

אנשי העיר  
מקבוצת רוטשטיין



# דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ 2025



מתחם הורקנוס  
איכות חיים חדשה

## תוכן עניינים

ג'

הצהרות מנהלים

ב'

דוחות כספיים

א'

דוח דירקטוריון על  
מצב ענייני החברה



מתחם המחרוזת בת ים



# דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה



מתחם המחרוזת בת ים

## דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2025

דירקטוריון אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ ("החברה"), מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ("מועד הדוח" או "תקופת הדוח", לפי העניין). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה. הדוח נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ובהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרץ, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-018461) (להלן: "הדוח התקופתי") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). הדוחות הכספיים המאוחדים אשר צורפו לתשקיף ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

נכון למועד זה החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5 לתקנות הדוחות. בסמוך למועד פרסום תשקיף החברה בשנת 2023, אישר דירקטוריון החברה את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, קרי לעניין סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה לדוחות ביניים - 40%, וכן לעניין הדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

### חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

#### 1. כללי

1.1. החברה התאגדה בישראל ביום 4 בפברואר 2018 כחברה פרטית מוגבלת במניות על-פי חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). בחודש יולי 2023 השלימה החברה הצעת אגרות החוב (סדרה א') של החברה לציבור והפכה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, בהתאמה ("חוק ניירות ערך").

1.2. החל ממועד היווסדה פועלת החברה בתחום ייזום פרויקטים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 מסוג תמ"א 38 (עיבוי וחיזוק ו/או שימור ו/או הריסה ובניה מחדש) ("תמ"א 38") וכן בקידום תכנון של מתחמים בהיקפים של מאות ואלפי יח"ד במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי (בינוי פינוי ו/או עיבוי בינוי ו/או פינוי בינוי) ("פינוי בינוי"). במסגרת האמור לעיל החברה יוזמת, רוכשת, מתכננת, מקימה, משווקת ומוכרת נכסי נדל"ן. נכון למועד הדוח, החברה מעורבת בכ-56 פרויקטים בתל אביב-יפו (הנמצאים בשלבי ייזום, תכנון ושיווק שונים) ובפרויקט אחד בגבעתיים, בהיקף כולל של כ-5,374 יח"ד (מתוכן 3,167 יח"ד המיועדות למכירה ושנמכרו). בתקופת הדוח התקשרה החברה ב-6 הסכמים למכירת יח"ד בהיקף כספי כולל של כ-29 מיליוני ש"ח לעומת 9 הסכמים למכירת יח"ד בהיקף כולל של כ-49 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופה שמיום 31 במרץ 2025 ועד למועד פרסום הדוח התקשרה החברה ב-2 הסכמים נוספים בהיקף כספי של כ-16 מיליוני ש"ח.

### 1.3. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל (להלן: "המלחמה"). לפרטים אודות השפעות המלחמה, ר' סעיף 2.1.5 לפרק א' לדוח התקופתי. נכון למועד הדוח, למלחמה השפעה מהותית, בין היתר, על לוחות הזמנים של חלק מהפרויקטים המצויים בשלבי ביצוע ועל היבט המכירות, עם זאת, בתקופת הדוח ואף לאחריו ניכרת השפעה שאינה מהותית של התארכות המלחמה על פעילות החברה. החברה פועלת לצמצום היקף השפעת המלחמה, הן בהיבטי לוחות זמנים לביצוע הפרויקטים והן בהיבטי כוח אדם. לפרטים אודות השפעת המלחמה על חלק מלוחות הזמנים של חלק מהפרויקטים ראו נספח א' המצ"ב לדוח זה. נכון למועד הדוח, המצב הביטחוני בישראל ממשיך להיות מתוח ומורכב ובכלל זה הלחימה ברצועת עזה נמשכת.

בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך ולכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד ובייחוד בטווח הבינוני והארוך.

### 1.4. התפתחויות הנוגעות במגבלות, רגולציה וחקיקה

לפרטים נוספים אודות רגולציה וחקיקה ראו סעיף 3.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

### 1.5. התפתחויות הנוגעות לסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מושפע ממגוון גורמים, לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל וכן העולמית. כך, בין היתר, לשיעורי הצמיחה, היקף הפעילות ושיעורי האבטלה במשק קיימת השפעה על היקף הביקוש לנדל"ן בישראל ועל תחום הפעילות של החברה. פרויקטים בתחום הפעילות של החברה מאופיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הממושך בהליכי הייזום, התכנון, עלויות הבנייה, עלויות הכרוכות בביטחונות השונים של היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, הכוללות עלויות בגין תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבנייה, עלויות משפטיות וכדו'.

### 1.6. אינפלציה וריבית

ברבעון הראשון לשנת 2025 חלה עלייה של מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.3%. בהתאם, עדכן בנק ישראל את תחזית האינפלציה השנתית ל-2.6%. לאינפלציה השפעה אפשרית על היקף האשראי הזמין על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית, ומשכך עשויה להיות לה השפעה לא מבוטלת על ענף הנדל"ן בישראל ועלויות המימון. להערכת החברה, נכון למועד הדוח, לעליית האינפלציה האמורה ישנה השפעה ישירה שאינה מהותית על הוצאות המימון של החברה ותוצאותיה העסקיות.

לפרטים נוספים אודות השפעת שינויי הריבית והאינפלציה על תוצאות החברה, ר' סעיף 2.1.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

מעבר לכך, גם מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה חשופים לתנודות מחיר בפרקי זמן קצרים, שעשויות לגרום עלייה של מדד תשומות הבנייה ומדד תשומות הבנייה למגורים. ברבעון הראשון לשנת 2025, עלה מדד תשומות הבנייה באופן חד בשיעור של כ- 3.4% לעומת 0.2% ברבעון הראשון לשנת 2024. יצוין כי למדד תשומות הבנייה ישנה השפעה שלילית מהותית על הוצאות החברה, לפרטים נוספים ראו סעיף 3.12.4 לפרק א' לדוח התקופתי. מנגד הצמדת חוזי המכר של רוכשי דירות למדד תשומות הבנייה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), מהווה השפעה מקזזת. לפרטים אודות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג – 1973, ראו סעיף 3.2 (ב) לדוח התקופתי.

כמו כן, קיימות מגבלות הנוגעות להעסקת עובדים זרים בענף הבנייה, אשר עלולות גם הן לגרום להתייקרות במדד תשומות הבנייה בכלל ובכוח האדם בפרט, דבר שעשוי להוביל לעליה בעלויות הבנייה של פרויקטי נדל"ן בישראל וברווחיותן של חברות יזמיות בהעדר עלייה מקבילה במחירי הדירות. יתר על כן, למחסור/או אי זמינותו של כוח אדם מיומן עשויה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים המוסכמים עם קבלני המשנה עמם מתקשרת החברה, יעדי הזמנים למסירת הדירות וכן על עלות העבודה. לפרטים נוספים אודות השפעת עליית מחירי חומרי הגלם ומדד התשומות ר' סעיף 2.1.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

נכון למועד הדוח, למלחמה עדיין קיימת השפעה מהותית על הכלכלה הישראלית, ובכלל זה על מחסור חמור בחומרי גלם וכוח אדם בענף הבנייה וכן על מגמת עלייה במחירי חומרי הגלם.

ריבית בנק ישראל משפיעה על הריביות החופשיות בהלוואות לדויר במשק והעלאתה עשויה לפגוע בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ובכך להשפיע על הביקושים לרכישת דירות מגורים. כמו כן, העלאות הריבית כאמור משפיעות על עלויות המימון של החברה, בין היתר, לאור העובדה כי מרבית האשראי אותו נוטלת החברה הינו בריבית משתנה. לצורך צמצום החשיפה כאמור, החברה פועלת להקטנת היקפי האשראי בפרויקטים בליווי המושפעים משינויי ריבית, זאת באמצעות מתן אפשרות לרוכשי דירות להקדים תשלומים לפי שיקול דעתה הבלעדי כנגד מתן הטבה כספית לרוכשי הדירות וכן באמצעות הפקדת כספי החברה ובכלל זה, כספי רוכשים בפקדונות קצרי מועד הנושאים ריבית משתנה. יצוין כי להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתא ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה מהותית על עסקי החברה ועל קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם. כך, עליית ריבית, צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה, מקום בו תידרש למחזור הלוואות אותן עליה לפרוע. עם זאת, ירידת ריבית צפויה להביא להקטנת הוצאות המימון של החברה. כמו כן, לעליית הריבית עשויה להיות השפעה מהותית על שיעור הריבית של ההלוואות אותן נוטלות החברה והחברות המוחזקות על ידה. לפרטים נוספים אודות אופן מימון פעילותה של החברה, לרבות פרטים על מסגרות האשראי שלה והשפעה כמותית של עליית הריבית על הוצאות אלו, ר' סעיף 2.4 להלן.

לפרטים נוספים, ר' סעיף 2.1.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

במהלך שנת 2024, הודיעו סוכנויות דירוג האשראי הבינלאומיות S&P, Moody's ו-Fitch Ratings את דירוג האשראי של ישראל, וזאת נוכח התעצמות העימותים עם איראן וחיזבאללה, המגבירים את הסיכונים הגיאופוליטיים. על פי התחזית המאקרו כלכלית, הצמיחה הכלכלית של ישראל בשנת 2025 תסתכם בכ-3.5% ובשנת 2026 צפויה לעמוד על כ-4%.

להערכת החברה למועד הדוח, אין להפחתת הדירוג השפעה מהותית על החברה, אולם ככל ויידרש מימון עתידי עלולה להיות השפעה על שיעורי הריבית בהלוואות שתיקח החברה.

**יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השינוי במחירי חומרי הגלם והשינוי במדד תשומות הבניה, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כד שינוי בעלויות חומרי הגלם, ומדד תשומות הבניה, היצע וביקוש ועלויות כ"א.**

#### 1.7. מידע בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1.7.1.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח עד ליום 19 במרץ 2025, ר' סעיף 1.3 לדוח התקופתי.

1.7.2.1. ביום 27 במרץ 2025, נודע לחברה כי נתקבל היתר בנייה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברח' חברה חדשה 3 בתל אביב-יפו, ובכך התקיים אחד מהתנאים המקדמיים לניצול מסגרות האשראי בהסכם הליווי וכן מלוא התנאים המתלים בהסכם התמ"א שנחתם עם בעלי הזכויות בקרקע. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 30 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021964) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.3.1. ביום 2 באפריל 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד חוץ בנקאי וחברת ביטוח בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב הלסינקי 11 בתל אביב-יפו וכן בהסכם מסגרת אשראי לפרויקט בסך כולל של כ-69 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות חוק המכר בסך של כ-90 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות אחר בסך של כ-6 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי פיננסי בסך של כ-23 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי לטובת השלמת ההון העצמי בסך של כ-3 מיליון ש"ח, והכל לתקופה בת 33 חודשים ממועד העמדת אשראי ראשון בפרויקט, [לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 3 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024433) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.4.1. ביום 2 באפריל 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד חוץ בנקאי וחברת ביטוח בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב גליצנשטיין 4 בתל אביב-יפו וכן בהסכם מסגרת אשראי לפרויקט בסך כולל של כ-67 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות חוק המכר בסך של כ-81 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות אחר בסך של כ-7 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי פיננסי בסך של כ-17 מיליון

