



פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוח רבעוני לתקופה שהסתיימה

ביום 31 במרס 2025

תאריך המאזן: 31 במרס 2025

תאריך החתימה על הדו"ח: 25 במאי 2025

תוכן עניינים

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

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

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

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

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

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 13.3.2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-016895) ("הדוח התקופתי").

1. עדכון לסעיף 2.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד - שעניינו "נדל"ן להשקעה - מבנים מסחריים בישראל"

בהמשך להחלטת דירקטוריון פרשקובסקי מניבים בע"מ, על מימוש זכויות פרשקובסקי מניבים במרכז המסחרי ברחובות הידוע כ"סנטרו" ("הנכס") המהוות, נכון למועד חתימת ההסכם, 25% מהעסקה המשותפת המחזיקה בנכס, ביום 27 במרץ 2025, התקשרה פרשקובסקי מניבים עם קרן הריט החדשה בע"מ ("הרוכשת") בהסכם לפיו מכרה פרשקובסקי מניבים, בתמורה לסך של כ-97 מיליון ש"ח, את מלוא זכויותיה בנכס, לרבות כל זכות לקבלת הכנסות ותקבולים בקשר עם הפרויקט, ולרבות, זכויות בניה קיימות ו/או נוספות ככל שתתווספה בכל עת בעתיד במגרש עליו קיים הפרויקט, אך למעט זכויות בניה נוספות ככל שתתווספה במגרשים חדשים שיוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין מכוח תב"ע חדשה שמקודמת ע"י הועדה המקומית בימים אלה על בסיס תמ"ל 1086 המאושרת.

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

א. מלחמת "חרבות ברזל" –

ביום 7 באוקטובר 2023, החלה מתקפת טרור רצחנית מרצועת עזה על מדינת ישראל. בעקבות זאת, החליטה ועדת השרים לענייני ביטחון לאומי (הקבינט המדיני-ביטחוני) על נקיטת פעולות צבאיות משמעותיות, בהתאם לסעיף 40 לחוק-יסוד: הממשלה, והוכרז על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"). כמו כן, הוכרז על מצב מיוחד בעורף בהתאם לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, תחילה על-ידי שר הביטחון וביחס לחלק משטח המדינה ובהמשך על-ידי הממשלה וביחס לשטחי מדינת ישראל כולה ("ההנחיות"). בנוסף, בחודש ספטמבר 2024, לאחר חודשים ארוכים שתושבי הצפון פונו מבתיהם וכל האזור סבל מהפגזות מתמשכות מלבנון, החל מבצע "חצי הצפון" במסגרת המלחמה ונפתחה באופן רשמי חזית נוספת בצפון המדינה, כאשר צה"ל החל לתקוף עשרות מטרות מהאוויר ומהיבשה. המלחמה וההנחיות הביאו להאטה כלכלית במשק אשר נגרמה בין היתר מסגירת עסקים, בילוי ופנאי, ביטול אירועים, הוצאת עובדים לחופשות ללא תשלום ועוד. כמו כן, חלה פגיעה גם בתחום הנדל"ן בישראל. הפגיעה בענף הנדל"ן הושפעה, בין היתר, כתוצאה מסגירה זמנית של משרדי מכירות, ירידה בפעילות במתחמי מסחר בכל רחבי הארץ, עובדים רבים במשק גוייסו למילואים, עובדים אחרים הוצאו לחל"ת, אתרי בנייה נסגרו לפרקים בהתאם להנחיות פיקוד העורף. בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם להפסקת אש בגזרת לבנון, הכולל הסדרים שונים והגדרת פרקי זמן לביצועם, ובהתאם בוצעה חזרה של מפונים ישראלים לישוביהם במהלך שנת 2025. כמו כן, במהלך חודש ינואר 2025, ישראל וחמאס הגיעו להסכם על שחרור חטופים והפסקת אש ברצועת עזה. יחד עם זאת, בחודשים האחרונים כוחות של צה"ל שבו לפעול ברצועת עזה וקיימת חוסר ודאות לגבי המשך ההסכמים מול חמאס. בחודש מרס 2025 התחדשה הלחימה ברצועת עזה עם פתיחת מבצע "עוז וחרב", ובמקביל נרשמה

הסלמה בגזרות נוספות, לרבות בגבול הצפון ובחזית הסורית ומול החותיים בתימן. כמו כן, בתחילת חודש מאי אירע ארוע של נפילת טיל חותי בנתב"ג אשר הביא להפסקת טיסות וביטולים בטיסות רבות, שכן חברות תעופה זרות החליטו להפסיק או להאריך את הפסקת טיסותיהן לישראל בעקבות האירוע.

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

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

1. כוח אדם ומוצרים המשרתים את ענף הבנייה:

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

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

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

2. הכנסות:

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

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

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

3. מימון

נכון לתאריך הדוח, לא חלה פגיעה בנגישותה של החברה למקורות אשראי והיא ממשיכה להתנהל באופן שוטף ורגיל מול הגופים המממנים (בנקים וגופים מוסדיים) בקידום הסכמי אשראי וכן מול שוק ההון ככל שנדרש. מעבר לאמור, להערכת הנהלת החברה לא צפויה פגיעה מהותית בתזרימי המזומנים של החברה. יצוין כי, התארכות והתרחבות במצב המלחמה בו נמצאת מדינת ישראל, עלולה לגרום לאי יציבות כלכלית במדינה ולפגיעה במצב המשק בכלל ובשוק הנדל"ן בפרט. כראיה לכך ניתן לראות את ההורדות בדירוג האשראי של מדינת ישראל בחודשים שלפני תאריך החתימה על הדוח, שמביאות להשפעה שלילית על היקף ההשקעות בישראל, ערך המטבע המקומי, עצירה בהתפתחות בשוק הנדל"ן וכדומה.

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

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

ב. סיכוני הריבית

החל מחודש אפריל 2022 ועד חודש דצמבר 2023, עלתה ריבית בנק ישראל במספר פעימות. בחודש ינואר 2024 לאחר רצף עליות, התקבלה החלטה בדבר הורדת שיעור הריבית ב- 0.25%, כך שנכון למועד החתימה על הדוח הריבית עומדת על 4.5%. העלאת שיעור הריבית על ידי בנק ישראל השפיעה באופן ישיר על עלויות המימון של החברה בהלוואות שקליות המבוססות על ריבית הפריים. נכון ליום 31 במרס 2025, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות הנושאות ריבית על בסיס הפריים בסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח. בהתאם, עלויות המימון השנתיות של הקבוצה בגין הלוואות על בסיס הפריים עומדות על סך של כ-139 מיליון ש"ח. בנוסף, לשיעור הריבית, יש השפעה על רוכשי הדירות בעקבות ייקור עלויות המימון של המשכנתאות. כמו כן, עליית שיעורי הריביות הן בישראל והן בארה"ב השפיעה על עליית שיעורי התשואה המשמשים את מעריכי השווי בקביעת שווים של נכסים על בסיס מודל היוון ההכנסות. הגידול בשיעורי התשואה כאמור בא לידי ביטוי בחלק מהערכות השווי של נכסי החברה בישראל ובארה"ב. שינוי שיעורי הריביות, ככל שיהיו, עלול להביא להמשך שינוי בשיעורי התשואה כאמור וכתוצאה מכך עלול להשפיע על שווים של הנכסים המניבים של הקבוצה בעתיד.

ג. סיכוני מדד

החל משנת 2023 נרשמו עליות מחירים משמעותיות בכלל הענפים במשק וכן בעלויות הקשורות לענף הבנייה. עליות מחירים אלו באו לידי ביטוי בעלויות מצטברות של המדדים השונים (מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבנייה).

החברה פועלת ליצירת הקבלה, במידת האפשר ובהתאם לתנאי שוק בין בסיסי ההצמדה של התקשרויותיה ובסיס ההצמדה של ההכנסות מהפרויקטים הרלוונטיים ובכך מגנה באופן חלקי מפני התייקרויות של תשומות הקשורות בבניית הפרויקטים. כך למשל, במימון פרויקטים של נדל"ן להשקעה לזמן ארוך החברה נוהגת ליטול אשראי בהלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן מתוך הנחה שמחירי הנכסים, ששועבדו כנגד אותן הלוואות, צמודים גם הם למדד. נכון ליום 31 במרס 2025, לחברה ולחברות הבנות יתרת הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 700 מיליון ש"ח. במהלך שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025, החברה רשמה הוצאות מימון בסך של כ- 1.8 מיליון ש"ח בגין שערך הלוואות צמודות מדד אותן נטלה. לאחר תאריך המאזן ועד למועד החתימה על הדוח, עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 1.1%, לעלייה כאמור השפעה שלילית על הוצאות המימון של החברה ברבעון השני של שנת 2025 המוערכת למועד החתימה על הדוח בכ- 6.5 מיליון ש"ח.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

ליום 31 במרס 2025

בהתאם להוראות תקנה 48 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון ואת תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים וסולו של החברה לתקופה של שלושה חודשים שנתיים ביום 31.3.2025 ("תקופת הדוח" ו-"מועד המאזן"). אלא אם צוין במפורש אחרת, הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2025 ("הדוחות הכספיים"). יום ה - 25 במאי 2025 שהינו מועד אישור הדוח על המצב הכספי על ידי דירקטוריון החברה יכולה להלך: "מועד החתימה על הדוח".

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

1. כללי

1.1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

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

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

מסחר ומשרדים			מגורים			
עסקאות שירותי בנייה לצדדי ג' (מ"ר)	חלק החברה (מ"ר)	סה"כ מ"ר	יח"ד שנבנות עבור צדדי ג' (בעסקאות קומבינציה/ פינוי בינוי)	יח"ד (חלק החברה)	סה"כ יח"ד	
37,238	24,872	62,110	95.0	1,120	*1,215	בבנייה
4,437	28,832	33,269	49.0	1,119.9	1,168.9	בתכנון
1,768	29,807	31,575	287.4	1,388.6	1,676.0	עתודות
-	81,250	81,250	915.0	2,601.5	3,516.5	עתודות התחדשות עירונית
43,443	164,761	208,204	1,346.4	6,230	7,576.4	

*מתוכנן לגבי יח"ד 683 של הפרויקט באשדוד ובפרויקט חיפה מורדות לינקולן) טרם התקבלו היתרי בנייה והעבודות מתבצעות בהתאם להיתרי חפירה ודיפון.

תחת המגזר של נדל"ן יזמי, נכון למועד המאזן, לחברה כ- 7,576.4 יחידות דיור (מתוכנן כ- 6,230 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה) וכ- 208,204 מ"ר ברוטו ביעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכנן כ- 164,761 מ"ר ברוטו המיועדים למכירה) בשלבים שונים של בנייה, תכנון ועתודות קרקע.

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

אותו היא בונה/ צפויה לבנות עבור צדדי ג' איתם התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקת שירותי בנייה וכן את החלקים אותם צפויה החברה לבנות עבור צדדי ג' במסגרת עסקת קומבינציה במתחם המחוגה בתל אביב.

נכון למועד המאזן, החברה עוסקת בבנייה ובשיווק של כ- 24,872 מ"ר של משרדים ומסחר המיועדים למכירה וכן בבנייה של 1,215 יחידות דיור מתוכן לחברה 1,120 יחידות דיור לשיווק (הפער כאמור נובע מבנייה של 95 יח"ד עבור בעלי קרקע בפרויקטים הרצליה גן רש"ל ובני דן בתל אביב). נכון למועד המאזן, החברה משווקת 762 יחידות דיור (טרם החל השיווק של הפרויקט של מחיר למשתכן במורדות לינקולן בחיפה הכולל 453 יח"ד), מתוכן נותרו למכירה 292 יחידות דיור. לפרטים ראו גם סעיף קטן (א) להלן.

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

מעבר ליחידות הדיור בבנייה, כמפורט לעיל, לחברה קיימות זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) ל- 1,168.9 יח"ד וכן כ- 33,269 מ"ר של משרדים ומסחר שנמצאים בשלבי תכנון והוצאת היתרי בנייה. לפרטים ראו גם סעיף קטן (ד) להלן.

בנוסף, לחברה זכויות (ביחד עם בעלי קרקע) לכ- 1,676 יח"ד וכ- 31,575 מ"ר ברוטו בייעוד לתעסוקה המוצגים תחת עתודות קרקע, לפרטים (ראו גם סעיף קטן (ה) להלן) וכן זכויות של עתודות במסגרת מספר פרויקטים של התחדשות עירונית בערים שונות ברחבי הארץ בהם מתבצעות החתמות דיירים על הסכמים סופיים במקביל לקידום תב"עות לכ- 3,516.5 יחידות דיור וכ- 81,250 מ"ר בייעוד של תעסוקה. לפרטים ראו גם סעיף קטן (ו) להלן.

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

א. להלן פירוט בדבר מכירות והכרה ברווח גולמי בפרויקטים בשיווק ובביצוע נכון ליום 31.3.2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)*	היזם	הקבלן המבצע	מס' יח"ד למכירה בפרויקט	מס' יח"ד שנמכרו מיום 1.1.25 ועד ליום 31.3.2025	סה"כ יח"ד שנמכרו עד ליום 31.3.2025	הכרה ברווח גולמי לפי יח"ד שנמכרו ובהתאם לשיעורי הביצוע מצטבר עד ליום 31.12.2024		הכרה ברווח גולמי בתקופת הדוח מיח"ד שנמכרו ובהתאם לשיעורי הביצוע נכון ליום 31.3.2025	
						רווח גולמי (במיליוני ש"ח)	מספר יח"ד שנמכרו ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי	רווח גולמי בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח)	מספר יחידות דיור שנמכרו ושיעור הביצוע לפיו נרשם הרווח הגולמי בתקופת הדוח
פרשקובסקי בן שמן בניינים D+B (100%)	נתיבי דור בן שמן	א.ש.י.	66	-	63	28.2	63 יח"ד (70.0%)	4.0	63 יח"ד (78.0%)
פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)	החברה	א.ש.י.	52 (הפרויקט כולל 106 יח"ד מתוכן 52 יח"ד לשיווק ע"י החברה ו-54 יח"ד יימסרו לבעלי הזכויות במתחם)	-	33	9.7	33 יח"ד (22.6%)	2.9	33 יח"ד (27.3%)
חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)	החברה	א.ש.י.	204	4	175	46.8	171 יח"ד (69.5%)	13.9	175 יח"ד (82.4%)
הרצליה גן רש"ל (71.4%)	החברה	א.ש.י.	115 (הפרויקט כולל 156 יח"ד מתוכן 115 יח"ד לשיווק ע"י החברה ו-41 יח"ד יימסרו לבעלי הקרקע. בנוסף, 28.6174% מהתמורות בגין 115 יח"ד שיימכרו שייכות גם הן לבעלי הקרקע)	9	74	28.6	65 יח"ד (64.7%)	12.9	74 יח"ד (74.8%)
אשדוד של א' (100%)**	החברה	א.ש.י.	230	30	30	-	-	-	30 יח"ד (החלו עבודות חפירה ודיפון)
הרצליה פיתוח סאוטגייט שלב א' (100%)	פרשקובסקי מניבים	א.ש.י.	24,872 מ"ר	-	-	-	-	-	- (37.4%)
סה"כ			667 יח"ד ו- 24,872 מ"ר	43*** יח"ד	375 יח"ד	113.3	-	33.7****	-

*מעבר לפרויקטים המפורטים בטבלה בהם החל השיווק, החברה גם החלה בביצוע עבודות חפירה ודיפון גם בפרויקט מורדות לינקולן מחיר למשתכן בחיפה הכולל 453 יח"ד בו טרם החל שיווק למועד המאזן.

