	דיוור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
6,733,073	2,447,868	75,757	781,993	3,427,455	נכסי המגזר
180,811					נכסים שאינם מיוחסים
6,913,884					סה"כ נכסים
3,677,523	1,418,910	17,972	372,244	1,868,397	התחייבויות המגזר
1,041,742					התחייבויות שאינן מיוחסות
4,719,265					סה"כ התחייבויות
2,253	-	85	-	2,168	פחת והפחתות במגזר
1,132					פחת והפחתות שאינן מיוחסות
3,385					סה"כ פחת והפחתות
748,155	640,704	759	96,765	9,927	תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
737					תוספות הוניות שאינן מיוחסות
748,892					סה"כ תוספות הוניות

סה"כ	ליום 31 בדצמבר 2024			נדל"ן יזמי בישראל	מידע על נכסים והתחייבויות
	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל		
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

ביאור 24 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הסכמי העסקה עם בעלי שליטה וקרוביהם

בשנת 2020, אושרו במוסדות החברה תנאי העסקה של בעלי השליטה וקרוביהם לתקופה של שלוש שנים. בשנת 2023 אושר במוסדות החברה לעדכן ולהאריך את תנאי כהונתם לתקופה של שלוש שנים נוספות. להלן יפורטו עיקר תנאי חוזי העסקתם עם החברה:

1. ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כדירקטור פעיל ונשיא החברה. החל מחודש אוקטובר 2023 זכאי לשכר חודשי של 14 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2023. (עד חודש ספטמבר 2023 השכר היה 12 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2017) בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן לאחזקת טלפון סלולרי.
2. יוסף פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כיו"ר הדירקטוריון פעיל בחברה ואחראי על פעילות Prashkovsky USA החל מחודש אוקטובר 2023 זכאי לשכר חודשי של 150 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2023 (עד לחודש ספטמבר 2020 היה זכאי לשכר של 120 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020). בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן לאחזקת טלפון סלולרי. כמו כן, זכאי למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע ובכל מקרה לא יותר מ-1,500 אלפי ש"ח. בגין השנים 2024, 2025 ו-2023 זכאי יוסף למענק שנתי בסך של 1,500 אלפי ש"ח, 1,500 אלפי ש"ח ו-1,500 אלפי ש"ח, בהתאמה.
3. שרון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מכהן כמנכ"ל החברה ודירקטור וכן כמנכ"ל משותף של חברת הבת א.ש.י. החל מחודש אוקטובר 2023 זכאי לשכר חודשי של 150 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2023 (עד לחודש ספטמבר 2023 היה זכאי לשכר של 120 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020). בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן אחזקת טלפון סלולרי. כמו כן, זכאי למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע ובכל מקרה לא יותר מ-1,500 אלפי ש"ח. בגין השנים 2024, 2025 ו-2023 זכאי שרון למענק שנתי בסך של 1,500 אלפי ש"ח, 1,500 אלפי ש"ח ו-1,500 אלפי ש"ח, בהתאמה.
4. סוזי פרשקובסקי, קרובה של בעלי השליטה בחברה, מכהנת כסמנכ"לית השיווק בחברה, החל מחודש אוקטובר 2023 זכאית לשכר חודשי של 46 אלפי ש"ח (עד לחודש ספטמבר 2023 הייתה זכאית לשכר של 42 אלפי ש"ח). בנוסף זכאית לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן אחזקת טלפון סלולרי. כמו כן, זכאית למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע וכפוף להחתמת 250 חוזי מכירת דירות/השכרת דירות בשנה ובכל מקרה לא יותר מ-225 אלפי ש"ח בשנה. בגין שנת 2025 זכאית סוזי למענק שנתי בסך של 225 אלפי ש"ח, בגין שנת 2024 לא הייתה זכאית סוזי למענק ובגין שנת 2023 הייתה סוזי זכאית למענק שנתי בסך של 225 אלפי ש"ח..
5. חיים קרדי, קרוב של בעלי השליטה בחברה, מכהן כדירקטור וכמנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים החל מחודש אוקטובר 2023 זכאי לשכר חודשי של 120 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2023 (עד לחודש ספטמבר 2023 היה זכאי לשכר של 80 אלפי ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2020). בנוסף זכאי לתנאים סוציאליים, החזר הוצאות עסקיות ורכב בסך 8 אלפי ש"ח (נטו) וכן אחזקת טלפון סלולרי. החל מחודש פברואר 2024, לאחר דיון בועדת הביקורת, אושר למר קרדי שחלף החזר ההוצאות יועמד לו רכב על ידי החברה בעלות זהה לחברה ומבלי שהאמור ישית עלויות נוספות על החברה. כמו כן, זכאי למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע לא יותר מ-1,200 אלפי ש"ח.

ביאור 24 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

בגין השנים 2025, 2024 ו-2023 חיים זכאי למענק שנתי בסך של 1,200 אלפי ש"ח, 1,200 אלפי ש"ח ו-1,200 אלפי ש"ח, בהתאמה.

6. עדנה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, כמעצבת ראשית בפרויקטים של החברה זכאית לשכר חודשי של 14 אלפי ש"ח החל מחודש נובמבר 2023 (12 אלפי ש"ח עד חודש אוקטובר 2023) (עבור 50% משרה) וכן לתנאים סוציאליים ואחזקת טלפון סלולרי.

7. מאיה קרדי, מבעלי השליטה בחברה מכהנת כיועצת משפטית של החברה, החל מחודש יוני 2023 זכאית לשכר חודשי של 46 אלפי ש"ח (עד לחודש מאי 2023 הייתה זכאית לשכר של 42 אלפי ש"ח) וכן לתנאים סוציאליים ולאחזקת טלפון סלולרי. כמו כן, זכאית למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון מדורג שנקבע וכפוף להחתמת 250 חוזי מכירת דירות/השכרת דירות בשנה ובכל מקרה לא יותר מ-225 אלפי ש"ח בשנה. בגין שנת 2025 זכאית מאיה למענק שנתי בסך של 225 אלפי ש"ח, בגין שנת 2024 לא הייתה זכאית מאיה למענק ובגין שנת 2023 הייתה מאיה זכאית למענק שנתי בסך של 225 אלפי ש"ח.

8. בחודש אפריל 2024, התקבלו האישורים הנדרשים במוסדות החברה לתנאי ואופן העסקתו של מר עדי קרדי, קרוב של חלק מבעלי השליטה בחברה, לשלוש שנים החל מיום 1.4.2024. מר עדי קרדי זכאי לשכר חודשי נטו בסך 8,800 דולר. בנוסף, זכאי להחזר הוצאות חודשי עבור שכ"ד בארה"ב, אש"ל, טיסות, רכב, טלפון, חשמל, אינטרנט וביטוח בריאות בסך כולל של כ-8,050 דולר נטו. כמו כן, עד חודש מרץ 2024, היה זכאי למענק חודשי נטו בהתאם למנגנון שנקבע בהתבסס על ה-NOI של הנכסים בארה"ב ובכל מקרה לא יותר מ-8,000 דולר (נטו) בחודש לגבי הנכסים שהיו קיימים במועד האישור (827 יח"ד ו-4,377 מ"ר של משרדים ומחסנים להשכרה). בהתאם לתנאים החדשים שאושרו, מר עדי קרדי לא זכאי יותר למענק מסוג זה. בנוסף, מר עדי קרדי יהיה זכאי למענק בגין מכירת הנכסים בארה"ב בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם העסקתו. בגין שנת 2025 מר עדי קרדי לא זכאי לבונוס ובגין השנים 2024 ו-2023 קיבל מר עדי קרדי מענקים בסך 847 אלפי ש"ח ו-393 אלפי ש"ח, בהתאמה.

9. ביום 2 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנות ההקלות בעסקאות עם בעלי עניין, את ההתקשרות החברה עם מר רועי פרשקובסקי בנו של מר שרון פרשקובסקי - דירקטור ומנכ"ל החברה, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, כעוזר מנהל עבודה בא.ש.י. בהיקף משרה מלאה ובשכר חודשי בסך של כ-10 אלפי ש"ח (ברוטו). יתר תנאי העסקתו של מר רועי פרשקובסקי יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, קרן השתלמות, דמי הבראה, נסיעות וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. התקשרות החברה עם מר רועי פרשקובסקי הוארכה מספר פעמים, ביום 3 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישור ועדת התגמול ביום 20 במאי 2025 ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2025) את עדכון תנאי העסקתו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1.7.2025. מיום 1 ביולי 2025 ועד ליום קבלת תעודת "מנהל עבודה" שכרו החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 17 אלפי ש"ח. מיום קבלת תעודת "מנהל עבודה" ועד ליום 30 ביוני 2027 שכרו החודשי (ברוטו) יעלה ויעמוד על סך של 20 אלפי ש"ח. מיום 1 ביולי 2027 ועד ליום 30 ביוני 2028 שכרו החודשי (ברוטו) יעלה ויעמוד על סך של 22 אלפי ש"ח. בפועל שכרו של מר רועי פרשקובסקי הינו בסך של 17 אלפי ש"ח ברוטו.

ביאור 24 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

א. הסכמי העסקה עם בעלי שליטה וקרוביהם (המשך)

10. ביום 30 בספטמבר 2023, אישרה האסיפה הכללית את הארכת כפל כהונתם של מר יוסף פרשקובסקי-יו"ר הדירקטוריון ומר שרון פרשקובסקי-מנכ"ל החברה לתקופה של שלוש שנים ממועד האסיפה, בהתאם להוראות חוק החברות בדבר כפל כהונה.

11. מר עידו פרשקובסקי הינו בנו של מר יוסף פרשקובסקי – יו"ר הדירקטוריון פעיל בחברה ואחראי על פעילות Prashkovsky USA, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה. מר עידו פרשקובסקי מועסק בחברה החל מחודש נובמבר 2024 בתחילה כסמנכ"ל פיתוח עסקי בפרשקובסקי מניבים בע"מ והחל מיום 1.1.2026 כמנהל פיתוח עסקי במחלקת התחדשות עירונית בחברה. ביום 29 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישורי ועדת התגמול ביום 17 בנובמבר 2025 ודירקטוריון החברה ביום 20 בנובמבר 2025) את עדכון תנאי העסקתו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1.1.2026. שכן חודשי בשנת 2025-2026 אלפי ש"ח, מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 שכרו החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 26 אלפי ש"ח, מיום 1 בינואר 2027 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 שכרו החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 31 אלפי ש"ח, מיום 1 בינואר 2028 ועד ליום 31 בדצמבר 2028 שכרו החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 36 אלפי ש"ח. בנוסף, החברה תשתתף בהוצאות אחזקת רכבו הפרטי של עידו בסכום (נטו) של 3,000 ש"ח לחודש חלף 1,500 ש"ח בשנת 2025 והעמדת טלפון נייד לצורכי עבודתו כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה. מר עידו פרשקובסקי יהיה זכאי למענק בגובה 4 משכורות (ברוטו), כפי שיהיו במועד תשלום המענק בפועל, בגין כל פרויקט פינוי בינוי ובלבד שאושרה בגינו תב"ע שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה ואשר החברה (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתה) התקשרה עם כל (100%) הדיירים בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט. יתר תנאי העסקתו של מר עידו פרשקובסקי יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות (עד התקרה), ימי חופשה ודמי מחלה חופשה בהתאם להוראות הדין. כמו כן, עידו יהיה זכאי לחניה במשרדי החברה וכן לכל ההטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות, כרטיס הסדר הסעדה, טיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. בנוסף, תישא החברה בתשלום דמי חבר ללשכת עורכי הדין בה חבר עידו ובעלות ביטוח אחריות מקצועית של עידו.

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר						הוצאות
2023		2024		2025		
מספר מקבלי אלפי ש"ח	מספר מקבלי אלפי ש"ח	מספר מקבלי אלפי ש"ח	מספר מקבלי אלפי ש"ח	מספר מקבלי אלפי ש"ח	מספר מקבלי אלפי ש"ח	
14,721	10	15,742	10	15,940	10	(א) הטבות לבעלי שליטה וקרוביהם
568	4	591	4	528	4	(ב) שכר דירקטורים

(א) הטבות לבעלי השליטה וקרוביהם כמפורט בביאור 24 (א) 11-1 לעיל.

(ב) שכר לדירקטורים שאינם בעלי שליטה.

ג. שכר והטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2023		2024		2025		
אלפי ש"ח	מספר אנשי מפתח	אלפי ש"ח	מספר אנשי מפתח	אלפי ש"ח	מספר אנשי מפתח	
12,705	7	14,457	7	12,806	7	שכר, דמי ניהול והטבות
10,814	6	10,048	6	9,774	6	בונוסים
23,519		24,505		22,580		סה"כ

- 2 אנשי מפתח ניהוליים, אשר אינם בעלי עניין, זכאים החל משנת 2014 למענק שנתי מבוסס רווח בהתאם למנגנון שנקבע. תקרת המענק עומדת על סך של 425 אלפי ש"ח, לכל אחד מאנשי המפתח. בגין השנים 2023, 2024 ו-2025 אנשי המפתח זכאים למענק שנתי בסך של 425 אלפי ש"ח, לכל שנה ועבור כל אחד מהם. ביום 16 בדצמבר 2021, הוקצו לשני אנשי מפתח 200 אלף כתבי אופציות, בחלקים שווים ביניהם, במסלול ההוני על פי סעיף 102 בפקודת מס הכנסה, הניתנים למימוש למניית, אשר יבשילו על פני תקופה של 4 שנים (25,000 לשנה לכל אחד). ביום 24 באוגוסט 2023, הוקצו 200 אלף כתבי אופציות חלף כתבי האופציות שהוקצו בשנת 2021, אשר יבשילו על פני תקופה של 3 שנים, במחיר מימוש של 87.75 ש"ח למניה, כפוף להתאמות. השווי ההוגן של כתבי האופציה נמדד באמצעות מודל Black & Scholes. בהתאם, בשנים 2023 ו-2024, רשמה החברה הוצאות בגין האופציות בסך של כ-934 אלפי ש"ח, כ-3,147 אלפי ש"ח וכ-2,845 אלפי ש"ח, בהתאמה.
- בחודש מרץ 2016, עודכנה ההתקשרות בין איש מפתח אחר לחברה. איש המפתח יהיה זכאי למענק בגובה 1% מערך כל דירה חדשה (בפרויקטים של פינוי בינוי למעט הפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) במכפלה של מספר הדירות למכירה שיעמדו לרשות החברה בכל פרויקט וזאת חלף מענק בגובה 3% מערך כל דירה חדשה שיקבלו המפונים בפרויקטים של פינוי בינוי במכפלה של מספר הדירות המפונות שהיה קבוע בהסכם מחודש מאי 2012 ויהיה רלוונטי רק לפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה. המענק ישולם בהתאם למועדים שנקבעו בחוזה ההעסקה ואשר תלויים בשיעור ההחתמות של המפונים וקידום האישורים הקשורים להוצאת הפרויקט אל הפועל. בשנים 2023 ו-2024, שולם לאיש המפתח מענק פינוי בסך של 481 אלפי ש"ח ו-1,000 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין פרויקט התחדשות עירונית בבני דן צירלסון בתל אביב. בנוסף למענק הפינוי, קיימת זכאות לאיש מפתח למענק מדורג מהרווח של פרויקט פינוי בינוי כלשהו אותו קידם. המדרגה הראשונה של המענק תהיה בגובה של 5% מהרווח של פרויקט פינוי בינוי כלשהו אותו קידם וזאת מתוך שיעורי רווח של עד 15% על העלויות בפרויקט. במידה והרווח ביחס לעלות יעלה על שיעור של 15% על העלויות, קיימת זכאות למדרגת מענק נוספת של 15% (17.5% בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) על הרווח מעל שיעור של 15% על העלויות בפרויקט. בשנים 2023 ו-2024, שילמה החברה לאיש מפתח סך של 4,243 אלפי ש"ח, 3,998 אלפי ש"ח ו-5,764 אלפי ש"ח, בהתאמה, על חשבון מענק ההשתתפות ברווח של הפרויקטים בבני דן צירלסון בתל אביב וברל כצנלסון בחיפה.

ביאור 24 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. עסקאות עם בעלי עניין בחברה

1. בחודש דצמבר 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עסקה, לפיה, עדנה פרשקובסקי, שהינה מבעלי השליטה בחברה, תרכוש מהחברה שתי דירות 3 חדרים הנמצאות בפרויקט הרצליה גן רשל (בסעיף זה, להלן: "הדירות") בתמורה כוללת לסך של 6,171 אלפי ש"ח. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו שמדובר בעסקה שאינה חריגה וזאת, בין היתר, בהתבסס על השוואת מחיר הדירות למחירי דירות אחרות שנמכרו בפרויקט תוך ביצוע התאמות בגין הקומה והכיוון אליו פונה הדירה.

2. 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.

ביאור 25 - התקשרויות

א. רחובות - פרויקט מסחרי (נמכר, למעט זכויות בנייה חדשות)

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 שתתווספה בכל עת בעתיד במגרש עליו קיים הפרויקט, אך למעט זכויות בניה נוספות ככל שתתווספה במגרשים חדשים שיוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין מכוח תב"ע חדשה שמקודמת ע"י הועדה המקומית בימים אלה על בסיס תמ"ל 1086 המאושרת.

ב. ארה"ב 135 יח"ד - Sharon

החל משנת 2012 ועד שנת 2020 רכשה Sharon Prashkovsky, LLC (להלן: "Sharon") חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטה מלאה של Prashkovsky USA, 135 יחידות דיור בפלורידה בארה"ב המיועדות להשכרה לצדדי ג' בתמורה לסך של כ-8,181 אלפי דולר.

בחודש מאי 2024, חברת Sharon התקשרה עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בשני הסכמי מכר מותנים, הראשון למכירת 42 יחידות דיור בתמורה לסך של 6,400 אלפי דולר והשני למכירת 93 יחידות דיור בתמורה לסך של 13,764 אלפי דולר. בחודשים ספטמבר ודצמבר 2024, הושלמו העסקאות למכירת 93 יחידות דיור ו-42 יחידות דיור, בהתאמה.

ג. ארה"ב 172 יח"ד - Maya

החל משנת 2014 ועד שנת 2022 רכשה חברת Maya Prashkovsky LLC (להלן: "Maya") חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת Prashkovsky USA 172 יחידות קונדומניום בפלורידה ארה"ב בתמורה לסך של כ-11,281 אלפי דולר.

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 הדוח, העסקה הושלמה.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

ד. ארה"ב 111 יח"ד - Arnon

החל משנת 2015 ועד שנת 2021 רכשה Arnon Prashkovsky LLC ("Arnon"), חברה הרשומה בארה"ב ונמצאת בשליטת Prashkovsky USA, 111 יחידות דיור הממוקמות ב-Coral Springs בפלורידה ארה"ב בתמורה לסך של כ- 9,651 אלפי דולר. בעקבות החלטת הנהלת החברה על רצונה לממש את יחידות הדיור בחברת Arnon, סך של 52,739 אלפי ש"ח מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש.

ה. רמלה מערב מגרשים 102,105

בחודש דצמבר 2019, הקצתה רמ"י לחברה את מגרשים 102 ו-105 בהם ניתן לבנות 162 יח"ד. בחודשים נובמבר ודצמבר 2021, התקבלו היתרי בניה ל-158 יח"ד (עקב מגבלת גובה הפרויקט) עבור מגרשים אלו והחברה החלה בבניית הפרויקט. בחודשים אוגוסט ודצמבר 2023, התקבלו טפסי 4 לפרויקט, ובשנת הדוח מסירת הדירות בפרויקט הושלמה.

ו. המחוגה תל אביב- פינוי בינוי

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 בנייה 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 פועלת לרכישת יתרת 5.3% מהזכויות בתא שטח מספר 1 על מנת להוציא את הפרויקט אל הפועל.

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-73.8 מיליון ש"ח.

ז. נתניה מתחם העלייה- פינוי בינוי

במהלך שנת 2022, החלה החברה בהחתמת בעלי הזכויות בדירות בבניינים הממוקמים ברחוב העלייה 8-1 בנתניה על הסכם התחדשות עירונית, לפיו, בעלי הקרקע יקבלו דירות חדשות בתמורה לפינוי הדירות הישנות בתוספת שטח כמקובל בפרויקטים מסוג זה (בכפוף לאישור רשויות התכנון ובכפוף למדידה). החברה סיימה את הליכי קידום התב"ע למתחם והתוכנית אושרה ופורסמה ברשומות בתאריך 28.8.25. בהתאם לתב"ע הפרויקט כולל זכויות לבניית 672 יח"ד (מתוכן 168 יח"ד דירות לבעלי הקרקע) וכן זכויות בשטח של כ- 5,117 מ"ר בייעוד לתעסוקה ומסחר. נכון למועד הדוח, 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.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

ח. רומניה

ביום 30 ביולי 2018, התקשרה SHARON PRASHKOVSKY INVESTMENTS RO S.R.L. (להלן: "Sharon Ro") חברה פרטית הרשומה ברומניה בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, בהסכם עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או בעלי השליטה בה, לרכישת 4 דירות מגורים במרכז בוקרשט המיועדות להשכרה בתמורה לכ- 360 אלף אירו. ביום 30 באוגוסט 2018, התקשרה Sharon Ro בהסכם עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או בעלי השליטה בה, לרכישת חנות במרכז בוקרשט המיועדת להשכרה בתמורה לכ- 260 אלף אירו. בחודש נובמבר 2025, חתמה חברת Sharon Ro על עסקה למכירת הזכויות בדירות ובחנות תמורת 700 אלף אירו. נכון למועד הדוח, העסקה הושלמה.

ט. מתחם האלף ראשון לציון- מילניה

בחודש יוני 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים, במכרז לרכישת מקרקעין בשטח של כ- 9,133 מ"ר המיועדים לשימוש של משרדים ומסחר בראשון לציון - "מתחם ה- 1000", במגרש 5084 מכוח תכנית רצ/מק/1/1000/2 במקרקעין הידועים כחלק מחלקה 228, גוש 3946 בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח. פרשקובסקי מניבים, הקימה על המקרקעין את הפרויקט מילניה שכולל שני בנייני משרדים עם רחבת מסחר המיועדת להשכרה ביניהם וחניון תת קרקעי. הקמת הפרויקט הסתיימה בשנת 2023. ביום 12 במאי 2019 התקשרה חברת הבת פרשקובסקי מניבים, המחזיקה בפרויקט, במערכת הסכמים עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (בסעיף זה יחדיו: "הרוכשת"), לפיהם תמכור פרשקובסקי מניבים לרוכשת מחצית בלתי מסויימת מהפרויקט, לאחר שבנייתו הושלמה, בתמורה לסך כולל של כ- 300 מיליון ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ. בהתאם לתוספות להסכם שנחתמו בין הצדדים עקב עדכון המפרט של הפרויקט, והצמדת התמורה, התמורה הסתכמה לסך של 326,928 אלפי ש"ח.

