



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

**חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה
נספחים א', ב'1 ו-ב'2 לדוח הדירקטוריון**

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

חלק ג' - דוח בדבר האפקטיביות על הבקרה הפנימית

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

21 באוגוסט 2025

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

דוח זה הנו תמציתי ויש לקוראו יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 אשר התפרסם ביום 25 במרץ 2025 ("הדוח התקופתי לשנת 2024") ועם הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 אשר התפרסם ביום 25 במאי 2025.¹

1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת בתחום הנדל"ן, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרויקט (חברות בת) (החברה ביחד עם חברותיה הבנות: "הקבוצה"), באזורים שונים ברחבי הארץ, בהם תל אביב-יפו, ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים של "פינוי בינוי".

להלן יפורטו עיקר הפרויקטים שיוזמות חברות הקבוצה וכן ההסכמים בהם התקשרו חברות

הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח:

א. פרויקטי התחדשות עירונית

(1) פרויקט גליפולי: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו הקימה חברה בת בשליטתה המלאה של החברה על גבי מקרקעין המצויים ברחוב גליפולי בתל אביב בניין מגורים הכולל 43 יחידות דיור (מתוכן 27 יחידות יוחדו לחברת הפרויקט). נכון למועד הדוח, התקבלה תעודת גמר לפרויקט (טופס 4) והחברה מסרה את כל 22 הדירות המכורות בפרויקט לרוכשים ואת כל הדירות החדשות לבעלי הקרקע. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 1.2 בנספח א' לדוח זה להלן.

(2) פרויקט טור מלכא: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו פועלת החברה להקים בניין מגורים הצפוי לכלול 59 יחידות דיור (מתוכן, 35 יחידות דיור יוחדו לחברת הפרויקט) על גבי מקרקעין המצויים ברחוב טור מלכא בתל אביב. למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בעבודות ההקמה של הפרויקט. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 11 יחידות דיור בפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 1.3 בנספח א' לדוח זה להלן.

(3) פרויקט יד לבנים-המערכה: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו בכוונת החברה להקים 4

¹ אסמכתאות: 2025-01-020316 ו-2025-01-036894, בהתאמה.

- בנייני מגורים חדשים אשר צפויים לכלול 92 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים (מתוכן 56 יחידות ייחודו לחברת הפרויקט). ביום 2 בפברואר 2025 התקבלו היתרי בניה להקמת הפרויקט ונכון למועד פרסום הדוח נמכרו 20 יחידות דיור בפרויקט. לפרטים אודות הליך משפטי המנוהל בקשר עם היתרי הבניה בפרויקט, ראו סעיף 4.1 להלן. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 1.4 **בנספח א'** לדוח זה להלן.
- (4) **פרויקט קק"ל**: פרויקט פינוי בינוי במסגרתו בכוונת החברה להקים על גבי מקרקעין המצויים ברחוב קק"ל בבת ים, פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול כ-330 יחידות דיור (מתוכן כ-247 יחידות ייחודו לחברת הפרויקט), אשר ישלב גם מסחר ותעסוקה. נכון למועד פרסום הדוח פועלת החברה לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין.
- (5) **פרויקט דרך השלום**: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו בכוונת החברה להקים על גבי מקרקעין המצויים ברחוב דרך השלום בתל אביב פרויקט למגורים אשר צפוי לכלול כ-56 יחידות דיור (מתוכן כ-32 יחידות ייחודו לחברת הפרויקט). נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.
- (6) **פרויקט שדרות החי"ל/מונאש**: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו בכוונת החברה להקים על גבי מקרקעין המצויים ברחובות שדרות החי"ל 13 ומונאש 13 ו-13א', תל אביב פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול, כ-55 יחידות דיור (מתוכן כ-37 יחידות ייחודו לחברת הפרויקט). נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.
- (7) **פרויקט שדרות ירושלים, חולון**: הסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים המחזיקים במקרקעין בשטח של כ-3.6 דונם ברחוב שד' ירושלים מספר 139-141, חולון, לצורך ייזום, תכנון ובניית פרויקט בהיקף של 42,000 מ"ר המיועד למגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן עפ"י תב"ע חדשה שתוגש על ידי חברת הפרויקט. ההסכם כפוף לחתימת כל בעל הזכויות במקרקעין וכן למתן תוקף לתב"ע חדשה ("**התנאים המתלים**"). נכון למועד פרסום הדוח טרם התקיימו התנאים המתלים וחברת הפרויקט פועלת לאישור התב"ע החדשה כאמור. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.6 להלן.
- (8) **פרויקט אלי כהן וליבורנו, בת ים**: הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-23 דונם, הממוקמים ברחובות אלי כהן וליבורנו, בבת ים, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה הקבוצה להרוס את שבעת הבניינים (הכוללים 408 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר) הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ובמקומם להקים פרויקט בהיקף של כ-160,000 מ"ר אשר יכלול כ-1,400 יחידות דיור, בנוסף לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים. נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-50%. יצוין, כי חלק החברה בפרויקט הינו כ-50%.
- (9) **פרויקט המעונות**: הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-10 דונם, הממוקמים במתחם המעונות הגובל ברחובות נורדאו, בן יהודה והירקון, בתל אביב, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה החברה לבצע עבודות שימור ושיפוץ ל-6 בנייני רכבת הכוללים כ-149 יחידות דיור, הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ועל גבי כל אחד מהם להקים 3.5 קומות נוספות כך שהפרויקט יכלול כ-298 יחידות דיור. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם החלו סבבי חתימות בעלי הקרקע בפרויקט.

(10) פרויקט זכריה הרופא, חולון: הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים ברחובות זכריה הרופא ורחבעם זאבי, בחולון, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה החברה להרוס כ-18 בניינים (הכוללים 137 יחידות דיור) הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ובמקומם להקים פרויקט אשר יכלול כ-500 יחידות דיור בבניינים משולבים בגבהים שונים, בנוסף לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים. נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-70%. יצוין, כי חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

(11) פרויקט ניצנה, בת ים: הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-6.5 דונם, הממוקמים ברחוב ניצנה, בת ים, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה החברה להרוס שלושה בניינים (הכוללים 30 יחידות דיור) הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ובמקומם להקים פרויקט אשר יכלול כ-150 יחידות דיור. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם הוחתמו בעלי הקרקע בפרויקט.

(12) פרויקט מונטיפיורי, חולון: הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-5.5 דונם, הממוקמים ברחובות שמואל הנגיד ומונטיפיורי, חולון, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה החברה להרוס 12 בניינים (הכוללים 132 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת) הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ובמקומם להקים פרויקט אשר יכלול כ-340 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. יצוין, כי חלק החברה בפרויקט הינו 50%. נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-23%.

(13) עסקת דימרי: התקשרות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברת י.ח. דימרי בעיר בע"מ ("דימרי בעיר")², בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לחברה הבת 50% ממניות דימרי בעיר. נכון למועד דוח זה, מחזיקה דימרי בעיר ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-24 מתוכם הושג הרוב הדרוש, המצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב). השלמת ההסכם מותנית בקבלת אישור הממונה על התחרות. נכון למועד פרסום הדוח, טרם התקיים אישור כאמור. לפרטים, ראו גם סעיף 5.2 להלן.

ב. פרויקט חסן עראפה: הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה שבתל אביב במסגרתו בכוונת החברה להקים פרויקט אשר יישלב מגורים, מסחר ומשרדים. נכון למועד פרסום הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט והחלו עבודות החפירה והדיפון.

ג. פרויקט גת רימון: קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו על גביה יוקם פרויקט המשלב מגורים, משרדים ומלונאות. נכון למועד פרסום הדוח, הושלמו עבודות הדיפון והביסוס ומבוצעות עבודות החפירה בפרויקט. בד בבד עם ביצוע הפרויקט, החברה פועלת למכירת יחידות דיור בפרויקט ולקידום השלמת התנאים לקבלת היתר בניה כללי. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 15 יחידות דיור בפרויקט וכן כ-1,900 מ"ר המיועדים למשרדים. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 4.9 וכן סעיף 1.1 בנספח א' לדוח זה להלן.

² חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של דמרי, העוסקת בעיקר בייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית בתל אביב.

- ד. פרויקט וולנברג: פרויקט משרדים ברחוב ראול וולנברג בתל אביב על גביו הוקם פרויקט המשלב משרדים ומסחר. נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בליווי בנקאי ובשלב השלמת תנאים לקבלת אישור האכלוס וטרם נחתמו הסכמי שכירות בנכס.
- ה. פרויקט הבית הסקוטי: חלק מהזכויות בנכס נדל"ן ביפו על גביו בכוונת החברה להקים פרויקט אשר ישלב מלונאות ומגורים. נכון למועד פרסום הדוח, התקבל היתר בניה למבנים לשימור המצויים בפרויקט אשר הינם בשלבי שיפוץ לצורכי הקמת מלון במתחם, והחברה נמצאת בשלבי סיום של השלמת התנאים לקבלת היתר בניה עבור מרכיב המגורים הפרויקט.
- ו. פרויקט בית רומנו: נכס מקרקעין ברחוב דרך יפו, תל אביב. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לקידום תכנית מחוזית תא/5227 לפיה הזכויות בפרויקט יועברו לידי עיריית תל אביב כנגד קבלת זכויות בנייה בפרויקטים גת רימון, חסן עראפה ובית ברין. לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 1 באוגוסט 2023 ו-9 באוגוסט 2023, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.³
- ז. בית ברין: נכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר ברחוב הרצל 25 שבדרום תל אביב, על גביו בנוי מבנה לשימור מחמיר בשטח של כ-500 מ"ר המצוי בסמוך לפרויקט גת רימון. יצוין, כי בית ברין מהווה חלק (כ-13%) ממגרש 101A במתחם נובה גת רימון עליו עתיד להיבנות מגדל בעירוב שימושים למגורים ולתעסוקה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת היתר שימור לשימוש משרדים ומסחר במבנה ופועלת להתקשרות בהסכם קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במגרש 101A. לפרטים אודות האפשרות לתוספת זכויות בפרויקט, ראו סעיף ו' לעיל.
- ח. מתחם גבולות: הסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת הזכויות במקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר המצויים בשכונת פלורנטיין, תל אביב. נכון למועד פרסום דוח זה, התקבלה החלטת ועדה למתן היתר חפירה ודיפון והחברה פועלת לקבלת היתר הבניה המלא. כמו כן, החברה החלה בשיווק יחידות דיור בפרויקט.
- ט. הסכם לרכישת קרקע לצורך הקמת מגדל מגורים על חוף הים הדרומי באשדוד: הסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של 1,121 מ"ר המהווים חלק בלתי מסוים (במושע) ממקרקעין בשטח כולל של 6,434 מ"ר המצויים בפינת שדרות מונטיפיורי ושדרות תל חי, באשדוד, אליהם צמודות זכויות בניה למגורים בהיקף של כ-11,000 מ"ר עילי ("מקרקעי הפרויקט"). בכוונת החברה להקים על גבי מקרקעי הפרויקט, מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור. ההסכם מותנה בביטול הסכם למכירת מקרקעי הפרויקט בו התקשרה המוכרת עם צד שלישי, לרבות קבלת אישור רשות המיסים לביטולו ומחיקת בטוחות שנרשמו במסגרתו, וזאת בתוך 180 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לארכות שנקבעו בהסכם ("התנאי המתלה"). נכון למועד פרסום הדוח טרם התקיים התנאי המתלה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.4 להלן.
- לפירוט בדבר שינויים מהותיים שחלו בפרטים אודות פרויקטים של החברה לעומת הגילוי אשר ניתן לגביהם בדוח התקופתי לשנת 2024, ככל שחלו שינויים מהותיים כאמור, וכן לעדכון הרבעוני הנדרש ביחס לפרויקטים בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך, ראו נספח א' לדוח זה.

³ אסמכתאות: 2023-01-088299 ו-2023-01-091839, בהתאמה.

2. סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה

2.1 מצב המשק⁴

2.1.1 המצב הביטחוני-מדיני בישראל – מלחמת 'חרבות ברזל'

לפרטים אודות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעתה על פעילות החברה, ראו סעיף 5.4 לפרק א' בדוח התקופתי לשנת 2024 וכן סעיף 2.1.1 בדוח לרבעון הראשון לשנת 2025. יצוין, כי ביום 13 ביוני 2025 פתחה ישראל במבצע 'עם כלביא', כחלק מהמערכה שבין ישראל ואיראן במלחמת חרבות ברזל, פתחה מדינת ישראל במתקפת מנע אשר כללה תקיפות של מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. בתגובה, תקפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות שיגור מאות טילים וכטב"מים. במהלך המבצע שארך 12 ימים, הוכרז על מצב מיוחד בעורף והוטלו מגבלות מחמירות על תושבי ישראל, אשר כללו את סגירת מערכת החינוך ואיסור התקהלויות. המבצע הסתיים ביום 24 ביוני 2025, עם הסכמת הצדדים על הפסקת אש.

יצוין, כי במהלך מבצע 'עם כלביא', הושבתו עבודות ההקמה בפרויקט הבית הסקוטי. עבודות ההקמה חודשו עם סיום המבצע ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה עיכובים מהותיים בהשלמת עבודות ההקמה של פרויקט הבית הסקוטי.

2.1.2 השפעות האינפלציה ועליית הריבית

בשנת 2024 ובחציון הראשון של שנת 2025 עמדה האינפלציה על שיעור של כ-2.2% ו-3.1%, בהתאמה, והיא מצויה מעל הגבול העליון של יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל. על פי תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2025, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2025 על שיעור של 2.6% ובשנת 2026 על שיעור של 2.0%.

להערכת הנהלת החברה, השפעתה של העלייה באינפלציה על פעילות החברה אינה צפויה להיות מהותית הואיל ולחברה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן. התמתנות באינפלציה עשויה להוביל להורדת הריבית במשק ובכך להשפיע לטובה על החברה הן בדרך של קיטון בהוצאות המימון בהן נושאת החברה בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה והן מבחינת גידול צפוי בפעילות ענף הנדל"ן בכלל ובמכירת יחידות דיור בפרויקטים של החברה בפרט.

ביום 20 באוגוסט 2025 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ברמתה הנוכחית (4.5%) וציינה כי על רקע אי הוודאות הגיאופוליטית תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית. יצוין, כי על פי תחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2025, הריבית הממוצעת צפויה לעמוד ברבעון השני של שנת 2026 על שיעור של 3.75%.

⁴ הנתונים לקוחים מאתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx>; אתר משרד האוצר (אגף הכלכלן הראשי): <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0>; אתר המכון למחקרי ביטחון לאומי: <https://www.inss.org.il/he/publication/war-economy>; אתר סוכנות הדירוג Fitch: <https://www.fitchratings.com>; אתר סוכנות הדירוג מודייס: <https://www.moody.com/credit-ratings>; אתר סוכנות הדירוג S&P: <https://www.maalot.co.il>.

נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה הלוואות בריבית משתנה מגורמים מממנים בסך של כ-610 מיליון ש"ח. נוכח האמור לעיל, עליית שיעור ריבית בנק ישראל משמעותה גידול בעלויות המימון של החברה באופן שבו עלייה בשיעור של 0.25% תביא לגידול בתשלומי ריבית בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זהה).

עליית הריבית הובילה להתייקרות המשכנתאות שמעמידים גופים מממנים לרוכשי הדירות, וכנגזרת מכך לפגיעה בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקוש לרכישת דירות וכן השפיעה על שיעורי הריבית המוצעים בהלוואות לגופים עסקיים במשק על-ידי מוסדות בנקאיים וחוף בנקאיים.

שמירה על סביבת ריבית גבוהה ו/או המשך עליית שיעור הריבית, עלולה להוביל לגידול בשיעורי ההיוון שעל בסיסם מתבצעות הערכות שווי של נכסים וכפועל יוצא מכך להביא לירידה בשוויים של נכסי נדל"ן. מנגד, העלייה בדמי השכירות, הנובעת בין היתר מסביבת האינפלציה הנוכחית, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה החברה בשני נכסים מניבים המושכרים בחלקם לצדדים שלישיים (פרויקט בית רומנו ופרויקט בית ברין) אשר התמורה בהתקשרויות אלו צמודה למדד המחירים לצרכן, אם כי, הכנסותיה של החברה משוכרים כאמור אינה מהותית.

2.1.3 עלויות חומרי הגלם ומדד תשומות הבניה

מדד תשומות הבניה למגורים (המשקף התייקרות בעלויות חומרי הגלם) עלה בשנת 2024 ובחציון הראשון של שנת 2025 בשיעור של כ-2.9% וכ-3.7%, בהתאמה. מדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים עלה בשנת 2024 ובחציון הראשון של שנת 2025 בשיעור של כ-3.1% וכ-1.4%, בהתאמה.

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה פרויקטים בשלבי ביצוע אשר במסגרתם התמורה שנקבעה בהסכם עם הקבלן המבצע צמודה למדד תשומות הבניה. על כן, לעליה במחירי חומרי הגלם עשויה להיות השפעה שלילית על רווחיותם. מאידך, יצוין כי התמורה בחלק מהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה⁵ צמודה גם היא למדד תשומות הבניה בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ובכך מתמתנת ההשפעה הפוטנציאלית של עליית מחירי חומרי הגלם על רווחיות הפרויקטים. בנוסף לכך, הואיל ובדרך כלל יחידות הדיוור בפרויקטים של החברה נמכרים במחירי מכירה גבוהים מאלו שנקבעו בדוחות האפס, להערכת החברה השפעת העלייה במדד תשומות הבניה אינה צפויה להיות מהותית. יובהר, כי התייקרות בעלויות הקמת פרויקטי נדל"ן כאמור צפויה להוביל לשחיקה ברווחיות פרויקטים אשר החברה טרם החלה בהקמתם.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות שערכה החברה ביחס לעלויות הבניה וביחס למחירי המכירה בפרויקטים גת רימון, טור מלכא, יד לבנים-המערכה וחסן עראפה המצויים בשלבי תכנון או הקמה ושהינם פרויקטים מהותיים מאוד של החברה ראו בסעיפים 6.5.1(ז), 6.5.5(ו), 6.5.6(ו) ו-6.5.4(ו) בפרק א' לדוח התקופתי לשנת

⁵ מובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה לחברה הסכמי מכר עם דיירים בפרויקטים גת רימון, גליפולי, יד לבנים-המערכה, טור מלכא.