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

***בתקופת הדוח נמכרו עוד 2 יח"ד בפרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הכל נמכרו בתקופת הדוח 45 יח"ד.

****מהרווח הגולמי המפורט בטבלה, מנוכה הפסד גולמי בסך של כ- 1.3 מיליוני ש"ח בגין פרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות, כך שסך הרווח הגולמי ממכירת דירות הסתכם בתקופת הדוח לכ- 32.4 מיליוני ש"ח.

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

סה"כ משירותי ביצוע		באר יעקב בוטיק- ביצוע עבודות שירותי בנייה בחלק המסחרי עבור בעל קרקע		הרצליה פיתוח- סאוטגייט ביצוע עבודות שירותי בנייה עבור בעלי קרקע		
לשנת 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2025	לשנת 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2025	לשנת 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2025	
51.0	14.4	1.0	-	50.0	14.4	הכנסות
34.1	8.7	1.1	-	33.0	8.7	הוצאות
16.9	5.7	(0.1)	-	17.0	5.7	רווח (הפסד) גולמי
		100%	-	32.4%	39.7%	שיעור ביצוע (%)

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

מכירות מיום 1.1.2024 ועד ליום 31.3.2024		מכירות מיום 1.1.2025 ועד ליום 31.3.2025		סה"כ יח"ד מכורות במצטבר נכון ליום 31.3.2025	מס' יח"ד למכירה בפרויקט	שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)
יח"ד	במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)	יח"ד	במיליוני ש"ח (ללא מע"מ)			
1	2.1	1	2.5	158	158	פרשקובסקי בנווה דורון מגרשים 102-105 (100%)
7	26.3	-	-	33	52	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב (100%)
12	27	-	-	63	66	פרשקובסקי בבן שמן (100%)
10	34	9	40.2	74	115	הרצליה גן רש"ל (71.4%)
20	40.5	4	12.9	175	204	חיפה רמת הנשיא שלב א' (100%)
-	-	1	2.9	6	6	באר יעקב בוטיק (100%)
-	-	30	89.0	30	230	אשדוד שלב א' (100%)
50 יח"ד	129.9 מיליוני ש"ח	45 יח"ד	147.5 מיליוני ש"ח	539 יח"ד	831 יח"ד	סה"כ

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

בנייה ששיווקם טרם החל נכון ליום 31 במרס 2025:

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד בפרויקט
מתחם הרובע המיוחד אשדוד שלב ב' (100%)	230 יח"ד (א)
הרצליה סאוטגייט שלב ב' (70%)	128 יח"ד ו-14,740 מ"ר של משרדים (91 יח"ד ו-10,303 מ"ר של משרדים לשיווק) (ב)
באר יעקב מגרש 133 (100%)	100.9 יח"ד (ג)
קרית ההגנה מזרח רחובות מגרש 2003 (בעלות+ קומבינציה) (100%)	106 יח"ד (94 יח"ד לשיווק) (ד)
חיפה רמת הנשיא שלב ב' (100%)	364 יח"ד (ה)
שער העיר רחובות- שלב א' (100%)	240 יח"ד ו-18,529 מ"ר של משרדים (ו)
סה"כ	1,168.9 יח"ד ו-33,269 מ"ר של משרדים 1,119.9 יח"ד ו-28,832 מ"ר של משרדים לשיווק

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

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

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

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

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

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

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

שם הפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט)	מס' יח"ד/מ"ר בפרויקט
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1072 מגורים (בעלות+ קומבינציה 49%) (100%)	76 יח"ד (45.3 יח"ד לשיווק) (א)
מתחם האלף ראשון לציון מגרש 1061 מגורים (אופציה לעסקת קומבינציה 47.5%)	120 יח"ד (57 יח"ד לשיווק) (ב)
הרצליה גליל ים 206 יח"ד (100%)	206 יח"ד (ג)
רחובות מזרח תמ"ל 3003 - מזומן (100%)	699.8 יח"ד + 27,240 מ"ר לתעסוקה (ד)
רחובות מזרח תמ"ל 3003 - קומבינציה (57%)	307.2 יח"ד (175.1 יח"ד לשיווק) (ה)
המחוגה פלורנטין תל-אביב (בעלות+ קומבינציה 50.25%)	151 יח"ד + 4,335 מ"ר לתעסוקה ומסחר 89.4 יח"ד + 2,567 מ"ר לשיווק (ו)
ראשון לציון חצבים - מחיר מטרה (100%)	116 יח"ד (ז)
סה"כ	1,676.0 יח"ד + 31,575 מ"ר לתעסוקה ומסחר 1,388.6 יח"ד + 29,807 מ"ר לשיווק

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

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

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

(ד) ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הוועדה למתחמים מועדפים לדיוור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"). עד ליום 31 במרס 2025, החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ- 136 דונם (בסעיף זה: "שטחי החברה"). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה זכויות לבניית כ- 699.8 יח"ד למגורים וזכויות בשטח של כ- 27,240 מ"ר (כ-18,573 מ"ר עיקרי בתוספת כ- 8,667 מ"ר שירות) ביעוד לתעסוקה. יח"ד הדיוור ושטחי התעסוקה מוצגים תחת תחום הנדל"ן היוזמי בישראל מאחר והם מיועדים למכירה.

(ה) בנוסף לעסקאות לרכישת שטחי החברה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, עד ליום המאזן, החברה התקשרה במספר עסקאות קומבינציה עם מוכרים (צדדי ג') המחזיקים זכויות במסגרת תוכנית תמ"ל 3003 המחזיקים זכויות לכ- 307.2 יח"ד. בכל העסקאות נקבע שיעור קומבינציה של 43% לגבי שטחי המגורים.

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

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

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

31 במרס 2025:

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שייבנו	הערות
נתניה- מתחם העלייה	שנת 2025	בין השנים 2026-2027	1,322	235	168	83%	כ-672 יח"ד כ-4,000 מ"ר ברוטו של שטחי תעסוקה וכ-1,317 מ"ר ברוטו של שטחי מסחר	הפרויקט מלווה ע"י המנהלת להתחדשות עירונית אל מול בעלי הדירות במתחם. החברה החתימה את הרוב הדרוש על הסכמי פינוי בינוי ובמקביל גיבשה את צוות התכנון והיועצים הנדרשים לתכנון. לאחר שיחה עם העירייה והצגת פרוגרמה תכנונית נתקבל אישור עקרוני לקידום הפרויקט, שלאחריו צוות התכנון והיועצים הכין את כלל המסמכים הראשוניים של התוכנית לצורך הגשתם לעירייה. בחודש מרץ 2023, הוגשו כלל מסמכי התוכנית לעירייה. בתאריך 26.6.23 החליטה הוועדה המקומית על הפקדת התוכנית בתנאים. החברה מילאה את התנאים שכללו בין היתר: השלמת טבלת הקצאות, טבלאות איזון וחלוקה, עריכת הסכם לקרן תחזוקה וקידום כתב שיפוי לעירייה. ביום 21.7.24 הוגשו ע"י החברה כלל המסמכים הנדרשים לוועדה המקומית הכלולים בהחלטתה, וכן תנאי נוסף שנתבקשה שאינו כלול בהחלטה, והחברה מילאה מבחינתה את כל התנאים הנדרשים להפקדת התוכנית. ביום 8.8.2024 התוכנית הופקדה להתנגדויות. לתוכנית הוגשו 3 התנגדויות. ביום 18.11.24 נערך דיון בהתנגדויות במסגרתו החליטה הוועדה המקומית לדחות את רוב ההתנגדויות, לקבל מס' טענות לתקן את מסמכי התוכנית ולפרסמה לפי סעיף 106 ב' וככל לא יהיו התנגדויות נוספות לאשר את התוכנית. ביום 24.3.25 קיימה הוועדה המקומית דיון נוסף והחליטה על תוספת של 504 מ"ר לשטחי המגורים. ביום 14.5.25 לאחר השלמות ועדכון מסמכי התוכנית כאמור, החברה קיבלה את נוסח הפרסום לפי 106 ב' כאמור לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, מבוצע פרסום של החלטות הוועדה לפי 106 ב' לפרק זמן של 30 יום. לאחר תום התקופה וככל שלא תהיינה התנגדויות התוכנית תאושר למתן תוקף.
בת-ים- מתחם רזיאל- אלי כהן	בין השנים 2025-2026	בין השנים 2027-2028	1,438	209	208	73%	כ-630 יח"ד כ-3,000 מ"ר מסחר וכ-41,000 מ"ר תעסוקה	הרשות להתחדשות עירונית והרשות המקומית בת-ים מקדמות תוכנית להתחדשות עירונית במסלול רשויות- בי/ 666 (502-0730242). התוכנית בסמכות הוועדה המחוזית לתו"ב תל אביב. התוכנית כוללת את המתחם בו נבחרה החברה כיום וכן 2 מתחמים נוספים.

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שייבנו	הערות
								התוכנית נקלטה בוועדה המחוזית בתאריך 26.10.2021, וביום 18.11.2021 נקבע כי היא עומדת בתנאי הסף. בתאריך 17.1.2022, התקיים דיון בהפקדת התוכנית בוועדה המחוזית, במסגרתו נקבע כי יש להפקיד את התוכנית בתנאים. בתאריך 9.12.2022 התוכנית פורסמה להפקדה. החברה הגישה התנגדות לתוכנית, בה התבקשה הוועדה המחוזית לתקן את כלכליות התוכנית תוך הוספת יח"ד, הגדלת תקן החנייה ושינויים תכנוניים נוספים בתוכנית וזאת לאחר שמספר היחידות הוקטן ל-500 יח"ד לעומת 750 יח"ד בפרוגרמה הראשונית. ביום 15.5.2023, התקיים דיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית. בתאריך 12.6.23 החליטה הועדה המחוזית על שינוי התמחיל בתוכנית, ובפרט ביחס למתחם המקודם על ידי החברה והוחלט על תוספת של 180 יח"ד על חשבון שטחי תעסוקה. החברה המתינה לפרסום התוכנית לפי סעיף 106'ב' לחוק התכנון והבניה ע"י העירייה ובהתאם להוראות הועדה המחוזית. אולם, חרף דרישת הועדה המחוזית, העירייה לא ביצעה פרסום כאמור. משכך, החליטה הועדה המחוזית להשתמש בסמכותה וביום 3.11.2023 פרסמה הועדה המחוזית באתר לשכת התכנון את התוכנית לפי סעיף 106'ב'. החברה הגישה התנגדות לתוכנית שעיקרה כוללת תיקונים תכנוניים טכניים לקבלת תכנון מיטבי. הוועדה המקומית גם הגישה התנגדות לפרסום. ביום 22.1.2024 הועדה המחוזית יזמה וקיימה דיון להארכת מועדים לפי סעיף 109 א(ב) לחוק שמהותו הארכת מועדים לצורך קידום ואישור התוכנית. ביום 25.3.24 התקיים דיון בהתנגדויות לפרסום לפי סעיף 106'ב' במסגרתו השמיעו החברה והוועדה המקומית את טענותיהם. ביום 24.6.24 ולאחר דיון עם המתנגדים, קיבלה הועדה המחוזית החלטה על ביצוע תיקונים של התוכנית. לפי ההחלטה ייתוספו למתחם האדום בו פועלת החברה 130 יח' דיור (במקום 180 יח' לפי ההחלטה הקודמת), כאשר סך כל הזכויות למגורים יעמדו על כ- 80 אלף מטרים (לא כולל שטחי מרפסות) ומנגד יגדלו שטחי התעסוקה. ביום 6.10.24 התקיים בוועדה המחוזית דיון פנימי בתוכנית שמטרתו "הצעת החלטה לפרסם לפי סעיף 106 ב' לחוק". לאחר הדיון התקבלה החלטה המורה על פרסום התיקונים כאמור בהחלטת הועדה מיום 24.6.24.

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/ מ"ר שייבנו	הערות
								ביום 29.12.24 הגישה החברה התנגדות לתוכנית במסגרתה טענה החברה למס' שגיאות תכנוניות וצירפה חוות דעת אדריכלית. למועד הדוח, לא נקבע דיון בהתנגדויות, והחברה שלחה מכתב ע"י ב"כ בבקשה לקביעת מועד דיון. במהלך דיון שהתקיים בחודש אפריל 2025, הוצגו ההשלכות התכנוניות ליישום ההחלטה לפי סעיף 106 ב' והחברה ממתינה לקבל את החלטת הועדה המחוזית.
ראשון לציון- החייל האלמוני (חלקה של החברה 75%)	בין השנים 2025-2026	בין השנים 2027-2028	1,226	272	204 (חלקה של החברה 75%)	76%	חלקה של החברה : 75% כ- 770 יח"ד כ- 4,500 מ"ר מסחר וכ- 15,000 מ"ר תעסוקה	בהתאם להסכם שיתוף שנחתם בין החברה לצד ג' בחודש פברואר 2021, חלקה של החברה בפרויקט יהיה 75%. ביום 8.9.2022, התקיים דיון במליאה של הועדה המקומית ראשון לציון בנוגע לפרויקט. הועדה המקומית נתנה את הסכמתה לקידום הפרויקט בכפוף לעקרונות המוסכמים בין היזמים לעירייה כפי שהוצגו בין היתר בפני הועדה. בתאריך 23.7.2023 דנה הועדה המקומית בתוכנית שהוכנה למתחם והחליטה להמליץ על הפקדת התוכנית. בינואר 2024 נערכה ישיבת זום עם גורמי העירייה והוועדה המחוזית, בה הוצג המתחם. החברה והשותף התבקשו לבחון שינויים, ונמסר לוועדה דוח כלכלי בהתאם לתקן 21. במהלך שנת 2024 התקיימו עוד מס' ישיבות עם גורמי ההנדסה בוועדה המחוזית, נכון למועד הדוח, החברה סיימה לתקן את כל השינויים המבוקשים ועתידה להגיש את התוכנית יחד עם כל המסמכים המבוקשים בחודש מרץ 2025 לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית. במקביל החברה מקדמת פעולות לצורך השלמת ההחתמות של בעלי הקרקע. ביום 14.5.25 נתקבלה הודעה כי כל מסמכי התוכנית התקבלו בוועדה המחוזית. ונקבע דיון לחודש יולי בוועדת ההיגוי של הועדה המחוזית. ככל שלא יהיו הערות משמעותיות, התוכנית תקודם לדיון להפקדת התוכנית ופרסום להתנגדויות.
חולון - שכונת ג'סי כהן	שנת 2026	בין השנים 2027-2028	2,197	412	238	78%	כ- 1,080 יח"ד למגורים כ- 250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך כ- 4,000 מ"ר מסחר וכ- 25,000 מ"ר תעסוקה	עיריית חולון מקדמת תוכנית מתאר ח/2040 ובמקביל קידמה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בתחום העיר ח/619, אשר אושרה למתן תוקף ביום 8.8.2022 (עפ"י התוכנית שאושרה אזור הפרויקט סומן כאזור להתחדשות עירונית-פינוי בינוי מוקד עירוני עם רח"ק 12). בתאריך 18.4.2023 אושרו מסמכי המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. במסגרת התוכנית המתגבשת ייתכן ויהיה שינוי ביחס למספר הסופי של הדירות המפונות. התקיימה בחודש ספטמבר 2023, התקיימה פגישה עם מחלקת התחדשות עירונית וצוות התכנון העירוני, בה התבקשה החברה לקדם ביחד עם

