

דוח חציוני

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרופדו בע"מ

("החברה")

דוח חציוני ליום 30 ביוני 2025

למועד הדוח החברה היא תאגיד קטן, כמשמעות מונח זה בתקנה 5 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). במסגרת ההקלות הניתנות לתאגידים קטנים בתקנות הדוחות, דירקטוריון החברה אימץ את ההקלות המנויות בתקנות 5 לתקנות הדוחות ככל שהן (או שתהיינה) רלוונטיות לחברה, ובכלל זה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%; (2) העלאת סף הצירוף של דוחות חברות כלולות מהותיות לדוחות ביניים ל-40%; (3) ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן חובת צירוף הצהרות מנהלים מצומצמות בלבד; (4) דיווח על בסיס מתכונת חצי שנתית; ו- (5) פטור מפרסום דוח כספי נפרד של החברה (סולו). בהתאם להוראות תקנה 5ד(ב) (5) ו- (6) לתקנות הדוחות, לאור הנפקת אגרות החוב (סדרה א) של החברה לציבור בחודש פברואר 2025, החל מתקופת הדיווח המתחילה ביום 1 בינואר 2026, תדווח החברה לפי מתכונת דיווח רבעונית וכן תפרסם דוח כספי נפרד של החברה (סולו).

פרק א – דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והסברים על מצב עסקי התאגיד לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("הדוח" ו-"תקופת הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות הדוחות.

הסקירה בדוח זה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח, אשר השפעתם מהותית. דוח זה נערך בהתאם לתקנות הדוחות, ובהנחה שבפני הקורא מצוי הדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, כפי שפורסם ביום 27 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-021232) ("הדוח התקופתי"), המובא בזאת על דרך ההפניה.

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025 ("הדוחות הכספיים"), והסכומים המופיעים בדוחות סקורים או מבוקרים (לפי העניין) ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

חלק ראשון – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 5 ביוני 2020 כחברה פרטית לפי חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"). בחודש אוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף ("התשקיף") בקשר עם הנפקה ראשונה של ניירות הערך של החברה לציבור (IPO), ובחודש זה השלימה החברה את הליך ההנפקה ורישומן למסחר של ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה") והפכה לחברה ציבורית (כמשמעות מונח זה בחוק החברות). משרדה הרשום של החברה ממוקם ברחוב החילזון 6, רמת גן.

2. תחומי פעילות

החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי בישראל בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית. עד לתאריך הדוח התקופתי פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה הנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים), תוך שהיא בוחנת אפשרות למכירת הפעילות ו/או הכנסת שותף. לפרטים נוספים על תחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7 ו-8 לפרק א לדוח התקופתי.



3. הסביבה העסקית והתפתחויות בתחום הפעילות

לפירוט בדבר הסביבה העסקית של הקבוצה לרבות הסביבה המאקרו כלכלית בישראל ראו סעיף 6 לפרק א לדוח התקופתי.

א. מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בסעיפים 2.2 לפרק ב לדוח התקופתי ו-6 לפרק א לדוח התקופתי על ההשפעות האפשריות של מלחמת חרבות ברזל על החברה, נכון למועד הדוח, להערכת החברה, לנוכח אי הודאות והימשכות המלחמה והמתחויות הביטחונית טרם ניתן לאמוד במדויק את השפעתן על הפעילות העסקית. יחד עם זאת, להערכת החברה ההשפעה על פעילות החברה בתקופת הדוח אינה מהותית. יצוין כי נכון למועד אישור דוח זה, בשל אופיה הדינאמי של המלחמה ורמת אי-הודאות הגבוהה האופפת אותה, לרבות בנוגע לאפשרות התרחבותה, מועד סיומה והשפעותיה העקיפות ו/או הישירות, ישנו קושי ממשי להעריך את עוצמת ההשפעה האפשרית של המשך הלחימה על פעילות החברה בעתיד. להערכת החברה, ככל שהמלחמה תימשך

ו/או תתרחב לזירות נוספות, ייתכן שתיגרם פגיעה נרחבת ומשמעותית יותר לכלכלה הישראלית ולתחום הנדל"ן בפרט, וכפועל יוצא מכך גם לפעילות החברה.

ב. גילוי על השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספיים")¹:

בהמשך לאמור בסעיף 6 לפרק א לדוח התקופתי, להלן גילוי על השפעת האינפלציה והריבית:

אינפלציה: האינפלציה ב-12 החודשים האחרונים עומדת על 3.3%, ובתקופת הדוח מדד המחירים לצרכן עלה בכ-2.2%², ומדד מחירי תשומה בבנייה למגורים עלה בכ-3.7%³. על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל⁴, שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של שנת 2026) צפוי לעמוד על 2.2%, ובמהלך שנת 2026 על 2%.

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה ולחברות מאוחדות אין הלוואות הצמודות למדד המחירים לצרכן. על מנת לצמצם חשיפה בגין מדד תשומות הבנייה, נוהגות חברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי, ובהן החברה (כולל החברות המוחזקות), להצמיד את מרבית הכנסותיהן למדד זה (בכפוף להוראות חוק המכר). יצוין כי אופן פעולה זה מספק הגנה חלקית, זאת לאור תיקון מספר 9 לחוק המכר המפורט בסעיף 7.1.3 לפרק א לדוח התקופתי, אשר מגביל את היקף הצמדת תמורת הדירה כך שעליית מדד תשומות הבנייה עלולה לפגוע ברווחיות הפרויקטים של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מעריכה כי השפעת העלייה במדד המחירים לצרכן וכן במדד תשומות הבנייה על רווחי החברה לא תהיה מהותית, ככל שמגמה התמתנות המדד תמשיך ושתנאי השוק יאפשרו זאת ובהנחה של אי קיטון מהותי במחירי המכירה הידועים כיום.

ריבית: החל מחודש ינואר 2024 שיעורה של ריבית בנק ישראל הוא 4.5%, כך שריבית הפריים נכון ליום 30 ביוני 2025 היא בשיעור 6%. על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל⁵, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השני של 2026.

מאחר שלחברה הלוואות אשר חלקן בעלות ריבית המשתנה כתלות בשיעור הפריים, החברה מעריכה כי להשתנות הריבית המשקית צפויה השפעה ישירה על היקף הוצאות המימון של החברה. ככל שתחול עליית ריבית במשק, היא תביא להגדלת הוצאות המימון של הקבוצה כאמור לעיל, היא עלולה להביא להקשחת תנאי המימון ובכלל זאת להקשות על מיחזור חובות, גיוס חוב חדש ולהרעה בתנאי האשראי. בתחום הנדל"ן היזמי, עליית הריבית עלולה להביא לירידה בביקושים לדירות כתוצאה מהתייקרות המשכנתאות וכתוצאה מכך ירידת מחירים של דירות בשוק ולפגיעה ביכולת לקוחות החברה לעמוד בהתחייבויותיהם כלפי החברה. למועד הדוח, לחברה ולחברות מאוחדות הלוואות הצמודות לריבית הפריים בסך של כ-32.7 מיליון ש"ח. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ-328 אלפי ש"ח לשנה, בגין היקף חוב זהה.

נכון למועד פרסום הדוח, הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל ביחס לסביבה העסקית, לרבות ביחס להשפעת עליית הריבית והאינפלציה וכן להשפעות המלחמה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את

פורסמה ביום 3 באוגוסט 2022.

השלכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 15/7/2025, "מדד המחירים לצרכן יוני 2025".

השלכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת מיום 15/7/2025, "מדד מחירי תשומה בבנייה למגורים יוני 2025".

בנק ישראל, הודעה לעיתונות מיום 7/7/2025, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025".

בנק ישראל, הודעה לעיתונות מיום 7/7/2025, "התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025".

הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא, או התממשותם של מי מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 18 לפרק א לדוח התקופתי.

4. הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

בהמשך לאמור בסעיף 7.1.14 לפרק א לדוח התקופתי, יצוין כי על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, מציעה החברה לרוכשים הטבות בתנאי התשלום ברכישת יחידות דיור ("מודלי שיווק"). בין היתר, בחלק מהתקשרויותיה מאפשרת החברה (א) פריסת תשלומים - תשלום של 20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה; (ב) פטור מהצמדת חלק או מלוא מהתמורה שטרם שולמה למדד; ו/או (ג) הלוואות קבלן - תשלום של כ-15% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה בהון עצמי, תשלום נוסף של עד לכ-40% ממחיר הרכישה בממוצע בהלוואות קבלן⁶, ותשלום יתרת התמורה עד בסמוך למועד מסירת הדירה ("הלוואות קבלן").

ביחס להלוואות קבלן בהן הגורם הבנקאי המעמיד לרוכש את הלוואות הקבלן, הוא בוחן את יכולת ההחזר של הרוכש לא רק ביחס להלוואות קבלן אלא למיטב ידיעת החברה גם ביחס למשכנתא אשר ייטול הרוכש במועד מסירת יחיד מהגורם הבנקאי. יוער, כי ככל שמדובר בהטבה מסוג הלוואות קבלן, החברה לא מבצעת הליך חיתומי נפרד ליכולת ההחזר של רוכשי יחיד, אלא מסתמכת על ההליך שמבצע הגורם הבנקאי כאמור לעיל וככל שמדובר בהטבה מסוג תנאי תשלום מיטבים החברה לא ביצעה הליך חיתום עצמאי משלה לרוכשי יחיד.

היקף המכירות של החברה במודלי שיווק (כהגדרת המונח לעיל) בשנת 2024, ובתקופת הדוח היה בשיעור של כ-51%, וכ-100%, בהתאמה, מסה"כ מכירות כאשר: (א) ביחס לשנת 2024⁷ - בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות, ההטבות שניתנו היו מסוג פריסת תשלומים בהיקף חוזים כולל של כ-41 מיליון ש"ח, מתוכם כ-12 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם, והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה (כאשר מספר רוכשים שילמו בסמוך למועד החתימה סכום העולה על 20% ממחיר היחידה); שיעור הטבת פטור מהצמדה הינו כ-46% מסה"כ היקף המכירות בשנת 2024 (כאשר בחלק מהמכירות נכללה גם הטבה מסוג פריסת תשלומים); וכן הטבות במודל שיווק מסוג הלוואות קבלן, שהיקף המכירות שלהן הוא בסך כולל של 14.7 מיליון ש"ח, בגין כ-52% שולם מההון העצמי של הרוכשים ובאמצעות הלוואות קבלן והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה. שיעור הטבת הלוואות קבלן הינו 7% מסך היקף המכירות לשנת 2024; (ב) ביחס לתקופת הדוח⁸ - בפרויקטים בהם העניקה החברה הטבות, ההטבות שניתנו היו מסוג פריסת תשלומים בהיקף חוזים כולל של כ-22 מיליון ש"ח מתוכם כ-4 מיליון ש"ח שולם במועד החתימה על ההסכם והיתרה תשולם בסמוך למועד המסירה. שיעור הטבת פטור מהצמדה הינו כ-50% מסה"כ היקף המכירות בתקופת הדוח"ח (כאשר בחלק מהמכירות נכללה גם הטבה מסוג פריסת תשלומים). בתקופת הדוח"ח לא ניתנו הטבות במודל שיווק מסוג הלוואות קבלן.

לפיכך, ביחס להלוואות קבלן, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה, ולאור כך שהגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר על ידי חיתום של רוכש

⁶ "הלוואות קבלן" לעניין זה משמעו הלוואות שנוטל רוכש יחיד מבנק מקומי בהן הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחיד לתקופת ההלוואה (לרוב עד מסירת יחיד לרוכש).

⁷ הנתונים שלהלן לא כוללים את GLM שנרכשה ביום 31 בדצמבר 2024.

⁸ הנתונים שלהלן מתייחסים ליחיד שנמכרו על ידי יושפה בחציון הראשון של שנת 2025.

יח"ד, ולאור העובדה שהחברה קיבלה שיעור של כ-75% ממחיר הרכישה (כולל רכיבי תשלום נוספים), חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית.

ביחס לפריסת תשלומים החברה קבלה תקבולים בשיעור של 25% מרוכשי דירות, ולמרות שהחברה לא ביצעה תהליך חיתום עצמאי משלה לרוכשים, החברה סבורה כי בהנחה שחלק מהרוכשים לא ישלמו את העסקה אזי תשלום ההון העצמי אמור לכסות את מרבית הנזקים הצפויים.⁹

בשנת 2024 בעקבות מבצעי הלוואות הקבלן שהקבוצה קידמה בפרויקטים המשווקים, חברות הקבוצה שילמו תזרימית לבנקים למשכנתאות ריבית המסתכמת לסך של כ-1.3 מיליון ש"ח ובתקופת הדוח לא שילמו חברות הקבוצה ריבית תזרימית כאמור. בגין עסקאות בהן חברות הקבוצה העניקו הטבות מימון בדרך של פריסת תשלומים ו/או הלוואות קבלן. כמתואר לעיל, חושבה השפעה של רכיב מימון משמעותי (אשר טופל חשבונאית בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה כהקטנה במחירי העסקאות לצורך הכרה בהכנסה) בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025.¹⁰

הערכות החברה לעיל בדבר ההשפעות האפשריות של הגורמים האמורים לעיל על פעילותה של החברה, לרבות עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם, כאמור בסעיף זה לעיל, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד אישור דוח זה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. יובהר כי אין כל ודאות כי הערכות החברה תממשנה, והן עשויות להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מהמתואר לעיל.

5. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- 4.1 ביום 9 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה במסגרתו תועמד לחברה הלוואת "סולו", ללא ביטחונות, בסך של עד 10 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בינואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-003309).
- 4.2 ביום 17 בפברואר 2025 הנפיקה החברה לציבור 62,586,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א) ביחד עם 1,877,580 כתבי אופציה רשומים למסחר (פרופדו אפ 4). לפרטים נוספים על תוצאות ההנפקה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 בפברואר 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-010985).
- 4.3 ביום 17 בפברואר 2025 הודיעה החברה בהתאם לתקנה 5ה(ג1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, כי החל מיום 1 בינואר 2026 תחל לדווח לפי מתכונת דיווח רבעונית.
- 4.4 ביום 23 במרץ 2025 התקשרה קבוצת יושפה ג.ע בע"מ ("יושפה") בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברחוב בכור שטרית 16–22 בנתניה המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 במרץ (מספר אסמכתא: 2025-01-019465).
- 4.5 ביום 23 במרץ 2025 התקשרה יושפה בהסכם הלוואה במסגרתו תועמד ליושפה מסגרת אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-019964).

⁹ הערכת החברה בפסקה זו בדבר יכולת ההחזר של רוכשי יח"ד ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד דוח זה ועל כך שהלוואות קבלן היו מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, עקב הערכות החברה המפורטות בפסקת מידע צופה פני עתיד בדוח דירקטוריון זה להלן ועקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 18 לפרק א לדוח התקופתי. לפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.