2.2 תנאי מימון ושוק ההון

2.2.1 מימון בנקאי הינו אמצעי מימוני עיקרי לחברות בתחום הנדל"ן היזמי. ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, וכן לאור אי הוודאות הקיימת, לעיתים, בהליכי קבלת היתרי הבניה. בתקופת האטה כלכלית נוהגים התאגידים הבנקאיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי בענף הבניה.

2.2.2 שוק ההון המקומי המשיך במגמת ההתאוששות במחצית הראשונה של שנת 2025. על אף האתגרים הביטחוניים והימשכות המלחמה, הובילו מדדי הבורסה הישראלית את טבלת התשואות העולמית. במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 נרשמה עלייה של כ-35% במחזורי המסחר בשוק המניות. כמו כן, במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 נרשמו עליות במרבית מדדי אגרות החוב בבורסה. עם זאת, יצוין כי היקף הגיוסים בענף הנדל"ן היו נמוכים במחצית הראשונה של שנת 2025, בהשוואה למחצית השנייה של שנת 2024, וזאת בין היתר על רקע החולשה היחסית בפעילות הענף.⁶

יצוין, כי שיעור הריבית הגבוה, משפיע על היקף עלויות המימון הנדרש בעת גיוס חוב מהציבור וכתוצאה מכך, גם על יכולתן של חברות לגייס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב כאמור. כמו כן, הפעילות בשוק ההון נתונה לתנודתיות, בין היתר, עקב השפעת גורמים פוליטיים, פסיכולוגיים וכלכליים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה ו/או השפעה עליהם. תנודות אלו משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה, לרבות אגרות חוב קונצרניות, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. לפיכך, תנודות אלו עלולות להשפיע גם על החברה ועל האפשרויות שיעמדו לרשותה לגיוס מימון נוסף בשוק ההון, ובעקיפין על רכישת נכסים נוספים ועל תוצאותיה העסקיות.

2.2.3 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, תחת ההנחות שלא תהיינה העלאות ריבית משמעותיות נוספות, לא צפויים קשיים מהותיים בגיוס אשראי בנקאי ו/או גיוס בשוק ההון בעקבות עליית הריבית והאינפלציה. כמו כן, נראה כי בשלב זה אין חשש ממשי לאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת התקשרויותיה מול מוסדות פיננסיים ו/או מול מחזיקי אגרות החוב שלה.

2.2.4 לאחר שבמהלך שנת 2024 הורידו סוכנויות הדירוג מודי'ס, S&P ו-Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל, וזאת, בין היתר, על רקע הימשכותה של מלחמת 'חברות ברזל' והתרחבותה לגזרות נוספות, ביום 31 במרץ 2025 הודיעה חברת הדירוג Fitch על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של "A" עם תחזית דירוג שלילית; ביום 9 במאי 2025 הודיעה חברת הדירוג S&P על הותרת דירוג האשראי כאמור ברמת של "A" עם תחזית דירוג שלילית; ובנוסף לכך, ביום

⁶ לפרטים נוספים, ראו סיכום המחצית הראשונה של שנת 2025 אשר פרסמה הבורסה לניירות ערך בתל אביב: <https://www.tase.co.il/he/content/news-lobby/20250630b>

8 ביולי 2025 הודיעה חברת הדירוג מודייס על הותרת דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של "Baa1" עם תחזית דירוג שלילית.

יצוין כי הורדת הדירוג ותחזיות הדירוג כאמור עלולה להוביל להקשחת מדיניות האשראי של הבנקים ו/או לייקורו.

2.3 שוק הנדל"ן

על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק, החל משנת 2024 מציעה החברה לרוכשים הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר בהתקשרויותיה למכירת יחידות דיור. נכון למועד פרסום דוח זה, התקשרויות החברה הינן בהתאם לאחת מאפשרויות התשלום המפורטות להלן (א) תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה; (ב) תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה, תשלום נוסף של כ-20%-25% כנגזרת מקצב התקדמות הבניה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה; או (ג) תשלום של כ-20% במועד החתימה על ההסכם ותשלום של יתרת התמורה בהתאם לאבני דרך שנקבעים בהסכמים עם רוכשי הדירות ומתפרסים על פני תקופה שסיומה במועד מסירת יחידות הדיור.

במקרים כאמור, עולה החשיפה לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה,⁷ אם כי להערכת החברה חשיפה כאמור אינה צפויה להיות מהותית.

יצוין בהקשר זה, כי ביום 6 באפריל 2025 פרסם המפקח על הבנקים חוזר המעדכן הוראות ניהול בנקאי לפיה, בין היתר, שיעור הלוואות בולט ובלון בסבסוד קבלן המועמדות על ידי הבנקים, לא יעלה על 10% מסך הביצועים ברבעון קלנדרי בגין הלוואות לדיור, וזאת עד לסוף שנת 2026.

בגין העסקאות בהן החברה העניקה הטבה בתנאי התשלום במחצית הראשונה של שנת 2025, קיימת השפעה של רכיב מימון משמעותי בסכום שאינו מהותי לחברה.

המשך מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית וכן המשכה ו/או התרחבותה של מלחמת 'חרבות ברזל', עלולה לגרום להאטה כלכלית נוספת בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית לבנייה למגורים ולהשקעה. אמנם אין בידי החברה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש, אך להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה וכן ניסיונה, עשויים לסייע לה עם השלכות פוטנציאליות ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

החברה נערכת להתפתחויות במשק ובוחנת באופן שוטף את השלכות עליית הריבית והאינפלציה ומלחמת 'חרבות ברזל' על פעילותה וכן את דרכי התמודדותה. בכלל זה, פועלת החברה להרחיב את מקורותיה הנזילים בין באמצעות בחינת גיוסי הון ו/או מכשירי חוב שונים ובין באמצעות בחינת הכנסת שותפים לפרויקטים של החברה.

כל ההתייחסות בקשר להערכות החברה לעיל, ביחס לגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר

⁷ יובהר בהקשר זה כי החברה אינה מבצעת הליך חיתומי לרוכשי יחידות הדיור המקבלים את ההטבה הנ"ל.

אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, בין היתר, ככל שיחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים ובכלל זה השלכותיה של מלחמת 'חרבות ברזל' על הפעילות במשק בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, אירועים בריאותיים, פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2024.

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3.1. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	74,412	6,814	21,196	
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	1,972	5,744	1,624	
מזומנים בנאמנות	-	6,419	-	
פיקדונות בנאמנות	50,703	37,206	1,864	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	15,176	15,469	17,065	
לקוחות והכנסות לקבל	2,088	19,968	4,164	
חייבים ויתרות חובה	12,178	9,587	11,797	
מלאי מקרקעין	293,179	199,414	310,242	
סה"כ נכסים שוטפים	449,708	300,621	367,952	
נכסים לא שוטפים				
הוצאות מראש	20,831	17,575	29,561	
מלאי מקרקעין	442,254	429,554	455,109	
תשלומים על חשבון מקרקעין	38,134	33,619	46,792	

הסבר לשינוי	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מסיווג חלק המסחר, מחצית משטחי המלון ו-30% מרכיב המשרדים בפרויקט גת רימון, בסך של כ-89 מיליון ש"ח, למלאי כמפורט לעיל, ומסיווג מחצית משטחי המלון בפרויקט גת רימון (חלקה של החברה במלון על פי הסכם המכר) לרכוש קבוע בסך של כ-55 מיליון ש"ח לאור כניסתו לתוקף של הסכם הניהול עם פתאל. מנגד, חל גידול כתוצאה מהתקדמות עבודות הביצוע (בעיקר בפרויקט וולנברג) וכן, משערוך נכסי נדל"ן להשקעה בסך של כ-23 מיליון ש"ח. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מהתקדמות בעבודות הביצוע בסך של כ-4 מיליון ש"ח בפרויקט וולנברג, ובסך של מיליון ש"ח בפרויקט גת רימון.	391,322	500,195	396,490	נדל"ן להשקעה
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מסיווגה לזמן קצר של כרית הריבית שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').	-,-	1,792	-,-	פיקדונות בנאמנות
-,-	2,271	2,401	3,069	נכס בגין זכויות שימוש
-,-	1,597	1,519	1,704	רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מסיווג מחצית משטחי המלון בפרויקט גת רימון (חלקה של החברה ברכיב המלונאי שבפרויקט) מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע בסך של כ-55 מיליון ש"ח לאור כניסתו לתוקף של הסכם הניהול עם פתאל, מגידול בעלויות ההקמה בחלק המלונאי בפרויקט הבית הסקוטי בסך של כ-4 מיליון ש"ח ומשערוך נכסי רכוש קבוע הנמדדים במודל הערכה מחדש בסך של כ-3 מיליון ש"ח.	107,309	47,237	112,399	רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש, וכן מהפסדים מועברים של חברות בקבוצה.	1,467	910	3,425	נכס מס נדחה
-,-	1,005,185	1,034,802	1,048,549	סה"כ נכסים לא שוטפים
-,-	1,454,893	1,335,423	1,416,501	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות				
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 נובע מפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-31 מיליון ש"ח. מנגד, חל גידול בסך של כ-21 מיליון ש"ח כתוצאה מניצול מסגרות אשראי בפרויקטים וולנברג וטור מלכא.	296,221	301,185	288,021	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מפירעון קרן אגרות חוב סדרות ב' ו-ד' בסך של כ-39 מיליון ש"ח וכ-164 מיליון ש"ח, בהתאמה. מנגד, חל גידול בחלויות שוטפות בסך של כ-79 מיליון ש"ח עקב סיווג אגרות החוב (סדרה ג') לזמן קצר היות ומועד פירעון הינו בחודש דצמבר 2025.	88,982	212,919	89,602	חלויות שוטפת בגין אגרות חוב
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקדמות בביצוע (ובשיעור ההשלמה) של פרויקט טור מלכא וכן מהשלמת פרויקט גליפולי.	32,154	42,629	27,083	התחייבות בגין שירותי בנייה
הפרשי עיתוי לתאריך הדוח הכספי (בעיקר בקשר עם פרויקט וולנברג).	1,993	4,259	682	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים טור מלכא וגת רימון וממקדמות שהתקבלו מפתאל בגין כניסתו לתוקף של הסכם המכר.	13,830	11,609	13,086	מקדמות מלקוחות
הגידול נובע בעיקר מריבית לשלם בגין אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וכן מהוצאות לשלם בפרויקטי החברה (בעיקר טור מלכא).	25,413	18,591	25,478	זכאים ויתרות זכות
-,-	535	468	812	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
הקיטון נובע בעיקר מתשלום חבות המס בפרויקט החרש והאומן אשר מכירתו ומסירתו הושלמו.	4,193	5,019	3,764	מס הכנסה לשלם
-,-	463,321	596,679	448,528	סה"כ התחייבויות שוטפות

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
התחייבויות לא שוטפות				
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקבלת מימון על סך של כ-190 מיליון ש"ח אשר שימש לפירעון אג"ח סדרה ד' (סדרת אגרות החוב אשר שימשה למימון רכישת פרויקט בית רומנו).	324,250	126,575	322,180	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהנפקת אגרות החוב (סדרה ו') בחודש דצמבר 2024 בסך של כ-128 מיליון ש"ח (תמורה נטו מהוצאות הנפקה). מנגד, חל קיטון כתוצאה מפירעון אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ-10 מיליון ש"ח. הקיטון נובע מסיווג אגרות החוב (סדרה ג') מזמן ארוך לזמן קצר היות ומועד פירעון הינו ביום 31 בדצמבר 2025.	177,095	49,065	167,207	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
-,-	-,-	78,120	-,-	אגרות חוב הניתנות להמרה
-,-	2,009	2,189	2,429	התחייבויות בגין חכירה
השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש לאור יישום סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה (העוסק בייחוס הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות ריבית לנכסים), וכן מהפסדים להעברה.	29,253	27,675	25,774	מיסים נדחים
-,-	532,607	283,624	517,590	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון				
הקיטון בהון החברה נובע מהפסד במהלך התקופה, אשר קוזז בחלקו כנגד מימוש אופציות (סדרה ב') בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.	458,965	455,120	450,383	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
-,-	1,454,893	1,335,423	1,416,501	סה"כ התחייבויות והון

3.2. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	אלפי ₪					
	2024	2024	2025	2024	2025	
ההכנסות בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהכרה בהכנסה בפרויקט טור מלכא כתוצאה מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט. הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2024 נובע בעיקר מהשלמת עבודות הביצוע בפרויקט גליפולי ומסירת כלל הדירות שנמכרו ודירות בעלי הקרקע בפרויקט במהלך שנת 2024.	47,821	12,308	7,883	25,229	13,752	הכנסות
העלויות בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט טור מלכא. הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2024 נובע בעיקר מהשלמת עבודות הביצוע בפרויקט גליפולי ומסירת כלל הדירות שנמכרו ודירות בעלי הקרקע בפרויקט במהלך שנת 2024.	(40,029)	(10,756)	(6,987)	(21,762)	(12,046)	עלות ההכנסות
-,-	7,792	1,552	896	3,467	1,706	רווח גולמי
-,-	(2,101)	(301)	(786)	(556)	(978)	הוצאות מכירה ושיווק

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		אלפי ₪				
		2024	2024	2025	2024	
הגידול בהוצאות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ולשנת 2024 נובע בעיקר מעלויות השכר הנובעות מהגידול במצבת העובדים בחברה וכן מהוצאות בגין בחינה וקידום של פרויקטי התחדשות עירונית.	(18,479)	(4,604)	(6,222)	(8,869)	(12,271)	הוצאות הנהלה וכלליות
-,-	23,087	-,-	-,-	-,-	-,-	שינויים בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה
הכנסות אחרות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מקבלת החזר מיסים עירוניים מעיריית תל אביב בפרויקט הבית הסקוטי.	1,352	(211)	(32)	(176)	378	הכנסות (הוצאות) אחרות
-,-	11,651	(3,564)	(6,144)	(6,134)	(11,165)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מפירעון של אגרות החוב (סדרה ד') אשר נשאו ריבית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 4.9%, באמצעות קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים הנושאות ריבית נמוכה יותר בשיעור של ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%-2%.	(28,919)	(7,070)	(5,097)	(12,388)	(10,542)	הוצאות מימון
הכנסות מימון נובעות בעיקר מהכנסות ריבית מפיקדונות בתאגידים בנקאיים.	2,623	674	118	994	494	הכנסות מימון
-,-	(26,296)	(6,396)	(4,979)	(11,394)	(10,048)	הוצאות מימון, נטו
-,-	(14,645)	(9,960)	(11,123)	(17,528)	(21,213)	הפסד מיסים על ההכנסה
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה לשנת 2024 נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש לאור יישום סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה (העוסק בייחוס הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית לנכסים), וכן מהפסדים מועברים.	4,956	3,277	3,488	6,036	5,626	הכנסות מיסים על ההכנסה
-,-	(9,689)	(6,683)	(7,635)	(11,492)	(15,587)	הפסד לתקופה
						רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד
השינוי בהשוואה לשנת 2024 נובע משערוך מחצית (חלק החברה) מהרכיב המלונאי בפרויקט גת רימון בשנת 2024.	2,174	-,-	-,-	-,-	-,-	שערוך רכוש קבוע במודל

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	אלפי ₪					
	2024	2024	2025	2024	2025	
						הערכה מחדש, נטו ממס
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה לשנת 2024, נובע משערוך השקעות בניירות ערך.	(194)	121	244	26	1,455	שערך של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
-,-	1,980	121	244	26	1,455	כולל רווח אחר, נטו ממס
-,-	(7,709)	(6,562)	(7,391)	(11,466)	(14,132)	רווח (הפסד) כולל לתקופה

3.3. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכמה לסך של כ-21,196 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ-6,814 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024.