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שייבנו	הערות
								עוד מספר חברות במתחם תכנן עקרוני של הקו הכחול על מנת לאשרו אל מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה ובכדי לקדם תוכנית לאישור. בשנת 2024 התקבלה החלטה עקרונית על קידום הפרויקט ביחד עם החברות הנוספות שיוזמות את קידום התכנון במתחם ולצורך כך נבחרו בעלי מקצוע והוחלט על הקמת מנהלת מטעם החברות. הצוות שנבחר החל במלאכת התכנון ובין השאר, בוצעו מדידות במתחם. צוות התכנון עובד מול המנהלת להתחדשות עירונית בחולון ובשל העובדה שהמתחם מוגדר כמוקד עירוני הוקם צוות במחלקה לתכנון מואץ בעיריית חולון לטיפול וקידום הכנת התב"ע והכנת מס' חלופות תכנון למתחם. החברה חתמה עם חברת עמידר על הסכמי פינוי בינוי (בתוך המתחם כ- 24 דירות המנוהלות ע"י עמידר). בנוסף, החברה חתמה עם יתר החברות הפועלות במתחם על הסכם שיתוף לקידום התכנון במתחם המוגדר בקו הכחול.
באר יעקב- רבי מאיר בעל הנס 40-46	צפי אישור תוכנית איחוד וחלוקה בשנת 2025 (קיימת תב"ע)	בין השנים 2027-2028	553	104	64	59%	כ- 274 יח"ד וכ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר	המתחם ממוקם בשכונת הרצל בבאר יעקב, לגביו אושרה תוכנית כוללת להתחדשות עירונית בחודש נובמבר 2021, המחלקת את השכונה למתחמי פינוי בינוי. נכון למועד החתימה על הדוח, החברה החתימה 30 מתוך 32 בעלי זכויות בבניינים ברחוב רבי מאיר בעל הנס 44-46. החברה צירפה לפרויקט גם את 2 הבניינים הסמוכים ברחוב רבי מאיר בעל הנס 40-42 והחתימה גם 8 בעלי זכויות בבניינים אלו. שני המתחמים יחדיו מוגדרים במסגרת תוכנית איחוד וחלוקה כמתחם אחד המהווה חלק ממתחם B, מתחם תכנון אחד בו שני מגרשי בניה (מגרשים 126 ו- 201). בגין הריסת 4 בניינים הכוללים 64 דירות ישנות ניתן לבנות 274 יח' וכ- 1,500 מ"ר מסחרי. ביום 4.11.2024 הופקדה תוכנית 455-1090455 המהווה תוכנית לאיחוד וחלוקה של מתחם B, וביום 13.1.2025, הגישה החברה התנגדות לתוכנית בצירוף חוות דעת שמאית במסגרתה נטענו טענות שמאיות כנגד טבלאות האיחוד והחלוקה. נכון למועד הדוח, לא נקבע דיון בהתנגדויות.
ראשון לציון - מתחם הברון הירש	שנת 2027	שנת 2029	514 במתחם הראשוני	104 במתחם הראשוני	84 במתחם הראשוני 176 במתחם המורחב	73% במתחם הראשוני טרם הוחתמו דיירים במתחם המורחב	כ- 283 יח"ד, במתחם הראשוני כ- 620 יח"ד במתחם המורחב	החברה החתימה את הרוב הדרוש על הסכמי פינוי בינוי ובמקביל גיבשה את צוות התכנון והיועצים הנדרשים לקידום הפרויקט. לאחר הכנת חלופות תכנון ראשוניות, נשלחה מצגת למחלקת ההתחדשות העירונית בעירייה. בישיבת פרה-רולינג ראשונה עם גורמי ההנדסה בעירייה, החברה התבקשה להציג חלופות נוספות לתכנון, אשר הועברו לעירייה.

פרויקט	מועד צפוי לאישור התב"ע	מועד צפוי להוצאת היתרי בנייה	הכנסות צפויות (במיליוני ש"ח)	רווח גולמי צפוי (במיליוני ש"ח)	יח"ד לפינוי	אחוז החתמות	הערכה למספר יח"ד/מ"ר שייבנו	הערות
								בפגישת תכנון החברה התבקשה לבחון את הרחבת את המתחם לבניינים סמוכים וזאת בהתאם להוראות תמ"א 70. החברה יצרה קשר עם מתחם סמוך על מנת ליצור מתחם גדול יותר העומד בדרישות תמ"א 70. במתחם הסמוך, שנציגיו הביעו ענין עקרוני להצטרף לפרויקט, מוקמות נציגויות של בעלי הזכויות. במקביל משרד האדריכלים יצר חלופות תכנון חדשות בהתאם להוראות מנהל ההנדסה בעירייה. ביום 23.12.2024 התקיימה פגישת פרה-רולינג נוספת ביחס למתחם המורחב יחד עם מהנדסת העיר החדשה ובה ניתן אור ירוק לקידום חלק מהמתחם המורחב, ובהתאם לתיקונים שהתבקשו הוגשה אליה מצגת תכנונית חדשה עם עקרונות התכנון המוצעים. החברה ממתינה להערות על מנת להתחיל להכין את מסמכי התוכנית, ובמקביל שוקדת על החתמת יתרת דיירי המתחם המורחב.

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

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

ז. להלן פירוט בדבר עתודות קרקע לגביהן יש תב"עות בהכנה נכון ליום 31 במרס 2025 ראשון לציון גוש 3633

החברה רכשה 61.1% מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון (יתרת כ-38.9% מהזכויות בחלקות מוחזקים בידי בעלי השליטה בחברה, איתם ערכה החברה הסכם שיתוף לצורך פיתוח הקרקע עד לאישור תב"ע מפורטת לגבי המקרקעין). לגבי החלקות האמורות קיימת תב"ע כוללנית רצ/2030 שאושרה בחודש יולי 2017 וכן קיימת תב"ע מפורטת בהכנה בשטח של כ-210 דונם בייעוד למגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן שצפויה לכלול בין היתר כ-1,300 יח"ד. מתוך החלקות שנרכשו ע"י החברה כ-20 דונם צפויים להיכלל בשטחי התוכנית שנמצאת בהכנה (לחברה 61.1% מתוך 20 הדונמים).

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

1. ביום 27 במרס 2025, התקשרה פרשקובסקי מניבים בעסקה למכירת החזקותיה (25%) ב"פאור סנטר" ברחובות הכולל שטחי מסחר ומשרדים בתמורה לסך של כ- 97 מיליון ש"ח. המתחם עליו מצוי הפרויקט מהווה את מגרש 1 בתוכנית רמח/מק/6/2110 והוא צפוי לקבל זכויות בתוכנית תמ"ל/1086 המסמנת את הנכס כתא שטח מספר 701, לגביו נקבעו זכויות בניה מתאריות למסחר, תעסוקה ותחבורה. בחודש נובמבר 2024, הועדה המקומית של עיריית רחובות הפקידה תוכנית מפורטת, אשר במסגרתה הוקצו למתחם בכללותו 2 מגרשי תמורה חדשים (מגרשים 3 ו-5) הכוללים זכויות לכ- 50,602 מ"ר (ברוטו) של משרדים וכ- 2,850 מ"ר (ברוטו) של מסחר, כאשר חלקה של פרשקובסקי מניבים הוא 25% מהזכויות כאמור. המכירה כאמור לעיל, לא כללה את זכויות הבניה הנוספות ככל שתתווספנה במגרשים חדשים שיוקצו לפרשקובסקי מניבים (25%).
2. פרשקובסקי מניבים מחזיקה (85%) ביחד עם צד ג' (15%, מוכר בעסקת קומבינציה) במגרש וי-201 בבאר יעקב אשר עליו הוקם מבנה הכולל 6 יחיד ו-822 מ"ר מסחר (עיקרי). במקור הדירות ושטחי המסחר יועדו להשכרה ובהתאם הוצגו תחת סעיף נדל"ן להשקעה. בשנת 2023, פרשקובסקי מניבים החליטה לשווק את 6 יחידות הדירור למכירה (המוכר בעסקת הקומבינציה יקבל את חלקו בפרויקט בשטחי המסחר בלבד) ובהתאם העלויות בגין הדירות סווגו מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה ואילו שטחי המסחר של פרשקובסקי מניבים נותרו תחת סעיף נדל"ן להשקעה-מגזר הנכסים המסחריים בישראל. בשנת 2024 בניית המבנה הושלמה, אולם נכון למועד פרסום הדוח, טרם הוצא טופס 4 לחלק המסחרי עקב חילוקי דעות שהתגלו עם המוכר בעסקת הקומבינציה.
3. פרשקובסקי מניבים מחזיקה ביחד עם חברת הביטוח מגדל ("מגדל") בפרויקט מילניה הנמצא במתחם ה-1000 בראשון לציון וכולל שני בנייני משרדים עם רחבת מסחר ביניהם הכוללים כ- 58 אלף מטרים לשיווק וכן מרתף תת קרקעי הכולל חניות ומחסנים בשטח של כ- 34 אלפי מ"ר. נכון לתאריך הדוח, פרשקובסקי מניבים ומגדל התקשרו בהסכמי שכירות לגבי שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ- 26 אלפי מ"ר (כ-43% מהשטחים בפרויקט) בתמורה לדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 31 מיליוני ש"ח (חלקה של פרשקובסקי מניבים 50%).
4. חברת נתיבי דור בנווה דורון (חברה נכדה של החברה) מחזיקה בפרויקט ברמלה מערב הכולל בין היתר גם חזית מסחרית וקומת משרדים בשטח של כ- 3,321 מ"ר (עיקרי) אשר נכללים במגזר של נדל"ן להשקעה – תחום הנכסים המסחריים בישראל. נכון לתאריך הדוח, קיימים הסכמי שכירות לגבי כ-2,000 מ"ר של שטחי המסחר וכ-1,100 מ"ר של שטחי משרדים בתמורה לדמי שכירות שנתיים בהיקף של כ- 3.6 מיליון ש"ח.
5. בחודש יוני 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים (בנאמנות עבור חברת הבת נתיבי דור בן שמן), במכרז שפורסם על ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה (בחלק) 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ- 8,882 מ"ר) בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הן להשכרת דירות לטווח ארוך והן למכירה בשוק החופשי. הפרויקט יכול לבין היתר גם חזית מסחרית בשטח של כ- 1,400 מ"ר (עיקרי) אשר יכלול במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.
6. בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להיות מושלמת בתקופת הדוח. ביום 1 באוקטובר 2020, קיבלה פרשקובסקי מניבים הודעה מעיריית ראשון לציון כי הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה, במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לביצוע עבודות בינוי ולרכישת מקרקעין הידועים כמגרש 541 בחלק מחלקה 228, גוש 3946, בשטח כולל של כ- 23,491 מ"ר בראשון לציון - "מתחם ה-1000" (בסעיף זה: "המקרקעין"). ביום 11 בנובמבר 2020 אישרה מועצת העיר ראשון לציון את

ההתקשרות בהסכם בין פרשקובסקי מניבים לעיריית ראשון לציון.

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

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

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

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

10. ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: **"התוכנית"**). עד ליום 31 במרס 2025, החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ-136 דונם (בסעיף זה: **"שטחי החברה"**). בנוסף החברה התקשרה במספר עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע בתוכנית. בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה ובעסקאות קומבינציה בין היתר זכויות בשטח של כ-8,472 מ"ר (כ-7,554 מ"ר עיקרי בתוספת כ-918 מ"ר שירות) ביעוד למסחר, אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום הנכסים המסחריים בישראל.

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

במסגרת העסקה, ובכפוף להתקיימות מלוא התנאים הדרושים להוצאת הפרויקט לפועל, פרשקובסקי מניבים תקבל כ-34 אלפי מ"ר ביעוד למשרדים ומסחר, אשר ייכללו במגזר של נדל"ן להשקעה - תחום

הנכסים המסחריים בישראל. בנוסף, פרשקובסקי מניבים תקבל 57 יח"ד בייעוד להשכרה, ואילו בעלי הזכויות במקרקעין יהיו זכאים לכ-141 יח"ד בייעוד למגורים וכן לתמורה כספית שתשולם במזומן בסך של כ-90 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). כמו כן, בעלי הזכויות יהיו זכאים לתמורה נוספת בגין רווחיות, ככל ששיעור הרווח של פרשקובסקי מניבים מהפרויקט יעלה על שיעור רווחיות כפי שנקבע בהסכם במסגרת העסקה.

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

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

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

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

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

להלן פרטים אודות נכסים מסחריים בישראל, אשר מניבים הכנסות נכון ליום 31.3.2025:

שם הנכס ומאפייניו	שנה/רבעון	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
נכס מסחרי ברחובות אשר נמכר בחודש מרס 2025	31.3.2025	-	1,924	1,532	-	(71)	99%	72
	31.3.2024	104,800 אלפי ש"ח. בספרים מוצג סך של כ- 102,017 אלפי ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה והיתרה בסך של כ- 2,783 אלפי ש"ח (בניכוי 490 אלפי ש"ח בגין פחת נצבר) מוצגת בסעיף רכוש קבוע וזאת בגין שטח המשרדים בנכס שנמצא בשימוש עצמי של החברה	1,843	1,476	5.6%	(17)	100%	70
	31.12.2024	107,800 אלפי ש"ח. בספרים מוצג סך של כ- 105,017 אלפי ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה והיתרה בסך של כ- 2,783 אלפי ש"ח (בניכוי 546 אלפי ש"ח בגין פחת נצבר) מוצגת בסעיף רכוש קבוע וזאת בגין שטח המשרדים בנכס שנמצא בשימוש עצמי של החברה	7,860	6,081	5.6%	2,844	99%	72
מילניה- מתחם האלף ראשון לציון	31.3.2025	383,250 אלפי ש"ח	2,474	2,016	3.9%	2,760	43%	88
	31.3.2024	352,470 אלפי ש"ח	1,002	(15)	שלילית	(1,749)	29%	88
	31.12.2024	376,400 אלפי ש"ח	7,348	3,981	3.0%	13,306	40%	88
רמלה השכרה מסחר ומשרדים	31.3.2025	53,316 אלפי ש"ח	825	777	5.8%	(2,558)	84%	97
	31.3.2024	54,219 אלפי ש"ח	600	552	4.1%	(221)	71%	97
	31.12.2024	53,316 אלפי ש"ח	2,704	2,512	5.9%	(3,378)	76%	97

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

נכון לתאריך המאזן, Prashkovsky USA הינה, בעלת הזכויות בנכסים הממוקמים בפלורידה, בארה"ב, אשר כוללים 283 יחידות דיור להשכרה באמצעות 2 חברות נכסים שבבעלותה המלאה. הנכסים מושכרים לשוכרים שונים, ולתקופות שכירות שונות.