¹⁰ לא כולל את יושפה אשר מוחזקת על ידי פרופדו קרסו (חברה כלולה). בשנת 2024 לא הוכר רכיב מימון משמעותי בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

- 4.6 ביום 25 במרץ 2025 מימשה החברה הכלולה פרופדו קרסו בע"מ אופציה להארכת מועד פירעון הלוואה בסך 55 מיליון ש"ח, שניתנה לה מחברת אשראי חוץ בנקאי, עד ליום 27 במרץ 2026.
- 4.7 ביום 2 באפריל 2025 החברה הכלולה פרופדו קרסו בע"מ מימשה את האופציות שהיו ברשותה ועלתה משיעור אחזקה של 49% לשיעור החזקה של 51% בקבוצת יושפה ג.ע. לפרטים נוספים ראה ביאור 24(2)ב' בדוחות הכספיים השנתיים בדבר רכישת מניות והשקעה משותפת עם קרסו נדל"ן בע"מ.
- 4.8 ביום 7 באפריל 2025 התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברחוב אנטוקולסקי 13 בתל אביב המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-025900).
- 4.9 ביום 19 במאי 2025 התקשרה החברה עם רום י.ש אחזקות בע"מ ("רום") בהסכם רכישת מניות והשקעה בחברות פרטיות בהן רום מחזיקה, המקדמות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-035165).
- 4.10 ביום 20 במאי 2025 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות: (א) אישור התקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר דורון דודוביץ כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה והקצאת כתבי אופציה עבורו; (ב) אישור התקשרות בהסכם העסקה עם מר פלג דודוביץ כמנכ"ל החברה ודירקטור והקצאת כתבי אופציה עבורו; (ג) מדיניות תגמול חדשה לחברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 14 באפריל 2025 ו-20 במאי 2025 (מספרי אסמכתא: 2025-01-027387 ו-2025-01-035469 בהתאמה).
- 4.11 ביום 22 במאי 2025 הונפקו 567,925 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר, מתוכם: 226,925 כתבי אופציה (פרופדו אפ עובד) לעובדי החברה ו-341,000 כתבי אופציה (פרופדו אפ אחרים) לה"ה פלג דודוביץ (מנכ"ל, דירקטור, ומבעלי השליטה בחברה) ודורי דודוביץ (יו"ר הדירקטוריון, ואביו של מר פלג דודוביץ). לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מימים 14 באפריל 2025 (מספרי אסמכתא: 2025-01-027382 ו-2025-01-027384) ו-22 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-036275).
- 4.12 ביום 5 ביוני 2025 מר עמית גרשון חדל לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה, ומר איתמר משולם החל לכהן כחשב החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 5 ביוני 2025 (מספרי אסמכתא: 2025-01-040579 ו-2025-01-040581 בהתאמה).
- 4.13 ביום 24 ביוני 2025 מימשה החברה הכלולה פרופדו קרסו בע"מ אופציה להארכת מועד פירעון הלוואה בסך 18 מיליון ש"ח, שניתנה לה מחברת אשראי חוץ בנקאי, עד ליום 8 ביולי 2026.
- 4.14 ביום 13 ביולי 2025 העמידה החברה ערבות ונתנה התחייבות לשיפוי, ביחד ולחוד עם שותפתה בחברה הכלולה פרופדו קרסו בע"מ, ביחס לאשראי שנתן הבנק ליושפה וכן ביחס לכל אשראי נוסף שיועמד עבור יושפה מהבנק, ללא הגבלה בסכום, חלף ערבותם הנוכחית של בעלי המניות ביושפה.
- 4.15 ביום 15 ביולי 2025 התקשרה חברה בת בבעלות מלאה של ג'י אל אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ (חברת בת של החברה), בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים הקיימים ברחובות בלפור 20 וארלוזורוב 3 בבת ים המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 16 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-052595).
- 4.16 ביום 16 ביולי 2025 התקשרו ד.א דוראל יזמות נדל"ן בע"מ וחברה בת בבעלות מלאה של ניוטאון אחזקות בע"מ (חברות בנות של החברה), בהסכם לייזום פרויקט פינני בינוי עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניינים

הקיימים ברחובות בן גוריון 249 ו-255–257 ברמת גן המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 ביולי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-052918).

4.17 ביום 10 באוגוסט התקשרה יושפה בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בדירות בבניין הקיים ברחוב קוסובסקי 14 בתל אביב המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-059217).

4.18 ביום 19 באוגוסט התקשרו החברה וחברת בת בבעלותה המלאה של ניוטאון אחזקות בע"מ בהסכם לייזום פרויקט התחדשות עירונית עם חלק מבעלי הזכויות בבניין הקיים ברחוב גבעתי 53-57 ברמת גן, המהווים רוב נדרש בהתאם לדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוגוסט 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-061764).

4.19 ביום 21 באוגוסט 2025 הושלמו עסקאות ההקצאה/רכישה של זכויות בתאגיד הפרויקט של חברת רום י.ש. אחזקות בע"מ ולחברה הוקצו מהון המניות המונפק והנפרע של תאגיד הפרויקט (למעט פרויקט דניאל ופרויקט בארט) בהתאם לאמור בהסכמי ההתקשרות בין הצדדים. לפרטים נוספים אודות העסקה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 במאי 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-035165).

4.20 לאירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחריה ראה ביאורים 4 ו-5 לדוחות הכספיים.

6. המצב הכספי

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	יתרה ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים	150,600	2,221	138,250	הגידול בנכסים השוטפים בתקופת הדוח נובע מעליה ביתרות המוזמנים ושווי המוזמנים בעקבות הנפקת אגרות חוב (סדרה א') בחברה אשר הושלמה בחודש פברואר 2025 בהיקף של כ 59 מ' ש"ח (נטו מעמלות הנפקה).
נכסים לא שוטפים	72,734	36,166	47,405	הגידול בנכסים שאינם שוטפים נובע בעיקרו מאיחוד לראשונה בתקופת הדוח של נכסי קבוצת רום אשר נמדדו בשווים ההוגן (לרבות מוניטין) וסך השפעתם המצרפית הינה כ 25 מ' ש"ח.
סה"כ נכסים	223,334	38,387	185,654	
התחייבויות שוטפות	121,586	21,591	119,760	יתרת ההתחייבויות השוטפות מורכבת בעיקרה מאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים ואחרים בסך כ 42 מ' ש"ח והתחייבות למתן שירותי בניה בסך כ 35 מ' ש"ח. כמו כן החברה מכירה בהתחייבויות בגין רכישת חברות בנות בסך כ 18 מ' ש"ח.
התחייבויות לא שוטפות	69,248	1,069	23,904	יתרת ההתחייבויות שאינן שוטפות בעיקרה את יתרת אגרות חוב (סדרה א') בסך כ 58 מ' ש"ח. כמו כן קיימת יתרת עתודה למס נדחה בסך 10 מ' ש"ח שנוצרה בצירופי העסקים של קבוצת GLM בשנת 2024 וקבוצת רום בשנת 2025.
סה"כ התחייבויות	190,834	22,660	143,664	
סה"כ הון	32,500	15,727	41,990	הקטיון בהון המאוחד בתקופת הדוח נובע בעיקרו מההפסד החשבונאי המאוחד בתקופה בסך כ 14 מ' ש"ח, בנטרול השפעת זכויות שאינן מקנות שליטה שהתווספו להון החברה המאוחד בגין רכישת קבוצת רום בסך כ 5 מ' ש"ח.
סה"כ התחייבויות והון	223,334	38,387	185,654	

להלן יוצגו סעיפי הדוח על הרווח הכולל בהתאם לדוחות הכספיים, וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
הכנסות משירותי בניה ומכירת דירות	11,751	-	-	החל משנת 2025 מכירה החברה לראשונה בהכנסות משירותי בניה ומכירת דירות במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי בדגש על התחדשות עירונית. בתקופת הדוח נרשמו הכנסות מפעילותה של החברה המאוחדת GLM בגין מכירת דירות והתקדמות בשלבי הבניה בפרויקטים ברמת גן (רח' הרב חבה) ובת ים (רח' ארלוזורוב). ההכנסות בתקופת הדיווח מושפעות בעיקר משיעור התקדמות הבניה ומכמות הדירות שנמכרו בתקופה.
הכנסות מפעילות טכנולוגיה	239	765	1,900	החל מתום שנת 2024 החליטה הנהלת החברה להקפיא את פעילותה בתחום הטכנולוגיות בנדל"ן. משכך, הכנסותיה (והוצאותיה) של החברה בתחום פעילות זה פחתו בצורה משמעותית. החברה אינה יוזמת תהליכי מכירה בשנת 2025 וההכנסות שנרשמו בתקופת הדוח הינן פירות פעילות עבר.
סה"כ הכנסות	11,990	765	1,900	
עלויות שירותי בניה ומכירת דירות	11,666	720	1,752	הגידול בשנת 2025 נובע מאיחוד פעילותה של החברה המאוחדת GLM וכולל עלויות מפרויקטים בהקמה בגינם נרשמה הכרה בהכנסה. כמו כן, בשנת 2024 נרשמו עלויות המתייחסות לשלבי הייזום הראשוניים של פרויקטים שבנייתם טרם החלה ועפ"י כללי החשבונאות נדרשים להירשם כהוצאה ברווח או הפסד במועד היווצרותם.
רווח גולמי	324	45	148	הרווח הגולמי של החברה מפעילותה בתחום הנדל"ן כולל השפעת הפחתת עודפי עלות בגין צבר פרויקטים בסך כ 1.5 מ' ש"ח שנוצרו במועד צירוף העסקים של קבוצת GLM. שיעור הרווח הגולמי מההכנסות בתקופת הדוח בנטרול השפעת עודפי עלות ועלויות שאינן ישירות לפרויקטים שבגינן מוכרות הכנסות הינו כ 16%.
הוצאות הנהלה וכלליות	9,030	4,169	7,162	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות לעומת תקופות ההשוואה, תואם את הגידול בהיקף פעילותה של החברה, בדגש על פעילותה המרכזית בתחום המיזוגים והרכישות בתחום ההתחדשות העירונית ופעילות הייזום בחברה עצמה ובחברות מאוחדות.
הוצאות מכירה ושיווק	712	2,629	5,630	ראה פירוט הכנסות מפעילות טכנולוגיה לעיל.
הוצאות מחקר ופיתוח	-	1,331	2,805	ראה פירוט הכנסות מפעילות טכנולוגיה לעיל.
הפסד תפעולי לפני מימון ואחרות	(9,418)	(8,084)	(15,449)	
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(2,665)	227	38	הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה א') במהלך חודש פברואר 2025 בהיקף של כ-62.5 מ' ש"ח ע.נ.. הוצאות המימון כוללות ריבית בגין אגרות החוב בסך של כ-1.9 מ' ש"ח ועלויות מימון נוספות בחברות הפרויקטים בהן ריבית בגין התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-1 מ' ש"ח (אשר נמדד ע"פ כללי חשבונאות IFRS) והוצאות ריבית ומימון נוספות. כמו כן, החברה פועלת לנצל את יתרות המזומנים החופשיות ומקפידה להשקיע אותן מעת לעת בפקידונות נושאי ריבית אשר הניבו לחברה כ-0.8 מ' ש"ח בתקופת הדוח.
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלת בשיטת השווי המאזני	(2,533)	9,512	5,458	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברת פרופדו קרסו וחברות מקבוצת GLM. בשנת 2024, במסגרת עסקת רכישת חברת יושפה על ידי חברת פרופדו קרסו, הוכר רווח מרכישה במחיר הזדמנותי בסך של כ-11.7 מ' ש"ח (חלק החברה). בתקופת הדוח נכללו הפסדי אקוויטי מפעילות פרופדו קרסו בסך של כ-2.5 מ' ש"ח כאשר כ-0.5 מ' ש"ח נבעו מחלק החברה בהפסד השוטף של פרופדו קרסו וכ-2 מ' ש"ח בגין הפחתת עודפי עלות שיוחסו לצבר פרויקטים קיים במועד רכישת יושפה בשנת 2024.
רווח (הפסד) לפני מס	(14,616)	1,655	(9,953)	
סה"כ רווח (הפסד) נקי	(14,111)	1,657	(9,976)	
חלק הבעלים של החברה האם	(12,115)	1,967	(9,479)	
חלק זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,996)	(310)	(497)	

להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה ושינויים שחלו בהם בהתאם לדוחות הכספיים של החברה :

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(29,224)	(7,225)	(15,357)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת שימשו בעיקר להשקעות במלאי הפרויקטים של החברה וירידה מקדמות מלקוחות ובהתחייבויות למתן שירותי בנייה.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) שימשו לפעילות השקעה	(786)	(20,532)	(13,469)	תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות השקעה שימשו בעיקר להעמדת הלוואה לחברה כלולה (פרופדו קרסו) בסך כ 4.2 מ' ש"ח, השקעת יתרות נזילות בניי"ע בסך כ 1.6 מ' ש"ח. כמו כן, נפרעו פקדונות מוגבלים בסך כ 5 מ' ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	44,876	21,150	38,208	תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות מימון, נבעו בעיקר מגיוס אגרות חוב (סדרה א') בתקופה בסך כ 58 מ' ש"ח. תזרימי המזומנים ששימשו לפעילות המימון שימשו בעיקר לפרעון ההון בחברה בת השייך לבעלי מניות המיעוט ופרעון הלוואות לזמן קצר נטו בסך כ-9 מ' ש"ח.
השפעת תנודות בש"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	42	(162)	65	
סה"כ עליה במזומנים ושווי מזומנים	14,908	(6,769)	9,447	

9. **מקורות מימון ואשראי בר דיווח**

מקורות מימון

נכון למועד הדוח, החברה מממנת את פעילותה ממקורות עצמיים (הכנסות החברה), מסגרות אשראי וגיוס הון וחוב. להלן פילוח מקורות המימון של החברה :

סעיף	נתונים ליום 30 ביוני 2025		נתונים ליום 30 ביוני 2024		נתונים ליום 31 בדצמבר 2024	
	אלפי ש"ח	% המאזן	אלפי ש"ח	% המאזן	אלפי ש"ח	% המאזן
הון	32,500	15%	15,727	41%	41,990	23%
התחייבויות לזמן ארוך	69,248	31%	1,069	3%	23,904	12%
התחייבויות לזמן קצר	121,586	54%	21,591	56%	119,760	65%
סה"כ	223,334	100%	38,387	100%	185,654	100%

היקפן הממוצע בשנת הדיווח של הלוואות לזמן ארוך, קצר ואשראי מספקים ולקוחות

למועד הדוח, אשראי לזמן ארוך הקיים בחברה הינו בגין אגרות חוב בלבד וללא אשראי בנקאי. סך יתרת אגרת החוב ליום 30 ביוני 2025 הינו כ 57.8 מיליוני ש"ח. יתרת האשראי מספקים הממוצעת לסוף חודש במהלך תקופת הדוח הייתה כ-1,102 אלפי ש"ח. בתחום הנדל"ן היזמי החברה שואפת לימי אשראי גבוהים בטווח של 60-90 יום.

אשראי בר דיווח

לפרטים על הסכמי הלוואה העולים בגדר אשראי בר דיווח כהגדרת המונח בעמדת הסגל של רשות ניירות ערך (מספר 104-15 : אירוע אשראי בר דיווח), ראו סעיף 14 לפרק א לדוח התקופתי.