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2024	2025	2024	2025	
		אלפי ש"ח				
הגידול במזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-6 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בתשלומי הריבית בגין הלוואות ואגרות חוב בסך כ-11 מיליון ש"ח, גידול בהשקעות במלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין בסך כ-8 מיליון ש"ח וגידול בהוצאות שכר ומענקים בסך כ-2 מיליון ש"ח. מנגד, חל קיטון כתוצאה מתשלום מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד בסך כ-15 מיליון ש"ח עקב מכירת פרויקט הכפר הלבן, וכן מתשלומי מס בסך כ-1 מיליון ש"ח.	(109,240)	(22,758)	(37,744)	(71,662)	(77,840)	מזומנים נטו, שימשו לפעילות השוטפת

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
		2024	2025	2024	2025	
		אלפי ש"ח				
הגידול שחל במזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך כ-58 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון בפיקדונות בנאמנות כתוצאה מקבלת יתרת תמורת הנפקת אג"ח סדרה ה' בסך של כ-36.8 מיליון ש"ח, מקבלת כרית ביטחון שהופקדה לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב' בסך של כ-1 מיליון ש"ח, ממקדמות מחברת פתאל בגין חלקה במלון בפרויקט גת רימון בסך כולל של כ-6 מיליון ש"ח וממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים של החברה (גת רימון, גליפולי וטור מלכא).	(30,050)	(15,151)	4,204	(18,085)	40,385	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות השקעה (שנבעו מפעילות)
הגידול במזומנים ששימשו לפעילות מימון בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-107 מיליון ש"ח נובע בעיקר מכך שבתקופה המקבילה אשתקד התקבלה חלק מתמורת הנפקת אגרות החוב סדרה ה' בסך של כ-24.8 מיליון ש"ח, בוצעה הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה בסך של כ-19.7 מיליון ש"ח וכן הנפקת מניות וכתבי אופציה לציבור בדרך של הנפקת זכויות בסך של כ-38.5 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך תקופת הדוח סכום הפירעון של הלוואות החברה מתאגידים בנקאיים, נטו מקבלת הלוואות, היה כ-10 מיליון ש"ח, ומנגד בתקופה המקבילה אשתקד קיבלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כ-25 מיליון ש"ח.	208,832	22,188	54,484	91,691	(15,761)	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) מימון (שימשו)

להלן יתרות ההון החוזר של החברה בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח):

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני		
	2024	2025	
449,708	300,621	367,952	נכסים שוטפים
463,321	596,679	448,528	התחייבויות שוטפות
(13,613)	(296,058)	(80,576)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"), קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-80 מיליון ש"ח, הכולל בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך כולל של כ-288 מיליון ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-89 מיליון ש"ח⁸. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים קיים גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-228 מיליון ש"ח. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים נובעות ממלאי מקרקעין בסך של כ-287 מיליון ש"ח, מהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-126 מיליון ש"ח ומהתחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-14 מיליון ש"ח. בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2025 ("דוחות הסולו") קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-65 מיליון ש"ח. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך כולל של כ-18 מיליון ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב כמפורט בסעיף זה לעיל. בנוסף לאמור לעיל, בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-78 מיליון ש"ח וכ-13 מיליון ש"ח, בהתאמה. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת, נובע בעיקר מתשלומי ריבית בגין אגרות חוב ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, ומעלויות שהושקעו במלאי מקרקעין.

הואיל ובדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת במשך תקופה מצטברת של שנת הדיווח האחרונה (2024) וששת החודשים (ינואר-יוני 2025) התקיימו הקריטריונים להגדרתו כ"תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת". נוכח האמור לעיל, מתקיים בחברה "סימן האזהרה" המפורט בסעיף 10(ב)(14)(א)(3) לתקנות הדוחות, ולפיכך יובא להלן תזרים מזומנים חזוי של החברה לתקופה של שנתיים החל מיום 1 ביולי 2025.

על אף התקיימותו של סימן האזהרה כאמור, יובהר כי (א) ככלל, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות היות ובמועד רכישת קרקע, הקרקע מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתה מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולכן מוצג בדוחות הכספיים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים להביא לגירעון בהון החוזר. בהקשר זה יצוין, כי בכוונת החברה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים או כל חוב ששועבד במשכנתא מדרגה ראשונה, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו. במועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי וכך תתקיים הלימה בין סיווג הנכס וההתחייבות בדוח על המצב הכספי; (ב) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הינו אופייני בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים המוחזקים על-ידן מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, זאת לאור העובדה שבשלב רכישת הקרקע, הקמת הפרויקט ותחילת המכירות צורכת החברה היזמית אשראי ורק בשלבים מתקדמים של הפרויקט ולקראת השלמת הקמתו

⁸ מתוכו, סך של כ-80 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה ג' אשר צפוי להיפרע בחודש דצמבר 2025.

מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

דירקטוריון החברה בחן את מקורות המימון של החברה לפירעון התחייבויותיה הקיימות והצפויות, וקבע כי המקורות האמורים מהווים מקורות סבירים וריאליים (לרבות לעניין היקפם והעיתוי הצפוי לקבלתם), בין היתר, לצורך פירעון תשלומי הקרן והריבית בגין אגרות החוב. כמו כן, הדירקטוריון הניח את דעתו כי קבלת המקורות מהחברות המוחזקות במועד המתוכנן צפויה, וזאת לאחר שבחן את קיומן של המגבלות הקיימות ונחה דעתו כי אין חשש סביר שמגבלות כאמור ימנעו את העברות המקורות הכספיים לחברה.

להלן תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של שנתיים החל מיום 1 ביולי 2025:

עד 1.1.2027 30.6.2027	עד 1.1.2026 31.12.2026	עד 1.7.2025 31.12.2025	
אלפי ₪			
68,906	48,762	21,196	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
מקורות סולו			
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-,-	108,300	-,-	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים
-,-	-,-	130,000	הנפקת אגרות חוב להמרה
-,-	-,-	45,000	נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים
-,-	24,000	-,-	מימוש אופציות
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
-,-	-,-	1,850	שחרור מלוא הסכומים בכרית בטחון אג"ח סדרה ג' המצויים בידי נאמן
מקורות מחברות מוחזקות			
			מפעילות שוטפת במוחזקות
34,500	35,000	7,000	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי
-,-	-,-	17,823	שחרור עודף הון עצמי מפרויקט בכניסה לליווי
33,750	-,-	-,-	שחרור הון עצמי מפרויקט מניב (בהקמה) בליווי
-,-	-,-	842	יתרת תקבולים ממכירת מלאי מקרקעין
			מפעילות מימון במוחזקות
-,-	98,333	26,667	נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים
68,250	265,633	229,182	סה"כ מקורות
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)			
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
9,000	18,000	9,000	הוצאות הנהלה וכלליות
-,-	94,988	27,800	השקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה
3,000	10,000	3,000	השקעות הון עצמי בפרויקטים בייזום

עד 1.1.2027 30.6.2027	עד 1.1.2026 31.12.2026	עד 1.7.2025 31.12.2025	
אלפי ₪			
-,-	1,310	17,860	רכישת קרקע
-,-	800	1,400	תשלום תביעות
-,-	4,500	-,-	תשלומים למס הכנסה ומוסדות
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-,-	22,667	40,333	השקעה בחברה כלולה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-,-	15,000	-,-	פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים
39,798	20,001	80,000	פירעון קרן אגרות חוב
11,344	30,095	13,834	פירעון ריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים לפרויקטים שטרם נכנסו לליווי
14,628	28,129	8,389	פירעון ריבית אגרות חוב
77,769	245,489	201,616	סה"כ התחייבויות צפויות
(9,519)	20,144	27,566	סה"כ תזרים נטו בתקופה
59,387	68,906	48,762	יתרת מזומנים לסוף תקופה

להלן יובאו ההנחות העיקריות וההסברים בקשר לתזרים המזומנים החזוי:

1. מקורות סולן

1.1 פעילות מימון: החברה הניחה הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות בהיקף כולל של

כ-108 מיליון ש"ח במהלך השנים 2025 ו-2026, אשר יובטחו בשעבוד העודפים שינבעו מהפרויקטים גבולות וחסן עראפה. יצוין, כי יחס העודפים להיקף החוב שבכוונת החברה להנפיק נקבע בהתאם לניסיון החברה והינו על הצד הנמוך והשמרני נכון למועד פרסום דוח זה. כמו כן, החברה הניחה הנפקת אגרות חוב להמרה בהיקף של 130 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025. יצוין, כי החברה קיבלה אינדיקציה חיובית מהחתמים להיתכנות ההנפקה כאמור.

שיעור הריבית שהונח ביחס להנפקת סדרת אגרות החוב הינו בהתאם לשיעור הריבית הנקובה הממוצעת של החברה בגין אשראי מתאגידים בנקאיים נכון למועד פרסום דוח זה, על אף שלהערכת החברה, צפויה ירידה בסביבת הריבית בתקופת תזרים המזומנים החזוי. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט חסן עראפה והחלו עבודות החפירה והדיפון, ואילו היתרי בניה ו הסכמי ליווי בפרויקטים גבולות וחסן עראפה צפויים להתקבל ולהיחתם במהלך המחצית השנייה של שנת 2025.

החברה הניחה נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ- 45 מיליון ש"ח במהלך שנת 2025, וזאת, בין היתר, לצורך מימון הקמת פרויקט הבית הסקוטי. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה לחברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 18 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט הבית הסקוטי וכי התאגיד הבנקאי אישר לחברה הגדלת מסגרת אשראי לפיו יוגדל היקף ההלוואה לסך של כ- 50 מיליון ש"ח. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה התקבלה החלטת ועדת האשראי של הגורם המממן להגדלת היקף ההלוואה כאמור.

בנוסף, החברה הניחה מימוש כתבי אופציה (סדרה 3) בתמורה לסך כולל של כ- 24 מיליון ש"ח בשנת 2026. זאת, הואיל ונכון למועד פרסום הדוח, מחיר המימוש של האופציות נמוך ממחיר מניית החברה.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי לחברה מקורות כספיים נוספים אשר לא נלקחו בחשבון בתזרים המזומנים החזוי המוצג לעיל ושעשויים לשמש אותה לפירעון התחייבויותיה, כגון נכסים פיננסיים זמינים למכירה, אשר נכון למועד פרסום הדוח הינם בהיקף של כ- 17 מיליון ש"ח, וכן קיומן של מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ- 28 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות לרבות הכנסת שותפים לפרויקטיה וכן גיוסי הון.

2. מקורות מחברות מוחזקות

2.1 פעילות שוטפת: החברה הניחה שחרור עודפים בסך של 14 מיליון ש"ח במהלך השנים 2025 ו-2026 מפרויקט גליפולי, אשר הקמתו הסתיימה בשנת 2024 (נכון למועד פרסום הדוח, ישנן 5 יחידות דיור בפרויקט שטרם נמכרו). כמו כן, החברה הינה בשלבי ביצוע ושיווק מתקדמים של פרויקט טור מלכא, אשר השלמתו צפויה בתום שנת 2026, ולכן הניחה החברה שחרור עודפים מהפרויקט בסך של 8 מיליון ש"ח במחצית השנייה של שנת 2026 וכן סך של 20 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הראשון לשנת 2027.

החברה הניחה שחרור עודף הון עצמי בסך של כ- 18 מיליון ש"ח מפרויקט גת רימון במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 בהתאם להסכם הליווי של הפרויקט ובעת תחילת שלב הליווי הבנקאי. יובהר, כי שחרור עודף ההון עצמי כאמור נתון לשיקול דעתם של המלווים וייעשה באמצעות ניצול מסגרת האשראי שהועמדה לפרויקט.

החברה הניחה שחרור הון עצמי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח מפרויקט וולנברג במהלך הרבעון הראשון לשנת 2027. יובהר, כי שחרור ההון העצמי כאמור כפוף להשכרת חלקים ניכרים בנכס.

2.2 פעילות מימון: החברה הניחה מימון מחדש והגדלת היקף ההלוואה בפרויקט בית ברין בסך של כ- 85 מיליון ש"ח כנגד זכויות הבנייה שצפויות להתווסף לפרויקט לאחר אישור התוכנית המחוזית תא/5227 במסגרתה יועברו זכויות החברה בפרויקט בית רומנו לעיריית תל אביב כנגד תוספת זכויות במספר פרויקטים של החברה וביניהם פרויקט בית ברין.

בנוסף לכך, החברה הניחה קבלת מימון מתאגיד בנקאי בסך של 40 מיליון ש"ח אשר ישמשו לתשלום התמורה בעסקה לרכישת מניות חברת דימרי בע"מ כמפורט בסעיף 5.2 להלן. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה מנהלת משא ומשא מתקדם עם גורם מממן ביחס להעמדת מימון כאמור.

3. התחייבויות צפויות

3.1 פעילות שוטפת: החברה הניחה הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת התזרים החזוי בסך של כ-36 מיליון ש"ח. ההוצאות כאמור הינן בהתאם לעלויות בפועל של החברה והן כוללות בעיקר עלויות שכר ודמי ניהול, עלויות ליועצים, עלויות בחינת פרויקטים בתחום התחדשות עירונית, עלויות שכר דירה ואחזקת משרד ותרומות.

החברה הניחה השקעת הון עצמי בסך של כ-139 מיליון ש"ח בפרויקטים בהקמה ובייזום ובפרויקטים פוטנציאליים נוספים שהחברה פועלת לקידום, זאת עד להתקשרות בהסכם ליווי ביחס לכל אחד מהפרויקטים. היקף השקעות ההון העצמי בפרויקטים השונים הינו בהתאם לאומדן הנהלת החברה.

החברה הניחה תשלומי מיסים שוטפים בסך כולל של כ-4.5 מיליון ש"ח. החברה הניחה תשלום בסך של כ-20 מיליון ש"ח כחלק מתשלום התמורה בגין עסקה לרכישת קרקע באשדוד, מתוכם, כ-18 מיליון ש"ח ישולמו במהלך שנת 2025 והיתרה במהלך שנת 2026. לפרטים אודות העסקה האמורה, ראו סעיף 5.4 לעיל.

3.2 פעילות השקעה: החברה הניחה השקעה של כ-40.3 מיליון ש"ח בחברת דימרי בע"מ, במהלך שנת 2025 וכן כ-22.6 מיליון ש"ח במהלך שנת 2026 בגין העסקה לרכישת כמחצית ממניותיה. לפרטים אודות העסקה, ראו סעיף 5.2 להלן.

3.2 פעילות מימון: החברה הניחה תשלומי קרן וריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-70 מיליון ש"ח, וזאת על בסיס הסכמי ההלוואות הקיימים למועד פרסום הדוח. החברה הניחה תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב שבמחזור בסך של כ-191 מיליון ש"ח. התשלומים כאמור מבוססים על לוחות הסילוקין כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות.

הערכות החברה, הנחותיה ותזרים המזומנים החזוי המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, הכולל בין היתר תחזיות, הערכות, אומדנים וכן מידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, לרבות לעניין התקשרויות בהסכמי מימון, קבלת אישור הוועדה המחוזית לתב"ע המקודמת בקשר עם פרויקט בית רומנו והסכמת גורמים מממנים לשחרור הון עצמי מפרויקטי החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ותלויה בגורמים נוספים מלבד החברה. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי, הערכותיה ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה, ובהתבסס על ניסיונה של הנהלת החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בהתרחשותם של שינויים מהותיים לרעה בסביבה המאקרו כלכלית בכלל ובמצב המשק בפרט, לרבות כתוצאה

מהשלכות המלחמה ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

3.4. מקורות מימון

3.4.1 ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-450,383 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-455,120 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מהונה העצמי, אשר היווה כ-32% מסך המאזן, מניצול מסגרות אשראי וכן מתקבולים מרוכשי דירות. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, חוב החברה כולל שלוש סדרות איגרות חוב ציבוריות סחירות וכן הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות הסכמי ליווי לפרויקטים בביצוע).

3.4.2 נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה נכסי מקרקעין פנויים משעבוד. כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2025 ולמועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-94 מיליון ש"ח וכ-88 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר הועמדו לחברות הקבוצה לצורך הקמת פרויקטים אותם הן יוזמות במסגרת הסכמי ליווי.

3.4.3 בימים 17 ביוני 2025 ו-25 ביוני 2025, מימשו בעלי עניין בחברה 7,633,588 אופציות (סדרה ב') אשר הוקצו להם על פי דוח הקצאה פרטית מיום 3 בינואר 2024, וזאת, בתמורה לסך של כ-5.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 3 בינואר 2024, 25 בינואר 2024, 18 ביוני 2025 ו-25 ביוני 2025.⁹

3.4.4 ביום 18 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות של מניות רגילות של החברה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 3)¹⁰. בהתאם לדוח הצעת המדף, הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3). התמורה שתנבע לחברה ממימוש האופציות, ככל שתמומשה במלואן, הינה בסך של כ-24.3 מיליון ש"ח. יצוין, כי למועד פרסום דוח זה, מומשו 33,343 כתבי אופציה (סדרה 3) בתמורה לסך של 33,343 ש"ח. כתבי האופציה (סדרה 3) ניתנים למימוש עד ליום 1 במרץ 2026.

3.4.5 לפרטים בדבר מצב המשק והשפעות גורמים מאקרו כלכליים על פעילות החברה, ראו בסעיף 2.1 לעיל.

3.4.6 יתרות אשראי ממוצעות

3.4.6.1 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ-323,215 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך, בסך של כ-322,180 אלפי ש"ח כוללת בעיקר (א) הלוואות בנקאיות בסך של כ-190,000 אלפי ש"ח שהועמדו לחברה בת של החברה אשר עיקרן שימשו לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב (סדרה ד'); ו-(ב) הלוואה בנקאית בסך של כ-107,180 אלפי ש"ח בגין המרכיב המניב כחלק מליווי סגור בפרויקט גת רימון. יצוין, כי יתרות

⁹ אסמכתאות: 2024-01-001512, 2024-01-010485, 2025-01-043494 ו-2025-01-045456, בהתאמה.
¹⁰ אסמכתא: 2024-01-008223.

האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו' שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 11 להלן.

3.4.6.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ-292,121 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת הלוואות לזמן קצר בסך של כ-288,021 אלפי ש"ח כוללת בעיקר (א) הלוואה בנקאית בסך של כ-112,509 אלפי ש"ח כחלק מליווי סגור בפרויקט וולנברג; ו-(ב) הלוואה בנקאית בסך של כ-125,820 אלפי ש"ח בגין המרכיב היזמי כחלק מליווי סגור בפרויקט גת רימון. כמו כן, יתרת הלוואות כוללת הלוואות בנקאיות לחברות הבנות בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת.

יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף 3.4.6.2 לעיל עד לכניסה לליווי. ככל שמי מחברות הבת האמורות תתקשר בהסכם ליווי לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, תועמד מסגרת אשראי עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי.