בחודש ינואר 2024, פרשקובסקי מניבים פרעה את ההלוואה שנטלה מהבנק לטובת ליווי הפרויקט ובמקומה נטלה הלוואה צמודת מדד מגוף מוסדי בסך של 215 מיליון ש"ח לתקופה של 6 שנים (עד ליום 30.1.2030) בריבית בשיעור של 3.549%. סך של כ- 3.5% מהקרן תיפרע בתום שנים 5-3 ממועד נטילת ההלוואה ויתרת הקרן תיפרע במועד סיום ההלוואה. תשלומי הריבית יהיו חצי שנתיים. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה פרשקובסקי מניבים לעמידה באמות מידה פיננסיות של שמירה על יחס LTV (יחס בין יתרת ההלוואה לשווי הנכס בניכוי מס בגין מכירתו) שלא יעלה על 70% ובנוסף החברה התחייבה לעמידה בקובננטים בדבר הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי למאזן ויחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו וזאת בהתאם אליהם התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יד').

י. רמלה מערב פרויקט של דירה להשכיר- מגרשים 301-308

ביום 20 באוגוסט 2018, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 4351, חלקות (בחלק) 18 ו- 19, מגרשים 301 ו-308 בשטח כולל של כ- 9,364 מ"ר) (בסעיף זה: "הקרקע") ברמלה מערב לצורך הקמה של מתחם מגורים ומסחר, אשר יכלול:

- חזית מסחרית ומשרדים בשטח של כ- 3,321 מ"ר עיקרי;
- 81 יחידות דיור למכירה על ידי החברה בשוק החופשי;
- 241 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ- 20 שנה ברציפות.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת חדשה בשם "נתיבי דור בנווה דורון בע"מ" ("נתיבי בנווה דורון") שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

הפרויקט כולל 241 דירות להשכרה לטווח ארוך, כאשר 60 מהדירות (25% מהדירות) הנ"ל מושכרות בשכר דירה מפותח לזכאים לתקופה של עד 10 שנים (3+3+4) בהתאם לדמי שכירות בשומה מעודכנת שנערכת על ידי שמאי מטעם חברת דירה להשכיר מדי תקופת חידוש. יתרת 181 הדירות (75% מהדירות) מושכרות לשוכרים בשוק החופשי לתקופה של עד 10 שנים (5+5). בעת חידוש הסכם השכירות של דירות בשוק החופשי יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן). שכר הדירה של כל הדירות יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן.

בחודש נובמבר 2022, התקבל טופס 4 בגין מגרש 301. בחודש פברואר 2023, התקבל טופס 4 בגין מגרש 308.

נכון למועד החתימה על הדוח, נתיבי דור בנווה דורון התקשרה בהסכמי שכירות 241 יחידות הדור בפרויקט ולגבי כ-2,000 מ"ר שטחי מסחר וכ-1,482 שטחי משרדים בהיקף שכירות שנתי של כ-20 מיליון ש"ח.

בחודש דצמבר 2019, חתמה נתיבי דור בנווה דורון על הסכם ליווי פיננסי לפרויקט ההשכרה בהתאם אליו, בחודשים דצמבר 2019 וינואר 2020, הועמדו לנתיבי דור בנווה דורון הלוואות בסכום קרן של 120 מיליון ש"ח ו-80 מיליון ש"ח, בהתאמה. ההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.87% ו-2.62%, בהתאמה. כל אחת מההלוואות הועמדה לתקופה של 23 שנים, כאשר 60% מקרן ההלוואה ייפרע החל מתום 3 שנים ממועד לקיחת ההלוואה במשך 20 שנים ואילו יתרת 40% מקרן ההלוואה ייפרעו בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.

במסגרת הסכם הליווי התחייבה נתיבי דור בנווה דורון כלפי הבנק, בין היתר, כי היחס שבין ה-NOI השנתי של פרויקט הדור להשכרה לבין החלויות השוטפות לא יפחת מ-1.1 וכי יחס ה-LTV בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות לבין השווי של פרויקט ההשכרה לא יעלה על שיעור של 73%. כמו כן, נתיבי בנווה דורון התחייבה לעמידה בשיעורי השכרה מינימליים במהלך תקופת ההשכרה, כאשר לאחר שנה וחצי מתחילת תקופת ההשכרה, התחייבה להשכרה של לפחות 90% מהיחידות. הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

ליום 31 בדצמבר 2025, נתיבי דור בנווה דורון עומדת בקובננטים שנקבעו בהסכם הליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות שאינה מוגבלת בסכום של החברה למילוי כל התחייבויות נתיבי בנווה דורון על פי הסכמי הליווי. בנוסף, התחייבה החברה כלפי הבנק כי כל עוד החברה ערבה להתחייבויות נתיבי בנווה דורון, יתקיימו, בין היתר, הגבלות ואמות מידה פיננסיות כמקובל בהסכמי ליווי שעיקרן התחייבות של החברה לעמידה ביחס הון עצמי לסך מאזן, התחייבות לעמידה בהון עצמי מינימאלי, התחייבות לעמידה ביחס חוב פיננסי ל-CAP וכולי.

בחודש דצמבר 2023, קיבלה נתיבי דור בנווה דורון הלוואה נוספת בסך של כ-34 מיליון ש"ח למימון החלק של המסחר והמשרדים. ההלוואה הינה צמודת מדד, לתקופה של 5 שנים ונושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.68%.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

יא. בני דן הרב צירלסון תל אביב - פינוי בינוי

במהלך חודש נובמבר 2018, החלה החברה להחתים בעלי זכויות במתחם המקרקעין שבין הרחובות בני דן והרב צירלסון בתל אביב על הסכמים בדבר ייזום והקמת פרויקט במסגרת תמ"א 38/2.

במסגרת ההסכם, התחייבה החברה בהתאם לנהוג כמקובל בהסכמים מסוג זה לשאת בהוצאות שונות עבור בעלי הזכויות הכוללות בין היתר מינוי מפקח, שמאי, הוצאות שכירות, הוצאות הובלה, תשלום היטלי פיתוח וכו'.

הפרויקט מוקם ברחובות בני דן הרב צירלסון בצפון הישן של תל אביב בסמוך לפארק הירקון.

לאחר החתמת 54 בעלי הזכויות לאורך השנים, בחודש דצמבר 2022, רכשה החברה את היחידה ה-55 בתמורה לכ- 1.5 מיליון ש"ח ובכך הושלמו החתימות עם כלל בעלי הזכויות במתחם.

הפרויקט כולל הריסת 4 בניינים ישנים בהם 55 יח"ד ובניית 4 בניינים חדשים בהם 106 יח"ד בהתאם לתמ"א 38/2 ותוכנית הרובעים של תל אביב, כאשר 54 יח"ד חדשות יימסרו לבעלי הזכויות ו-52 יח"ד ישווקו ע"י החברה.

בחודש אוקטובר 2022, התקבל היתר בניה לפרויקט, ובחודש אפריל 2023, התקבל אישור התחלת עבודות לפרויקט והחברה החלה בבנייתו.

יב. באר יעקב בוטיק

בחודש אוקטובר 2014, חתמה החברה על רכישת 29/596 (כ-4.86%) ממגרש ו-201 בבאר יעקב עליו ניתן לבנות בניין הכולל 6 יח"ד ו-822 מ"ר מסחר (בחודש מאי 2021 ה-4.86% נמכרו מהחברה לפרשקובסקי מניבים). בחודש דצמבר 2016, התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת קומבינציה עם צד ג' שהינו בעלים של 7/20 (35%) מהמגרש האמור לרכישת כ- 57.14% מזכויותיו במגרש (כך שהמוכר יהיה זכאי ל-15% מהפרויקט). ביום 27 בדצמבר 2016, זכתה פרשקובסקי מניבים בהליך התמחרות לרכישת יתרת הזכויות במגרש (כ-60.14%). הסכמי הרכישה נחתמו בחודשים יולי 2017 וינואר 2018. כל העסקאות המפורטות לעיל, איפשרו את בניית הפרויקט בשלמותו. 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. בחודש דצמבר 2024, התקבל טופס 4 לדירות והן נמסרו. נכון למועד הדוח, בגין שטחי המסחר טרם התקבל טופס 4 בגין חוסר הסכמות עם המוכר בעסקת הקומבינציה.

יג. חיפה - מורדות לינקולן

בחודש דצמבר 2019, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז של מחיר למשתכן במורדות לינקולן בחיפה. המגרשים בהם זכתה החברה כוללים זכויות בנייה ל-378 יח"ד מתוכן 302 יח"ד במסלול מחיר למשתכן ו-76 יח"ד למכירה בשוק חופשי. בשנת 2023 אושרה תב"ע ביוזמת עיריית חיפה, בה בוטלה הגדרת "סטייה ניכרת" לגבי הוספת יחידות בפרויקט וכן שונה הבינוי בפרויקט ע"י הוספת מגדל נוסף ובנייה מרקמית. בחודש מאי 2025 התקבל היתר בניה לבניית 453 יח"ד, כאשר 302 יח"ד יהיו מיועדות למכירה במסלול של "מחיר למשתכן" ו-151 יח"ד יהיו מיועדות למכירה בשוק החופשי.

יד. לוח בן שמן פרויקט של דירה להשכיר

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 הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי, הידוע כמכרז מס' מר/458/2018 (בסעיף זה: "המכרז" ו-"הפרויקט", לפי העניין).

לפי תנאי המכרז, פרשקובסקי מניבים הודיעה כי תרכוש את הזכויות באמצעות תאגיד חדש שיוקם בעקבות הזכייה. בהתאם לאמור הקימה פרשקובסקי מניבים חברה בת חדשה בשם נתיבי דור בבן שמן בע"מ ("נתיבי בבן שמן") אשר תפעל לתכנון, הקמה וניהול הפרויקט.

הפרויקט

בהתאם לתנאי המכרז, הפרויקט יכלול תכנון והקמה של מתחם מגורים, אשר יכלול חזית מסחרית של כ-1,400 מ"ר (עיקרי), 66 יחידות דיור למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ו-286 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים (להלן בסעיף זה: "הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח") למשך תקופה שלא תפחת מ-15 שנה ברציפות (להלן בסעיף זה: "תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות המיועדות להשכרה לטווח ארוך תיועדנה לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים (להלן בסעיף זה: "הדירות המפוקחות") ויתרת הדירות תושכרנה לטווח ארוך על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי (להלן בסעיף זה: "דירות בשוק החופשי").

בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית נתיבי בבן שמן למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. לאחר תאריך המאזן, התקבלו תעודות גמר בגין 122 יחידות דיור להשכרה וכן בגין שטחי המסחר בפרויקט.

שכר דירה בשוק החופשי

כאמור, 50% מהדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח יושכרו בשוק החופשי, כאשר, על פי תנאי המכרז, שכר הדירה בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות (לאחר 5 שנים) יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן). בנוסף, יגבה תשלום בגין דמי אחזקה.

שכר דירה מפקח

יתרת הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח (50%) יושכרו בשכר דירה מפקח, במחיר למטר בהתאם לגודל דירה כפי שנקבע במכרז (התעריפים יעודכנו לפי שומה שתערך ע"י שמאי מטעם חברה דירה להשכיר בסמוך למועד התחלת ההשכרה) וכן תשלום דמי האחזקה בסך של 5 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין.

בחודש אוקטובר 2022, התקבל היתר בנייה והבנייה נמצאת בעיצומה.

המימון

בחודש ינואר 2022, נתיבי דור בבן שמן חתמה על שני הסכמי ליווי האחד, לפרויקט המגורים למכירה והשני לטובת מימון דיור להשכרה והמסחר.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

להבטחת פרעון הלוואות אותן נטלה נתיבי בבן שמן, שיעבדה את כל זכויותה בפרויקט לטובת בנק לאומי בישראל. לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה יז') כאשר תמורתן תשמש בין היתר לפרעון ההלוואות אותן נטלה נתיבי בבן שמן מבנק לאומי. כבטוחה להנפקת אגרות החוב (סדרה יז') התחייבה החברה לשעבד את זכויותיה בדירות ובשטחי המסחר המיועדים להשכרה בפרויקט וכן את הכנסותיה כאמור, לטובת הנאמן כמפורט בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יז'). עד למועד בו יתאפשר רישום משכנתא ראשונה בדרגה על זכויות נתיבי דור בבן שמן, ישועבדו המניות שפרשקובסקי מניבים מחזיקה בנתיבי דור בבן שמן וכן זכויות להחזר הלוואות בעלים שהעמידו פרשקובסקי מניבים והחברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'). לתאריך אישור הדוח על המצב הכספי, טרם התקיימו התנאים לרישום השעבודים ומשכך כספי תמורת ההנפקה מופקדים בחשבון על שם החברה שהזכויות בו שועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

להלן גילוי בדבר הנתונים הכספיים של נתיבי דור בבן שמן הניתן בעקבות התחייבות החברה לשעבוד מניות נתיבי דור בבן שמן כאמור והוראות שטר הנאמנות:

מאזן נתיבי בבן שמן:

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה
סה"כ נכסים שוטפים

1	18
41	1,886
77,336	72,268
11,395	167
88,773	74,339
373,355	574,370
462,128	648,709

נדל"ן להשקעה

סה"כ נכסים

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
חלות שוטפת של שטרי הון
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
סה"כ התחייבויות שוטפות

132,488	178,957
15,468	-
7,945	10,754
691	476
156,592	190,187

התחייבויות שאינן שוטפות

תאגידים בנקאיים
שטרי הון
מיסים נדחים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

167,761	167,488
53,433	72,235
7,230	22,758
228,424	262,481

הון עצמי

סה"כ התחייבויות והון

77,112	196,041
462,128	648,709

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)
דוח רווח והפסד נתיבי בבן שמן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
20,350	76,753	43,984	הכנסות ממכירת דירות
(13,892)	(50,604)	(30,133)	עלות הדירות שנמכרו
6,458	26,149	13,851	רווח גולמי ממכירת דירות
(45,947)	(15,982)	119,746	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(507)	(850)	(1,070)	הוצאות הנהלה וכלליות
(39,996)	9,317	132,527	רווח (הפסד) תפעולי
(712)	(764)	(2,399)	הוצאות מימון
(40,708)	8,553	130,128	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(4,433)	1,245	15,529	מיסים על הכנסה (הטבת מס)
(36,275)	7,308	114,599	רווח (הפסד) לשנת הדוח

דוח על השינויים בהון נתיבי בבן שמן:

סה"כ	עודפים	קרנות הון בגין עסקה עם בעל שליטה	הון מניות הנפרע	
	אלפי ש"ח			
101,382	88,452	12,929	1	יתרת ליום 1 בינואר 2023
(36,275)	(36,275)	-	-	הפסד לשנת 2023
4,697	-	4,697	-	קרן הון
69,804	52,177	17,626	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
7,308	7,308	-	-	רווח לשנת 2024
77,112	59,485	17,626	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
114,599	114,599	-	-	רווח לשנת 2025
4,330	-	4,330	-	קרן הון
196,041	174,084	21,956	1	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

תזרים מזומנים נתיבי בבן שמן:

2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(36,275)	7,308	114,599
31,892	(7,514)	(89,737)
(4,383)	(206)	24,862
(86,165)	(113,886)	(78,426)
57,210	271	(1,845)
(28,955)	(113,615)	(80,271)
15,945	115,523	43,249
-	-	(909)
17,297	(1,708)	13,086
33,242	113,815	55,426
(96)	(6)	17
103	7	1
7	1	18

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
פירעון פקדונות (השקעה בפקדונות) וחשבונות בנק מיועדים, נטו

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואה לזמן ארוך

הלוואה (פרעון הלוואה) בחברות קשורות

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

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

2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	
45,947	15,982	(119,746)
(4,433)	1,245	15,529
601	671	711
5,280	5,582	3,856
124	(143)	(65)
47,519	23,337	(99,715)

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
שינוי במיסים נדחים, נטו
הפחתת ניכיון שטר הון
שערוך הלוואות לזמן ארוך
ריבית צדדים קשורים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

(12,904)	(59,140)	1,180
(2,467)	29,186	11,228
(2,238)	680	(215)
1,982	(1,850)	(4,082)
-	273	1,867
(15,627)	(30,851)	9,978
31,892	(7,514)	(89,737)

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
עלויות מימון (כולל עלויות שהונו)
מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:
הכנסות מימון (כולל הכנסות שהונו)

2,761	7,346	13,736
143	1	-

טו. הרצליה סאוטגייט- משרדים, מגורים ומסחר למכירה

בחודש אוגוסט 2019, אישר בית המשפט את זכייתה של פרשקובסקי מניבים בהתמחרות לרכישת כ- 54% ממגרש בייעוד מסחר ותעסוקה באזור התעשייה של הרצליה פיתוח תמורת כ- 206 מיליון ש"ח. על המגרש תוכנן להיבנות בשלב א' פרויקט שיכלול בשלמות כ- 46,000 מ"ר למשרדים (90%) ולמסחר (10%). פרשקובסקי מניבים בונה את הפרויקט בשלמות כאשר כ- 54% מהשטחים יהיו בבעלותה ואילו עם יתרת ה- 46% מבעלי השטחים האחרים בפרויקט נחתמה עסקת שירותי בנייה. בנוסף, בשנת 2021 פרשקובסקי מניבים רכשה מצדדי ג' ב- 2 עסקאות 56.45% משטחי החניות במרתף ו- 50% משטחי האחסנה במרתף בתמורה לסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח. בנוסף לזכויות הנבנות בשלב א' של הפרויקט, פרשקובסקי מניבים קידמה על המקרקעין תוכנית מפורטת של שלב ב' שכולל תוספת של כ- 25,000 מ"ר של זכויות למשרדים (כ- 15 אלף מ"ר) ולמגורים (128 יחידות דיור) בהתאם לתוכנית מתארית הר/2030, כאשר פרשקובסקי מניבים תהיה זכאית לכ- 71% מתוספת השטחים, התוכנית פורסמה למתן תוקף ביום 17.9.2024. ביום 24 בנובמבר 2024, החליטה פרשקובסקי מניבים, על שינוי היעוד של שני השלבים בפרויקט, כך ששטחי הפרויקט השייכים לפרשקובסקי מניבים מוצעים למכירה חלף השכרה. בעקבות האמור, החברה סיווגה את הפרויקט בדוחות הכספיים לשנת 2024 מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה.

טז. מתחם האלף ראשון לציון- מגרש 541

ביום 25 בנובמבר, 2024 אושרה תוכנית חדשה (413-1052851) במקרקעין בהם זכתה פרשקובסקי מניבים בשנת 2020, במכרז של עיריית ראשון לציון, הידועים כמגרש 541 בחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ- 23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" (בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתוכנית החדשה שאושרה על המקרקעין ניתן יהיה להקים פרויקט אשר יכלול בין היתר 1,050 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, כאשר 263 יח"ד המהוות 25% מסך יח"ד יושכרו במחיר מופחת. נכון למועד אישור הדוח על המצב הכספי, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט.

יז. גן רשל הרצליה - קומבינציה בעין ותמורות

ביום 20 באוקטובר 2020, החברה התקשרה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "המוכר") בהסכם להמחאת כל זכויותיו והתחייבויותיו מכוח הסכם קומבינציה שנחתם בין המוכר לבין בעלי הזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 207 בגוש 6663, בשכונת גן רשל בהרצליה (להלן בסעיף זה, בהתאמה: "בעלי המקרקעין", "המקרקעין" ו- "הסכם הקומבינציה").

בהתאם להוראות תכנית בניין עיר הר/2369, ניתן לבנות על המקרקעין 156 יחידות דיור. היחידות תחולקנה בין החברה לבין בעלי המקרקעין באופן שבו החברה תהיה זכאית ל- 77.75% מהיחידות ואילו בעלי המקרקעין ל- 22.25% מהיחידות. בנוסף, יהיו זכאים בעלי המקרקעין ל- 28.6174% מתקבולי החברה ממכירת יחידות החברה.

בנוסף, סוכם שהחברה למוכר תמורת המחאת הזכויות וההתחייבויות מכוח הסכם הקומבינציה, סך של 5,500 אלפי ש"ח, החזר הוצאות תכנון בסך של כ- 215 אלפי ש"ח, וכן מחצית מהרווח היזמי של החברה העולה על 18% (רווח יזמי ביחס לעלות הכוללת), אם וככל שיהיו רווחים בשיעור כאמור, והכל בתוספת מע"מ.

בחודש ספטמבר 2023, התקבל היתר בניה לפרויקט והחברה החלה בבנייתו.

בחודש נובמבר 2025, בניית הפרויקט הושלמה, התקבל טופס 4 והחברה החלה במסירת הדירות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, נכללה התחייבות למוכרי מקרקעין בגין התחייבות התמורות בסך של כ- 91,520 אלפי ש"ח.

יח. באר יעקב מגרש 133

בחודש דצמבר 2020, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה של החברה במכרז לרכישת זכויות חכירה במושע במגרש לבנייה רוויה של סה"כ 100.9 יח"ד בחלק בלתי מסוים והידוע כמגרש 133, חלק מחלקה 162 בגוש 4041 בבאר יעקב המיועד לבניית 174 יח"ד בבנייה רוויה. יצוין כי זכות החכירה של המקרקעין מתייחסת לחלקה היחסי של קק"ל, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית ממ/4/1517 לפיה הוקצו לקק"ל זכויות להקמת 100.9 יח"ד מתוך 174 יח"ד סה"כ במגרש. החברה מקדמת את תכנון הפרויקט, כאשר הוצאתו אל הפועל כפופה בין היתר להתקשרות מול יתר בעלי הזכויות במגרש וכן בהקמת אגני ניקוז ע"י הרשות המקומית כנדרש מתניית שלביות ההיתרים בתוכנית. עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 89.9 מיליון ש"ח.

יט. מתחם האלף ראשון לציון מגורים - מגרש 1072 - עסקת מזומן וקומבינציה

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 2024 התקשרה החברה בעסקאות מזומן נוספות בה נרכשו את יתרת 4.6% מהזכויות במגרש. עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 47.7 מיליון ש"ח (כולל המרכיב בגין התחייבות לשירותי בנייה לבעלי הקרקע עימם התקשרה החברה בהסכם קומבינציה).