להלן פרטים על הסכמי מימון מהותיים מאוד נוספים (לרבות הסכמי הלוואה שהוארכו בתקופת הדוח) המהווים אשראי בר דיווח:

הצדדים	סכום ההלוואה	מועד נטילת ההלוואה	יתרת קרן באלפי ש"ח ליום 30/6/2025	שיעור הריבית	מועדי פירעון הריבית והקרן	ביטחונות	התחייבויות אחרות
<u>הלוואה:</u> <u>יושפה המלווה:</u> <u>תאגיד מממן המוחזק על ידי חברת ביטוח</u>	מסגרת אשראי של 40 מיליון ש"ח	23/3/2025	26,000	ריבית שנתית קבועה בשיעור פריים + 3%, אך לא פחות משיעור שנתי של 6%. ריבית הפרה וריבית פיגורים: הסכם ההלוואה כולל מנגנון מקובל לתוספת ריבית פיגורים במקרה בו הלווה לא יפרע איזה סכום מההלוואה במועד הפירעון, בשיעור הריבית התעריפית המירבית על אשראי בגין חריגה בחח"ד עסקי / מסחרי כפי הקבוע בבנק לאומי לישראל בע"מ במועד הרלבנטי. בנוסף, הסכם ההלוואה כולל מנגנון לתוספת ריבית הפרה בשיעור שנתי של 2%, במקרים בהם חלה עילה לפירעון מיידי (שאינה אי פירעון סכום מההלוואה במועד הפירעון, שבה תתווסף ריבית פיגורים כאמור לעיל).	תשלומי הריבית ישולמו פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר החל ממועד המשיכה הראשונה. קרן ההלוואה תשולם בתשלום אחד בתום 36 חודשים ממועד המשיכה הראשונה. פירעון מוקדם: הלווה רשאי לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם ללא תשלום עמלה או עלות בהודעה בת 30 יום מראש, במועד תשלום ריבית, בכפוף לתנאים שנקבעו.	ערבויות, יחד ולחוד, עצמאיות ונפרדות, לקיום כל התחייבויות הלווה מכוח הסכם ההלוואה, של כל אחד מבין פרופדו קרסו בע"מ ("פרופדו קרסו") ובעלי המניות הודעה על כוונה על כך, אם לדעת המלווה חל שינוי מהותי לרעה במצב הלווה והלווה לא הניח את דעתו של המלווה כי השינוי אינו מהותי בתוך 30 ימים; ניהול הליך פלילי (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) נגד הלווה או אחד מבעלי מניותיו (לרבות בשרשור) או מנהליו שלדעת המלווה עלול לפגוע ביכולתו לעמוד בהתחייבויותיו; פגמים בכתבי הערבות. מגבלת חלוקה: הלווה לא תשלם לבעלי המניות בה דיבינדנד אלא באישור המלווה מראש.	

למעט העברת מניותיהם של חלק מבעלי המניות בלווה שינבעו מממוש אופציות (בהתאם להוראות הסכם מכירת המניות והסכם האופציות מיום 28 במרץ 2024 עליו דיווחה החברה במסגרת רכישת החזקותיה ביושפה באמצעות פרופדו קרסו).

הצדדים	סכום ההלוואה	מועד נטילת ההלוואה	יתרת קרן באלפי ש"ח ליום 30/6/2025	שיעור הריבית	מועדי פירעון הריבית והקרן	ביטחונות	התחייבויות אחרות
הלוואה: פרופדו קרסו המלווה: חברת אשראי חוץ בנקאי	55 מיליון ש"ח	28/3/2024 (ביום) 25/3/2025 מומשה אופציה להארכת מועד פירעון (ההלוואה)	55 מיליון ש"ח	ריבית שנתית בשיעור פריים + 2% בתוספת עמלת הקצאה שנתית של 0.5%	תשלומי הריבית ישולמו בארבעה תשלומים שווים בימים 28 ביוני 2025, 28 בספטמבר 2025, 28 בדצמבר 2025 ו- 27 במרץ 2026. קרן ההלוואה תשולם עד ליום 27/3/2026, אולם לפרופדו קרסו אפשרות להארכת מועד הפירעון לתקופה נוספת בת 12 חודשים, לפי שיקול דעתה.	ערבות ביחד ולחוד של החברה וקרסו, ושעבוד קבוע על החזקותיה של פרופדו קרסו ביושפה.	הסכם ההלוואה כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואה הכוללות בין היתר: אי עמידה בפירעון חובותיה ו/או פיגור בתשלומיה של הלוואה כלפי המלווה; קבלת החלטה בדבר שינוי מבנה (כהגדרת המונח בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]) בלווה על ידו; שינוי בהחזקות שכתוצאה ממנו קרסו תחזיק פחות מ-50% בלווה (למעט עצם קיומן של אופציות שטרם מומשו) ללא הסכמת המלווה; שינוי בהחזקות שכתוצאה ממנו הלווה תחזיק פחות מ-49% מיושפה; הגשת בקשת פירוק, כינוס או הקפאת הליכים (או הליך חדלות פירעון אחר) שלא בוטלה תוך 45 ימים; ניתן או עומד להינתן צו כינוס או פירוק או בגין הליך חדלות פירעון אחר ללווה; הטלת עיקול או פעולת הוצאה לפועל בסכום העולה על 1 מיליון ש"ח כנגד הלווה שלא בוטלה תוך 45 ימים; הרעה במצבה הפיננסי של קרסו בהתאם לאמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב (סדרה א) שלה; שינוי מהותי לרעה בלווה או ניהול עסקיו באופן שלדעת המלווה עלולים לסכן את פירעון ההלוואה; הטלת עיקולים על זכויות יושפה במלמעלה מ-25% מהפרויקטים שלה שלא בוטלו תוך 45 ימים.

לפרטים בדבר סדרת אגרות חוב (סדרה א) של החברה, המהווה אשראי בר דיווח, ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב).

יצוין כי החברה ערבה להתחייבויות חברות מאוחדות וחברות כלולות, ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבויותיהן כלפי תאגידים מממנים.

אמות מידה פיננסיות ומגבלות בנטילת אשראי מהותי

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה במסגרת שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א) ראה חלק רביעי לדוח זה (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב).

הון חוזר

נכון ליום 30 ביוני 2025 ההון החוזר (נטו) החיובי של החברה הינו כ-29 מיליוני ש"ח, וכן הון חוזר (נטו) חיובי לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-13 מיליוני ש"ח.

סימני אזהרה

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך בפעילות שוטפת. יחד עם זאת, לחברה במאחד הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים. דירקטוריון החברה דן במצב נזילותה של החברה והגיע לכלל מסקנה כי אין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה הכספיים המאוחדים כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת לאחר שסקר את תזרים המזומנים החוזי של החברה והשתכנע כי מקורות המימון הקיימים של החברה ישמשו את החברה לפעילותה השוטפת ולשם פירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות במועדן, ובכלל זה:

- א. לחברה במאחד הון חוזר חיובי וכן הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
- ב. לחברה ולחברות הבנות והכלולות יכולת גיוס חוב עצמאית לצורך מימון פעילותן השוטפת, לרבות מסגרות אשראי בלתי מנוצלות.
- ג. לחברה הצעות להעמדת מימון סולו מגופים מממנים בהיקף של 25 מיליון ש"ח והצעה נוספת בסך של 10 מיליון ש"ח (כפוף לאישורי וועדות השקעות).
- ד. החברה גייסה בחודש פברואר 2025 אגרות חוב בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, בהיקף של כ-59 מיליון ש"ח נטו. למועד הגשת הדוח לחברה יתרת נזילות מספקת לצורך עמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

לפיכך, ליום 30 ביוני 2025 לא מתקיימים סימני אזהרה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)14 לתקנות הדוחות.

ההערכות, ההנחות והאומדנים של החברה בדבר צרכי המימון החזויים של הקבוצה ובדבר מקורות הפירעון שישמשו למימון תכניות ההנהלה כאמור לעיל לרבות יכולת גיוס חוב נוסף ומימוש הצעות להעמדת מימון שקיבלה החברה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על תוכניות העבודה של החברה לתאריך הדוח וכן על הערכות החברה ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה, והם עשויים להשתנות כתלות בגורמים חיצוניים, כגון עמידת החברה וחברות הקבוצה בדרישות הגורמים המממנים. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים אשר אינם בשליטתה של החברה ואשר התממשותם אינה וודאית. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה בדבר מקורות המימון של החברה המפורטים לעיל. בנוסף, גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אלה המתוארים בפסקת מצפ"ע שבסיפא נספח א לדוח הדירקטוריון להלן ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 18 לפרק א לדוח התקופתי עשויים אף הם לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

חלק שני – היבטי ממשל תאגידי

10. **מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות**
נכון למועד הדוח לא נקבעה על-ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות ולא קיימות התחייבויות למתן תרומות בתקופות עתידיות.
11. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**
האורגנים המוסמכים בחברה קבעו כי המספר המזערי הנדרש בדירקטוריון החברה של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ("מומחיות"), הוא שניים (לרבות דירקטורים חיצוניים), וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד הדוח, הדירקטורים דורון דודוביץ, פלג דודוביץ, מתי סמימי גולן (דח"צ) ורבקה גור (דח"צ) הם דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.
12. **דירקטורים בלתי תלויים**
תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בחברה. למועד הדוח, מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים: מר מתי סמימי גולן וגב' ורבקה גור, וכן דירקטורית אחת בלתי תלויה: הגב' שרון בן צבי.
13. **פטור מצירוף דוח וחוות דעת רואה חשבון מבקר בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**
כאמור לעיל, החברה היא "תאגיד קטן", כמשמעות מונח זה בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. בהתאם ובמסגרת ההקלה לתאגידי קטנים הקבועה בתקנה 5ד(4)(א) לתקנות הדוחות, החברה פטורה מהחובה לפרסם דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון המבקר של החברה בקשר עם חוות דעתו בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.
כמו-כן, בהתאם להוראות תקנה 9ב(1ג) לתקנות הדוחות, הוראותיה של תקנה 9ב(ג) לתקנות הדוחות (על-פיה יש לצרף לדוחותיה השנתיים של חברה את חוות דעתו של רואה החשבון המבקר שלה בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ובדבר חולשות מהותיות שהוא זיהה בבקרה זו) לא יחולו על חברה שטרם חלפו חמש (5) שנים מעת שנעשתה תאגיד מדווח (למעט בקורות מקרים מסוימים שנקבעו באותה תקנה).
14. **מבקר פנימי**
לפרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד בהתאם לתקנה 10(ב)(11) והתוספת הרביעית לתקנות הדוחות, ראו סעיף 13 לפרק ב לדוח התקופתי.

חלק שלישי – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

15. **אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

למידע בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו סעיף 5 לעיל וביאור 5 לדוחות הכספיים.

16. **הערכות שווי**

להלן פרטים בהתאם לתקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ביחס להערכת שווי מהותיות / מהותיות מאוד אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים:

זיהוי נושא הערכת השווי	הקצאת עלות רכישת מניות ארעית (PPA) במסגרת רכישת מניות והשקעה בגי אל אמ ישראל יזמות נדל"ן בע"מ	הקצאת עלות רכישת מניות ארעית (PPA) במסגרת רכישת מניות והשקעה בקבוצת רום																																																			
עיתוי הערכת השווי	19 במרץ 2025	30 ביוני 2025																																																			
שווי בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (באש"ח)	ל.ר.	ל.ר.																																																			
שווי בהתאם להערכת השווי (באלפי ש"ח)	42,008*	19,727																																																			
זיהוי מעריך השווי	בטא פייננס צ.י.ש. בע"מ																																																				
השכלה	רו"ח יניב אבדי הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, רו"ח ותואר שני במנהל עסקים בהתמחות במימון וחשבונאות.																																																				
ניסיון בביצוע הערכות שווי דומות לצרכים חשבונאיים	רו"ח יניב אבדי בעל ניסיון של מעל ל-15 שנים בהערכות שווי של חברות ציבוריות ופרטיות כאחד, חוות דעת להוגנות עסקה, הערכות שווי מניה (A409), הקצאת עלות רכישת (PPA), הערכות שווי ESOP ומכשירים פיננסיים מורכבים, בדיקת היתכנות כלכלית ואנליזה תמחירית לפרויקטים ועוד.																																																				
תלות מעריך השווי במזמין הערכת השווי	אין																																																				
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	אין																																																				
ההנחות שעמדו בבסיס הערכת השווי	להלן ההנחות המרכזיות בדבר שיעורי ההיוון ומקדמי הודאות בהתאם לסטאטוס התכנוני של כל פרויקט:	להלן ההנחות המרכזיות בדבר שיעורי ההיוון ומקדמי הודאות בהתאם לסטאטוס התכנוני של כל פרויקט:																																																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>הנחות מפרויקטים</th><th>שיעור היוון</th><th>ודאות</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>בביצוע</td><td>11%</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>ערב ביצוע (עבר ועדה)</td><td>12%</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)</td><td>13%</td><td>90%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)</td><td>14%</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)</td><td>16%</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תבי"ע מאושרת</td><td>18%</td><td>0%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)</td><td>18%</td><td>0%</td></tr> </tbody> </table>	הנחות מפרויקטים	שיעור היוון	ודאות	בביצוע	11%	100%	ערב ביצוע (עבר ועדה)	12%	100%	פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)	13%	90%	פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)	14%	80%	פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)	16%	50%	פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תבי"ע מאושרת	18%	0%	פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)	18%	0%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>הנחות מפרויקטים</th><th>שיעור היוון</th><th>ודאות</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>בביצוע</td><td>12%</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>ערב ביצוע (עבר ועדה)</td><td>13%</td><td>100%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)</td><td>14%</td><td>90%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)</td><td>15%</td><td>80%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)</td><td>17%</td><td>50%</td></tr> <tr> <td>פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תבי"ע מאושרת</td><td>19%</td><td>35%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> <tr> <td>פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ)</td><td>0%</td><td>0%</td></tr> </tbody> </table>	הנחות מפרויקטים	שיעור היוון	ודאות	בביצוע	12%	100%	ערב ביצוע (עבר ועדה)	13%	100%	פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)	14%	90%	פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)	15%	80%	פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)	17%	50%	פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תבי"ע מאושרת	19%	35%	פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)	0%	0%	פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ)	0%	0%
הנחות מפרויקטים	שיעור היוון	ודאות																																																			
בביצוע	11%	100%																																																			
ערב ביצוע (עבר ועדה)	12%	100%																																																			
פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)	13%	90%																																																			
פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)	14%	80%																																																			
פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)	16%	50%																																																			
פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תבי"ע מאושרת	18%	0%																																																			
פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)	18%	0%																																																			
הנחות מפרויקטים	שיעור היוון	ודאות																																																			
בביצוע	12%	100%																																																			
ערב ביצוע (עבר ועדה)	13%	100%																																																			
פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)	14%	90%																																																			
פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)	15%	80%																																																			
פרויקטים בוודאות נמוכה (בתכנון, יש רוב נדרש)	17%	50%																																																			
פינוי בינוי עם רוב נדרש, ללא תבי"ע מאושרת	19%	35%																																																			
פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ מתקדם)	0%	0%																																																			
פרויקטים ללא רוב נדרש (מו"מ)	0%	0%																																																			

לפרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ביחס לעבודת הקצאת עלות רכישת מניות (PPA) במסגרת רכישת שליטה בחברת יושפה, אשר מהווה הערכת שווי מהותית מאוד וצורפה לדוח התקופתי, ראה בחלק ב – דוח הדירקטוריון אשר נכלל בדוח התקופתי.

*במהלך תקופת המדידה עובר לצירוף העסקים שבוצע בשנת 2024, עדכנה החברה את עבודת הקצאת עלות הרכישה. בעקבות עדכון ההערכות בוצעו התאמות לא מהותיות בספרי החברה, אשר עודכנו רטרואקטיבית ליום הרכישה. התאמות כללו עדכון שווי הוגן של נכסים והתחייבויות בסכומים שאינם מהותיים וסיווגים מאזניים בלבד.

17. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה כאמור בתקנה 38 לתקנות הדוחות נכללים בדוח זה בדרך של הפניה לדיווח מיידי של החברה, המתפרסם בד בבד לפרסום דוח זה.