3.4.6.3 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו כ-1,337 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו כ-3,126 אלפי ש"ח. הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות נובע מכך שנכון למועד הדוח, יתרת הלקוחות מורכבת בעיקר מחייבים בגין נכסי חוזה בגין מכירות של יחיד בפרויקטים גליפולי וטור מלכא, ואילו האשראי מספקים משקף תשלום לספקים בקשר עם פרויקטים של החברה, אשר נכון לתאריך המאזן, הינם בשלבי ביצוע.

3.4.7 אשראי בר דיווח¹¹

(א) להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מרכזיות שנקבעו

בהסכמי הלוואה מהותיים של החברה:

זהות הנושה	תאריך בנקאי
מהות הלוואה	מימון רכישת פרויקט בית רומנו
תיאור בדיווחי החברה	ראו בסעיף 6.5.2(ז)-(ח) לדוח התקופתי לשנת 2024.
יתרת הלוואה ליום 30.6.2025	כ-190 מיליון ש"ח
אמות מידה פיננסיות וחשוב ליום 30.6.2025	א. ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 250 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ-450 מיליון ש"ח. ב. יחס הון למאזן של החברה לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר, נכסים פיננסיים לזמן קצר וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ושירותי בניה. נכון למועד הדוח, יחס ההון למאזן הינו כ-32%. ג. יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בהסכם הלוואה) לא

¹¹ על פי עמדה משפטית מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח שפרסמה הרשות לניירות ערך.

יעלה על 60%. נכון למועד הדוח, יחס החוב לבטוחה הינו 47%.	
---	--

(ב) נכון ליום 30 ביוני 2025 לקבוצה 7 הלוואות, מסגרות אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-203 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן כשלעצמה אינה מהווה הלוואה מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח.

מסמכי האשראי בהם התקשרה ומתקשרת הקבוצה מעת לעת לצורך נטילת ההלוואות השונות וכן אגרות חוב שהנפיקה החברה, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת (Cross-Default) של אשראים אחרים של החברה או הקבוצה (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה או אשראים שהועמדו על ידי מלווה כלשהו) ו/או עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה. נוכח כך, העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי שהועמד לחברה מחברות הקבוצה עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים אחרים.

עוד יצוין, כי על אף שתרחיש של קיומה של עילת פירעון מיידי בשל תניית הפרה צולבת עלול להתקיים בנסיבות כאמור, להערכת החברה, סבירות התרחשות אירוע כאמור אינה גבוהה.

4. שינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח

4.1. לפרטים אודות קבלת היתרי בניה בפרויקט יד לבנים-המערכה והליכים משפטיים שמנהלת החברה כנגד עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו ביחס להיתרי הבניה בפרויקט, ראו דיווח מיום 16 ביולי 2024 וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בפברואר 2025 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹²

נכון למועד פרסום דוח זה, קיימת החלטה לעיכוב ביצוע זמני בפרויקט ודיון סופי בבית המשפט העליון נקבע ליום 15 בספטמבר 2025. במקביל להליך המשפטי, חברת הפרויקט הגיעה להסכמה עם עיריית תל אביב, לפיה חברת הפרויקט תתחיל בביצוע הפרויקט בהתאם להיתר הקיים (ללא השטחים שבמחלוקת) ובמקביל תגיש חברת הפרויקט תב"ע נקודתית ביחס לאותם השטחים שבמחלוקת, כך שבסופו של דבר יתקבל היתר לכלל השטחים בפרויקט.

לפרטים אודות העברת יתרת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') כנגד שעבוד עודפי פרויקט יד-לבנים המערכה וכן אודות התאמת שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ה'), ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 17 בפברואר 2025 ו-19 בפברואר 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.¹³

4.2. ביום 23 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה להקצות למר מאיר דהן, המכהן כחשב בחברה, בדרך של הקצאה פרטית 480,000 יחידות מניה חסומות (RSU) שאינן רשומות

¹² אסמכתאות: 2024-01-074665- 2025-01-008455, בהתאמה.
¹³ אסמכתאות: 2025-01-011205 ו-2025-01-011692, בהתאמה.

למסחר.¹⁴ לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁵

4.3. ביום 24 במאי 2025, סיים מר יוסף כהן את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה לאחר 9 שנות כהונה. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁶

4.4. ביום 1 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההחלטות שלהלן: (א) אישור תיקון תנאי מדיניות התגמול של החברה; (ב) אישור עדכון והארכת תוקפו של הסכם הניהול של החברה עם מר יוסף תורג'מן, מנכ"ל החברה; (ג) אישור מענק בשיקול דעת בסכום של 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (סכום המהווה 3 חודשי שכר) לגב' שרה ויינשטיין גורסד, המכהנת כיועצת משפטית ודירקטורית בחברה; (ד) מינויו של מר דוד אביטל לכהן כדירקטור חיצוני בחברה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים שפרסמה החברה בימים 27 באפריל 2025 ו-3 ביוני 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁷

4.5. לפרטים אודות הודעה לפיה החברה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב ניצנה בבת ים, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ראו סעיף 1(א11)) לעיל וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁸

4.6. לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין המצויים ברחוב שד' ירושלים 139-141, חולון לצורך ייזום, תכנון ובניית פרויקט המיועד למגורים, מסחר, משרדים ודיר מוגן, ראו סעיף 1(א7)) לעיל וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁹

4.7. לפרטים אודות מימוש 7,633,588 אופציות (סדרה ב'), ראו סעיף 3.4.3 לעיל.

4.8. ביום 28 ביוני 2025 אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח ביחס לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן החברה מחזיקה מניות, והמכהנים בכל אחת מהן בהתאם לבקשת החברה, וכפי שיכנהו בהן מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לתקופה שתחילתה ביום 1 ביוני 2025 וסיומה ביום 31 במאי 2026 וזאת בהתאם להוראות סעיף 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.²⁰

4.9. ביום 30 ביוני 2025 התקשרה חברה בת של החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, בהסכם למכירת כ-1,900 מ"ר עיקרי בפרויקט גת רימון המיועדים

¹⁴ יצוין בהקשר זה, כי ביום 29 באפריל 2025 הומרו 120,000 יחידות מניה חסומות (RSU) שהקצתה החברה למר מאיר דהן, המכהן כחשב בחברה, ל-120,000 מניות רגילות של החברה. יובהר, כי המרת יחידות המניה החסומות כאמור הינה ללא תמורה.

¹⁵ אסמכתא: 2025-01-019748.

¹⁶ אסמכתא: 2025-01-036760.

¹⁷ אסמכתאות: 2025-01-029499 ו-2025-01-039923, בהתאמה.

¹⁸ אסמכתא: 2025-01-020761.

¹⁹ אסמכתא: 2025-01-031593.

²⁰ אסמכתא: 2025-01-046240.

למשרדים, וזאת בתמורה לסכום של 52 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 ביולי 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.²¹

5. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

5.1 בהמשך לאמור בסעיף 20 לדוח התקופתי לשנת 2024 בקשר עם תביעה שהוגשה כנגדו וכנגד חברה בת בבעלותה המלאה על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב מכבי 47 ברעננה, ביום 7 ביולי 2025 הגיעו הצדדים להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין, לפיה החברה תשלם לתובעים סך כולל של 2.2 מיליון ש"ח, בהתאם לתנאי התשלום שנקבעו בפסק הדין.

5.2 ביום 10 ביולי 2025 התקשרה חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברת דימרי בעיר, בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לחברה הבת 50% ממניות דימרי בעיר בתמורה לסך של 58 מיליון ש"ח. נכון למועד דוח זה, מחזיקה דימרי בעיר ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-24 מתוכם הושג הרוב הדרוש, המצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 14 ביולי 2025 ו-17 ביולי 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.²²

5.3 בהמשך לאמור בתקנה 22(1) לדוח התקופתי לשנת 2024 ביחס להסכם שכירות משנה לפיו שוכרת החברה מחברת וויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, חלק משטחי המשרדים המושכרים על ידי בעלת השליטה מכח הסכם שכירות ראשי בו התקשרה בעלת השליטה וכן נושאת בחלק היחסי בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים, בתנאי "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה, ביום 9 ביולי 2025 התקבלה החלטת ועדת הביקורת לפיה החברה תישא במלוא ההוצאות מכח הסכם השכירות הראשי וזאת לאור העובדה שבעלת השליטה אינה פועלת עוד בשטחי המשרדים.

5.4 ביום 5 באוגוסט 2025 התקשרה חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם חברה בבעלותו ובשליטתו של מר צחי אבו, בהסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של 1,121 מ"ר המהווים חלק בלתי מסוים (במושע) ממקרקעין בשטח כולל של 6,434 מ"ר המצויים בפינת שדרות מונטיפיורי ושדרות תל חי, באשדוד, אליהם צמודות זכויות בניה למגורים בהיקף של כ-11,000 מ"ר עילי ("מקרקעי הפרויקט"). זאת, בתמורה לסך של 131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בכוונת החברה להקים על גבי מקרקעי הפרויקט, מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 באוגוסט 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.²³

²¹ אסמכתא : 2025-01-047749.

²² אסמכתאות : 2025-01-051947 ו-2025-01-053398, בהתאמה.

²³ אסמכתא : 2025-01-058296.

5.5 בימים 9 ביולי 2025 ו-21 באוגוסט 2025 אישרו דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה, בהתאמה, שלא לממש זכות סירוב ראשונה שהייתה קיימת לחברה בקשר עם התקשרות בעסקה להקמתו של מלון אשר יכלול כ-70 חדרים באחד מקיבוצי צפון הארץ ("ההצעה"). כפועל יוצא מהאמור לעיל ובהתאם להוראות הסדר תיחום הפעילות שבין החברה לבעל השליטה בה²⁴, ההחלטה לדחות את ההצעה תאפשר לבעל השליטה לבצע את העסקה בתנאים אשר הוצעו לחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 2025-01-062779), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

5.6 לפרטים נוספים אודות אירועים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

6. תרומות

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. יובהר, כי במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה לא נרשמו תשלומים בגין תרומות וכי אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 219(ד) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, יעמוד על דירקטור אחד וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה והיקף הפעילות של החברה.

החברה רואה בה"ד דוד אביטל (דח"צ), גיל גזית (דח"צ), סבינה בירן (דב"ת) ואסף פתאל (דירקטור) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן סעיף 1.4 לדוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 27 באפריל 2025.²⁵

8. דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר מספר או שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שיכהנו בדירקטוריון החברה. למועד פרסום הדוח, הגב' סבינה בירן מכהנת כדירקטורית בלתי תלויה בחברה.

9. מבקר פנים

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 ("דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024").

²⁴ לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות, ראו סעיף 1.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.
²⁵ אסמכתא: 2025-01-029499.

10. הערכות שווי

- 10.1 הערכות שווי מהותית מאוד – פרויקט וולנברג
הערכת שווי שנערכה לפרויקט וולנברג הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא צורפה לדוח התקופתי לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח א' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן סעיף 7.2.1(ח) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.
ביום 18 באוגוסט 2025 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח, והוא מצורף כנספח ב'1 לדוח זה.
- 10.2 הערכת שווי מהותית מאוד – גת רימון
הערכת שווי שנערכה לפרויקט גת רימון הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא צורפה לדוח התקופתי לשנת 2024. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח ב' לדוח התקופתי לשנת 2024 וכן סעיף 7.2.2(ו) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.
ביום 18 באוגוסט 2025 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח, והוא מצורף כנספח ב'2 לדוח זה.
- 10.3 הערכת שווי מהותית – בית רומנו
הערכת שווי שנערכה לרכיב המניב בפרויקט בית רומנו הינה הערכת שווי מהותית. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 7.2.3(ה) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.
ביום 18 באוגוסט 2025 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח.
לפרטים אודות בחינת שווי מימוש נטו לרכיב היזמי בפרויקט בית רומנו, ראו סעיף 6.5.2(ו) בפרק א' לדוח התקופתי. להערכת החברה, לא חלו שינויים מהותיים בהערכת שווי מימוש נטו כאמור.
- 10.4 לפרטים אודות מעריך השווי של נכסי החברה, המסווג כמעריך שווי מהותי מאוד, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.
11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו' של החברה
להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו' שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד פרסום דוח זה:

האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ו')
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית
מועד ההנפקה	9 במרץ 2022	12 במרץ 2024	15 בדצמבר 2024
שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)	80,000	60,300	130,000
שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	80,000	50,049	130,000
סכום הריבית שנצברה נכון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	-	982	-
השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)	79,351	49,474	127,985
שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	79,600	52,601	133,900
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.47%, אשר תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם²⁶ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 4.7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.1 להלן). ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ 2027. בהתאם לתיקונים שנערכו לשטר הנאמנות לאג"ח ה', הועלה שיעור הריבית בגין אגרות החוב באופן שבו החל מיום 11 בספטמבר 2024 ועד ליום 17 בפברואר 2025 נשאו אגרות החוב ריבית שנתית בשיעור (המחושב על בסיס 365 ימים בשנה) של 8.35%. כמו כן, החל מיום 18 בפברואר 2025 ועד לפירעון מלוא אג"ח ה', נושאות אגרות החוב ריבית שנתית בשיעור קבוע של 7.85%²⁷. שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם²⁸ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.2 להלן).		

²⁶ בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.

²⁷ לפרטים נוספים בדבר התאמת שיעור הריבית, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 11 בספטמבר 2024 ו-19 בפברואר 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתאות: 2024-01-602628 ו-011692-01-2025, בהתאמה).

²⁸ ראו הערת שוליים מס' 26 לעיל.

²⁹ ראו הערת שוליים מס' 26 לעיל.

מועדי תשלום הקרן		אגרות החוב (סדרה ג')		אגרות החוב (סדרה ה')		אגרות החוב (סדרה ו')	
קרן איגרות החוב תיפרע בתשלום אחד אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025.		קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 מרץ 2025 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן, ביום 31 במרץ 2026 ישולם שיעור של 17% מתשלום הקרן וביום 31 במרץ 2027 ישולם שיעור של 66% מתשלום הקרן.		קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2026 ישולם שיעור של 7.5% מתשלום הקרן, ביום 31 בדצמבר 2027 ישולם שיעור של 12.5% מתשלום הקרן וביום 30 ביוני 2029 ישולם שיעור של 80% מתשלום הקרן.			
בסיס הצמדה (קרן וריבית)		כן		לא		לא	
האם ניתנות להמרה		כן		לא		לא	
תנאי ההמרה	נייר הערך אליו ניתנות אגרות החוב (סדרה ג') להמרה ³⁰	מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה.					
	יחס ההמרה	כל 2.2 ש"ח ע.נ. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה ל-1.03532 מניות רגילות של החברה. ³¹ יחס ההמרה כפוף להתאמות שנקבעו לרבות במקרים של חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 במרץ 2022 ("דוח הצעת המדף"). ³²		-		-	
	מועדי ההמרה	אגרות החוב (סדרה ג') ניתנות להמרה בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2025, למעט במועדים המפורטים בדוח הצעת המדף.					
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה		-		לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו סעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.		לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו סעיף 8.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף שבתוספת הראשונה לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.	

³⁰ לפרטים אודות האופציה שניתנה לחברת פתאל מלוונות בע"מ לרכישת מניות נוספות של החברה במקרה של המרת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, ראו סעיף 5 לדוח ההצעה הפרטית שפרסמה החברה ביום 11 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-057493).

³¹ לפרטים אודות התאמת שבוצעה ליחס ההמרה עקב הנפקת זכויות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010095).

³² אסמכתא: 2022-01-027583.

אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ו')
לא		
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות? אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת איגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה;³³ או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה או חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים³⁴ (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)) בהיקף העולה על הנמוך מבין 10% מסך המאזן של החברה (בניכוי חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי או 35 מיליון ש"ח ביחס לאג"ח ג' ו-ה' ו-50 מיליון ש"ח ביחס לאג"ח ח). יצוין, כי בשטרי הנאמנות לאג"ח ג' ו-ה' נקבעה תקופת ריפוי של שלושים (30) ימים.		
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת		

³³ בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ה' מנגנון הפירעון המיידי בגין הפרה צולבת יכול גם ביחס לניירות ערך אחרים, שהינם חוב, שהנפיקה החברה.

³⁴ בשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו' נקבע כי חוב ו/או חובות מצטברים כאמור הינם גם כלפי גוף שעיסוקו מתן הלוואות.

11.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו' של החברה

שם הנאמן:	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.
שם האחראי על הסדרה:	רו"ח רמי סבטי.
טלפון:	03-6374351
פקס:	03-6374344
כתובת דוא"ל:	Office@mtrust.co.il
כתובת למשלוח דואר:	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

11.2 אגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו' אינן מדורגות.

11.3 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות

11.3.1 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 8 במרץ 2022 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 8 במרץ 2022 ("שטר הנאמנות לאג"ח ג"). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') כאמור לפירעון מיידי.