כ. מתחם הרובע המיוחד - אשדוד

ביום 20 בינואר 2021 התקשרה החברה בחוזה עם אחים דוניץ בע"מ (בסעיף זה: "המוכרת"), 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 בתוכנית "הרובע המיוחד – אשדוד" שמספרה 3/124/03/3 המאפשרת, בין היתר, להקים על כל אחד מהמגרשים הנ"ל מבנה בן 96 יח"ד (ובסה"כ על כלל המקרקעין 4 מבנים הכוללים 384 יח"ד) (בסעיף זה: "חוזה המכר" ו-" המקרקעין", בהתאמה).

בתמורה למקרקעין שילמה החברה למוכרת סך של כ- 238 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין. בתב"ע חדשה שאושרה, 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 הכולל 230 יח"ד וכן בחודש ספטמבר 2025 התקבל היתר בניה לשלב זה. יתרת 230 יח"ד בשלב ב' נמצאות בשלב של תכנון והוצאת היתרי בנייה.

בחודש פברואר 2025, התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הפרויקט, כאשר בהתאם לתנאי הסכם הליווי, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים שנקבעו בהסכם, יוקצו לחברה, למטרת מימון הפרויקט, מסגרות אשראי בסך של עד 1,145 מיליון ש"ח, מתוכה מסגרת אשראי פיננסי בסך שלא יעלה על 430 מיליון ש"ח. עוד הוסכם בין הצדדים כי כל עוד לא אירע מקרה הפרה והחברה עומדת בהתחייבויותיה לתאגיד הבנקאי, סכומים שינוצלו מתוך מסגרת האשראי לצורך מימון הקמת הפרויקט יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים בתוספת 0.4%. כמו כן, תשלם החברה עמלות מקובלות בגין ערבויות שיועמדו.

כא. חיפה - רמת הנשיא

בחודש יולי 2021, התקשרה החברה עם צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן בסעיף זה: "המוכרת") בחוזה, לפיו, החברה תרכוש מהמוכרת את זכויותיה במגרשים 101, 102 ו-105 בחלקות 28, 29 ו-32 בגוש 12721 בשכונת רמת הנשיא בחיפה, דירה שנבנתה על ידי המוכרת בפרויקט "רמת הנשיא" בחיפה וכן זכויות בניה שלא נוצלו על ידי המוכרת במקרקעין סמוכים (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לתב"ע חפ/מק/919 ד', על המקרקעין היו זכויות בניה מאושרות להקמת כ-352 יח"ד ופוטנציאל ליח"ד נוספות, בכפוף לאישור הקלות ותב"עות עתידיות בסמכות וועדות התכנון. בשנת 2023 התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט הכולל 204 יח"ד שבנייתן הושלמה לאחר תאריך ההמאזן. בנוסף, כאמור לעיל, לחברה היו זכויות לבניית 148 יח"ד נוספות בשלבים ב'+ג' 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 הנמצא כעת בשלבי תכנון, יכלול 238 יח"ד ושלב ג' של הפרויקט יכלול 126 יח"ד.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-132.9 מיליון ש"ח.

כב. נס ציונה - פארק המדע

ביום 1 באוגוסט 2021 זכתה פרשקובסקי מניבים ביחד עם חברה פרטית בבעלותו של מר אריה פרשקובסקי, שהינו אחיו של מר ארנון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, בהתמחרות, במסגרת הליך כינוס נכסים, לרכישה בחלקים שווים של מלוא הזכויות במקרקעין הידועים כחלקות 13 ו-27 בגוש 3850 בנס ציונה הכוללים זכויות להקמת 17,188 מ"ר עיקרי ביעוד תעסוקה אותו הן מייעדות להשכרה. הזכייה אושרה בבית משפט ביום 25 בנובמבר 2021. הפרויקט נמצא בשלבי תכנון ורישוי. ביום 27 באוקטובר 2025, החליטו השותפים בעסקה המשותפת, על שינוי יעוד, כך ששטחי הפרויקט יוצעו למכירה חלק השכרה. בעקבות האמור, החברה סיווגה את הפרויקט בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה

כג. רחובות - שער העיר

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 דצמבר 2024 פרשקובסקי באלף בע"מ, המוחזקת בשרשור בשיעור על ידי החברה, התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם פרויקט שער העיר ברחובות להקמת שלב א' של הפרויקט. שלב א' של הפרויקט מתפצל לשלב א'1, הכולל שני בניינים עם 22 קומות כל אחד ו-515 יחידות דיור למעונות וכן בנין משרדים בן 13 קומות מעל קומת מסחר, בגינו התקבל היתר בניה בחודש נובמבר 2025. בנוסף, בכפוף לאישור תב"ע מקומית ולהוצאת היתרי בניה, יתווסף לפרויקט שלב א'2, שבו בנייני הדירות יוגבהו ל-30 קומות כל אחד ויתווספו עוד 192 יחידות דיור, כך ששני הבניינים צפויים לכלול, 467 יחידות דיור להשכרה ו-240 יחידות דיור למכירה וזאת בנוסף לשטחי המשרדים שמיועדים גם הם למכירה.

בהתאם לתנאי הסכם הליווי, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמפורט להלן, יוקצו לפרשקובסקי באלף, למטרת מימון הפרויקט, תקרת שירותים בנקאיים בהיקף של עד 900 מיליון ש"ח ("תקרת השירותים הבנקאיים"), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי לצורך מימון הקמתו של הפרויקט שלא תעלה על כ-700 מיליון ש"ח ("תקרת האשראי") ומסגרת ערבויות חוק מכר בסך של עד כ-200 מיליון ש"ח. מתוך תקרת האשראי, סך של 92 מיליון ש"ח נוצלו לרכישת החלק היחסי של יתרת הקרקע שמיוחס לשלב ב' של הפרויקט, המותנה באישורה של תוכנית בנין עיר בסמכות הועדה המחוזית להגדלת שטחי הבנייה והרחבת השימושים.

סכומים שינוצלו מתוך תקרת האשראי למימון הפרויקט יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים בתוספת 0.3%. כמו כן, תשלם פרשקובסקי באלף עמלות מקובלות בגין ערבויות שיועמדו כאמור לעיל וכן עמלת ליווי פיננסי ועמלות נוספות כפי שנקבע בהסכם הליווי. בהתאם להסכם הליווי, מועד הפירעון הסופי של מסגרות האשראי הינו ביום 31 בדצמבר 2028. העמדת תקרת השירותים הבנקאיים כפופה להתקיימות תנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על נכסי פרשקובסקי באלף ועל זכויותיה בפרויקט, השקעת הון עצמי בסך של כ-15% מההוצאות לפי תקציב הפרויקט ובסכום שלא יפחת מסך של כ-160 מיליון ש"ח, וכיוצא בזה. הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות שאינה מוגבלת בסכום של החברה ושל פרשקובסקי מניבים בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה המחזיקה במלוא הון המניות של פרשקובסקי באלף למילוי כל התחייבויות פרשקובסקי באלף על פי הסכם הליווי. בחודש נובמבר 2025, התקבל היתר בניה לשלב א' של הפרויקט והחלה בנייתו.

כד. רחובות - קריית ההגנה

בחודש מאי 2022, התקשרה החברה בהסכם קומבינציה מותנה בשיעור של 43% עם בעלי קרקע (צדדי ג') שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה), הזכאים להיות הבעלים במגרש/תא שטח מספר 2003 לפי תכנית מספר 414-0671081 וטבלת ההקצאה והאיזון שאושרה בקשר אליה בעיר רחובות (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, צפויים לקום על המקרקעין 106 יח"ד למגורים, כאשר הבעלים שחתמו על עסקת הקומבינציה עם החברה מחזיקים בזכויות לכ-25.8 יח"ד. בנוסף, בין החודשים יוני וספטמבר 2022, חתמה החברה על 3 עסקאות נוספות עם צדדי ג' אחרים, שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, לרכישת זכויות לכ-43.4 יח"ד. בחודש יוני 2024, נחתמה עסקת קומבינציה נוספת עם בעלים המחזיקים בזכויות לכ-2.1 יח"ד.

כמו כן, 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 והיא פועלת להוצאת היתר בניה לפרויקט.

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-84 מיליון ש"ח (כולל הפרשה בגין התחייבות לשירותי בנייה לבעלי הקרקע עימם התקשרה החברה בהסכם קומבינציה).

כה. מרדכי ושושנה אפשטיין

בחודש מרץ 2022, רכשה החברה 50% ממניות חברת מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ (להלן: "מוש") בתמורה לסך של 11.2 מיליון ש"ח בעסקת נטו (היינו המסים של המוכרים בעסקה חלים על החברה), כך שהתמורה ברוטו הסתכמה לסך של 14.5 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה. חברת מוש מחזיקה במספר נכסים שהעיקרי ביניהם הינו החזקה (באחוזים בודדים) ממגרש בפינת הרחובות יגאל אלון ונח מוזס בתל אביב עליו קיים בנין שמושכר לצדדי ג' ולגביו אושרה תוכנית להקמת בנין בן 40 קומות שצפוי לכלול כ-290 יח"ד.

כז. הרצליה - גליל ים - 206 יח"ד ושטחי מסחר

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 בייעוד למסחר (שטחי המסחר מיועדים להשכרה ויוצגו תחת תחום נדל"ן להשקעה), בתמורה לסך של כ-282 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בנוסף במסגרת המכרז נקבע כי סכום הוצאות הפיתוח בפרויקט שתשלם החברה לרמ"י הינו כ-28 מיליון ש"ח. עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-355.8 מיליון ש"ח.

כז. באר יעקב - דירה להשכיר

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 לדירור 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.

כאמור, 50% מהדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח יושכרו בשוק החופשי, כאשר, על פי תנאי המכרז, שכר הדירה בשוק החופשי יעודכן אחת לשנה בהתאם למדד המחירים לצרכן ובעת חידוש הסכם השכירות (לאחר 5 שנים) יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ששולמו בשנה הראשונה של תקופת השכירות (בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן). בנוסף, יגבה תשלום בגין דמי אחזקה. יתרת הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח (50%) יושכרו בשכר דירה מפוקח, במחיר למטר בהתאם לגודל דירה, כפי שנקבע במכרז (התעריפים יעודכנו לפי שומה שתיערך על ידי שמאי מטעם חברת דירה להשכיר בסמוך למועד התחלת ההשכרה) וכן תשלום דמי אחזקה בסך של 5 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ כדין. הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה במכרז בתמורה לסך של כ-138 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין עבור מרכיב הקרקע. בנוסף, תשא פרשקובסקי מניבים בהוצאות פיתוח בסך של כ-48 מיליון ש"ח.

בהתאם לתנאי המכרז, המועד להשלמת הבניה של הפרויקט יהא 63 חודשים מהמועד בו הוכרזה הזכיה בהצעת פרשקובסקי מניבים.

בחודש מרץ 2023, פרשקובסקי מניבים חתמה עם בנק לאומי על הסכם למימון הקרקע, לפיו, בכפוף להעמדת הון עצמי של כ-42 מיליון ש"ח ולערבות החברה, הועמדו לה מסגרות אשראי בסך של כ-188.7 מיליון ש"ח מתוכן 167.9 מיליון ש"ח כאשראי כספי (ששימש לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע והוצאות הפיתוח) וכ-20.8 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבויות ביצוע לדירה להשכיר ולרמ"י. במהלך שנת 2023, הוקטנה מסגרת האשראי הכספי לסך של כ-154 מיליון ש"ח.

בחודש ינואר 2025, פרשקובסקי מניבים התקשרה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בקשר עם הפרויקט כמפורט להלן:

1. בהתאם לתנאי הסכם הליווי, בכפוף להתקיימות תנאים מוקדמים כמפורט להלן, יוקצו לפרשקובסקי מניבים, למטרת מימון הפרויקט, מסגרות אשראי בסך של עד 518 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי המקסימלית"), מתוכה מסגרת אשראי פיננסי לצורך מימון הקמתו ומימון הקרקע של הפרויקט שלא תעלה על 497 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי"), סך של כ-21 מיליון ש"ח ממסגרת האשראי המקסימלית ישמש לצורך העמדת ערבויות ביצוע וערבויות אחרות. סכומים שינוצלו מתוך מסגרת האשראי יישאו ריבית שקלית על בסיס פריים בתוספת 0.5%. כמו כן, תשלם פרשקובסקי מניבים עמלות מקובלות בגין ערבויות שהועמדו כאמור לעיל.

2. מסגרת האשראי, כאמור לעיל ניתנת לניצול באמצעות הלוואות מתחדשות לזמן קצר לתקופה של עד 180 יום ושמועד פרעון הסופי יחול עד ולא יאוחר משנה ממועד סיום הבניה, היינו עד ליום 30 ביוני 2028.

3. העמדת מסגרת האשראי המקסימלית כפופה לתנאים מתלים כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכללם, קבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים, רישום שעבודים ובטחונות לטובת הבנק על נכסי פרשקובסקי מניבים ועל זכויותיה בפרויקט ובהסכמי השכירות שייחתמו במסגרתו, השקעת הון עצמי בסך של כ- 124 מיליון ש"ח, וכיוצ"ב. הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מיידי והתחייבויות כמקובל בהסכמי ליווי.

במסגרת הסכמי הליווי, ניתנה לבנק ערבות מתמדת שאינה מוגבלת בסכום של החברה למילוי כל התחייבויות פרשקובסקי מניבים על פי הסכם הליווי.

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 למועד הדוח, העבודות נמצאות בעיצומן.

כח. רחובות - תמ"ל 3003

ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיר את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). עד ליום 31 בדצמבר 2025 החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ- 144 דונם ("שטחי החברה"). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה זכויות לבניית כ- 757.5 יח"ד למגורים וזכויות בשטח של כ- 27,240 מ"ר (כ-18,573 מ"ר עיקרי בתוספת כ- 8,667 מ"ר שירות) בייעוד לתעסוקה. יח"ד הדיר ושטחי התעסוקה מוצגים תחת תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאחר והם מיועדים למכירה.

עלותם של המקרקעין המיועדים למכירה (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-379.3 מיליון ש"ח.

בנוסף לעסקאות לרכישת שטחי החברה כאמור לעיל, החברה התקשרה עם צדדי ג' במספר עסקאות קומבינציה ששיעור הקומבינציה בהן נקבע על 43%. בהתאם לתוכנית יוקנו למוכרים זכויות במגרשי התמורה לכ-317.5 יח"ד למגורים כך שחלק החברה צפוי להיות כ-181 יח"ד.

מעבר לכך, בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה ובעסקאות קומבינציה בין היתר זכויות בשטח של כ-8,613 מ"ר (כ-7,671 מ"ר עיקרי בתוספת כ- 942 מ"ר שירות) בייעוד למסחר, אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

כמו כן, בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה, 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.

כט. תל אביב - בן שמן צפון

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

במסגרת העסקה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים הדרושים להוצאת הפרויקט לפועל, פרשקובסקי מניבים תקבל כ-44 אלפי מ"ר בייעוד למשרדים ומסחר (עפ"י חישוב נפחי), אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל ואילו בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לכ-141 יח"ד בייעוד למגורים וכן לתמורה כספית שתשולם במזומן בסך של כ-90 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). כמו כן, בעלי הזכויות יהיו זכאים לתמורה נוספת בגין רווחיות, ככל ששיעור הרווח של פרשקובסקי מניבים מהפרויקט יעלה על שיעור רווחיות כפי שנקבע בהסכם במסגרת העסקה.

בהתאם להסכם, ככל שעל פי דו"ח האפס, רווחיות הפרויקט תעמוד על 17% ומטה, פרשקובסקי מניבים תהיה רשאית לשלוח לבעלי הזכויות תוך 14 ימים ממועד המצאת דו"ח האפס לבעלי הזכויות, הודעה בכתב בדבר ביטול ההסכם. בהסכמת הצדדים, בחודש יולי 2024, התקופה כאמור הוארכה ל-90 ימים.

בחודש אוקטובר 2024, חתמו פרשקובסקי מניבים ובעלי הזכויות על נספח להסכם, לפיו מועד בחינת התנאי המתלה בדבר רווחיות הפרויקט כאמור לעיל, יבחן במועד המוקדם מבין 30 ימים מאישור תוכנית עיצוב אדריכלית לפרויקט או 30 חודשים ממועד החתימה על הנספח להסכם. כמן כן, פרשקובסקי מניבים התחייבה להמשיך ולקדם את תכנון הפרויקט על חשבונה בהתאם למנגנון שנקבע בנספח להסכם.

ל. מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1061 מגורים (אופציה לעסקת קומבינציה 47.5%)

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/7/1000/17/2019 הכוללות זכויות לבניית 120 יח"ד למגורים. בהתאם חלקה של החברה מסתכם לכ- 57 יח"ד מתוך 120 יח"ד בפרויקט. האופציה ניתנת למימוש על ידי החברה ממועד החלטה סופית של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה לתת היתר בנייה 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.

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-2.1 מיליון ש"ח.

לא. השכרה לטווח ארוך בגני אזר - רמת גן

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 אזר 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. בנוסף, הקרקע כוללת זכויות לבניית כ-770 מ"ר (ברוטו) של שטחי מסחר.

בחודש מרץ 2024, פרשקובסקי מניבים חתמה עם בנק לאומי על הסכם למימון הקרקע, לפיו, בכפוף להעמדת הון עצמי של כ-17.6 מיליון ש"ח ולערבות החברה, הועמדו לה מסגרות אשראי בסך של כ-86.7 מיליון ש"ח מתוכן 66.2 מיליון ש"ח כאשראי כספי (ששימש לתשלומים לרשות מקרקעי ישראל בגין הקרקע והוצאות הפיתוח) וכ-20.5 מיליון ש"ח לצורך העמדת ערבויות ביצוע. פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט כולל בקשה להגדלת מספר היחידות ל-215 יח"ד במסגרת הקלות.

לאחר תאריך המאזן התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט.

לב. ראשון לציון- חצבים מחיר מטרה

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

בחודש מרץ 2024, החברה חתמה עם בנק לאומי על הסכם למימון הקרקע, לפיו, בכפוף להעמדת הון עצמי של כ-12 מיליון ש"ח, הועמדו לה מסגרות אשראי בסך של כ-48 מיליון ש"ח מתוכן כ-46 מיליון ש"ח כאשראי כספי.

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-68.8 מיליון ש"ח.

לג. 542 יח"ד להשכרה לטווח ארוך ושטחי תעסוקה ומסחר בשדה דב- תל אביב

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. 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-226 מיליון ש"ח.

ביום 8 ביוני 2025, חתמה פרשקובסקי מניבים על הסכם למימון רכישת הקרקע עם בנק לאומי לישראל בע"מ. ההסכם כולל מסגרת אשראי בסך של כ-417 מיליון ש"ח ובריבית של פריים בתוספת 0.25%. נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים נטלה הלוואה בסך של כ-156.7 מיליון ש"ח, כאשר יתרת המסגרת תשמש את פרשקובסקי מניבים לטובת התשלום בגין השלמת רכישת הקרקע וזאת בהתאם לתנאי המכרז.

לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה מרשות מקרקעי ישראל (רמ"י) הודעה, לפיה, המשרד להגנת הסביבה ("הגנ"ס") הודיע לרמ"י, כי על פי ממצאים ראשוניים בדיגום מי תהום במתחם שדה דב התגלו חריגות במרכיבי PFAS (Per and PolyflouroAlkyl Substances), וזאת בהשוואה לערכי הסף שנקבעו על ידי משרד הבריאות למי שתיה.

עוד ציינה רמ"י, כי הגורמים המוסמכים ברמ"י בוחנים את המידע שהתקבל מהגנ"ס ופועלים להבנת היקף העבודות הנדרשות ומשמעותם.

כאמור, למיטב ידיעת החברה, ההודעה האמורה נשלחה בנוסח גנרי לכלל היזמים בעלי הקרקעות בשדה דב, ובשלב זה לא ידוע על רלוונטיות ו/או השפעה של נתונים אלה על המקרקעין המוחזקים על ידי החברה.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

לד. 424 יח"ד להשכרה לטווח ארוך ושטחי מסחר בשדה דב- תל אביב

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/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% מיח"ד 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-141 מיליון ש"ח.

ביום 29 במאי 2025, חתמה פרשקובסקי מניבים על הסכם למימון רכישת הקרקע עם בנק הפועלים בע"מ. ההסכם כולל מסגרת אשראי בסך של כ-226 מיליון ש"ח ובריבית של פריים בתוספת 0.3%. נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים נטלה הלוואה בסך של כ-98.7 מיליון ש"ח, כאשר יתרת המסגרת תשמש את פרשקובסקי מניבים לטובת התשלום בגין השלמת רכישת הקרקע וזאת בהתאם לתנאי המכרז. לענין הודעה שקיבלה פרשקובסקי מניבים בקשר עם ההמצאים בדבר דיגום מי תחום במתחם שדה דב, ראו סעיף קטן (לג) לעיל.

לה. מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות

1) גוש 3924 חלקה 99- ראשון לציון

ביום 23 בינואר 2002 התקשרה א.ש.י. עם צדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בחוזה לרכישת זכויות בעלות במקרקעין בשטח של 4,211 מ"ר מתוך חלקת מקרקעין הידועה כגוש 3924 חלקה 99 בשטח כולל של 13,422 מ"ר בראשון לציון (בסעיף זה: "המקרקעין"), בתמורה לסך של כ-463 אלפי דולר ארה"ב. במועד הרכישה יעוד המקרקעין היה לנופש מטרופוליני. לאור האמור, א.ש.י. רשומה כבעלים של 4,211 מ"ר מתוך שטח המקרקעין.

כמו כן, הומלצה להפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, מחוז מרכז, תוכנית רצ/1/92/1 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית ראשון לציון לשינוי ייעוד המקרקעין מנופש מטרופוליני למגורים. בנוסף, קיימת הפקעה על חלק מהמקרקעין להרחבת כביש וכן רשומות זיקת הנאה וזכות קדימה על המקרקעין.

עלותם של המקרקעין בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ-2,257 אלפי ש"ח. לתאריך הדוח החברה לא יכולה להעריך את זכויות הבנייה שיאשרו למקרקעין, ככל ויאשרו וכן את שינוי הייעוד ביחס למקרקעין.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

(2) גוש 3633 חלקות 108,109 ו-111 - ראשון לציון

ביום 22 בנובמבר 2017 התקשרה החברה עם אחייניותיו של מר ארנון פרשקובסקי (מבעלי השליטה בחברה המכהן כנשיא החברה) בעסקה לרכישת זכויותיהן בקרקע בשטח של כ- 830 מ"ר (המהווים 3.7% (2/54) מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון (להלן בסעיף זה: "החלקות")) וזאת בתמורה לסך של כ- 1,204 אלפי ש"ח. בגין הסכם זה הוגשו תובענות לבית המשפט, בדרישה לאכיפה מחד וביטול מאידך, בשל המחלוקת בשאלה על מי לשאת בהיטל השבחה בגין תוכניות שקיבלו תוקף עובר לחתימת ההסכם (להלן: "התובענה").