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

שם הנכס ומאפייניו	נכון ליום	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד)	מס' יחידות דיור נכון לסוף תקופה	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע) (באלפי \$)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי \$ ארה"ב)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע) (הפעילות) (באלפי \$)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (\$ ארה"ב)
Sharon נכס אשר נמכר בשנת 2024.	31.3.2025	-	-	-	-	-	-	-	-
	31.3.2024	18,332 אלפי דולר (67,479 אלפי ש"ח)	135 יח"ד	568	236	5.1%	(270)	99%	22.5
	31.12.2024	-	-	1,935	910	-	952	-	22.2
Maya נכס הכולל 172 יח"ד	31.3.2025	27,760 אלפי דולר (103,212 אלפי ש"ח)	172 יח"ד	888	509	7.3%	831	99%	20.6
	31.3.2024	26,650 אלפי דולר (98,099 אלפי ש"ח)		834	472	7.1%	(1,278)	99%	18.5
	31.12.2024	26,890 אלפי דולר (98,068 אלפי ש"ח)		2,994	1,500	5.6%	(1,248)	98%	20.1
Arnon נכס הכולל 111 יח"ד	31.3.2025	17,505 אלפי דולר (65,084 אלפי ש"ח)	111 יח"ד	582	292	6.7%	(504)	95%	22.2
	31.3.2024	19,450 אלפי דולר (71,595 אלפי ש"ח)		581	294	6.0%	(1,098)	97%	22.1
	31.12.2024	17,991 אלפי דולר (65,614 אלפי ש"ח)		2,336	1,197	6.6%	(2,675)	91%	22.2

להלן פרטים אודות הכנסות מהשכרה בארה"ב נכון ליום 31.3.2025 :

1.5. התפתחות פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה בישראל

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

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

2. ביום 15 ביוני 2020, התקבלה הודעה מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ ("דירה להשכיר"), לפיה, הצעת פרשקובסקי מניבים נבחרה כהצעה הזוכה, על ידי ועדת המכרזים, במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל ומשרד בינוי והשיכון, לחכירת מקרקעין (גוש 5701, חלקה 7, מגרשים 111 ו-112 בשטח כולל של כ- 8,882 מ"ר) (בסעיף זה: "הקרקע") בלוד, למטרת תכנון והקמה של פרויקט מגורים הכולל סך הכל 352 דירות וחזית מסחרית של כ- 2,000 מ"ר

(ברוטו). מתוך 352 הדירות, 66 יחידות דיור יהיו למכירה בצורה פרטנית בשוק החופשי ו- 286 יחידות דיור תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים (בסעיף זה: "**הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח**") למשך תקופה שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות (בסעיף זה: "**תקופת ההשכרה**"). בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, כולן או חלקן. בהתאם למסמכי המכרז פרשקובסקי מניבים רכשה את הזכויות עבור חברת בת חדשה בשם "נתיבי דור בבן שמן בע"מ" שהוקמה בעקבות הזכייה לצורך החזקה בפרויקט.

בניית הפרויקט נמצאת בעיצומה וצפויה להיות מושלמת בתקופת הדוח.

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

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

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

נכון למועד הדוח, פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט.

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

5. ביום 29 בדצמבר 2022, אישרה הועדה למתחמים מועדפים לדיור את תוכנית תמ"ל 3003 (להלן בסעיף זה: "**התוכנית**"). עד ליום 31 בדצמבר 2024 החברה רכשה זכויות בשטחים הכלולים בתוכנית במספר עסקאות וזאת בהיקף מצטבר של כ-135 דונם (בסעיף זה: "**שטחי החברה**"). בהתאם לתוכנית, יוקנו לחברה בשטחי החברה בין היתר זכויות לבניית 292 יח"ד להשכרה ארוכת טווח. יחידות אלו טרם קיבלו אישור מפעל מאושר לפי חוק עידוד השקעות הון ובהתאם הן מופיעות לפי עלותם תחת סעיף מלאי מקרקעין לבנייה וקרקעות במאזני החברה.

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

מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. במסגרת בקשות להקלות, פרשקובסקי מניבים הגדילה את מספר היחידות ל-298 יח"ד.

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

7. בחודש ינואר 2023, חתמה פרשקובסקי מניבים על עסקת קומבינציה מותנית עם בעלי קרקע המחזיקים זכויות במתחם בן שמן בתל אביב כמפורט בהרחבה בסעיף 1.3 (11) לעיל. במסגרת העסקה, צפויה פרשקובסקי מניבים לקבל זכויות לכ- 57 יח"ד בייעוד להשכרה.

8. בחודש דצמבר 2023, פרשקובסקי מניבים זכתה במכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר ביחד עם רשות מקרקעי ישראל, לרכישת זכויות חכירה במגרש 205, חלקה (בחלק) 27 בגוש 6178 במתחם גני אזור ברמת גן ("המקרקעין"), המיועדים, בהתאם לתוכנית תמל/1038 לבנייה רוויה שתכלול 195 יחידות דיור שתיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ("תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. פרשקובסקי מניבים מקדמת את תכנון הפרויקט כולל בקשה להגדלת מספר היחידות ל-215 יח"ד במסגרת הקלות.

9. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרשים 2203 ו- 2207 חלקות (בחלק) 23 בגוש 6900, 4 בגוש 6885, 204 בגוש 6896 ו- 23 בגוש 6900 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 9,540 מ"ר, המיועדים, בהתאם לתוכנית תא/14444-507-0915108 לבנייה רוויה שתכלול 542 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי במחירי שוק. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. יחד עם זאת, תתאפשר העברת זכויות לגורמים פרטיים (יחידים) של עד 40% מיח"ד הדיור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595.

10. בחודש פברואר 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרש 2102 חלקות (בחלק) 20 בגוש 6885 ו- 28-29 בגוש 6896 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 7,067 מ"ר, המיועדים, בהתאם לתוכנית תא/14444-507-0915108 לבנייה רוויה שתכלול 424 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי במחירי שוק. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. יחד עם זאת, תתאפשר העברת זכויות לגורמים פרטיים (יחידים) של עד 40% מיח"ד הדיור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595.

11. החברה מקדמת תב"ע והחתמת דיירים בפרויקט של התחדשות עירונית בשכונת ג'סי כהן בחולון בו אמורות להיכלל בין היתר גם זכויות ל-250 יח"ד להשכרה לטווח ארוך. ראה גם סעיף 1.2 (ו') לעיל.

להלן פרטים אודות הכנסות מהשכרה מתחום דיור להשכרה נכון ליום 31.3.2025 :

שם הנכס ומאפייניו	שנה/רבעון	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
רמלה נווה דורון החדשה דיור להשכרה	31.3.2025	482,457 אלפי ש"ח	4,293	3,676	3%	-	100%	51
	31.3.2024	457,218 אלפי ש"ח	4,056	3,555	3.1%	624	98%	49
	31.12.2024	482,457 אלפי ש"ח	16,705	13,839	3.1%	25,864	99%	49

12. מצב כספי

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

הסברי החברה	ליום 31 במרס	ליום 31 בדצמבר	סעיף מאזני
	2025	2024	
	(באלפי ש"ח)		
הגידול בהון העצמי בתקופת הדוח נובעת מרווח כולל בסך של כ- 9,608 אלפי ש"ח בתוספת תנועה בגין כתבי אופציות שהוקצו לנושאי משרה בסך של כ- 263 אלפי ש"ח.	1,984,199 (33.1% מהמאזן)	1,974,328 (34.7% מהמאזן)	הון עצמי
---	3,111,822 (51.8% מהמאזן)	2,774,618 (48.8% מהמאזן)	נכסים שוטפים
פרטים נוספים על הנכסים השוטפים			
השינוי ביתרה בתקופת הדוח, נובע מעלויות שנוקפו למלאי בניכוי עלויות שנוקפו לרווח והפסד באופן שוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים.	2,458,550	2,341,086	מלאי בניינים בהקמה
הסעיף כולל דירות לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו. נכון למועד המאזן לא קיימות דירות לא מכורות בפרויקטים שהסתיימו.	-	4,101	מלאי דירות
ראו סעיף 4 לחלק זה להלן (תזרים המזומנים של החברה).	36,063	32,084	מזומנים ושווי מזומנים
היתרה מורכבת מיתרות בחשבונות בליווי בנקאי סגור וכן מפיקדונות בחשבונות בנק המשועבדים למחזיקי אגרות החוב.	15,515	14,373	פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים
הסעיף משקף את הפער שבין ההכנסות שהוכרו בגין דירות מכורות בפרויקטים בביצוע לבין התקבולים בגין אותן דירות.	383,681	280,473	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
עיקר הגידול ביתרת החייבים למועד המאזן נובע בגין מכירת חלקה של פרשקובסקי מניבים בפרויקט המסחרי ברחובות בתמורה לסך של 97 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר למועד המאזן סך של 92 מיליון ש"ח מכספי התמורה הוחזקו ע"י הנאמן ומרביתם שוחררו לפרשקובסקי מניבים לאחר תאריך המאזן. היתרה כוללת גם יתרות בגין מע"מ לקבל, מוסדות, פיקדונות, מקדמות לספקים, הוצאות מראש ואחרים.	143,882	32,865	חייבים ויתרות חובה

הסברי החברה	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	סעיף מאזני
	2024	2025	
	(באלפי ש"ח)		
---	4,022	9,048	נכסי מסים שוטפים
ליום המאזן וליום 31 בדצמבר 2024 הוצגו הנכסים של חברת Arnon כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש וזאת בעקבות החלטה שנתקבלה בדבר כוונה על מימוש החברה או הנכסים שבה.	65,614	65,083	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
---	52,935	23,058	הון חוזר
	פרטים נוספים על הנכסים הבלתי שוטפים		
הסעיף כולל בעיקר מספר קרקעות כמפורט להלן: 1. סך של כ- 43.3 מיליון ש"ח (כולל נלוות) הינו בגין כ- 61.1% מחלקות 108, 109 ו-111 בגוש 3633 בראשון לציון לגביהן מקודמת תב"ע. 2. סך של כ-33.7 מיליון ש"ח (כולל נלוות) בגין קרקעות המיועדות לפי תמ"ל 3003 ברחובות לדיור להשכרה לטווח ארוך, אשר טרם סווגו למגזר דיור להשכרה, מכיוון שטרם נתקבל בגינם אישור מפעל מאושר. ראו גם סעיף 1.5 (5) לעיל. 3. סך של כ-10.8 מיליון ש"ח (כולל נלוות) בגין 75% מהזכויות בחלקה 200 בגוש 3925 ברחוב הרצל 112 בראשון לציון (המהווה חלק מהשטחים עליהם צפוי לקום פרויקט פינוי הבינוי של מתחם החייל האלמוני בראשון לציון). וכן השקעות בקרקעות חקלאיות אחרות הכלולות בסעיף.	92,405	94,371	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
הקיטון ביתרת הנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח מורכב ממיון יתרה בסך של כ- 122 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה, בעקבות שינוי ייעוד של דירות שצפויות לקום בשלב א' של פרויקט שער העיר ברחובות, נגרעה יתרה בסך של כ-92 מיליון ש"ח בעקבות מכירת המרכז המסחרי ברחובות וכן נרשם שערך שלילי, נטו בסך של כ-13 מיליון ש"ח. מנגד בוצעו השקעות בסך של כ-199 מיליון ש"ח בנכסים שנרכשו, בנכסים שנמצאים בשלבים של תכנון והקמה וכן בהתאמות לשוכרים בנכסים קיימים. ובנוסף, בתקופת הדוח נרשמה עלייה בשווי השקלי של הנכסים בארה"ב עקב עליית שער הדולר בסך של כ-3 מיליון ש"ח.	2,741,889 (48.2%) (מהמאזן)	2,716,347 (45.3%) (מהמאזן)	נדל"ן להשקעה
עיקר הקיטון בתקופת הדוח מורכב ממימושים בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח ומנגד מרכישות בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.	30,947	29,672	רכוש קבוע
התנועה מורכבת מהשקעות בחברות מוחזקות ומרווחי (הפסדי) אקויטי בחברות מוחזקות.	21,269	22,049	השקעות בחברות מוחזקות
היתרה כוללת זכויות לשימוש במשרדים וברכבים ונובעת מיישום תקן בינלאומי 16.	7,657	8,798	נכסי זכות שימוש
---	16,957	18,572	נכסי מיסים נדחים
---	2,721,683 (47.9%) (מהמאזן)	3,088,764 (51.5%) (מהמאזן)	התחייבויות שוטפות
	פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות		
היתרה בסעיף מורכבת מהפרשות לגמר, לאחריות, לעובדים ולתביעות וכן מהפרשות בגין מוסדות וריבית לשלם בגין אגרות החוב.	137,067	197,418	זכאים ויתרות זכות
היתרה למועד המאזן כוללת התחייבות בגין שירותי בנייה ותמורות בגין עסקת קומבינציה בגן רש"ל הרצליה בסך של כ-112.1 מיליון ש"ח, התחייבות בגין עסקת שירותי בנייה בגין עסקת תמ"א 38/2 בפרויקט בני דן הרב צירלסון בסך של כ-75.2	354,975	261,083	התחייבויות למוכרי מקרקעין