11.3.2 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 10 במרץ 2024 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 10 במרץ 2024 ("שטר הנאמנות לאג"ח ה"). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') כאמור לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

11.3.3 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח עומדת החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 12 בדצמבר 2024 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ("שטר הנאמנות לאג"ח ו") וביחד עם שטרי הנאמנות לאג"ח ג' ו-ה': "שטרי הנאמנות" המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 12 בדצמבר 2024. כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטרי הנאמנות (למונחים משמעות זהה לאלו שניתנו להם בשטרי הנאמנות):

עמידת החברה באמת המידה	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 30.6.2025	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ג')	הוראות שטר הנאמנות	
כן	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-450 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-450 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' וסעיף 6.4.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'	הון עצמי
כן		ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-325 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-175 מיליון ש"ח.	לעניין התאמת שיעור: סעיפים 4.7.1 ו-4.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' וסעיף 6.5.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'	
כן	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-450 מיליון ש"ח; המאזן נטו של החברה הינו כ-1,336 מיליון ש"ח; כך שיחס ההון למאזן הינו כ-34%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-24%, ולאחר פרסום תבי"ע חדשה בקשר עם פרויקט גת רימון (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) למתן תוקף יחס ההון למאזן לא יפחת מ-23%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-22.5%.	יחס שבין ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לבין סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי הסכומים המפורטים בשטרי הנאמנות ("מאזן נטו") ו-"יחס ההון למאזן", בהתאמה, לא יפחת מ-23.5% במשך שני רבעונים רצופים.	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 4.5.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' וסעיף 6.4.2 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'	יחס ההון העצמי לסך המאזן
כן		יחס ההון למאזן לא יפחת מ-27%, ולאחר פרסום התבי"ע החדשה לא יפחת מ-25%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25%.		לעניין התאמת שיעור: סעיפים 4.7.1 ו-4.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' וסעיף 6.5.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'	
כן	נכון למועד דוח זה, לחברה אין חוב סולו מוגבל כהגדרתו בשטר הנאמנות.	-	-	סך חובות הסולו המוגבלים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ג') של החברה עצמה לא יעלה על סך של 35% מסך מאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 4.11.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג'	חוב סולו

עמידת החברה באמת המידה	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 30.6.2025	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ג')	הוראות שטר הנאמנות	
כן	<u>אג"ח ה'</u>: יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות) הינה כ-51 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מהפרויקטים הינה כ-101 מיליון ש"ח. לכן, יחס החוב לבטוחה הינו כ-50%. <u>אג"ח ו'</u>: יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ו' לרבות ריבית צבורה עומדת על כ-130 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מפרויקט גת רימון הינו כ-290 מיליון ש"ח. לכן, שיחס החוב לבטוחה הינו כ-45%.	היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ו' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) העודפים המתואמים מהפרויקט³⁶, לא יעלה על 70%.	היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) סך העודפים הצפויים מהפרויקטים³⁵, לא יעלה על 80%.	-	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 7.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'	יחס חוב לבטוחה

³⁵ יצוין, כי העודפים הצפויים הינם על פי דוחות אפס שהוגשו לבנקים המלווים ו/או דוחות מעקב עדכניים שבידי החברה ובלבד שלא חלפו למעלה מ-6 חודשים ממועד החתימה על דוחות האפס ו/או דוחות המעקב כאמור.

³⁶ ראו הערת שוליים מס' 35 לעיל.

- 11.5 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו' ושינוי תנאיהן
נכון למועד הדוח לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב סדרות ג', ה' ו-ו'. כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו'. לפרטים אודות תיקונים לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מהימים 4 בספטמבר 2024 ו-3 בדצמבר 2024, ראו סעיף 13.6 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.
- 11.6 התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)
לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ראו סעיף 13.7 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, סעיף 4.10 לשטר הנאמנות לאג"ח ג', סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' וכן סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.
- 11.7 מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה
לפרטים ביחס למגבלות בקשר עם הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת או ניירות ערך שחירים אחרים שהינם חוב והרחבת סדרות אגרות החוב ג', ה' ו-ו', ראו סעיף 13.9 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 וכן סעיפים 2.3-2.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ג', ה' ו-ו'.
- 11.8 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ה')
11.8.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 13.10 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 וכן סעיף 7 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.
- 11.8.2 יצוין, כי השעבודים המצוינים בסעיף 11.8 זה על דרך ההפניה הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
- 11.8.3 היות והנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') הינם העודפים הצפויים מהפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה (בסעיף זה: "הנכסים המשועבדים"), הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 אינם כוללים את ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור.
- 11.8.4 לפרטים לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת, ראו סעיפים 7.5.3 ו-7.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.
- 11.9 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ו')
11.9.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 13.11 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 וכן סעיף 7 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.
- 11.9.2 יצוין, כי השעבודים המצוינים בסעיף 11.9 זה על דרך ההפניה הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
- 11.9.3 היות והנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') הינם העודפים הצפויים מפרויקט גת רימון (בסעיף זה: "הנכסים המשועבדים"), הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 אינם כוללים את ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור.

11.9.4 לפרטים לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת, ראו סעיפים 7.5.3, 7.6 ו-7.10 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.

11.10 לפירוט אודות הפרויקטים גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה וגת רימון בהתאם לגילוי הנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', ראו **בנספח א'** לדוח זה. כמו כן, לגילוי הנדרש בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 103-29): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

דירקטוריון החברה מודה לעובדי החברה ולמנהליה על תרומתם לקידומה של החברה.

יוסף תורג'מן
מנכ"ל

יהודה גורסד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 21 באוגוסט 2025

נספח א'

1. **פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2024**

ו/או שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה

1.1 פרויקט גת רימון

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 37 100%
91,918	173,544	173,544	173,544	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,961	18,229	18,854	20,569	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, פיקוח, אגרות ועוד
10,817	16,597	16,597	16,899	עלויות מצטברות בגין בניה
25,749	38,107	42,078	46,008	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
(22,188)	(22,188)	(22,188)	(22,188)	סיווג זכויות דיור בר השגה ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה
122,257	224,289	228,885	234,832	סה"כ עלות מצטברת
122,257	224,289	228,885	234,832	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
19,054-כ	39,401-כ	37,665-כ	35,163	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
21,545-כ	26,549-כ	26,176-כ	25,520	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק שטרם הושקעו (אומדן)
63,018-כ	126,016-כ	126,016-כ	125,714	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
20,904-כ	7,462-כ	4,975-כ	2,487	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-כ	199,428-כ	194,832-כ	188,884-כ	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
13%	14%	14%	15%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2027	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי ³⁸

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה פני עתיד) כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס הן על הערכות ואומדנים של החברה והן על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה של מלחמת 'חרבות ברזל' ו/או התרחבותה ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים

³⁷ יצוין, כי עיריית תל אביב מחזיקה בשיעור של כ-4.5% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (שטחים ציבוריים). כמו כן, לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 7.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

³⁸ יצוין, כי הדחייה במועד סיום עבודות ההקמה המתוכנן ובמועד סיום השיווק הצפוי, בהשוואה לנתונים קודמים שפרסמה החברה בדוחותיה העתיים, נובע מעיכובים בהליכי התכנון והרישוי של הפרויקט.

**בסעיף 22 לדוח התקופתי לשנת 2024 עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו
ובמועד הצפוי להשלמת הבנייה.**

שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ³⁹	
2	9	4	-,-	(#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
159	774	334	-,-	מ"ר	
11-כ	59-כ	26-כ	-,-	שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-,-	6,037	-,-	-,-	מ"ר	
-,-	80-כ	-,-	-,-	שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-,-	-,-	-,-	1,900	מ"ר עיקרי	
-,-	-,-	-,-	52	שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)
67-כ	77-כ	78-כ	-,-	יחידות דיור	
-,-	13-כ	-,-	-,-	מלון	
-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר	
-,-	-,-	-,-	27-כ	משרדים	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2	11	15	15	(#)	
159	933	1,267	1,267	יחידות דיור (מ"ר)	
-,-	6,037	6,037	6,037	מלון (מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר (מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	1,900	משרדים (מ"ר עיקרי)	
67-כ	75-כ	76-כ	76-כ	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)
-,-	13-כ	13-כ	13-כ	מלון	
-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר	
-,-	-,-	-,-	27-כ	משרדים	
342-כ	564-כ	564-כ	564-כ	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
11-כ	150-כ	176-כ	228-כ	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
3.2%-כ	26.6%-כ	31.2%-כ	40.4%-כ	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ⁴¹	
59	50	46	46	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,835-כ	4,061-כ	3,727-כ	3,727-כ	יחידות דיור (מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	-,-	מלון (מ"ר)	
-,-	351-כ	351-כ	351-כ	מסחר (מ"ר)	
-,-	3,011-כ	3,011-כ	1,111-כ	משרדים (מ"ר עיקרי)	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
122,257	224,289	228,885	234,832	(#)	
-,-	-,-	-,-	-,-	מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
-,-	-,-	-,-	-,-	שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-,-	-,-	-,-	-,-	מ"ר	
-,-	-,-	-,-	-,-	שווי היחידות המכורות	

³⁹ ראו הערת שוליים מס' 37 לעיל.

⁴⁰ לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 7.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

⁴¹ שיעור השיווק חושב על פי יחס סך הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר לבין סך הכנסות צפויות מכל הפרויקט.

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ³⁹
				(במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)
				מ"ר
				שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)
				מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)

יודגש, כי ההערכת החברה ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט הינה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

פרויקט גליפולי

1.2

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
				עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
8,701	11,520	12,061	12,247	עלויות מצטברות בגין בנייה(*)
30,616	45,603	46,771	46,797	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
959	1,373	1,373	1,373	סה"כ עלות מצטברת(*)
40,276	58,496	60,205	60,417	סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)
27,231	15,082	16,634	16,832	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,507	644	411	212	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
18,519	789	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
676	207	-,-	-,-	סה"כ עלות שנוותרה להשלמה
20,702	1,703	411	212	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
64%-	100%-	100%-	100%	מועד השלמת בנייה צפוי
רבעון 4, 2024	ביצוע הפרויקט הושלם ברבעון 3, 2024			

(*) יובהר, כי העלות המצטברת אינה כוללת התחייבות בגין שירותי בנייה.

(**) הפערים בין העלות המצטברת בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן מכך שהמלאי מופחת בהתאם לתקן החשבונאי IFRS15.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר התממשותו אינה ודאית ואינה

בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, דוחות מעקב שנערכים ביחס לפרויקט, וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו.

שיווק הפרויקט

שנת 2023 ⁴²	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025		
1	6	-,-	-,-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
53	454	-,-	-,-	יחידות דיור (מ"ר)	
2,051	17,249	-,-	-,-	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
42-כ	45-כ	-,-	-,-	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, כולל מע"מ)	
14	19	19	19	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,198	1,599	1,599	1,599	יחידות דיור (מ"ר)	
38-כ	40-כ	40-כ	40-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, כולל מע"מ)	
72,615	76,990	76,990	76,990	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
38,194	53,544	53,544	53,544	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
53%-כ	70%-כ	70%-כ	70%-כ	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
13	8	8	8	יחידות דיור (#)	
1,127-כ	726-כ	726-כ	726-כ	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
27,231	15,082	16,634	16,832	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	
3				מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח	
37-כ				מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)	
7,803-כ				שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	

יודגש, כי ההערכת החברה ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט הינה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוחות המעקב שנערכים ביחס לפרויקט ובהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

⁴² להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2023 נובעת מההשפעות הרוחביות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית בשנה זו, וכן מהשפעותיה של מלחמת חרבות ברזל.

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 2025, 1	רבעון 2, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות הושקעו (מ"ח, אלפי ש"ח)
3,456	12,850	13,072	13,496	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	
-,-	7,015	12,135	19,816	עלויות מצטברות בגין בניה	
-,-	754	754	2,224	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
3,456	20,619	25,961	35,536	סה"כ עלות מצטברת(*)	
3,456	53,664	54,953	58,578	סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)	
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות הושקעו שטרם הושקעו (מ"ח, אלפי ש"ח)
25,391	15,169	15,466	15,131	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
66,880	61,757	58,738	51,354	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
3,545	2,016	2,085	627	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
95,816	78,942	76,289	67,112	סה"כ עלות שנוותר להשלמה	
-,-	כ-13%	כ-19%	כ-29%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)	
רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	מועד השלמת בנייה צפוי	

(*) יובהר, כי העלות המצטברת אינה כוללת התחייבות בגין שירותי בניה.

(**) הפערים בין העלות המצטברת בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן מכך שהמלאי מופחת בהתאם לתקן החשבונאי IFRS15.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, דוח מעקב שנערך ביחס לפרויקט, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

שיווק הפרויקט⁴³

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025		
-,-	10	1	-,-	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-,-	786	75	-,-	יחידות דיור (מ"ר)	
-,-	25,431	2,547	-,-	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-,-	כ-32	כ-34	-,-	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-,-	10	11	11	יחידות דיור (#)	
-,-	786	861	861	יחידות דיור (מ"ר)	

⁴³ יובהר, כי הנתונים ביחס ליחידות הדיור שבגינן התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים מוצגים בנטרול הרכיב המימוני בגין הטבות שניתנו לרוכשי יחידות הדיור כמפורט בסעיף 2.1.1 (ב) לעיל, אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה כהכנסות מימון.

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	
-,-	כ-32	כ-32	כ-32	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)
-,-	120,287	120,287	120,287	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	25,431	27,978	27,978	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	כ-21%	כ-23%	כ-23%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
35	25	24	24	יחידות דיור (#)
3,318	2,532	2,457	2,457	יחידות דיור (מ"ר)
3,456	53,664	54,953	58,578	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	-,-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
-,-	-,-	-,-	-,-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	-,-	-,-	-,-	שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)

יודגש, כי הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוחות המעקב שנערכים ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידושה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

פרויקט יד לבנים-המערכה

1.4

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,751	5,293	10,996	11,861	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין בניה
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
3,751	5,293	10,996	11,861	סה"כ עלות מצטברת
3,751	5,293	10,996	11,861	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
38,722	42,285	36,582	35,717	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
127,527	122,422	122,422	122,422	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,516	4,516	4,516	4,516	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
170,765	169,223	163,520	162,655	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-,-	-,-	-,-	-,-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1, 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2027	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴⁴

⁴⁴ יצוין, כי הדחייה במועד השלמת הבנייה הצפוי, נובע בין היתר, כתוצאה מהמחלוקת עם עיריית תל אביב באשר להיתר הבניה בפרויקט כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

שיווק הפרויקט⁴⁵

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025		
7	13	-,-	1	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
536	1,209	-,-	73	יחידות דיור (מ"ר)	
17,073	42,232	-,-	2,967	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
32-כ	35-כ	-,-	41-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7	20	20	⁴⁶ 20	יחידות דיור (#)	
536	1,745	1,745	1,745	יחידות דיור (מ"ר)	
32-כ	34-כ	34-כ	35-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
218,764	221,326	221,326	221,326	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
כ- 17,073	כ- 59,305	כ- 59,305	כ-60,063	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
כ-8%	כ-27%	כ-27%	כ-27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
49	36	36	36	יחידות דיור (#)	
5,739	4,530	4,530	4,530	יחידות דיור (מ"ר)	
3,751	5,293	10,996	11,861	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) ⁴⁷	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
-,-	-,-	-,-	-,-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)	
-,-	-,-	-,-	-,-	שווי של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	

יודגש, כי הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהמשכה ו/או התרחבותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

⁴⁵ יובהר, כי הנתונים ביחס ליחידות הדיור שבגינן התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים מוצגים בנטרול הרכיב המימוני בגין הטבות שניתנו לרוכשי יחידות הדיור כמפורט בסעיף 2.1.2 (ב) לעיל, אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה כהכנסות מימון.

⁴⁶ יצוין, כי במהלך הרבעון השני לשנת 2025 בוטל אחד מהסכמי הרכישה של יחידת דיור בפרויקט.

⁴⁷ יובהר, כי העלות המצטברת בגין הפרויקט מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כהוצאות מראש.

1.5 ביחס ליתר הפרויקטים אשר סווגו על ידי החברה כמהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2024, קרי, פרויקט בית רומנו (הרכיב היזמי), חסן עראפה (רכיב המגורים), מתחם גבולות ו/או בדוח לרבעון הראשון לשנת 2025, קרי, פרויקט שדרות ירושלים בחולון, יצוין, כי נכון למועד הדוח, לא חל שינוי מהותי בעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקטים כאמור, בהשוואה לגילוי אשר ניתן בקשר אליהם בסעיפים 6.5.2, 6.5.4 ו-6.5.7 לדוח התקופתי לשנת 2024 ובסעיף 1.5 בנספח א' לדוח רבעון ראשון לשנת 2025, בהתאמה.

עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח, החברה טרם החלה בשיווק של הפרויקטים הנ"ל (למעט פרויקט מתחם גבולות).

2. **פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2024**

במהלך תקופת הדוח לא נחתמו חוזים בקשר עם הפרויקטים קק"ל, דרך השלום ומונאש אשר החברה בחרה להציגם כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2024. לפרטים נוספים, ראו הערות שוליים מספר 2-4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.



נספח ב'1

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט וולנברג



18 באוגוסט, 2025

דו"ח 27228.1/25

לכבוד

עסקה משותפת ראול וולנברג

דווח לרבעון Q2 לשנת 2025
פרויקט מגדל מסחר ומשרדים בשלבי הקמה
חלקה 349 בגוש 6638
רחוב ראול ולנברג 16, אזור תל אביב - יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי הזכויות בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 27228/24 מיום 27/03/2025 למועד קובע 31/12/2024 על סך של 377,000,000 ₪ + מע"מ.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני, משפטי, עסקאות השוואה וחוסר הוודאות השורר כיום בשוק. אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/06/25 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת למועד קובע 31/12/24, למעט השקעות שבוצעו בהתאם להתקדמות הבניה בפועל בסך של כ- 7,900 אש"ח.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יפורסם לציבור וייכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 ובמסגרת תשקיף המדף שצפויה החברה לפרסם בחודש אוגוסט 2025 וכן בכל דוחות הצעת מדף של חברת וויבוקס נדל"ן בע"מ שיפורסמו מכח תשקיף המדף כאמור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



נספח ב'2

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט גת רימון



18 באוגוסט, 2025

דו"ח 27229.1/25

לכבוד

חברת וויי-בוקס גת רימון בע"מ

דווח לרבעון Q2 לשנת 2025

קרקע לפרויקט בעירוב שימושים

חלקה 10 בגוש 7283 (מגרש מס' 100 עפ"י תב"ע תא/מק/4816)

דרך יפו 33-23 ורחוב גת רימון 16-6, תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "ווי בוקס גת רימון בע"מ" ביחס למרכיב החלק המניב
בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 27229/24 למועד קובע 31/12/2024 על סך 179,200,000 ש"ח + מע"מ.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני,
משפטי, עסקאות השוואה, מכירות בפרויקט וחוסר הוודאות השורר בשוק כיום. אנו בדעה כי לא חל שינוי
מהותי בערכי השווי בתחשיב שווי הנכס נכון ליום 30/06/2025 ביחס לערכי השווי שנקבעו בחוות הדעת
הקודמת למועד הקובע 31/12/2024.