חלק רביעי – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

18. אגרות חוב (סדרה א)

אגרות חוב (סדרה א)	
מועד הנפקה מקורי	17 בפברואר 2025
שווי נקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	62,586,000
שווי נקוב ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	62,586
האם הסדרה מהותית כהגדרתה בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות	כן
סכום הריבית שנצברה ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	1,926
שווי הוגן בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	59,762
שווי בבורסה ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח)	60,740
סוג ושיעור הריבית	6.75%, קבועה.
מועדי תשלומי הקרן הנותרים	אגרות החוב (סדרה א) תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן.
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל).
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אין
האם ניתנות להמרה	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, כמפורט בסעיף 9.2 לשטר הנאמנות שנחתם ביום 13 בפברואר 2025 בין החברה לנאמן אגרות החוב (סדרה א).
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות	לא רלוונטי

פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב

שם חברת הנאמנות: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, שם האחראי על הסדרה: עו"ד הגר שאול, פרטי ההתקשרות: טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222, דוא"ל: hagar@rpn.co.il, כתובת: יד חרוצים 14, תל אביב.

דירוג אגרות החוב

אגרות החוב (סדרה א) אינן מדורגות.

עמידה בהתחייבויות לפי שטר הנאמנות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר נאמנות של אגרות החוב (סדרה א) ולא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.

התחייבויות נוספות מכוח שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א)

1. התחייבות לאי יצירת שעבודים (שעבוד שלילי)

כל עוד אגרות החוב (סדרה א) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש, בהחלטה מיוחדת.

2. הרחבת סדרה

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף 7 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה א).

3. אמות מידה פיננסיות

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה כמפורט להלן:

פירוט בדבר אופן עמידת החברה באמת המידה הפיננסית למועד הדוח	אמת המידה הפיננסית
ההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 32.5 מיליון ₪ < 20 מיליון ₪	ההון העצמי המאוחד לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח. "הון עצמי מאוחד", משמעו: סך ההון המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) האחרונים של החברה, בתוספת הלוואות בעלים (קרן בלבד) אשר הועמדו עד למועד הבדיקה הרלוונטי שנקבע בתנאיהן (קרן וריבית) שהן נחותות לאגרות החוב (סדרה א) (קרי, שמועד פרעון (קרן וריבית) לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב וכן במקרה של פירוק החברה ייפרעו (קרן וריבית) לאחר פירעון אגרות החוב במלואן), וכן שטרי הון.
החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	לאור האמור, החברה עומדת נכון למועד פרסום דוח זה באמת המידה הפיננסית המפורטת לעיל.

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א).

חברי הדירקטוריון וההנהלה מביעים הערכה רבה לציבור העובדים של החברה ומנהליה.

פלג דודוביץ

דירקטור ומנכ"ל

דורון דודוביץ

יו"ר הדירקטוריון

רמת גן, 28 באוגוסט 2025

נספח א לדוח הדירקטוריון – גילוי חציוני בדבר נדל"ן יזמי

הטבלאות שבנספח זה להלן כוללות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 אשר מתבסס על מידע הקיים בידי החברה במועד זה ונסמך על אומדנים של החברה ועל בסיס ניסיונה המצטבר. הערכות אלו עלולות שלא להתקיים או להשתנות בשל מכלול נסיבות ובכללן תנאי השוק, עיכובים רגולטוריים ונוספים בלוחות הזמנים, שינויים במחירי התשומות, הפרת התחייבויות מצד צדדים שלישיים או גורמים נוספים שאינם בשליטתה של החברה לרבות אילה המתוארים שבפסקת מצפ"ע שבסיפא נספח א לדוח הדירקטוריון להלן ו/או התממשות אילו מגורמי הסיכון שבסעיף 18 לפרק א לדוח התקופתי. כן יובהר כי מחירי המכירה המובאים בטבלאות שלהלן הינם מחירי המכירה הממוצעים החוזיים, ואולם הם לא מביאים לידי ביטוי רכיבים דוגמת פריסות תשלומים (כגון 20%-80%), פטור מהצמדה למדד ועוד.

1. למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת מספר פרויקטים בהיקפים ובשלבי ייזום שונים, כמפורט בטבלאות שלהלן (הנתונים ליום 30 ביוני 2025) ¹²

ריכוז צבר הפרויקטים לפי סטטוס תכנוני

סטטוס הפרויקט	מספר פרויקטים	יח"ד לשיווק	רווח גולמי שנותר להכיר (חלק החברה אלפי ש"ח)	עודפי הפרויקטים (חלק החברה אלפי ש"ח)
בביצוע	7	127	70,529	97,007
לאחר החלטת ועדה	22	282	232,716	246,854
לאחר קבלת תוקף לתב"ע	14	445	280,594	307,340
בתהליך הוצאת תוכנית	15	2,531	854,208	1,063,372
סה"כ	58	3,385	1,438,047	1,714,574

¹² מס' הפרויקטים וכמות יח"ד מתייחסים לפעילות כלל הקבוצה, לרבות חברות בנות וחברות כלולות. הצבר כולל פרויקטים בשלבי ביצוע ו/או לאחר קבלת החלטות ועדה ו/או בהליכי תכנון ו/או רישוי לאחר השגת רוב חוקי (למעט פרויקט אחד המצוי בשלב חתימות מתקדם, טרם רוב חוקי). חלק פרופדו הנו חלק אפקטיבי בהכנסות וברווחים בשרשור תחת הנחת מימוש אופציות: (1) לעליה בשרשור ל-50% בקבוצת יושפה (שעלותה מוערכת על-ידי החברה בסך של כ-25 מ' ש"ח, חלק פרופדו), (2) לעליה בשרשור ל-100% בחברת GLM (שעלותה מוערכת על ידי החברה בסך של כ-20 מ' ש"ח) וכן (3) לעליה בשרשור ל-100% בחברות קבוצת רום (שעלותן תוערכנה בעת מועד המימוש בניכוי 20% משווי המניות הנרכשות). עודפים מתייחסים לעודפים ברמת הפרויקטים, לפני החזרי אג"ח והתחייבויות שאינן פרויקטליות, הוצאות מטה, מס חברות וכו'. להערכת החברה ובהתאם לתכנית עבודתה, ההון העצמי שיידרש לטובת מימון פרויקטים בצבר יועמד באמצעות עודפי פרויקטים קודמים בצבר.

פרויקטים בביצוע

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	יח' שנמכרו	שיעור מכירות	שיעור ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (100%) אלפי ש"ח	עלות המכר (100%) אלפי ש"ח	רווח גולמי (100%) אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי מהכנסות	רווח גולמי שנותר להכיר (100%) אלפי ש"ח	חלק החברה ברווח הגולמי שנותר להכיר (אלפי ש"ח)	חלק החברה	חלק הפרויקט בעודפי החברה (אלפי ש"ח)
זכרון יעקב 11	תל אביב	תמ"א 38/2	22	11	11	10	91%	96%	2025	55,000	63,383	44,694	18,689	29%	4,161	50%	2,080	9,847
מרים החשמונאית 22-24	תל אביב	תמ"א 38/2	30	15	15	10	67%	48%	2027	59,000	97,580	71,054	26,526	27%	22,089	50%	11,045	14,195
פראנקל 8	תל אביב	קומבינציה	8	-	8	7	88%	83%	2025	36,000	47,643	32,788	14,855	31%	2,463	37.5%	924	4,163
הרב חבה 23	רמת גן	תמ"א 38/2	24	8	16	16	100%	92%	2025	48,000	37,339	29,119	8,220	22%	631	100%	631	7,037
פינלס 10	תל אביב	תמ"א 38/2	26	11	15	11	73%	22%	2027	57,000	69,937	52,470	17,467	25%	17,111	50%	8,556	10,055
ארלוזורוב 5-7	בת ים	תמ"א 38/2	72	24	48	16	33%	5%	2027	20,000	144,097	111,655	32,442	23%	30,790	100%	30,790	37,588
סמאטס 20	תל אביב	תמ"א 38/2	29	15	14	6	43%	12%	2027	59,000	96,453	63,115	33,338	35%	33,007	50%	16,504	14,122
סה"כ			211	84	127	76					556,433	321,979	151,537				70,529	97,007

פרויקטים לאחר החלטת ועדה (היתר בתנאים)

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	יח"ד שנמכרו	שיעור מכירות	צמי תחילת ביצוע	צמי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (100%, אלפי ש"ח)	עלות המכר (100%, אלפי ש"ח)	רווח גולמי (100%, אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק החברה	חלק החברה ברווח הגולמי (אלפי ש"ח)	חברה בעודפי הפרויקט
בני חביאים	רמת גן	תמ"א 38/2	36	12	24	-	-	2025	2028	28,000	68,689	49,658	19,031	27.7%	100%	19,031	20,022
זלוציסקי 4	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	10	-	-	2025	2028	59,000	60,263	41,037	19,225	31.9%	50%	9,613	9,922
רמז 27	תל אביב	תמ"א 38/2	24	14	10	1	10.0%	2025	2028	55,000	64,746	48,216	16,529	25.5%	50%	8,265	8,816
סוטין 10	תל אביב	תמ"א 38/2	22	12	9	2	22.2%	2025	2028	57,000	66,424	47,560	18,863	28.4%	50%	9,432	9,813
הירקון 146	תל אביב	תמ"א 38/2	25	15	10	-	-	2025	2028	73,000	84,763	61,926	22,837	26.9%	50%	11,418	11,779
ליפסקי 11	תל אביב	תמ"א 38/2	27	15	12	-	-	2026	2029	52,000	87,770	64,679	23,091	26.3%	50%	11,545	12,688
קוסובסקי-36-38	תל אביב	תמ"א 38/2	52	24	28	-	-	2025	2028	52,000	140,222	105,008	35,214	25.1%	50%	17,607	19,160
זלוציסקי 10	תל אביב	תמ"א 38/2	26	12	14	-	-	2026	2029	48,000	66,085	48,460	17,625	26.7%	50%	8,812	9,856
זבוטינסקי 15	גבעתיים	תמ"א 38/2	38	17	21	-	-	2025	2029	35,000	75,855	54,344	21,511	28.4%	100%	21,511	19,385
שטריקר 11	תל אביב	תמ"א 38/2	18	8	10	-	-	2026	2029	53,000	54,774	42,374	12,399	23%	50%	6,200	7,317
פרופסור שור 25	תל אביב	תמ"א 38/2	27	13	14	-	-	2027	2030	53,000	63,778	42,374	21,404	34%	50%	10,702	11,819
רמברנדט 6	תל אביב	תמ"א 38/2	15	8	7	-	-	2026	2029	51,000	49,057	36,551	12,506	25%	50%	6,253	7,084
בלוך 29	תל אביב	תמ"א 38/2	14	8	6	-	-	2027	2030	53,000	46,592	34,080	12,512	27%	50%	6,256	6,995
דוד ילין 3-1	תל אביב	תמ"א 38/2	29	16	13	-	-	2027	2030	53,000	85,548	63,534	22,014	26%	50%	11,007	11,995
בילטמור 6	תל אביב	תמ"א 38/2	16	8	8	-	-	2027	2030	54,000	63,604	48,229	15,375	24%	50%	7,687	8,838
זיבוטינסקי 99	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	16	-	-	2026	2029	49,000	77,727	57,593	20,134	25.9%	50%	10,067	11,640
רמז 24	תל אביב	תמ"א 38/2	28	16	12	-	-	2025	2028	53,000	62,028	48,818	13,210	21.3%	50%	6,605	8,061
בלוך 15	תל אביב	תמ"א 38/2	23	13	10	-	-	2026	2029	51,000	49,461	34,476	14,985	30.3%	50%	7,492	7,912
הלסינקי 17	תל אביב	תמ"א 38/2	24	13	11	-	-	2026	2029	50,000	72,817	51,619	21,197	29.1%	50%	10,599	11,361
בארי 5	תל אביב	תמ"א 38/2	41	24	17	-	-	2026	2029	52,000	100,968	75,634	25,334	25.1%	50%	12,667	13,434
המורד 3	גבעתיים	קומבני ציה	9	4	5	-	-	2026	2028	48,000	25,773	20,482	5,291	20.5%	100%	5,291	6,902
הרב חבה 21	רמת גן	תמ"א 38/2	26	11	15	-	-	2026	2029	35,000	45,004	30,349	14,655	32.6%	100%	14,655	12,055
סה"כ			570	287	282	3					1,511,946	1,107,002	404,944			232,716	246,854

פרויקטים בהליכי ייזום ותכנון

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (100%), אלפי ש"ח	עלות המכר (100%), אלפי ש"ח	רווח גולמי (100%), אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק החברה ברווח הגולמי	חלק החברה בעודפי הפרויקט
דר סטופ	נתניה	פינוי בינוי	132	32	100	2026	2030	25,000	306,364	228,805	77,559	25%	100%	93,393
הרבי מבכרך 37	תל אביב	קומבינציה	37	20	17	2027	2031	57,000	85,500	64,203	21,297	25%	100%	24,942
צביה לובטקין	תל אביב	פינוי בינוי	240	96	144	2027	2031	29,000	339,931	254,627	85,304	25%	100%	87,000
גביזון 3-5-7 הבוסם 72-74	תל אביב	פינוי בינוי	165	48	117	2028	2031	30,000	326,225	262,524	63,701	20%	100%	86,181
רש"י 22	תל אביב	קומבינציה	8	4	4	2027	2030	55,000	20,086	15,489	4,597	23%	100%	6,436
הרא"ה 239	רמת גן	תמ"א 38/2	23	9	14	2027	2030	32,000	35,452	25,848	9,604	27%	100%	9,885
מתחם אילת 72-74	חולון	פינוי בינוי	154	36	118	2028	2031	20,000	313,542	253,111	60,431	19%	50%	40,712
מתחם העם הצרפתי	רמת גן	פינוי בינוי	63	29	34	2029	2032	30,000	160,334	119,413	40,921	26%	50%	23,466
חובבי ציון 12-14	פתח תקווה	קומבינציה	30	9	21	2026	2029	28,000	53,218	42,078	11,140	21%	100%	14,099
הגדוד העברי 20+22	בת ים	חלופת שקד	50	32	18	2027	2030	29,000	80,028	59,118	20,910	26%	100%	22,316
אמיר 1-5	רמת גן	פינוי בינוי	56	20	36	2027	2030	35,000	114,255	85,024	29,231	26%	100%	31,448
מעפילי אגוז 71	תל אביב	פינוי בינוי	36	14	22	2028	2031	30,000	67,805	44,765	23,040	34%	100%	20,497
גורדון 39	גבעתיים	חלופת שקד	20	9	11	2029	2032	28,000	44,846	31,931	12,915	29%	100%	14,534
אוליפנט 9	תל אביב	חלופת שקד	25	16	9	2029	2032	58,000	39,791	26,732	13,059	33%	100%	10,251
קינג ג'ורג' 68	תל אביב	חלופת שקד	23	18	5	2029	2032	59,000	35,388	22,594	12,794	36%	100%	9,211
מתחם הרימון	רמת גן	פינוי בינוי	174	67	107	2029	2032	29,000	392,671	304,515	88,156	22%	50%	54,035
אנטיגונוס 3	תל אביב	תמ"א 38/2	22	11	11	2027	2030	53,000	63,205	47,827	15,377	24%	50%	8,838
פינסק	פתח תקווה	תמ"א 38/2	53	16	37	2030	2033	23,000	68,746	49,306	19,440	28%	100%	17,746
הדגנים	גבעתיים	תמ"א 38/2	55	23	32	2028	2031	39,000	95,037	66,058	28,979	30%	100%	27,037
דניאל 28	בת-ים	חלופת שקד	26	9	17	2029	2032	27,000	36,812	25,830	10,982	30%	100%	9,883
מתחם אלי כחן	הרצליה	תמ"א 38/2	47	18	29	2028	2031	30,000	106,922	77,672	29,250	27%	50%	17,037
מתחם בכור שטרית	נתניה	פינוי בינוי	92	24	68	2030	2033	22,000	201,627	160,354	41,274	20%	50%	27,988
שד' ירושלים	קריית ים	פינוי בינוי	1,240	200	1,040	2030	2033	15,000	1,233,077	954,381	278,696	23%	100%	338,829
אנטוקולסקי 13	תל אביב	תמ"א 38/2	18	8	10	2032	2035	49,000	51,220	37,704	13,515	26%	50%	7,747
בן גוריון	רמת גן	פינוי בינוי	84	24	60	2029	2032	31,000	174,000	126,000	48,000	28%	100%	49,050