הסברי החברה	ליום 31 במרס	ליום 31 בדצמבר	סעיף מאזני																																																																					
	2025	2024																																																																						
	(באלפי ש"ח)																																																																							
מיליון ש"ח, התחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת קומבינציה במגרש 1072 במתחם האלף בראשון לציון בסך של כ- 28.3 מיליון ש"ח, התחייבות בגין רכישת מקרקעין ברחובות בסך של כ- 33.9 מיליון ש"ח וכן התחייבות בגין שירותי בנייה בעסקת הקומבינציה בקרית ההגנה ברחובות בסך של כ- 11.5 מיליון ש"ח. עיקר הקיטון לעומת היתרה ליום 31.12.2024 נובע מתשלומים בתקופת הדוח בגין קרקעות שנרכשו ברחובות.																																																																								
---	33,257	38,245	ספקים וקבלני משנה																																																																					
---	---	444	התחייבויות מיסים שוטפים																																																																					
<table><tr><th>פרויקט/קרקע</th><th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.3.2025</th><th>סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024</th></tr><tr><td>פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט</td><td>138.1</td><td>109.7</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'</td><td>111.5</td><td>89.9</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל</td><td>71.5</td><td>59.3</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה</td><td>150.5</td><td>126.6</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים</td><td>6.2</td><td>4.8</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב</td><td>19.6</td><td>7.8</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד</td><td>190.4</td><td>121.3</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן</td><td>49.5</td><td>49.5</td></tr><tr><td>פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות</td><td>296.6</td><td>296.6</td></tr><tr><td>קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה</td><td>51.5</td><td>-</td></tr><tr><td>קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה</td><td>206.3</td><td>149.0</td></tr><tr><td>קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'</td><td>25.4</td><td>25.5</td></tr><tr><td>קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133</td><td>55.1</td><td>55.0</td></tr><tr><td>קרקע באר יעקב דירה להשכיר</td><td>153.8</td><td>104.2</td></tr><tr><td>קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר</td><td>66.3</td><td>66.2</td></tr><tr><td>קרקע למגורים חצבים ראשל"צ מחיר מטרה</td><td>46.3</td><td>46.3</td></tr><tr><td>הלוואה בגין קרקע חקלאית בראשון לציון</td><td>19.5</td><td>19.2</td></tr><tr><td>הלוואה תמ"ל 3003 מגרש 41B רחובות</td><td>171.1</td><td>171.1</td></tr><tr><td>הלוואה תמ"ל 3003 מגרש 13B רחובות</td><td>50.0</td><td>50.0</td></tr><tr><td>הלוואה תמ"ל 3003 מגרשים 4D, 3 D1C רחובות</td><td>72.0</td><td>72.0</td></tr><tr><td>הלוואה תמ"ל 3003 חלק מזומן במגרשים 16A, 40B</td><td>18.0</td><td>18.0</td></tr><tr><td>חלות שוטפת של הלוואה כנגד קרקע בפרויקט המחוגה בתל אביב</td><td>40.0</td><td>40.0</td></tr></table>	פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.3.2025	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024	פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט	138.1	109.7	פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'	111.5	89.9	פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל	71.5	59.3	פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה	150.5	126.6	פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים	6.2	4.8	פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב	19.6	7.8	פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד	190.4	121.3	פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן	49.5	49.5	פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות	296.6	296.6	קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה	51.5	-	קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה	206.3	149.0	קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'	25.4	25.5	קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	55.1	55.0	קרקע באר יעקב דירה להשכיר	153.8	104.2	קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר	66.3	66.2	קרקע למגורים חצבים ראשל"צ מחיר מטרה	46.3	46.3	הלוואה בגין קרקע חקלאית בראשון לציון	19.5	19.2	הלוואה תמ"ל 3003 מגרש 41B רחובות	171.1	171.1	הלוואה תמ"ל 3003 מגרש 13B רחובות	50.0	50.0	הלוואה תמ"ל 3003 מגרשים 4D, 3 D1C רחובות	72.0	72.0	הלוואה תמ"ל 3003 חלק מזומן במגרשים 16A, 40B	18.0	18.0	חלות שוטפת של הלוואה כנגד קרקע בפרויקט המחוגה בתל אביב	40.0	40.0	1,762,935	2,175,327	אשראי מתאגידים בנקאיים ופיננסיים
פרויקט/קרקע	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.3.2025	סכום ההלוואה (מיליוני ש"ח) ליום 31.12.2024																																																																						
פרויקט בליווי משרדים, מגורים ומסחר בהרצליה סאוטגייט	138.1	109.7																																																																						
פרויקט בליווי רמת הנשיא חיפה שלב א'	111.5	89.9																																																																						
פרויקט בליווי הרצליה גן רש"ל	71.5	59.3																																																																						
פרויקט בליווי לוד בן שמן השכרה	150.5	126.6																																																																						
פרויקט בליווי לוד בן שמן מגורים	6.2	4.8																																																																						
פרויקט בליווי בני דן- צירלסון תל אביב	19.6	7.8																																																																						
פרויקט בליווי קרית פרס הרובע המיוחד אשדוד	190.4	121.3																																																																						
פרויקט בליווי מורדות לינקולן חיפה מחיר למשתכן	49.5	49.5																																																																						
פרויקט בליווי "שער העיר" רחובות	296.6	296.6																																																																						
קרקע למגורים מגרש 2003 קרית ההגנה	51.5	-																																																																						
קרקע למגורים ולמסחר גליל ים הרצליה	206.3	149.0																																																																						
קרקע למגורים רמת הנשיא חיפה שלב ב'	25.4	25.5																																																																						
קרקע למגורים באר יעקב מגרש 133	55.1	55.0																																																																						
קרקע באר יעקב דירה להשכיר	153.8	104.2																																																																						
קרקע גני אזור רמת גן דירה להשכיר	66.3	66.2																																																																						
קרקע למגורים חצבים ראשל"צ מחיר מטרה	46.3	46.3																																																																						
הלוואה בגין קרקע חקלאית בראשון לציון	19.5	19.2																																																																						
הלוואה תמ"ל 3003 מגרש 41B רחובות	171.1	171.1																																																																						
הלוואה תמ"ל 3003 מגרש 13B רחובות	50.0	50.0																																																																						
הלוואה תמ"ל 3003 מגרשים 4D, 3 D1C רחובות	72.0	72.0																																																																						
הלוואה תמ"ל 3003 חלק מזומן במגרשים 16A, 40B	18.0	18.0																																																																						
חלות שוטפת של הלוואה כנגד קרקע בפרויקט המחוגה בתל אביב	40.0	40.0																																																																						

הסברי החברה	ליום 31 במרס		סעיף מאזני
	בדצמבר		
	2024	2025	
(באלפי ש"ח)			
הלוואות שוטפות של החברה	71.3	106.1	
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	9.3	7.2	
הלוואה לזמן ארוך כנגד פרויקט מסחרי ברחובות שמוינה לזמן קצר בעקבות מכירת הפרויקט וסילוק ההלוואה לאחר תאריך המאזן	-	52.6	
משיכת יתר	0.3	0.2	
סה"כ	1,762.9	2,175.3	
---	2,956	3,508	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
הסעיף מורכב מאגרות חוב (סדרה יד') במלואן בסך של כ- 229.7 מיליון ש"ח וממחצית אגרות חוב (סדרה טו') בסך של כ- 99.2 מיליון ש"ח הצפויות להיפרע בתקופת המחזור התפעולי של 4 שנים.	327,859	328,859	חלויות שוטפות של אגרות חוב
הסעיף כולל מקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות וממקבלי שירותי ביצוע בניכוי מקדמות שנוקפו לרווח והפסד בשוטף בהתאם לקצב המכירות והביצוע של הפרויקטים. המקדמות לתאריך המאזן נובעות בעיקר מתשלומים על חשבון ביצוע עבודות שירותי בנייה בפרויקט הרצליה סאוטגייט ומתקבולים בגין דירות בפרויקטים בחיפה רמת הנשיא שלב א', בבני דן הרב צירלסון בתל אביב, בהרצליה גן רש"ל ובנאות פרס באשדוד.	102,634	83,880	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מרוכשי דירות
הסעיף מורכב מהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים בסך של כ-661.9 מיליון ש"ח (מתוכן צמודות למדד הלוואות שנלקחו במסגרת הפרויקט של דירה להשכיר במערב רמלה בסך של כ-249.8 מיליון ש"ח, הלוואה צמודה למדד שנלקחה כנגד שעבוד פרויקט מילניה במתחם האלף בסך של כ-223.2 מיליון ש"ח, הלוואה צמודה למדד שנלקחה במסגרת הפרויקט דירה להשכיר בלוד בן שמן בסך של כ-167.2 מיליון ש"ח והלוואה שקלית שנלקחה כנגד הקרקע של הפרויקט המסחרי בפארק המדע בנס ציונה בסך של כ-21.7 מיליון ש"ח), ממסים נדחים בסך של כ-110.7 מיליון ש"ח, מהמחצית השנייה אג"ח (סדרה טו') בסך של כ-100.3 מיליון ש"ח, מהתחייבות לבניית מבנה ציבור לעיריית ראשון לציון כ-46.6 מיליון ש"ח, מהתחייבות בגין חכירה לזמן ארוך בסך של כ-5 מיליון ש"ח ומהתחייבויות בגין עובדים בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח.	989,731	928,668	התחייבויות שאינן שוטפות

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

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

הסברי החברה (31 במרס 2025 לעומת 31 במרס 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2025	
	אלפי ש"ח			
השינויים בהיקף ההכנסות ממכירת דירות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובעת מקצב מכירת הדירות בפרויקטים השונים ומשיעורי הביצוע של הפרויקטים.				הכנסות
	510,067	95,281	149,949	ממכירת דירות, קרקעות ומשרדים
	51,048	10,971	14,461	מביצוע עבודות
	63,959	15,780	14,875	מהשכרה
	743	255	174	אחרות
	625,817	122,287	179,459	סך הכנסות
				עלויות
	389,588	70,083	117,532	עלות הדירות, הקרקעות והמשרדים שנמכרו
	34,080	7,678	8,716	עלות ביצוע העבודות
	26,238	6,589	4,551	עלות ההשכרה
	1,624	269	63	עלויות אחרות
	(451,530) (כ-72.2% מההכנסות)	(84,619) (כ-69.2% מההכנסות)	(130,862) (כ-72.9% מההכנסות)	סך עלות ההכנסות
	174,287 (כ-27.8% מההכנסות)	37,668 (כ-30.8% מההכנסות)	48,597 (כ-27.1% מההכנסות)	רווח גולמי
השינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נובעים בעיקר משערוך שלילי בגין עלויות שהשקיעה החברה בנכסים ובקרקעות בישראל בסך של כ-16.9 מיליון ש"ח, בתקופת הדוח, אשר לא קיבלו ביטוי בשווי הנכסים ומנגד משערוך חיובי של פרויקט מילניה בראשון לציון בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח ומשערוך חיובי, נטו של הנכסים בארה"ב בסך של 1.2 מיליון ש"ח.	167,160	(22,920)	(13,022)	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	(699)	(425)	1,289	רווח (הפסד) מממוש נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות המכירה והשיווק (למעט עמלות הקשורות ישירות במכירה), נזקפות באופן שוטף לדוח רווח והפסד ללא קשר לעיתוי ההכרה ברווח הגולמי ממכירת הדירות. עיקר הוצאות השיווק בתקופת הדוח היו בגין הפרויקטים בהרצליה סאוטגייט, בחיפה רמת הנשיא, בהרצליה גן רש"ל, בלוד בן שמן ובבני דן בתל אביב. עיקר הגידול בהוצאות השיווק בתקופת הדוח מיוחס לקמפיין בטלוויזיה בקשר לפרויקט במשרדים בהרצליה סאוטגייט.	(12,568) (כ-2.0% מההכנסות)	(2,716) (כ-2.2% מההכנסות)	(6,328) (כ-3.5% מההכנסות)	הוצאות מכירה ושיווק
-	(46,387) (כ-7.4% מההכנסות)	(11,594) (כ-9.5% מההכנסות)	(11,496) (כ-6.4% מההכנסות)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	678	678	964	הכנסות אחרות, נטו

הסברי החברה (31 במרס 2025 לעומת 31 במרס 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2025	
	אלפי ש"ח			
	282,471 45.1% (מההכנסות)	691 (כ-0.6%) (מההכנסות)	20,004 (כ-11.1%) (מההכנסות)	רווח תפעולי
הוצאות המימון בתקופת הדוח בסך של כ- 14,031 אלפי ש"ח נבעו בעיקר בגין הלוואות צמודות מדד (הלוואות למימון פרויקט דירה להשכיר ברמלה, הלוואה למימון פרויקט מילניה במתחם האלף בראשון לציון והלוואות למימון בגין המרכז המסחרי ברחובות), מהלוואות שוטפות של החברה ומהלוואות בגין פרויקטים. בנוסף, בתקופת הדוח היו לחברה הוצאות מימון בגין ההתחייבויות של שירותי הבנייה בפרויקטים בני דן בתל אביב וגן רש"ל בהרצליה בסך של כ- 1,465 אלפי ש"ח, עלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ-56 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 5,018 אלפי ש"ח לפרויקטים), וכן הוצאות מימון שוטף של החברה. לעומת זאת, עלויות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו סך של כ- 9,771 אלפי ש"ח בגין הלוואות (בעיקר בגין מימון פרויקט דירה להשכיר ברמלה, מימון פרויקט מילניה במתחם האלף בראשון לציון, מימון בגין המרכז המסחרי ברחובות, הלוואות שוטפות של החברה והלוואות בגין פרויקטים), בנוסף, היו לחברה הוצאות מימון בגין ההתחייבויות של שירותי הבנייה בפרויקטים בני דן בתל אביב, גן רש"ל בהרצליה ובאר יעקב מסחרי בסך של כ- 2,111 אלפי ש"ח, עלויות המימון בגין אג"ח בסך של כ-396 אלפי ש"ח (לאחר זקיפת סך של 4,895 אלפי ש"ח לפרויקטים), וכן הוצאות מימון שוטף של החברה.	(57,587) (כ-9.2%) (מההכנסות)	(12,561) (כ-10.3%) (מההכנסות)	(15,723) (כ-8.8%) (מההכנסות)	הוצאות מימון
בעיקר בגין הכנסות ריבית פק"מ ומוסדות.	2,148 (כ-0.34%) (מההכנסות)	1,380 (כ-1.1%) (מההכנסות)	447 (כ-0.25%) (מההכנסות)	הכנסות מימון
נובע בעיקר מרווחי החברות הכלולות פרשקובסקי פרו ומו"ש בניכוי הפסדי החברה הכלולה Paz Building Group SRL	3,307	585	523	רווחי חברות מוחזקות
	230,339	(9,905)	5,251	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
השינויים בהוצאות המיסים נגזרים מהשינויים בתוצאות החברה בתקופת הדוח, לעומת התקופות המקבילות וכן מאחוזי מס שונים בארה"ב וכן בגין פרויקטים של השכרה למגורים עליהם חלים שיעורי מס מופחתים.	19,385	(5,467)	254	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
	210,954 33.7% (מההכנסות)	(4,438) (כ-3.6%) (מההכנסות)	4,997 (כ-2.8%) (מההכנסות)	רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
כולל בעיקר רווח בגין הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ נטו (בניכוי מסים בגינם) הנובע מהשקעה בחברת הבת בארה"ב (Prashkovsky USA) בעקבות עליית שער הדולר בתקופת הדוח אל מול השקל ובתוספת רווח מהפרשי תרגום מהשקעה בחברה כלולה (Paz Building Group SRL) בעקבות עליית שער היורו בתקופת הדוח.	906	3,207	4,611	רכיבים של רווח כולל אחר
	211,860 33.9% (מההכנסות)	(1,231) (כ-1.0%) (מההכנסות)	9,608 (כ-5.4%) (מההכנסות)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

הסברי החברה (31 במרס 2025 לעומת 31 במרס 2024)	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2025	
	אלפי ש"ח			
				המיוחס לבעלים של החברה
	10.013	(0.211)	0.237	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
	10.010	(0.211)	0.237	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2025

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפריקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
35.6%	33.2%	3,974	7,980	11,954	לוד בן שמן
21.5%	23.4%	13,871	45,505	59,376	חיפה רמת הנשיא שלב א'
24.5%	21.3%	2,893	10,720	13,613	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
18.6%	21.7%	12,905	46,591	59,496	הרצליה גן רש"ל
	-	(1,226)	6,736	5,510	אחרות ושנים קודמות
	21.6%	32,417	117,532	149,949	סה"כ מכירת דירות, קרקעות ומשרדים
-	46.8%	2,488	2,828	5,316	השכרה ארה"ב
-	79.6%	1,532	392	1,924	השכרה רחובות
-	87.0%	4,453	665	5,118	השכרה רמלה
-	81.5%	2,016	458	2,474	השכרה מילניה מתחם האלף
-	-	(172)	172	-	השכרה המחוגה
-	16.3%	7	36	43	השכרה רומניה
	69.4%	10,324	4,551	14,875	סה"כ השכרה
33.9%	39.7%	5,745	8,716	14,461	ביצוע עבודות שירותי בנייה הרצליה פיתוח סאוטגייט
	39.7%	5,745	8,716	14,461	סה"כ ביצוע עבודות
-	63.8%	111	63	174	אחרות
	27.1%	48,597	130,862	179,459	סה"כ

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי - לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרס 2024

שיעור הרווח הגולמי המצטבר מהפרויקט	שיעור הרווח הגולמי	רווח גולמי	עלות ההכנסות	הכנסות	
33.3%	33.5%	7,492	14,886	22,378	לוד בן שמן
17.6%	18.6%	5,088	22,310	27,398	חיפה רמת הנשיא שלב א'
24.3%	23.1%	4,359	14,478	18,837	פרויקט HAGADA בני דן תל אביב
13.6%	18.6%	3,917	17,184	21,101	הרצליה גן רש"ל
12.6%	10.2%	265	2,345	2,610	באר יעקב בוטיק דירות
-	137.9%	4,077	*(1,120)	2,957	שנים קודמות
	26.4%	25,198	70,083	95,281	סה"כ מכירת דירות ומשרדים
-	39.5%	2,865	4,387	7,252	השכרה ארה"ב
-	80.1%	1,476	367	1,843	השכרה רחובות
-	88.2%	4,107	549	4,656	השכרה רמלה
-	-	(15)	1,017	1,002	השכרה מילניה מתחם האלף
-	74.1%	726	254	980	השכרה המחוגה
-	68.1%	32	15	47	השכרה רומניה
	58.2%	9,191	6,589	15,780	סה"כ השכרה
31.7%	33.1%	3,456	6,978	10,434	ביצוע עבודות שירותי בנייה הרצליה פיתוח סאוטגייט
-	-	(163)	700	537	ביצוע עבודות שירותי בנייה קומבינציה באר יעקב בוטיק מסחרי
	30.0%	3,293	7,678	10,971	סה"כ ביצוע עבודות
-	-	(14)	269	255	אחרות
	30.8%	37,668	84,619	122,287	סה"כ

*קיטון בעלויות בפרויקטים של שנים קודמות נובע מהחזר הוצאות בגין מס רכישה והיטלי השבחה בגין פרויקטים שהסתיימו בשנים קודמות.