יובהר כי ביום 31/12/2024, בוצעה ע"י החברה פעולה חשבונאית בספרי החברה הכוללת סיווג מחדש של
30% משטחי המשרדים מנדל"ן להשקעה למלאי ולפיכך שווי הנכס המסווג כנדל"ן להשקעה/החלק המניב
הוקטן ושווי הנכס המסווג כמלאי גדל בהתאם.

בנוסף, נכון ליום 30/06/2025 בוצעו השקעות במסגרת קידום הפרויקט בסך של כ- 1,255,000 ₪ (עפ"י
מאזן הבוחן של החברה, בהתייחס למרכיב הנדל"ן להשקעה לאחר שינוי הסיווג החשבונאי).

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יפורסם לציבור וייכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים
ליום 30 ביוני 2025 ובמסגרת תשקיף המדף שצפויה החברה לפרסם בחודש אוגוסט 2025 וכן בכל דוחות
הצעת מדף של חברת וויבוקס נדל"ן בע"מ שיפורסמו מכח תשקיף המדף כאמור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים
בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 ביוני 2025

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 ביוני 2025

תוכן העניינים

דף	
2	דוח סקירה של רואה חשבון המבקר
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים – בשקלים חדשים (ש"ח):
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5	דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד
6	דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל
7-9	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
10-11	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
12-19	ביאורים הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים



דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בנוסף לאמור 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.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
21 באוגוסט 2025

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר 2024 (מבוקר)	30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח		ביאור
	2024	2025	
74,412	6,814	21,196	
1,972	5,744	1,624	
-,-	6,419	-,-	
50,703	37,206	1,864	
15,176	15,469	17,065	ב'6(2)
2,088	19,968	4,164	
12,178	9,587	11,797	
293,179	199,414	310,242	
449,708	300,621	367,952	
-,-	1,792	-,-	
20,831	17,575	29,561	
442,254	429,554	455,109	
38,134	33,619	46,792	
391,322	500,195	396,490	
2,271	2,401	3,069	
1,597	1,519	1,704	
107,309	47,237	112,399	
1,467	910	3,425	
1,005,185	1,034,802	1,048,549	
1,454,893	1,335,423	1,416,501	

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
מזומנים בנאמנות
פיקדונות בנאמנות
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מלאי מקרקעין

נכסים שאינם שוטפים:

פיקדונות בנאמנות
הוצאות מראש
מלאי מקרקעין
תשלומים על חשבון מקרקעין
נדל"ן להשקעה
נכס בגין זכויות שימוש
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
נכסי מיסים נדחים

סך נכסים

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי (המשך)

31 בדצמבר	30 ביוני	ביאור
2024	2024	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה
התחייבויות בגין שירותי בניה
ספקים ונותני שירותים
מקדמות מלקוחות
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
מס הכנסה לשלם

296,221	301,185	288,021
10,251	212,919	10,251
78,731	-,-	79,351
32,154	42,629	27,083
1,993	4,259	682
13,830	11,609	13,086
25,413	18,591	25,478
535	468	812
4,193	5,019	3,764
463,321	596,679	448,528

התחייבויות שאינן שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך
אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
אגרות חוב הניתנות להמרה
התחייבות בגין חכירה
מסי הכנסה נדחים

324,250	126,575	322,180
177,095	49,065	167,207
-,-	78,120	-,-
2,009	2,189	2,429
29,253	27,675	25,774
532,607	283,624	517,590

995,928	880,303	966,118
---------	---------	---------

סך התחייבויות

הון:

הון המיוחס לבעלים של החברה

הון מניות
פרמיה על המניות
קרנות הון אחרות
כתבי אופציה
קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הערכה מחדש
עודפים
בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

40,220	40,220	41,022
314,739	314,739	320,759
3,333	3,333	3,333
5,666	5,666	4,082
3,501	3,721	4,956
3,672	3,672	3,672
2,174	-,-	2,174
113,934	112,043	98,659
(28,274)	(28,274)	(28,274)
458,965	455,120	450,383

1,454,893	1,335,423	1,416,501
-----------	-----------	-----------

סך התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 21 באוגוסט 2025

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן
מנכ"ל

יהודה גורסד
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מתמצית דוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור	
	2024	2025	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח						
47,821 (40,029)	12,308 (10,756)	7,883 (6,987)	25,229 (21,762)	13,752 (12,046)	4	הכנסות עלות ההכנסות רווח גולמי
7,792	1,552	896	3,467	1,706		
(2,101) (18,479)	(301) (4,604)	(786) (6,222)	(556) (8,869)	(978) (12,271)		הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
23,087 1,352	-,- (211)	-,- (32)	-,- (176)	-,- 378		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
11,651	(3,564)	(6,144)	(6,134)	(11,165)		רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(28,919) 2,623	(7,070) 674	(5,097) 118	(12,388) 994	(10,542) 494		הוצאות מימון הכנסות מימון
(26,296)	(6,396)	(4,979)	(11,394)	(10,048)		הוצאות מימון, נטו
(14,645) 4,956	(9,960) 3,277	(11,123) 3,488	(17,528) 6,036	(21,213) 5,626		הפסד לפני מיסים על הכנסה הכנסות מיסים על הכנסה
(9,689)	(6,683)	(7,635)	(11,492)	(15,587)		הפסד לתקופה
ש"ח						
(0.03)	(0.02)	(0.02)	(0.03)	(0.04)		הפסד בסיסי ומדולל למניה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(9,689)	(6,683)	(7,635)	(11,492)	(15,587)
2,174	-,-	-,-	-,-	-,-
(194)	121	244	26	1,455
1,980	121	244	26	1,455
(7,709)	(6,562)	(7,391)	(11,466)	(14,132)

הפסד לתקופה

רווח כולל אחר, נטו ממס:

סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:

שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, נטו ממס

שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים

בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס

רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס

הפסד כולל לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הערכה מחדש	עודפים	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
40,220	314,739	3,501	3,333	5,666	3,672	2,174	113,934	(28,274)	458,965
אלפי ש"ח									
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(15,587)	-,-	(15,587)
-,-	-,-	1,455	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1,455
-,-	-,-	1,455	-,-	-,-	-,-	-,-	(15,587)	-,-	(14,132)
38	(38)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	312	-,-	312
764	6,058	-,-	-,-	(1,584)	-,-	-,-	-,-	-,-	5,238
41,022	320,759	4,956	3,333	4,082	3,672	2,174	98,659	(28,274)	450,383
31,523	265,873	3,695	3,333	-,-	3,672	-,-	123,659	(28,274)	403,481
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(11,492)	-,-	(11,492)
-,-	-,-	26	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	26
-,-	-,-	26	-,-	-,-	-,-	-,-	(11,492)	-,-	(11,466)
3,053	13,684	-,-	-,-	2,949	-,-	-,-	-,-	-,-	19,686
4,855	29,615	-,-	-,-	4,082	-,-	-,-	-,-	-,-	38,552
26	187	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(213)	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	89	-,-	89
763	5,380	-,-	-,-	(1,365)	-,-	-,-	-,-	-,-	4,778
40,220	314,739	3,721	3,333	5,666	3,672	-,-	112,043	(28,274)	455,120

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 6 החודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
מימוש יחידות מניה חסומות
תשלום מבוסס מניות

מימוש כתבי אופציה למניות רגילות –
ראה ביאור ח5'

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 6 החודשים
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
(בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה

הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות
מימוש יחידות מניה חסומות
תשלום מבוסס מניות

מימוש כתבי אופציה למניות רגילות –
ראה ביאור ח5'

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

הון המניות הנפרע	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	עודפים	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
40,246	314,713	4,712	3,333	5,666	3,672	2,174	106,209	(28,274)	452,451
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(7,635)	-,-	(7,635)
-,-	-,-	244	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	244
-,-	-,-	244	-,-	-,-	-,-	-,-	(7,635)	-,-	(7,391)
12	(12)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	85	-,-	85
764	6,058	-,-	-,-	(1,584)	-,-	-,-	-,-	-,-	5,238
41,022	320,759	4,956	3,333	4,082	3,672	2,174	98,659	(28,274)	450,383
39,457	309,359	3,600	3,333	7,031	3,672	-,-	118,681	(28,274)	456,859
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(6,683)	-,-	(6,683)
-,-	-,-	121	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	121
-,-	-,-	121	-,-	-,-	-,-	-,-	(6,683)	-,-	(6,562)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	45	-,-	45
763	5,380	-,-	-,-	(1,365)	-,-	-,-	-,-	-,-	4,778
40,220	314,739	3,721	3,333	5,666	3,672	-,-	112,043	(28,274)	455,120

יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)

תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה

מימוש יחידות מניה חסומות
תשלום מבוסס מניות
מימוש כתבי אופציה למניות רגילות – ראה ביאור 5ח'

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2024 (בלתי מבוקר)

תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות
מימוש כתבי אופציה למניות רגילות – ראה ביאור 5ח'

יתרה ליום 30 ביוני 2024 (בלתי מבוקר)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

הון המניות הנפרע	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	קרנות הון אחרות	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הערכה מחדש	עודפים	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
					אלפי ש"ח				
31,523	265,873	3,695	3,333	-,-	3,672	-,-	123,659	(28,274)	403,481
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(9,689)	-,-	(9,689)
-,-	-,-	(194)	-,-	-,-	-,-	2,174	-,-	-,-	1,980
-,-	-,-	(194)	-,-	-,-	-,-	2,174	(9,689)	-,-	(7,709)
3,053	13,684	-,-	-,-	2,949	-,-	-,-	-,-	-,-	19,686
4,855	29,615	-,-	-,-	4,082	-,-	-,-	-,-	-,-	38,552
26	187	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(213)	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	177	-,-	177
763	5,380	-,-	-,-	(1,365)	-,-	-,-	-,-	-,-	4,778
40,220	314,739	3,501	3,333	5,666	3,672	2,174	113,934	(28,274)	458,965

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
הפסד לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר
סך הכל הפסד כולל לשנה
הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה
הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות
מימוש יחידות מניה חסומות
תשלום מבוסס מניות
מימוש כתבי אופציות למניות רגילות – ראה ביאור 5ח'
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(9,689)	(6,683)	(7,635)	(11,492)	(15,587)
855	210	292	418	518
177	45	85	89	312
(23,087)	-,-	-,-	-,-	-,-
26,296	6,396	4,979	11,394	10,048
4,241	6,651	5,356	11,901	10,878
3,373	(5,310)	(2,303)	(14,603)	(1,957)
(13,372)	3,269	(802)	(7,477)	(8,649)
(10,089)	(1,054)	(5,478)	(1,245)	(16,399)
(11,157)	(4,840)	(1,019)	(7,120)	(7,731)
621	3,332	(8,226)	3,975	(7,268)
(61,098)	(20,936)	(10,358)	(42,785)	(17,871)
13,830	10,433	110	11,609	(744)
(4,462)	(3,277)	(3,480)	(5,557)	(5,871)
(3,065)	(727)	(73)	(2,242)	(429)
(18,372)	(3,616)	(3,836)	(6,626)	(6,212)
(103,792)	(22,726)	(35,465)	(72,071)	(73,131)
(109,240)	(22,758)	(37,744)	(71,662)	(77,840)
(294)	(12)	(177)	(33)	(301)
(5,676)	(1,546)	(2,598)	(2,697)	(4,463)
(14,759)	(3,569)	(2,738)	(5,849)	(4,368)
(8,380)	(5,937)	272	(4,705)	49,165
(941)	(4,087)	1,037	(4,801)	352
(30,050)	(15,151)	(4,204)	(18,085)	40,385
152,505	24,780	-,-	24,780	-,-
19,686	-,-	-,-	19,686	-,-
38,552	-,-	-,-	38,552	-,-
4,778	4,778	5,238	4,778	5,238
(551)	(135)	(328)	(270)	(478)
(223,509)	(20,495)	-,-	(20,495)	(10,251)
265,215	13,260	52,473	24,660	57,129
(47,844)	-,-	(2,899)	-,-	(67,399)
208,832	22,188	54,484	91,691	(15,761)
69,542	(15,721)	12,536	1,944	(53,216)
4,870	22,535	8,660	4,870	74,412
74,412	6,814	21,196	6,814	21,196

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

התאמות בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות

תשלום מבוסס מניות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש לזמן ארוך)

גידול במלאי מקרקעין

גידול בתשלומים על חשבון מקרקעין

גידול (קיטון) בהתחייבות לספקים ונותני שירותים

קיטון בזכאים ויתרות זכות

גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות

מיסים נדחים, נטו

קיטון במס הכנסה לשלם, נטו

קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה

מזומנים נטו, ששימוש לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת

השקעה ברכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש

השקעה בנדל"ן להשקעה

שינוי בביקודנות בנאמנות

שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה הנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה

תמורה מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה, נטו

מהוצאות הנפקה

תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת

זכויות, נטו מהוצאות הנפקה

תמורה ממימוש אופציות – ראה ביאור 5ח'

תשלומי קרן של התחייבות בגין חכירה

פירעון אגרות חוב

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימוש לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי על תזרימי המזומנים (המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
56,049	17,771	17,855	26,419	37,508
2,478	607	65	906	490
(3,221)	(727)	(65)	(1,763)	(674)
54,624	-,-	-,-	-,-	-,-
124	-,-	1,122	-,-	1,122
2,770	-,-	(775)	-,-	800
34,426	(24,780)	-,-	34,426	-,-
61,416	-,-	-,-	-,-	-,-

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים על ההכנסה ששולמו, נטו

נספח ב' – פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:

מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע במודל הערכה מחדש
הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה
רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה, כנגד
פיקדונות בנאמנות
מיון מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

ביאור 1 – כללי:

א. התאגדות ופעילות הקבוצה

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 14 בפברואר 1993 כחברה לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983. ניירות הערך של החברה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ החל מחודש אוגוסט 1993. החברה, באמצעות חברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן בישראל.

ב. השפעת מלחמת חרבות ברזל

באשר להשפעת מלחמת חרבות ברזל על הקבוצה במהלך שנת 2024, ראו ביאור 1ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה ישראל במבצע 'עם כלביא', כחלק מהמערכה שבין ישראל ואיראן במלחמת חרבות ברזל, אשר כלל תקיפות של מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. במהלך המבצע, הוכרז על מצב מיוחד בעורף והוטלו מגבלות מחמירות על תושבי ישראל, אשר כללו את סגירת מערכת החינוך ואיסור התקהלויות. המבצע הסתיים ביום 24 ביוני 2025, עם הסכמת הצדדים על הפסקת אש. במהלך מבצע 'עם כלביא', הושבתו עבודות ההקמה בפרויקט הבית הסקוטי. עבודות ההקמה חודשו עם סיום המבצע ונכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה עיכובים מהותיים בהשלמת עבודות ההקמה של פרויקט הבית הסקוטי.

בשלב זה הקבוצה אינה יכולה להעריך את השלכות המשך מלחמת חרבות ברזל על תוצאות פעילותה. השלכות אלה תלויות בין היתר במשך המלחמה ובהיקפה, בהשפעותיה הכלכליות על כלל המשק בישראל ועל הענף בו פועלת הקבוצה. הקבוצה ממשיכה לעקוב אחר התפתחות האירועים, ושוקלת את ההשלכות על פעילותה העסקית ואת צעדיה בהתאם.

להערכת הקבוצה, גם במקרה של הימשכות המלחמה וההאטה בפעילותה, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 30 ביוני 2025, ותעמוד בעתיד הנראה לעין באמות המידה הפיננסיות החלות עליה בקשר להתחייבויותיה הפיננסיות, וכפועל יוצא תתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה על ידה.

ג. מצבה הכספי של הקבוצה

נכון ליום 30 ביוני 2025, לקבוצה קיים בדוחות הכספיים המאוחדים גירעון בהון החוזר בסך של כ-80.5 מיליון ש"ח ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת של כ-78 מיליון ש"ח וכ-38 מיליון ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, (א) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ-288 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-126 מיליון ש"ח מהיתרה הינה בגין הלוואה לפרויקט הנמצא בליווי בנקאי אשר תפרע בחודש ינואר 2029 (ב) חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח.

יצוין כי, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים לגרום לגירעון בהון החוזר.

תוכניות הנהלת הקבוצה למימון פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות מבוססות, בין היתר, על הנפקת אגרות חוב ומכשירים הוניים של הקבוצה, מימוש נכסים פיננסיים, הגדלה של הלוואות מתאגידים בנקאיים וגורמי מימון אחרים בגין קרקעות של הקבוצה ובחינת הכנסת שותפים לפרויקטים של הקבוצה.