לימים, בחודש מרץ 2021 (לאחר שזכתה בחודש פברואר 2021 בהתמחרות שנערכה אצל כונס נכסים שמינה בית משפט במסגרת הליך פירוק שיתוף), חתמה החברה על הסכם לרכישת זכויות לכ- 57.4% נוספים מהחלקות האמורות מאחיינית נוספת של מר ארנון פרשקובסקי ומצדדי ג' שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, בתמורה לסך של כ- 36.2 מיליון ש"ח (לפי שווי של 63 מיליון ש"ח ל-100% מהזכויות) וזאת באישור בית משפט.

בעקבות תוצאות התמחרות כאמור, הגיעו הצדדים בתובענה לפשרה, ביחס לזכויות ב- 3.7% מהחלקות נשוא ההסכם מיום 22.11.2017, לפיה החברה תרכוש את הזכויות מושא ההסכם האמור במחיר שנקבע דאז, מחודש נובמבר 2017, וכי החברה תישא בהיטל השבחה גם בשל תוכניות שקיבלו תוקף לפני חתימת ההסכם כאמור.

יצוין כי 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, כאמור בתקנה 22 בפרק פרטים נוספים על התאגיד להלן.

לגבי החלקות האמורות קיימת תב"ע כוללנית רצ/2030 שאושרה בחודש יולי 2017 וכן קיימת תב"ע מפורטת בהכנה בשטח של כ- 210 דונם בייעוד למגורים, מסחר, משרדים ודיוור להשכרה לטווח ארוך במסגרת ותמ"ל, אשר צפויה לכלול כ- 2,000 יח"ד. מתוך החלקות שנרכשו ע"י החברה כ- 20 דונם צפויים להיכלל בשטחי התוכנית שנמצאת בהכנה (לחברה 61.1% מתוך 20 הדונמים) היינו כ- 6% מהתוכנית.

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 44.3 מיליון ש"ח.

(3) הרצל 112 ראשון לציון - חלק החברה 75%

ביום 22 בפברואר 2021, התקשרה החברה צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי השליטה בה, בהסכם לרכישת 75% מזכויותיו בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון עליהם בנוי מבנה חד קומתי בשטח של כ- 460 מ"ר בתמורה ל- 9,375 אלפי ש"ח (בסעיף זה: "המקרקעין"). בנוסף, התקשרה החברה מול אותו צד ג' בהסכם שיתוף לקידום ביצוע של פרויקט פינני בינוי ביחס של 75% לחברה ו- 25% לצד ג' במתחם הידוע כמתחם "החייל האלמוני".

עלותם של המקרקעין (כולל נלוות) בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 11.1 מיליון ש"ח.

לו. התחדשות עירונית

החברה מקדמת מספר פרויקטים של התחדשות עירונית במספר ערים ברחבי הארץ, הוצאתם אל הפועל של הפרויקטים, תלויה באישור תב"עות ובהשלמת החתמות של הדיירים.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

לז. דירוג

ביום 14 בנובמבר 2018, קבעה מדרוג בע"מ, שהינה חברת דירוג שקיבלה את אישור הממונה על שוק ההון במשרד האוצר (להלן: "החברה המדרגת"), דירוג A3 יציב לחברה. עובר למועד ההתקשרות עם החברה המדרגת, אישר דירקטוריון החברה כי, כל עוד החברה תהיה מדרגת, החברה תשאף לשמור על עמידה ביחסים פיננסיים כמפורט להלן:

1. במהלך תקופת הדירוג החברה תשאף לשמור על יחס חוב ל-CAP שלא יעלה על 65%;

"חוב" משמעו - אשראי מתאגידים בנקאים בתוספת אגרות חוב.

"CAP" משמעו - חוב (כהגדרתו לעיל) בתוספת התחייבויות למסים נדחים ובתוספת הון עצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

2. במהלך תקופת הדירוג תשאף החברה לשמור על יתרות מזומנים בדוח המאוחד של כ-20-15 מיליון ש"ח.

3. במהלך תקופת הדירוג תשאף החברה כי בכפוף לעמידה במבחני החלוקה, לא לחלק דיבידנד העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה (רווח נקי בניכוי רווחי שיערוך שטרם מומשו). יודגש כי האמור לעיל ביחס לעמידה ביחסים פיננסיים, אינו מהווה התחייבות של החברה כלפי החברה המדרגת ו/או כל גורם אחר.

בתקופת הדוח וליום המאזן, החברה עמדה ביחסים הפיננסיים שפורטו לעיל.

ביום 31 באוקטובר 2023, התקבלה הודעת מידרוג בע"מ על הותרת דירוג החברה ודירוג אג"ח (סדרה יד') על דירוג A2 יציב.

בחודש נובמבר 2024, ביצעה חברת מדרוג מעקב דירוג בדבר דירוג החברה ואג"ח שלה (סדרות י"ד וט"ו), כאשר הדירוג נותר A2 אך האופק שונה מיציב לשלילי.

ביום 22 מאי 2025, התקבלה הודעת מידרוג בע"מ על הותרת דירוג החברה ודירוג אג"ח (סדרות י"ד, ט"ו וט"ז) על דירוג A2 עם אופק שלילי.

ביום 22 בינואר 2026, התקבלה הודעת מדרוג בע"מ בדבר דירוג אג"ח (סדרה יז') על דירוג A1 עם אופק שלילי.

לח. רכישה עצמית

בהתאם להחלטות דירקטוריון החברה בדבר תכניות רכישה עצמית של מניות החברה, רכשה החברה בשנים 2016 - 2018 כ- 1,561,573 מניות רגילות בתמורה לסך כולל של כ- 33,706 אלפי ש"ח. המניות שנרכשו הפכו לרדומות בעקבות הרכישות כאמור.

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.

ביאור 25 - התקשרויות (המשך)

לט. הנפקה פרטית

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.

מ. תשקיף מדף

ביום 21 ביולי 2024, פרסמה החברה תשקיף מדף על בסיס דוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2024 הנושא את התאריך 22 ביולי 2024. התשקיף בתוקף לתקופה של שנתיים עם אפשרות להארכה בשנה נוספת.

ביאור 26 - התחייבויות תלויות

א. שעבודים

להבטחת התחייבויותיהן לבנקים ולצדדי ג' רשמו החברה וחברות בנות (לענין ביאור זה "החברה") את השעבודים הבאים, זאת ביחס למקרקעין שונים של החברה:

שעבוד צף שוטף וקבוע על זכויות החברה לרבות זכויות חוזיות במקרקעין ובפרוייקטים הנבנים או שייבנו על המקרקעין המיועדים למכירה או להשכרה. שעבוד שוטף וקבוע על כספים וזכויות החברה לקבלת כספים מדמי שכירות ומרוכשי יחידות בפרוייקטים שבונה החברה לרבות כספים שיגיעו אם יגיעו מהם בהשבה עקב ביטול חוזה לרבות מרכיב המע"מ שיוחזר, ומימסרים אשר הופקדו ו/או יופקדו מדי פעם לפעם בבנק.

שעבוד על זכויות של החברה לקבלת פטור, הנחה או הקלה כל שהיא ביחס לנכס או לכל עסקה.

שעבודים על נכסי החברה, הון מניות, מכונות וציוד, כספים, שטרות, ני"ע, הפקדונות והזכויות בחשבון בנק של החברה, כל פקדונות החברה בבנק, כל התקשרויות החברה עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים לבניה בנכס, כל הציוד וחומרי הבניה בנכסים וזכויות הביטוח וזכויות הנובעות מביטוח רכוש החברה לרבות זכויות ביטוח קיימות ועתידיות וכלי רכב של החברה.

שעבוד המחאת זכויות המגיעות לחברה מצדדי ג'.

שעבוד קבוע בדרגה ראשונה, ומשכון של הון המניות שטרם נדרש, הון המניות שנדרש בטרם נפרע ואת המוניטין כפי שהם היום וכפי שהם יהיו בעתיד.

שעבוד קבוע ושוטף מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהן. השעבודים בחלקם בסכום קבוע ובחלקם ללא הגבלה בסכום.

יתרת התחייבויות החברה המובטחות בשעבודים (לרבות ערבויות לרוכשי דירות וצדדי ג' וערבויות שהועמדו) מסתכמת לתאריך המאזן בסך של כ-4,908,957 אלפי ש"ח.

לגבי השעבודים להם התחייבה החברה במסגרת הנפקת אג"ח (סדרה יז') ראה ביאור 15 לעיל.

ב. ערבויות

1. החברה וחברות הבנות שלה העמידו ערבויות בנקאיות לטובת רוכשי דירות ונכסים מסחריים בסך 1,398,423 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 : 987,719 אלפי ש"ח).

2. החברה וחברות הבנות שלה העמידו ערבויות ביצוע ואחרות ליום 31 בדצמבר 2025 בסך כ-174,580 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 : 125,448 אלפי ש"ח).

3. החברה ערבה להלוואות שנטלו חברות הבנות שלה בסך של כ-2,105,453 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 : 1,431,889 אלפי ש"ח).

4. החברה נטלה הלוואות בסך של כ-1,230,501 אלפי ש"ח (31 בדצמבר 2024 : 1,045,232 אלפי ש"ח).

ביאור 26 - התחייבויות תלויות (המשך)

ג. תביעות משפטיות ואחרות

נגד הקבוצה הוגשו תביעות דיירים בגין ליקויי בנייה ואחרים בקשר עם הפרויקטים שביצעה בסך כולל של 15,169 אלפי ש"ח. בנוסף, הוגשו תביעות מעובדי קבלני משנה בגין הפרשי שכר ואחרים בסך של 204 אלפי ש"ח ותביעות בנושאים אחרים בסך כולל של 8,411 אלפי ש"ח. נכון ליום 31.12.2025, כללה הקבוצה בדוחותיה הפרשה בגין מלוא התביעות בסך של 5,182 אלפי ש"ח בהתאם להערכת ההנהלה החברה ובהסתמך על חוות דעתם של היועצים המשפטים שלה בגין החשיפה האפשרית של תביעות אלו.

ד. התניות פיננסיות

1. התחייבויות לעמידה בהתניות פיננסיות מול בנקים

- א. במסגרת החתימה על הסכמי מימון שונים עם בנקים וגופים מוסדיים, התחייבה החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות לגבי הון עצמי מינימלי, יחס הון עצמי של החברה לסך מאזן החברה בניכוי מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ועסקאות תמורות ויחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה וזאת בדומה להתחייבויות החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב שלה.
 - ב. יתרת ההתחייבויות (הלוואות אגרות חוב וערבויות) ליום 31 בדצמבר 2025 בגין קיימות התניות פיננסיות מסתכמת בסך של 4,908,957 אלפי ש"ח.
 - ג. בדבר התניות פיננסיות בפרויקט רמלה מערב מגרשים 301-308, ראו ביאור 25(י) לעיל.
 - ד. בדבר התניות פיננסיות בפרויקט מילניה ראשון לציון, ראו ביאור 25(ט) לעיל.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד הדוח, עומדת החברה בכל התנאים המפורטים לעיל.

ביאור 26- התחייבויות תלויות (המשך)

במסגרת שטרות 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 31.12.2025	סך מקסימלי לחלוקת דיבידנד	סך מקסימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מקסימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	נכון ליום 31.12.2025	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד	סך מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	נכון ליום 31.12.2025	סך מינימלי לחלוקת דיבידנד	סך מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**)	סך מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	
63.7%	72.5%	74.5%	76.5%	33.4% (לפי תחשיב באג"ח טז' ויז' 33.5%)	22%	21%	20%	2,195 מיליון ש"ח	720 מיליון ש"ח	670 מיליון ש"ח	600 מיליון ש"ח	יז' (****) (****)
	72.5%	74.5%	76.5%		22%	21%	20%		970 מיליון ש"ח	870 מיליון ש"ח	770 מיליון ש"ח	טז' (****) (****)
	72.5%	74.5%	76.5%		22%	21%	20%		1,100 מיליון ש"ח	1,000 מיליון ש"ח	900 מיליון ש"ח	טז' (****) (****)
	-	-	-		22%	21%	20%		1,100 מיליון ש"ח	1,050 מיליון ש"ח	1,000 מיליון ש"ח	יז' (הונפקו לאחר תאריך המאזן) (****) (****) (*****)

(*)

**))

*)

*)

**))

**))

רשימת חברות הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025

שיעור בעלות ושליטה		
שליטה	בעלות	
%	%	
חברות בת שאוחזו		
100	100	א.ש.י פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ (א.ש.י)
100	100	פרשקובסקי מניבים בע"מ
100	100	נתיבי דור בנווה דורון בע"מ
100	100	נתיבי דור בבן שמן בע"מ
100	100	פרשקובסקי באלף בע"מ
100	100	פרשקובסקי ניהול מניבים בע"מ
100	100	Prashkovsky Investments USA LLC
100	100	Arnon Prashkovsky LLC ^(*)
חברות כלולות		
49.8	49.8	פרדס קלינג בע"מ (חברה חוסלה)
25	25	Paz Building Group S.R.L
51	51	פרשקובסקי פרו בע"מ ^(**)
50	50	מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ

^(*) ההשקעה בחברות נעשית באמצעות Prashkovsky Investments USA LLC^(**) ההשקעה נעשית באמצעות א.ש.י

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה**

ליום 31 בדצמבר 2025

לכבוד
בעלי המניות של חברת
פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ
א.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 ג'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד"). לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות בנות, חברות כלולות ועסקה משותפת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות שלהן נטו, הסתכמו לסך 56,816 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ואשר תוצאותיהן הסתכמו לרווח בסך של 7,157 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של חברות הבנות, החברות הכלולות והעסקה המשותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אשר נכללו בגין חברת הבת והחברה הכלולה, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות. בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד. בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

רמת-גן, 11 במרס, 2026

בייקר טילי
הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
נכסים			
נכסים שוטפים			
386	1,058		מזומנים ושווי מזומנים
2,812	13,106		פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
17,892	23,061	ב-1	חייבים ויתרות חובה
29,022	103,967		חברות בנות
206,300	456,311		נכסים בגין חוזים עם לקוחות
1,890,034	1,846,265		מלאי בניינים בהקמה
1,397	50,001		מלאי דירות
2,212	25,669		נכסי מיסים שוטפים
2,150,055	2,519,438		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים שאינם שוטפים			
90,148	98,377		מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
1,626,049	1,878,886	ג	השקעות בחברות מוחזקות
99,119	121,145		נדל"ן להשקעה
5,020	6,313		רכוש קבוע, נטו
4,775	25,458		נכסי זכות שימוש
1,825,111	2,130,179		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
3,975,166	4,649,617		סה"כ נכסים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על המצב הכספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
1,045,279	1,230,501		אשראי מתאגידים בנקאיים
327,859	374,592	ב-3	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,508	1,144		חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
20,879	60,668		ספקים וקבלני משנה
26,816	74,986	ב-2	זכאים ויתרות זכות
354,975	224,779		התחייבות למוכרי מקרקעין
1,867	151,518		חברות בנות
29,006	58,291		התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
1,808,189	2,176,479		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
100,353	239,366	ב-3	אגרות חוב
79,505	-		הלוואה מחברה בת
3,773	4,347		התחייבות בשל הטבות לעובדים
3,483	24,228		התחייבות בגין חכירה
5,535	10,578		התחייבויות מיסים נדחים
192,649	278,519		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
2,000,838	2,454,998		סה"כ התחייבויות
הון עצמי			
1,974,328	2,194,619		
3,975,166	4,649,617		סה"כ התחייבויות והון עצמי

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

מוטי נחמיאס
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

שרון פרשקובסקי
מנהל כללי ודירקטור

יוסף פרשקובסקי
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 11 במרס, 2026.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			הכנסות
212,972 ^(*)	393,615 ^(*)	536,661	ממכירת דירות וקרקעות
16,501 ^(*)	31,786 ^(*)	57,312	מביצוע עבודות ומתן שירותי בניה
3,142	756	-	מהשכרה
1,382	743	2,202	אחרות
233,997	426,900	596,175	סה"כ הכנסות
			עלויות
124,926	323,888	463,587	עלות הדירות והקרקעות שנמכרו
14,350	25,692	42,363	עלות ביצוע העבודות ומתן שירותי בניה
690	859	200	עלות ההשכרה
2,956	1,624	1,346	עלויות אחרות
142,922	352,063	507,496	סה"כ עלויות
91,075	74,837	88,679	רווח גולמי
12,583	5,759	18,427	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(11,893)	(10,574)	(18,214)	הוצאות מכירה ושיווק
(30,975)	(34,130)	(33,312)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	165	-	הכנסות אחרות, נטו
60,790	36,057	55,580	רווח תפעולי
21,605	29,936	37,133	הכנסות מימון
(9,041)	(19,744)	(31,954)	הוצאות מימון
12,564	10,192	5,179	הכנסות מימון, נטו
94,702	170,937	154,101	רווחי חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני
168,056	217,186	214,860	רווח לפני מיסים על ההכנסה
13,172	6,232	6,641	מיסים על ההכנסה
154,884	210,954	208,219	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

^(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה. ראה ביאור ב.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על רווח והפסד הכולל מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
154,884	210,954	208,219	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:
			סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
8,161	787	(28,514)	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
(155)	134	32	הטבת מס (מיסים בגין הפרשי תרגום)
			סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(395)	(4)	(93)	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
91	1	21	הטבת מס
87	(15)	38	רווח (הפסד) אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת בחברה מאוחדת
(20)	3	(9)	הטבת מס (מיסים בגין רווח אקטוארי)
7,769	906	(28,525)	רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו
162,653	211,860	179,694	רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
154,884	210,954	208,219	רווח נקי
(677,132)	(403,614)	(579,948)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
(522,248)	(192,660)	(371,729)	מפעילות שוטפת (נספח א')
			מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(64,475)	(10,566)	(3,599)	השקעה בנדל"ן להשקעה
124,426	7,634	(10,294)	פירעון (השקעה) פיקדונות בחשבונות בנק מיועדים, נטו
(549)	(840)	(2,544)	רכישת רכוש קבוע
-	171	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
100,100	24,000	135	דיבידנד מחברת בת וחברה כלולה
(80,028)	(199,700)	(94,038)	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו
79,474	(179,301)	(110,340)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
-	199,163	296,877	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
381,390	285,251	263,350	אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
-	(115,500)	(115,500)	פירעון אגרות חוב
40,000	-	-	קבלת הלוואה לזמן ארוך
36,270	44,188	-	קבלת הלוואה מחברה בת
-	-	49,663	הנפקת הון מניות ופרמיה
-	-	(10,000)	רכישת מניות באוצר
(15,801)	(39,801)	-	דיבידנד שחולק
(1,301)	(1,392)	(1,649)	פירעון התחייבות בגין חכירה
440,558	371,909	482,741	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(2,216)	(52)	672	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
2,654	438	386	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
438	386	1,058	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

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 שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
(12,583)	(5,759)	(18,427)
2,170	2,367	2,759
(26,487)	(3,810)	5,096
31	(962)	(10,574)
393	449	481
(94,702)	(170,937)	(154,101)
(18,939)	(22,301)	(32,972)
5,208	5,798	4,369
178	164	146
(214)	(204)	(202)
2,845	3,147	934
(3)	(7)	(226)
-	(165)	-
(142,103)	(192,220)	(202,717)
23,497	(98,646)	(353,807)
(222,972)	(107,132)	35,540
(8,110)	8,536	(48,604)
2,956	(34,313)	29,285
(15,419)	6,253	39,789
(178,652)	22,415	(130,196)
(136,329)	(8,507)	50,762
(535,029)	(211,394)	(377,231)
(677,132)	(403,614)	(579,948)
63,492	65,610	108,497
45,002	12,259	25,005
2,684	1,209	96
2,686	11,406	15
546	941	21,965
-	10,408	-
66,000	-	-
-	135	-

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
פחת והפחתות
שינוי במיסים נדחים, נטו
שערוך הלוואה
שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
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:

קישון (גידול) בחייבים ויתרות חובה, נכסים בגין חוזים עם לקוחות
ונכסי מיסים שוטפים
קישון (גידול) במלאי בנינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה
וקרקעות
קישון (גידול) במלאי דירות
גידול (קישון) בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות
מרוכשי דירות
גידול (קישון) בספקים וקבלני משנה
גידול (קישון) בהתחייבות למוכרי מקרקעין
גידול (קישון) בזכאים ויתרות זכות

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

מזומנים ששולמו במשך השנה עבור:
הוצאות מימון (כולל עלויות שהונו)
מיסים על הכנסה
מזומנים שנתקבלו במשך השנה עבור:
הכנסות מימון
מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
רכישת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות למוכרי מקרקעין
וזכאים בגין מוסדות
מיון מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה
דיבידנד לקבל מחברה כלולה
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

א. כללי

1. המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
2. במידע כספי זה - חברות מוחזקות כהגדרתן בביאור 1-ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (להלן: "הדוחות הכספיים המאוחדים").
3. המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, בשינויים המתחייבים, למעט בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:
 - (א) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט בגין חברות מוחזקות.
 - (ב) יתרה בגין חברות מוחזקות מוצגת כסכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המוצגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
 - (ג) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
 - (ד) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה.
 - (ה) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות שיוצגו בנפרד.
 - (ו) בעריכת המידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 -עיקרי המדיניות החשבונאית לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2024 של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים.
 - (ז) בדבר יישום לראשונה של תיקונים לתקני ביקורת קיימים - ראה ביאור 2(כג) לדוחות הכספיים המאוחדים. ליישום התיקונים לראשונה לא היתה השפעה מהותית על המידע הכספי הנפרד של החברה.
 - (ח) בדבר מידע על תיקונים לתקני חשבונאות חדשים שטרם יושמו - ראה ביאור 2(כד) לדוחות הכספיים המאוחדים. ליישום התיקונים לתקנים החדשים לא צפויה השפעה מהותית על המידע הכספי הנפרד של החברה.

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

ב. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה

בהמשך לאמור בביאור 2כה(ו) לדוחות הכספיים המאוחדים בדבר יישום עמדת סגל חשבונית 11-6 של רשות ניירות ערך, בוצעה התאמה לא מהותית של מספרי השוואה בנתונים על הרווח או ההפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה לשנים 2024 ו- 2023, בקשר עם פיצול הכנסות ועלות מכר בין אלו שנבעו ממכירת דירות וקרקעות לבין אלו שנבעו מביצוע עבודות ומתן שירותי בניה בפרויקטים בהם התקשרה החברה בעסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי.