פרויקט	עיר	סוג פרויקט	סה"כ יח"ד להקמה	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק	צפי תחילת ביצוע	צפי סיום ביצוע	מחיר למ"ר (ללא מע"מ)	הכנסות צפויות (100%), אלפי ש"ח	עלות המכר (100%), אלפי ש"ח	רווח גולמי (100%), אלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי מהכנסות	חלק החברה	חלק החברה ברווח הגולמי	חלק החברה בעודפי הפרויקט
שני אליהו	אשקלון	פינוי בינוי	896	128	768	2030	2033	16,000	816,000	693,600	122,400	15%	100%	122,400	226,440
בלפור 20 וארלוזורוב 3	בת ים	פינוי בינוי	117	42	75	2030	2034	30,000	186,864	126,147	60,717	32%	100%	60,717	50,645
קוסובסקי 14	תל אביב	תמ"א 38/2	28	12	16	2029	2031	60,000	84,000	63,300	20,700	25%	50%	10,350	10,200
גבעתי 53-57	רמת גן	תמ"א 38/2	54	18	36	2029	2031	28,000	137,034	106,887	30,147	22%	85%	25,625	30,867
סה"כ		סה"כ	3,968	992	2,976				5,669,979	4,375,844	1,294,136			1,134,802	1,370,713

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח (הנתונים בטבלה שלהלן מוצגים

לפי 100%) (כל הפרויקטים מלבד מהותיים מאוד)

שם הפרויקט	קריטריון	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	חציון 1 לשנת 2025	שנת 2024
זכרון יעקב 11, תל-אביב (חלק החברה האפקטיבי: 25.5%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	10	-	1
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	940	-	66
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	57,000	-	62,450
מרים החשמונאית 22-24, תל-אביב (חלק החברה האפקטיבי: 25.5%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	10	-	5
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,089	-	586
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	64,400	-	60,970
פראנקל 8, תל-אביב (חלק החברה האפקטיבי: 18.375%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	7	-	1
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,039	-	119
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	36,200	-	35,550
הרב חבה 23, רמת-גן (חלק החברה האפקטיבי: 49%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#) (כלל הדירות בפרויקט נמכרו)	16	-	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	1,220	-	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	1328,500	-	-
פינלס 10, תל-אביב (חלק החברה האפקטיבי: 25.5%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	10	1	4
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	636	77	229
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	59,900	56,800	60,650
רמז 27, תל-אביב (חלק החברה האפקטיבי: 25.5%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	1	1	-
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	57	57	-
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	55,750	55,750	-
סוטין 10, תל-אביב (חלק החברה האפקטיבי: 25.5%)	מספר חוזים שנחתמו בתקופה (#)	2	1	1
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה (מ"ר)	214	131	83
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (באלפי ש"ח) ללא מע"מ	57,411	57,575	57,150

¹³ מרבית הדירות נמכרו בשנים 2020-2021.

3. פרויקטים מהותיים מאוד

3.1. ארלוזורוב – פרויקט בהקמה (כל הנתונים בטבלאות שלהלן מוצגים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי: 49%)

3.1.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	חציון 1 לשנת 2025	קריטריון
1,485	1,834	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
9,845	10,085	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
818	4,481	עלויות מצטברות בגין בניה
340	340	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
12,488	16,740	סה"כ עלות מצטברת
12,488	16,740	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
13,017	11,936	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
79,850	79,336	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
92,867	91,272	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	5.09%	שיעור השלמה (כספי) לא כולל קרקע
2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

* לא כולל עלויות קרקע קומבינציה בסך של כ-33,954 אלפי ש"ח.

3.1.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	חציון 1 לשנת 2025	קריטריון
10	-	יחידות דיור (#)
1,151	-	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
24,567	-	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
16	16	יחידות דיור (#)
1,714	1,714	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
23,402	23,402	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
144,006	144,097	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט - יחיד (באלפי ש"ח)
-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט - מסחר (באלפי ש"ח)
39,214	39,764	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר - יחיד (באלפי ש"ח)
-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר - מסחר (באלפי ש"ח)
27%	28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - יחיד (%)
-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - מסחר (%)
32	32	יחידות דיור (#)
5,172	5,172	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
-	12,204	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (בש"ח)

3.2. סמאטס 20 – פרויקט בהקמה (כל הנתונים בטבלאות שלהלן מוצגים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי: 25.5%)

3.2.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	חציון 1 לשנת 2025	קריטריון
1,982	2,590	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (*)
6,550	7,358	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
21	3,529	עלויות מצטברות בגין בניה
454	1,897	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
9,007	15,374	סה"כ עלות מצטברת
9,007	15,374	סה"כ עלות מצטברת בספרים
575	6,495	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
8,492	8,372	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
45,233	43,492	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,969	1,902	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
57,269	60,262	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	10%	שיעור השלמה (כספי) לא כולל קרקע
2027	2027	מועד השלמת בנייה צפוי

* לא כולל עלויות קרקע קומבינציה בסך של כ-48,570 אלפי ש"ח

3.2.2. שיווק הפרויקט

שנת 2024	חציון 1 לשנת 2025	קריטריון
3	1	יחידות דיור (#)
377	120	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
59,464	54,732	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
5	6	יחידות דיור (#)
656	777	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
60,951	59,929	יחידות דיור
-	-	שטחי מסחר
98,693	96,453	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט - יחיד (באלפי ש"ח)
-	-	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט - מסחר (באלפי ש"ח)
40,020	49,470	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר - יחיד (באלפי ש"ח)
-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר - מסחר (באלפי ש"ח)
41%	51%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - יחיד (%)
-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה - מסחר (%)
9	8	יחידות דיור (#)
978	857	יחידות דיור (מ"ר)
-	-	שטחי מסחר (מ"ר)
5,043	8,681	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-	-	מספר החוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד למועד פרסום הדוח (כמות/מ"ר)
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מיום 1 ביולי 2025 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח (בש"ח)

3.3. ד"ר סטופ 2-4 – פרויקט בתכנון (כל הנתונים בטבלאות שלהלן מוצגים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי: 100%)

3.3.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	חציון 1 לשנת 2025	קריטריון	
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
3,914	4,702	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
145	165	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
4,059	4,867	סה"כ עלות מצטברת	
4,059	4,867	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה (כספי) לא כולל קרקע	
2030	2030	מועד השלמת בנייה צפוי	

3.3.2. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

3.4. בני הנביאים 20 – פרויקט בתכנון (כל הנתונים בטבלאות שלהלן מוצגים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי: 100%)

3.4.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	חציון 1 לשנת 2025	קריטריון	
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,420	1,918	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
43	52	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	
1,463	1,970	סה"כ עלות מצטברת	
1,463	1,970	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
-	-	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	-	שיעור השלמה (כספי) לא כולל קרקע	
2028	2028	מועד השלמת בנייה צפוי	

3.4.2. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

3.5. ז'בוטינסקי 15 – פרויקט בתכנון (כל הנתונים בטבלאות שלהלן מוצגים לפי 100%, חלק החברה האפקטיבי: (49%)

3.5.1. עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

שנת 2024	חציון 1 לשנת 2025	קריטריון
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
607	652	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
51	64	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
658	731	סה"כ עלות מצטברת
658	731	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
-	-	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	-	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
-	-	שיעור השלמה (כספי) לא כולל קרקע
2029	2029	מועד השלמת בנייה צפוי

3.5.2. שיווק הפרויקט

נכון למועד הדוח, טרם החל שיווק משמעותי בפרויקט.

יצוין כי ההערכות בנספח זה ביחס לפרויקטים, ככל שיצאו לפועל, בין היתר, לגבי צפי יח"ד, סוג הפרויקט, תחילת וסיום ביצוע, מחירי המכירה, הכנסות חזויות, רווח גולמי חזוי ושיעורו ועודפי הפרויקט והמועד הצפוי למשיכתם הן 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה ושותפיה ועל מימוש מלא של המלאי במחירים התואמים את המכירות בפועל או את מחירי השוק, כפי שהוערכו על ידי החברה במועד עריכת דוח זה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בשיתוף פעולה בין השותפים (אם ישנם) של החברה בפרויקט, בהחלטות שתתקבלנה במהלך הקמת הפרויקט ובהעמדת ההון העצמי הנדרש מהם (ובכלל זה מהחברה) על פי ההסכמים שנחתמו; בגורמים חיצוניים, כגון אישור תב"ע וקבלת כלל האישורים וההיתרים הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט ע"ב מלוא הזכויות המתוכננות (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה ושותפיה), ובעמידת החברה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע, לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקט ו/או קבלתם במועד שנחזה על ידי החברה; בהחתמה של הדיירים על ההסכם הנדרש בהתאם לרף הקבוע בו ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתו לתוקף במועד הנדרש לכך בהסכם; בקבלת מימון לליווי הפרויקט ובעמידה בתנאים שיקבעו בהסכמי המימון (אם ייקבעו); בהתקשרות בהסכם קבלן בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי החברה; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקט מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או בשל הליכים משפטיים או בשל הגשת התנגדויות להיתר על ידי צדדים שלישיים ו/או בשל קבלת החלטות על ידי מוסדות התכנון השונים המגבילות בנייה במתחם הרלבנטי ו/או בשל היקלעות הקבלנים המבצעים או הספקים לקשיים כלכליים או אי עמידתם בהוראות ההסכמים עימם ו/או בשל גילוי עתיקות ו/או בשל מציאת מי תהום ו/או הגשת צווי מניעה ו/או תביעות גורמים קשורים ו/או בשל חריגות בניה; באופן התפתחות המצב הבטחוני בישראל ובפרט מלחמת "חברות ברזל"; שתשלומי המס וההיטלים השונים (לרבות היטלי השבחה שתשלומם יידרש בשל תוספת זכויות בפרויקט) שיידרשו מהחברה כזמית לא יהיו בהיקף גבוה יותר מזה שהוערך על ידי החברה (לרבות עקב שינויי רגולציה); ובשמירת רמות מחירי

המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. להערכת החברה, גורמים אלה ושינויים בפרמטרים המצוינים לעיל (אי התממשותם או התממשותם באופן חלקי או במועד מאוחר יותר) עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור לעיל.

פרק ב – דוחות כספיים

פרופדו בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2025

פרופדו בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2025

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
1	דוח סקירה
2-3	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי
4	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד
5	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על ההפסד הכולל
6-8	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון
9-12	דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-24	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מאוחדים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של פרופדו בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של פרופדו בע"מ (להלן - "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על ההפסד הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זאת בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זאת לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זאת בהתבסס על סקירתנו. המידע הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים ביניים המתייחס לשווי המאזני של ההשקעה ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שנסקרו על ידי רואי חשבון מבקרים 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 הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם האנשים 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 ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל אביב, 28 באוגוסט 2025

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
(*) 2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר		
נכסים			
נכסים שוטפים			
17,535	1,319	32,443	מזומנים ושווי מזומנים
5,605	-	294	מזומנים מוגבלים בחשבונות ליווי
-	28	-	פיקדונות לזמן קצר
672	304	13	לקוחות
6,476	-	10,231	נכס בגין חוזים עם לקוחות
-	-	1,689	נכסים פיננסיים בשווי הוגן
3,813	570	8,114	חייבים ויתרות חובה
21,573	-	18,011	נכס פיננסי בגין רכישת חברה בת
82,576	-	79,805	מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין
138,250	2,221	150,600	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
25,970	7,491	42,846	עלויות שהצטברו בגין פרויקטים וזכויות במקרקעין
17,212	27,067	19,204	השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
1,948	-	3,879	מוניטין
561	193	454	רכוש קבוע
99	17	99	פיקדון משועבד
919	998	752	נכס זכות שימוש
187	-	140	הוצאות מראש
288	400	5,014	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
220	-	346	נכסי מסים נדחים
47,405	36,166	72,734	סה"כ נכסים לא שוטפים
185,654	38,387	223,334	סה"כ נכסים

(*) תיאומים בשל צירוף עסקים ארעי - ראה ביאור 2ד'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024 (*)	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

38,255	15,016	41,912	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים אחרים
3,860	-	1,096	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
345	309	359	חלויות שוטפות בגין חכירה
-	-	1,926	ריבית לשלם בגין אגרות חוב
826	244	1,102	ספקים ונותני שירותים
7,142	6,022	15,852	זכאים ויתרות-זכות
3,424	-	2,170	הפרשות
6,235	-	4,572	מקדמות מלקוחות
38,100	-	34,586	התחייבות למתן שירותי בניה
21,573	-	18,011	התחייבות בגין רכישת חברה בת
119,760	21,591	121,586	

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

-	-	57,836	אגרות חוב
13,617	-	-	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
694	380	717	צדדים קשורים
583	689	409	התחייבויות בגין חכירה
9,010	-	10,286	התחייבות למס נדחה
23,904	1,069	69,248	
143,664	22,660	190,834	

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

6	5	6	הון מניות רגילות
62,310	44,249	62,310	פרמיה על מניות
41	759	1,119	קרנות הון
(40,483)	(29,037)	(52,598)	הפסדים צבורים
21,874	15,976	10,837	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
20,116	(249)	21,663	זכויות שאינן מקנות שליטה
41,990	15,727	32,500	
185,654	38,387	223,334	

סה"כ הון

סה"כ התחייבויות והון

28 באוגוסט, 2025

איתמר משולם חשב נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים	דורי דודוביץ יו"ר הדירקטוריון	פלג דודוביץ דירקטור ומנכ"ל החברה	תאריך אישור הדוחות הכספיים
--	----------------------------------	--	----------------------------

(*) תיאומים בשל צירוף עסקים ארעי - ראה ביאור 22'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
מבוקר	בלתי מבוקר		
-	-	11,751	הכנסות משירותי בניה ומכירת דירות
1,900	765	239	הכנסות מפעילות טכנולוגיה
1,900	765	11,990	סה"כ הכנסות
1,752	720	11,666	עלויות שירותי בניה ומכירת דירות
148	45	324	רווח גולמי
7,162	4,169	9,030	הוצאות הנהלה וכלליות
5,630	2,629	712	הוצאות מכירה ושיווק
2,805	1,331	-	הוצאות מחקר ופיתוח
(15,449)	(8,084)	(9,418)	הפסד תפעולי לפני מימון ואחרות
1,305	231	1,124	הכנסות מימון
(1,267)	(4)	(3,789)	הוצאות מימון
38	227	(2,665)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
5,458	9,512	(2,533)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(9,953)	1,655	(14,616)	רווח (הפסד) לפני מס
(23)	2	505	הכנסות (הוצאות) מס
(9,976)	1,657	(14,111)	סה"כ רווח (הפסד) נקי
(9,479)	1,967	(12,115)	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
(497)	(310)	(1,996)	בעלים של החברה האם
(9,976)	1,657	(14,111)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1.97)	0.43	(2.11)	רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלים של החברה האם (בש"ח):
(1.97)	0.42	(2.11)	רווח (הפסד) בסיסי למניה
			רווח (הפסד) מדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על ההפסד הכולל