בהתאם לכך, להערכת דירקטוריון והנהלת הקבוצה, לקבוצה מקורות מספיקים על מנת לעמוד בפירעון התחייבויותיה בתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופת הביניים של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2024 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר ערוכים בהתאם לתקני הדיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Accounting Standards IFRS®) שהם תקני חשבונאות בינלאומיים וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2025.

ב. אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

עריכת דוחות כספיים ביניים, דורשת מהנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת וכן דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים והנחות, אשר משפיעים על יישום מדיניות החשבונאית של הקבוצה ועל סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המדווחים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלו.

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (Significant) אשר הופעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2024.

א. מיסים על ההכנסה

מיסים על ההכנסה לתקופות הביניים מוכרים על בסיס האומדן הטוב ביותר של ההנהלה בנוגע לשיעור המס הממוצע שיחול על סך הרווחים השנתיים החזויים.

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות

(1) פרשנויות לתקן דיווח כספי בינלאומי חשבונאי קיים אשר נכנס לתוקף החל מיום 1 בינואר 2025:

יישום עמדת סגל חשבונאית 11-6 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

בחודש יולי 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6 – "הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית" (להלן - "עמדת הסגל"). עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים ליישם ביחס למספר סוגיות מהותיות הקשורות בהתחדשות עירונית, בהקשר לנושאים הבאים: (א) אופן מדידת שווי הקרקע במועד ההכרה לראשונה ועיתוי ההכרה בקרקע; (ב) מדידת ההתחייבות לתשלום דמי שכירות והטיפול החשבונאי בשינויים בה; (ג) מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע; (ד) אופן הקצאת עלויות טרום ביצוע בין דירות היזם למחויבות להענקת שירותי בניה; (ה) אופן מדידת רכיב המימון המשמעותי; ו (ו) הצגת פיצול של הכנסות ועלות ההכנסות בין מכירת דירות היזם להענקת שירותי הבניה.

בהתאם לעמדת הסגל, מטרת עמדת סגל הינה להביא ליישום פרשנות אחידה בטיפול החשבונאי בעסקאות קומבינציה, ואין בה כדי לקבוע כי חלה טעות בפרשנויות אחרות שיושמו עובר למועד פרסומה. לפיכך, נקבע בעמדת הסגל, השינוי בטיפול החשבונאי הנובע מעמדת הסגל, יטופל כשינוי

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ב. תקני דיווח כספי בינלאומיים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשות (במשך)

מדיניות חשבונאית בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 8 ("מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות").

על מנת לאפשר תקופת היערכות, סגל הרשות קבע כי ניתן ליישם את עמדת הסגל, כשינוי מדיניות חשבונאית כאמור, לכל המאוחר החל מהדוחות הכספיים לשנת 2025. החברה בוחנת את השפעת עמדת הסגל על דוחותיה הכספיים.

(2) תקנים חדשים ותיקונים לתקנים קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים להלן - (IFRS 18)

IFRS 18 מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 הצגת דוחות כספיים (להלן - IAS 1), כאשר דרישות רבות של IAS 1 הועברו ל-IFRS 18, כמו גם למספר תקנים נוספים. IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין חברות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקנים אחרים ביניהם תקן חשבונאות בינלאומי 7 דוח על תזרימי מזומנים (IAS 7) (המשמעותי ביניהם בנוגע לסיווג תזרימי מזומנים מריבית ודיבידנדים), תקן חשבונאות בינלאומי 33 רווח למניה (IAS 33), ותקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים (IAS 34).

העקרונות העיקריים החדשים לפי IFRS 18 מתייחסים לתחומים הבאים:

(א) מבנה דוח רווח או הפסד - בהתאם ל-IFRS 18, פריטים בדוח רווח או הפסד יסווגו לאחת מ-5 קטגוריות: תפעולית, השקעה, מימון, מיסים על הכנסה ופעילויות מופסקות. IFRS 18 מספק הנחיות לסיווג הפריטים בין קטגוריות אלה. בנוסף, לפי IFRS 18 חברות תדרשנה להציג בדוח רווח או הפסד סיכומי משנה מסויימים, וביניהם רווח תפעולי.

(ב) גילוי בדוחות הכספיים על "מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה" (MPMs) - ככלל, MPMs הם סיכומי משנה של הכנסות והוצאות המפורסמים לציבור במטרה להעביר את תפיסת ההנהלה על הביצועים הכספיים של החברה בכללותה.

(ג) עקרונות לקיבוץ ופיצול מידע בדוחות הכספיים הראשיים או בביאורים.

במסגרת הוראות המעבר, IFRS 18 דורש כי בדוח השנתי לשנת היישום הראשונה של התקן, ישות תציג התאמה לכל סעיף בדוח רווח או הפסד עבור שנת ההשוואה שקודמת לשנת אימוץ התקן, בין הסכומים שיוצגו מחדש בהתאם ל-IFRS 18 לבין הסכומים שהוצגו במקור תוך יישום IAS 1. התאמה דומה נדרשת גם בדוחות כספיים ביניים בשנת היישום הראשונה עבור תקופת ההשוואה השוטפת והמצטברת בשנה שקודמת לשנת אימוץ התקן.

בהתאם להוראות IFRS 18, התקן ייושם על ידי החברה, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, באופן רטרואקטיבי.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 4 – הכנסות:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
32,241	8,788	2,706	18,467	5,094	ממכירת דירות למגורים
12,446	2,595	3,885	5,323	6,212	שירותי בניה במסגרת
3,134	925	1,292	1,439	2,446	עסקאות קומבינציה
47,821	12,308	7,883	25,229	13,752	הכנסות שכירות
					סך הכל

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. ביום 12 בנובמבר 2024 הגישה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה ("חברת הפרויקט") עתירה מנהלית כנגד עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו ("המשיבות") לבית המשפט לעניינים מנהליים בתל אביב-יפו, לאור עיכובים בקבלת היתרי הבניה לביצוע פרויקט תמ"א 38/2 ברחובות יד לבנים והמערכה שבשכונת יד אליהו בתל אביב ("הפרויקט"). ביום 17 בדצמבר 2024 ניתן פסק דין במסגרתו חויבו המשיבות לתת היתרי בניה לפרויקט עד ליום 30 בינואר 2025 ונדחו השגות העירייה בקשר עם השטחים המרביים שניתן לתכנן בפרויקט ("פסק הדין"). ביום 27 בדצמבר 2024 הגישו המשיבות לבית המשפט העליון, בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בקשה לעיכוב ביצוע וערעור על פסק הדין ובהמשך לכך הגישו בקשה לעיכוב ביצוע זמני עד להכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע. בהחלטתו מיום 30 בינואר 2025, דחה בית המשפט העליון את בקשת המשיבות לעיכוב ביצוע זמני והיתרים כאמור הונפקו ביום 2 בפברואר 2025. נכון למועד פרסום דוח זה, נקבע דיון סופי בבית המשפט העליון ליום 15 בספטמבר 2025. במקביל להליך המשפטי, חברת הפרויקט הגיעה להסכמה עם עיריית תל אביב, לפיה חברת הפרויקט תתחיל בביצוע הפרויקט בהתאם להיתר הקיים (ללא השטחים שבמחלוקת) ובמקביל תגיש חברת הפרויקט תב"ע נקודתית על אותם השטחים שבמחלוקת, כך שבסופו של דבר יתקבל היתר לכלל השטחים בפרויקט.

ב. ביום 17 בפברואר 2025 הושלמו כלל התנאים המנויים בשטר נאמנות אגרות חוב סדרה ה' להעברת יתרת תמורת ההנפקה (המהווה כ-36.8 מיליון ש"ח) מחשבון הנאמנות לקבוצה, זאת כנגד שעבוד עודפי פרויקט יד לבנים-המערכה, ובהתאם לכך הועברה לחברה יתרת התמורה כאמור. כמו כן, בהתאם לתיקון מס' 2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 3 בדצמבר 2024, שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתי החל מיום 18 בפברואר 2025 ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, הכולל את ריבית המקור ותוספת הריבית הינו 7.85% ו-3.925% בהתאמה.

ג. ביום 23 במרס 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון הקבוצה מענק שנתי למר אלדד ארוטש, סמנכ"ל הכספים של הקבוצה בסך כולל של 300 אלפי ש"ח. כמו כן, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון הקבוצה מענק שנתי לגב' שרה ויינשטיין גורסד, היועצת המשפטית של הקבוצה בסך כולל של 150 אלפי ש"ח בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות. ביום 1 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את המענק לגב' ויינשטיין כאמור (ראה גם ביאור 5ט' להלן).

ד. ביום 23 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה להקצות לעובד בחברה ("הניצע"), בדרך של הקצאה פרטית, ארבע מאות ושמונים אלף (480,000) יחידות מניה חסומות (RSU) (שאינן רשומות למסחר) של החברה ("היחידות"), בכפוף לתנאי תוכנית תגמול מבוסס הון שאומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 5 באוקטובר 2022 ("התכנית"). בכפוף להמשך העסקתו של הניצע כעובד או יועץ (כהגדרתם בתכנית) במשך תקופת ההבשלה, היחידות תבשלה בארבע מנות שוות, מנה ראשונה הובשלה והומרה למניות באופן אוטומטי בחלוף 30 ימים ממועד קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של מניות המימוש, ו-3 המנות הנוספות יובשלו למניות באופן אוטומטי בתאריכים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025, 2026 ו-2027.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

- ה. ביום 25 במרץ 2025 קיבלה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה ("חברת הפרויקט") הודעה לפיה היא נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-6.5 דונם, הממוקמים ברחוב ניצנה בבת ים ("המקרקעין"), לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. במסגרת הפרויקט, צפויה חברת הפרויקט להרוס את שלושת הבניינים הבנויים כיום על גבי המקרקעין וכוללים 30 יחידות דיור, ובמקומם להקים פרויקט בהיקף של כ-14,500 מ"ר אשר יכלול כ-150 יחידות דיור. בהתאם לתנאי המכרז, תפעל הקבוצה להחתמת בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט, אשר יכלול תנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה.
- ו. ביום 28 באפריל 2025 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה ("חברת הפרויקט") בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין המצויים ברחוב שד' ירושלים 139-141, חולון בשטח של 3.6 דונם (להלן: "הבעלים" ו-"המקרקעין", בהתאמה) לצורך ייזום, תכנון ובניית פרויקט בהיקף של 42,000 מ"ר המיועד למגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן עפ"י תב"ע חדשה שתוגש על ידי חברת הפרויקט.
- בתמורה להקמת הפרויקט ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין, כך שחלק חברת הפרויקט בפרויקט יעמוד על 75% משטחי המגורים, 70% משטחי המסחר, 63% משטחי המשרדים ו-72% מהשטחים המיועדים לדיור מוגן. על אף האמור לעיל, ככל שרווחיות חברת הפרויקט תעלה על 16%, יחולק הרווח העודף בין הצדדים באופן שווה.
- ז. ביום 30 ביוני 2025 התקשרה חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה ("חברת הפרויקט") עם צד שלישי שאינו קשור לקבוצה, בהסכם למכירת כ-1,900 מ"ר עיקרי בפרויקט גת רימון המיועדים למשרדים ("ההסכם"), וזאת בתמורה לסכום של 52 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדון, אשר תשולם בארבעה תשלומים, כאשר התשלום הראשון בסך של 4,295 אלפי ש"ח שולם ב-1 ביולי 2025, לאחר תום תקופת הדיווח, ויתר התשלומים ישולמו כתלות בעמידה באבני דרך שנבע בהסכם (קבלת היתר בניה, גמר שלד עד קומה 15 ומסירת חזקה).
- יצוין, כי כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לשלוח הודעה על ביטול ההסכם במקרה שבו לא יתקבל היתר בניה לפרויקט עד ליום 30 ביוני 2026 ("המועד הקובע"), ובלבד שהודעת הביטול תתקבל אצל הצד האחר בתוך 30 ימים מתום המועד הקובע והיא תכנס לתוקפה ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך 30 ימים מיום קבלת הודעת הביטול. ככל שלא ניתנה הודעת ביטול כאמור, יוארך המועד הקובע בתקופות נוספות של 4 חודשים בכל פעם, עד לקבלת היתר בניה או ביטול ההסכם, לפי המוקדם.
- ח. במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה הקבוצה 30,534,351 מניות רגילות של החברה וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסכום כולל של כ-19.7 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. ביום 30 ביוני 2024 מומשו מחצית מהאופציות בתמורה לסך של כ-4.8 מיליון ש"ח וביום 30 ביוני 2025 מומשו המחצית השנייה של האופציות בתמורה לסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.
- ט. ביום 1 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההחלטות שלהלן: (א) אישור תיקון תנאי מדיניות התגמול של החברה; (ב) אישור עדכון והארכת תוקפו של הסכם הניהול של החברה עם מר יוסף תורג'מן, מנכ"ל החברה; (ג) אישור מענק בשיקול דעת בסכום של 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון (סכום המהווה 3 חודשי שכר) לגב' שרה ויינשטיין גורסד, המכהנת כיועצת משפטית ודירקטורית בחברה (ראה גם ביאור ג' לעיל); (ד) מינוי של מר דוד אביטל לכהן כדירקטור חיצוני בחברה.

ביאור 6 – מכשירים פיננסיים:

א. שינויים בנסיבות הכלכליות אשר עלולים להשפיע לרעה על השווי ההוגן של נכסים פיננסיים של הקבוצה

חלק ניכר מהשקעות הקבוצה הינו במניות סחירות, לפיכך, ירידה בשוק המניות עלולה להשפיע על ירידת ערךן של המניות הנסחרות המוחזקות על ידי הקבוצה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 6 – מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. שווי הוגן

(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, לקוחות, חייבים אחרים, משיכת יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים, זכאים אחרים, אשר אינם כרוכים בסיכון אשראי מהותי, תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן בבורסה של אגרות חוב של הקבוצה הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
(מבוקר)				(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח					

התחייבויות פיננסיות

194,655	187,346	266,578	261,984	183,077	177,458	אגרות חוב סחירות
78,320	78,731	75,600	78,120	78,960	79,351	אגרות חוב הניתנות להמרה

(2) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

31 בדצמבר	30 ביוני	
2024	2024	2025
	רמה 1	
אלפי ש"ח		

נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:
מניות סחירות

15,176	15,469	17,065
--------	--------	--------

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 7 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. בהמשך לביאור 10(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 בקשר עם תביעה שהוגשה כנגד הקבוצה על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב מכבי 47 ברעננה, במהלך חודש יולי 2025, הצדדים הגיעו להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין, לפיה החברה תשלם לתובעים סך כולל של 2.2 מיליון ש"ח, בהתאם לתנאי התשלום שנקבעו בפסק הדין.

ב. ביום 10 ביולי 2025, התקשרה חברה בת, בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה, עם חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברת י.ח. דמרי בע"מ (להלן: "הצדדים", "דמרי" ו-"דמרי בעיר", בהתאמה), חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של דמרי, העוסקת בעיקר בייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית בתל אביב, בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לקבוצה עד 50% ממניות דמרי בעיר, וזאת בתמורה להשקעה כוללת בדמרי בעיר (הלוואות בעלים, הון ושוטר הון) בסך של 58 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם" ו-"התמורה", בהתאמה).

השלמת ההסכם מותנית בקבלת אישור הממונה על התחרות בתוך שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התנאי המתלה").

נכון למועד דוח זה, מחזיקה דמרי בעיר ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-24 מתוכם הושג הרוב הדרוש ("הפרויקטים"). הפרויקטים מצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב), על גביהם ניתן להקים 1,467 יחידות דיור (חלק דמרי בעיר 840 יחידות דיור), 3 פרויקטים מתוכם הינם בשלבי הקמה וב-7 פרויקטים התקבל היתר בניה המותנה בתנאים מקובלים.

התמורה תשולם בארבעה תשלומים באופן הבא: (א) 5 מיליון ש"ח שולמו במועד החתימה; (ב) שלושה תשלומים נוספים בסך של כ-17.6 מיליון ש"ח, כל אחד, ישולמו אחת לחודשיים החל ממועד התקיימות התנאי המתלה, כהגדרתו לעיל, ובלבד שהתשלום הראשון לא ישולם לפני חלוף 60 ימים ממועד החתימה.

יצוין, כי העברת התמורה תבוצע באמצעות העמדת הלוואת בעלים בסך של 17 מיליון ש"ח והנפקת שטר הון בסך של 41 מיליון ש"ח בחברת דמרי בעיר.

בת בבד עם החתימה על ההסכם, חתמו הצדדים על הסכם בעלי מניות המסדיר את היחסים ביניהם. במסגרת הסכם בעלי המניות נקבע כי דירקטוריון דמרי בעיר ימנה ארבעה חברים, כאשר כל צד יהיה זכאי למנות שני חברים ולכל צד יהיה מספר קולות שווה ביחס להחלטות שיתקבלו בדירקטוריון.

בנוסף, חתמו הצדדים על הסכם ניהול, לפיו ניהול דמרי בעיר וניהול הפרויקטים יבוצע על ידי הקבוצה, והחל מיום 13 ביולי 2026, תשלם דמרי בעיר לקבוצה דמי ניהול בשיעורים שיועו בין 2.5%-2.75% (בתוספת מע"מ כדין) מהכנסות דמרי בעיר.

ג. ביום 5 באוגוסט 2025 התקשרה חברה בת, בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה (להלן: "חברת הפרויקט"), עם החברה בבעלותה ובשליטתו של מר צחי אבו (להלן: "המוכרת"), בהסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של 1,121 מ"ר המהווים חלק בלתי מסוים (במושע) ממקרקעין בשטח כולל של 6,434 (להלן: "המקרקעין") המצויים בפינת שדרות מונטיפיורי ושדרות תל חי, באשדוד, אליהם צמודות זכויות בניה למגורים בהיקף של כ-11,000 מ"ר עילי (להלן: "הממכר" ו-"ההסכם", בהתאמה).

בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט"). להערכת הצדדים ובהתבסס על התחייבויות המוכרת בהסכם, היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל בתוך שישה חודשים ממועד חתימת ההסכם והיתר בניה מלא צפוי להתקבל בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם.

יצוין כי ההסכם מותנה בביטול הסכם למכירת הממכר בו התקשרה המוכרת עם צד שלישי, לרבות קבלת אישור רשות המיסים לביטולו ומחיקת בטוחות שנרשמו במסגרתו, וזאת בתוך 180 ימים ממועד חתימת ההסכם, בכפוף לארכות שנקבעו בהסכם (להלן: "התנאי המתלה").

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 7 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך):

בהתאם להסכם, חברת הפרויקט תשלם למוכרת סך של 131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"), בתנאים ובמועדים כדלקמן: (א) 10 מיליון ש"ח, ישולמו בתוך 14 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה; (ב) 60 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה, באמצעות הסבת הלוואה קיימת ביחס למקרקעין מהמוכרת לחברת הפרויקט; (ג) 61 מיליון ש"ח ישולמו בקשר עם הקמת המבנים הנוספים החל מתום 30 ימים ממועד קבלת חשבון אגרות לתשלום היתר בניה מלא, לרבות באמצעות הסכם הליווי שייחתם בקשר עם הפרויקט.

בד בבד עם חתימת ההסכם התקשרו הצדדים בהסכם בניה המסדיר את היחסים ביניהם בכל הקשור לעבודות ההקמה כאמור ("הסכם הבניה"). בכלל זה, נקבע בהסכם הבניה כי (א) המוכרת תהיה אחראית ותישא בכל העלויות להוצאת היתר בניה ביחס לפרויקט ולמבנים הנוספים; (ב) המוכרת תהיה אחראית ותישא בכל העלויות בקשר עם תכנון והקמת מוסדות הציבור על גבי המקרקעין; (ג) הקמת הפרויקט והמבנים הנוספים תנוהל על ידי ועדה אשר תכלול נציג של כל אחד מהצדדים. החלטות הוועדה תתקבלנה פה אחד, למעט החלטות הקשורות לשטחי המגורים בלבד או לשטחי המלונאות והמסחר בלבד. יובהר, כי תוקפו של הסכם הבניה מותנה בתוקפו של ההסכם.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם – רווח כולל
5-6	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-11	ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד



לכבוד
בעלי המניות של
וויי-בוקס נדל"ן בע"מ,
תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2025, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדיקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,
21 באוגוסט 2025

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

31 בדצמבר	30 ביוני	
2024	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
71,324	4,878	254
39,358	36,767	1,864
24,553	21,802	28,305
1,937	1,370	2,360
15,176	15,469	17,065
152,348	80,286	49,848
424,858	552,907	502,985
2,271	2,401	3,069
34,880	33,883	36,071
-,-	1,792	-,-
1,364	1,276	1,254
48,467	47,237	50,878
-,-	3,208	-,-
300	345	-,-
512,140	643,049	594,257
111,222	108,708	95,735
775,710	832,043	739,840
36,000	18,000	18,101
10,251	212,919	10,251
78,731	-,-	79,351
7,269	11,189	5,941
535	468	812
132,786	242,576	114,456
177,095	49,065	167,207
-,-	78,120	-,-
2,009	2,189	2,429
4,855	4,973	5,365
183,959	134,347	175,001
316,745	376,923	289,457
458,965	455,120	450,383
775,710	832,043	739,840

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות בנאמנות
הלוואות ויתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
חייבים ויתרות חובה
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים שאינם שוטפים:

הלוואות ויתרות חובה עם חברות מוחזקות
נכס בגין זכויות שימוש
מלאי מקרקעין
פיקדונות בנאמנות
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
הוצאות מראש
הלוואות לזמן ארוך

סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים מידע כספי בגין חברות מוחזקות

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

התחייבויות שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה
זכאים ויתרות זכות
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות
אגרות חוב הניתנות להמרה
התחייבות בגין חכירה
מסים נדחים

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 21 באוגוסט 2025.

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן
סמנכ"ל

יהודה גורסד
יו"ר הדירקטוריון

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ביאור
2024	2024	2025	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח						
12,836	3,341	4,102	6,590	7,992	2	הכנסות דמי ניהול הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות שיווק הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הפסד מפעולות רגילות
(16,028)	(4,207)	(5,113)	(8,315)	(9,986)		
(1,026)	(276)	(513)	(525)	(625)		
(4,650)	(4,680)	(41)	(4,683)	347		
(8,868)	(5,822)	(1,565)	(6,933)	(2,272)		
(23,231)	(7,124)	(4,473)	(13,494)	(9,038)	2	הוצאות מימון הכנסות מימון הכנסות מימון, נטו
28,167	8,478	5,693	16,480	11,286		
4,936	1,354	1,220	2,986	2,248		
(3,932)	(4,468)	(345)	(3,947)	(24)		
1,609	1,113	(88)	1,564	(76)		
(2,323)	(3,355)	(433)	(2,383)	(100)	הפסד לפני מסים על ההכנסה	
						הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
						הפסד לתקופה
						סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות
(7,366)	(3,328)	(7,202)	(9,109)	(15,487)	סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם	
(9,689)	(6,683)	(7,635)	(11,492)	(15,587)		
						רווח (הפסד) כולל אחר:
						פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
2,174	-,-	-,-	-,-	-,-		
(194)	121	244	26	1,455		
1,980	121	244	26	1,455		
(7,709)	(6,562)	(7,391)	(11,466)	(14,132)		

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(9,689)	(6,683)	(7,635)	(11,492)	(15,587)
177	45	85	89	312
7,366	3,328	7,202	9,109	15,487
(4,936)	(1,354)	(1,220)	(2,986)	(2,248)
831	203	280	406	496
(1,130)	(1,113)	88	(1,085)	76
2,308	1,109	6,435	5,533	14,123
1,034	(1,191)	324	(1,604)	(423)
(1,340)	(243)	230	(541)	(758)
(515)	3	-,-	(518)	-,-
(18,154)	(7,800)	(7,205)	(5,485)	(10,035)
(18,975)	(9,231)	(6,651)	(8,148)	(11,216)
(26,356)	(14,805)	(7,851)	(14,107)	(12,680)
1,910	45	4	1,718	37,934
(282)	(10)	(33)	(24)	(62)
(3,805)	(1,546)	(1,182)	(2,697)	(2,135)
90,004	(8,779)	(32)	(47,435)	(70,737)
87,827	(10,290)	(1,243)	(48,438)	(35,000)
(223,509)	(20,495)	-,-	(20,495)	(10,251)
152,505	24,780	-,-	24,780	-,-
19,686	-,-	-,-	19,686	-,-
38,552	-,-	-,-	38,552	-,-
4,778	4,778	5,238	4,778	5,238
(551)	(135)	(328)	(270)	(478)
-,-	-,-	-,-	-,-	(17,899)
18,000	-,-	101	-,-	-,-
9,461	8,928	5,011	67,031	(23,390)
70,932	(16,167)	(4,083)	4,486	(71,070)
392	21,045	4,337	392	71,324
71,324	4,878	254	4,878	254

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות
הכנסות מימון, נטו
פחת והפחתות
מיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות
מראש לזמן ארוך)
קיטון (גידול) במלאי מקרקעין
גידול (קיטון) במס הכנסה לשלם
קיטון בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

שינוי בפקידונות בנאמנות
רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות
השקעה ברכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות
עם חברות מוחזקות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

פירעון אגרות חוב
תמורה הנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה
תמורה מהנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה,
נטו מהוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה דרך של
הנפקת זכויות, נטו מהוצאות הנפקה
תמורה ממימוש אופציות – ראה ביאור 3ד'
תשלומי קרן של התחייבויות בגין חכירה
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (המשך)
(המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
20,488	8,806	7,169	9,142	10,334
1,758	477	23	767	444
42	-,-	-,-	42	-,-
34,426	(24,780)	-,-	34,426	-,-
123	-,-	1,122	-,-	1,122

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים שהתקבלו (ששולמו)

נספח ב' – פעילות שלא במזומן:

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה,
כנגד פיקדונות בנאמנות
נכס בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

הביאורים והמידע הנוסף המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מנתונים כספיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970

ביאור 1 – אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970:

א. הגדרות

"החברה" – וויי-בוקס נדל"ן בע"מ.

"המידע הכספי ביניים הנפרד" – מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם
כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה
ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות
הביניים התמציתיים המאוחדים).

"חברה מוחזקת" – חברה בת או חברה כלולה או ישות/חברה בשליטה משותפת.

"חברה מאוחדת" - חברה בת או חברה בשליטה משותפת המטופלת בשיטת האיחוד היחסי.

"עסקות בינחברתיות" – עסקות של החברה עם חברות בנות או עם חברות בשליטה משותפת
המטופלות בשיטת האיחוד היחסי.

"יתרות בינחברתיות", "הכנסות והוצאות בינחברתיות", "תזרימי מזומנים בינחברתיים" –
יתרות, הכנסות או הוצאות, ותזרימי מזומנים, בהתאם לעניין, הנובעים מעסקות בינחברתיות,
אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

ב. מצבה הכספי של החברה

נכון ליום 30 ביוני 2025, לקבוצה קיים בדוחות הכספיים המאוחדים גירעון בהון החוזר בסך
של כ-80.5 מיליון ש"ח ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת של כ-78 מיליון ש"ח וכ-
38 מיליון ש"ח לתקופות של שישה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.
הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, (א) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ-
288 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-126 מיליון ש"ח מהיתרה הינה בגין הלוואה לפרויקט הנמצא
בליווי בנקאי אשר תפרע בחודש ינואר 2029 (ב) חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך כולל של
כ-90 מיליון ש"ח.

יצוין כי, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע
מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין
רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של
שנה) ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם ליווי
לפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים לגרום לגירעון בהון החוזר.

תוכניות הנהלת הקבוצה למימון פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות מבוססת, בין
היתר, על הנפקת אגרות חוב ומכשירים הוניים של הקבוצה, מימוש נכסים פיננסיים, הגדלה
של הלוואות מתאגידים בנקאיים וגורמי מימון אחרים בגין קרקעות של הקבוצה ובחינת הכנסת
שותפים לפרויקטים של הקבוצה.

בהתאם לכך, להערכת דירקטוריון והנהלת הקבוצה, לקבוצה מקורות מספיקים על מנת לעמוד
בפירעון התחייבויותיה בתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 (המשך)

ביאור 1 – אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 (המשך):

ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי ביניים הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970 (להלן – תקנות דוחות תקופתיים).
בהתאם לתקנה האמורה, 'ובאו בדוח ביניים, בצירוף סקירת רואה החשבון המבקר, נתונים
כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של התאגיד לתקופת הביניים, כאמור בתקנה 9' לתקנות
דוחות תקופתיים (להלן – תקנה 9)', בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של 6 ו-3 החודשים
שהסתיימו באותו תאריך (להלן – הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים
לחברה עצמה כחברה אם.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

המידע הכספי ביניים הנפרד אינו מהווה דוחות כספיים, לרבות דוחות כספיים נפרדים,
הערוכים והמוצגים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – תקני ה-IFRS) בכלל,
והוראות תקן חשבונאות בינלאומי 27 - "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" בפרט ואף אינו
מהווה מידע כספי לתקופת ביניים שנערך לפי תקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 – "דיווח
כספי לתקופות ביניים".

עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
ביניים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות
הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי ביניים הנפרד, וזאת
בשינויים המתחייבים מהאמור לעיל בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב
שיושמו בעריכת המידע הכספי ביניים הנפרד.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 (המשך)

ביאור 1 – אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 (המשך):

ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך)

(1) נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים במאזנים המאוחדים, לאחר ניטרול ביטול יתרות
בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם ומפורטים
לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו במאזנים המאוחדים. סכומי
הנכסים וההתחייבויות האמורים משקפים את הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים
על המצב הכספי, למעט סכומי הנכסים וההתחייבויות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי,
בהתאם לעניין, של יתרות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על במאזנים המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של
סך הנכסים, בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי מידע כספי
בגין חברות מוחזקות.

ההצגה כאמור מביאה לכך שההון העצמי המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות
המאוחדים, הינו זהה להון העצמי של החברה כפי שנגזר מהמידע הכספי הנפרד.

(2) הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי הכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח
כולל אחר, לאחר ניטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות
המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי הכנסות וההוצאות.
נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח והפסד
המאוחדים ובדוחות המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי הכנסות וההוצאות האמורים משקפים
את הכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות המאוחדים על
הרווח הכולל, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות, ובתוספת או בניכוי, בהתאם
לעניין, של הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים.

בנוסף, מוצג סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של
סך הכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות
מוחזקות. נתונים אלה מוצגים תוך פילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ההצגה כאמור מביאה לכך שסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל
הרווח הכולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם, על בסיס הדוחות המאוחדים, הינו זהה
לסך כל הרווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה האם וסך כל הרווח הכולל לשנה המיוחס
לבעלים של החברה האם, בהתאמה, כפי שנגזרים מהמידע הכספי הנפרד.

(3) תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה
אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים
לאחר שבוטלו תזרימי המזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים
מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם.
בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים
נטו.

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.
סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי
המזומנים בגין חברות מוחזקות.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 2 – עסקות עם החברות הבנות:

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025:

אלפי ש"ח (לא מבוקר)	
7,992	הכנסות דמי ניהול
10,842	הכנסות מימון

ביאור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

- א. ביום 17 בפברואר 2025 הושלמו כלל התנאים המנויים בשטר נאמנות אגרות חוב סדרה ה' להעברת יתרת תמורת ההנפקה (המהווה כ-36.8 מיליון ש"ח) מחשבון הנאמנות לחברה, זאת כנגד שעבוד עודפי פרויקט יד לבנים-המערכה, ובהתאם לכך הועברה לחברה יתרת התמורה כאמור. כמו כן, בהתאם לתיקון מס' 2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 3 בדצמבר 2024, שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתי החל מיום 18 בפברואר 2025 ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, הכולל את ריבית המקור ותוספת הריבית הינו 7.85% ו-3.925%, בהתאמה.
- ב. ביום 23 במרס 2025 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מענק שנתי למר אלדד ארוטשס, סמנכ"ל הכספים של החברה ולגב' שרה ויינשטיין גורסד, היועצת המשפטית של החברה, בסך כולל של 300 אלפי ש"ח ו-150 אלפי ש"ח, בהתאמה. יובהר כי, המענק לגב' שרה ויינשטיין גורסד כפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות. ביום 1 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות את המענק לגב' ויינשטיין כאמור (ראה גם ביאור 3' להלן).
- ג. ביום 23 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה להקצות לעובד בחברה ("הניצע"), בדרך של הקצאה פרטית, ארבע מאות ושמונים אלף (480,000) יחידות מניה חסומות (RSU) (שאינן רשומות למסחר) של החברה ("היחידות"), בכפוף לתנאי תוכנית תגמול מבוסס הון שאומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 5 באוקטובר 2022 ("התכנית"). בכפוף להמשך העסקתו של הניצע כעובד או יועץ (כהגדרתם בתכנית) במשך תקופת ההבשלה, היחידות תבשלה בארבע מנות שוות, מנה ראשונה הובשלה והומרה למניות באופן אוטומטי בחלוף 30 ימים ממועד קבלת אישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום למסחר של מניות המימוש ו-3 המנות הנוספות יובשלו למניות באופן אוטומטי בתאריכים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025, 2026 ו-2027.
- ד. במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה החברה 30,534,351 מניות רגילות וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות של החברה, בתמורה לסכום כולל של כ-19.7 מיליון ש"ח, נטו מהוצאות הנפקה. ביום 30 ביוני 2024 מומשו מחצית מהאופציות בתמורה לסך של כ-4.8 מיליון ש"ח, וביום 30 ביוני 2025 מומשו המחצית השנייה של בתמורה לסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.
- ה. ביום 1 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את ההחלטות שלהלן: (א) אישור תיקון תנאי מדיניות התגמול של החברה; (ב) אישור עדכון והארכת תקופתו של הסכם הניהול של החברה עם מר יוסף תורג'מן, מנכ"ל החברה; (ג) אישור מענק בשיקול דעת בסכום של 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (סכום המהווה 3 חודשי שכר) לגב' שרה ויינשטיין גורסד, המכהנת כיועצת משפטית ודירקטורית בחברה (ראה גם ביאור 3' לעיל); (ד) מינויו של מר דוד אביטל לכהן כדירקטור חיצוני בחברה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים ומידע נוסף למידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 4 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

בהמשך לביאור 10(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 בקשר עם תביעה שהוגשה כנגד החברה וחברת הבת שלה, שבבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב מכבי 47 ברעננה, הצדדים הגיעו להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין, לפיה החברה תשלם לתובעים סך כולל של 2.2 מיליון ש"ח, בהתאם לתנאי התשלום שנקבעו בפסק הדין.



חלק ג' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 לתקנות

ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יוסף תורג'מן, מנכ"ל.

2. אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, יוסף תורג'מן, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 ("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 והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

יוסף תורג'מן, מנכ"ל

תאריך: 21 באוגוסט 2025

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

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
(ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (רבעוני) לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

אלדד ארוטש, סמנכ"ל כספים

תאריך: 21 באוגוסט 2025