ש"ח ומסגרת אשראי לטובת השלמת ההון העצמי בסך של כ-4 מיליון ש"ח, והכל לתקופה בת 33 חודשים ממועד העמדת אשראי ראשון בפרויקט, לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 3 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 024435-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.5. ביום 23 באפריל 2025, הוארך תוקף מסגרת אשראי סולו שהועמדה לחברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה מאת תאגיד בנקאי ליום 20 באפריל 2026 (חלף 29 בספטמבר 2025) וכן הגדלה של היקף מסגרת האשראי בסך של כ-16 מיליון ש"ח, כך שתעמוד על סך כולל של כ-36 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 24 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 028999-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.6. ביום 27 באפריל 2025, נודע לחברה כי נתקבל היתר בנייה בפרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברח' זלטופולסקי 27 בתל אביב-יפו, ובכך התקיים אחד מהתנאים המקדמיים לניצול מסגרות האשראי בהסכם הליווי וכן בהסכם התמ"א שנחתם עם בעלי הזכויות בקרקע. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 28 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 029711-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.7. ביום 25 במאי 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב אנטוקולסקי 19 בתל אביב – יפו וכן בהסכם מסגרת אשראי לפרויקט בסך כולל של כ-45 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות חוק המכר בסך של כ-53 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות אחרות בסך של כ-5 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי פיננסי בסך של כ-12 מיליון ש"ח, והכל עד ליום 30 ביוני, 2028. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 25 במאי 2025 (אסמכתא מס' : 0636856-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.8. ביום 25 במאי 2025, הוארך תוקף מסגרת אשראי סולו שהועמדה לחברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה מאת תאגיד בנקאי ליום 11 במאי 2026 (חלף 11 בספטמבר 2025) וכן הגדלה של היקף מסגרת האשראי בסך של כ-10 מיליון ש"ח, כך שתעמוד על סך כולל של כ-40 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 25 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 036872-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.7.9. ביום 25 במאי, 2025 הודיעה החברה כי היא פועלת להקמת מערך ביצוע עצמי בחברה, על ידי הקמת שותפות מוגבלת שתהיה בעלת סיווג קבלני. לפרטים נוספים ר' דיווח מיידי מיום 25 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 036845-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## **2. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו ותזרימי המזומנים שלו**

### **2.1. המצב הכספי**

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר הדירוקטוריון לשינויים
<b>נכסים שוטפים</b>				
מזומנים ושווי מזומנים	9,443	19,310	15,251	ראו להלן תמצית תזרימי מזומנים ונזילות.
מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב	5,477	5,020	485	במהלך תקופת הדוח, בוצעו שחרורי עודפים לטובת מחזיקי אג"ח עבור תשלומי אג"ח בתקופה.
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים	7,181	11,125	10,738	המזומנים בחשבונות הליווי ומוגבלים מושפעים מתקבולי רוכשים, מתשלומים שוטפים לספקים, מאשראי בליווי וממשיכת עודפים.
לקוחות והכנסות לקבל	37,670	54,234	39,680	הקיטון בתקופת הדוח וביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע מעודף תקבולים על הכנסות שהוכרו בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.
חייבים ויתרות חובה	9,526	6,900	6,561	השינויים בתקופת הדוח נובעים מיתרות מוסדות והוצאות מראש בגין מקדמות לספקים.
מלאי יחידות דיור למכירה	212,367	184,398	139,245	עיקר הגידול נובע ממיון פרויקטים בהם התקבל היתר בנייה ברבעון הראשון לשנת 2025 ורישום התחייבות למתן שירותי בנייה בגין עלויות קרקע, כמו כן ישנו קיטון שוטף מהתקדמות בשיעור ההשלמה, הכרה בעלות המכר בפרויקטים בביצוע בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15 וכן מהפשרת מלאי עבור שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה.
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>281,664</b>	<b>280,987</b>	<b>211,960</b>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים	111,566	74,429	108,406	עיקר הגידול נובע מהשקעה בפרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי. נכון למועד הדוח, החברה מקדמת כ-40 פרויקטים.
רכוש קבוע	1,189	1,384	921	השינוי נובע מהפחתה שוטפת בתקופת הדוח
מיסים נדחים	3,389	-	2,537	הסעיף מושפע מהפסד לפני מס.
<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>	<b>116,144</b>	<b>75,813</b>	<b>111,864</b>	
<b>סה"כ נכסים</b>	<b>397,808</b>	<b>356,800</b>	<b>323,824</b>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בליווי	66,076	53,161	46,592	עיקר הגידול נובע מגידול באשראי בפרויקטים בביצוע עקב התקדמות הפרויקטים.
ספקים וזכאים אחרים	27,362	32,840	38,474	הקיטון נובע מסיום פרויקטים וכן מקיטון בהוצאות לשלם, בפרט תשלומי מיסים שבוצעו חלף הפרשה למס.
מקדמות מרוכשי דירות	11,328	25,229	19,452	הקיטון נובע מעודף הכנסות על תקבולים שהוכרו בהתאם לתקן הכרה בהכנסה IFRS 15.
חליות שוטפות אגרות חוב	33,700	16,303	33,639	חלות שוטפת בהתאם להנפקת אגרות חוב (סדרה א')

סעיף	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 במרץ 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסבר הדירקטוריון לשינויים
התחייבות למתן שירותי בנייה	111,024	99,713	61,734	הגידול נובע מרישום התחייבויות חדשות בגין פרויקטים בגינם התקבלו היתרי בנייה ברבעון הראשון לשנת 2025, וכן ישנו קיטון שוטף מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקטים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	249,490	227,246	199,891	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>				
מיסים נדחים	882	1,175	781	הסעיף מושפע מרווח לפני מס וקרן הון הטבה מבעלי מניות.
התחייבות בגין חכירה	473	521	274	-
הלוואות מתאגידים בנקאים ואחרים לזמן ארוך	66,487	24,000	44,956	הגידול בתקופת הדוח נובע הן מניצול מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 14 משי"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד גידול כולל של כ-17 משי"ח, והן מניצול מסגרות אשראי מאחרים בסך של 7 משי"ח ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 וביחס לתקופה המקבילה אשתקד גידול של 25 משי"ח.
הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות	23,745	5,349	18,596	השינוי נובע מנטילת הלוואות חדשות מבעלת השליטה. ההלוואות נמדדו לפי שווי הוגן ובהתאם נרשמה הטבה בהון במועד העדכון, ראה גם ביאור 4 (2) לדוח ביניים מאוחד.
אגרות חוב	38,515	72,215	38,436	השינוי נובע מפירעון שוטף ומיון חלויות שוטפות בהתאם למועדי פירעון צפויים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	130,102	103,260	103,043	
הון מניות	971	971	971	
פרמיה	6,647	6,647	6,647	
יתרת רווח	4,941	14,337	7,963	שינוי בגובה הפסד הכולל ראה להלן.
קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין	5,657	4,339	5,309	עיקר השינוי נובע מהטבה בגין הלוואות מבעלת שליטה ובעלת מניות שנמדדו בשווי הוגן. ראה גם ביאור 4 (2) לדוח ביניים מאוחד.
סה"כ הון	18,216	26,294	20,890	
סה"כ התחייבויות והון	397,808	356,800	323,824	

2.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון לשינויים	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף
		2024	2025	
עיקר ההכנסות בתקופת הדוח מיוחסות להתקדמות הביצוע והמכירות בפרויקטים: פנקס 11-13, רמז 21, צייטלין 15, עמוס 10-12 ו-דוד המלך 29. הקיטון בין התקופות נובע מסיום פרויקטים שהיו בביצוע בתקופה מקבילה אשתקד וכן מהאטה בקצב המכירות בתקופת הדוח.	189,028	45,861	36,083	הכנסות
עלות המכר מייצגת את התקדמות העבודות עבור דירות מכורות. העלויות מיוחסות להתקדמות בביצוע והמכירות בפרויקטים.	165,848	39,101	31,868	עלות המכר
עיקר הקיטון ברווח הגולמי נובע בעיקר משינוי בתמהיל הפרויקטים, קצב מכירת דירות וכן מגידול בעלויות ההקמה בפרויקטים בביצוע, לפרטים נוספים בדבר השינוי בעלויות ראה סעיף 3.13 לפרק א' לדוח התקופתי.	23,180	6,760	4,215	רווח גולמי
הוצאות ראוניות בגין ייזום פרויקטים מסוג התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38/2 ופינוי בינוי שעדיין אינם עומדים בתנאי ההכרה לצורך היוון עלויות.	1,798	437	271	הוצאות ייזום פרויקטים
הגידול נובע בעיקר מגידול היקף הפרויקטים בשיווק.	7,947	1,342	2,150	הוצאות מכירה ושיווק
	10,446	2,473	2,822	הנהלה וכלליות
	2,989	2,508	(1,028)	רווח (הפסד) תפעולי
הכנסות המימון של החברה בתקופה ובתקופות השוואה מורכבות מהכנסות ריבית מפיקדונות וכן מהכנסות מרכיב מימון משמעותי בהתאם לתקן IFRS15.	1,378	332	190	הכנסות מימון
	13,075	3,322	3,035	הוצאות מימון
	(8,708)	(482)	(3,873)	(הפסד) לפני מיסים על הכנסה
	(1,959)	(107)	(851)	(הכנסות) מיסים על הכנסה
	(6,749)	(375)	(3,022)	(הפסד) כולל

2.3. נזילות (באלפי ש"ח)

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		סעיף	
	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2024	2024	2025	
מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח ובתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ - 50 מ"ח וכ - 9 מ"ח בהתאמה, מקורם בעיקר מהשינוי בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע - קיטון בתקופת הדוח וגידול בתקופה המקבילה אשתקד, הפסד כולל בתקופת הדוח, עלייה במלאי יחידות דיור למכירה, גידול בהשקעות בפרויקטים עתידיים, קיטון בהתחייבויות למתן שירותי בנייה וכן תשלומי ריבית בגין הלוואות ותשלומי מיסים.	(25,889)	(8,765)	(50,202)	מזומנים, נטו (ששימשו לפעילות שוטפת)
התנועה במזומנים שנבעו מפעילות השקעה מושפעת בעיקר מהתנועה בחשבונות הליווי של פרויקטים בביצוע וכן שינויים בחשבון נאמנות למחזיקי אג"ח.	(464)	(5,202)	(1,549)	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
מזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח ובתקופה מקבילה אשתקד בסך של כ - 46 מ"ח וסך של כ - 11 מ"ח בהתאמה, מקורם בעיקר, בגידול באשראי בחשבונות ליווי עבור פרויקטים בביצוע ונטילת הלוואות מבעלת השליטה, נטילת הלוואה מאחרים ובנקים בסך של - 31 מיליוני ש"ח וכן מפירעון של אשראי אחר בסך של 10 מ"ח.	19,206	10,879	45,943	מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	(7,147)	(3,088)	(5,808)	(קיטון) במזומנים לשנה

נכון ליום 31 במרץ 2025, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ - 9,443 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2024, לחברה יתרת מזומנים בסך של כ - 19,310 אלפי ש"ח.

לחברה קיים תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת.

יצוין כי למיטב ידיעת החברה, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הינו אופייני לחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, זאת לאור העובדה כי בשלב הקמת הפרויקט ותחילת המכירות נוטלת החברה אשראי, ורק בשלבים מתקדמים יותר ולקראת השלמת הקמתו, מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים צפוי להפוך לחיובי ולעלות על עלויות ההקמה. תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת נובע בעיקר מגידול בהכנסות לקבל בפרויקטים בביצוע וכן מגידול בהשקעות בפרויקטים בביצוע ופרויקטים בתכנון ופיתוח עסקי וכן מקיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה בפרויקטים בהקמה. להערכת דירקטוריון החברה, על אף התזרים השלילי כאמור לעיל, אין חשש

סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של התחייבויות אלו ולפיכך קבע כי אין בכך בכדי להצביע כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת, בין היתר, בהתבסס על תזרים המזומנים החזוי שהוצג לדירקטוריון החברה ובכלל זה, מסגרות האשראי הקיימות של החברה, תוכנית המכירות הצפויה של החברה והמועדים הצפויים להשלמת הפרויקטים בשנים 2025 ו-2026 וכן, צבר הפרויקטים העתידי שניתן לשעבד בגינו עודפים לטובת גיוס חוב, ובנוסף, הערכת יכולתה של החברה לגייס חוב נוסף ממקורות שונים.

יצוין כי למועד הדוח, לחברה הון חוזר חיובי בדוחותיה הכספיים ואין גירעון בהון חוזר לתקופה של 12 חודשים.

האמור לעיל, לרבות ביחס לתזרים המזומנים החזוי (וההנחות בבסיסו), הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתממנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

#### 2.4. מקורות מימון

להלן פירוט בדבר מקורות המימון ושיעורי הריבית בקשר עם מקורות המימון, נכון למועד הדוח:

31 בדצמבר 2024		31 במרץ 2024		31 במרץ 2025		
מבוקר		בלתי מבוקר				
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
62%	199,891	64%	227,246	63%	249,490	התחייבויות שוטפות
26%	84,447	27%	97,911	26%	106,357	התחייבויות לא שוטפות (ללא הלוואות בעלים)
6%	18,596	2%	5,349	6%	23,745	הלוואות בעלים לא שוטפות

31 בדצמבר 2024		31 במרץ 2024		31 במרץ 2025		
מבוקר		בלתי מבוקר				
שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	שיעור מסך מאזן	אש"ח	
6%	20,890	7%	26,294	5%	18,216	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
100%	323,824	100%	356,800	100%	397,808	סה"כ התחייבויות והון

2.4.1. נכון לתקופת הדוח, הקבוצה מימנה את פעילותה באמצעות מקורות עצמאיים (הון עצמי והלוואות בעלים) הלוואות מאחרים, אגרות חוב מהציבור, אשראי ספקים וכן אשראי חוץ בנקאי ובנקאי לחלק מהפרויקטים.