להלן פירוט ההתאמה של מספרי השוואה בנתונים על הרווח או ההפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		נתונים על הרווח או ההפסד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה
מוצג בדוחות כספיים אלה	הוצג בדוחות הכספיים בעבר	מוצג בדוחות כספיים אלה	הוצג בדוחות הכספיים בעבר	
212,972	229,473	393,615	425,401	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות
16,501	-	31,786	-	הכנסות מביצוע עבודות ומתן שירותי בניה
124,926	139,276	323,888	349,580	עלות הדירות והקרקעות שנמכרו
14,350	-	25,692	-	עלות ביצוע העבודות ומתן שירותי בניה

החברה בחנה את ההתאמות האמורות וביחס לתקופות הדיווח הרלוונטיות והגיעה למסקנה, לאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, כי אין בה בכדי להשפיע על אופן קבלת ההחלטות הכלכליות ו/או ניתוח הדוחות הכספיים האמורים על ידי המשתמשים בדוחות הכספיים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים

(1) חייבים אחרים

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
באלפי ש"ח	
2,495	9,652
4,824	5,032
5,276	-
698	-
4,599	8,377
17,892	23,061

מקדמות לספקים וקבלני משנה
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים בגין מכירת מקרקעין
מוסדות
הוצאות מראש ואחרים

(2) זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
באלפי ש"ח	
8,655	50,301
4,099	15,564
7,335	8,201
3,504	470
3,149	343
74	107
26,816	74,986

הפרשות לגמר
מוסדות
עובדים
הפרשה לתביעות
הוצאות לשלם
אחרים

(3) אגרות חוב

לחברה התחייבויות בגין אגרות חוב אשר הנפיקה. לפירוט ראו ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(4) סיכון נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2025

מספרים	הערך	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	משנתיים ואילך
התחייבויות פיננסיות					
אשראי מתאגידים	1,230,501	1,246,545	1,246,545	-	-
בנקאיים ופיננסיים	151,518	155,233	86,928	68,305	-
הלוואה מחברה בת ^(*)	60,668	60,668	60,668	-	-
ספקים	299,765	299,765	264,523	15,343	19,899
זכאים אחרים	25,372	33,881	1,195	2,424	30,262
התחייבות בגין חכירה	613,958	745,985	150,853	29,473	565,659
אגרות חוב	2,381,782	2,542,077	1,810,712	115,545	615,820
סך הכל					

(*) כולל ריבית לשלם על ההלוואה המוצגת בסעיף חברות בנות במסגרת ההתחייבויות השוטפות במאזן.

ליום 31 בדצמבר 2024

מספרים	הערך	תזרים מזומנים חזוי	עד שנה אלפי ש"ח	משנה עד שנתיים	משנתיים ואילך
התחייבויות פיננסיות					
אשראי מתאגידים	1,045,279	1,057,447	1,057,447	-	-
בנקאיים ופיננסיים	81,372	85,747	3,121	8,711	73,915
הלוואה מחברה בת ^(*)	20,879	20,879	20,879	-	-
ספקים	381,791	381,791	303,110	55,378	23,303
זכאים אחרים	4,991	5,333	1,508	1,261	2,564
התחייבות בגין חכירה	428,212	489,809	132,023	133,213	224,573
אגרות חוב	1,962,524	2,041,006	1,518,088	198,563	324,355
סך הכל					

(*) כולל ריבית לשלם על ההלוואה המוצגת בסעיף חברות בנות במסגרת ההתחייבויות השוטפות במאזן.

אין צפי לכך שתזרימי המזומנים הכלולים בניתוח מועדי הפירעון יתרחשו מוקדם יותר באופן מהותי, או בסכומים שונים באופן מהותי.

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(5) גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון שער חליפין, סיכונים מדד תשומות הבנייה ומחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של החברה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה.

יו"ר הדירקטוריון מר יוסף פרשקובסקי, אחראי לניהול העסקים בתחום שערי החליפין והריבית בחברה. כל מנהל בכיר אחראי לדווח להנהלת החברה ולדירקטורים על ביצוע הנחיותיהם. החברה פועלת לצמצום הסיכונים והחשיפות בעיקר הכלכליות באמצעות פעולות תפעוליות ופיננסיות במידת האפשר וזאת באמצעות הקבלת בסיסי ההצמדה והקבלת מועדי מימוש.

1. סיכון שער חליפין

החברה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבע הדולר בגין השקעה בחברת בת בארה"ב ולמטבע האירו בגין השקעה בחברת בת וחברה כלולה ברומניה. סכום ההתחייבויות, נטו במכשירים פיננסיים אשר צמוד למטבעות חוץ ושבגינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים בשער מט"ח הינו כ-140,724 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (ליום 31 בדצמבר 2024 : כ-70,775 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר, 2024).

2. סיכון מדד מחירים לצרכן

הסכום נטו של הנכסים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו בסך של כ-142,332 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (ליום 31 בדצמבר 2024 : התחייבויות נטו בסך של כ-60,354 אלפי ש"ח).

3. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד שיגרם לחברה באם לקוח או צד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המרבית. להלן פרטים בדבר חשיפות האשראי של הקבוצה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 1,058 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2024 - 386 אלפי ש"ח), ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים בסך של כ-13,106 אלפי ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2024 - 2,812 אלפי ש"ח). כל הפיקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים מהדרג הגבוה ביותר בישראל.

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי, בשל אופי הפעילות בתחום הנדל"ן החברה מבטיחה את המכירות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

4. סיכון נזילות

מדיניות החברה הינה לשמור על אמצעים נזילים שיאפשרו עמידה בהתחייבויות החברה.

5. סיכון ריבית

החברה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות לזמן קצר שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. הריבית בגין אגרות החוב הינה ריבית בשיעור קבוע. לאור זאת החברה חשופה לסיכון שווי הוגן בגין שינוי ריבית.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(5) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

6. שווי הוגן

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות כלולות, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים 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		התחייבויות פיננסיות
31 בדצמבר		31 בדצמבר		
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
224,346	116,072	228,757	117,033	
204,763	207,717	199,455	199,787	אג"ח רגיל סדרה יד'
-	313,680	-	297,138	אג"ח רגיל סדרה טו'
				אג"ח רגיל סדרה טז'

^(י)השווי ההוגן של אגרות החוב נקבע תוך שימוש במחירים מצוטטים בשוק למועד הדיווח.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(5) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

7. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשווי הוגן בשיעורי ריבית אפקטיבית בגין אג"ח		
השפעה על השווי ההוגן מהשינוי		
עליית ריבית של 5%	ירידת ריבית של 5%	
אלפי ש"ח		
4,767	(4,824)	2025
2,697	(2,727)	2024
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית ש"ח של 5%	ירידת ש"ח של 5%	
אלפי ש"ח		
(7,576)	7,576	2025
(4,069)	4,069	2024
מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית ש"ח של 5%	ירידת ש"ח של 5%	
אלפי ש"ח		
540	(540)	2025
530	(530)	2024
מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבנייה		
רווח (הפסד) מהשינוי		
עליית מדד של 5%	ירידת מדד של 5%	
אלפי ש"ח		
7,117	(7,117)	2025
(3,018)	3,018	2024

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(5) גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

7. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון העצמי (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

8. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון העצמי שלה הינן:

1. לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור הדירות בהתאמה לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

9. להלן דוח תנאי הצמדה של היתרות הכספיות:

31 בדצמבר 2024			31 בדצמבר 2025			
לא צמוד	צמוד מטבע חוץ (**) (*)	צמוד מדד (*)	לא צמוד	צמוד מטבע חוץ (**) (*)	צמוד מדד (*)	
12,009	-	698	8,433	-	-	נכסים
28,301	721	-	103,158	809	-	חייבים ויתרות חובה
						חברות בנות
103,150	-	103,150	228,156	-	228,155	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
623,937	9,876	-	711,823	9,985	-	השקעה בחברות מוחזקות מזומנים ושווי מזומנים, ופיקדונות לזמן קצר
3,198	-	-	14,164	-	-	נכסי מיסים שוטפים
-	-	2,212	-	-	25,669	
770,595	10,597	106,060	1,065,734	10,794	253,824	סה"כ נכסים
						התחייבויות
3,773	-	-	4,347	-	-	הטבות לעובדים
1,045,279	-	-	1,230,501	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסים
20,879	-	-	60,668	-	-	ספקים וקבלני משנה
75,578	-	161,423	63,563	-	86,120	זכאים ויתרות זכות חברות בנות
-	1,867	-	-	4,459	-	אגרות חוב, נטו
428,212	-	-	613,958	-	25,372	התחייבות בגין חכירה
-	-	4,991	-	-	-	הלוואה מחברה בת
-	79,505	-	-	147,059	-	
1,573,721	81,372	166,414	1,973,037	151,518	111,492	סה"כ התחייבויות
(803,126)	(70,775)	(60,354)	(907,303)	(140,724)	142,332	סה"כ נכסים בניכוי התחייבויות

(*) מדד מחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה.
(**) דולר ארה"ב ו/או אירו.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(6) שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר 2025	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025
1,045,279	185,203	19	1,230,501
81,372	78,147	(8,001)	151,518
428,212	181,377	4,369	613,958
1,554,863	444,727	(3,613)	1,995,977

(*) כולל ריבית לשלם על ההלוואה המוצגת בסעיף חברות בנות במסגרת ההתחייבויות השוטפות במאזן.

יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
760,037	285,251	(9)	1,045,279
36,879	44,188	305	81,372
338,751	83,663	5,798	428,212
1,135,667	413,102	6,094	1,554,863

(*) כולל ריבית לשלם על ההלוואה המוצגת בסעיף חברות בנות במסגרת ההתחייבויות השוטפות במאזן.

ד. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. חברות מאוחדות:

פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שם החברה הבת	מקום תושבות	מקום פעילות עיקרית	שיעור ההחזקה
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ	ישראל	ישראל	100%
פרשקובסקי מניבים בע"מ	ישראל	ישראל	100%
Prashkovsky Investments USA LLC	ארה"ב	ארה"ב	100%
Sharon Prashkovsky Investments Ro SRL	רומניה	רומניה	100%

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ד. קשרים, התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

1. חברות מאוחדות (המשך):

פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה (המשך):

שם החברה	מקום תושבות ופעילות עיקרית	סכומים שהעמידה החברה לחברות מאוחדות (הלוואות מחברות מאוחדות)		היקף ההשקעה בחברה
		הלוואות	ערבויות אלפי ש"ח	
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ	ישראל, ביצוע בתחום הנדל"ן בישראל ישראל, יזום של נדל"ן למכירה ו/או להשכרה בישראל ארה"ב, מגורים להשכרה בארה"ב רומניה, מגורים ומסחר להשכרה ברומניה****)	52,294	-	34,336
פרשקובסקי מניבים בע"מ		757,142**)	2,105,453	1,622,130**)
Prashkovsky Investments USA LLC		(151,518)	-	201,592
Sharon Prashkovsky Investments Ro SRL		3,276	-	2,082****)

(*) כולל שטרי הון.

(**) שטרי הון בתוספת הלוואות.

(***) כולל הלוואה.

(****) בחודש נובמבר 2025 מכרה Sharon את 4 הדירות והשטח המסחרי שהיו בבעלותה.

2. חברות כלולות:

א. פירוט החברות הכלולות של הקבוצה:

שם החברה הכלולה	מקום תושבות ופעילות עיקרית	שיעור ההחזקה במניות רגילות ליום 31 בדצמבר		הלוואות שהעמידה החברה לחברות כלולות		ערך פנקסני	
		רגילות ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
		%		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
פרדס קלינג בע"מ	ישראל, החברה חוסלה	49.8	49.8	-	-	1	1
Paz Buiding Group S.R.L. ^(*)	רומניה, החזקת מקרקעין	25	25	7,374	7,518	2,950	2,974
מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ**)	ישראל, ניהול והשכרת נדל"ן	50	50	-	-	15,599	15,771
				7,374	7,518	18,550	18,746

(*) החברה מחזיקה במקרקעין ברומניה. רואי החשבון של Paz הפנו בחוות דעתם את תשומת הלב לכך שהתחייבויות Paz עולות על סך נכסיה בסך של כ- 4,852 אלפי אירו. כמו כן ציינו רואי החשבון בחוות דעתם, כי לאור העובדה שהפסדי Paz עולים על הונה העצמי קיים סיכון כי הרשויות ברומניה יבקשו את פירוקה וזאת בהתאם לדיני החברות החלים ברומניה. להערכת הנהלת החברה אין לחברה חשיפה מהליך זה, מאחר והגרעון ממומן כהלוואות בעלים.

(**) בחודש מרץ 2022, רכשה החברה 50% ממניות חברת מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ ("חברת מוש") בתמורה לסך של 11.2 מיליון ש"ח בעסקת נטו (היינו המיסים של המוכרים בעסקה חלים על החברה) כך שהתמורה ברוטו הסתכמה לסך של 14.5 מיליון ש"ח ובתוספת מס רכישה. חברת מוש מחזיקה במספר נכסים שהעיקרי ביניהם הינו החזקה (באחוזים בודדים) ממגרש בפינת הרחובות יגאל אלון ונה מוזס בתל אביב עליו קיים בניין שמושכר לצדדי ג' ולגביו קיימת תוכנית להקמת בניין בן 40 קומות שצפוי לכלול כ- 290 יח"ד.

(***) החברה לא העמידה ערבויות לחברות כלולות.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ב. מידע על החברות הכלולות

להלן מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של החברות הכלולות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
8,411	8,381	נכסים שוטפים
20,833	20,872	נכסים לא שוטפים
(12,183)	(12,468)	התחייבויות שוטפות
(18,318)	(18,176)	התחייבויות לא שוטפות
(1,257)	(1,391)	התחייבויות, נטו
3,797	3,849	חלק הקבוצה בהון של החברות הכלולות, נטו
7,379	7,379	עודף עלות רכישת חברת מוש
11,176	11,228	

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
(417)	1,548	(401)	רווח (הפסד) נקי
(19)	448	(15)	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) החברות הכלולות

ג. ההשקעה בחברות כלולות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
10,612	11,176	התנועה בהשקעה:
448	(15)	יתרה לתחילת שנה
-	-	חלק החברה ברווחים (בהפסדים) בשנת הדוח
(135)	-	השקעות השנה
251	67	דיבידנד מחברה כלולה
11,176	11,228	תנועה קרנות הון
7,374	7,518	יתרה לסוף שנה
18,550	18,746	הלוואות

ד. הלוואות

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
7,374	7,518	תנאי ההלוואות
7,374	7,518	יתרות באירו הנושאות ריבית שנתית בשיעור 5%

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

2. חברות כלולות (המשך):

ה. חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה

הסיבה בגינה לא צורפו הדוחות הכספיים של החברה הכלולה	שמות חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה
חוסר מהותיות	Paz Building Group S.R.L.
חוסר מהותיות	פרדס קלינג בע"מ
חוסר מהותיות	מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ

3. ישויות בשליטה משותפת

מידע תמציתי מתוך דוחותיהן הכספיים של הישויות בשליטה משותפת של הקבוצה, המפורטות להלן:

(1) פרשקובסקי מניבים (25%), יוחננוף (25%) ומניבים קרן הריט החדשה בע"מ (50%) - התקשרו לעניין ניהול של הפרויקט המסחרי ברחובות - בסוף חודש מרץ 2025 מכרה פרשקובסקי מניבים את מלא זכויותיה בנכס לצדדי ג' למעט זכויות בניה נוספות ככל שתתווספנה אך ורק במגרשים חדשים שיוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין מכוח תב"ע חדשה שמקודמת ע"י הועדה המקומית על בסיס תמ"ל 1086 המאושרת.

(2) פרשקובסקי מניבים (50%) ואריה פרשקובסקי גרופ בע"מ (50%), חברה בשליטת קרובי בעלי השליטה בחברה- התקשרו להקמה ומכירה של מרכז מסחרי בנס ציונה.

4. עסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(1) חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ משמשת כקבלן המבצע של הפרויקטים של החברה, של פרשקובסקי מניבים, של נתיבי דור בבן שמן ושל פרשקובסקי באלף. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, הפרויקטים בני דן צירלסון תל אביב, לוד בן שמן, חיפה רמת הנשיא, באר יעקב דירה להשכיר, הרצליה סאוטגייט, אשדוד הרובע המיוחד וחיפה לינקולן נמצאים בביצוע ואילו הפרויקט הרצליה גן רשל הסתיים בשנת הדוח.

(2) חברת פרשקובסקי פרו בע"מ, המוחזקת בשיעור של 51% ע"י חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, משמשת כקבלן עבודות גמר בחלק משטחי המסחר והמשרדים של הקבוצה בפרויקטים בהרצליה סאוטגייט ומילניה השכרה בראשון לציון.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ה. מיסים על ההכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	
39,659	10,042	1,545
(26,487)	(3,810)	5,096
13,172	6,232	6,641

1. ההרכב:
מיסים שוטפים לשנת הדוח
מיסים נדחים לשנת הדוח

2. שומות סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2020.

3. שיעורי מס

שיעור המס החל על החברה לשנים 2023-2025 הינו 23%.

4. מרכיבי הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	
39,659	10,042	1,545
39,659	10,042	1,545
(26,487)	(3,810)	5,096
(26,487)	(3,810)	5,096
13,172	6,232	6,641

הוצאות מיסים שוטפים
בגין התקופה השוטפת

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
בגין שינויים אחרים נטו

סך הוצאות מיסים על הכנסה

5. מיסים על הכנסה שהוכרו בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
	אלפי ש"ח	
(64)	135	53

סך המס שהוכר ישירות בהון וביתרת רווח לתחילת שנה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים (המשך)

ה. מיסים על ההכנסה (הטבה) (המשך)

6. נכסי והתחייבויות מסים נדחים

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סה"כ	קרן הון	הפרשי עיתוי בגין בניינים בהקמה נטו ומלאי	הוצאות ניכויים והפסדים להעברה לצרכי מס	הטבות לעובדים	נדל"ן להשקעה	
(9,480)	349	(18,899)	17,102	1,883	(9,915)	יתרת מס נדחה ליום 1 בינואר 2024
3,810	-	(10,934)	16,065	4	(1,325)	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
135	135	-	-	-	-	שינויים שנזקפו להון עצמי
(5,535)	484	(29,833)	33,167	1,887	(11,240)	יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2024
(5,096)	-	(21,901)	20,860	183	(4,238)	שינויים שנזקפו לרווח והפסד
53	53	-	-	-	-	שינויים שנזקפו להון עצמי
(10,578)	537	(51,734)	54,027	2,070	(15,478)	יתרת מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2025

7. דחיית הוצאות על פי סעיף 18 (ד) לפקודת מס הכנסה

החברה דחתה ניכוי בשל אינפלציה, הוצאות מימון, הנהלה וכלליות בהתאם להוראות 18 (ד) לפקודת מס הכנסה בסך של 236,313 אלפי ש"ח.

פרק ד - דוח תקופתי לשנת 2025

שם התאגיד : פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

מס' חברה ברשם : 51-381781-7

תאריך המאזן : 31.12.2025

תאריך הדוח : 11.03.2026

תקנה 10 א': תמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לשנת 2025 (באלפי ש"ח):

שנת 2025	10-12/25	7-9/25	4-6/25	1-3/25	
					הכנסות
738,224	227,238	183,636	186,641	140,709	ממכירת דירות ושטחי משרדים ומסחר
183,733	61,206	53,888	44,938	23,701	מביצוע עבודות
55,527	13,697	13,423	13,532	14,875	מהשכרה
2,202	344	1,260	424	174	אחרות
979,686	302,485	252,207	245,535	179,459	סך הכנסות
					עלויות
595,345	205,100	137,479	142,886	109,880	עלות מכירת הדירות ושטחי המשרדים והמסחר
140,623	51,911	38,613	33,731	16,368	עלות ביצוע העבודות
19,272	5,124	4,514	5,083	4,551	עלות השכרה
1,345	747	356	179	63	עלויות אחרות
756,585	262,882	180,962	181,879	130,862	סך עלות ההכנסות
223,101	39,603	71,245	63,656	48,597	רווח גולמי
153,044	179,932	(4,339)	(9,527)	(13,022)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
2,187	898	-	-	1,289	רווח מממוש נדל"ן להשקעה, נטו
(24,411)	(7,136)	(5,809)	(5,138)	(6,328)	הוצאות מכירה ושיוק
(50,894)	(18,382)	(10,996)	(10,020)	(11,496)	הוצאות הנהלה וכלליות
1,464	500	-	-	964	הכנסות אחרות, נטו
304,491	195,415	50,101	38,971	20,004	רווח תפעולי
3,020	303	1,832	438	447	הכנסות מימון
(71,678)	(16,789)	(24,680)	(14,486)	(15,723)	הוצאות מימון
2,947	1,263	965	196	523	חלק ברווחי חברות מוחזקות
238,780	180,192	28,218	25,119	5,251	רווח לפני מיסים על הכנסה
30,561	18,505	6,275	5,527	254	מיסים על ההכנסה
208,219	161,687	21,943	19,592	4,997	רווח נקי לתקופה
(28,525)	(7,446)	(4,191)	(21,499)	4,611	רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר
179,694	154,241	17,752	(1,907)	9,608	רווח (הפסד) כולל

תקנה 10 ג': שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה על פי התשקיף

הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') - בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה 300,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') על פי תשקיף מדף נושא תאריך מיום 22.7.2024, ודוח הצעת מדף מיום 15.6.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042598) ("דוח הצעת המדף"). במסגרת דוח הצעת המדף ציינה החברה כי ייעוד תמורת ההנפקה הינו בעיקר להשקעות בתחומי פעילותה העסקית של החברה (לרבות רכישת נדל"ן מניב בארץ ו/או בחו"ל), לפירעון התחייבויות החברה וכן להשקעות נוספות כפי שייקבעו ע"י החברה מעת לעת. תמורת ההנפקה על פי דוח הצעת המדף כאמור שימשה את החברה בעיקר להשקעות נוספות בפרויקטים השונים של החברה ולפירעון התחייבויותיה וכן להשקעות נוספות, והכל בהתאם ליעדים שנקבעו.