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

רווח (הפסד) נקי לתקופה

(9,976)	1,657	(14,111)
---------	-------	----------

הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):

פריטי רווח כולל אחר שיתכן שלאחר שהוכרו לראשונה

ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד:

התאמות הנובעות מהפרשי שער ומתרגום דוחות
כספיים של פעילות חוץ
סה"כ הפסד כולל אחר

(44)	(162)	(40)
(44)	(162)	(40)

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(10,020)	1,495	(14,151)
----------	-------	----------

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

(9,534)	1,805	(12,155)
(486)	(310)	(1,996)
(10,020)	1,495	(14,151)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהוןלתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה								
הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	קרנות הון אחרות	הפסדים נצברים	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6	62,310	159	(118)	-	(40,483)	21,874	20,116	41,990
יתרה ליום 1 בינואר 2025 (*)								
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025:								
-	-	-	-	-	(12,115)	(12,115)	(1,996)	(14,111)
-	-	-	(40)	-	-	(40)	-	(40)
-	-	-	(40)	-	(12,115)	(12,155)	(1,996)	(14,151)
רווח (הפסד) לתקופה								
הפסד כולל אחר								
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה								
-	-	-	-	-	-	-	6,506	6,506
עסקאות שנזקפו ישירות להון								
רכישת חברת בת - כניסה לאיחוד								
פרעון הון בחברה בת השייך לבעלי מניות המיעוט								
-	-	-	-	-	-	-	(2,963)	(2,963)
-	-	203	-	-	-	203	-	203
-	-	-	-	915	-	915	-	915
6	62,310	362	(158)	915	(52,598)	10,837	21,663	32,500
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות הנפקת כתבי אופציה (סדרה 4)								
יתרה ליום 30 ביוני 2025								

(*) תיאומים בשל צירוף עסקים ארעי - ראה ביאור ד2'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	הפסדים נצברים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4	37,371	677	(63)	(29,663)	8,326	(355)	7,971
יתרה ליום 1 בינואר 2024							
שינויים בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024:							
-	-	-	-	1,967	1,967	(310)	1,657
-	-	-	(162)	-	(162)	-	(162)
-	-	-	-	1,967	1,805	(310)	1,495
רווח (הפסד) לתקופה							
הפסד כולל אחר							
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה							
1	5,937	-	-	-	5,938	-	5,938
-	925	-	-	(1,341)	(416)	416	-
-	16	(16)	-	-	-	-	-
-	-	323	-	-	323	-	323
5	44,249	984	(225)	(29,037)	15,976	(249)	15,727
יתרה ליום 30 ביוני 2024							
עסקאות שנזקפו ישירות להון							
הנפקת מניות, נטו							
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת							
בתמורה להנפקת מניות בחברה							
מימוש אופציות תמ"מ של נותן שירותים							
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות							

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

הון המיוחס לבעלים של החברה האם

הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן תרגום של פעילות חוץ	הפסדים נצברים	סך ההון המיוחס לבעלים של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך כל ההון אלפי ש"ח
4	37,371	677	(63)	(29,663)	8,326	(355)	7,971
יתרה ליום 1 בינואר 2024							
שינויים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024:							
-	-	-	-	(9,479)	(9,479)	(497)	(9,976)
הפסד לתקופה							
-	-	-	(55)	-	(55)	11	(44)
הפסד כולל אחר							
-	-	-	(55)	(9,479)	(9,534)	(486)	(10,020)
סה"כ הפסד כולל לתקופה							
עסקאות שנוקפו ישירות להון							
2	22,895	-	-	-	22,897	-	22,897
הנפקת מניות, נטו							
-	-	-	-	-	-	110	110
הקמת חברת בת - זכויות שאינן מקנות שליטה							
-	-	-	-	-	-	20,431	20,431
רכישת חברת בת - כניסה לאיחוד							
*-	925	-	-	(1,341)	(416)	416	-
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה בת בתמורה להנפקת מניות בחברה							
-	-	601	-	-	601	-	601
קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות							
*-	1,119	(1,119)	-	-	-	-	-
מימוש אופציות תמ"מ של עובדים ונותן שירותים							
6	62,310	159	(118)	(40,483)	21,874	20,116	41,990
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (**)							

(*) מייצג מספר נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) תיאומים בשל צירוף עסקים ארעי - ראה ביאור ד'2.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) נקי

התאמות בגין:

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

הוצאות תשלום מבוסס מניות

פחת והפחתות

מיסים על הכנסה מדוח רווח או הפסד

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברה המטופלת בשיטת השווי
המאזני

(9,976)	1,657	(14,111)
23	(202)	2,665
519	323	149
475	211	1,623
23	(2)	(505)
(5,458)	(9,512)	2,533
(4,418)	(9,182)	6,465

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

שינוי בנכס בגין חוזה עם לקוח

שינוי בחייבים ויתרות-חובה

שינוי בספקים ונותני שירותים

שינוי בזכאים ויתרות זכות

שינוי בלקוחות

שינוי בהתחייבות בגין חוזה עם לקוח

שינוי בהתחייבות למתן שירותי בניה

שינוי במלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין

-	-	(3,755)
50	115	(4,356)
(285)	(253)	47
528	985	(3,715)
(131)	(207)	659
-	-	(2,764)
-	-	(3,514)
-	-	(3,419)
162	640	(20,817)

סך הכל שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות

ריבית שהתקבלה

ריבית ששולמה

מיסים ששולמו

69	40	754
(1,191)	(380)	(1,486)
(3)	-	(29)
(15,357)	(7,225)	(29,224)

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

(144)	(23)	(15)	רכישת רכוש קבוע
2,042	-	(285)	רכישת חברת בת שאוחדה לראשונה (ראו נספח ב')
(6,087)	(3,281)	-	עלויות שהושקעו בפרויקטים עתידיים
-	-	(1,647)	רכישת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(18,000)	(18,000)	(4,150)	מתן הלוואה לחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
			פירעון הלוואה שניתנה לחברה המטופלת בשיטת השווי
			המאזני
9,000	1,000	-	פירעון (מתן) הלוואות לאחרים
(211)	(211)	-	פירעון (השקעה) בביקדון לזמן קצר
11	(17)	-	פירעון (השקעה) בביקדון מוגבל
(80)	-	5,311	
(13,469)	(20,532)	(786)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

(2)	-	-	משיכת יתר
(358)	(168)	(171)	פירעון התחייבות בין חכירה
-	-	(24,890)	פירעון הלוואות לזמן קצר
15,000	15,000	14,149	קבלת הלוואה לזמן קצר
671	380	-	קבלת הלוואות מבעלי עניין
-	-	(2,963)	פירעון הון בחברה בת השייך לבעלי מניות המיעוט
-	-	58,751	תקבולים בגין הנפקת אגרות חוב ואופ' (בניכוי עמלות הנפקה)
22,897	5,938	-	תקבולים בגין הנפקות הון (בניכוי עמלות הנפקה)
38,208	21,150	44,876	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

השפעת תנודות בשע"ח על יתרות מזומנים ושווי מזומנים

65	(162)	42	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
9,447	(6,769)	14,908	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
8,088	8,088	17,535	
17,535	1,319	32,443	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומניםנספח א' - פעילויות השקעה ומימון שאינן כרוכות בתזרים מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
1,066	970	9
1,341	1,341	-

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירות חדשות

רכישת מניות חברה בת בתמורה להנפקת מניות

נספח ב' - ישויות שאוחדו לראשונה:

1. חברת ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024 (*)	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
8,485	-	-
(5,605)	-	-
(21,573)	-	-
(336)	-	-
(98,525)	-	-
(6,476)	-	-
(1,517)	-	-
(1,948)	-	-
38,100	-	-
25,433	-	-
18,213	-	-
18,639	-	-
8,723	-	-
20,430	-	-
2,042	-	-

חברת ג'י אל אמ בע"מ

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

מזומנים מוגבלים

נכס פיננסי

רכוש קבוע, נטו

מלאי בניינים בהקמה וזכויות מקרקעין

נכס בגין חוזים עם לקוחות

השקעה בחברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

מוניטין

התחייבויות למתן שירותי בניה

התחייבויות אחרות לזמן קצר

התחייבויות בנקאיות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

מסים נדחים

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים שהתקבלה

(*) תיאומים בשל צירוף עסקים ארעי - ראה ביאור 22'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

2. חברת פרופדו רום בע"מ

נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום הרכישה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מבוקר	בלתי מבוקר	
-	-	7,475
-	-	(6,443)
-	-	(1,839)
-	-	(12,154)
-	-	(1,931)
-	-	(321)
-	-	6,443
-	-	1,979
-	-	6,506
-	-	(285)

חברת פרופדו רום בע"מ

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
 נכס פיננסי
 חייבים לזמן ארוך
 זכויות במקרקעין לזמן ארוך
 מוניטין
 השקעה בחברה המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 התחייבויות אחרות לזמן קצר
 מסים נדחים
 זכויות שאינן מקנות שליטה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים ששימשה לרכישה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

ביאור 1 - כללי:

- א. חברת פרופדו בע"מ (להלן "החברה") הוקמה והחלה לפעול ביום 5 ביוני 2020. החברה הינה תושבת ישראל, מען משרדה הרשום החילזון 6 רמת גן, ומספרה ברשם החברות 516202736. ביום 10 באוגוסט 2022 פרסמה החברה תשקיף הנפקה ראשונה לציבור והחל ממועד זה הפכה לחברה ציבורית. ביום 22 באוגוסט 2022 מנייתה החלו להיסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- ב. החברה פועלת בתחום הנדל"ן למגורים בישראל בין במישרין ובין באמצעות חברות בבעלותה לרבות חברות מוחזקות, ובפרט פועלת בתחום ההתחדשות העירונית. עד לסוף שנת 2024 פעלה החברה גם בתחום הטכנולוגיה הנדל"ן (תחום שבו החלה לפעול עם הקמתה) והיא החליטה להקפיא את פעילותה בתחום זה, ובכלל זאת החליטה להפסיק להשקיע כספים מתוך מקורותיה (למעט סכומים שאינם מהותיים), תוך שהיא בוחנת אפשרות למכירת הפעילות ו/או הכנסת שותף. לאור זאת החברה אינה מציגה ביאור מגזרים שכן שיווק ופיתוח מוצרי תוכנה אינה עולה לכדי מגזר.
- ג. החל מיום 7 באוקטובר 2023, בעקבות המתקפות על ישראל והמצב הבטחוני, נמצאת מדינת ישראל במצב מלחמה- מלחמת "חרבות ברזל". החברה ערכה בחינה ביחס לחשיפתה לסיכונים השונים המושפעים מהמלחמה. החברה סבורה כי אין השפעה מהותית על עסקיה ופעילותה. עם זאת, המלחמה עודה ניטשת ואין וודאות באשר למשכה, אופייה והיקפה, כמו גם באשר להיקף השפעותיה של המלחמה על המשק. לפיכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמה על עסקיה לטווח הארוך.
- ד. יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים של החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית:

- א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב המיושמים בדוחות הכספיים השנתיים.
- ב. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 34 בדבר דיווח כספי לתקופות ביניים. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ג. ישום עמדת סגל רשות ניירות ערך מס' 6-11 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית לאחר תאריך הדוח, ביום 7 ביולי 2025, פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל מס' 6-11 ("עמדת הסגל") בנושא הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית המטופלות כעסקאות קומבינציה, במטרה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות אלו. עמדת הסגל מתייחסת, בין היתר, לאופן המדידה של הקרקע במועד ההכרה בהכנסה לראשונה, לעיתוי מדידת שווי הקרקע בעסקת קומבינציה, למועד ההכרה לראשונה בקרקע, למדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות, למועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע, להקצאת עלויות טרום הביצוע, למדידת רכיב המימון המשמעותי ולפיצול הכנסות ועלות המכר.
- בהתאם לפרסום, אין בעמדת הסגל כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה על ידי תאגידים מדווחים. לפיכך, השינוי בטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל יטופל כשינוי מדיניות חשבונאית, שיישום באופן רטרופקטיבי, וזאת בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 8 - מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות. להערכת החברה לא תהיה השפעה מהותית ליישום העמדה.
- ד. תיאומים בשל צירוף עסקים ארעי
- במהלך תקופת המדידה שבאה לאחר צירוף העסקים שבוצע בשנת 2024, השלימה החברה את עבודת הקצאת עלות הרכישה. בעקבות עדכון ההערכות בוצעו שינויים למפרע בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, שינוי רטרואקטיבי ליום הרכישה ללא השפעה על דוחות הרווח והפסד. מהות השינוי הינה חלוקה פנימית בין הפרויקטים (בהתאם בין זמן קצר לארוך), יצירת מוניטין בסך של כ- 2 מיליון ש"ח, ירידה בהתחייבות מיסים נדחים של כ- 1 מיליון ש"ח וירידה של כ- 1.5 מיליון ש"ח בזכויות שאינן מקנות שליטה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 3 - יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים:

א. יתרות בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
מבוקר	בלתי מבוקר	
10,155	17,555	14,611

נכסים לא שוטפים:

הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

התחייבויות שוטפות:

זכאים ויתרות זכות- הלוואות מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

1,103	-	366
-------	---	-----

התחייבויות לא שוטפות:

הלוואה מבעל עניין - מר פלג דודוביץ

694	380	717
-----	-----	-----

ב. עסקאות:

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

הוצאות הנהלה וכלליות

שכר ונלוות

473	200	460
-----	-----	-----

הוצאות מימון

ריבית הלוואה

23	-	23
----	---	----

הכנסות מימון

ריבית בגין הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

1,155	555	656
-------	-----	-----

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025**ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים:**

א. ביום 9 בינואר 2025 התקשרה החברה בהסכם הלוואה במסגרתו תועמד לחברה הלוואת "סולו", ללא ביטחונות, בסך של עד 10 מיליון ש"ח נושאת ריבית בשיעור פריים+4%. קרן הלוואה תשולם בתשלום אחד ביום 12 בינואר 2026, אולם לחברה אפשרות להארכת מועד הפירעון ליום 12 בינואר 2027. תשלומי הריבית על הלוואה ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים שווים החל מיום 31 במרץ 2025. ככל ומועד פירעון הלוואה יוארך עד ליום 12 בינואר 2027, תשלומי הריבית הרבעוניים לשנה הנוספת יפרעו החל מחודש 31 במרץ 2026. נכון ליום 30 ביוני 2025 ניצלה החברה סך כ 5 מיליון ש"ח מהמסגרת המאושרת.

ב. ביום 17 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 62,586,000 אגרות חוב (סדרה א), במחיר של 0.954 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרת חוב, ביחד עם 1,877,580 כתבי אופציה (סדרה 4), הרשומים למסחר בבורסה, בתמורה כוללת של כ- 59.7 מיליון ש"ח, על פי דוח הצעת מדף מיום 16 בפברואר 2025. אגרות החוב תעמודנה לפירעון (קרן) ב-3 (שלושה) תשלומים שנתיים לא שווים ביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון יהווה 15% מהקרן, וכל אחד מהתשלומים השני והשלישי יהווה 42.5% מהקרן. תשלומי הריבית יבוצעו בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל). מועדי תשלום הריבית יהיו בתשלומים חצי שנתיים, בימים 31 בינואר ו-31 ביולי, החל מיום 31 ביולי 2025 ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל). החברה תהא רשאית להעמיד ביוזמתה את אגרות החוב (סדרה א) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי.