2.4.2. יצוין כי, עלייה בריבית בשיעור של 1%, צפויה לייקר את עלויות המימון השנתיות של החברה בסך של כ-1,449 אלפי ש"ח.

2.4.3. נכון למועד הדוח, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ- 32,174 אלפי ש"ח, הנובע בעיקרו מיתרות המזומנים בחברה, מעודף הכנסות לקבל מלקוחות על מקדמות מלקוחות ומלאי יח"ד למכירה.

2.4.4. לפרטים אודות מסגרות אשראי מבעלת השליטה ומבעלת מניות בחברה ראו סעיף 9.1(א) לפרק ד' לדוח התקופתי.

2.4.5. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון של החברה ראו סעיף 9 לפרק א' לדוח התקופתי.

2.4.6. **פירוט אודות אמות המידה הפיננסיות של אגרות חוב שבמחזור:**

**אגרות החוב של החברה (סדרה א') אשר נמצאות במחזור למועד פרסום הדוח:**

במועל 31.03.25	אגרות חוב סדרה א' פירוט אמת המידה	נושא אמת המידה	
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 30 מיליוני ש"ח ובקשר עם חלוקה שתבוצע החל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 45 מיליוני ש"ח.	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	חלוקת דיבידנד
ל.ר לא בוצעה חלוקה	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, היחס שבין ההון העצמי של החברה (לבין סך המאזן לא יפחת מ- 15%.	הון לאחר חלוקת דיבידנד	

	אגרות חוב סדרה א'	נושא אמת המידה	
בפועל 31.03.25	פירוט אמת המידה		
ל.ר לא בוצעה חלוקה	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	מינוף פיננסי	
41	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 18 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 40 מיליון ש"ח.	הון עצמי <sup>1</sup> של החברה	פירעון מייד
15.6%	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-11%.	יחס הון עצמי <sup>2</sup> למאזן <sup>2</sup>	
131%	יחס בטוחה לא יפחת מ-120%.	יחס בטוחה להלוואה	
41	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 21 מיליון ש"ח והחל מיום 31 בדצמבר 2025 ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 42 מיליון ש"ח.	הון עצמי <sup>1</sup> של החברה	מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות
15.6%	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-12%.	יחס הון עצמי <sup>3</sup> למאזן <sup>3</sup>	

(\* לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה (סדרה א') ראו בסעיף 6 להלן.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת ולהערכתה, לרבות בהתבסס על ניתוחי רגישות שביצעה, תעמוד בטווח הנראה לעין, בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות של אגרות החוב (סדרה א').

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, למלחמה אין השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעות המלחמה על אמות המידה הפיננסיות של החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות המלחמה, היקפה ומשכה וכתוצאה מכך השפעה על שינויים באיתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון.

<sup>1</sup> בסעיף זה, ההון העצמי, כהגדרתו בשטר הנאמנות.

<sup>2</sup> בסעיף זה, מאזן, כהגדרתו בשטר הנאמנות.

**גילוי רבעוני אודות פרויקטים מהותיים מאוד ושעבוד חשבונות העודפים**

לפרטים אודות הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה אשר החברה שעבדה את חשבונות העודפים בגינם לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה א') ראו **בנספח א' להלן**.

**3. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים של החברה (באלפי ש"ח):**

3.1. פרויקטים בביצוע ו/או תכנון ו/או שיווק ליום 31.3.2025 :

פרויקט	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	שיעור השלמה כספי ליום 31.03.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים <sup>4</sup>		סה"כ הכנסות צפויות <sup>5</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>6</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>7</sup>	שיעור סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>8</sup> (%)	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>9</sup>	סיווג בנייה / סיווג בנייה משוער <sup>10</sup>
					ליום 31.03.2025	סמוך למועד פרסום הדוח						
מוזיר 4 <sup>11</sup>	מהותי מאוד - השתיים	24	11	100%	11	11	48,836	41,773	7,063	14%	3,733	Q1/2025
פנקס 11-13 <sup>12</sup>	מהותי מאוד - בהקמה	50	24	92%	22	22 <sup>13</sup>	103,438	83,282	20,156	19%	21,048	Q3/2025
זיבוטינסקי 146 <sup>14</sup>	מהותי מאוד - השתיים	26	13	100%	11	11	59,311	45,244	14,067	24%	14,352	Q1/2025
רמז 21	מהותי מאוד - בהקמה	23	10	90%	7	8	60,703	45,621	15,082	25%	14,238	Q3/2025
עמוס 10-12	מהותי מאוד - בהקמה	17	7	37%	3	3	50,821	44,077	6,744	13%	12,158	Q4/2026

<sup>4</sup> כולל הסכמי מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין הפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

<sup>5</sup> יצוין כי ההכנסות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה מיום 30 במאי 2023 ותיקונו מיום 29 ביוני 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-050137 ו- 2023-01-060898) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "תשקיף החברה").

<sup>6</sup> יצוין כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>7</sup> יצוין כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>8</sup> יצוין כי שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>9</sup> יצוין כי יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>10</sup> יצוין כי מועד סיום הבנייה המשוער בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>11</sup> במהלך תקופת הדוח התקבל אישור אכלוס לפרויקט ונכון למועד הדוח נמסרו כל הדירות בפרויקט.

<sup>12</sup> יצוין כי נכון למועד הדוח החברה ממתינה לקבלת החלטת ועדה בקשר עם היתר שינויים בפרויקט בדבר איחוד דירות. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.13.2 (ב) בפרק א לדוח התקופתי.

<sup>13</sup> לאחר תקופת הדוח, נחתם הסכם מכר בעבור יחידת דיור אחת אשר תנאיו המתלים טרם התקיימו ועל כן, טרם נכנס לתוקף.

<sup>14</sup> במהלך תקופת הדוח התקבל אישור אכלוס לפרויקט והחברה החלה במסירת הדירות.

פרויקט	סיווג פרויקט בהתאם להנחיות הגילוי	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	שיעור השלמה כספי ליום 31.03.2025 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים <sup>4</sup>		סה"כ הכנסות צפויות <sup>5</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>6</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>7</sup>	שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>8</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי נדרש בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>9</sup>	סיום בנייה / סיום בנייה משוער <sup>10</sup>
					ליום 31.03.2025	סמוך למועד פרסום הדוח						
צייטלין 15	מהותי מאוד - בהקמה	28	12	42%	6	6	62,747	53,120	9,627	15%	11,015	Q4/2026
דוד המלך 29	מהותי מאוד - בהקמה	15	7	39%	3	3	52,434	43,477	8,957	17%	12,423	Q4/2026
רמז 25 <sup>15</sup>	לא מהותי מאוד - בתכנון	26	12	0%	4	4	70,208	58,801	11,407	16%	10,793	Q1/2028
זלטופולסקי 16 <sup>27</sup>	לא מהותי מאוד - בתכנון	19	8	0%	4	4	53,576	43,076	10,500	20%	9,109	Q1/2028
חברה חדשה 17 <sup>3</sup>	לא מהותי מאוד - בתכנון	20	9	0%	-	-	77,567	61,193	16,374	21%	13,876	Q1/2028
אנטוקולסקי 18 <sup>19</sup>	לא מהותי מאוד - בתכנון	13	5	0%	1	1	46,465	38,879	7,586	16%	8,537	Q2/2028
הלסינקי 11	לא מהותי מאוד - בתכנון	25	12	0%	2	2	68,616	57,450	11,166	16%	11,429	Q1/2028
יהודה גור 7	לא מהותי מאוד - בתכנון	22	11	0%	-	-	78,180	60,581	17,599	23%	17,683	Q3/2028
רמז 19 <sup>44</sup>	לא מהותי מאוד - בתכנון	25	10	0%	1	1	66,471	55,815	10,656	16%	11,047	Q3/2028
אפשטיין 4	לא מהותי מאוד - בתכנון	18	10	0%	1	1	71,853	59,125	12,728	18%	12,988	Q2/2028
גליצשטיין 4	לא מהותי מאוד - בתכנון	21	8	0%	2	2	67,302	55,558	11,744	17%	11,948	Q2/2028

<sup>15</sup> במהלך תקופת הדוח התקבל היתר בנייה לפרויקט.

<sup>16</sup> לאחר תקופת הדוח התקבל היתר בנייה לפרויקט.

<sup>17</sup> במהלך תקופת הדוח התקבל היתר בנייה לפרויקט.

<sup>18</sup> כולל הסכם מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

<sup>19</sup> כולל הסכם מכר בגין שדרוג דירות בעלים בפרויקט - לבעלי הדירות עומדת הזכות לשדרוג דירת התמורה במסגרת הוראות הסכם התמ"א (תשלום בגין ההפרש בין דירת התמורה לבין דירת השדרוג).

3.2. פרויקטים מותנים נכון ליום 31.03.2025 (באלפי ש"ח):

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
שלומציון 13	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת התנאים והנספחים שלאחר וועדה.	רובע 4	17	6	64,443	47,000	36,925	10,075	21%	10,368	Q4/2029

<sup>20</sup> תכנית הרובעים בעיר תל-אביב מחלקת את העיר ל-9 רובעים נרחבים, זאת על בסיס הבדלים בסוגי הבנייה והפיתוח העירוני וכן על פי קווי הפרדה גיאוגרפיים.

<sup>21</sup> יצוין כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר המוצג הינו מחיר המכירה הממוצע למ"ר ברובע בו מצוי הפרויקט, ואשר אינו שונה באופן מהותי ממחיר המכירה הממוצע למ"ר בכל פרויקט. יובהר כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר ברובע מבוסס על מחירי המכירה ברובע במועד הדוח ועשוי להיות שונה ממחיר המכירה במועד ההתקשרות בהסכמי המכר בפועל בין היתר בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>22</sup> יצוין כי ההכנסות הצפויות חושבו בהתאם למחירי המכירה באזור הפרויקט למועד הדוח. יובהר כי ההכנסות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך ההכנסות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה כאמור. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>23</sup> יצוין כי תחשיב העלויות שנעשה מתבסס על מחירי השוק הנוכחים, כאשר יתר העלויות הצפויות, לרבות עלויות מימון, הינם בהתאם לתכנון הידוע של הפרויקטים ומתבססות על ניסיונה של החברה בהתייעצות עם יועציה המקצועיים. יובהר כי העלויות הצפויות בפרויקט מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. משכך העלויות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח העבודה, עלויות ריבית והשפעות מאקרו כלכליות, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות או אי עמידה בלוחות הזמנים. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>24</sup> יצוין כי הרווח הגולמי בפועל עשוי להיות שונה מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה לאור שינוי בהכנסות ושינוי בעלויות (כמפורט בה"ש 16 ו-17 לעיל). יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>25</sup> יצוין כי שיעור הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>26</sup> יצוין כי יתרת העודפים בפועל עשויה להיות שונה מיתרת העודפים על ידי החברה וזאת לאור שינוי בהכנסות ושינוי בעלויות (כמפורט בה"ש 16 ו-17 לעיל). יובהר כי יתרת העודפים הצפויה מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>27</sup> יצוין כי מועד סיום הקמה משוער עשוי להיות שונה מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכללם הסדרת הסכמות עם בעלי הקרקע הנותרים לרבות באמצעות הליכים משפטיים, קבלת החזקה על המקרקעין, אי אישור תוכניות על ידי רשויות התכנון השונות, מועדי קבלת היתרי בניה, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים. יובהר כי מועד סיום ההקמה המשוער בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	נכון למועד זה, החברה הגיעה לפשרה במסגרת עתירה וערר שהתנהלו מול מי אביבים וגורמי הרישוי לצורך מציאת פתרון שיאפשר את קיום הקו מול תכנון המרתפים החדש. בנוסף, התנהלו הליכים משפטיים (ערר ועתירה מנהלית) כנגד מי אביבים, ולמועד הדוח נחתם הסכם פשרה. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים, יחד עם זאת, הצדדים בוחנים שינוי מתווה לעסקה מפאת אילוצי תכנון והתייקרויות. לשם כך פנו הצדדים לשמאי בלתי תלוי לבחינת רווחיות הפרויקט, נכון למועד הדוח, התקבלה חוות דעת ובשלב זה החברה בוחנת את ממצאיה. בנוסף, הצדדים מנהלים מו"מ לסיום התקשרות.										
שרת 52	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב בדיקה סופית טרם קבלת היתר. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	23	12	64,443	68,776	57,651	11,125	16%	10,699	Q4/2028
ליסין 21/פייבל 16	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה	רובע 4	22	9	64,443	69,823	58,090	11,733	17%	11,638	Q4/2028