הנפקת אגרות חוב (סדרה יז') - בחודש פברואר 2026, הנפיקה החברה 400,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יז') על פי תשקיף מדף נושא תאריך מיום 22.7.2024, ודוח הצעת מדף מיום 15.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015017) ("דוח הצעת המדף"). במסגרת דוח הצעת המדף ציינה החברה כי כ-311 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה ישמשו לפירעון התחייבויות כלפי בנק לאומי ויתרת התמורה תשמש בעיקר להשקעות בתחומי פעילותה העסקית של החברה (לרבות רכישת נדל"ן מניב בארץ ו/או בחו"ל), לפירעון התחייבויות נוספות של החברה וכן להשקעות נוספות כפי שייקבעו ע"י החברה מעת לעת. נכון למועד אישור הדוח, תמורת ההנפקה מופקדת בפקדון בחשבון משועבד עד לעמידה בתנאים שיאפשרו את שחרורה, כפי שנקבע בשרט הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יז').

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי¹:

שם החברה	מס' המניות, סוג המניה וערכה הנקוב	שיעור החזקה בהון ובאחוזי הצבעה ²	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)
פרשקובסקי מניבים בע"מ*	1,000 מניות רגילות בנות 0.001 שקלים	100%	910,307 (ללא שטרי הון)	711,823 (שטר הון, ללא ריבית) 45,319 (חו"ז לא צמוד נושא ריבית בשיעור 5.02%)
א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ ("א.ש.י.")**	4 מניות רגילות בנות 1.00 ש"ח ע.נ.	100%	34,336	52,294 (חו"ז לא צמוד, נושא ריבית בשיעור 5.02%)
Prashkovsky Investments USA LLC***	100 זכויות השתתפות	100%	201,592	(151,518) (הלוואה בדולר נושאת ריבית בשיעור 4.18%-3.66%)
Paz Building Group S.R.L.	20 מניות רגילות בנות 10 רון רומני	25%	(4,544) (לא כולל הלוואה)	7518 (הלוואה ביורו, נושאת ריבית בשיעור 5%)
Sharon Prashkovsky Investments RO S.R.L.	20 מניות בנות 10 רון רומני	100%	(386) (לא כולל הלוואה)	3,276 (הלוואה ביורו נושאת ריבית בשיעור 5%)

1. כל חברות הבת והחברות הכלולות הן חברות פרטיות.

2. שיעור ההחזקה הינו זהה בהון, בזכויות ההצבעה, בסמכות למינוי דירקטורים וזכות להשתתפות ברווחים.

שם החברה	מס' המניות, סוג המניה וערכה הנקוב	שיעור החזקה בהון ובאחוזי הצבעה ¹	ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה (באלפי ש"ח)	יתרת אגרות חוב, הלוואות ושטרי הון (באלפי ש"ח)
מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ ("מושי")	100 מניות רגילות בנות 0.0001 שקלים	50%	15,771	-

* פרשקובסקי מניבים בע"מ (לשעבר : נתיבי דור חברה לבנין ופיתוח בע"מ) מחזיקה במלוא הון המניות של החברות נתיבי דור בנווה דורון בע"מ, נתיבי דור בבן שמן בע"מ, פרשקובסקי באלף בע"מ, פרשקובסקי ניהול מניבים בע"מ וכן 50% בעסקה משותפת פרשקובסקי בפארק המדע.

** א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ מחזיקה ב- 51% מהון המניות של פרשקובסקי פרו בע"מ.

*** Prashkovsky Investments USA LLC, מחזיקה במלוא הון המניות של חברת הבת הרשומה בארה"ב, Arnon Prashkovsky LLC - בעלת הזכויות ב-111 יח"ד בפלורידה ארה"ב. לנתונים אודות חברת הבת לעיל, ראו סעיף 17 בפרק תיאור עסקי התאגיד לעיל.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בשנת הדו"ח

בשנת 2025 לא היו שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות בשנת הדו"ח.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן (באלפי ש"ח):

ריבית			דמי ניהול			דיבידנד			רווח (הפסד) כולל	שם החברה
מועדי התשלום	לאחר 31.12.25	שנת 2025	מועדי התשלום	לאחר 31.12.25	שנת 2025	מועדי התשלום	לאחר 31.12.25	שנת 2025		
---	---	2,224	---	---	---	---	---	---	133,091	פרשקובסקי מניבים בע"מ
---	---	1,606	---	---	---	---	---	---	11,842	א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבניין בע"מ
---	---	(2,592)	---	---	---	---	---	---	8,996	Prashkovsky Investments USA LLC
---	---	202	---	---	---	---	---	---	(186)	Paz Building Group S.R.L
---	---	97	---	---	---	---	---	---	(359)	Sharon Prashkovsky Investments RO S.R.L.
---	---	---	---	---	---	---	---	---	171	מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ

תקנה 20: מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר/הפסקת מסחר – מועדים וסיבות

1. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה 300,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') על פי תשקיף מדף נושא תאריך מיום 22.7.2024, ודוח הצעת מדף מיום 15.6.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-042598).
2. בחודש אוקטובר 2025, הקצתה החברה בהקצאה פרטית 305,537 ע.ג. מניה רגילה של החברה בתמורה לסך של 50,108 אלפי ש"ח, כמפורט בדוח הקצאה פרטית מיום 15.10.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-075491).
3. בחודשים ינואר ופברואר 2026, מימשו נושאי משרה של החברה 60,014 כתבי אופציה שהוקצו להם בדרך של מימוש בנטו למניות, כך שכנגד מימושן הקצתה החברה 29,476 מניות רגילות של החברה.
4. בחודש פברואר 2026, הנפיקה החברה 400,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') על פי תשקיף מדף נושא תאריך מיום 22.7.2024, ודוח הצעת מדף מיום 15.2.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-015017).

תקנה 21: תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה בשנת 2025

1. להלן יפורטו חמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בתאגיד או בתאגיד בשליטתו:

סה"כ שנתי (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ³	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ²	שכר ¹	שיעור החזקה בהון החברה נכון למועד פרסום הדוח	היקף משרה	תפקיד	שם
5,287	---	---	---	64	---	---	---	---	4,724	499	---	100%	סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית	עדי מסורי
4,276	---	---	---	192	---	---	---	---	1,500	2,584	15.16% (15.06% בדילול מלא)	100%	יו"ר הדירקטוריון ואחראי פעילות Prashkovsky USA	יוסף פרשקובסקי
4,165	---	---	---	192	---	---	---	---	1,500	2,473	15.16% ⁴ (15.06% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל החברה ומנכ"ל משותף חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי ודירקטור	שרון פרשקובסקי
3,335	---	---	---	192	---	---	---	---	1,200	1,943	15.16% ⁵ (15.06% בדילול מלא)	100%	מנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים ודירקטור	חיים קרדי
2,618	---	---	---	172	---	---	---	467	425	1,554	0.13% (0.43% בדילול מלא)	100%	משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי	מוטי נחמיאס

1. מוצג במונחי עלות לחברה, כולל עלות שכר ועלויות סוציאליות כמקובל.

2. המענקים ישולמו לאחר פרסום הדוחות השנתיים לשנת 2025, בהתאם לתנאים שנקבעו עבורם, למעט מענק לעדי מסורי ששולם לו במשכורות במהלך שנת 2025 בהתאם לתנאי ההתקשרות עימו.

3. כולל החזר הוצאות ואחזקת רכב.

4. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור שרון וסוזי פרשקובסקי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

5. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור מאיה וחיים קרדי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

2. להלן יפורטו בעלי עניין בתאגיד, שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל, למעט חברה בת של התאגיד:

סה"כ שנתי (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ²	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ¹	שיעור החזקה בהון החברה נכון למועד הדוח	היקף משרה	תפקיד	שם
1,078	---	---	---	192	---	---	---	---	225	661	³ 15.16% 15.06%) (בדילול)	100%	סמנכ"לית שיווק	סוזי פרשקובסקי
966	---	---	---	---	---	---	---	---	225	741	⁴ 15.16% 15.06%) (בדילול מלא)	100%	יועצת משפטית	מאיה קרדי
895	---	---	---	401	---	---	---	---	---	495	-	100%	מנהל פעילות החברה בארה"ב	עדי קרדי
345	---	---	---	144	---	---	---	---	---	201	⁵ 18.49% 18.37%) (בדילול מלא)	100%	דירקטור פעיל ונשיא	ארנון פרשקובסקי

1. מוצג במונחי עלות לחברה, כולל עלות שכר ועלויות סוציאליות כמקובל.

2. כולל החזר הוצאות ואחזקת רכב לגבי מר עדי קרדי כולל החזר שכ"ד, אש"ל, טיסות, ביטוח בריאות, רכב והוצאות נלוות.

3. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור שרון וסוזי פרשקובסקי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

4. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור מאיה וחיים קרדי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

5. שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור ארנון ועדנה פרשקובסקי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

סה"כ שנתי (באלפי ש"ח)	תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)							פרטי מקבלי התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר ²	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר ¹	שיעור החזקה בהון החברה נכון למועד הדוח	היקף משרה	תפקיד	שם
191	---	---	---	---	---	---	---	---	---	191	18.49% ³ 18.37%) (בדילול מלא)	50%	מעצבת ראשית	עדנה פרשקובסקי

3 שיעור ההחזקות המפורט לעיל הינו עבור ארנון ועדנה פרשקובסקי ביחד מאחר שהינם זוג נשוי.

תנאיהם של ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי ושרון פרשקובסקי אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית שנערכה ביום 24 באוקטובר 2023 כמפורט בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-115842) כמפורט להלן.

ה"ה הנ"ל זכאים לתנאים המפורטים להלן בגין כהונתם בתפקידים:

- מר ארנון פרשקובסקי- זכאי לגמול בגין כהונתו כדירקטור פעיל וכנשיא החברה;
 - מר יוסף פרשקובסקי- זכאי לגמול בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון פעיל ואחראי על פעילות Prashkovsky USA;
 - מר שרון פרשקובסקי- זכאי לגמול בגין כהונתו כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי;
- להלן יובאו עיקרי תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי ושרון פרשקובסקי:

1.1. מר ארנון פרשקובסקי – דירקטור פעיל ונשיא החברה:

(א) שכר חודשי (ברוטו)- סך של 14 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2023. השכר החודשי מעודכן על ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר). נכון לתאריך הדוח השכר החודשי הינו כ-15 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים- החברה מפרישה עבור מר ארנון פרשקובסקי הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות (כולל גילום של הפרשות אלו, במידת הצורך), ימי חופשה ומחלה.

(ג) טלפון סלולארי- החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי למר ארנון פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שיחול.

(ד) החזר הוצאות עסקיות ורכב (נטו)- מר ארנון פרשקובסקי יהיה זכאי לתוספת של 8 אלפי ש"ח (נטו) לשכר החודשי בגינה לא ישולמו הזכויות הסוציאליות להן הוא זכאי, וזאת בגין החזר הוצאות עסקיות שיוציא מר ארנון פרשקובסקי בקשר עם העסקתו בחברה וכן בגין החזר הוצאות רכב.

(ה) סיום ההתקשרות- כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שישה חודשים.

(ו) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-17 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות והחזר הוצאות רכב.

1.2. מר יוסף פרשקובסקי – יו"ר הדירקטוריון פעיל בחברה ואחראי על פעילות Prashkovsky USA:

(א) שכר חודשי (ברוטו)- סך של 150 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2023. השכר החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר). נכון לתאריך הדוח השכר החודשי הינו כ-161 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות ורכב (נטו) וסיום התקשרות- על מר יוסף פרשקובסקי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בסעיפים 1.1 (ב) עד (ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ג) מענק שנתי- מר יוסף פרשקובסקי זכאי למענק שנתי שיחושב מהרווח השנתי הכולל של החברה (במאוחזד), לפני מס, ולפני חישוב מענק זה למר יוסף פרשקובסקי וליתר נושאי המשרה בחברה הזכאים למענק שנתי, כפי שיופיע בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (הרווח שממנו יחושב המענק ייקרא: "הרווח השנתי") ובלבד שהרווח השנתי האמור יהיה מעבר לסך של 65 מיליון ש"ח (דהיינו, סכום המענק יחושב רק מהרווח השנתי העולה מעל 65 מיליון ש"ח) בהתאם לשיעורים שלהלן:

1. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך של עד 65 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק שנתי;

2. ככל שהרווח השנתי יהיה בטווח שבין 65 מיליון ש"ח עד 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור 2.00% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 65 מיליון ש"ח);

3. ככל שהרווח השנתי יהיה מעל 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 3.00% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 110 מיליון ש"ח) ובנוסף לסכום המענק שיתקבל מהאמור בסעיף קטן 2 לעיל);

הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי למר יוסף פרשקובסקי בגין שנת 2025 לא יעלה על סך של 1,500 אלפי ש"ח בשנה. יצוין כי תנאי כהונתו והעסקתו כוללים, בין היתר, מנגנון בדבר קיזוז הפסדים או הוספת רווחים עודפים.

סכום המענק לשנת 2025 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל ובהתאם להגבלת תקרת המענק, מר יוסף פרשקובסקי זכאי למענק שנתי בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח.

(ד) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-215 אלפי ש"ח, כאמור לעיל ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב ומענק שנתי.

1.3. מר שרון פרשקובסקי – מנכ"ל החברה ומנכ"ל משותף חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי ודירקטור:

(ה) שכר חודשי (ברוטו) - סך של 150 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2023. השכר החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר). נכון לתאריך הדוח השכר החודשי הינו כ-161 אלפי ש"ח.

(א) תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות ורכב (נטו) וסיום התקשרות - על מר שרון פרשקובסקי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בסעיפים 1.1 (ב) עד (ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ב) מענק שנתי - זכאי למענק בהתאם לתנאים שפורטו לגבי יוסף פרשקובסקי המפורטים בסעיף 1.2 (ג) לעיל.

סכום המענק לשנת 2025 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל ובהתאם להגבלת תקרת המענק, מר שרון פרשקובסקי זכאי למענק שנתי בסך של כ-1,500 אלפי ש"ח.

(ג) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-206 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב ומענק שנתי.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי ושרון פרשקובסקי, ראו דוח זימון משלים לאסיפה שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 01-115842-2023).

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

מכהן כמשנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי החל מיום 7.11.2021 (כיהן כמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1.8.2010). תנאי העסקה העיקריים של מר מוטי נחמיאס הינם כמפורט להלן:

(א) שכר חודשי (ברוטו) - בשנת 2025 - 80,000 ש"ח. השכר החודשי ברוטו יעודכן לסך של 84,000 ש"ח, 88,000 ש"ח ו- 91,000 ש"ח בימים 1 בינואר 2026, 1 בינואר 2027 ו- 1 בינואר 2028 בהתאמה.

(ב) תנאים סוציאליים - החברה מפרישה עבור מר מוטי נחמיאס הפרשות לפיצויים, פוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות (כולל גילום של הפרשות אלו, במידת הצורך), ימי חופשה ומחלה.

(ג) רכב וטלפון סלולארי - החברה נושאת בהעמדת רכב והעמדת טלפון סלולארי כאשר רכיבי הרכב והטלפון

(ד) החזר הוצאות עסקיות - החברה נושאת בכיסוי הוצאות אישיות המתחייבות מהעבודה השוטפת בהתאם לנוהלי החברה ולפי אישור המנכ"ל.

(ה) סיום העסקה - כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של שלושה חודשים מראש.

(ו) מענק שנתי - אחת לשנה, לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, זכאי מר מוטי נחמיאס למענק שנתי בגין עבודתו בשנה החולפת (או בגין חלקה, באופן יחסי לפי התקופה שבה יהיה מועסק) (בסעיף זה: "המענק השנתי").

מר מוטי נחמיאס זכאי למענק שנתי שיחושב מהרווח השנתי כהגדרתו בסעיף 1.2(ג) לעיל בשינויים המחוייבים, כאשר שיעור המענק הינו כמפורט להלן:

1. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך של עד 65 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק שנתי;

2. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך שבין 65 מיליון ש"ח עד 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 1% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 65 מיליון ש"ח);

3. ככל שהרווח השנתי יהיה מעל 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 1.5% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 110 מיליון ש"ח) ובנוסף לסכום המענק שיתקבל מהאמור בס"ק (2) לעיל);

הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי למר מוטי נחמיאס לא יעלה בשנת 2025 על 425 אלפי ש"ח בשנה.

סכום המענק לשנת 2025 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל, מר מוטי נחמיאס זכאי למענק שנתי בסך של 425 אלפי ש"ח.

(ז) אופציות - ביום 19 בספטמבר 2023 הוקצו למר מוטי נחמיאס 100,000 כתבי אופציות נוספות במסלול רווח הון על פי סעיף 102 בפקודת מס הכנסה, הניתנים למימוש למניות החברה.

תקופת ההבשלה נקבעה כמפורט להלן:

50,000 כתבי אופציה יבשילו החל מיום 1.9.2024 ויהיו ניתנים למימוש עד ליום 31.8.2026;

25,000 כתבי אופציה יבשילו החל מיום 1.9.2025 ויהיו ניתנים למימוש עד ליום 31.8.2026

25,000 כתבי אופציה יבשילו החל מיום 1.9.2026 ויהיו ניתנים למימוש עד ליום 31.8.2027.

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש במחיר של 87.75 ש"ח למניה, כפוף להתאמות. לפרטים אודות תנאי כתבי האופציה שהוקצו למר מוטי נחמיאס, ראו דוח מידי משלים בדבר הצעה פרטית לא מהותית של כתבי אופציה שפרסמה החברה ביום 19 בדצמבר 2023 (מס' אסמכתא: 107931-01-2023). בחודשים ינואר ופברואר 2026 מימש מר מוטי נחמיאס בדרך של מימוש בנטו 35,014 אופציות.

(ח) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-129 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סולרי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב, תגמול הוני ומענק שנתי.

3. מר תמיר בלייכמן, מנכ"ל משותף בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי:

מכהן כמנכ"ל משותף של חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי החל מיום 7.11.2021 (כיהן כסמנכ"ל הנדסה של חברת הבת

א.ש.י פרשקובסקי החל מיום 16.3.2008. עיקר תנאי העסקה של מר תמיר בלייכמן הינם כמפורט להלן:

- (א) שכר חודשי (ברוטו)- בשנת 2025 - 76,000 ש"ח. השכר החודשי ברוטו יעודכן לסך של 80,000 ש"ח, 84,000 ש"ח ו- 87,000 ש"ח בימים 1 בינואר 2026, 1 בינואר 2027 ו- 1 בינואר 2028 בהתאמה.
- (ב) תנאים סוציאליים, רכב וטלפון סלולארי והחזר הוצאות עסקיות- על מר תמיר בלייכמן חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר מוטי נחמיאס וכמפורט בסעיפים 2(ב) עד 2(ד) לעיל, בשינויים המחוייבים.
- (ג) סיום העסקה- כל צד יוכל לסיים את התקשרותו בכפוף להודעה מוקדמת של 45 יום מראש.
- (ד) מענק שנתי- על מר תמיר בלייכמן חל אותו מנגנון מענק כפי שחל על מר מוטי נחמיאס.
- (ה) סכום המענק לשנת 2025- בהתאם למנגנון המפורט לעיל, מר תמיר בלייכמן זכאי למענק שנתי בסך של 425 אלפי ש"ח.
- (ו) אופציות- למר תמיר בלייכמן הוענקו אותה כמות אופציות ובאותם תנאים שהוענקו למר מוטי נחמיאס. בחודשים ינואר ופברואר 2026 מימש מר תמיר בלייכמן בדרך של מימוש בנטו 25,000 אופציות.
- (ז) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-124 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולרי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב, תגמול הוני ומענק שנתי.

4. מר עדי מסורי, סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית:

מכהן כסמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית החל מיום 5.6.2012 (מועסק בחברה החל מיום 1.1.2012). בחודש מרץ 2016 נחתם נספח מתקן להסכם העסקה של עדי מחודש מאי 2012 ולתוספת להסכם מחודש ינואר 2014 ("הנספח המתקן"). הנספח המתקן אושר בועדת התגמול ובדירקטוריון של החברה. להלן עיקרי תנאי העסקתו של מר עדי מסורי:

- (א) שכר חודשי (ברוטו)- 29,000 ש"ח.
- (ב) תנאים סוציאליים- החברה מפרישה עבור מר עדי מסורי הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה;
- (ג) קיצוז מעלות השכר- מחצית מעלות השכר של עדי (ללא הוצאות בגין הרכב, רישיון עו"ד ועלויות אחרות שהחברה נושאת בהן) החל מיום 1.1.2016 ועד להשלמת 100% מהחתימות בכל אחד מהפרויקטים עליהם עדי יעבוד (למעט הפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה), תקוזז מתוך כספי מענקי ההשתתפות ברווח להם יהיה זכאי עדי, כאשר מכל פרויקט יקוזז חלק יחסי ממחצית מעלות השכר. בנוסף, מתוך כספי המענק של עדי בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה יקוזז סך מצטבר של 132 אלפי ש"ח.
- (ד) רכב וטלפון סלולרי- החברה נושאת בהעמדת רכב (בגיני נזקף שווי לעובד) והעמדת טלפון סלולרי (מגולם).
- (ה) החזר הוצאות עסקיות- החברה נושאת בכיסוי הוצאות אישיות המתחייבות מהעבודה השוטפת בהתאם לנוהלי החברה ולפי אישור המנכ"ל.
- (ו) סיום העסקה- החברה יכולה לסיים את העסקתו בכפוף להודעה מוקדמת של 60 יום מראש. במידה וסיום ההעסקה תהיה ביוזמת העובד הוא יהיה זכאי למענק הסתגלות בגובה 3 חודשי שכר.
- (ז) מענק פינוי- בהתאם לנספח המתקן נקבע כי עדי יהיה זכאי למענק בגובה 1% מערך כל דירה חדשה (בפרויקטים של פינוי בינוי למעט הפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) במכפלה של מספר הדירות למכירה שיעמדו לרשות החברה בכל פרויקט וזאת חלף מענק בגובה 3% מערך כל דירה חדשה שיקבלו המפונים בפרויקטים של פינוי בינוי במכפלה של מספר הדירות המפונות שהיה קבוע בהסכם מחודש מאי 2012 ויהיה רלוונטי רק לפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה.

מענק הפינוי ישולם למר עדי מסורי במועדים כאמור :

1. בהתאם לנספח המתקן נקבע כי 10% ממענק הפינוי ישולמו עם התקשרות החברה עם 80% מהמפונים במתחם כלשהו בהסכם או מסמך מחייב לביצוע הפרויקט וזאת חלף הקבוע בהסכם מחודש מאי 2012 לפיו עדי היה זכאי למענק רק לאחר התקשרות עם 90% מהמפונים.