כל עוד אגרות החוב (סדרה א) קיימות במחזור (דהיינו כל עוד אגרות החוב (סדרה א) לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה מתחייבת שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, ללא הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א) מראש, בהחלטה מיוחדת.

החברה תהא רשאית, מפעם לפעם, להרחיב את סדרת אגרות החוב (סדרה א) ולהנפיק אגרות חוב (סדרה א) נוספות (בין בהצעה פרטית, בין במסגרת תשקיף, בין על פי דוח הצעת מדף או בין בכל דרך אחרת, המותרת לפי דין), ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בשטר הנאמנות.

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א) התחייבה החברה כי החל מהמועד בו יונפקו אגרות החוב (סדרה א) לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א), לעמוד באמת המידה הפיננסית במועד הבדיקה לפיה ההון העצמי המאוחד (כולל זכויות המיעוט), בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים (קרן בלבד) נחותות לאגרות החוב (סדרה א), לא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח.

בנוסף, בהתאם לשטר נאמנות לאגרות החוב (סדרה א), החברה התחייבה שלא לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) עד למועד פירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה א).

ג. ביום 23 במרץ 2025 התקשרה חברת יושפה, המוחזקת על ידי החברה נכון למועד הדוח בשרשרת ב-25.5%, בהסכם הלוואה עם תאגיד מממן, במסגרתו יעמיד התאגיד ללווה מסגרת אשראי בסך של 40 מיליון ש"ח, בריבית בשיעור של פריים+3% ולפירעון בתוך 36 חודשים. מסגרת האשראי תשמש את יושפה לשם קידום פרויקטים של התחדשות עירונית ולצרכיה השוטפים, כאשר החברה תהיה ערבה ביחד ולחוד על האשראי, ככל שיילקח, עם חברה משותפת וחברה שותפה.

ד. ביום 25 במרץ 2025 מימשה חברת פרופדו-קרסו (חברת בת של החברה) אופציה להארכת מועד פירעון הלוואה בסך 55 מיליון ש"ח, שניתנה לה מחברת אשראי חוץ בנקאי בריבית שנתי בשיעור פריים + 2%, עד ליום 27 במרץ 2026.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 4 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדוחות הכספיים (המשך):

- ה. ביום 2 באפריל 2025 החברה הכלולה פרופדו קרסו בע"מ מימשה את האופציות שהיו ברשותה ועלתה משיעור אחזקה של 49% לשיעור החזקה של 51% בקבוצת יושפה ג.ע. לפרטים נוספים ראה ביאור 24(2)ב' בדוחות הכספיים השנתיים בדבר רכישת מניות והשקעה משותפת עם קרסו נדל"ן בע"מ.
- ו. ביום 19 במאי 2025 התקשרה החברה עם רוס י.ש אחזקות בע"מ ("רוס") בהסכם רכישת מניות והשקעה בחברות פרטיות בהן רוס מחזיקה, המקדמות פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. לפרטים נוספים ראה ביאור 7(2).
- ז. ביום 20 במאי 2025 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות הבאות: (א) אישור התקשרות בהסכם שירותי ניהול עם מר דורון דודוביץ כיו"ר דירקטוריון פעיל בחברה והקצאת כתבי אופציה עבורו (ראה ביאור 4' להלן); (ב) אישור התקשרות בהסכם העסקה עם מר פלג דודוביץ כמנכ"ל החברה ודירקטור והקצאת כתבי אופציה עבורו; (ג) מדיניות תגמול חדשה לחברה.
- ח. ביום 20 במאי 2025 הוקצו למר פלג דודוביץ ולמר דורון דודוביץ, 262,000 ו- 79,000 כתבי אופציה בהתאמה, במסגרת הצעה פרטית. כתבי האופציה הוקצו ללא תמורה, הם אינם רשומים למסחר של החברה, והם ניתנים למימוש למניות רגילות בנות 0.001 ש"ח ערך נקוב כ"א של החברה החל ממועד הקצאתם ולתקופה של שש (6) במחיר של 19.85 ש"ח למניה. יצוין כי מחיר מניית החברה בבורסה בסמוך להחלטת דירקטוריון החברה על אישור ההצעה הפרטית (מחיר מניית החברה ביום 10 באפריל 2025) עמד על 19.49 ש"ח.
- ט. ביום 22 במאי 2025 הונפקו 567,925 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר, מתוכם: 226,925 כתבי אופציה לעובדי החברה ו-341,000 כתבי אופציה לה"ה פלג דודוביץ (מנכ"ל, דירקטור, ומבעלי השליטה בחברה) ודורי דודוביץ (דירקטור, ואביו של מר פלג דודוביץ).
- י. ביום 24 ביוני 2025 מימשה החברה הכלולה פרופדו קרסו בע"מ אופציה להארכת מועד פירעון הלוואה בסך 18 מיליון ש"ח, שניתנה לה מחברת אשראי חוץ בנקאי בריבית שנתית בשיעור שנע בטווח שבין 6.5% ל-7.5%, עד ליום 8 ביולי 2026.

ביאור 5 - עסקאות אירועים מהותיים לאחר תקופת הדיווח:

- א. ביום 13 ביולי 2025 העמידה החברה ערבות ונתנה התחייבות לשיפוי, ביחד ולחוד עם שותפתה בחברה הכלולה פרופדו קרסו בע"מ, ביחס לאשראי שנתן הבנק ליושפה וכן ביחס לכל אשראי נוסף שיועמד עבור יושפה מהבנק, ללא הגבלה בסכום, חלף ערבותם הנוכחית של בעלי המניות ביושפה.
- ב. ביום 21 באוגוסט 2025 הושלמו עסקאות ההקצאה/רכישה של זכויות בתאגידי הפרויקט של חברת רוס י.ש. אחזקות בע"מ ולחברה הוקצו מהון המניות המונפק והנפרע של תאגידי הפרויקט (למעט פרויקט דניאל ופרויקט בארט) בהתאם לאמור בהסכמי ההתקשרות בין הצדדים.

ביאור 6 - ביאור פרפורמה על הרווח הכולל :

כאמור בביאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים, ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "מועד החתימה"), התקשרה החברה במערך הסכמים עם צדדים שלישיים (להלן: "מערך ההסכמים") לרכישת מניות בקבוצת ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ (להלן: "GLM"). עובר למועד החתימה, הוחזקה GLM על ידי שלושה בעלי מניות (להלן: "המוכרים") בשיעור של כ-100%.

במסגרת מערך ההסכמים, רכשה החברה המוכרים באופן מיידי במועד החתימה 49% מהון המניות המונפק והנפרע של GLM (להלן: "הון GLM"), וכן היא עשויה לרכוש עד סה"כ 100% מהון GLM (באמצעות אופציות - CALL ממשיות, ככל שתמומשנה). בנוסף, במסגרת מערך ההסכמים נקבע כי וכן יועמדו ל- GLM הלוואות בעלים וזכויות לתמורות מותנות. לפרטים נוספים ראה ביאור 1/24 בדוחות הכספיים השנתיים.

החברה ערכה דוחות פרפורמה בראיה אם חברת הבת נרכשה ביום 1 בינואר 2022, ובהתאם איחדה החברה את נתוני רווח והפסד של החברה יחד עם נתוני רווח והפסד של חברת הבת שנרכשה, לשנים 2022, 2023 ו-2024. בנוסף, הקצאת עלות הרכישה לפי עבודת הערכת השווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, עודנה ארעית למועד הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

לאור מהות העסקה ותנאיה, בדוחות הכספיים השנתיים העריכה החברה כי לא נדרש להניח הנחות פרפורמה לשיקוף אירוע הפרפורמה מלבד ההנחה כי העסקה התרחשה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר הקיימת בדוחות הכספיים השנתיים, קרי ביום 1 בינואר 2022. במסגרת בחינה מחודשת שביצעה החברה בקשר עם ביאור הפרפורמה והנחותיו, ועם התקדמות העסקה והשלכות ה-PPA הארעי שהחברה ישמה, החליטה החברה לעדכן את ביאור הפרפורמה כך שיביא לידי ביטוי הנחות פרפורמה עיקריות ומשמעותיות אותן ראתה לנכון החברה להניח על מנת לאפשר לקורא הדוחות הכספיים להבין בצורה מעמיקה יותר כיצד הייתה משפיעה העסקה על הדוחות הכספיים אילו הייתה מתרחשת ביום 1 בינואר 2022, ומשכך בחרה החברה להציג במסגרת דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלו גם את ביאור הפרפורמה השנתי, הכולל את השנים 2022-2024, לצד ביאור הפרפורמה הנדרש בדוחות ביניים מאוחדים אלו (קרי, לצד הביאור לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024).

להלן יפורטו הנחות הפרפורמה :

א. זקיפת עודפי העלות בגין פרויקט חבה ופרויקט פרנקל (שהינו פרויקט המופיע במסגרת השקעה בחברה כלולה) מתוך עבודת ה-PPA הארעית אל הנכסים הרלוונטיים אליהם החל מיום 1 בינואר 2022 וכפועל יוצא מכך, מתן ביטוי להפחתת עודפי עלות בגין פרויקטים אלו, בשנים 2022-2024 (ובהתאמה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024) ;

ב. זקיפת עודפי העלות הקיימים בעבודת ה-PPA על הלוואותיה השונות של קבוצת GLM החל מיום 1 בינואר 2022 וכפועל יוצא הפחתת עודפי העלות כהוצאת מימון על פני השנים 2022-2024 לפי תנאי ההלוואות המקוריים ויתרת אורך חייהן ליום ה-PPA (ובהתאמה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024) ;

ג. זקיפת השפעת המסים הנדחים של המתואר בסעיפים א'-ב' לעיל והפחתתו על פני השנים האמורות וכן לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ;

ד. זקיפת רכיב התמורה הנדחית מתוך ה-PPA להתחייבויות המאוחדות פרפורמה החל מיום 1 בינואר 2022 וכפועל יוצא זקיפת הוצאות מימון לפי שיטת הריבית האפקטיבית עבור אותה התחייבות בגין תמורה נדחית, וזאת על פני תקופת התמורה הנדחית ;

להלן יובאו הרחבה ביאורי הפרפורמה על הרווח הכולל לתקופות המצוינות לעיל.

ביאור 6 - דוחות מאוחדים פרפורמה על הרווח הכולל (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.06.2024 אלפי ש"ח	
6,614	הכנסות ממכירת דירות
125	הכנסות מדמי ניהול
1,611	הכנסות ממתן שירותי בנייה
765	הכנסות משירותי תוכנה
9,115	סך הכל הכנסות
(5,064)	עלות הדירות שנמכרו
(1,549)	עלות מתן שירותי בנייה
(2)	הוצאות תפעול ואחזקה
(6,615)	סך עלות המכר
2,500	רווח גולמי
(1,331)	הוצאות מחקר ופיתוח
(4,677)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,493)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	הוצאות ייזום פרויקטים
(570)	הוצאות אחרות, נטו
(8,571)	הפסד תפעולי לפני מימון ואחרות
(2,555)	הוצאות מימון, נטו
(11,126)	הפסד לפני מס
3	הכנסות מס
(11,123)	הפסד נקי לפני רווחי אקוויטי
9,761	רווחי אקוויטי
(1,362)	סך הכל הפסד נקי וכולל
118	רווח (הפסד) לתקופה מיוחס ל:
(1,480)	רווח המיוחס לבעלים של החברה האם
(1,362)	הפסד המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
	סך הכל הפסד נקי וכולל

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025

ביאור 6 - דוחות מאוחדים פרפורמה על הרווח הכולל (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום			
אלפי ש"ח			
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
			הכנסות
24,989	22,499	13,575	הכנסות ממכירת דירות
962	630	463	הכנסות מדמי ניהול
7,503	6,659	3,593	הכנסות ממתן שירותי בנייה
840	1,873	1,900	הכנסות משירותי תוכנה
34,294	31,661	19,531	סך הכל הכנסות
(22,247)	(20,878)	(11,415)	עלות הדירות שנמכרו
(7,024)	(6,568)	(3,459)	עלות מתן שירותי בנייה
-	-	(177)	הוצאות תפעול ואחזקה
5,023	4,215	4,479	רווח גולמי
(4,871)	(3,609)	(2,805)	הוצאות מחקר ופיתוח
(8,377)	(6,685)	(6,406)	הוצאות מכירה ושיווק
(4,993)	(12,507)	(11,514)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(390)	-	הוצאות ייזום פרויקטים
(1,412)	(427)	(1,602)	הוצאות אחרות, נטו
(14,630)	(19,402)	(17,847)	הפסד תפעולי לפני מימון ואחרות
(4,517)	(3,105)	(5,933)	הוצאות מימון, נטו
(19,147)	(22,507)	(23,780)	הפסד לפני מס
582	285	(6)	הכנסות (הוצאות) מס
(18,565)	(22,221)	(23,786)	הפסד נקי לפני רווחי אקוויטי
(1,276)	440	6,060	רווחי (הפסדי) אקוויטי
(19,841)	(22,662)	(17,726)	סך הכל הפסד נקי
			הפסד לתקופה מיוחס ל:
(14,857)	(17,898)	(13,928)	לבעלים של החברה האם
(4,984)	(4,764)	(3,797)	לזכויות שאינן מקנות שליטה
(19,841)	(22,662)	(17,726)	

ביאור 7 - צירוף עסקים

1. עסקת רכישת מניות בחברת ג'י אל אמ ישראל יזמות ונדל"ן בע"מ

בהמשך לאמור בביאור 24 (1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, עדכנה החברה את הנתונים בדבר הקצאת עלות הרכישה לפי עבודת הערכת השווי הארעית. הסכומים לאחר עדכון עבודה ה-PPA ליום 31 בדצמבר 2024 הינם:

א. נכסים והתחייבויות מזוהים שנרכשו בחברת בת:

אלפי ש"ח	
2,042	מזומנים ושווי מזומנים
5,605	מזומנים בחשבוניות ליווי ומוגבלים
444	לקוחות
6,476	נכס בגין חוזה עם לקוח
4,011	חייבים ויתרות חובה
52,665	מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין
351	השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
336	רכוש קבוע
2,456	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
288	מסים נדחים
(18,213)	הלוואות ומשיכת יתר מתאגידים פיננסים
(614)	ספקים וזכאים אחרים
(11,662)	זכאים ויתרות זכות
(41,960)	התחייבויות בגין נכס חוזה, שירותי בניה ושכ"ד
(22,244)	התחייבות זמן ארוך לתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
(153)	מסים נדחים
(20,172)	נכסים מזוהים, נטו

ב. תמורה בצירוף העסקים וחישוב השפעת צירוף העסקים:

לצרכי עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה, אשר בוצעו וחושבו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והינן ארעיות למועד הדוחות הכספיים, כמתאפשר מכח IFRS 3 לעניין תקופת המדידה, התמורה המותנית נלקחה בחשבון בהתאם לצפי והסתברות התממשות אבני הדרך וכן בהתחשבות בערך הזמן (קרי, היות ההתחייבות לפי צפי למועד התממשות התנאים). להלן הקצאת עלות הרכישה:

אלפי ש"ח	
42,008	סך התמורה הצפויה בגין העסקה
	עודף עלות מיוחס למלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין וחברה המטופלת
44,264	לפי שיטת השווי המאזני (1)
21,578	נכס פיננסי בגין רכישת חברה בת
(8,858)	התחייבות מס נדחה
(357)	עודף עלות מיוחס להתחייבויות עובדים
3,605	עודף עלות המיוחס להלוואות
(20,172)	שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
1,948	מוניטין
42,008	

(1) השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים שווה בקירוב לשווי ההוגן, למעט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, להלן מידע בדבר האופן בו קבעה החברה את השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אלו שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

שיטת הערכת שווי מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

השווי ההוגן של של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נקבע על דוחות פיקוח, דוחות הנהלה ודוחות אפס בקשר עם תזרימי המזומנים שינבעו מהזכויות האמורות תוך היותן בשיעורי היותן רלבנטים ומקדמי אי וודאות.