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	חיובית לפרויקט והחברה השלימה את הדרישות מול מכון הבקרה והועברה לבדיקה סופית. נכון למועד הדוח הבקשה מצויה בשלב בדיקה סופית טרם קבלת היתר. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2025 התקבל פסה"ד האוכף את הפרויקט על הדיירת הסרבנית (בכפוף לתנאים המפורטים בו). בסמוך לאחר קבלת פסה"ד, הדיירת הסרבנית הגישה בקשה לעיכוב ביצוע וביהמ"ש אישר את בקשתה עד למתן פסה"ד ו/או קבלת החלטה בהליכי הערעור. בחודש פברואר 2025, הגישה הדיירת הסרבנית ערעור על פסה"ד לביהמ"ש המחוזי. החברה צפויה להגיש תשובה לערעור בחודש הקרוב. נקבע דיון בערעור ליום 26.6.2025 בביהמ"ש המחוזי.										
פנקס 45-47	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 2 בניינים מגורים בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט ובשלב זה החברה מצויה בהשלמת הנספחים מול מכון הבקרה. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	49	20	64,443	114,058	95,120	18,938	17%	18,052	Q4/2028
מוזיר 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב.	רובע 4	22	11	64,443	63,437	52,904	10,533	17%	9,546	Q4/2028

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדת הערר והגענו להסכמות מול הרשות המקומית, הפרויקט מצוי בשלב אישור נספחים מול מכון הבקרה. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.										
רמברנדט 34	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט והבקשה מצויה בבדיקה סופית טרם קבלת היתר בניה. נכון למועד הדוח, התקבל פס"ד חלקי על ידי המפקחת על רישום המקרקעין, לפיו הדיירים הסרבנים השלימו חתימתם על ההסכם. במקביל לקידום הפרויקט ינוהל דיון בדבר טענותיהם. למועד הדוח, החברה הגישה תצהירים וחוות דעת מומחה מטעמה, לקראת דיון ההוכחות אשר נקבע ליום 21.7.2025.	רובע 4	19	7	64,443	52,863	44,240	8,623	16%	8,592	Q1/2029
פנקס 8	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה להיתר מצויה בשלב השלמת תנאי סף טרם מעבר לבדיקה מרחבית ושיבוץ לדיון בוועדה. נוכח דרישה של הרשות המקומית להגשת תצ"ר בצירוף החלקה הסמוכה לפרויקט, להערכת	רובע 4	28	15	64,443	87,212	71,715	15,497	18%	14,324	Q4/2029

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	החברה למועד זה (כתנאי להגשת היתר בניה), ייתכן וידרשו הליכים משפטיים לצורך הגשת התצ"ר. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים. הבעלים מנהלים מו"מ עם בעלי הזכויות בחלקה הסמוכה לצורך רכישתה וחתימתם על התצ"ר. לאחר מכן ובהתאמה, יבחנו הצדדים עדכון מתווה תמורות לבעלים.										
ז'בוטינסקי 154	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה מצויה בשלב בדיקה סופית טרם קבלת היתר. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	18	31	64,443	82,087	68,518	13,569	17%	12,836	Q1/2029
זכרון יעקב 12	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום תכנית ארלוזורוב (קישוריות) [תכנית מס' תא/ 4474] ("תכנית ארלוזורוב"). נוכח אישור תכנית ארלוזורוב וקבלת תיק מידע, לאחר ניהול מו"מ עם בעלי הזכויות החברה חתמה על תוספת להסכם לצורך עדכון התמורות. נכון למועד הדוח הבקשה להיתר הועברה לבדיקה מרחבית וממתינה לשיבוץ בוועדה. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 4	11	23	64,443	82,726	66,496	16,230	20%	14,683	Q4/2029
ליסין 2	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל	רובע 4	12	25	64,443	91,159	71,907	19,252	21%	17,488	Q4/2028

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יח"ד	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית לפרויקט והחברה פועלת להשלמת הנספחים הנדרשים מול מכון הבקרה. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.										
מאנה 4	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4 בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלו חישובי האגרות וההיטלים ווהחברה מקדמת את האישורים הנדרשים לשלב ביצוע. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 3	11	23	73,551	54,560	45,641	8,919	16%	8,578	Q2/2028
לוחמי גליפולי 60-62, הפלמ"ח 24-26	שני פרויקטים מסוג תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 9, בתכנית הרובעים של תל אביב. בהתאם להחלטת החברה ומפאת העובדה כי מדובר בשני פרויקטים סמוכים הפרויקטים יבוצעו יחדיו. למועד הדוח, התקבלו הערות במסגרת הבדיקה המרחבית בפרויקט הפלמ"ח 24-26 ובפרויקט לוחמי גליפולי 60-62. החברה פועלת מול גורמי הרישוי להשלמת התיקונים הנדרשים.	רובע 9	67	107	39,971	282,388	224,645	57,743	20%	52,769	Q4/2029
מיכה 17-21	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) עבור 3 בנייני מגורים בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד	רובע 3	9	37	73,551	111,364	93,335	18,029	16%	16,334	Q1/2030

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	הדוח, הבקשה להיתר הועברה לבדיקה מרחבית וממתינה לשיבוץ בוועדה. נכון למועד הדוח, הסכם התמ"א טרם נחתם על ידי מלוא בעלי הזכויות. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.										
ז'בוטינסקי 138-140 פינת הלסינקי 26	שני פרויקטים מסוג תמ"א 38 (הריסה ובינה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. בהתאם להחלטת החברה ומפאת העובדה כי מדובר בשני פרויקטים סמוכים הפרויקטים יבוצעו יחדיו. למועד הדוח, פרויקט הלסינקי 26 בשלב חישובי אגרות ופרויקט ז'בוטינסקי בשלב השלמת דרישות שלאחר וועדה. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים.	רובע 4	63	26	64,443	197,123	163,420	33,703	17%	31,555	Q4/2029
מעפילי אגוז 60-64	פרויקט פינני בינוי נכון למועד כתיבת הדוח, תכנית העיצוב אושרה והבקשה מצויה בבדיקה מרחבית טרם קבלת החלטת ועדה. נכון למועד הדוח, החברה הגישה תביעה כנגד דיירים סרבנים בפרויקט ולאחר דיון בביהמ"ש המחוזי, הסרבנים חתמו על ההסכם והתביעה נמחקה. במקביל, החברה מתנהלת מול דיירים חסויים ויורשים (באותה דירה) לצורך הסדרת חתימותיהם.	רובע 9	150	94	39,971	261,257	209,804	51,452	20%	49,152	Q2/2030

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	להערכת החברה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.										
לה גארדיה 35-45	פרויקט פינוי בינוי המצוי בשלב תכנון מתקדם - לפני תוקף לתבי"ע, טבלאות איזון וחלוקה אושרו בוועדה המקומית להפקדה לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה, ותכנית העיצוב מצויה ערב אישור סופי. נכון למועד הדוח, טרם התקבלה הכרזה סופית למתחם כמתחם "פינוי בינוי" מהרשות להתחדשות עירונית. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים משפטיים ינקטו רק לאחר קבלת הכרזה סופית כאמור ומתן תוקף לתבי"ע.	רובע 9	420	300	39,971	1,056,608	846,285	210,323	20%	184,577	Q2/2032
בבלי 35	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתחום רובע 4, בתוכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית. למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. למועד הדוח, החברה נערכת להגשת תביעה למפקח/ת על רישום המקרקעין.	רובע 4	25	13	64,443	70,217	58,657	11,560	16%	11,035	Q1/2029
מוצקין 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 3, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, התקבלה החלטת	רובע 3	25	13	73,551	71,667	60,034	11,633	16%	11,173	Q2/2029

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	וועדה חיובית. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.										
קפלן 13 פינת דובנוב 1	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 5, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר מצויה בשלב הבדיקה המרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים ולהערכת החברה למועד זה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 5	38	17	68,472	95,518	78,161	17,357	18%	15,642	Q3/2029
רמז 42	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, הבקשה להיתר מצויה בשלב הבדיקה המרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. למועד הדוח קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות. הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	20	8	64,443	67,414	55,751	11,663	17%	10,905	Q4/2028
רמז 22	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש), בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. למועד הדוח, התקבלה החלטת וועדה חיובית והחברה מצויה בשלב השלמת דרישות לאחר וועדה. למועד הדוח התקבל	רובע 4	32	16	64,443	88,665	74,317	14,348	16%	12,775	Q2/2029

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	פסה"ד של המפקחת על רישום המקרקעין המחייב את הסרבנית לחתום על הסכם התמ"א בתוך 15 ימים ממועד פסה"ד האוכף את הפרויקט על הדיירת הסרבנית. למועד הדוח, הסכם התמ"א נחתם על ידי מלוא הבעלים (לרבות על פי פסה"ד של המפקחת/לרישום המקרקעין).										
גליקסברג 3	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 2, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד הדוח, הבקשה להיתר מצויה בשלב הבדיקה המרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.	רובע 2	31	20	39,378	96,513	80,720	15,793	16%	13,664	Q3/2029
הזוהר 31	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובנייה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר מצויה בשלב בדיקה מרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	26	14	64,443	72,154	58,743	13,411	19%	11,947	Q4/2029
מתחם אלמגור 8-16	פרויקט פינני בינוי המצוי לאחר מתן תוקף לאישור התב"ע. נכון למועד הדוח, החברה	רובע 2	260	156	39,378	525,193	442,294	82,899	16%	76,664	Q1/2031

פרויקט	סטטוס טכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	מצויה בשלב עבודה על תכנית העיצוב. נכון למועד זה, התקבלה הכרזה פינוי בינוי " סופית למתחם כמתחם" מהרשות להתחדשות עירונית. נכון למועד הדוח, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה למועד זה, ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות.										
הזוהר 28-30	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד דוח, הבקשה להיתר לפרויקט הזוהר 28 מצויה בשלב פרסומים טרם קליטתה במערכת הרישוי והבקשה לפרויקט הזוהר 30 מצוי בשלב בדיקה מרחבית טרם שיבוץ לוועדה. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	50	25	64,443	171,710	142,737	28,973	17%	25,334	Q3/2030
מתחם הורקנוס	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה מצויה בשלב הבדיקה המרחבית טרם שיבוצה לדיון בוועדה. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים	רובע 3	142	42	73,551	315,190	264,636	50,554	16%	45,581	Q2/2030

פרויקט	סטטוס תכנוני מורחב	רובע הפרויקט <sup>20</sup>	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד לשיווק	מחיר מכירה ממוצע למ"ר ברובע הפרויקט <sup>21</sup>	סה"כ הכנסות צפויות <sup>22</sup>	סה"כ עלויות צפויות <sup>23</sup>	סה"כ רווח גולמי צפוי <sup>24</sup>	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) <sup>25</sup>	יתרת עודפים צפויה לרבות הון עצמי בפרויקט ליום 31.03.2025 (בהתאם לגישת ההנהלה) <sup>26</sup>	מועד סיום הקמה משוער <sup>27</sup>
	משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.										
קוסובסקי 28	פרויקט תמ"א 38 (הריסה ובניה מחדש) בתחום רובע 4, בתכנית הרובעים של תל אביב. נכון למועד זה, הבקשה להיתר מצויה בשלב בדיקה מרחבית טרם שיבוצה בוועדה. נכון למועד דוח זה, קיימים דיירים סרבנים בפרויקט ולהערכת החברה ידרשו הליכים משפטיים לצורך השלמת החתימות, הליכים כאמור יינקטו רק לאחר קבלת החלטת וועדה חיובית.	רובע 4	34	13	64,443	119,103	99,738	19,365	16%	16,800	Q3/2029

3.3. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי לחמשת הפרויקטים המותנים הגדולים בתקופת הדוח שטרם הוכר  
(באלפי ש"ח):

שם הפרויקט ומיקומו	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר <sup>28</sup>	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
לוחמי גליפולי 60-62, הפלמ"ח 24-26	28,239	14,119	57,743	14,119	(28,239)
	(22,464)	(11,232)	57,743	(11,232)	22,464
מתחם הורקנוס	31,519	15,760	50,554	15,760	(31,519)
	(26,464)	(13,232)	50,554	(13,232)	26,464
מעפילי אגוז 60-64	26,126	13,063	51,452	13,063	(26,126)
	(20,980)	(10,490)	51,452	(10,490)	20,980
לה גארדיה 35-45	105,661	52,830	210,323	52,830	(105,661)
	(84,628)	(42,314)	210,323	(42,314)	84,628
מתחם אלמגור	52,519	26,260	82,899	26,260	(52,519)
	(44,229)	(22,115)	82,899	(22,115)	44,229

4. פרויקטים בתחום התחדשות עירונית בשלבי פיתוח עסקי

הגילוי המובא בטבלה להלן כולל נתונים בדבר פרויקטים אשר טרם הושגו בהם שיעור החתימות הנדרש על פי דין ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם יכול ויעלה על שלוש שנים, הכל בהתאם להערכות החברה נכון למועד זה<sup>29</sup>.