הכנסות, עלות ההכנסות ורווח גולמי – שנת 2024

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

14. נזילות

יתרת המזומנים של החברה ליום 31.3.2025 הינה בסך של כ- 36,063 אלפי ש"ח לעומת יתרה בסך של כ- 32,084 אלפי ש"ח ליום 31.12.2024. השינוי ביתרות המזומנים בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים, כמפורט בטבלה:

הסבר	היתרה (באלפי ש"ח)	הסעיף
-	(183,236)	מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת
יתרות המזומנים שימשו להשקעה בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 175,358 אלפי ש"ח, לרכישת רכוש קבוע בסך של כ- 2,547 אלפי ש"ח. להשקעה בפיקדונות וחשבונות בנק מיועדים, סך של כ- 1,142 אלפי ש"ח ולהשקעה בחברה כלולה סך של כ- 32 אלפי ש"ח. מנגד, סך של 5,000 אלפי ש"ח נבעו מתמורה בגין מכירת נדל"ן להשקעה, סך של כ- 400 אלפי ש"ח נבעו ממכירת רכוש קבוע וסך של כ- 135 אלפי ש"ח נבעו מדיבידנד מחברה כלולה.	(173,544)	מזומנים ששימשו לפעילות השקעה
יתרות מזומנים בסך של כ- 361,727 אלפי ש"ח נבעו מקבלת אשראי לזמן קצר. מנגד, סך של כ- 1,837 אלפי ש"ח שימשו לפירעון הלוואות לזמן ארוך וסך של כ- 877 אלפי ש"ח שימשו לפירעון התחייבות בגין חכירה.	359,013	מזומנים שנבעו מפעילות מימון
	1,746	הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ
	3,979	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
	32,084	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	36,063	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

1970 ("תקנות הדוחות")

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של שלושה חודשים. מאחר וגם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים לשנת 2024 היה שלילי, מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים המאוחדים.

בדוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 31 במרס 2025, קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של שלושה חודשים. מאחר וגם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בדוח סולו לשנת 2024 היה שלילי, מדובר בתזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות הכספיים סולו. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2025, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-23,058 אלפי ש"ח.

בדוחות הכספיים סולו של החברה ליום 31 במרס 2025, קיים הון חוזר חיובי בסך של כ-348,086 אלפי ש"ח. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2025, קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-193,686 אלפי ש"ח.

בדוחותיה הכספיים סולו של החברה ליום 31 במרס 2025, קיים הון חוזר חיובי לתקופה של שניים עשר חודשים בסך של כ-85,786 אלפי ש"ח.

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

דירקטוריון החברה קבע, לאחר שבחן את תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות, כי להערכתו אין לחברה בעיית נזילות וזאת בהתחשב בכך שלחברה יתרות מזומן בסך של כ-36 מיליוני ש"ח, מסגרות אשראי בנקאי לא מנוצלות בסך של כ-350 מיליוני ש"ח, בהתבסס על המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, יכולת גיוס אשראי נוסף מהמערכת הבנקאית, השוק המוסדי ומשוק ההון (בחודש מאי 2025, החברה הודיעה על כוונה לפעול לגיוס חוב בדרך של הנפקת סדרת אג"ח חדשה) וכן בהתחשב בעודפים שצפויים להשתחרר מפרויקטים שבביצוע.

16. מקורות המימון של החברה

מקורות המימון העיקריים של החברה ליום 31 במרס 2025, למעט הון עצמי, כללו אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-2,837,223 אלפי ש"ח ואגרות חוב בסך של כ-429,212 אלפי ש"ח. כמו כן, החברה ממומנת באמצעות אשראי מספקים ויתרות זכות אחרות בסך כולל של כ-556,392 אלפי ש"ח וממקדמות שנתקבלו מרוכשי דירות בסך של כ-83,880 אלפי ש"ח.

17. ממשל תאגידי

א. תרומות

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

בתקופת הדוח החברה תרמה כ-194 אלפי ש"ח למספר גופים שונים. מתוך הסכום הנ"ל נתרמו סך של כ-120 אלפי ש"ח לעמותת יד לילד המיוחד (ע"ר) ("מקבל התרומה"). למיטב ידיעת החברה, לא קיימים קשרים בין מקבל התרומה ובין החברה, דירקטור, מנהל כללי, בעל השליטה בה או קרובו.

ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

ג. המבקר הפנימי

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

ד. דיווח על דירקטורים בלתי תלויים

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

18. אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו

ראו באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים לדוח זה להלן.

19. רכישה עצמית

ביום 29 במאי 2024, אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית של מניות רגילות של החברה, בהיקף כספי של עד 30 מיליון ש"ח שתהיה בתוקף לתקופה של שנה ("תוכנית הרכישה העצמית"). בתקופה שממועד אישור התוכנית ועד למועד אישור הדוח על המצב הכספי החברה לא עשתה שימוש בתוכנית.

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

בהתאם לדרישות סעיף 6ב' לחוק שכר שווה לעובדת ולעובד, החברה מדווחת כי פילוח הנתונים במקום העבודה נעשה על פי סוגי המשרות, כאשר בפילוח זה יש 11 קבוצות.

על פי פילוח הנתונים במקום העבודה, למעט קבוצה אחת בה מועסקים עובד ועובדת אשר עלות העסקתם זהה, כל שאר הקבוצות הן קבוצות הומוגניות שלא מועסקים בהן עובדים משני המינים.

בחברה אין עובדים או עובדות שמשולמים להם השלמה לשכר המינימום.

21. פרטים אודות תעודות ההתחייבות של התאגיד

בעקבות זכיית חברת הבת פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים מהותיים של דיור להשכרה בשדה דב בתל אביב, ביצעה חברת הדירוג מדרוג בחינה של הרכישות כאמור ובחודש מאי 2025 פרסמה דוח הערת מנפיק לפיו דירוג החברה נשאר A2 שלילי.

מעבר לאמור לא חלו שינויים מהותיים בקשר עם אגרות החוב שבמחזור ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון שפורסם במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות- כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות

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

אמות מידה פיננסית												סדרה
יחס בין חוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה				יחס הון עצמי למאזן מתואם***				הון עצמי				
נכון ליום 31.3.2025	סף מקסימלי לחלוקת דיבידנד	סף מקסימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**)	סף מקסימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	נכון ליום 31.3.2025	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד	סף מינימלי שנקבע שמתחתיו יעלה שיעור הריבית (**)	סף מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	נכון ליום 31.3.2025	סף מינימלי לחלוקת דיבידנד	סף מינימלי שנקבע שמעליו יעלה שיעור הריבית (**)	סף מינימלי שנקבע כעילה לפרעון מיידי (*)	
61.8%	72.5%	74.5%	76.5%	35.4%	22%	21%	20%	1,984.2 מיליון ש"ח	720 מיליון ש"ח	670 מיליון ש"ח	600 מיליון ש"ח	
	72.5%	74.5%	76.5%		22%	21%	20%		970 מיליון ש"ח	870 מיליון ש"ח	770 מיליון ש"ח	יד' (****) (****)
												טו' (****) (****)

(*) לתקופה של שני רבעונים.

(**) ככל שהחברה לא תעמוד באמת המידה הפיננסית שנקבעה לגבי הון עצמי מינימלי או לגבי יחס הון עצמי למאזן מתואם או יחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, יעלה שיעור הריבית ב-0.25% לשנה. בכל מקרה גם אם תהיה חריגה מכל אמות המידה שנקבעו שיעור הריבית לא יעלה ביותר מ-1.25% לשנה.

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

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

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

לאור האמור, נכון ליום 31.3.2025 החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות להן התחייבה ביחס לאג"ח (סדרה יד') ולאג"ח (סדרה טו').

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

בתקופת הדוח לא נערכו הערכות שווי מהותיות מאוד ששימשו לקביעת מספרים בדוחות הכספיים ליום 31.3.2025.

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

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
מילניה - מגרש 5084 הנמצא על חלק מחלקה 228 בגוש 3946 במתחם האלף בראשון לציון (תוכנית רצ/מק/2/1000/1)**	31.3.2025	ש"ח 376,400 נכון ליום 31.12.24	ש"ח 383,250 אלפי (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 31.3.2025 לעומת השווי נכון ל- 31.12.2024 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 4,090 אלפי ש"ח ושערור בסך של 2,760 אלפי ש"ח)	אהוד המאירי וחיים כלפון מאהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין	אהוד המאירי - שמאי מקרקעין מוסמך בעל MBA במנהל עסקים ו- BA בכלכלה ומדעי החברה. חיים כלפון - שמאי מקרקעין מוסמך, תואר ראשון בגאוגרפיה ובוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין.	אהוד המאירי - החל משנת 1962 במשרד האוצר, שמאי ממשלתי והחל מ- 1971 מנהל חברה לשמאות ומקרקעין. חיים כלפון - עיריית רמת גן, המכון לכלכלה ושמאות, שמאי במשרד אהוד המאירי.	בלתי תלוי	כן	גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים מושכרים בנכס והערכה לגבי שכירויות בשטחים ריקים על בסיס שטחים מושכרים ובהשוואה לדמי שכירות בנכסים דומים.
חלק מחלקות 19 ו- 41 (לשעבר 18) חלקה 4351 בגוש 308 ו- 301 ברמלה מערב (בתב"ע לה/6/170)	31.3.2025	ש"ח 535,773 נכון ליום 31.12.24	ש"ח 535,773 אלפי (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 31.3.2025 לעומת השווי נכון ל- 31.12.2024 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 2,558 אלפי ש"ח בהפחתת שערור שלילי בסך של 2,558 אלפי ש"ח)						גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות	נלקחו מחירי שכירויות של שטחים שהושכרו בנכס, נערכו השוואות למחירי מכירה של דירות דומות נערכו השוואות למחירי קרקעות דומות וכן בוצע חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכירה של דירות באזורים סמוכים.
חלק מחלקה 7 בגוש 5701	31.3.2025	ש"ח 365,749 נכון ל- 31.12.24	ש"ח 385,339 אלפי (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 31.12.24)						גישת ההשוואה וגישת	נערכו השוואות למחירי קרקעות דומות וכן בוצע

זיהוי נושא ההערכה	עיתוי ההערכה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה	שווי נושא ההערכה	זיהוי המעריך	השכלה	ניסיון בביצוע הערכות	האם המעריך בלתי תלוי?	האם קיים שיפוי?	מודל ההערכה	ההנחות לפיהן בוצעה ההערכה
מגרשים 111 ו-112 בשכונת נופי בן שמן לוד (תמל4106)			ל- 31.3.2025 לעומת השווי נכון ל- 31.12.2024 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 22,959 אלפי ש"ח בהפחתת שערך שלילי בסך של 3,369 אלפי ש"ח						החילוץ	חילוץ שווי קרקע מעסקאות מכירה של דירות באזורים סמוכים.
מגרש 541 הנמצא על חלק מחלקה 228 בגוש 3946 במתחם האלף בראשון לציון (תוכנית רצ/מק/21000/1*)	31.3.2025	467,652 אלפי ש"ח נכון ליום 31.12.24	467,999 אלפי ש"ח (התנועה בשווי הנכס נכון ל- 31.3.2025 לעומת השווי נכון ל- 31.12.2024 מורכבת מהשקעה בנכס בסך של 413 אלפי ש"ח בהפחתת שערך שלילי בסך של 66 אלפי ש"ח)						גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה	נלקחו מחירי שכירויות של נכסים דומים ובוצעו התאמות נלקחו עסקאות השוואה וכן בוצע חישוב על סמך שיטת החילוץ

תאריך: 25 במאי 2025

יוסף פרשקובסקי,
יו"ר הדירקטוריון

שרון פרשקובסקי,
מנהל כללי ודירקטור

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

(בלתי מבוקרים)

ליום 31 במרס 2025

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים
	תמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
2-3	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או ההפסד
5	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
6-8	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון העצמי
9-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-21	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים מיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות בנות שאוחדו ועסקה משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.0% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 4.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים, שנסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה כלולה על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הינה כ- 4,736 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2025 וחלקה של הקבוצה בהפסד הינו כ- 47 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים אלה של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

בייקר טילי הורביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 25 במאי, 2025

1

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

טלפון: 03-5665006
פקס: 70747-144194

רחוב מנחם בגין 11
רמת גן 5268104

משרדינו:

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

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי ליום

31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

32,084	27,805	36,063	מזומנים ושווי מזומנים
14,373	13,344	15,515	פקדונות וחשבונות בנק מיועדים
32,865	28,587	143,882	חייבים ויתרות חובה
280,473	73,319	383,681	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
2,341,086	1,847,613	2,458,550	מלאי בניינים בהקמה
4,101	8,336	-	מלאי דירות
4,022	2,885	9,048	נכסי מיסים שוטפים

2,709,004 2,001,889 3,046,739

65,614 139,074 65,083

2,774,618 2,140,963 3,111,822

נדל"ן להשקעה המיועד למימוש

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

92,405	82,634	94,371	מלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
21,269	19,494	22,049	השקעות בחברות מוחזקות
2,741,889	2,760,559	2,716,347	נדל"ן להשקעה
30,947	34,383	29,672	רכוש קבוע, נטו
7,657	7,154	8,798	נכסי זכות שימוש
16,957	15,174	18,572	נכסי מיסים נדחים
2,911,124	2,919,398	2,889,809	סה"כ נכסים שאינם שוטפים

5,685,742 5,060,361 6,001,631

סה"כ נכסים

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי ליום

31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,762,935	1,350,607	2,175,327
327,859	340,102	328,859
2,956	2,464	3,508
33,257	38,385	38,245
137,067	113,206	197,418
354,975	252,142	261,083
102,634	130,586	83,880
-	73	444
2,721,683	2,227,565	3,088,764

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

התחייבויות שאינן שוטפות

714,523	676,520	661,896
46,572	36,118	46,572
100,353	199,219	100,353
4,525	4,623	5,010
3,993	3,631	4,112
119,765	113,819	110,725
989,731	1,033,930	928,668