ביאור 7 - צירוף עסקים (המשך)

2. עסקת רכישת מניות פרופדו רום

ביום 19 במאי 2025, נחתם הסכם לשיתוף פעולה בין חברת 'פרופדו רום' בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה (100%) של חברת 'פרופדו' בע"מ (להלן: "**פרופדו**") לבין חברת 'רום י.ש אחזקות' בע"מ (להלן: "**רום**" וביחד: "**הצדדים**"), לשם שותפות בתחומי ייזום, ניהול והקמה של פרויקטים ביעוד עיקרי למגורים מסוג התחדשות עירונית (להלן: "**תחום הפעילות**" והכל יחד "**הסכם שיתוף הפעולה**"). על פי הסכם שיתוף הפעולה, הצדדים יפעלו בתחום הפעילות לקידום פרויקטים קיימים, כמפורט להלן, וכן יפעלו לקידום פרויקטים חדשים באמצעות חברה בה הצדדים מחזיקים 60% פרופדו, 40% רום (להלן: "**החברה המשותפת**"). בד בבד עם חתימת הסכם שיתוף הפעולה, חתמו הצדדים על הסכמים עם חברות פרויקט אשר כל אחת מהן מחזיקה בפרויקט קיים עובר למועד החתימה על הסכם שיתוף הפעולה, המוחזקות בבעלות מלאה/חלקית על ידי רום, כדלקמן, לרכישת או הקצאת מניותיהן (לפי העניין) על ידי פרופדו-רום.

א. חברת רום אורבן מגדלי קרית ים (להלן: "**חברת קריית ים**") - מחזיקה (בעקיפין, באמצעות חברות פורמה אופקים) במלוא הזכויות בפרויקט פינוי בינוי בשד' ירושלים 62-68, קריית ים (להלן: "**פרויקט קריית ים**"). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה נקבע כי לפרופדו יוקצו 60% מהזכויות בפרויקט קרית ים, וזאת בתמורה לערך הנקוב של מניות חברת קרית ים המהוות 60% מהון מניות המונפק של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. כמו כן, חברת קריית ים הודיעה על מימוש אופציה לרכישה מצד ג' את הזכויות לעניין בניינים 70-72 מימוש האופציה כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים.

ב. חברת פרויקט התחדשות אוליפנט בע"מ (להלן: "**חברת אוליפנט**") - מחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' אוליפנט 9, תל אביב (להלן: "**פרויקט אוליפנט**"). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי לפרופדו יוקצו 49% ממניות חברת אוליפנט, וזאת בתמורה לערך הנקוב המהוות 49% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. יצוין כי בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקצו לפרופדו מניות נוספות במסגרת מימוש אופציה תמורת ערך הנקוב ובהתאם להסכם שיתוף הפעולה ובהתאם לכך עלה שיעור האחזקות שלה לכ-60% מהון המניות המונפק של חברת אוליפנט, על בסיס דילול מלא.

ג. חברת רום מעפילי אגוז 71 (להלן: "**חברת מעפילי אגוז**") - המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' מעפילי אגוז 71, תל אביב (להלן: "**פרויקט מעפילי אגוז**"). במסגרת הסכם שיתוף הפעולה נקבע כי לפרופדו יוקצו 50% ממניות חברת מעפילי אגוז, וזאת בתמורה לערך הנקוב, המהוות 50% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. יצוין כי בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, הוקצו לפרופדו מניות נוספות במסגרת מימוש אופציה תמורת ערך הנקוב ובהתאם לכך עלה שיעור האחזקות שלה לכ-57.5% מהון המניות המונפק של חברת אוליפנט, על בסיס דילול מלא.

ד. חברת אורבן פרויקט תמ"א דניאל 28 בע"מ (להלן: "**חברת דניאל**") - פרויקט תמ"א 38/2 ברח' דניאל 28 בבת ים (להלן: "**פרויקט דניאל**"). בכפוף להשלמת התנאים המתלים שנקבעו בהסכם שיתוף הפעולה, פרופדו תהפוך להיות הבעלים של מניות חברת דניאל המהוות 60% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של חברת דניאל על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות, בדרך של הקצאה לפרופדו, תמורת ערך הנקוב של מניות חברת דניאל. נכון למועד פרסום הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה ולחברה אין זכויות בחברת דניאל ומשכך אינה נכללה בצירוף העסקים ותמורות העסקה.

ביאור 7 - צירוף עסקים (המשך)

2. עסקת רכישת מניות פרופדו רום (המשך)

ה. חברת אורבן גורדון 39 בע"מ (להלן: "**חברת גורדון**") - המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' גורדון 39, גבעתיים (להלן: "**פרויקט גורדון**"). בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי לפרופדו יוקצו כ-49% ממניות חברת גורדון, בתמורה לערך הנקוב של מניות, אשר היוו עם הקצאתן כ-49% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. כמו כן, חברת גורדון הקנתה לפרופדו אופציה לרכישה של מניותיה בדרך של הקצאה תמורת ערך הנקוב, כשהן נקיות וחופשיות, כך שאם האופציה הייתה ממומשת במועד ההשלמה, אזי עם מימושה של האופציה והקצאתן של המניות כאמור הייתה פרופדו הופכת להיות הבעלים של 60% מהון המניות המונפק של חברת גורדון, על בסיס דילול מלא. נכון למועד פרסום הדוח טרם מומשה האופציה.

ו. חברת אורבן קינג ג'ורג' 68 תל אביב בע"מ (להלן: "**חברת קינג ג'ורג'**") - המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט תמ"א 38/2 ברח' קינג ג'ורג' 68, תל אביב (להלן: "**פרויקט קינג ג'ורג'**"). בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, נקבע כי לפרופדו יוקצו 49% ממניות חברת קינג ג'ורג', בתמורה לערך הנקוב, אשר היוו עם הקצאתן כ-49% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות. כמו כן, חברת קינג ג'ורג' הקנתה לפרופדו אופציה לרכישה של מניותיה בדרך של הקצאה תמורת ערך הנקוב, כשהן נקיות וחופשיות כך שאם האופציה הייתה ממומשת במועד ההשלמה, אזי עם מימושה של האופציה והקצאתן של המניות כאמור הייתה פרופדו הופכת להיות הבעלים של 60% מהון המניות המונפק של חברת קינג ג'ורג', על בסיס דילול מלא. האופציה כאמור תהא ניתנת למימוש בכל עת, לפי שיקול דעתה הבלעדי של פרופדו. נכון למועד פרסום הדוח טרם מומשה האופציה.

ז. חברת מתחם גביזון אורבן גרופ בע"מ (להלן: "**חברת גביזון-הבושם**") - המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט פינוי בינוי ותמ"א 38/1 ברח' גביזון 1-5 ורח' הבושם 72-74, תל אביב (להלן: "**פרויקט גביזון-הבושם**"). בהתאם להסכם מכר מניות, העבירו חלק מבעלי המניות את מלוא הון המניות המונפק והנפרע שלהם בחברת גביזון-הבושם לפרופדו, ובהתאם לכך פרופדו מחזיקה ב-67% מהון המניות המונפק (שהינו נפרע במלואו) של החברה על בסיס דילול מלא, כשהן נקיות וחופשיות, וזאת בתמורה, לערך הנקוב של אותן מניות + תמורה (עתידיית) בסך השווה במצטבר לשיעור של שני שליש מסכום המכירות (לפני מע"מ) בפרויקט גביזון-הבושם בתוספת מע"מ כדון בהתאם למכירות הפרויקט בפועל.

ח. לחברה אופציה לרכישת מלוא המניות של כל אחד מתאגידי הפרויקט, וכן רכישת מלוא מניות החברה ההחברה המשותפת באופן שלאחר מימוש האופציה תחזיק פרופדו ב-100% מהון התאגיד הרלוונטי (לפי העניין). האופציה בקשר לחברות הפרויקט ניתנת למימוש על ידי פרופדו בתוך תקופה של 170 ימים ממועד אישור הוועדה הרלוונטי למתן היתר בניה בתנאים, ואילו האופציה לרכישת החברה המשותפת ניתנת למימוש במשך 3-5 שנים ממועד ההסכם, בתמורה המשקפת את שווי החברה או החברה המשותפת (לפי העניין) בהתאם להערכתו של מעריך שווי חיצוני בהנחה של 20%.

מימון הפעילות של חברות הפרויקט:

פרופדו תעמיד 85% מההון העצמי שידרש לכל פרויקט ושל הפרויקטים תחת החברה המשותפת לפי העניין, דרך החברה המשותפת, עד לקבלת חשבון אגרות. האמור משקף מימון עודף אשר יקבל ביטוי כחלק מתמורת הרכישה ושווי ההון.

חלוקת אחריות למימון לצרכי ההון החוזר - 80% פרופדו, 20% רום. האמור משקף מימון עודף אשר יקבל ביטוי כחלק מתמורת הרכישה ושווי ההון. ככל שנדרש מימון לתשלומי דמי ניהול לרום, פרופדו תממן 100% מהצורך.

ניהול הפעילות בפועל בחברות הפרויקט - רום תנהל את פעילות חברות הפרויקט באמצעות החברה המשותפת תמורת דמי ניהול חודשיים.

מועד צירוף העסקים - המועד בו הושלמו כל התנאים המתלים והושגה שליטה אפקטיבית, קרי מועד ה-Closing, אשר התקיים ביום 19 במאי 2025 וחלקו ביום 22 במאי 2025. כנדרש לפי תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 3 בדבר צירופי עסקים, חישבה החברה את תמורת צירוף העסקים באמצעות מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, אשר הקצה את התמורה בין נכסיהן והתחייבויותיהן השונים של החברות המתאחדות המתוארות לעיל ביום ההקצאה (להלן: "**עבודת ה-PPA**").

ביאור 7 - צירוף עסקים (המשך)

2. עסקת רכישת מניות פרופדו רום (המשך)**להלן יפורטו רכיבי התמורות וההלוואות כפי שהם באים לידי ביטוי בכלל מערך ההסכמים:**

1. **תמורת ההשלמה** - 1 מיליון ש"ח שתזרים החברה לחברה המשותפת כהשקעה בהון המניות וסך כ 6.3 מיליון ש"ח הלוואות נושאות ריבית מתוכן, הלוואות לחברות הפרויקט בהן: חברת גורדון, חברת קינג גיורג' וחברת גביון-הבושם בסך של 3.56 מיליון ש"ח נושאות ריבית פריים + 4.5% וכן הלוואה ע"ס 2.65 מיליון ש"ח שהועמדה בריבית הקבועה בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]. סך שוויה הכלכלי של תמורת ההשלמה למועד הרכישה הינו כ 7.3 מיליון ש"ח.
2. **תמורה נדחית** - בסך כ 6.1 מיליון ש"ח בשתי פעימות כדלקמן: (א) 1.9 מ' ש"ח יועמד עד ליום 13 באפריל 2026 כהלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 4.5% לחברות הפרויקט בהן חברת קריית ים וחברת אוליפנט. (ב) 2.7 מיליון ש"ח כהלוואות נושאות ריבית בשיעור פריים + 4.5% לחברת קריית ים. (ג) 1 מיליון ש"ח שתזרים החברה לחברה המשותפת כהשקעה בהון המניות. סך שווין הכלכלי של התמורות הנדחות למועד הרכישה הינו כ 5.4 מיליון ש"ח.
3. **תמורות מותנות** - בסך כ-3 מיליון ש"ח בהתקיימות כל אחד מהתנאים הבאים (בנפרד): השלמת מימוש אופציה של חברת קריית ים בסך כ 500 אלפי ש"ח, חתימת רוב נדרש במתחם בן צבי, נתניה על הסכם לפינוי בינוי - 1.7 מיליון ש"ח, חתימת רוב נדרש במתחם הבקעה, חולון על הסכם לפינוי בינוי - 850 אלפי ש"ח. סך שווין הכלכלי של התמורות המותנות למועד הרכישה הינו כ 2 מיליון ש"ח.
4. **אופציות להגדלת שיעורי החזקה בחברות הפרויקטים** - ראה ביאור 7(2)ח'.

להלן השווי ההוגן של רכיבי התמורה כפי שזוהו בעבודת הקצאת עלות הרכישה:

<u>אלפי ש"ח</u>	
7,328	תמורת ההשלמה (1)
5,468	תמורות נדחות (2)
1,967	תמורות מותנות (3)
(1,542)	אופציות להגדלת שיעורי החזקה בחברות הפרויקטים (4)
6,506	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>19,727</u>	

ביאור 7 - צירוף עסקים (המשך)

2. עסקת רכישת מניות פרופדו רום (המשך)

להלן יפורטו הנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו בחברות הבנות, אשר טופלו כעסק אחד בעבודת ה-PPA:

אלפי ש"ח	
715	מזומנים ושווי מזומנים
3,082	חייבים ויתרות חובה
320	השקעה בחברה המטופלת בשיטת השווי המאזני
3,550	זכויות במקרקעין לזמן ארוך
(229)	ספקים וזכאים אחרים
(9,040)	זכאים ויתרות זכות
(1,602)	נכסים מזוהים, נטו

כמו כן, להלן תפורט תמורה בצירוף העסקים וחישוב השפעת צירוף העסקים כפי שחושבה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי כאמור לעיל:

לצרכי עבודת הערכת השווי והקצאת עלות הרכישה, אשר בוצעו וחושבו על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי והינן ארעיות למועד הדוחות הכספיים, כמתאפשר מכח IFRS 3 לעניין תקופת המדידה, התמורה המותנית נלקחה בחשבון בהתאם לצפי והסתברות התממשות אבני הדרך וכן בהתחשבות בערך הזמן (קרי, היוון ההתחייבות לפי צפי למועד התממשות התנאים). להלן הקצאת עלות הרכישה:

אלפי ש"ח	
19,727	סך התמורה הצפויה בגין העסקה
8,605	עודף עלות מיוחס לזכויות במקרקעין
12,772	נכס פיננסי בגין רכישת חברה בת
(1,979)	התחייבות מס נדחה
(1,602)	שווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו
1,931	מוניטין
19,727	

(2) השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות שהוכרו במסגרת צירוף עסקים שווה בקירוב לשווי ההוגן, למעט מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין, להלן מידע בדבר האופן בו קבעה החברה את השווי ההוגן של נכסים בלתי מוחשיים אלו שהוכרו במסגרת צירוף עסקים:

שיטת הערכת שווי מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין

השווי ההוגן של של מלאי בניינים בהקמה וזכויות במקרקעין נקבע על דוחות פיקוח, דוחות הנהלה ודוחות אפס בקשר עם תזרימי המזומנים שינבעו מהזכויות האמורות תוך היוון בשיעורי היוון רלבנטים ומקדמי אי וודאות.

חלק ד' – הצהרות מנהלים

הצהרת המנהל הכללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, פלג דודוביץ, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח חציוני של חברת פרופדו בע"מ (להלן : "התאגיד") לחציון הראשון של שנת 2025 (להלן : "הדוחות") ;
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 באוגוסט 2025

תאריך

פלג דודוביץ,
מנכ"ל ודירקטור

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

אני, איתמר משולם, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות של התאגיד ;
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 באוגוסט 2025

תאריך

איתמר משולם,

נושא המשרה הבכיר ביותר
בתחום הכספים