2. בהתאם לנספח המתקן נקבע כי 10% נוספים ממענק הפינוי ישולמו עם התקשרות החברה עם 90% מהמפונים במתחם כלשהו בהסכם או מסמך מחייב לביצוע הפרויקט ובלבד שאושרה התב"ע וזאת חלף הקבוע בהסכם מחודש מאי 2012 לפיו עדי היה זכאי למענק רק לאחר התקשרות עם 100% מהמפונים.

3. יתרת 80% ממענק הפינוי ישולמו לא יאוחר מ-12 חודשים מיום אישור התב"ע ומהיום בו החברה יכולה לממש את זכותה לביצוע הפרויקט קרי להגיש בקשה להיתר בנייה ולהוציא היתרי בנייה לפרויקט.

בהתאם לאמור בסעיף זה, בשנת 2025 שולם למר עדי מסורי סך של 481 אלפי ש"ח על חשבון מענק פינוי בפרויקט התחדשות עירונית בבני דן צירלסון בתל אביב.

(ח) מענק השתתפות ברווח - בהתאם לנספח המתקן, בנוסף למענק הפינוי יהיה זכאי עדי למענק מדורג בהתאם לרווח החשבונאי שיוכר בדוחות הכספיים המבוקרים ו/או סקורים של החברה מאותו פרויקט בניכוי הוצאות שיווק והוצאות משפטיות ובמידה ואלו הוכרו בתקופות קודמות בגין אותו פרויקט. המדרגה הראשונה של המענק תהיה בגובה של 5% מהרווח של פרויקט פינוי בינוי כלשהו אותו קידם עדי וזאת מתוך שיעורי רווח של עד 15% על העלויות בפרויקט. במידה והרווח על העלות יעלה על שיעור של 15% על העלויות, עדי יהיה זכאי למדרגת מענק נוספת של 15% (17.5% בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) על הרווח מעל שיעור של 15% על העלויות בפרויקט. לדוגמה: במידה ובפרויקט יהיה רווח של 18% על העלויות, עדי יהיה זכאי למענק בשיעור 5% על הרווח שמהווה 15% מהעלויות וכן למדרגת מענק נוספת בגובה 15% (17.5% בפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה) על הרווח שמהווה 3% מהעלויות. מנגנון זה נקבע חלף המנגנון שהיה בהסכם מחודש מאי 2012 לפיו עדי היה זכאי למענק בגובה 7.5% מכל רווח שיהיה בפרויקט ("מהשקל הראשון"). על אף האמור בנספח המתקן, היה והפרויקט ברחוב ברל כצנלסון בחיפה יימכר או שהחברה תמחה את זכויותיה בו או תכניס אליו שותף המנגנון יחזור לקבוע בהסכם מחודש מאי 2012 ועדי יהיה זכאי למענק בגובה 7.5% על הרווח החל מהשקל הראשון. בשנים 2025, 2024 ו-2023, שילמה החברה למר עדי מסורי סך של 4,243 אלפי ש"ח, סך של 3,998 אלפי ש"ח וסך של 5,764 אלפי ש"ח, בהתאמה, על חשבון מענק ההשתתפות ברווח של הפרויקטים בבני דן צירלסון בתל אביב וברחוב ברל כצנלסון בחיפה.

(ט) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-41 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולרי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב ומענקים.

5. גב' מאיה קרדי, יועצת משפטית :

החל מיום 1 ביוני 2011 מועסקת הגב' מאיה קרדי (הנמנית עם בעלי השליטה בחברה) כיועצת משפטית של החברה, בהיקף משרה מלאה (טרם המועד האמור העמידה גב' קרדי לחברה שירותים משפטיים כיועצת משפטית חיצונית עצמאית).

באסיפת בעלי המניות שהתקיימה ביום 24 באפריל 2023, אושר, בין היתר, לעדכן ולאשר את הארכת ההתקשרות החברה עם הגב' מאיה קרדי, הנמנית עם בעלי השליטה בחברה, כיועצת משפטית של החברה החל מיום 1 ביוני 2023. לפרטים ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 19 במרץ 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-028419).

תנאי כהונתה והעסקתה העיקריים הינם כמפורט להלן :

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 46 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי וסיום התקשרות - על גב' מאיה קרדי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בתקנה 21 - סעיפים 1.1 (ב), (ג) ו- (ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ג)

מענק שנתי - אחת לשנה, לאחר פרסום הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה, זכאית הגב' מאיה קרדי למענק שנתי בגין עבודתה בשנה החולפת (או בגין חלקה, באופן יחסי לפי התקופה שבה תהיה מועסקת) (בסעיף זה: "המענק השנתי").

הגב' מאיה קרדי זכאית למענק שנתי שיחושב מהרווח השנתי הכולל של החברה (במאוחד), לפני מס, ולפני חישוב מענק זה עבורה ולפני חישוב המענקים לנושאי משרה אחרים הזכאים למענק, כפי שיופיע בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (הרווח שממנו יחושב המענק ייקרא בסעיף זה להלן: "הרווח השנתי") ובלבד שהרווח האמור יהיה מעבר לסך של 65 מיליון ש"ח (דהיינו סכום המענק יחושב רק מהרווח העולה מעל 65 מיליון ש"ח) (בסעיף זה: "רצפת הרווח"), בהתאם לשיעורים שלהלן:

1. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך של עד 65 מיליון ש"ח - לא ישולם מענק שנתי;
2. ככל שהרווח השנתי יהיה בסך שבין 65 מיליון ש"ח עד 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 1% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 65 מיליון ש"ח);
3. ככל שהרווח השנתי יהיה מעל 110 מיליון ש"ח - ישולם מענק שנתי בשיעור של 1.5% מחלק הרווח השנתי האמור (היינו, מתוך ההפרש שיתקבל בין סך הרווח השנתי שיהיה לבין הסך של 110 מיליון ש"ח) ובנוסף לסכום המענק שיתקבל מהאמור בס"ק (2) לעיל);

תנאים נוספים הקשורים במענק השנתי של הגב' מאיה קרדי:

- א. תנאי סף - בנוסף, המענק השנתי כפוף לכך שהחברה חתמה על לפחות 250 חוזי מכירת או השכרת יח"ד בשנה.
- ב. קיוזו הפסדים - במידה ובשנה מסוימת, תציג החברה הפסד שנתי מאוחד, הפסד כאמור יקוזז מהרווח השנתי המאוחד העוקב, לצורך חישוב המענק בשנה העוקבת.
- ג. הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי לגב' מאיה קרדי לא יעלה על סך של 225 אלפי ש"ח בשנה.
- ד. סכום המענק לשנת 2025 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל, גב' מאיה קרדי זכאית למענק שנתי בסך של 225 אלפי ש"ח.

(ד)

עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-62 אלפי ש"ח בתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי.

6. מר חיים קרדי, מנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים:

מר חיים קרדי נשוי לגב' מאיה קרדי, שנמנית כאמור על בעלי השליטה בחברה.

עד חודש ספטמבר 2017 שימש כסמנכ"ל השיווק של החברה, בתקופה בין אוקטובר 2017 ועד ספטמבר 2020 כיהן כמנכ"ל חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי והחל מחודש אוקטובר 2024 מכהן כמנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים.

תנאי כהונתו והעסקתו של מר חיים קרדי אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית שנערכה ביום 24 באוקטובר 2023 כמפורט בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 115842-01-2023) כמפורט להלן:

(א)

שכר חודשי (ברוטו) - סך של 120 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש יולי 2023. השכר החודשי מעודכן על-ידי הצמדתו לעליה (אך לא לירידה), ככל שתהיה, למדד הבסיס, אחת לרבעון (בימים 1 בינואר, 1 באפריל, 1 ביולי ו-1 באוקטובר). נכון לתאריך הדוח השכר החודשי הינו כ-128 אלפי ש"ח.

(ב)

תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות ורכב וסיום התקשרות - על מר חיים קרדי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בתקנה 21- סעיפים 1.1 (ב) עד (ה) לעיל, בשינויים

המחויבים. על אף האמור, ביום 19 בנובמבר 2023 דנה ועדת ביקורת בשינוי לא מהותי בתנאי ההעסקה, כך שחלף החזר הוצאות בסך של 8 אלפי ש"ח (נטו) לשכר החודשי, יועמד למר קרדי רכב על ידי החברה בעלות זהה לחברה ומבלי שהאמור ישית עלויות נוספות על החברה.

(ג) מענק שנתי- זכאי למענק בהתאם לתנאים שפורטו לגבי יוסף פרשקובסקי המפורטים בסעיף 1.2 (ג) לעיל, למעט השינויים שלהלן:

א. מדרגות המענק-

1. במדרגה הראשונה, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2) לעיל - לא יחול שינוי;

2. במדרגה השנייה, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2) לעיל- לא יחול שינוי;

3. במדרגה השלישית, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(3) לעיל- שיעור המענק לפי מדרגה זו יהיה 2.75%, חלף השיעור הנקוב במנגנון של מר יוסף פרשקובסקי;

ב. הגבלת תקרת המענק- בכל מקרה המענק השנתי למר חיים קרדי בגין שנת 2025 לא יעלה על סך של 1,200 אלפי ש"ח בשנה.

סכום המענק לשנת 2025- בהתאם למנגנון המפורט לעיל ובהתאם להגבלת תקרת המענק, מר חיים קרדי זכאי למענק שנתי בסך של כ-1,200 אלפי ש"ח.

(ד) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-162 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב ומענק שנתי.

7. מר עדי קרדי, מנהל פעילות החברה בארה"ב:

מר עדי קרדי הינו אחיו של מר חיים קרדי, הנשוי לגב' מאיה קרדי, שנמנית על בעלי השליטה בחברה.

בחודש אפריל 2015, התקבלו האישורים הנדרשים במוסדות החברה לתנאי ואופן העסקתו של מר עדי קרדי כך שהחל מיום 1.4.2015 הינו מועסק כעובד החברה הבת (היינו באמצעות Prashkovsky USA) בהיקף משרה מלאה.

ביום 28 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את הארכת חוזה העסקתו של מר עדי קרדי החל מיום 1 באפריל 2024 לתקופה של שלוש שנים. לפרטים ראו דיווח זימון אסיפה משלים מיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050059).

תנאי העסקתו העיקריים של מר עדי קרדי, לתאריך הדוח הינם כדלקמן:

(א) שכר חודשי (נטו)- 8,800 דולר ארה"ב.

(ב) החזר הוצאות עסקיות - מר עדי קרדי זכאי להחזר הוצאות חודשי עבור שכ"ד בארה"ב, אש"ל, טיסות, רכב, טלפון, חשמל, אינטרנט וביטוח בריאות בסך כולל של כ-8,050 דולר.

(ג) מענק (בגין מכירת נכס) - מר עדי קרדי זכאי למענק בגין מכירת נכס (מבין נכסי החברה בארה"ב) בשיעור של 0.6% ברוטו ממכירה של הנכס וזאת גם במקרה בו קיים תשלום למתווך בגין העסקה.

(ד) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-41 אלפי ש"ח ובתוספת החזר הוצאות עסקיות ומענק בגין מכירת נכסים.

לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר עדי קרדי ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 7 באפריל 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-058791).

מועסקת בחברה החל מיום 16 בנובמבר 2011.

גב' עדנה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, מועסקת כמעצבת ראשית בפרויקטים של החברה.

תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' עדנה פרשקובסקי אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית שנערכה ביום 24 באוקטובר 2023 כמפורט בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-115842) כמפורט להלן :

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 14 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים - החברה מפרישה עבור גב' עדנה פרשקובסקי הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות (כולל גילום של הפרשות אלו, במידת הצורך), ימי חופשה ומחלה.

(ג) טלפון סלולארי - החברה נושאת בהעמדת טלפון סלולארי לגב' עדנה פרשקובסקי, תשלום העלויות הכרוכות בהחזקתו וכן, החברה נושאת בגילום המס הנובע בגין הטבה זו, אם וככל שחל.

(ד) סיום ההתקשרות - כל צד רשאי לסיימה בהודעה מראש של שישה חודשים.

(ה) היקף משרה - מועסקת בחצי משרה (50%) בחברה.

(ו) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ-16 אלפי ש"ח (ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי).

הגב' סוזי פרשקובסקי הינה אשתו של מר שרון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה ומועסקת בחברה החל מיום 16 בנובמבר 2011.

עד חודש ספטמבר 2017 שימשה כעוזרת סמנכ"ל השיווק ואחראית מכירות ראשית בחברה, כאשר מהמועד האמור, מכהנת כסמנכ"לית השיווק של החברה.

תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' סוזי פרשקובסקי אושרו בועדת התגמול ודירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית שנערכה ביום 24 באוקטובר 2023 כמפורט בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-115842) כמפורט להלן :

(א) שכר חודשי (ברוטו) - 46 אלפי ש"ח.

(ב) תנאים סוציאליים, טלפון סלולארי, החזר הוצאות עסקיות, החזר הוצאות רכב וסיום התקשרות - על גב' סוזי פרשקובסקי חלים אותם התנאים כפי שחלים על מר ארנון פרשקובסקי וכמפורט בתקנה 21- סעיפים 1.1(ב) עד (ה) לעיל, בשינויים המחוייבים.

(ג) מענק שנתי - על גב' סוזי פרשקובסקי חל אותו מנגנון מענק כפי שחל על מר יוסף פרשקובסקי והמפורט בסעיף 1.2(ג) לעיל, למעט השינויים שלהלן :

א. מדרגות המענק -

1. במדרגה הראשונה, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2) לעיל - לא יחול שינוי ;
2. במדרגה השנייה, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(2) לעיל - שיעור המענק לפי מדרגה השנייה יהיה 1%, חלף השיעור הנקוב במנגנון של מר יוסף פרשקובסקי ;
3. במדרגה השלישית, המפורטת בסעיף 1.2(ג)(3) לעיל - שיעור המענק לפי מדרגה זו יהיה 1.5%, חלף השיעור הנקוב במנגנון של מר יוסף פרשקובסקי ;

ב. תנאי סף - בנוסף, המענק השנתי כפוף להחתמה של לפחות 250 חוזי מכירת דירות/השכרת דירות בשנה.

ג. הגבלת תקרת המענק - בכל מקרה המענק השנתי לגבי סווי פרשקובסקי בשנת 2025 לא יעלה על 225 אלפי ש"ח בשנה.

ד. סכום המענק לשנת 2025 - בהתאם למנגנון המפורט לעיל, גבי סווי פרשקובסקי זכאית למענק שנתי בסך של 225 אלפי ש"ח.

(ד) עלות העסקה חודשית ממוצעת בשנת 2025 - כ- 55 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות בפועל עבור טלפון סלולארי והחזר הוצאות עסקיות.

תקנה 21א: בעלי השליטה בחברה

למיטב ידיעת החברה, עד ליום 2 באפריל 2015 בעלי השליטה בחברה היו ה"ה ארנון, עדנה, יוסף ושרון פרשקובסקי, ביניהם היה קיים גם הסכם הצבעה. ביום 2 באפריל 2015 העבירו ה"ה ארנון ועדנה פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה, במתנה וללא תמורה, 3,250,529 מניות רגילות של החברה, המהוות מחצית ממניות החברה שהוחזקו על ידם במועד הרלוונטי, לבתם הגב' מאיה קרדי וכן, נחתם הסכם בעלי מניות חדש בין ה"ה ארנון ועדנה פרשקובסקי לבין מר יוסף פרשקובסקי לבין מר שרון פרשקובסקי ולבין הגב' מאיה קרדי, המסדיר בין היתר שיתוף פעולה בין הצדדים באסיפות הכלליות של החברה, העברת מניות בחברה וכיוצ"ב. לאור האמור והחל ממועד זה, נמנית גם הגב' מאיה קרדי על בעלי השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה ולמועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם כאמור בני משפחת פרשקובסקי המחזיקים יחדיו בכ- 63.97% מההון המונפק וזכויות ההצבעה בחברה (וכ- 63.55% בדילול מלא).

תקנה 22: עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

לפרטים אודות תנאי כהונתם והעסקתם של ה"ה ארנון פרשקובסקי, יוסף פרשקובסקי, שרון פרשקובסקי, עדנה פרשקובסקי, מאיה קרדי, חיים קרדי, עדי קרדי וסווי פרשקובסקי, הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביהם, ראו תקנה 21 לעיל.

(א) להלן יפורטו תנאיהם של קרובים של בעלי השליטה בחברה, שלא נכללים בתקנה 21:

1. מר רועי פרשקובסקי - עוזר מנהל עבודה בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי:

ביום 2 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, בהתאם לתקנה 11(א)4 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התשי"ס – 2000, את ההתקשרות החברה עם מר רועי פרשקובסקי בנו של מר שרון פרשקובסקי – דירקטור ומנכ"ל החברה, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, כעוזר מנהל עבודה בא.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, חברה בבעלות מלאה של החברה, בהיקף משרה מלאה. יתר תנאי העסקתו של מר רועי פרשקובסקי יהיו כמקובל בחברה ויכללו, בין היתר, הפרשה לקרן פנסיה, קרן השתלמות, דמי הבראה, רכב צמוד וימי חופשה בהתאם להוראות הדין. לפרטים ראו דיווח מידי מיום 2 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 01-126351-2021). התקשרות החברה עם מר רועי פרשקובסקי הוארכה מספר פעמים, ביום 3 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישורי ועדת התגמול ביום 20 במאי 2025 ודירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2025) את עדכון תנאי העסקתו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1.7.2025.

תנאי העסקתו המעודכנים של מר רועי פרשקובסקי, הינם כדלקמן:

שכר חודשי (ברוטו) - כמפורט להלן: שכר חודשי נוכחי 15 אלפי ש"ח.

א. מיום 1 ביולי 2025 ועד קבלת תעודת "מנהל עבודה" שכרו החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 17 אלפי ש"ח.

ב. מיום קבלת תעודת "מנהל עבודה" ועד ליום 30 ביוני 2027 שכרו החודשי (ברוטו) לא יעלה על סך של 20 אלפי ש"ח.

ג. מיום 1 ביולי 2027 ועד ליום 30 ביוני 2028 שכרו החודשי (ברוטו) לא יעלה על סך של 22 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי כהונתו והעסקתו, שינוי במדרגות השכר כאמור לעיל החל מיום 1 ביולי 2023 כפופים לאישור ועדת ביקורת של החברה. בפועל שכרו של מר רועי פרשקובסקי, נכון למועד פרסום הדוח, עומד על סך של 17 אלפי ש"ח ברוטו.

1. תנאים סוציאליים - א.ש.י. פרשקובסקי תפריש עבור מר רועי פרשקובסקי הפרשות לפוליסת ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות, ימי חופשה ומחלה.
2. רכב וטלפון סלולארי - החברה תשא בהעמדת רכב והעמדת טלפון סלולארי כאשר רכיבי הרכב והטלפון הסלולרי מגולמים.
3. מענק - נוסף לתנאי השכר יהיה זכאי רועי למענק בגובה משכורת אחת ברוטו בסוף פרויקט בו עבד, בדומה ליתר העובדים הרלוונטיים בפרויקט, ובהנחה שביצוע הפרויקט עמד בתקציב ובלוחות הזמנים שנקבעו עבורו.
4. סיום ההתקשרות - הצדדים יהיו רשאים להביא את ההתקשרות בהסכם ההעסקה לידי סיום בכל עת ומכל סיבה שהיא, על ידי מתן הודעה מוקדמת בכתב ומראש לצד השני, במועדים הקבועים בהתאם להוראות הדין.
5. עלות העסקה חודשית בשנת 2025 - כ-23 אלפי ש"ח (ובתוספת הוצאות בפועל עבור רכב וטלפון סלולארי). לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר רועי פרשקובסקי, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 2 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 126351-01-2021).

2. מר עידו פרשקובסקי – מנהל פיתוח עסקי במחלקת התחדשות עירונית:

מר עידו פרשקובסקי הינו בנו של מר יוסף פרשקובסקי – יו"ר הדירקטוריון פעיל בחברה ואחראי על פעילות Prashkovsky USA, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה.

מר עידו פרשקובסקי מועסק בחברה החל מחודש נובמבר 2024 בתחילה כסמנכ"ל פיתוח עסקי בפרשקובסקי מניבים בע"מ והחל מיום 1.1.2026 כמנהל פיתוח עסקי במחלקת התחדשות עירונית בחברה. ביום 29 בדצמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות (לאחר אישורי ועדת התגמול ביום 17 בנובמבר 2025 ודירקטוריון החברה ביום 20 בנובמבר 2025) את עדכון תנאי העסקתו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1.1.2026.

תנאי העסקתו של מר עידו פרשקובסקי, הינם כדלקמן:

1. שכר חודשי ברוטו - שכר חודשי בשנת 2025 - 20 אלפי ש"ח.
 - א. מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026 שכרו החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 26 אלפי ש"ח.
 - ב. מיום 1 בינואר 2027 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 שכרו החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 31 אלפי ש"ח.
 - ג. מיום 1 בינואר 2028 ועד ליום 31 בדצמבר 2028 שכרו החודשי (ברוטו) יעמוד על סך של 36 אלפי ש"ח.
2. זכויות סוציאליות ותנאים נוספים - החברה תפריש עבור מר עידו פרשקובסקי ביטוח מנהלים, ביטוח אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות (עד התקרה), ימי חופשה ודמי מחלה בהתאם להוראות הדין וכמקובל בחברה. כמו כן, עידו יהיה זכאי לחניה במשרדי החברה וכן לכל ההטבות אשר ניתנות על ידי החברה לעובדים המועסקים על ידי החברה דרך קבע, לרבות חופשות, כרטיס הסדר הסעדה, טיולים ונופשים משרדיים, שי לחג וכו'. בנוסף, תישא החברה בתשלום דמי חבר ללשכת עורכי הדין בה חבר עידו ובעלות ביטוח אחריות מקצועית של עידו.
3. עלות אחזקת רכב - החברה תשתתף בהוצאות אחזקת רכבו הפרטי של עידו בסכום (נטו) של 3,000 ש"ח לחודש חלף 1,500 ש"ח בשנת 2025.
4. מענק - מר עידו פרשקובסקי יהיה זכאי למענק בגובה 4 משכורות (ברוטו), כפי שיהיו במועד תשלום המענק בפועל, בגין כל פרויקט פינוי ובלבד שאושרה בגינו תב"ע שמכוחה ניתן להוציא היתר בניה ואשר החברה (לרבות באמצעות תאגיד בשליטתה) התקשרה עם כל (100%) הדיירים בפרויקט בהסכם לביצוע הפרויקט.
5. טלפון נייד - העמדת טלפון נייד לצורכי עבודתו כאשר כל הוצאות האחזקה והשימוש בו משולמות ע"י החברה.
6. היקף משרה - מלאה.
7. סיום ההתקשרות - כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לידי סיום, בהודעה מוקדמת בהתאם להוראות החוק, במהלכה העובד ימשיך במילוי תפקידו, אלא אם יוחלט אחרת ע"י החברה ובלבד שבתקופת ההודעה המוקדמת ישולם לעובד שכר.