<sup>28</sup> יובהר כי הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ר' ה"ש 20 לעיל.

<sup>29</sup> הקריטריונים הנדרשים לבדיקת היתכנות ומהותיות פרויקטי התחדשות עירונית בהתאם לשו"ת מספר 105.21 של רשות ניירות ערך.

יצוין, כי הערכות החברה כמפורט להלן רווח צפוי מבוסס על "דוח אפס" שהחברה מכינה ובוחנת בגין כל פרויקט ובמסגרת זו מבצעת הערכה של היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרויקט, בשים לב, בין היתר, לטווח מחירי המכירה למ"ר בפועל באזור בו ממוקם הפרויקט, עלויות הבניה בהתאם למקובל ובהתאם לניסיונה של החברה, עלויות מימון בהתאם להיקף האשראי הצפוי בפרויקט והריביות המקובלות בעת הרלוונטית, עלויות פינוי לרבות דמי שכירות צפויים בהתאם לטווחים המקובלים באזור.

הגילוי המפורט להלן וכן הערכות החברה כאמור לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, הערכות, אומדנים של החברה ביחס למספר יח"ד בכל פרויקט, רווח צפוי (לרבות חלק החברה) והערכות הנהלת החברה בדבר צפי לתחילת בניה. המידע האמור מתייחס לאירועים ו/או עניינים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ומבוסס על הערכותיה של החברה על בסיס ניסיונה בתחום והיכרותה עם הפרויקטים המפורטים בטבלה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכונים אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור הינו בלתי ודאי, בלתי ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מהסכמות או אי הסכמות של יתר הדיירים הנוכחיים בכל פרויקט, לרבות הגעה לשיעור ההסכמה הנדרש על פי הדין, מועדי קבלת היתר בניה ואישור תב"ע מהגופים הרלוונטיים, הסכמות בין החברה ובין שותפיה, הסכמי מימון, התקשרויות עם קבלנים וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה וכן גורמי סיכון המאפיינים את פעילותה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת החברה ובכלל זה, בין היתר, שינויים במחירי חומרי הגלם וכח עבודה, שינויים ברמות מחירי המכירה בשוק הנדל"ן, עלויות ריבית וכיו"ב. המידע כאמור עלול להתממש באופן שונה מהותית מהערכות החברה לרבות באופן שבו אילו מהפרויקטים המפורטים לעיל לא יבוצעו, הרווח הצפוי לרבות חלקה של החברה יהא נמוך משמעותית, שינויים תכנוניים משמעותיים וכיו"ב.

להלן פירוט נתונים בדבר פרויקטים אשר טרם הושגו בהם שיעור החתימות הנדרש על פי דין ו/או פרויקטים אשר פרק הזמן הצפוי לקבלת היתר בניה בגינם יכול ויעלה על שלוש שנים, הכל בהתאם להערכות החברה נכון למועד זה :

עיר	רובע הפרויקט <sup>30</sup>	שם הפרויקט	מתווה עסקה	חלק החברה	מס' דירות קיימות (לפינוי)	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' דירות לשיווק	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	שיעור חתימות למועד הדוח <sup>31</sup>	מועד סיום החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	הכנסות צפויות במיליוני ש"ח	מחיר למ"ר ממוצע באזור הגיאוגרפי של הפרויקט <sup>32</sup>	רווח צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)	צפי לשנת התחלת בניה
תל אביב	רובע 9	מתחם ההגנה - הטייסים	פינוי בינוי	100%	128	324	196	Q2/2021	77%	Q2/2023	668	39,971	94	2029
תל אביב	רובע 3	מעונות ריינס	פינוי בינוי/ עיבוי ושימור	100%	78	156	78	Q4/2023	60%	Q2/2025	368	73,551	52	2029
תל אביב	רובע 9	לה גארדיה - 52-54	פינוי בינוי	100%	50	170	120	Q1/2022	64%	Q3/2025	380	39,971	85	2028
תל אביב	רובע 4	ליסין 6	תמ"א 38/2	100%	12	22	10	Q3/2025	0%	Q4/2025	77	64,443	12	2028
תל אביב	רובע 9	טור מלכא - 6-18	פינוי בינוי	50%	68	170	102	Q1/2024	69%	Q4/2024	326	39,971	21	2029
תל אביב	רובע 4	אבן גבירול 150-156	תמ"א 38/2	100%	49	79	30	Q2/2025	30%	Q4/2025	207	64,443	29	2028
תל אביב	רובע 4	ארלוזורוב 100-104	תמ"א 38/2	100%	39	84	45	Q3/2025	0%	Q4/2025	210	64,443	28	2029

<sup>30</sup> תכנית הרובעים בעיר תל-אביב מחלקת את העיר ל-9 רובעים נרחבים, זאת על בסיס הבדלים בסוגי הבנייה והפיתוח העירוני וכן על פי קווי הפרדה גיאוגרפיים.

<sup>31</sup> יצוין כי בפרויקטים מסוג פינוי בינוי רוב חתימות הדרוש ע"פ דין למועד הדוח עומד על 67% ואילו בפרויקטים מסוג תמ"א 38/2 הרוב הדרוש ע"פ דין עומד על 67%.

<sup>32</sup> יצוין כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר המוצג הינו מחיר המכירה הממוצע למ"ר באזור הגיאוגרפי של הפרויקט (רובע המגורים בעיר תל אביב או בערים בת וגבעתיים) בו מצוי הפרויקט, ואשר אינו שונה באופן מהותי ממחיר המכירה הממוצע למ"ר בכל פרויקט. **יובהר כי מחיר המכירה הממוצע למ"ר מבוסס על מחירי המכירה באזור הגיאוגרפי של הפרויקט (רובע המגורים בעיר תל אביב או בערים בת וגבעתיים) במועד הדוח ועשוי להיות שונה ממחיר המכירה במועד ההתקשרות בהסכמי המכר בפועל בין היתר בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל שינויים במצב השוק, שינויים תכנוניים משמעותיים, שינויים מהותיים ברמות מחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי כאמור.** לפרטים נוספים ר' סעיף 6.12 בפרק 6 לתשקיף החברה.

צפי לשנת התחלת בניה	רווח צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה)	מחיר למ"ר ממוצע באזור הגיאוגרפי של הפרויקט <sup>32</sup>	הכנסות צפויות במיליוני ש"ח	מועד סיום החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	שיעור חתימות למועד הדוח <sup>31</sup>	מועד תחילת החתמת הדיירים (בפועל/צפוי)	מס' דירות לשיווק	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' דירות קיימות (לפינוי)	חלק החברה	מתווה עסקה	שם הפרויקט	רובע הפרויקט <sup>30</sup>	עיר
2029	80	39,971	616	Q4/2023	73%	Q4/2021	234	367	133	100%	פינוי בינוי	נווה אליעזר שלב א'	רובע 9	תל אביב
2031	80	39,971	616	Q4/2023	73%	Q4/2021	233	366	133	100%	פינוי בינוי	נווה אליעזר שלב ב'	רובע 9	תל אביב
2033	80	39,971	616	Q4/2023	73%	Q4/2021	233	366	133	100%	פינוי בינוי	נווה אליעזר שלב ג'	רובע 9	תל אביב
2029	125	42,368	1,826	Q4/2026	0%	Q4/2025	412	660	248	50%	פינוי בינוי	מתחם העין	ל.ר	גבעתיים
2028	190	37,086	1,164	Q4/2025	0%	Q3/2025	331	475	144	100%	פינוי בינוי	המחרוזת	ל.ר	בת ים
	<b>876</b>		<b>7,074</b>				<b>2,024</b>	<b>3,239</b>	<b>1,215</b>		<b>סה"כ</b>			

**1. מדיניות החברה בנושא מתן תרומות**

לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות. עם זאת, החברה תורמת סכומים לא מהותיים מעת לעת לפי שיקול דעת הנהלת החברה.

**2. דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

כמפורט בדוח התקופתי, המספר המזערי של הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, עומד על דירקטור אחד. נכון למועד הדוח, מכהנים כ-4 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה. לפרטים אודותיהם, ר' תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

**3. דירקטורים בלתי תלויים**

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. לפרטים אודות שני הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי המכהנים בחברה, ר' תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

**4. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 במרץ 2025, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות הדוחות.

**5. אגרות החוב שבמחזור**

5.1. להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאת במחזור נכון ליום 31 במרץ, 2025 והינה מהותית לחברה (באלפי ש"ח):

סדרה ומועד הנפקה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב ליום 31.03.25	שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 31.03.25	סך הריבית שנצברה	סך שווי הוגן בספרים	סך שווי בורסאי ליום 31.03.25	סוג ושיעור הריבית	מועדי תשלום		זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	ערבות לתשלום ההתחייבות
								קרבן	ריבית		
א' - 25.7.2023	90,000	72,900	72,900	1,600	73,815	76,319	שנתית קבועה בשיעור של 8.9%	המועד הראשון לתשלום הריבית הינו ביום 29 ביוני, 2024. בימים 30-31 ביוני ו-1 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	אינן צמודות לבסיס מדד כלשהו	כן, כמפורט בסעיף 6.2 לשרט הנאמנות שנכלל בתסקיף החברה	-

5.2. הנאמן למחזיקי אגרות החוב: רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007, טל': 03-6389200; פקס: 03-6389222. אשת הקשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.

5.3. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

5.4. עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות.

5.5. עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות. כמו כן, נכון למועד הדוח, החברה לא ביצעה עסקאות מיוחדות כאמור בסעיף 5.6.6 לשטר הנאמנות וזאת מבלי שניתנה הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). יצוין, כי מכל מקום אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לביצוע עסקאות מיוחדות נדרש, רק מקום בו החברה אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה. לפרטים בדבר עילות לפירעון מיידי ולמימוש בטוחות בהתאם להוראות שטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה א') של החברה ר' סעיף 7.1 לשטר הנאמנות שנכלל בתשקיף החברה.

5.6. נכסים משועבדים: לפרטים בדבר השעבודים שרשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ראו סעיף 10 לפרק א' לדוח התקופתי.

#### 6. מדיניות הדיווח בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית

לפרטים בדבר מדיניות הדיווח בפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית של החברה ראו סעיף 10 לפרק ב' לדוח התקופתי.

---

רון חן, מנכ"ל  
ודירקטור

---

אבישי בן-חיים, יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה: 25 במאי 2025.

**נספח א'**

**גילוי אודות פרויקטי נדל"ן ושעבוד חשבונות העודפים**

**1. פרויקט רמז 19 - תל אביב יפו**

הקמת הפרויקט הסתיימה במהלך חודש מאי 2024. לפרטים נוספים אודות הפרויקט ראו סעיף 3.1.1 לדוח התקופתי לשנת 2024 של החברה.

**(א) שיווק הפרויקט<sup>1</sup> (באלפי ש"ח)**

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
10	10	10	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
883	883	883	יחידות דיור (מ"ר)	
54,926	54,926	54,926	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
56,990	56,996	56,260	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) <sup>2</sup>	שיעור השיווק של הפרויקט

<sup>1</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>2</sup> יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
		רבעון 1	
50,322	50,328	50,328	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) <sup>3</sup>
91%	91%	91%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
1	1	1	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
110	110	110	
4,314	4,641	4,640	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) <sup>4</sup>
-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	54,638	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

<sup>3</sup> יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>4</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

2. פרויקט פנקס 11-13 תל אביב יפו

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	2025		
		רבעון 1		
3,887	5,425	5,835		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,958	5,248	5,250		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
27,685	54,514	60,400		עלויות מצטברות בגין בנייה
3,314	4,997	5,753		עלויות מצטברות בגין מימון <sup>5</sup>
<b>39,844</b>	<b>70,184</b>	<b>77,238</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>39,844</b>	<b>70,184</b>	<b>77,238</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
2,274	736	827		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
244	34	32		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
33,992	11,014	5,185		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
1,239	756	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) <sup>7</sup>
37,749	12,540	6,044		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
45%	83%	92%		<b>שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>

<sup>5</sup> עלויות מימון שהוונו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>6</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>7</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2023	שנת 2024	2025	מועד השלמת בנייה צפוי <sup>8</sup>
		רבעון 1	
2025	2025	2025	

**(ב) שיווק הפרויקט<sup>9</sup> (באלפי ש"ח)**

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
		רבעון 1	
2	2	-	מס' יחידות דיור <sup>10</sup>
133	147	-	יחידות דיור (מ"ר)
65,227	53,782	-	מס' יחידות דיור
20	22	22	מס' יחידות דיור
1,294	1,441	1,441	יחידות דיור (מ"ר)
54,925	54,809	54,809	מס' יחידות דיור

<sup>8</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.  
<sup>9</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>10</sup> בהתאם להסכם התמ"א מול הבעלים, לבעלים קיימת זכות לביצוע שדרוג לדירה גדולה יותר בתוספת כספית ליום, זאת כנגד החלפת דירת התמורה שלהם בדירת יזם - בפרויקט שבנדון ישנם שני בעלים שבחרו לממש זכות זאת ולכן מס' יחוזי המכר גדול ממס' דירות השיווק.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
102,713	103,055	103,438		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) <sup>11</sup>
73,870	82,204	82,587		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) <sup>12</sup>
77%	85%	85%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
6	4	134		מס' יחידות דיור
460	313	313		יחידות דיור (מ"ר)
6,981	13,291	14,636		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) <sup>14</sup>
1	-	15-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח/מ"ר

<sup>11</sup> יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>12</sup> יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>13</sup> יצוין כי נכון למועד הדוח החברה ממתינה לקבלת החלטת ועדה בקשר עם היתר שינויים בפרויקט בדבר איחוד דירות. לפרטים נוספים ר' סעיף 3.13.2 (ב) לפרק א לדוח התקופתי.

<sup>14</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>15</sup> לאחר תקופת הדוח, נחתם הסכם מכר בעבור יחידת דיור אחת אשר תנאיו המתלים טרם התקיימו ועל כן, טרם נכנס לתוקף.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
		רבעון 1	
66,209	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

3. פרויקט רמז 21 - תל אביב יפו  
 (א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	2025		
		רבעון 1		
2,208	3,539	3,851	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
4,450	4,511	4,516	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
16,961	26,371	30,098	עלויות מצטברות בגין בנייה	
1,209	2,545	2,546	עלויות מצטברות בגין מימון <sup>16</sup>	
<b>24,828</b>	<b>36,966</b>	<b>41,011</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>	
<b>24,828</b>	<b>36,966</b>	<b>41,011</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
1,684	553	691	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה <sup>17</sup>
666	527	431	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
14,875	7,020	3,434	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	

<sup>16</sup> עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.  
<sup>17</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	2025		
		רבעון 1		
1,391	55	54	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) <sup>18</sup>	
18,616	8,155	4,610	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
53%	79%	90%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2025	2025	2025	מועד השלמת בנייה צפוי <sup>19</sup>	

(ב) שיווק הפרויקט<sup>20</sup> (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
-	1	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	92	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	55,184	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
6	7	7	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
418	510	510	יחידות דיור (מ"ר)	

<sup>18</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>19</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>20</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
50,669	51,651	51,651	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
62,164	62,213	60,703	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) <sup>21</sup>	שיעור השיווק של הפרויקט
22,860	28,047	28,119	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) <sup>22</sup>	
60%	70%	70%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
4	3	3	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
558	466	466	יחידות דיור (מ"ר)	
15,210	18,774	20,722	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) <sup>23</sup>	
-	-	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	
-	-	60,533	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח	

<sup>21</sup> יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>22</sup> יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>23</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

(ג) אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)<sup>24</sup> (באלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט				
שנת 2023	שנת 2024	31.03.25		
62,198	62,213	60,703	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
43,444	45,121	45,622	עלויות פרויקט צפויות	
18,754	17,092	15,081	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט <sup>25</sup>	
2,503	4,151	4,570	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	
16,251	12,941	10,511	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	
30%	27%	25%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) <sup>26</sup>	
70,498	73,318	69,923	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

(\* יצוין, כי למועד הדוח, חל שינוי ברווח הגולמי הצפוי בגין הפרויקט העולה על 10% ביחס לרווח הגולמי הצפוי שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 הנובע בעיקרו מעדכון מחירי מכירה של 2 יח"ד בפרויקט המצויות במלאי.

<sup>24</sup> יצוין, כי אומדן שיעור הרווחיות הגולמית הכוללת בפרויקט אינו כולל מתן שירותי בניה לבעלי קרקע והשפעת רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר.

<sup>25</sup> יצוין כי מידע בדבר אומדן רווח/הפסד לרווח הגולמי הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>26</sup> יצוין כי נתונים בדבר הכנסות צפויות, רווח (הפסד) גולמי צפוי ושיעור הרווח הגולמי הצפוי מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 לתשקיף החברה.

4. פרויקט מוזיר 4 - תל אביב יפו

הקמת הפרויקט הסתיימה במהלך חודש ינואר 2025.  
 (א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	2025		
		רבעון 1		
2,450	3,432	3,673		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,954	4,415	4,415		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
26,614	30,744	31,185		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,616	2,409	2,500		עלויות מצטברות בגין מימון <sup>27</sup>
<b>34,634</b>	<b>41,000</b>	<b>41,773</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>34,634</b>	<b>41,000</b>	<b>41,773</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
465	369	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
106	-	-		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
3,729	370	-		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
734	91	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) <sup>29</sup>
5,034	830	-		<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה<sup>28</sup>

<sup>27</sup> עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.  
<sup>28</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.  
<sup>29</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2023	שנת 2024	2025	
		רבעון 1	
88%	99%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2025	2025	מועד השלמת בנייה בפועל/צפוי <sup>30</sup>

(ב) שיווק הפרויקט<sup>31</sup> (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
1	3	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
82	236	-	יחידות דיור (מ"ר)	
55,243	63,865	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
8	11	11	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
665	901	901	יחידות דיור (מ"ר)	
49,372	53,168	53,168	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה

<sup>30</sup> יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>31</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
49,161	48,885	48,836	48,836	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) <sup>32</sup>
33,762	48,885	48,836	48,836	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) <sup>33</sup>
73%	100%	100%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
3	-	-	-	מס' יחידות דיור
236	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)
9,736	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) <sup>34</sup>
-	-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

<sup>32</sup> יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>33</sup> יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>34</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

5. פרויקט ז'בוטינסקי 146 – תל אביב יפו

הקמת הפרויקט הסתיימה במהלך חודש מרץ 2025.

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	2025		
		רבעון 1		
3,047	4,492	4,946		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,031	4,328	4,472		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
23,680	32,947	33,342		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,612	2,310	2,484		עלויות מצטברות בגין מימון <sup>35</sup>
<b>32,370</b>	<b>44,077</b>	<b>45,244</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>32,370</b>	<b>44,077</b>	<b>45,244</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
890	347	-		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
550	143	-		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
8,220	299	-		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
873	174	-		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) <sup>37</sup>
10,533	963	-		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה<sup>36</sup>

<sup>35</sup> עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>36</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>37</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2023	שנת 2024	2025	
		רבעון 1	
74%	99%	100%	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)
2024	2025	2025	מועד השלמת בנייה בפועל / צפוי <sup>38</sup>

(ב) שיווק הפרויקט<sup>39</sup> (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
		רבעון 1	
-	4	-	מס' יחידות דיור
-	346	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	60,768	-	מס' יחידות דיור
7	11	11	מס' יחידות דיור
500	846	846	יחידות דיור (מ"ר)
50,940	54,959	54,959	מס' יחידות דיור

<sup>38</sup> יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.  
<sup>39</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
58,457	59,104	59,311		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) <sup>40</sup>
27,065	48,438	48,645		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) <sup>41</sup>
54%	85%	85%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
6	2	2		מס' יחידות דיור
517	171	171		יחידות דיור (מ"ר)
7,578	7,652	7,856		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) <sup>42</sup>
-	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
54,649	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

<sup>40</sup> יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>41</sup> יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>42</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

6. פרויקט עמוס 10-12 – תל אביב יפו

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	2025		
		רבעון 1		
726	1,754	2,069		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,345	2,570	2,580		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,822	10,393	12,910		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,239	1,744	1,789		עלויות מצטברות בגין מימון <sup>43</sup>
<b>8,132</b>	<b>16,461</b>	<b>19,348</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>8,132</b>	<b>16,461</b>	<b>19,348</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
2,400	1,792	1,477		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
601	816	806		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
29,028	24,273	21,756		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
1,239	734	690		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) <sup>45</sup>
33,268	27,615	24,729		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
9%	30%	37%		<b>שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>

<sup>43</sup> עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>44</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>45</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2023	שנת 2024	2025	מועד השלמת בנייה צפוי <sup>46</sup>
		רבעון 1	
2026	2026	2026	

(ב) שיווק הפרויקט<sup>47</sup> (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1		
-	2	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	136	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	66,421	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1	3	3	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
82	218	219	יחידות דיור (מ"ר)	
63,706	65,325	65,325	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
50,009	50,783	50,821	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט

<sup>46</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>47</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
		רבעון 1	
			(באלפי ש"ח) <sup>48</sup>
5,214	14,304	14,342	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) <sup>49</sup>
14%	43%	43%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
6	4	4	מס' יחידות דיור
672	460	460	יחידות דיור (מ"ר)
9,709	12,248	14,224	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) <sup>50</sup>
-	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

<sup>48</sup> יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>49</sup> יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>50</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

7. פרויקט צייטלין 15 - תל אביב יפו

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	2025		
		רבעון 1		
1,314	3,066	3,822		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,079	3,246	3,255		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,774	12,545	16,743		עלויות מצטברות בגין בנייה
1,071	1,188	1,810		עלויות מצטברות בגין מימון <sup>51</sup>
<b>8,238</b>	<b>20,045</b>	<b>25,630</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>8,238</b>	<b>20,045</b>	<b>25,630</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
3,658	2,506	1,750		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,983	916	907		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
35,883	27,079	23,553		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
2,019	1,902	1,280		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) <sup>53</sup>
43,543	32,403	27,490		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
7%	32%	42%		<b>שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>

<sup>51</sup> עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>52</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>53</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2023	שנת 2024	2025	מועד השלמת בנייה צפוי <sup>54</sup>
		רבעון 1	
2026	2026	2026	

(ב) שיווק הפרויקט<sup>55</sup> (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
-	-	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	146	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
-	-	55,723	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
4	4	6	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
366	366	512	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	

<sup>54</sup> יצוין כי מועד השלמת הבנייה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>55</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			
		רבעון 1			
66,505	66,505	63,428		מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-		שטחי מסחר	
62,856	62,904	62,747		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) <sup>56</sup>	שיעור השיווק של הפרויקט
24,346	24,393	32,629		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) <sup>57</sup>	
33%	33%	50%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
8	8	6		מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
611	601	455		יחידות דיור (מ"ר)	
30	30	30		שטחי מסחר	

<sup>56</sup> יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>57</sup> יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
		רבעון 1	
11,451	13,316	12,415	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) <sup>58</sup>
-	1	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
-	59,524	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

<sup>58</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

8. פרויקט דוד המלך 29 - תל אביב יפו

(א) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	2025		
		רבעון 1		
1,276	2,156	2,415		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
2,357	2,221	2,258		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
2,076	7,980	12,657		עלויות מצטברות בגין בנייה
417	1,224	1,299		עלויות מצטברות בגין מימון <sup>59</sup>
<b>6,126</b>	<b>13,581</b>	<b>18,629</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>6,126</b>	<b>13,581</b>	<b>18,629</b>		<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
3,610	1,630	1,371		עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
3,131	2,617	2,580		עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
26,980	24,143	19,466		עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
2,303	1,506	1,431		עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות בעתיד (אומדן) <sup>61</sup>
<b>36,024</b>	<b>29,896</b>	<b>24,848</b>		<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
0%	25%	39%		שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)

<sup>59</sup> עלויות מימון שהווננו עד קבלת היתר, עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

<sup>60</sup> יצוין כי חלק הנתונים בדבר עלויות שטרם הושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>61</sup> עלויות בגין עמלות ערבויות חוק מכר ועמלות ליווי.

שנת 2023	שנת 2024	2025	מועד השלמת בנייה צפוי <sup>62</sup>
		רבעון 1	
2026	2026	2026	

(ב) שיווק הפרויקט<sup>63</sup> (באלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	מס' יחידות דיור	
		רבעון 1		
1	2	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
115	260	-	יחידות דיור (מ"ר)	
60,028	74,041	-	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1	3	3	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
115	375	375	יחידות דיור (מ"ר)	
60,028	69,810	69,810	מס' יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה

<sup>62</sup> יצוין כי מועד השלמת הבניה הצפוי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>63</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלויות שיושקעו ומועדי השלמה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025		
		רבעון 1		
51,897	52,333	52,434		סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח) <sup>64</sup>
6,923	26,307	26,408		סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח) <sup>65</sup>
14%	43%	43%		שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
6	4	4		מס' יחידות דיור
681	418	418		יחידות דיור (מ"ר)
4,793	7,677	10,363		סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי שקלים) <sup>66</sup>
1	-	-		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח
69,794	-	-		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד למועד הדוח

<sup>64</sup> יצוין כי סך הכנסות הצפויות מכל הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>65</sup> יצוין כי סך הכנסות שיוכרו בגין חוזים חתומים ומקדמות הצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.

<sup>66</sup> יצוין כי חלק מהנתונים בדבר עלות מצטברת מיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.10.29 בפרק 6 לתשקיף החברה.



# דוחות כספיים



מתחם נווה אליעזר, תל אביב



מתחם נווה אליעזר, תל אביב

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על הרווח הכולל
6-7	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
8	דוחות כספיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
9-13	ביאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

-----

## דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

### לבעלי המניות של

### אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2025 ואת הדוחות התמציתיים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

15,251	19,310	9,443
485	5,020	5,477
10,738	11,125	7,181
39,680	54,234	37,670
6,561	6,900	9,526
139,245	184,398	212,367
211,960	280,987	281,664

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים מיועדים להחזר אגרות חוב  
מזומנים בחשבונות ליווי ומוגבלים  
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי בניינים ודירות למכירה

נכסים לא שוטפים

2,537	-	3,389
108,406	74,429	111,566
921	1,384	1,189
111,864	75,813	116,144
323,824	356,800	397,808

מיסים נדחים  
עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים  
רכוש קבוע

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 31 במרץ		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
46,592	53,161	66,076	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות ליווי
14,409	17,861	11,123	התחייבות לספקים ולנותני שירותים
24,065	14,979	16,239	זכאים ויתרות זכות
19,452	25,229	11,328	מקדמות מרוכשי דירות
33,639	16,303	33,700	חלויות שוטפות אגרות חוב
61,734	99,713	111,024	התחייבות למתן שירותי בניה
<b>199,891</b>	<b>227,246</b>	<b>249,490</b>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
781	1,175	882	מיסים נדחים
274	521	473	התחייבות בגין חכירה
44,956	24,000	66,487	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
18,596	5,349	23,745	הלוואה לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה וחברה בעלת מניות
38,436	72,215	38,515	אגרות חוב
<b>103,043</b>	<b>103,260</b>	<b>130,102</b>	
<b>הון</b>			
971	971	971	הון מניות
6,647	6,647	6,647	פרמיה על מניות
5,309	4,339	5,657	קרן בגין עסקאות עם בעל שליטה ובעל עניין
7,963	14,337	4,941	יתרת רווח
<b>20,890</b>	<b>26,294</b>	<b>18,216</b>	<b>סה"כ הון</b>
<b>323,824</b>	<b>356,800</b>	<b>397,808</b>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

25 במאי, 2025

מור ורשבסקי יניב  
סמנכ"לית כספים

רון חן  
דירקטור ומנכ"ל

אבישי בן-חיים  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
136,801	34,322	22,454	הכנסות ממכירות דירות למגורים
52,227	11,539	13,629	הכנסות ממתן שירותי בניה
189,028	45,861	36,083	סה"כ הכנסות
118,532	28,529	19,844	עלות מכירות דירות למגורים
47,316	10,572	12,024	עלות מתן שירותי בניה
165,848	39,101	31,868	סה"כ עלות המכירות והשירותים
23,180	6,760	4,215	רווח גולמי
1,798	437	271	הוצאות ייזום פרויקטים
7,947	1,342	2,150	הוצאות מכירה ושיווק
10,446	2,473	2,822	הוצאות הנהלה וכלליות
2,989	2,508	(1,028)	רווח (הפסד) תפעולי
1,378	332	190	הכנסות מימון
13,075	3,322	3,035	הוצאות מימון
(8,708)	(482)	(3,873)	(הפסד) לפני מסים על הכנסה
(1,959)	(107)	(851)	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(6,749)	(375)	(3,022)	(הפסד) כולל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן הון - הטבה מבעל שליטה ובעל עניין	פרמיה על מניות	הון המניות	
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
20,890	7,963	5,309	6,647	971	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
(3,022)	(3,022)	-	-	-	הפסד לתקופה
338	-	338	-	-	הטבה מבעל שליטה (1)
22	-	22	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(12)	-	(12)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל עניין
<u>18,216</u>	<u>4,941</u>	<u>5,657</u>	<u>6,647</u>	<u>971</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2025

סה"כ	יתרת רווח	קרן הון - הטבה מבעל שליטה ובעל עניין	פרמיה על מניות	הון המניות	
		בלתי מבוקר אלפי ש"ח			
26,155	14,712	3,825	6,647	961	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(375)	(375)	-	-	-	הפסד לתקופה
502	-	502	-	-	הטבה מבעל שליטה
51	-	51	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(39)	-	(39)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל עניין
<u>26,294</u>	<u>14,337</u>	<u>4,339</u>	<u>6,647</u>	<u>961</u>	יתרה ליום 31 במרץ, 2024

(1) ראה ביאור 5 להלן.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח (הפסד)	קרן בגין עסקאות עם בעלי שליטה ובעל עניין מבוקר אלפי ש"ח	פרמיה על מניות	הון מניות	
26,155	14,712	3,825	6,647	971	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
(6,749)	(6,749)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל
1,407	-	1,407	-	-	הטבה מבעל שליטה ובעלת מניות
190	-	190	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(113)	-	(113)	-	-	הטבה בעסקה עם בעל שליטה
20,890	7,963	5,309	6,647	971	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
(6,749)	(375)	(3,022)	נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד
801	144	92	פחת והפחתות
11,697	2,990	2,842	הוצאות מימון נטו
(1,959)	(107)	(851)	הטבת מס
190	51	22	תשלום מבוסס מניות
(113)	(39)	(11)	הטבה בעסקה עם בעל עניין צד קשור
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות -
10,884	(4,398)	2,172	(עלייה) ירידה בלקוחות והכנסות לקבל בגין רוכשי דירות
(2,799)	(892)	(2,868)	(עלייה) בחייבים ויתרות חובה
62,171	16,911	(3,326)	ירידה (עלייה) במלאי יחידות דיור למכירה
(5,862)	(2,410)	(3,287)	(ירידה) בספקים ונותני שירותים
7,516	(1,572)	(2,515)	עלייה (ירידה) בהוצאות לשלם והפרשה לגמר
4,758	(816)	(3,541)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(4,241)	1,535	(8,124)	עלייה (ירידה) במקדמות מרכושי דירות
(52,332)	(11,563)	(13,655)	(עלייה) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
			מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:
-	-	(3,157)	מיסים ששולמו
(16,442)	(1,429)	(2,865)	ריבית ששולמה
439	121	27	ריבית שהתקבלה
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת לפני השקעות בפרויקטים עתידיים
7,959	(1,849)	(42,067)	
(33,848)	(6,916)	(8,135)	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
(25,889)	(8,765)	(50,202)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
214	(173)	3,557	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבונות לזמן קצר ומוגבלים
(485)	(5,020)	(4,991)	(עלייה) בכספים בחשבון נאמנות בגין אג"ח
(193)	(9)	(115)	רכישת רכוש קבוע
(464)	(5,202)	(1,549)	מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) השקעה
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(3,519)	5,043	19,619	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים בחשבונות לזמן קצר
(548)	(164)	(87)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	(10,000)	פירעון הלוואות מאחרים לזמן ארוך
20,935	-	31,410	קבלת הלוואות לזמן ארוך מאחרים ומתאגידים בנקאיים
(10,062)	-	-	פירעון הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה
29,500	6,000	5,000	קבלת הלוואות לזמן ארוך מחברה בעלת שליטה
(17,100)	-	-	פירעון אגרות חוב
19,206	10,879	45,943	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(7,147)	(3,088)	(5,808)	(ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
22,398	22,398	15,251	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
15,251	19,310	9,443	יתרת מזומנים לסוף התקופה
			פעילויות מהותיות שאינן במזומן
-	-	62,261	הכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה

ביאור 1:- כללי

דוחות כספיים אלה ערוכים במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים).

אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן - החברה) התאגדה והחלה את פעילותה כחברה פרטית ביום 4 בפברואר 2018, וביום 25 ביולי 2023 השלימה החברה הנפקה ראשונה לציבור בבורסה לניירות ערך בתל-אביב של סדרת אגרות חוב (סדרה א'), על פי תשקיף להשלמה (IPO) ותשקיף מדף והחל מאותו מועד הפכה לחברה מדווחת. כמו כן, החברה עוסקת בין השאר באמצעות חברות המוחזקות על-ידה, ביזום ובניה של פרויקטים להתחדשות עירונית במסגרת תוכניות מתאר ארצית לחיזוק מבנים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38 ותוכניות פינוי בינוי ארציות.

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970, החברה בחרה שלא לצרף מידע נפרד של החברה היות ואין בו תוספת מידע מהותי על המידע הכלול בדוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה.

#### מצב כספי

נכון ליום 31 במרץ 2025, לחברה קיימת מסגרת אשראי מגוף פיננסי בסך של 30 מיליון ש"ח. תוקף המסגרת הינו עד לחודש ספטמבר 2025, עם אופציה להארכה ב-12 חודשים נוספים, וזאת בכפוף להחלטת החברה. האשראי המנוצל ישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 2% ל-3% ובתוספת עמלות מקובלות. מסגרת האשראי מובטחת בערבות של בעלת השליטה ובעלת המניות בחברה. נכון למועד הדוח ניצלה החברה 30 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי האמורה.

ביום 25 במאי 2025, לאחר מועד הדוח, חתמה החברה על תוספת להסכם להגדלת המסגרת בסך של 10 מיליון ש"ח, כך שתעמוד על סך כולל של 40 מיליון ש"ח, יתר תנאי מסגרת האשראי הינם ללא שינוי.

נכון ליום 31 במרץ 2025, לחברה בת קיימת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך כולל של 20 מיליון ש"ח. תוקף המסגרת הינו עד לחודש ספטמבר 2025. מסגרת זו מיועדת למימון הון עצמי (חלקו או במלואו) של החברה בת בפרויקטים בהם התקשרה ו/או תתקשר בהסכמי ליווי עם התאגיד הבנקאי. ככל והחברה בת השקיעה הון עצמי בפרויקטים כאמור, תוכל לחלצם באמצעות מסגרת זו. האשראי המנוצל ישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 2% ל-3%. בגין מסגרת האשראי תשולמנה עמלות כמקובל ובכפוף לתנאי הסכם מסגרת האשראי. יצוין, כי כל סכום שינוצל יכול להיפרע עד 36 חודשים ממועד העמדתו. נכון למועד הדוח ניצלה החברה כ-22 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי האמורה לצורך חילוף הון עצמי והשקעות בפרויקטים בהם התקשרה בהסכם ליווי עם התאגיד הבנקאי.

ביום 23 באפריל 2025, האריכה החברה בת את תוקף מסגרת האשראי האמורה עד ליום 20 באפריל 2026 (חלף 29 בספטמבר 2025) וכן הגדילה את היקף מסגרת האשראי בסך של כ-16 מיליון ש"ח, כך שתעמוד על סך כולל של כ-36 מיליון ש"ח. יתר תנאי מסגרת האשראי הינם ללא שינוי.

נכון ליום 31 במרץ 2025, לחברה בת קיימת הלוואה מגוף פיננסי בסך של 14 מיליון ש"ח לפירעון במהלך אפריל 2025, עם אופציה להארכה נוספת של עוד 15 חודשים עד ליום 1 ביולי 2026 בהתאם לשיקול דעתה של החברה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 4%-5% בתוספת עמלות מקובלות.

ביום 6 בפברואר 2025, התקשרה החברה בת עם גוף פיננסי בהסכם מסגרת אשראי בסך כולל של 10 מיליון ש"ח, לתקופה בת 18 חודשים ממועד ניצולו. האשראי המנוצל ישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 2%-3%. נכון למועד הדוח ניצלה החברה 10 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי האמורה.

ביאור 1:- כללי (המשך)

לחברה מסגרת אשראי מבעלת השליטה בסך של 26.5 מיליון ש"ח, אשר נכון למועד הדוח נוצלו מתוכו סך של 20 מיליון ש"ח. האשראי, המנוצל, ישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% ובתוספת עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5%. האשראי המנוצל כאמור ייפרע ביום 1 ביולי 2027 או במועד פרעון האג"ח, כמוקדם, ויהיה נחות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

לחברה מסגרת אשראי מחברת בעלת מניות בסך של כ-9 מיליון ש"ח, אשר נכון למועד הדוח נוצלו מתוכו נוצלו 4.5 מיליון ש"ח. האשראי המנוצל ישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 3% ובתוספת עמלת הקצאת אשראי בשיעור של 0.5%. האשראי המנוצל כאמור ייפרע ביום 1 ביולי 2027 או במועד פרעון האג"ח, כמוקדם, ויהיה נחות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לאור תחזית תזרים המזומנים של החברה תחת תרחישים שונים, המבוססת בין היתר על יתרות המזומנים ושווי מזומנים פנויים למועד הדוח, שחרור עודפים מפרויקטים בביצוע וצבר הפרויקטים העתידי וכן מסגרות האשראי וההלוואות הקיימות, גיוס חוב כנגד עודפי פרויקטים שאינם משועבדים, לחברה יכולת לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

#### מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר, 2023 פרצה מלחמת חרבות ברזל והוכרז על מצב מלחמה בישראל (להלן: "המלחמה"). נכון למועד הדוח, למלחמה השפעה, בין היתר, על לוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, כך שבתקופת הדוח ואף לאחריו ניכרת השפעה שאינה מהותית של התארכות המלחמה על פעילות החברה. החברה פועלת לצמצום היקף השפעת המלחמה, הן בהיבטי לוחות זמנים לביצוע הפרויקטים והן בהיבטי כוח אדם. נכון למועד הדוח, המצב הביטחוני בישראל ממשיך להיות מתוח ומורכב ובכלל זה הלחימה ברצועת עזה נמשכת. בנוסף, להערכת החברה, נוכח המחסור בחומרי גלם וכוח האדם בענף הבנייה, עלויות הבנייה של החברה בפרויקטים שטרם נחתם בגינם הסכם ביצוע עלולות להתייקר.

בשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, למועד פרסום הדוח, אין באפשרות החברה להעריך ולכמת את מלוא ההשפעה הכלכלית של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה בעתיד ובייחוד בטווח הבינוני והארוך.

ביאור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

#### א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

מכשירים פיננסיים באור 3--

שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

31 בדצמבר 2024		31 במרץ 2024		31 במרץ 2025	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
		אלפי ש"ח			
	מבוקר	בלתי מבוקר			
75,714	72,075	98,406	94,005	76,319	73,815

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב כולל ריבית לשלם (\*)

(\*) השווי ההוגן של אגרות החוב נמדד על בסיס מחירי שוק מצוטטים, לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן.

ההנהלה העריכה כי יתרת הלוואות מגופים פיננסיים מהוות בקירוב את שווין ההוגן כיוון שהן צמודות לריבית הפריים. ליום 31 במרץ, 2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

ההנהלה מעריכה כי יתרות הכנסות לקבל, חייבים, ספקים ונותני שירות, זכאים, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים והלוואות מאחרים מהווים בקירוב את שווים ההוגן וזאת בשל מועדי הפירעון הקצרים של מכשירים אלה.

אירועים מהותיים לתקופת הדיווח ולאחריה באור 4--

1. הלוואות מאחרים ותאגידים בנקאים לזמן ארוך

א. ביום 6 בפברואר 2025, התקשרה החברה בת עם גוף פיננסי בהסכם מסגרת אשראי בסך כולל של 10 מיליון ש"ח, לתקופה בת 18 חודשים ממועד ניצולו. האשראי המנוצל ישא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 2%-3%. נכון למועד הדוח ניצלה החברה 10 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי האמורה.

ב. ביום 12 בספטמבר 2024, התקשרה החברה עם גוף פיננסי בהסכם למתן מסגרת אשראי לחברה בסך של 30 מיליון ש"ח לתקופה של 12 חודשים עם אופציה להארכה של עוד 12 חודשים נוספים מהמועד כאמור. האשראי המנוצל ישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח שבין 2%-3% ובתוספת עמלות מקובלות. מסגרת האשראי תובטח בערבות של בעלת השליטה ובעלת המניות בחברה.

ביום 25 במאי 2025, לאחר תקופת הדוח, חתמה החברה על תוספת להסכם להגדלת מסגרת האשראי הקיימת בסך של 10 מיליון ש"ח, כך שתעמוד על סך כולל של 40 מיליון ש"ח. יתרה תנאי המסגרת נותרו ללא שינוי.

נכון למועד הדוח ניצלה החברה סך של 30 מיליון ש"ח מתוך המסגרת האמורה.

באור 4--: אירועים מהותיים לתקופת הדיווח ולאחריה (המשך)

ג. מסגרת אשראי סולו מול תאגיד בנקאי

בהמשך לאמור בביאור 11 לדוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 23 באפריל 2025, האריכה החברה הבת את תוקף מסגרת האשראי האמורה עד ליום 20 באפריל 2026 (חלף 29 בספטמבר 2025) וכן הגדילה את היקף מסגרת האשראי בסך של כ-16 מיליון ש"ח, כך שתעמוד על סך כולל של כ-36 מיליון ש"ח. יתר תנאי מסגרת האשראי הינם ללא שינוי, נכון למועד הדוח משכה החברה סך של כ-22 מיליון ש"ח מתוך המסגרת האמורה.

2. הלוואה מחברה בעלת שליטה ובעלת מניות

בימים 17 במרץ 2025 ו-19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת תוקף מסגרת האשראי שנתקבלה מאת בעלת השליטה בחברה, רוטשטיין נדל"ן, עד ליום 1 ביולי 2027 (חלף 1 בינואר 2027) וכן את הגדלת מסגרת האשראי הקיימת בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח. יתר תנאי מסגרת האשראי הינם ללא שינוי, בימים 17 במרץ 2025 ו-19 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את הארכת העמדת הלוואה שנתקבלה מאת בעלת מניות בחברה, אנשי העיר בע"מ, עד ליום 1 ביולי 2027 (חלף 1 בינואר 2027). כמו כן, אנשי העיר בע"מ העמידה מסגרת אשראי נוספת בסך של 4.3 מיליון ש"ח, אשר החל ממועד זה, כל ניצול מתוך האשראי יהיה נחות לאגרות החוב (סדרה א') של החברה.

במהלך תקופת הדוח משכה החברה סך כולל של 5 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי שהועמדה לה מחברה בעלת שליטה במועד זה חושבה הטבה מבעל שליטה בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מפירעון הלוואה ומועד פירעונה הצפוי. הפרמטרים העיקריים בהם נעשה שימוש בחישוב השווי ההוגן הינם שיעור היוון של 12.98% ותקופה להיוון של כ-2.3 שנים. ההטבה בסכום של כ-0.3 מיליון ש"ח נזקפה לקרן הטבה מבעל שליטה ובעלי עניין. נכון למועד הדוח נמשכו סך כולל של 24.5 מיליון ש"ח מתוך כלל מסגרות האשראי בסך של 34.5 מיליון ש"ח הן מחברת בעלת שליטה והן חברת בעלת מניות.

3. אישורי אכלוס

א. במהלך חודש ינואר 2025 התקבל אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט מוזיר 4 בתל אביב-יפו.

ב. במהלך חודש מרץ 2025 התקבל אישור אכלוס (טופס 4) בפרויקט ז'בוטינסקי 146 בתל אביב-יפו.

ג. היתרי בניה

א. במהלך חודש פברואר 2025 נתקבל היתר בניה לפרויקט רמז 25 בתל אביב-יפו.

ב. במהלך חודש מרץ 2025 נתקבל היתר בניה לפרויקט חברה חדשה 3 בתל אביב-יפו.

ג. במהלך חודש אפריל 2025 נתקבל היתר בניה לפרויקט זלטופולסקי 27 בתל אביב-יפו.

ד. התקשרות בהסכמי ליווי בפרויקטים

- ביום 4 בפברואר 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב זלטופולסקי 27 בתל אביב-יפו. וכן בהסכם מסגרת אשראי לפרויקט בסך כולל של כ-51 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות בנוסח חוק המכר לבעלי הזכויות במקרקעין ו/או ערבויות לבנקים למשכנתאות בסך של כ-69 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות אחר בסך של כ-5 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי פיננסי בסך של כ-13 מיליון ש"ח.
- ביום 10 בפברואר 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב חברה חדשה 3 בתל אביב-יפו. וכן בהסכם מסגרת אשראי לפרויקט בסך כולל של כ-73 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות בנוסח חוק המכר לבעלי הזכויות במקרקעין ו/או ערבויות לבנקים למשכנתאות בסך של כ-93 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות אחר בסך של כ-7 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי פיננסי בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
- ביום 2 באפריל 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד חוץ בנקאי וחברת ביטוח בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב הלסינקי 11 בתל אביב-יפו וכן בהסכם מסגרת אשראי לפרויקט בסך כולל של כ-69 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות בנוסח חוק המכר לבעלי הזכויות במקרקעין ו/או ערבויות לבנקים למשכנתאות בסך של כ-90 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות אחר בסך של כ-6 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי פיננסי בסך של כ-23 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי לטובת השלמת ההון העצמי בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
- ביום 2 באפריל 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד חוץ בנקאי וחברת ביטוח בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב גליצנשטיין 4 בתל אביב-יפו וכן בהסכם מסגרת אשראי לפרויקט בסך כולל של כ-67 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות בנוסח חוק המכר לבעלי הזכויות במקרקעין ו/או ערבויות לבנקים למשכנתאות בסך של כ-81 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות אחר בסך של כ-7 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי פיננסי בסך של כ-17 מיליון ש"ח ומסגרת אשראי לטובת השלמת ההון העצמי בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
- ביום 25 במאי 2025, התקשרה חברה בת בבעלות ושליטה מלאה של החברה, עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי פיננסי להקמת פרויקט תמ"א 38 הריסה ובנייה מחדש ברחוב אנטוקולסקי 19 בתל אביב-יפו. וכן בהסכם מסגרת אשראי לפרויקט בסך כולל של כ-45 מיליון ש"ח, מסגרת ערבויות בנוסח חוק המכר לבעלי הזכויות במקרקעין ו/או ערבויות לבנקים למשכנתאות בסך של כ-53 מיליון ש"ח, מסגרת לערבויות אחר בסך של כ-5 מיליון ש"ח, מסגרת אשראי פיננסי בסך של כ-12 מיליון ש"ח.

-----



טור מלכא +6 18 תל אביב



הצהרות מנהלים



אבן גבירול 150-156

## הצהרות מנהלים

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(1)**

**הצהרת מנהלים  
הצהרת מנהל כללי**

אני, רון חן, מצהיר כי:

1. בחנתי את דוח הרבעון הרבעוני של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

רון חן  
מנכ"ל ודירקטור

תאריך חתימה : 25/05/2025

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה ג38(ד)(2)

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מור ורשבסקי יניב, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ומידע אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אנשי העיר מקבוצת רוטשטיין בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
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 שבהם 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, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

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

מור ורשבסקי יניב  
סמנכ"לית כספים

תאריך חתימה : 25/05/2025