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

סה"כ התחייבויות

3,711,414	3,261,495	4,017,432
-----------	-----------	-----------

הון עצמי

225	225	225
340,170	340,170	340,170
(33,706)	(33,706)	(33,706)
(301)	(301)	(301)
22,902	23,031	27,776
1,645,038	1,469,447	1,650,035
1,974,328	1,798,866	1,984,199
5,685,742	5,060,361	6,001,631

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

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יוסף פרשקובסקי
יו"ר דירקטוריון

שרון פרשקובסקי
מנהל כללי ודירקטור

מוטי נחמיאס
משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 25 במאי, 2025.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או ההפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			הכנסות
510,067	95,281	149,949	ממכירת דירות ומשרדים
51,048	10,971	14,461	מביצוע עבודות
63,959	15,780	14,875	מהשכרה
743	255	174	אחרות
625,817	122,287	179,459	סה"כ הכנסות
			עלויות
389,588	70,083	117,532	עלות הדירות והמשרדים שנמכרו
34,080	7,678	8,716	עלות ביצוע העבודות
26,238	6,589	4,551	עלות השכרה
1,624	269	63	עלויות אחרות
451,530	84,619	130,862	סה"כ עלויות
174,287	37,668	48,597	רווח גולמי
167,160	(22,920)	(13,022)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(699)	(425)	1,289	רווח (הפסד) מממוש נדל"ן להשקעה, נטו
(12,568)	(2,716)	(6,328)	הוצאות מכירה ושיווק
(46,387)	(11,594)	(11,496)	הוצאות הנהלה וכלליות
678	678	964	הכנסות אחרות, נטו
282,471	691	20,004	רווח תפעולי
2,148	1,380	447	הכנסות מימון
(57,587)	(12,561)	(15,723)	הוצאות מימון
(55,439)	(11,181)	(15,276)	הוצאות מימון, נטו
3,307	585	523	חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
230,339	(9,905)	5,251	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
19,385	(5,467)	254	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
210,954	(4,438)	4,997	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
10.013	(0.211)	0.237	רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה (בש"ח):
10.010	(0.211)	0.237	רווח (הפסד) בסיסי
			רווח (הפסד) מדולל

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
210,954	(4,438)	4,997	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			רכיבים של רווח כולל אחר:
			סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד
			בהתקיים תנאים ספציפיים:
787	3,187	4,755	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
134	20	(144)	הטבת מס (מיסים בגין) הפרשי תרגום
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(19)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
4	-	-	הטבת מס רווח אקטוארי
906	3,207	4,611	
211,860	(1,231)	9,608	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	9,313	12,662	(86)	1,645,038	1,974,328
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)									
התנועה בתקופה ינואר עד מרס 2025 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	4,997	4,997
רווח לתקופה רכיבים של רווח כולל אחר:									
-	-	-	-	-	-	4,611	-	-	4,611
-	-	-	-	-	-	4,611	-	4,997	9,608
-	-	-	-	-	263	-	-	-	263
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	9,576	17,273	(86)	1,650,035	1,984,199
יתרה ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)									

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)									
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	6,166	11,741	(71)	1,473,885	1,799,122
התנועה בתקופה ינואר עד מרס 2024 (בלתי מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	(4,438)	(4,438)
הפסד לתקופה רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר:									
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו									
-	-	-	-	-	-	3,207	-	-	3,207
-	-	-	-	-	-	3,207	-	(4,438)	(1,231)
-	-	-	-	-	975	-	-	-	975
יתרה ליום 31 במרס 2024 (בלתי מבוקר)									
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	7,141	14,948	(71)	1,469,447	1,798,866

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	רכיב הוני באגרות חוב הניתנות להמרה	קרן הון בגין פעילות בין תאגיד לבעל שליטה	קרן הון בגין הקצאת אופציות לעובדים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין תוכנית להטבה מוגדרת	יתרת רווח	סה"כ
יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)									
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	6,166	11,741	(71)	1,473,885	1,799,122
התנועה בשנת 2024 : (מבוקר)									
-	-	-	-	-	-	-	-	210,954	210,954
רווח לשנה רכיבים של רווח (הפסד) כולל אחר :									
הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו									
-	-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)
הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ, נטו									
-	-	-	-	-	-	921	-	-	921
-	-	-	-	-	-	921	(15)	210,954	211,860
-	-	-	-	-	3,147	-	-	-	3,147
-	-	-	-	-	-	-	-	(39,801)	(39,801)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)									
225	340,170	(33,706)	(301)	1,013	9,313	12,662	(86)	1,645,038	1,974,328

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
210,954	(4,438)	4,997
(459,622)	(90,944)	(188,233)
(248,668)	(95,382)	(183,236)
(330,971)	(149,747)	(175,358)
5,220	6,249	(1,142)
(6,793)	(5,054)	(2,547)
72,335	-	5,000
684	684	400
-	-	135
1,277	448	(32)
(258,248)	(147,420)	(173,544)
(115,500)	-	-
199,163	199,163	-
285,809	(146,948)	361,727
(31,270)	(25,918)	(1,837)
213,325	213,325	-
(2,989)	(688)	(877)
(39,801)	-	-
508,737	238,934	359,013
(794)	616	1,746
1,027	(3,252)	3,979
31,057	31,057	32,084
32,084	27,805	36,063

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
פירעון (השקעה) בפיקדונות וחשבונות בנק מיועדים, נטו
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת רכוש קבוע
דיבידנד מחברה כלולה
החזר השקעה (השקעה) מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון קרן אג"ח
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי עלויות הנפקה
אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
פירעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון התחייבות בגין חכירה
דיבידנד שחולק

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

הפרשי תרגום בגין פעילות חוץ

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ
נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
(167,160)	22,920	13,022
9,856	2,485	2,474
(9,375)	(13,820)	(11,298)
26,016	3,089	(125)
449	106	119
3,147	975	263
(3,307)	(585)	(523)
5,798	5,292	5,073
(203)	(53)	(53)
699	425	(1,289)
284	65	83
(7)	(7)	-
(678)	(678)	(964)
(134,481)	20,214	6,782
(227,867)	(15,551)	(127,517)
(87,480)	5,565	3,211
5,467	1,232	4,101
(44,592)	(16,640)	(18,754)
21,569	14,599	4,988
9,471	(70,856)	(83,484)
(1,709)	(29,507)	22,440
(325,141)	(111,158)	(195,015)
(459,622)	(90,944)	(188,233)
132,117	29,255	42,490
33,647	8,611	11,016
1,739	1,276	144
12,691	6,065	864
3,588	889	2,008
20,862	-	33,760
410,199	-	122,641
135	-	-
-	-	92,000

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

עלויות מימון (כולל עלויות שהונו)

מיסים על הכנסה

מזומנים שנתקבלו במשך התקופה עבור:

הכנסות מימון (כולל הכנסות שהונו)

מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעילות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
רכישת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות למוכרי
מקרקעין וזכאים בגין מוסדות
מיון מנדל"ן להשקעה למלאי בניינים בהקמה
דיבידנד לקבל מחברה כלולה
מימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד חייבים ויתרות חובה

הבאורים לדוחות הכספיים המאוחדים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. תאור כללי של החברה ופעילותה

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

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

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

ב. תמצית הדוחות הכספיים הביניים המאוחדים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 25 במאי 2025 ("מועד החתימה על הדוח").

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

בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם להפסקת אש בגזרת לבנון, הכולל הסדרים שונים והגדרת פרקי זמן לביצועם, ובהתאם בוצעה חזרה של מפונים ישראלים לישוביהם במהלך שנת 2025. כמו כן, במהלך חודש ינואר 2025, ישראל וחמאס הגיעו להסכם על שחרור חטופים והפסקת אש ברצועת עזה. יחד עם זאת, בחודשים האחרונים כוחות של צה"ל שבו לפעול ברצועת עזה וקיימת חוסר ודאות לגבי המשך ההסכמים מול חמאס. בחודש מרס 2025 התחדשה הלחימה ברצועת עזה עם פתיחת מבצע "עוז וחרב", ובמקביל נרשמה הסלמה בגזרות נוספות, לרבות בגבול הצפון ובחזית הסורית ומול החות'ים בתימן. כמו כן, בתחילת חודש מאי אירע ארוע של נפילת טיל חותי בנתב"ג אשר הביא להפסקת טיסות וביטולים בטיסות רבות, שכן חברות תעופה זרות החליטו להפסיק או להאריך את הפסקת טיסותיהן לישראל בעקבות האירוע.

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

באור 1 – כללי (המשך)

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

1. כוח אדם ומוצרים המשרתים את ענף הבנייה:

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

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

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

2. הכנסות:

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

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

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

3. מימון

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

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

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

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

באור 2 - כללי דיווח ומדיניות חשבונאית

א. בסיס עריכת הדוחות הכספיים

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

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

ג. תקן חשבונאות חדש שטרם יושם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות הכספיים (להלן - "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד, לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי. התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מיסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים. בהתאם להוראות IFRS 18 יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי לכך, יחד עם זאת, בהתאם להחלטה בתחום תאגידים מספר 1-2024, בדבר דחיית יישום מוקדם של תקן דיווח כספי בין-לאומי 18, שפורסמה על ידי סגל רשות ניירות ערך ב-4 באוגוסט 2024, יישום מוקדם ידחה ויתאפשר רק החל מיום 1 בינואר 2025. החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים.

באור 3 - חברות כלולות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

חברות כלולות שדוחותיהן לא צורפו לדוחות החברה:

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

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

חוסר מהותיות

Paz Building Group S.R.L

חוסר מהותיות

פרשקובסקי פרו בע"מ

חוסר מהותיות

מרדכי ושושנה אפשטיין בע"מ

באור 4 - מגזרי פעילות

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

א. הקבוצה מורכבת מהמגזרים העיקריים הבאים:

1. נדל"ן יזמי בישראל - מהווה את ליבת פעילות החברה שהינה ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים של בניה למגורים ו/או של שטחי משרדים ומסחר למכירה בישראל. בין הפרויקטים במגזר זה ישנם פרויקטים של החברה בתחום המגורים הכוללים כ- 7,576 יחידות דיור (מתוכן כ- 6,230 יחידות דיור לשיווק ע"י החברה) וכ- 208,204 מ"ר ברוטו ביעוד משרדים ו/או מסחרי (מתוכן כ- 164,761 מ"ר ברוטו המיועדים למכירה ע"י המכירה) בשלבים שונים של בנייה, תכנון ועבודות קרקע (כולל עבודות של פרויקטים של התחדשות עירונית). בנוסף, החברה מסווגת למגזר זה את שירותי הבנייה אותם היא מספקת לצדדי ג' במספר פרויקטים.

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

תחת מגזר זה קיימים מספר פרויקטים פעילים, כמפורט להלן:

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

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

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

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

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

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

2. רחובות תמ"ל 3003 - לחברה זכויות לבניית פרויקט ביעוד מסחרי בשטח של כ-8,472 מ"ר (כ-7,544 מ"ר עיקרי בתוספת כ-918 מ"ר שירות) אשר מיועדים להשכרה.

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

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

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

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

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

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

8. בתל אביב שדה דב- בתקופת הדוח, זכתה פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים בשדה דב בתל אביב, בקרקעות עליהן ניתן להקים, בין היתר, כ- 4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ- 4,663 מ"ר של שטחי מסחר. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין שחולטו כחלק מתנאי המכרז.
3. נדל"ן להשקעה בארה"ב - תחום המבוצע באמצעות שתי חברות הרשומות בארה"ב ונמצאות בשליטת החברה. להן זכויות ב- 283 יחידות דיור להשכרה בפלורידה ארה"ב. בעקבות החלטת הנהלת החברה על רצונה לממש את 111 יחידות הדיור של חברת ARNON סך של 65,083 אלפי ש"ח מוצג תחת סעיף נדל"ן להשקעה המיועד למימוש בגין יחידות הדיור כאמור.
4. דיור להשכרה בישראל - תחום המבוצע באמצעות פרשקובסקי מניבים וחברות הבנות שלה וכולל פרויקט אחד פעיל ועוד 6 פרויקטים חלקם בהקמה וחלקם בתכנון:
 1. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מפעילה פרויקט של דיור להשכרה לטווח ארוך ברמלה בו 3 בניינים הכוללים 241 יחידות דיור.
 2. בחודש יוני 2020, זכתה נתיבי דור בבן שמן במכרז דיור להשכרה בלוד, החברה סיווגה למגזר זה את העלויות בגין חלק הפרויקט המיועד להקמת 2 בניינים הכוללים 286 יחידות דיור להשכרה דירות לטווח ארוך (15 שנה) הפרויקט מצוי בשלבי הקמה.
 3. בחודש ינואר 2022, אישר בית המשפט זכייה בהתמחרות של חברת פרשקובסקי באלף, במקרקעין ברחובות עליהם ניתן להקים פרויקט משולב שיכלול בין היתר, בשלב א', בכפוף לאישור תב"ע מקומית כ-706 יחידות דיור מתוכן כ-466 יחידות דיור אשר תיועדנה להשכרה ו-240 יחידות דיור למכירה וזאת בהתאם להסכמות עקרוניות עם הרשות המקומית, אשר בעקבותיהן, סווגו יחידות דיור אלו בתקופת הדוח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף מלאי בניינים בהקמה בסך של כ- 122 מילון ש"ח. בפרויקט החלו עבודות לפי היתר עוגנים.
 4. בחודש דצמבר 2022, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז דיור להשכרה בבאר יעקב, שיכלול 6 בניינים עם 298 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים (20 שנה). הפרויקט מצוי בשלבי הקמה.
 5. בחודש אוקטובר 2020, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז שפורסם על ידי עיריית ראשון לציון, לרכישת זכויות במגרש 541 במתחם האלף בראשון לציון, בהתאם לתב"ע שאושרה ניתן להקים פרויקט שיכלול בין היתר כ-1,050 יח"ד להשכרה ארוכת טווח.
 6. בחודש דצמבר 2023, זכתה פרשקובסקי מניבים במכרז בגני אזור ברמת גן, בקרקע עליה ניתן להקים, בין היתר, 215 יחידות דיור (בכפוף להקלות) שתיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות.
 7. בתקופת הדוח, זכתה פרשקובסקי מניבים בשני מכרזים בשדה דב בתל אביב, בקרקעות עליהן ניתן להקים, בין היתר, כ- 966 יח"ד להשכרה ארוכת טווח. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין שחולטו כחלק מתנאי המכרז.
- ב. תוצאות הפעילות של המגזרים כוללות את הכנסות המגזר ואת העלויות וההוצאות המתייחסות באופן ישיר לכל מגזר. הוצאות משותפות מוקצות למגזרים באופן סביר.
- ג. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים שבהם משתמש המגזר וכוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, מלאי, רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה.
- ד. התחייבויות המגזר כוללות את כל ההתחייבויות שבהם משתמש המגזר וכוללות בעיקר התחייבויות לספקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות לבנקים.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025				
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל
מידע על רווח והפסד				
179,416	4,293	5,316	5,223	164,584
43				
179,459				
הכנסות מלקוחות חיצוניים				
הכנסות שאינן מיוחסות				
סה"כ הכנסות				
26,852	(9,236)	3,534	1,234	31,320
תוצאות המגזר				
(6,848)				
(15,276)				
523				
(254)				
תוצאות שאינן מיוחסות				
הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות				
חלק ברווחי חברות מוחזקות				
מיסים על הכנסה				
רווח נקי				
4,997				
ליום 31 במרס 2025				
סה"כ	דיור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל
מידע על נכסים והתחייבויות				
5,869,370	1,830,133	177,005	881,297	2,980,935
132,261				
6,001,631				
נכסי המגזר				
נכסים שאינם מיוחסים				
סה"כ נכסים				
3,272,213	1,027,086	3,790	386,331	1,855,006
745,219				
4,017,432				
התחייבויות המגזר				
התחייבויות שאינן מיוחסות				
סה"כ התחייבויות				
2,056	-	26	-	2,030
265				
2,321				
פחת והפחתות במגזר				
פחת והפחתות שאינן מיוחסות				
סה"כ פחת והפחתות				
201,085	167,302	202	31,206	2,375
172				
201,257				
תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים				
תוספות הוניות שאינן מיוחסות				
סה"כ תוספות הוניות				

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024					מידע על רווח והפסד
סה"כ	דיוור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
122,240	4,056	7,252	4,425	106,507	הכנסות מלקוחות חיצוניים
47					הכנסות שאינן מיוחסות
122,287					סה"כ הכנסות
10,215	(4,249)	(7,424)	(3,407)	25,295	תוצאות המגזר
(9,524)					תוצאות שאינן מיוחסות
(11,181)					הוצאות מימון, נטו לא מיוחסות
585					חלק ברווחי חברות מוחזקות
5,467					הטבת מס
(4,438)					הפסד נקי

ליום 31 במרס 2024					מידע על נכסים והתחייבויות
סה"כ	דיוור להשכרה בישראל	נדל"ן להשקעה בארה"ב אלפי ש"ח	מבנים מסחריים בישראל	נדל"ן יזמי בישראל	
4,909,354	1,578,447	245,182	1,062,992	2,022,733	נכסי המגזר
151,007					נכסים שאינם מיוחסים
5,060,361					סה"כ נכסים
2,481,173	932,737	5,019	555,308	988,109	התחייבויות המגזר
780,322					התחייבויות שאינן מיוחסות
3,261,495					סה"כ התחייבויות
549	-	30	-	519	פחת והפחתות במגזר
218					פחת והפחתות שאינן מיוחסות
767					סה"כ פחת והפחתות
63,384	38,552	769	23,480	583	תוספות הוניות לנכסים לא שוטפים
4,472					תוספות הוניות שאינן מיוחסות
67,856					סה"כ תוספות הוניות

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

באורים לדוחות כספיים תמציתיים מאוחדים, ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקרים)

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

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

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

באור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרשים 2203 ו- 2207 חלקות (בחלק) 23 בגוש 6900, 4 בגוש 6885, 204 בגוש 6896 ו- 23 בגוש 6900 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 9,540 מ"ר, המיועדים, בהתאם לתוכנית תא/1/4444 507-0915108 לבנייה רוויה שתכלול 542 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי במחירי שוק בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. יחד עם זאת, תתאפשר העברת זכויות לגורמים פרטיים (יחידים) של עד 40% מיח"ד הדיור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595. כמו כן, המקרקעין כוללים זכויות לבניית כ- 4,618 מ"ר של שטחי תעסוקה וכ- 2,897 מ"ר של שטחי מסחר. פרשקובסקי מניבים החלה בתכנון הפרויקט. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין בסך של כ-46 מיליון ש"ח שחולטו כחלק מתנאי המכרז.
2. בחודש מרץ 2025, אישרה ועדת המכרזים של רמ"י את זכייתה הסופית של פרשקובסקי מניבים במכרז. הזכייה כוללת רכישת זכויות חכירה במגרש 2102 חלקות (בחלק) 20 בגוש 6885 ו- 28-29 בגוש 6896 בשדה דב בתל אביב בשטח של כ- 7,067 מ"ר, המיועד, בהתאם לתוכנית תא/1/4444 507-0915108 לבנייה רוויה שתכלול 424 יחידות דיור, אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות, כאשר 50% מהדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ויתרת הדירות תושכרנה על ידי פרשקובסקי מניבים בשוק החופשי במחירי שוק. בתום תקופת ההשכרה תהא רשאית פרשקובסקי מניבים למכור את זכויותיה בדירות ו/או במתחם, כולן או חלקן. יחד עם זאת, תתאפשר העברת זכויות לגורמים פרטיים (יחידים) של עד 40% מיח"ד הדיור להשכרה בהתאם ובכפוף להוראות ולכללים שנקבעו לעניין זה בסעיף 4.8.8 לקובץ החלטות מועצת ישראל ובהחלטת הנהלה 5595. כמו כן, המקרקעין כוללים זכויות לבניית כ- 1,766 מ"ר של שטחי מסחר. פרשקובסקי מניבים החלה בתכנון הפרויקט. נכון לתאריך המאזן, נרשמו בספרי החברה תשלומים על חשבון המקרקעין בסך של כ-29.7 מיליון ש"ח שחולטו כחלק מתנאי המכרז.
3. בהמשך להחלטת דירקטוריון פרשקובסקי מניבים בע"מ, על מימוש זכויות פרשקובסקי מניבים במכרז המסחרי ברחובות הידוע כ"סנטרו" ("הנכס") המהוות, נכון למועד חתימת ההסכם, 25% מהעסקה המשותפת המחזיקה בנכס, ביום 27 במרץ 2025, התקשרה פרשקובסקי מניבים עם קרן הריט החדשה בע"מ ("הרוכשת") בהסכם לפיו מכרה פרשקובסקי מניבים, בתמורה לסך של כ-97 מיליון ש"ח, את מלוא זכויותיה בנכס, לרבות כל זכות לקבלת הכנסות ותקבולים בקשר עם הפרויקט, ולרבות, זכויות בניה קיימות ו/או נוספות ככל שתתווספנה בכל עת בעתיד במגרש עליו קיים הפרויקט, אך למעט זכויות בניה נוספות ככל שתתווספנה במגרשים חדשים שיוקצו לבעלי הזכויות במקרקעין מכוח תבי"ע חדשה שמקודמת ע"י הועדה המקומית בימים אלה על בסיס תמ"ל 1086 המאושרת.

באור 6 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים

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

שווי הוגן ליום		ערך בספרים ליום ^(*)		
31 בדצמבר	31 במרס	31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2025	2024	2025	
אלפי ש"ח				
224,346	225,988	228,757	230,832	אג"ח רגיל סדרה יד ^(*)
204,763	205,929	199,455	200,454	אג"ח רגיל סדרה טו ^(*)
633,271	626,007	702,011	699,990	הלוואה צמודות מדד בריבית קבועה ^(**)

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

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

ב. ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכוני שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית) סיכון אשראי וסיכון נזילות. ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקד בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

כאמור לעיל, המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים, לרבות בנוגע לניהול הסיכונים הפיננסיים של הקבוצה ויש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם.

לא חלו שינויים מהותיים במדיניות הקבוצה בניהול הסיכונים הפיננסיים שלה לעומת זו שדווחה במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2024.

פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

מידע כספי נפרד

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

ליום 31 במרס 2025

(בלתי מבוקר)

לכבוד
בעלי המניות של חברת פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של פרשקובסקי השקעות ובנין בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות בנות, חברה כלולה ועסקה משותפת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות שלהן, נטו הסתכמו לסך של כ-143,550 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2025 וחלקה של החברה ברווחיהן הסתכם לסך של כ-3,963 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים, שנסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

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 היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג בטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מביעים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

ביוקר טילי הורוביץ סבו טבת & כהן טבח
רואי חשבון

רמת גן, 25 במאי, 2025.

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

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

רחוב מנחם בגין 11
רמת גן 5268104

משרדינו:

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

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נ כ ס י ם

נכסים שוטפים

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

386	1,218	698
2,812	4,262	3,595
17,892	12,813	20,109
29,022	104,032	107,534
206,300	36,310	299,809
1,890,034	1,794,306	1,877,935
1,397	8,651	-
2,212	-	6,608
2,150,055	1,961,592	2,316,288

נכסים שאינם שוטפים

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

90,148	80,377	92,114
1,626,049	1,253,735	1,630,638
99,119	72,870	99,235
5,020	5,842	4,907
4,775	4,849	4,443
1,825,111	1,417,673	1,831,337

3,975,166	3,379,265	4,147,625
-----------	-----------	-----------

סה"כ נכסים

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

31 בדצמבר	31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות			
1,045,279	658,228	1,303,926	אשראי מתאגידים בנקאיים
327,859	340,102	328,859	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,508	1,267	1,459	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
20,879	17,126	23,371	ספקים וקבלני משנה
26,816	31,910	21,837	זכאים ויתרות זכות
354,975	251,798	261,083	התחייבות למוכרי מקרקעין
1,867	911	2,687	חברות בנות
29,006	57,385	24,980	התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
-	73	-	התחייבויות מיסים שוטפים
1,808,189	1,358,800	1,968,202	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות			
100,353	199,219	100,353	אגרות חוב
79,505	14,724	81,052	הלוואה מחברה בת
3,773	3,428	3,890	התחייבות בשל הטבות לעובדים
3,483	3,841	3,210	התחייבות בגין חכירה
5,535	387	6,719	התחייבויות מיסים נדחים
192,649	221,599	195,224	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

2,000,838	1,580,399	2,163,426	סה"כ התחייבויות
1,974,328	1,798,866	1,984,199	הון עצמי

3,975,166	3,379,265	4,147,625	סה"כ התחייבויות והון עצמי
-----------	-----------	-----------	---------------------------

מוטי נחמייאס משנה למנכ"ל
ומנהל כספים ראשי

שרון פרשקובסקי מנהל כללי
ודירקטור

יוסף פרשקובסקי יו"ר
הדירקטוריון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 25 במרס, 2025.

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025	2024	
בלתי מבוקר		מבוקר	
אלפי ש"ח			
135,160	70,441	425,401	הכנסות
-	980	756	ממכירת דירות
174	255	743	מהשכרה
135,334	71,676	426,900	אחרות
			סה"כ הכנסות
עלויות			
108,787	55,631	349,580	עלות הדירות שנמכרו
-	254	859	עלות ההשכרה
96	269	1,624	עלויות אחרות
108,883	56,154	352,063	סה"כ עלויות
רווח גולמי			
(878)	(352)	5,759	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,562)	(2,233)	(10,574)	הוצאות מכירה ושיווק
(7,178)	(7,524)	(34,130)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	165	165	הכנסות אחרות
14,833	5,578	36,057	רווח תפעולי
8,217	7,830	29,936	הכנסות מימון
(8,432)	(6,180)	(19,744)	הוצאות מימון
(215)	1,650	10,192	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
רווחי (הפסדי) חברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני			
(7,975)	(11,238)	170,937	
6,643	(4,010)	217,186	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
1,646	428	6,232	מיסים על ההכנסה
4,997	(4,438)	210,954	רווח (הפסד) נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על הרווח הכולל מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
210,954	(4,438)	4,997	רווח (הפסד) נקי לתקופה
רכיבים של רווח כולל אחר:			
סכומים שישווגו או מסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:			
787	3,187	4,755	הפרשי תרגום מטבע בגין פעילות חוץ
134	20	(144)	הטבת מס (מיסים) בגין הפרשי תרגום
סכומים שלא ישווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
(4)	-	-	הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת
1	-	-	הטבת מס
(15)	-	-	רווח אקטוארי בגין תוכנית להטבה מוגדרת בחברה מאוחדת
3	-	-	מיסים בגין רווח אקטוארי
906	3,207	4,611	
211,860	(1,231)	9,608	רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
210,954	(4,438)	4,997	רווח (הפסד) נקי
(403,614)	(75,417)	(261,117)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(192,660)	(79,855)	(256,120)	מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(10,566)	(464)	(994)	השקעה בנדל"ן להשקעה
7,634	6,184	(783)	פירעון (השקעה) בפקידונות וחשבונות בנק מיועדים, נטו
(840)	(816)	(173)	רכישת רכוש קבוע
171	171	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
24,000	-	135	דיבידנד מחברת בת וחברה כלולה
(199,700)	(12)	(17)	הלוואות שנתנו לחברות מוחזקות, נטו
(179,301)	5,063	(1,832)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
199,163	199,163	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי עלויות הנפקה
285,251	(101,808)	258,641	אשראי מתאגידים בנקאיים והלוואות לזמן קצר, נטו
(115,500)	-	-	פירעון אג"ח
44,188	(21,450)	-	קבלת הלוואה (החזר הלוואה) מחברת בת
(39,801)	-	-	דיבידנד שחולק
(1,392)	(333)	(377)	פירעון התחייבות בגין חכירה
371,909	75,572	258,264	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון
(52)	780	312	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
438	438	386	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
386	1,218	698	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ

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

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

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

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(5,759)	352	878	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,367	561	631	פחת והפחתות
(3,810)	(9,072)	1,040	שינוי במיסים נדחים, נטו
(962)	(97)	1,553	שערך הלוואה לזמן ארוך
449	108	117	שינוי בהתחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו
(170,937)	11,238	7,975	הפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(22,301)	(5,485)	(7,781)	הפחתת ניכיון שטרי הון
5,798	5,292	5,073	מימון בגין אגרות חוב
164	41	42	מימון בגין חכירה
(204)	(53)	(53)	ריבית לקבל מחברות כלולות
3,147	975	263	עלות אופציות לעובדים
(7)	(7)	-	רווח מביטול חכירה
(165)	(165)	-	רווח הון
(192,220)	3,688	9,738	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(98,646)	3,214	(178,726)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה, חברות בנות, נכסים בגין חוזים עם לקוחות ונכסי מיסים שוטפים
(107,132)	(1,633)	10,133	קיטון (גידול) במלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין לבניה וקרקעות
8,536	1,282	1,397	קיטון במלאי דירות
(34,313)	(5,934)	(4,026)	קיטון בהתחייבויות בגין חוזים עם לקוחות ומקדמות מרוכשי דירות
6,253	2,500	2,492	גידול בספקים וקבלני משנה
22,415	(70,354)	(93,892)	גידול (קיטון) בהתחייבויות למוכרי מקרקעין
(8,507)	(8,180)	(8,233)	קיטון בזכאים ויתרות זכות
(211,394)	(79,105)	(270,855)	
(403,614)	(75,417)	(261,117)	

נספח ב' - מידע נוסף על תזרימי מזומנים:

65,610	12,715	20,660	מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:
12,259	7	5,002	הוצאות מימון (כולל עלויות שהונו)
			מיסים על הכנסה
1,209	1,143	22	מזומנים שנתקבלו במשך התקופה עבור:
11,406	6,065	-	הכנסות מימון (כולל הכנסות שהונו)
			מיסים על הכנסה

נספח ג' - פעילות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

941	55	13	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
10,408	-	-	רכישת נדל"ן להשקעה כנגד התחייבויות למוכרי מקרקעין וזכאים בגין מוסדות
135	-	-	דיבידנד לקבל מחברה כלולה

מידע נוסף

כללי

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מר שרון פרשקובסקי, חבר הדירקטוריון ומנהל כללי;

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן – **"הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"**), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

אני, שרון פרשקובסקי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון 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 בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 במאי, 2025

שרון פרשקובסקי
מנכ"ל וחבר הדירקטוריון

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

אני, מוטי נחמיאס מצהיר כי:

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

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –

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

(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני או תקופתי, לפי העניין) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

25 במאי, 2025

מוטי נחמיאס, משנה למנכ"ל ומנהל כספים ראשי