8. תנאי כהונתו של עידו יכללו התחייבות למתן פטור ושיפוי וכן יהיה זכאי להיכלל בפוליסת ביטוח נושאי משרה כמקובל עבור יתר נושאי המשרה בחברה.
9. עלות העסקה חודשית בשנת 2025 - כ-25 אלפי ש"ח.
- לפרטים נוספים אודות תנאי כהונתו והעסקתו של מר עידו פרשקובסקי, ראו דוח זימון אסיפה שפרסמה החברה ביום 24 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618180).

(ב) עסקאות נוספות המנויות בסעיפים (4)270 ואשר לא פורטו לעיל, או סעיף 267 לחוק החברות

1. מדיניות תגמול

ביום 25 באוקטובר 2023, אישרה האסיפה הכללית את עדכון מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישורה. לתיאור מדיניות התגמול המעודכנת, לרבות הנימוקים לאישורה, בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 15 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-115842).

2. החלפת והארכת כתבי ההתחייבות לשיפוי נושאי משרה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם-

לפרטים בדבר השיפוי האמור- ראו גם תקנה 29 להלן.

ביום 25 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון, כי החל מיום 14 בינואר 2024 (המועד בו חלפה תקופה של שלוש שנים מהאישור הקודם) תוארך תקופת ההתחייבות לשיפוי של נושאי משרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם. לפרטים נוספים ראו בדוח זימון משלים של האסיפה שפרסמה החברה ביום 23 באוקטובר 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-115842).

(ג) עסקאות שאושרו בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 ("תקנות ההקלות")

1. גמול דירקטורים

ביום 31 במאי 2010, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאם לסעיף 2א1 (2) לתקנות ההקלות כי החל מיום 11 ביולי 2010, המועד בו מונו דח"צים חדשים לדירקטוריון החברה ואילך, זכאים כל הדירקטורים המכהנים בחברה ו/או אשר יכהנו בחברה (למעט הדח"צים, שלהם אושר בנפרד הגמול לו הם זכאים ולמעט דירקטורים הנמנים על בעלי השליטה בחברה (היינו לשנת 2023, הגב' מירב סיגל ומר רמטין סבטי), לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום "הקבוע" כהגדרתו בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**") ובהתאם לדרגת החברה כפי שנקבע בתקנות הגמול.

חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות להם זכאית הדירקטורית האמורה הינם זהים לגמול השנתי ולגמול ההשתתפות שמשולם לדח"צים בחברה (שאינם דח"צים מומחים) וכי הגמול כאמור אינו עולה על סכום הגמול המרבי לפי תקנות 4, 5 ו-7 לתקנות הגמול.

נכון לתקופת הדוח ובהתאם להונה העצמי של החברה ליום 31/12/2025 דרגתה של החברה, בהתאם לתקנות הגמול, הינה (ה) ובהתאם, סך הגמול ששולם לדירקטורים האמורים בחברה עבור שנת 2025 הסתכם לכ-528 אלפי ש"ח.

2. ביטוח אחריות נושאי משרה לבעלי השליטה בחברה וקרוביהם

ביום 23 באוקטובר 2023, לאחר שהתקבלו אישורי ועדת התגמול מיום 22 באוגוסט 2023 ואישור הדירקטוריון מיום 24 באוגוסט 2023, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול מעודכנת הכוללת היקף ביטוח נושאי משרה של עד 30 מיליוני דולר ארה"ב למקרה ולתקופה.

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.

(1) 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").

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

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

(4) 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.

(5) 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 והגבוהה מהשווי ההוגן של הנכס בספרי החברה בהתאם לשמאות מעודכנת ליום 30 בספטמבר 2025 שעמדה על סך של 29 מיליוני דולר ארה"ב.

(6) 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, רכוש או התחייבויותיה ובהתאם סיווגה את העסקה כעסקה שאינה חריגה.

(ה) עסקאות זניחות

1. נוהל עסקאות זניחות

ביום 13 בנובמבר 2014, עדכנה ועדת הביקורת, לאחר שהוסמכה לכך ע"י דירקטוריון החברה, את הנוהל לפיו יסווגו עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד בסעיף זה: "**עסקאות**"), כעסקאות זניחות. בהתאם לנוהל האמור, קבעה ועדת הביקורת של החברה כי יראו לענין תקנה 41(א)(6) (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010 ולענין תקנות 22 ו-37א(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהן לבעלי שליטה בחברה ו/או לנושאי משרה בה עניין אישי (במישרין או בעקיפין) בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן עסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות דין האמורות לעיל:

(א) עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (ביחד: "**החברה**"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד בסעיף זה: "**בעלי העניין האישי**") ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי בהן הנוגעות להשתתפות החברה בהחזר הוצאות בעין של בעלי העניין האישי שהוציאו לטובתה (לרבות הוצאות ביטוח (כגון: ביטוח רכוש ומבנה), הוצאות תקשורת, כיבוד, הוצאות מיחשוב, הוצאות נסיעה, הוצאות רכב (שכירות, ליסינג, מוסכים וכיו"ב), שליחויות והובלות) ובלבד שחלקה של החברה בהוצאות אלו סביר ביחס לשימושה בהוצאות אלו ו/או לטובות ההנאה הצומחת לה מהן.

(ב) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי

עניין אישי בהן הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים.

(ג) מתן ערבויות ו/או הלוואות שהחברה מקבלת ו/או נותנת לבעלי העניין האישי ו/או לחברות בהן מחזיקה החברה במניות ושיתר המניות בחברות הנ"ל מוחזקות במלואן או בחלקן על ידי קרובים של בעלי השליטה בחברה.

(ד) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי בהן הנוגעות להשכרת שטחים לשימוש החברה ו/או להשכרת משנה של השטחים המשמשים את החברה.

(ה) עסקאות להשכרת נכסים לבעלי שליטה ו/או לנושאי משרה ו/או לתאגידים אחרים שלבעלי שליטה בחברה ו/או לנושאי משרה בה עניין אישי בהן (שנעשות על ידי החברה ו/או על ידי תאגידים המוחזקים על ידה), ובלבד שהן תעשינה בתנאי שוק (או טובים מהם) ובמהלך העסקים הרגיל של התאגיד שמתקשר בהסכם השכירות.

(ו) עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי בהן הנוגעות לרכישה מספקים.

כל אחת מהעסקאות האמורות לעיל תיחשב כעסקה זניחה בתנאי שהיקפה הכספי לא יעלה על 50 אלפי ש"ח לשנה ובלבד שהיקפן הכספי של סך כל העסקאות הזניחות לא יעלה על 300 אלפי ש"ח לשנה (סכום זה היווה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, כ-0.014% מהונה העצמי של החברה (להלן בסעיף זה: "תנאי הסף").

למען הסר ספק, הובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תיחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן. יחד עם זאת ועל אף האמור לעיל, יתכן כי עסקאות כאמור לעיל תיחשבנה כזניחות גם במקרה שלא תעמודנה בתנאי הסף וזאת מתוך שיקולים איכותיים שיקבעו על ידי ועדת הביקורת של החברה על בסיס בחינת כל התקשרות בנפרד.

2. עסקאות שאושרו כעסקאות זניחות

במהלך שנת 2025 לא נעשה שימוש בנוהל עסקאות זניחות.

תקנה 24: מניות וני"ע אחרים המוחזקים ע"י בעל עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה **סמוך ככל האפשר לתאריך הדוח**

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה כאמור למיטב ידיעת החברה, ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-001053).

תקנה 24 א': הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיורים בסמוך לתאריך הדוח

לפרטים ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב': מרשם בעלי המניות של החברה למועד הדוח

לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-015481).

תקנה 25 א': מען רשום

המען הרשום של החברה – רח' מוטי קינד 10, רחובות 7638519.

מספר הטלפון והפקס של החברה – טל': 03-9561889 ; פקס: 03-9561831.

כתובת הדואר האלקטרוני של התאגיד – ashi@ashi.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של החברה בתאריך הדוח

שם	ארנון פרשקובסקי	יוסף פרשקובסקי	חיים קראדי	שרון פרשקובסקי
השנה בה החלה כהונתו	2006	2006	2022	2006
מספר ת.ז.	5247168	058381914	027928258	024471179
שנת לידה	1940	1963	1971	1969
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	רח' מעגל השלום 29, ראשון לציון	רח' רוברט סולו 3, ראשון לציון	רח' היסמין 32, כרמי יוסף	רח' צבי גנות 6, ראשון לציון
חברות בוועדות הדירקטוריון	-	-	-	-
דח"צ	-	-	-	-
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	לא	לא	לא	לא
דירקטור בלתי תלוי	לא	לא	לא	לא
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	דירקטור פעיל ונשיא החברה.	יו"ר הדירקטוריון של החברה.	מנכ"ל פרשקובסקי מניבים ודירקטור בחברה.	מנכ"ל החברה ומנכ"ל חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי ודירקטור.
השכלה	11 שנות לימוד	תואר ראשון L.L.B במשפטים מאוניברסיטת בקינגהם, לונדון ובעל רישיון עו"ד.	12 שנות לימוד	12 שנות לימוד, קבלן בנין - מכון לפריון העבודה.
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	דירקטור פעיל ונשיא החברה.	יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה.	מנכ"ל פרשקובסקי מניבים.	מנכ"ל ודירקטור בחברה. מנכ"ל משותף בא.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור	ישכיר (1990) בע"מ, שירה חקלאות ומזון בע"מ, א.ע. פרשקובסקי השקעות בע"מ, סינרגי ריל אסטייט מרקטינג סולושנס בע"מ.	א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, פרשקובסקי מניבים, נתיבי דור בנווה דורון בע"מ, ישכיר (1990) בע"מ, שירה חקלאות ומזון בע"מ.	ורניאנו ישראל בע"מ	א.ש.י. פרשקובסקי חברה לבנין בע"מ, פרשקובסקי מניבים, שירה חקלאות ומזון בע"מ, ישכיר (1990) בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	בעלה של עדנה פרשקובסקי, אביהם של שרון ויוסף פרשקובסקי וגב' מאיה קרדי. קרוב	בנם של ארנון ועדנה פרשקובסקי, אח של שרון פרשקובסקי וגב' מאיה	בעלה של מאיה קרדי, גיסם של יוסף ושרון פרשקובסקי, נשוי לבת	בנם של ארנון ועדנה פרשקובסקי, אח של יוסף פרשקובסקי ומאיה קרדי וגיסו

שם	ארנון פרשקובסקי	יוסף פרשקובסקי	חיים קראדי	שרון פרשקובסקי
	משפחה של חיים קרדי, בעלה של מאיה קרדי.	קרדי וגיסו של חיים קרדי.	של ארנון ועדנה פרשקובסקי.	של חיים קרדי, בעלה של גבי מאיה קרדי.
אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובנאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	לא	לא	לא	לא

שם	מירב סיגל	רמטין סבטי	קובי סרוסי	איילת חייק
השנה בה החלה כהונתו	2022	2017	2019	2026
מספר ת.ז.	28770295	015851645	024470114	027888379
שנת לידה	1971	1972	1969	1970
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
מען	העגור 5, צור משה	יובלים 2, ראשון לציון	הרי ירושלים 25, לפיד	מושב שדמה, עמק שורק
חברות בוועדות הדירקטוריון	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול	-	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדה לבחינת דוחות כספיים וועדת תגמול
דח"צ	-	-	כן	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית.	בעל כשירות מקצועית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
דירקטור בלתי תלוי	כן	כן	כן, מאחר שהינו דח"צ	כן, מאחר שהינה דח"צ
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא	לא	לא
השכלה	בוגרת כלכלה האוניברסיטה העברית. מוסמכת מנהל עסקים עם התמחות במימון וחשבונאות המכללה למנהל.	בוגר מדעי החברה אוניברסיטת בר אילן. מוסמך בטחון לאומי אוניברסיטת חיפה.	בוגר מדע המדינה- האוניברסיטה העברית ירושלים (קמפוס הר הצופים) מוסמך ביטחון לאומי אוניברסיטת חיפה.	בוגר חשבונאות, מסלול אקדמי המכללה למנהל מוסמכת בראיית חשבון
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	מייסדת ומנהלת חברת ולקירי שותפה ודירקטורית בחברת אובליגו סולושנס שותפה ודירקטורית בחברת פולאר השקעות יו"ר ליברה ביטוח	אלוף משנה בצה"ל יועץ עצמאי למוכנות לחירום ומרצה	אלוף משנה בצה"ל. יועץ אסטרטגי לחברות בתחום ניהול פרויקטים, פתרונות ממוקדים בתחום ניהול, בקרה ומשאבי אנוש.	דירקטורית בחברות ציבוריות, ממשלתיות ופרטיות
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור	דח"צית בחברות : אלטשולר שחם פיננסים, אמטראסט	אין	אין	איי.אי.אס החזקות בע"מ, (י.ז.) קווינקו בע"מ, אי טי ג'י איי גרופ בע"מ, מולטי ריטייל

שם	מירב סיגל	רמטין סבטי	קובי סרוסי	איילת חייק
	אר.אי			גרופ בע"מ וסיליקום בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא
אם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	כן	לא	לא	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של החברה בתאריך הדוח

שם	מוטי נחמיאס	תמיר בלייכמן	אסתי אבוחצירא- כהן	דורון כהן
תאריך תחילת כהונה	1.8.2010	16.3.2008	23.10.2011	22.8.2007
מספר ת.ז.	033437724	326998465	039017389	028015592
שנת לידה	1976	1978	1983	1970
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	משנה למנכ"ל החברה ומנהל כספים ראשי של החברה וחברות בנות של החברה	מנכ"ל משותף בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי	חשבת של החברה וחברות בנות של החברה.	לא
היותו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא
השכלה	תואר ראשון במינהל עסקים וחשבונאות - המכללה למינהל, תואר שני במינהל עסקים- המכללה למינהל	מהנדס תואר ב- Rwth Aachen גרמניה	תואר ראשון בכלכלה, מינהל עסקים וחשבונאות – אוניברסיטת בר אילן	תואר ראשון במינהל עסקים מהמכללה למינהל, רו"ח ומבקר פנימי מוסמך (CTA).
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	סמנכ"ל כספים של החברה וחברות בנות של החברה.	סמנכ"ל הנדסה בחברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי	חשבת של החברה וחברות בנות של החברה.	שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול בקרה בע"מ. מבקר פנים.
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא	לא

שם	סוזי פרשקובסקי	מאיה קרדי	עדי מסורי	עדי קרדי	אוראל מרדכי יפרח
תאריך תחילת כהונה	1.10.2017	1.6.2011	5.6.2012	15.12.2012	8.10.2023
מספר ת.ז.	025182585	036027571	032339418	040127383	300579273
שנת לידה	1973	1979	1975	1980	1986
עובד התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	סמנכ"לית השיווק של החברה	יועצת משפטית של החברה	סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית של החברה	נציג החברה בפעילות החברה בארה"ב	עובד החברה, סמנכ"ל בחברת הבת פרשקובסקי מניבים
היותו מורשה חתימה עצמאי	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה	תיכונית	בוגרת במשפטים – אוניברסיטת מידלסקס לונדון ובעלת רישיון עו"ד.	בוגר במשפטים – המכללה למנהל, בעל רישיון עורך דין	בוגר תקשורת וניהול באוניברסיטה הפתוחה	תואר שני במנהל עסקים התמחות בניהול פיננסי האוניברסיטה העברית בוגר בחשבונאות ומערכות מידע המרכז האקדמי לב
התעסקות עיקרית ב- 5 שנים אחרונות	סמנכ"לית השיווק של החברה (עד ספטמבר 2017 עוזרת סמנכ"ל שיווק ואחראית מכירות ראשית בחברה).	יועצת משפטית של החברה.	סמנכ"ל פיתוח והתחדשות עירונית של החברה	נציג החברה בפעילות החברה בארה"ב	סמנכ"ל בחברת הבת פרשקובסקי מניבים, סמנכ"ל כספים בחברה הממשלתית דירה להשכיר
בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	אשתו של שרון פרשקובסקי, מבעלי השליטה בחברה.	בתם של ה"ה ארנון ועדנה פרשקובסקי ואחותם של ה"ה יוסף ושרון פרשקובסקי, בעלי השליטה בחברה. אשתו של חיים קרדי.	לא	אח של חיים קרדי, בעלה של גבי מאיה קרדי, מבעלי השליטה בחברה.	לא

תקנה 26ב: מספר מורשי החתימה העצמאיים

לחברה ארבעה מורשי חתימה בלעדיים, מר ארנון פרשקובסקי המכהן כנשיא החברה ודירקטור, מר יוסף פרשקובסקי המכהן כיו"ר הדירקטוריון של החברה, מר שרון פרשקובסקי המכהן כדירקטור, מנכ"ל החברה ומנכ"ל משותף חברת הבת א.ש.י. פרשקובסקי ומר חיים קרדי המכהן כמנכ"ל חברת הבת פרשקובסקי מניבים בע"מ וזאת, מכוח היותם "בני משפחה" כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך היכולים לחייב את החברה, לכל דבר וענין, בחתימה משותפת של שניים מהם.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

בייקר טילי - הורוביץ סבו טבת & כהן טבח מרחוב מנחם בגין 11, רמת גן.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת הדיווח לא חלו שינויים בתזכיר ו/או בתקנון החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

חלוקות דיבידנד - ראו ביאור 19(ג) לדוחות הכספיים המאוחדים שלעיל.

שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה - לפרטים בדבר שינוי ההון המונפק של החברה כתוצאה מביצוע הקצאות פרטיות של מניות החברה ומימוש כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר, ראו תקנה 20 לעיל.

החלטות אסיפות כלליות מיוחדת:

- (א) ביום 28 במאי 2024 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישורי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 21 באפריל 2024) את הארכת חוזה העסקתו של מר עדי קרדי (קרוב של בעלי השליטה בחברה) החל מיום 1 באפריל 2024 לתקופה של שלוש שנים. לפרטים לגבי תנאי העסקתו המעודכנים של מר עדי קרדי ראו דוח זימון אסיפה משלים מיום 21 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-050059).
- (ב) ביום 30 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, את אישור תנאי העסקתו של מר עידו פרשקובסקי, קרוב של בעל שליטה בחברה, לפרטים ראו דוח זימון אסיפה מיום 24 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618180).
- (ג) ביום 25 בפברואר 2026, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה של גב' איילת חייק כדח"צ בחברה, ראו זימון אסיפה מיום 20 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-008260).

תקנה 29א' החלטות החברה

(א) ביטוח אחריות נושאי משרה

תנאי הכהונה של נושאי משרה בחברה כוללים ביטוח אחריות נושאי משרה, באופן שהחברה יכולה להתקשר, עם חברות ביטוח בפוליסות ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה ביחס לכל נושאי המשרה בחברה ובחברות בנות של החברה ו/או קשורות, עבור נושאי המשרה המכהנים בהן מטעמה ו/או מטעם החברות הבנות, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה וקרוביהם, נכון למועד הדו"ח.

תנאי הכיסוי הביטוחי בגין נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה זהים לאלה של יתר נושאי המשרה בחברה.

ביום 22 באוגוסט 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות ההקלות את התקשרות החברה בקשר לביטוח אחריותם של נושאי משרה לרבות נושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם וזאת בהתאם למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה. במסגרת החלטתה, ועדת התגמול אישרה כי תנאי הביטוח הינם בתנאי שוק ואינם עשויים להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה וכן, כי תנאי הביטוח לנושאי משרה הנמנים על בעלי שליטה בחברה וקרוביהם זהים לאלה של יתר נושאי המשרה בחברה.

(ב) שיפוי נושאי משרה

נושאי משרה בחברה, בחברות בנות שלה, ובחברות קשורות שלה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, כוללים התחייבות לשיפוי עבור נושאי משרה המכהנים בהן מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או קרוביהם המכהנים ושיכיהנו, מעת לעת, כנושאי משרה ו/או עובדי החברה.

בהתאם לכתב השיפוי שניתן לנושאי המשרה, סכום השיפוי המרבי, שעשויה החברה לשלם במצטבר, לא יעלה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדו"חות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל.

(ג) פטור מאחריות נושאי משרה

תנאי הכהונה של נושאי המשרה בחברה, למעט אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, כוללים, בתוקף החל מיום 3 באפריל 2006, התחייבות לפטור מראש מאחריות בגין נזק עקב הפרת חובת הזהירות וכן, התחייבות של החברה במתן פטור לנושאי משרה שיכיהנו בתפקיד זה בחברה בעתיד (להוציא בעלי שליטה). מתן הפטור הינו בגין נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפי החברה בקשר לפעולותיהם של נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות, זולת הפרת חובת הזהירות של נושאי המשרה כלפי החברה בחלוקה (כהגדת מונח זה בחוק החברות), וזאת בהיקף הענייני המרבי המותר ושיהיה מותר על פי החוק בעתיד. ההתחייבות למתן פטור כאמור נעשית בכפוף להוראות תקנון החברה ובכפוף לכל דין.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

תאריך: 11 במרס 2026

שרון פרשקובסקי- מנכ"ל
ודירקטור

יוסף פרשקובסקי- יו"ר
הדירקטוריון

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

**דוח תקופתי
לשנת 2025**

חלק ה'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי לפי תקנה 9ב(א)**

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א)
לשנת 2025**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שרון פרשקובסקי, מנהל כללי ודירקטור ;
2. מוטי נחמיאס, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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 שתוכנו 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 על מנת לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה ;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה :

1. עדכון מסמך המיקוד (scoping) לשנת 2025, באמצעותו זוהו היחידות העסקיות הרלוונטיות והתהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי, כלהלן : (1) בקורות ברמת הארגון ; (2) בקורות על תהליך העריכה והסגירה של הדוחות הכספיים ; (3) בקורות כלליות של מערכות המידע ; (4) בקורות על תהליך ההכנסות ; (5) בקרה על תהליך הכנסות מנדלי"ן להשקעה ; (6) בקורות על תהליך הגזברות ו-(7) בקורות על תהליך ההוצאות.

2. נעשה מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות, ניתוח פערי הבקרה הקיימים, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקורות, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, שרון פרשקובסקי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 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 בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה 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 ביחד עם אחרים בתאגיד:
- א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

11 במרס 2026

שרון פרשקובסקי - מנהל כללי ודירקטור

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מוטי נחמיאס, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2025 (להלן – הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות בהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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, בה 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

11 במרס 2026

מוטי נחמיאס – משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי