



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025

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

חלק ב' - דוחות כספיים ביניים

חלק ג' - דוח בדבר האפקטיביות על הבקרה הפנימית

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

30 בנובמבר 2025

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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"), הדוח לרבעון הראשון לשנת 2025 אשר התפרסם ביום 25 במאי 2025, והדוח לרבעון השני לשנת 2025 אשר התפרסם ביום 24 באוגוסט 2025¹.

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 פרסום הדוח, התקבלה תעודת גמר לפרויקט (טופס 4) והחברה מסרה את כל 23 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.

¹ אסמכתאות: 2025-01-020316, 2025-01-036894 ו-2025-01-063016 בהתאמה.

- (3) פרויקט יד לבנים-המערכה: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו בכוונת החברה להקים 4 בנייני מגורים חדשים אשר צפויים לכלול 92 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים (מתוכן 56 יחידות ייוחדו לחברת הפרויקט). ביום 2 בפברואר 2025 התקבלו היתרי בניה להקמת הפרויקט ונכון למועד פרסום הדוח נמכרו 18 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 ייוחדו 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 ייוחדו 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 ייוחדו 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 בעלי 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.
- יצוין, כי מלבד הפרויקטים המנויים לעיל, החברה מקדמת פרויקטי התחדשות עירונית אשר נכון למועד פרסום הדוח הינם בשלבי החתמות (טרם הושג הרוב הדרוש) ותכנון, כדלקמן:
- (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 עמוד על כ-53%. 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 דוח זה, שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-71%. 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 קרקע 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. נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור החתימות בפרויקט עומד על 46%. יצוין, כי חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

(13) עסקת דמרי: התקשרות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברת י.ח. דמרי בעיר בע"מ ("דמרי בעיר")², בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לחברה הבת עד 50% ממניות דמרי בעיר. נכון למועד דוח זה, מחזיקה דמרי בעיר ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-24 מתוכם הושג הרוב הדרוש, המצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב). ביום 28 בספטמבר 2025 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה. לפרטים נוספים, לרבות בקשר עם התקשרות החברה בהסכם למימון תשלום התמורה, ראו סעיף 4.13 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. לפרטים אודות אישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, במסגרתה עשויות להתווסף זכויות בניה לפרויקט, ראו סעיף 1(ו) להלן.

² חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ, העוסקת בעיקר בייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית בתל אביב.

- 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 20 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.
- לפרטים אודות אישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, במסגרתה עשויות להתווסף זכויות בניה לפרויקט, ראו סעיף 1(ו) להלן.
- 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. ביום 18 בנובמבר 2025 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב הפקדת תב"ע למתן תוקף לפיה בית רומנו יועבר לבעלות עיריית תל אביב ויהפוך למבנה ציבור, וזאת בתמורה להעברת והוספת זכויות בניה בפרויקטים אחרים של החברה ("תב"ע בית רומנו-גת רימון"). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.³
- יובהר, כי החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון, כפופה לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה (ללא הבדלים מהותיים ממסמכי התוכנית שהוגשו לוועדה), וזאת בתוך שבעה חודשים ממועד דוח זה.
- 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 ניבה 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 אישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, במסגרתה עשויות להתווסף זכויות בניה לפרויקט, ראו סעיף 1(ו) לעיל.

³ אסמכתא: 2025-01-089114.

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 הפרויקט.

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 יכול לכולל 109 יחידות דיור. נכון למועד פרסום הדוח, התקיים התנאי המתלה שנקבע בהסכם והתקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט. ראו בהקשר זה, סעיף 4.14 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.

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 בדוחות לרבעון הראשון והשני לשנת 2025. יצוין, כי ביום 13 ביוני 2025 פתחה ישראל במבצע 'עם כלביא', כחלק מהמערכה שבין ישראל ואיראן במלחמת חרבות ברזל. במסגרת המבצע פתחה מדינת ישראל במתקפת מנע אשר כללה תקיפות של מתקני גרעין ואתרי טילים בליסטיים. בתגובה, תקפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות שיגור של 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.

בנוסף לכך, בחודשים מאי ואוגוסט 2025 הרחיב צה"ל את פעילותו בעזה במסגרת מבצע 'מרכבות גדעון', וזאת במטרה להכריע את ארגון הטרור חמאס ולהחזיר את החטופים.

יצוין, כי במהלך מבצע 'עם כלביא', הושבתו עבודות ההקמה בפרויקט הבית הסקוטי וחודשו עם סיום סיומו. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה אינה צופה עיכובים מהותיים בהשלמת עבודות ההקמה של פרויקטי החברה.

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>.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל וארגון הטרור החמאס. במסגרת ההסכם, בין היתר, שוחררו כל החטופים החיים וצה"ל נסוג לקווים שסוכמו בתוך רצועת עזה. נכון למועד פרסום הדוח, הסכם הפסקת האש עדיין בתוקף.

המלחמה המתמשכת, עלויותיה הגבוהות, ריבוי החזיתות והחששות מפני איומים חמורים נוספים הציבו בפני המשק אתגרים מורכבים, אשר השפיעו הן על פעילות המשק והן על השווקים הפיננסיים. עם זאת, החוסן והיציבות של המערכת הפיננסית אפשרו לה לסייע למשק להתמודד עם אתגרי המלחמה.

2.1.2 השפעות האינפלציה ועליית הריבית

בשנת 2024 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 עמדה האינפלציה על שיעור של כ-3.2% ו-2.6%, בהתאמה, והיא מצויה בחלקו העליון של יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל. על פי תחזית בנק ישראל מחודש ספטמבר 2025, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2025 על שיעור של 3% ובשנת 2026 על שיעור של 2.2%.

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 24 בנובמבר 2025 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את הריבית בשיעור של 0.25%, לרמה של 4.25%, וזאת, בין היתר על רקע התמתנות האינפלציה. בהחלטתה, ציינה הוועדה כי תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאוגרפית-פוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות.

יצוין, כי על פי תחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ספטמבר 2025, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד ברבעון השלישי של שנת 2026 על שיעור של 3.75%.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה הלוואות בריבית משתנה מגורמים מממנים בסך של כ-640 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-1.6 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זה).

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 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בשיעור של כ-2.9% וכ-4.2%, בהתאמה. מדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים עלה בשנת 2024 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 בשיעור של כ-3.1% וכ-1.77%, 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 הדיור 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 2024.

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.

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

2.2.2 שוק ההון המקומי המשיך במגמת ההתאוששות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ועל אף האתגרים הביטחוניים, הובילו מדדי הבורסה הישראלית את טבלת התשואות העולמית. במהלך שנת תשפ"ה (קרי, אוקטובר 2024 – ספטמבר 2025) ניכרה העדפה ברורה להשקעה בשוק המקומי, אשר באה לידי ביטוי בעלייה משמעותית בהזרמת כספים לקרנות העוקבות אחר מדדי מניות ואגרות חוב בבורסה בתל אביב. בהתאם למגמה זו, נרשמו עליות חדות במרבית מדדי אגרות החוב בבורסה, והמחזור היומי הממוצע נותר יציב. גיוסי הסקטור העסקי בשנה זו הסתכמו בכ-150 מיליארד ש"ח, היקף המהווה עלייה של כ-60% בהשוואה להיקף גיוס החוב אשתקד. במסגרת זו, גייסו חברות הנדל"ן סך של כ-56.6 מיליארד ש"ח, סכום הגבוה בכ-53% מגיוס החוב בשנת תשפ"ד (קרי, אוקטובר 2023 – ספטמבר 2024).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 'חרבות 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 8 ביולי 2025 הודיעה חברת הדירוג מודי"ס על הותרת דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של "Baa1" עם תחזית דירוג שלילית.

יצוין בהקשר זה, כי ביום 7 בנובמבר 2025 הודיעה חברת הדירוג S&P על החלטה להותיר את הדירוג ברמה של "A", בד בבד עם העלאת תחזית הדירוג לתחזית

⁶ לפרטים נוספים, ראו סיכום שנת תשפ"ה אשר פרסמה הבורסה לניירות ערך בתל אביב: https://www.tase.co.il/he/content/news-lobby/20250921_b

יציבה, וזאת על רקע הסכם הפסקת האש עם ארגון הטרור חמאס ובהנחה שהיקף העימות הצבאי יישאר מוגבל.
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.

בהקשר זה, כי ביום 6 באפריל 2025 פרסם המפקח על הבנקים חוזר המעדכן הוראת 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 בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025, קיימת השפעה של רכיב מימון משמעותי בסכום שאינו מהותי לחברה. יצוין בהקשר זה, כי על פי דוחות אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, מכירות הקבלנים בשוק החופשי, בניכוי דירות בסבסוד ממשלתי, בין החודשים ינואר - ספטמבר 2025 הסתכמו ב-17,025 דירות, קיטון של כ-33% בהשוואה לאותה התקופה אשתקד. יצוין, כי החל מחודש ינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח, מכרה החברה 15 יחידות דיור.

התחדשות מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבניה ובשיעור הריבית וכן חידושה של מלחמת 'חרבות ברזל', עלולה לגרום להאטה כלכלית נוספת בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית לבניה 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.

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

כל התייחסות בקשר להערכות החברה לעיל, ביחס לגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר 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 בספטמבר		
	2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	74,412	4,079	11,194	להסבר אודות עיקר השינויים ראו סעיף 3.3 להלן.
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	1,972	12,832	1,473	הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתשלומים לספקים בפרויקטים טור מלכא וולנברג, ומפירעון סכומי אשראי שהועמדו בקשר עם פרויקט גליפולי.
פיקדונות בנאמנות	50,703	44,054	1,885	הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משחרור כספי הנפקת אג"ח (סדרה ה') בסך של כ-36.8 מיליון ש"ח שהוחזקו על ידי הנאמן למחזיקי אגרות החוב, ומהעברת כספי התקבולים מרוכשי דירות ומחברת מלונות פתאל בע"מ ("פתאל") בסך של כ-7 מיליון ש"ח בפרויקט גת רימון מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי, לאחר הכניסה לליווי. הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר משחרור יתרת כספי הנפקת אג"ח (סדרה ה') בסך 36.8 מיליון ש"ח, מקבלת כרית הריבית שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') בסך של כ-1 מיליון ש"ח ומהעברת כספי התקבולים מרוכשי דירות ומחברת פתאל בסך של כ-11 מיליון ש"ח בפרויקט גת רימון מחשבון הנאמנות לחשבון הליווי, לאחר הכניסה לליווי.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	15,176	15,976	16,743	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 נובע משערוך חיובי שבוצע בתקופה.
לקוחות והכנסות לקבל	2,088	7,541	12,750	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט טור מלכא. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע כתוצאה מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט טור מלכא וממכירת דירות בפרויקט גליפולי.
חייבים ויתרות חובה	12,178	15,754	15,600	-,-
מלאי מקרקעין	293,179	258,770	313,485	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מסיווג 30% מרכיב המשרדים בפרויקט גת רימון בסך של כ-27.6 מיליון ש"ח מנדל"ן להשקעה למלאי, מעלויות ביצוע (בעיקר בפרויקט טור מלכא) ומהיוון עלויות אשראי. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מעלויות ביצוע בסך של כ-37 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט טור מלכא) ומהיוון עלויות אשראי בסך של כ-8 מיליון ש"ח לפרויקט גת רימון. מנגד, חל קיטון בסך של כ-25 מיליון ש"ח הנובע מהפשרת המלאי לעלות המכר כתוצאה מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט טור מלכא ומכירת דירות חדשות במהלך התקופה בפרויקט גליפולי.
סה"כ נכסים שוטפים	449,708	359,006	373,130	-,-
נכסים לא שוטפים				
הוצאות מראש	20,831	19,234	32,076	הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מתשלום אגרות בניה בפרויקט יד לבנים בסך של כ-7 מיליון ש"ח, מעלויות תכנון ויועצים בפרויקט חסן עראפה בסך של כ-3 מיליון ש"ח, וכן מעלויות שהושקעו בפרויקטי התחדשות עירונית שטרם התקבלו בגינם היתרי בניה ועל כן טרם סווגו כמלאי.
מלאי מקרקעין	442,254	437,502	461,323	הגידול במלאי מקרקעין נובע בעיקר מהיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים ומעלויות תכנון ויועצים.

הסבר לשינוי	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024	2024	
	אלפי ש"ח			
הגידול נובע מעלויות שהושקעו בפרויקט גבולות.	47,917	36,166	38,134	תשלומים על חשבון מקרקעין
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, ומסיווג מחצית משטחי המלון בפרויקט גת רימון (חלקה של החברה במלון על פי ההסכם למכירת מחצית משטחי המלון בפרויקט ("הסכם המכר")) לרכוש קבוע בסך של כ-55 מיליון ש"ח לאור כניסתו לתוקף של הסכם הניהול עם פתאל בקשר עם החלק המלונאי בפרויקט גת רימון. 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 מהתקדמות בעבודות הביצוע בפרויקט וולנברג וגת רימון.	398,407	442,149	391,322	נדל"ן להשקעה
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מסיווגה לזמן קצר של כרית הריבית שהועמדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').	-,-	1,801	-,-	פיקדונות בנאמנות
-,-	3,459	2,280	2,271	נכס בגין זכויות שימוש
-,-	1,664	1,481	1,597	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, משערוך נכסי רכוש קבוע הנמדדים במודל הערכה מחדש בסך של כ-3 מיליון ש"ח, ומגידול בעלויות ההקמה בחלק המלונאי בפרויקטים הבית הסקוטי וגת רימון. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר כתוצאה מעלויות הקמה בחלק המלונאי בפרויקטים הבית הסקוטי וגת רימון.	115,264	48,234	107,309	רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
היתרה ליום 30 בספטמבר 2025 נובעת מהתשלום ראשון ששולם על חשבון התמורה שנקבעה בעסקה לרכישת עד מחצית ממניות חברת דמרי בע"ר.	5,000	-,-	-,-	מקדמות על חשבון השקעה בחברה כלולה
השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש, וכן מהפסדים מועברים של חברות בקבוצה.	3,877	833	1,467	נכס מס נדחה
-,-	1,068,987	989,680	1,005,185	סה"כ נכסים לא שוטפים
-,-	1,442,117	1,348,686	1,454,893	סה"כ נכסים
התחייבויות שוטפות				
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 נובע מפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ומיון הלוואה שהועמדה בקשר עם פרויקט הבית הסקוטי מזמן קצר לזמן ארוך כתוצאה מהארכת מועד פירעונה, בקיזוז ניצול מסגרות אשראי בפרויקט טור מלכא וולנברג.	288,955	301,301	296,221	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע מתשלום קרן אגרות חוב (סדרה ב') ביום 31 בדצמבר 2024 בסך 39 מיליון ש"ח.	10,251	49,223	10,251	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
הגידול בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע כתוצאה מסיווג אגרות חוב (סדרה ג') לזמן קצר היות והן צפויות להיפרע במלואן בחודש דצמבר 2025.	79,680	-,-	78,731	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 נובע מהתקדמות בביצוע (ובשיעור ההשלמה) של פרויקט טור מלכא וכן מהשלמת פרויקט גליפולי.	32,154	36,875	22,354	התחייבות בגין שירותי בנייה
הפרשי עיתוי לתאריך הדוח הכספי (בעיקר בקשר עם פרויקט וולנברג).	1,993	219	2,430	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקט גת רימון וממקדמות שהתקבלו מפתאל בגין כניסתו לתוקף של הסכם המכר.	13,830	10,377	17,424	מקדמות מלקוחות
הגידול נובע בעיקר מהוצאות לשלם בפרויקטי החברה.	25,413	25,203	27,887	זכאים ויתרות זכות
-,-	535	451	897	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
הקיטון נובע בעיקר מתשלום חבות המס בפרויקט החרש והאומן אשר מכירתו ומסירתו הושלמו. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע כתוצאה מחבות המס ממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי.	4,193	4,890	4,668	מס הכנסה לשלם
-,-	463,321	428,539	454,546	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מניצול מסגרות אשראי בפרויקט גת רימון בסך של כ-108 מיליון ש"ח ומסיווג הלוואה שהועמדה בקשר עם פרויקט הבית הסקוטי בסך 28 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך כתוצאה מהארכת מועד פירעונה, בקיזוז הלוואה בסך של כ-103 מיליון ש"ח שסווגה לזמן קצר בפרויקט וולנברג. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע כתוצאה ממיון הלוואה שהועמדה בקשר עם פרויקט הבית הסקוטי בסך 28 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך כתוצאה מהארכת מועד פירעונה.	324,250	318,484	351,441	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 בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע כתוצאה מסיווג קרן אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-10 מיליון ש"ח, אשר צפויים להיפרע בחודש מרץ 2026, כהתחייבויות לזמן קצר.	177,095	49,158	167,432	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
הקיטון נובע מסיווג אגרות החוב (סדרה ג') מזמן ארוך לזמן קצר היות ומועד פירעון הינו ביום 31 בדצמבר 2025.	-,-	78,430	-,-	אגרות חוב הניתנות להמרה
-,-	2,009	2,092	2,746	התחייבויות בגין חכירה
השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש לאור יישום סעיף 118ד' לפקודת מס הכנסה (העוסק בייחוס הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות ריבית לנכסים), וכן מהפסדים להעברה.	29,253	26,051	23,596	מיסים נדחים
-,-	532,607	474,215	545,215	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
הון				

הסבר לשינוי	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2024	2024	2025
	אלפי ש"ח		
הקיטון בהון החברה נובע מהפסד במהלך התקופה, אשר קוזז בחלקו כנגד מימוש אופציות בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח.	458,965	445,932	442,356
-,-	1,454,893	1,348,686	1,442,117

3.2. תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	אלפי ש"ח		2024	
		2024	2025	2024	2025
ההכנסות בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהכרה בהכנסה בפרויקט טור מלכא כתוצאה מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט, ובפרויקט גליפולי כתוצאה ממכירת דירות חדשות במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025. הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשלמת עבודות הביצוע בפרויקט גליפולי ומסירת כלל הדירות שנמכרו ודירות בעלי הקרקע בפרויקט במהלך שנת 2024.	47,821	17,086	17,618	42,315	31,370
העלויות בתקופת הדוח נבעו בעיקר מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט טור מלכא, וכן ממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025. הקיטון בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהשלמת עבודות הביצוע בפרויקט גליפולי ומסירת כלל הדירות שנמכרו ודירות בעלי הקרקע בפרויקט במהלך שנת 2024.	(40,029)	(14,677)	(15,486)	(36,439)	(27,532)
-,-	7,792	2,409	2,132	5,876	3,838
-,-	(2,101)	(384)	(1,181)	(940)	(2,159)
הגידול בהוצאות בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מעלויות השכר הנובעות מהגידול במצבת העובדים בחברה וכן מהוצאות בגין בחינה וקידום של פרויקטי התחדשות עירונית.	(18,479)	(4,518)	(5,603)	(13,387)	(17,874)
-,-	23,087	-,-	-,-	-,-	-,-
הכנסות אחרות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מקבלת החזר מיסים עירוניים מעיריית תל אביב בפרויקט הבית הסקוטי.	1,352	97	(97)	(79)	281

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
		אלפי ש"ח					
		2024	2024	2025	2024		2025
-,-	11,651	(2,396)	(4,749)	(8,530)	(15,914)	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)	(8,907)	(5,025)	(21,295)	(15,567)	הוצאות מימון	
הכנסות מימון נובעות בעיקר מהכנסות ריבית מפיקדונות בתאגידים בנקאיים.	2,623	619	224	1,613	718	הכנסות מימון	
-,-	(26,296)	(8,288)	(4,801)	(19,682)	(14,849)	הוצאות מימון, נטו	
-,-	(14,645)	(10,684)	(9,550)	(28,212)	(30,763)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה	
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד 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	1,062	1,653	7,098	7,279	הכנסות מיסים על ההכנסה	
-,-	(9,689)	(9,622)	(7,897)	(21,114)	(23,484)	הפסד לתקופה	
						רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד	
היתרה בשנת 2024 נובעת משערוך מחצית (חלק החברה) מהרכיב המלונאי בפרויקט גת רימון.	2,174	-,-	-,-	-,-	-,-	שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, נטו ממס	
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד ובהשוואה לשנת 2024, נובע משערוך השקעות בניירות ערך.	(194)	390	(247)	416	1,208	שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס	

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר			
		אלפי ש"ח					
		2024	2024	2025	2024		2025
-,-	1,980	390	(247)	416	1,208	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	
-,-	(7,709)	(9,232)	(8,144)	(20,698)	(22,276)	הפסד כולל לתקופה	

3.3. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-11,194 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ-4,079 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024.

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2024	2025	2024	2025	
		אלפי ש"ח				
הגידול במזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-16 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בתשלומי הריבית בגין הלוואות ואגרות חוב (בניכוי תקבולי ריבית) בסך של כ-7 מיליון ש"ח, גידול בהשקעות במלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח, גידול בהוצאות מטה בסך של כ-3 מיליון ש"ח וכן מקיטון במקדמות מלקוחות בסך 7 מיליון ש"ח. מנגד, חל קיטון כתוצאה מתשלום מע"מ בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין מכירת פרויקט הכפר הלבן, וכן מקיטון בתשלומי מס בסך של כ-2 מיליון ש"ח.	(109,240)	(19,467)	(29,627)	(91,129)	(107,467)	מזומנים נטו, שימשו לפעילות השוטפת
הגידול שחל במזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-59 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 אצל הנאמן 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), וזאת בקיזוז תשלום ראשון בסך 5 מיליון ש"ח על חשבון התמורה בעסקה לרכישת מחצית ממניות דמרי בע"ר.	(30,050)	(11,194)	(10,326)	(29,279)	30,059	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (שנבעו מפעילות) השקעה

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
		2024	2025	2024	2025	
		אלפי ש"ח				
הקטיון במזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד בסך כ-105 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 התקופה המקבילה אשתקד החברה קיבלה הלוואות בסכום הגבוה ב-23 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה השוטפת (בניכוי סכומי פירעון הלוואות ואגרות חוב).	208,832	27,926	29,951	119,617	14,190	מזומנים נטו, שנבעו מפעילות מימון

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר		
	2024	2025	
449,708	359,006	373,130	נכסים שוטפים
463,321	428,539	454,546	התחייבויות שוטפות
(13,613)	(69,533)	(81,416)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

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

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"), קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-81 מיליון ש"ח, הכולל בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך כולל של כ-289 מיליון ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-90 מיליון ש"ח⁸. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים קיים גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-231 מיליון ש"ח. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים נובעות ממלאי מקרקעין בסך של כ-295 מיליון ש"ח, מהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-127 מיליון ש"ח ומהתחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-18 מיליון ש"ח. בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד ליום 30 בספטמבר 2025 ("דוחות הסולו") קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-45 מיליון ש"ח. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך כולל של כ-90 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 לתקופה של תשעה חודשים בסך של כ-107 מיליון ש"ח וכ-18 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) ותשעת החודשים (ינואר-ספטמבר 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 באוקטובר 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,

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

זאת לאור העובדה שבשלב רכישת הקרקע, הקמת הפרויקט ותחילת המכירות צורכת החברה היזמית אשראי ורק בשלבים מתקדמים של הפרויקט ולקראת השלמת הקמתו מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

דירקטוריון החברה בחר 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 החברה צפויה לקבל את המקורות מהחברות המוחזקות במועד המתוכנן, וזאת לאחר שבחר 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 באוקטובר

2025:

עד 1.1.2027 30.9.2027	עד 1.1.2026 31.12.2026	עד 1.10.2025 31.12.2025	
אלפי ש"ח			
15,468	33,883	11,194	יתרת מזומנים לתחילת התקופה
מקורות סולו			
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
88,100	107,719	-,-	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים
-,-	-,-	128,351	הנפקת אגרות חוב להמרה
-,-	-,-	20,000	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
43,200	8,000	16,950	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי
-,-	20,043	-,-	שחרור עודף הון עצמי מפרויקט בכניסה לליווי
-,-	-,-	3,969	תקבולים ממוסדות
-,-	842	-,-	יתרת תקבולים ממכירת מלאי מקרקעין
			מפעילות מימון במוחזקות
-,-	99,733	14,500	נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים
131,300	260,337	185,620	סה"כ מקורות
התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)			
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
14,400	19,200	5,100	הוצאות הנהלה וכלליות

עד 1.1.2027 30.9.2027	עד 1.1.2026 31.12.2026	עד 1.10.2025 31.12.2025	
אלפי ש"ח			
-,-	48,424	21,671	השקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה
7,370	67,696	5,987	השקעות הון עצמי בפרויקטים בייזום
-,-	7,860	11,310	רכישת קרקע
-,-	700	300	תשלום תביעות
-,-	2,158	6,800	תשלומים למס הכנסה ומוסדות
			תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-,-	40,334	17,667	השקעה בחברה כלולה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
-,-	21,800	-,-	פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים
39,798	20,001	80,000	פירעון קרן אגרות חוב
9,829	26,821	7,672	פירעון ריבית הלוואות מתאגידים בנקאיים
14,510	23,758	6,424	פירעון ריבית אגרות חוב
85,907	278,752	162,931	סה"כ התחייבויות צפויות
45,393	(18,415)	22,689	סה"כ תזרים נטו בתקופה
60,861	15,468	33,883	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-196 מיליון ש"ח במהלך השנים 2026-2027, אשר יובטחו בשעבוד העודפים שינבעו מהפרויקטים גבולות, אשדוד על הים 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.

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, התקבלו היתרי חפירה ודיפון בפרויקטים גבולות, אשדוד על הים, וחסן עראפה, והיתרי הבניה המלאים והסכמי הליווי בפרויקטים אלו צפויים להתקבל ולהיחתם במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026.

יצוין, כי החברה קיבלה אינדיקציה חיובית מהחתמים להיתכנות ההנפקות כאמור.

יובהר בהקשר זה, כי החברה הנפיקה אגרות חוב להמרה בהיקף של 128 מיליון ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) במהלך חודש נובמבר 2025, כמפורט בסעיף 11 להלן.

כמו כן, החברה נטלה הלוואות מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח

במהלך שנת 2025, וזאת, בין היתר, לצורך מימון רכישת קרקע על גביה יוקם מגדל מגורים על חוף הים הדרומי באשדוד.

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-22 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 17 מיליון ש"ח במהלך שנת 2025 מפרויקט גליפולי, אשר הקמתו הסתיימה בשנת 2024 (נכון למועד פרסום הדוח, ישנן 4 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 28 מיליון ש"ח במהלך שנים 2026 ו-2027.

בנוסף, הונח שחרור עודפים מפרויקט יד לבנים בסך של כ-23.2 מיליון ש"ח במהלך שנת 2027.

כמו כן, החברה הניחה שחרור עודף הון עצמי בסך של כ-20 מיליון ש"ח מפרויקט גת רימון במהלך שנת 2026 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.

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 תב"ע בית רומנו-גת רימון, במסגרתה יועברו זכויות החברה בפרויקט בית רומנו לעיריית תל אביב כנגד תוספת זכויות, בין היתר, בבית ברין (ראו סעיף 11 לעיל).

בנוסף לכך, החברה הניחה קבלת מימון בסך כ-29 מיליון ש"ח במהלך שנים 2025-2026, בהתאם להסכם ההלוואה שנחתם ביום 20 באוקטובר 2025 עם גורם מממן לצורך תשלום חלק מהתמורה שנקבעה בהסכם הקצאת מניות בחברת דמרי בעיר (ראה סעיף 4.13 להלן).

3. התחייבויות צפויות

3.1 פעילות שוטפת: החברה הניחה הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת התזרים החזוי בסך של כ-38.7 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.

החברה הניחה השקעת הון עצמי בסך של כ-151 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-9 מיליון ש"ח. החברה שילמה 10 מיליון ש"ח וכן הניחה תשלומים נוספים בסך של כ-9 מיליון ש"ח כחלק מתשלום התמורה ועלויות נלוות בגין העסקה לרכישת הקרקע באשדוד. לפרטים אודות העסקה האמורה, ראו סעיף 4.14 לעיל.

3.2 פעילות השקעה: החברה הניחה השקעה של כ-58 מיליון ש"ח בחברת דמרי בעיר במהלך השנים 2025 ו-2026 בגין העסקה לרכישת כמחצית ממניותיה. יצוין כי נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח שילמה החברה סך של 5 מיליון ש"ח וסך של כ-17.7 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפרטים אודות העסקה, ראו סעיף 4.13 להלן. פעילות מימון: החברה הניחה פירעון של מלוא קרן וריבית אגרות החוב (סדרה ג') בסך של כ-82 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 וכן תשלומי קרן וריבית אגרות חוב סדרה ה' בסך של כ-12 מיליון ש"ח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, וזאת באמצעות התמורה שהתקבלה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ז'). החברה הניחה תשלומי קרן וריבית נוספים בגין אגרות חוב שבמחזור בסך של כ-90 מיליון ש"ח. התשלומים כאמור מבוססים על לוחות הסילוקין כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות.

החברה הניחה תשלומי קרן וריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-66 מיליון ש"ח, וזאת על בסיס הסכמי ההלוואות הקיימים למועד פרסום הדוח.

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 עודפים והון 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 המקרו 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 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-442,356 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-450,382 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מהונה העצמי, אשר היווה כ-31% מסך המאזן, מניצול מסגרות אשראי וכן מתקבולים מרוכשי דירות. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, חוב החברה כולל ארבע סדרות איגרות חוב ציבוריות סחירות וכן הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות הסכמי ליווי לפרויקטים בביצוע).
- 3.4.2 נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה נכסי מקרקעין פנויים משעבוד. כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-70 מיליון ש"ח, 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 שתמומשנה 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 ביום 9 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה 133,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 6 בנובמבר 2025, וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-130 מיליון ש"ח. לתמצית תנאיהן של אגרות החוב (סדרה ז'), ראו סעיף 11 להלן. יצוין, כי למועד פרסום דוח זה, טרם הומרו אגרות חוב (סדרה ז'). אגרות החוב ניתנות להמרה למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה בכל יום מסחר החל מרישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2029 (כולל), באופן שבו כל 1.55 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה.
- 3.4.6 לפרטים בדבר מצב המשק והשפעות גורמים מאקרו כלכליים על פעילות החברה, ראו בסעיף 2.1 לעיל.

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

¹⁰ אסמכתא : 2024-01-008223.

3.4.7 יתרות אשראי ממוצעות

3.4.7.1 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן ארוך של החברה הסתכם לסך של כ-337,845 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך, בסך של כ-351,441 אלפי ש"ח כוללת בעיקר (א) הלוואה בנקאית בסך 28 מיליון ש"ח בגין מימון פרויקט הבית הסקוטי (ב) 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- (ג) הלוואה בנקאית בסך של כ-108,441 אלפי ש"ח בגין המרכיב המניב כחלק מליווי סגור בפרויקט גת רימון. יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב סדרות ג' ו-ה' שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 11 להלן.

3.4.7.2 היקף האשראי הממוצע בתקופת הדוח של הלוואות לזמן קצר של החברה הסתכם לסך של כ-292,588 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר בסך של כ-288,955 אלפי ש"ח כוללת בעיקר (א) הלוואה בנקאית בסך של כ-114,240 אלפי ש"ח כחלק מליווי סגור בפרויקט וולנברג; (ב) הלוואה בנקאית בסך של כ-32,701 אלפי ש"ח כחלק מליווי סגור של פרויקט טור מלכא; ו- (ג) הלוואה בנקאית בסך של כ-127,300 אלפי ש"ח בגין המרכיב היזמי כחלק מליווי סגור בפרויקט גת רימון. כמו כן, יתרת ההלוואות כוללת הלוואות בנקאיות לחברות הבנות בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת. יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף 3.4.7.2 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.

3.4.7.3 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו כ-2,211 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו כ-7,419 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 יחידות דיור בפרויקטים גליפולי וטור מלכא, ואילו האשראי מספקים משקף תשלום לספקים בקשר עם פרויקטים של החברה, אשר נכון לתאריך המאזן, הינם בשלבי ביצוע.

3.4.8 אשראי בר דיווח

(א) להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מרכזיות שנקבעו בהסכמי הלוואה מהותיים של החברה:

זהות הנושה	תאגיד בנקאי
מהות ההלוואה	מימון רכישת פרויקט בית רומנו
תיאור	ראו בסעיף 6.5.2 (ז)-(ח) לדוח התקופתי לשנת 2024.

	בדיווחי החברה
כ-190 מיליון ש"ח	יתרת ההלוואה ליום 30.9.2025
א. ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 250 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ-442 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 ההלוואה) לא יעלה על 60%. נכון למועד הדוח, יחס החוב לבטוחה הינו 47%.	אמות מידה פיננסיות וחישובן ליום 30.9.2025

(ב) נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לקבוצה 7 הלוואות, מסגרות אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-236 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 תננית 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, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בפברואר 2025 המובא בדוח זה על דרך ההפניה,¹¹ וכן ביאור 5(א) לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

¹¹ אסמכתאות: 2024-01-074665- 2025-01-008455, בהתאמה.

- (סדרה ה'), ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 17 בפברואר 2025 ו-19 בפברואר 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.¹²
- 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 למסחר.¹³ לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁴
- 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.¹⁵
- 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) לגבי 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.¹⁶
- 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.¹⁷
- 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 ודוור מוגן, ראו סעיף 1(א7) לעיל וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁸
- 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 שיכהנו 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

¹² אסמכתאות: 2025-01-011205 ו-2025-01-011692, בהתאמה.

¹³ 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.

¹⁴ אסמכתא: 2025-01-019748.

¹⁵ אסמכתא: 2025-01-036760.

¹⁶ אסמכתאות: 2025-01-029499 ו-2025-01-039923, בהתאמה.

¹⁷ אסמכתא: 2025-01-020761.

¹⁸ אסמכתא: 2025-01-031593.

עניין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁹

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 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.²⁰

4.10. בהמשך לאמור בסעיף 20 לדוח התקופתי לשנת 2024 בקשר עם תביעה שהוגשה כנגדה 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.

4.11. 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.

4.12. 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 בה²¹, ההחלטה לדחות את ההצעה תאפשר לבעל השליטה לבצע את העסקה בתנאים אשר הוצעו לחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2025 (אסמכתא: 2025-01-062779), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

4.13. ביום 10 ביולי 2025 התקשרה חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברת דמרי בעיר, בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לחברה הבת 50% ממניות דמרי בעיר בתמורה לסך של 58 מיליון ש"ח. נכון למועד דוח זה, מחזיקה דמרי בעיר ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-24 מתוכם הושג הרוב הדרוש, המצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב). ביום 28 בספטמבר 2025 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 14 ביולי 2025, 17 ביולי 2025 ו-29 בספטמבר 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.²²

¹⁹ אסמכתא: 2025-01-046240.

²⁰ אסמכתא: 2025-01-047749.

²¹ לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות, ראו סעיף 1.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

²² אסמכתאות: 2025-01-051947, 2025-01-053398 ו-2025-01-072505, בהתאמה.

ביום 21 באוקטובר 2025 התקשרו החברה והחברה הבת עם גורם מממן בהסכם הלוואה בסך של עד 30 מיליון ש"ח לצורך תשלום חלק מהתמורה שנקבעה בהסכם הקצאת המניות. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 באוקטובר 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.²³

4.14. ביום 5 באוגוסט 2025 התקשרה חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה עם חברה בבעלותה 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. במהלך חודש אוקטובר 2025, התקיים התנאי המתלה שנקבע בהסכם.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 6 באוגוסט 2025 ו-16 באוקטובר 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.²⁴

4.15. ביום 28 באוגוסט 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא את התאריך 29 באוגוסט 2025.²⁵

5. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

5.1. לפרטים אודות התקיימות התנאי המתלה בעסקה לרכישת זכויות מקרקעין באשדוד, ראו סעיף 4.14 לעיל.

5.2. לפרטים אודות התקשרות החברה וחברה הבת הלוואה לצורך תשלום חלק מהתמורה שנקבעה בהסכם הקצאת מניות דמרי בעיר, ראו סעיף 4.13 לעיל.

5.3. לפרטים אודות הנפקת 133 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), ראו סעיף 3.4.5 לעיל וכן סעיף 11 להלן.

5.4. ביום 18 בנובמבר 2025 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, פה אחד, את הפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, לפיה ירוכזו כל שטחי הציבור ממתחם גת רימון בפרויקט בית רומנו, אשר יעבור לבעלות עיריית תל אביב ויהפוך למבנה ציבור, ומאידך זכויות הבניה למגורים יועברו מפרויקט בית רומנו לפרויקטים גת רימון, חסן עראפה ובית ברין. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.²⁶

5.5. ביום 30 בנובמבר 2025 התקבלה החלטת החברה לבצע את השינויים שלהלן בשדרת הניהול שלה, החל מיום 1 בדצמבר 2025: (א) מר אלדד ארוטשס יסיים את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה ויחל לכהן כמשנה למנכ"ל; (ב) מר מאיר דהן יסיים את כהונתו כחשב בחברה ויחל לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה; (ג) מר אופק אליהו יחל לכהן כחשב בחברה.

²³ אסמכתאות: 2025-01-078259.

²⁴ אסמכתאות: 2025-01-058296 ו-2025-01-076168, בהתאמה.

²⁵ אסמכתא: 2025-01-064979.

²⁶ אסמכתא: 2025-01-089114.

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. במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה תרמה החברה סך של כ-18 אלפי ש"ח. יובהר, כי 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"ה 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 סעיף 8.1 בפרק 8 לתשקיף המדף שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025.²⁷

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").

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 24 בנובמבר 2025 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח, והוא מצורף כנספח ב' לדוח זה.

²⁷ אסמכתא : 2025-01-064979.

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 ליום 30 ביוני 2025 ("מכתב העדר שינויים מהותיים"). יצוין, כי מאז תאריך התוקף של מכתב העדר השינויים המהותיים ועד לפרסום דוח זה חלפו כ-5 חודשים (קרי, למעלה מ-90 ימים). להערכת החברה, לא חלו שינויים מהותיים לאחר תאריך התוקף של מכתב העדר השינויים המהותיים, העשויים לשנות את מסקנתו.

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. לפרטים אודות בחינת שווי מימוש נטו לרכיב היזמי בפרויקט בית רומנו, ראו סעיף 6.5.2(ו) לפרק 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'-ז' של החברה

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב סדרות ג' ו-ה'-ז' שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד פרסום דוח זה:

אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ז')
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית
9 במרץ 2022	12 במרץ 2024	15 בדצמבר 2024	9 בנובמבר 2025
80,000	60,300	130,000	133,000
80,000	50,049	130,000	133,000
-,-	982	-,-	-,-
79,351	49,474	127,985	-,-
79,600	52,601	133,900	-,-
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 יותאם ²⁸ 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% ²⁹ . שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ³⁰ בגין חריגה מאיזו מאמות	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 7.11%, אשר תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 30 ביוני 2029. שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ³¹ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ז' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.2 להלן).	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5% אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ³² בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ז' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.2 להלן).
סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה			

²⁸ בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.

²⁹ 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-011692-2025-01, בהתאמה).

³⁰ ראו הערת שוליים מס' 29 לעיל.

³¹ ראו הערת שוליים מס' 29 לעיל.

³² ראו הערת שוליים מס' 28 לעיל.

אגרות החוב (סדרה ז')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ג')	
		המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.2 לחלף).		
קרן איגרות החוב תיפרע בתשלום אחד אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	קרן אגרות 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.	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 בתשלום אחד אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025.	מועדי תשלום הקרן
לא				בסיס הצמדה (קרן וריבית)
כן	לא	לא	כן	האם ניתנות להמרה
מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה.	-	-	מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה.	נייר הערך אליו ניתנות אגרות החוב (סדרה ג') להמרה ³³
כל 1.55 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה. 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 6 בנובמבר 2025 ("דוח הצעת המדף לאג"ח ז"). ³⁶			כל 2.2 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה ל-1.03532 מניות רגילות של החברה. ³⁴ יחס ההמרה כפוף להתאמות שנקבעו לרבות במקרים של חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים	יחס ההמרה

³³ 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).

³⁴ לפרטים אודות התאמת שבוצעה ליחס ההמרה עקב הנפקת זכויות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-010095).

³⁶ אסמכתא: 2022-01-084723.

אגרות החוב (סדרה ז')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ג')	
אגרות החוב (סדרה ז') ניתנות להמרה בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2029, למעט במועדים המפורטים בדוח הצעת המדף לאג"ח ז'.			ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 במרץ 2022 ("דוח הצעת המדף לאג"ח ג'").³⁵ 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 לאג"ח ג'.	
-	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 ה'.	-	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה
לא				האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?
אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת איגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה;³⁷ או (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה או חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים³⁸ (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'; 50 מיליון ש"ח ביחס לאג"ח ו'; ו-70 מיליון ביחס לאג"ח ז'). יצוין, כי בשטרי הנאמנות נקבעה תקופת ריפוי של שלושים (30) ימים.				מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת

³⁵ אסמכתא: 2022-01-027583.

³⁷ בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ה' מנגנון הפירעון המיידי בגין הפרה צולבת יחול גם ביחס לניירות ערך אחרים, שהינם חוב, שהנפיקה החברה.

³⁸ בשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו' נקבע כי חוב ו/או חובות מצטברים כאמור הינם גם כלפי גוף שעיסוקו מתן הלוואות. בשטר הנאמנות לאג"ח ז' נקבע כי חוב ו/או חובות מצטברים כאמור הינם גם כלפי גוף שעיסוקו מתן אשראי.

11.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב סדרות ג', ה' 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' 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 לאג"ח ג' ("שטר הנאמנות לאג"ח ג'"). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים 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 המקיימים 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 המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

11.3.4 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדוח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 6 בנובמבר 2025 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף לאג"ח ז' ("שטר הנאמנות לאג"ח ז'"). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') כאמור לפירעון מיידי.

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

הוראות שטר הנאמנות	אגרות החוב (סדרה ג')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ז')	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 30.9.2025	עמידת החברה באמת המידה
הון עצמי ³⁹	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 4.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' וסעיף 6.4.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה'-ז'	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-150 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-442 מיליון ש"ח.	כן
	לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיפים 4.7.1 ו-4.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' וסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'-ז'	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-175 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 (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-325 מיליון ש"ח.		
יחס ההון העצמי לסך המאזן	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 4.5.2 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' וסעיף 6.4.2 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה'-ז'	היחס 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.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-24%, ולאחר פרסום תב"ע חדשה בקשר עם פרויקט גת רימון (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) למתן תוקף יחס ההון למאזן לא יפחת מ-23%, במשך שני רבעונים רצופים.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-21%, במשך שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-442 מיליון ש"ח; המאזן נטו של החברה הינו כ-1,442 מיליון ש"ח; כך שיחס ההון למאזן הינו כ-31%.	כן
	לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיפים 4.7.1 ו-4.8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ג' וסעיף 6.5.1 לשטרי	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-27%, ולאחר פרסום התב"ע החדשה לא יפחת מ-25%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25%.		

³⁹ בשטרי הנאמנות לאג"ח ה'-ז' נקבע כי "הון עצמי" הינו סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ובתוספת שטרי הון והלוואות בעלים אשר על פי תנאיהם של שטרי הון והלוואות כאמור הינם נחותים ונדחים (קרן וריבית) ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב.

עמידת החברה באמת המידה	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 30.9.2025	אגרות החוב (סדרה ז')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ג')	הוראות שטר הנאמנות	
						הנאמנות לאג"ח ה'ז'	
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
כן	אג"ח ה': יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות) הינה כ-50 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מהפרויקטים הינו כ-101 מיליון ש"ח. לכן, יחס החוב לבטוחה הינו כ-50%. אג"ח ו': 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 מהפרויקט ⁴¹ , 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 מהפרויקטים ⁴⁰ , לא יעלה על 80%.	-,-	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 7.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'	יחס חוב לבטוחה

⁴⁰ 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.

⁴¹ ראו הערת שוליים מס' 40 לעיל.

- 11.5 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב סדרות ג', ה'-ז' ושינוי תנאיהן
נכון למועד הדוח לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב סדרות ג', ה'-ז'. כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות החוב סדרות ג', ה'-ז'. 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)
11.6.1 אגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו': 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'.
11.6.2 אגרות החוב (סדרה ז'): כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') תהיינה במחזור, מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה וזכויותיה, הקיימות והעתידיות (שש"כ) מבלי שיתקיים לפחות אחד מהתנאים שלהלן: (א) התקבל לכך אישור מראש של אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהחלטה מיוחדת; (ב) החברה תיצור לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב (סדרה ז') וכלפי הצד השלישי. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ז'.
- 11.7 מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה
11.7.1 אגרות החוב סדרות ג', ה' ו-ו': לפרטים ביחס למגבלות בקשר עם הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת או ניירות ערך סחירים אחרים שהינם חוב והרחבת סדרות אגרות החוב ג', ה' ו-ו', ראו סעיף 13.9 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 וכן סעיפים 2.5-2.3 לשטרי הנאמנות לאג"ח ג', ה' ו-ו'.
11.7.2 אגרות החוב (סדרה ז'): החברה תהיה רשאית, בכל עת, , ולפי שיקול דעתה הבלעדי וללא צורך בהסכמת מחזיקי אגרות החוב ו/או הנאמן, להנפיק אגרות חוב (סדרה ז') נוספות שתנאיהן יהיו זהים לתנאי אגרות החוב, בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות בשיעור ניכיון או פרמיה (או היעדרם) שונים מאלו שיהיו (אם בכלל) בהנפקה הראשונה של סדרה זו ("אגרות החוב הנוספות" ו-"הרחבת הסדרה", בהתאמה), וזאת בין היתר, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:
(א) בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים שפורסמו קודם להרחבת הסדרה, החברה תעמוד בכל התניות הפיננסיות המפורטות בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ז' ותמשיך לעמוד בהן בהנחת ביצוע הרחבת הסדרה מיד לאחר הקצאת אגרות החוב הנוספות בעקבות הרחבת הסדרה, וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות;
(ב) לא מתקיימת ובהנחת ביצוע הרחבת הסדרה לא תתקיים מיד לאחר ביצוע הרחבת הסדרה, איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ז', וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות;

(ג) החברה אינה בהפרה של איזו מההתחייבויות המהותיות הכלולות בשטר הנאמנות לאג"ח ז', גם בהתחשב בביצוע הרחבת הסדרה ;

(ד) היקף הסדרה שתהיה במחזור לאחר הרחבת הסדרה לא יעלה על 150 מיליון ש"ח ע.ג.

ככל שתנפיק החברה סדרת אגרות חוב נוספת שאינה מגובה בבטחונות (וכל עוד אינה מגובה בבטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זו של אגרות החוב (סדרה ז'). כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת המגובה בבטחונות, החברה לא תקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי כי הן תהיינה עדיפות בעת פירוק ביחס לאגרות החוב (סדרה ז') למעט לעניין הבטוחות הספציפיות שניתנו לאותה סדרה נוספת.

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 יצוין, כי אגרות החוב סדרות ג' ו-ז' אינן מובטחות בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.

11.11 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: 30 בנובמבר 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	רבעון 3, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ⁴²
91,918	173,544	173,544	173,544	173,544	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,961	18,229	18,854	20,569	21,309	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, פיקוח, אגרות ועוד
10,817	16,597	16,597	16,899	18,675	עלויות מצטברות בגין בניה
25,749	38,107	42,078	46,008	50,518	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
(22,188)	(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	241,858	סה"כ עלות מצטברת
122,257	224,289	228,885	234,832	241,858	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
כ-19,054	כ-39,401	כ-37,665	35,163	31,025	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
כ-21,545	כ-26,549	כ-26,176	25,520	24,508	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק שטרם הושקעו (אומדן)
כ-63,018	כ-126,016	כ-126,016	125,714	123,938	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
כ-20,904	כ-7,462	כ-4,975	2,487	2,387	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
כ-124,521	כ-199,428	כ-194,832	כ-188,884	כ-181,858	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
13%	14%	14%	15%	17%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2027	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2029	רבעון 4, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי ⁴³

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה

הצפוי הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר

⁴² יצוין, כי עיריית תל אביב מחזיקה בשיעור של כ-4.5% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (שטחים ציבוריים). כמו כן, לפרטים אודות התקשרויות 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.

⁴³ יצוין, כי הדחייה במועד סיום עבודת ההקמה המתוכנן ובמועד סיום השיווק הצפוי, בהשוואה לנתונים קודמים שפרסמה החברה בדוחותיה העתיים, נובע מעיכובים בהליכי התכנון והרישוי של הפרויקט.

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 מהתחדשותה של מלחמת 'חרבות ברזל' ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים 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	רבעון 3, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ⁴⁴	
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)	
67-כ	77-כ	78-כ	-,-	-,-	יחידות דיור	
-,-	13-כ	-,-	-,-	-,-	מלון	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)
-,-	-,-	-,-	27-כ	-,-	משרדים	
2	11	15	15	15	יחידות דיור (#)	
159	933	1,267	1,267	1,267	יחידות דיור (מ"ר)	
-,-	6,037	6,037	6,037	6,037	מלון (מ"ר)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר (מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	1,900	1,900	משרדים (מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	1,900	1,900	עיקרי	
67-כ	75-כ	76-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	13-כ	מלון	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר	
-,-	-,-	-,-	27-כ	27-כ	משרדים	
342-כ	564-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	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	40.4%-כ	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) ⁴⁶	
59	50	46	46	46	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,835-כ	4,061-כ	3,727-כ	3,727-כ	3,727-כ	יחידות דיור (מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מלון (מ"ר)	
-,-	351-כ	351-כ	351-כ	351-כ	מסחר (מ"ר)	
-,-	3,011-כ	3,011-כ	1,111-כ	1,111-כ	משרדים (מ"ר עיקרי)	
122,257	224,289	228,885	234,832	241,858	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	

⁴⁴ ראו הערת שוליים מס' 42 לעיל.

⁴⁵ 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.

⁴⁶ 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	רבעון 3, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ⁴⁴
5					(#)
406					מ"ר
כ-31,786					שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)
-					מ"ר
-					שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)
-					מ"ר
-					שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)
כ-92					מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (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 מהתחדשות 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	רבעון 3, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
8,701	11,520	12,061	12,247	12,299	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
30,616	45,603	46,771	46,797	46,802	עלויות מצטברות בגין בניה(*)
959	1,373	1,373	1,373	1,350	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
40,276	58,496	60,205	60,417	60,451	עלות סה"כ מצטברת(*)
27,231	15,082	16,634	16,832	10,466	עלות סה"כ מצטברת בספרים(**)
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,507	644	411	212	160	עלויות בגין פיתוח, מסים

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 3, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
					ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
18,519	789	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
676	207	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
20,702	1,703	411	212	160	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
64%-כ	100%-כ	100%-כ	100%	100%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2024	ביצוע הפרויקט הושלם ברבעון 3, 2024				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 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 מהתחדשותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו.

שיווק הפרויקט

שנת 2023 ⁴⁷	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 3, 2025	
1	6	-,-	-,-	3	יחידות דיור (#)
53	454	-,-	-,-	234	יחידות דיור (מ"ר)
2,051	17,249	-,-	-,-	7,803	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
42-כ	45-כ	-,-	-,-	41-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, כולל מע"מ)
14	19	19	19	22	יחידות דיור (#)
1,198	1,599	1,599	1,599	1,833	יחידות דיור (מ"ר)
38-כ	40-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	79,078	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)

⁴⁷ להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2023 נובעת מההשפעות הרחבתיות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית בשנה זו, וכן מהשפעותיה של מלחמת 'חרבות ברזל'.

שנת 2023 ⁴⁷	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 3, 2025	
38,194	53,544	53,544	53,544	61,664	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
כ-53%	כ-70%	כ-70%	כ-70%	כ-78%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
13	8	8	8	5	יחידות דיור (#)
כ-1,127	כ-726	כ-726	כ-726	כ-492	יחידות דיור (מ"ר)
27,231	15,082	16,634	16,832	10,466	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
1					מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
כ-37					מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח
כ-2,170					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 מהתחדשותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

פרויקט טור מלכא

1.3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 3, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,456	12,850	13,072	13,496	13,739	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
-,-	7,015	12,135	19,816	30,465	עלויות מצטברות בגין בניה
-,-	754	754	2,224	2,246	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
3,456	20,619	25,961	35,536	46,450	סה"כ עלות מצטברת(*)
3,456	53,664	54,953	58,578	61,162	סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
25,391	15,169	15,466	15,131	15,961	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
66,880	61,757	58,738	51,354	40,043	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,545	2,016	2,085	627	611	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
95,816	78,942	76,289	67,112	56,615	סה"כ עלות שנוותר להשלמה
-,-	כ-13%	כ-19%	כ-29%	כ-42%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2026	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 מהתחדשות של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

שיווק הפרויקט⁴⁸

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 3, 2025	
-,-	10	1	-,-	-,-	יחידות דיור (#)
-,-	786	75	-,-	-,-	יחידות דיור (מ"ר)
-,-	25,431	2,547	-,-	-,-	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	32-כ	34-כ	-,-	-,-	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)
-,-	10	11	11	11	יחידות דיור (#)
-,-	786	861	861	861	יחידות דיור (מ"ר)
-,-	32-כ	32-כ	32-כ	32-כ	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	120,287	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	25,431	27,978	27,978	27,978	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	21%-כ	23%-כ	23%-כ	23%-כ	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
35	25	24	24	24	יחידות דיור (#)
3,318	2,532	2,457	2,457	2,457	יחידות דיור (מ"ר)
3,456	53,664	54,953	58,578	61,162	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)

⁴⁸ 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	רבעון 3, 2025	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-המערכה⁴⁹

1.4

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 3, 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,751	5,293	10,996	11,861	12,239	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בניה
-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
3,751	5,293	10,996	11,861	12,239	סה"כ עלות מצטברת
3,751	5,293	10,996	11,861	12,239	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
38,722	42,285	36,582	35,717	35,339	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
127,527	122,422	122,422	122,422	122,422	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
4,516	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	162,277	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1, 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2028	מועד השלמת בנייה צפוי ⁵⁰

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 מהתחדשותה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

⁴⁹ לפרטים נוספים אודות הפרויקט, לרבות בקשר עם ההליך המשפטי המתנהל ביחס אליו, ראו סעיף 4.1 לעיל.
⁵⁰ 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.

שיווק הפרויקט⁵¹

שנת 2023	שנת 2024	רבעון 1, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 3, 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)	
7	20	20	⁵³ 20	⁵² 18	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
536	1,745	1,745	1,745	1,568	יחידות דיור (מ"ר)	
32-כ	34-כ	34-כ	35-כ	34-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)	
218,764	221,326	221,326	221,326	221,326	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
כ- 17,073	כ- 59,305	כ- 59,305	כ-60,063	כ-56,306	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
כ-8%	כ-27%	כ-27%	כ-27%	כ-25%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
49	36	36	36	38	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
5,739	4,530	4,530	4,530	4,707	יחידות דיור (מ"ר)	
3,751	5,293	10,996	11,861	12,239	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) ⁵⁴	
					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 לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהתחדשות של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

⁵¹ 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.

⁵² יצוין, כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 בוטלו שני הסכמי רכישה של יחידות דיור בפרויקט.

⁵³ יצוין, כי במהלך הרבעון השני לשנת 2025 בוטל אחד מהסכמי הרכישה של יחידת דיור בפרויקט.

⁵⁴ 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'

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט וולנברג



24 בנובמבר, 2025

דו"ח 27228.2/25

לכבוד

עסקה משותפת ראול וולנברג

דווח לרבעון Q3 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 30/09/25 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת למועד קובע 31/12/24, למעט השקעות שבוצעו בהתאם להתקדמות הבניה בפועל בסך של כ- 9,800 אש"ח.

אנו מסכימים כי מכתבנו זה יפורסם וייכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת דוח הדירקטוריון, הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של חברת "וויי-בוקס נדל"ן בע"מ" אשר יפורסמו לציבור.

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 בספטמבר 2025

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי לתקופת ביניים
(בלתי מבוקר)
30 בספטמבר 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
12-20	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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה 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,
30 בנובמבר 2025

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר	30 בספטמבר		ביאור	נכסים
	2024	2025		
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
74,412	4,079	11,194		נכסים שוטפים:
1,972	12,832	1,473		מזומנים ושווי מזומנים
50,703	44,054	1,885		מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
15,176	15,976	16,743	(2)ב'	פיקדונות בנאמנות
2,088	7,541	12,750		נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
12,178	15,754	15,600		לקוחות והכנסות לקבל
293,179	258,770	313,485		חייבים ויתרות חובה
449,708	359,006	373,130		מלאי מקרקעין
-,-	1,801	-,-		נכסים שאינם שוטפים:
20,831	19,234	32,076		פיקדונות בנאמנות
442,254	437,502	461,323		הוצאות מראש
38,134	36,166	47,917		מלאי מקרקעין
391,322	442,149	398,407		תשלומים על חשבון מקרקעין
2,271	2,280	3,459		נדל"ן להשקעה
1,597	1,481	1,664		נכס בגין זכויות שימוש
107,309	48,234	115,264		רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
-,-	-,-	5,000	5'א'	רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
1,467	833	3,877		מקדמות על חשבון השקעה בחברה כלולה
1,005,185	989,680	1,068,987		נכסי מיסים נדחים
1,454,893	1,348,686	1,442,117		סך נכסים

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי (המשך)

31 בדצמבר	30 בספטמבר		ביאור
2024	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי 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	301,301	288,955
10,251	49,223	10,251
78,731	-,-	79,680
32,154	36,875	22,354
1,993	219	2,430
13,830	10,377	17,424
25,413	25,203	27,887
535	451	897
4,193	4,890	4,668
463,321	428,539	454,546

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	318,484	351,441
177,095	49,158	167,432
-,-	78,430	-,-
2,009	2,092	2,746
29,253	26,051	23,596
532,607	474,215	545,215

סך התחייבויות

995,928	902,754	999,761
---------	---------	---------

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	41,025
314,739	314,739	320,795
3,333	3,333	3,333
5,666	5,666	4,076
3,501	4,111	4,709
3,672	3,672	3,672
2,174	-,-	2,174
113,934	102,465	90,846
(28,274)	(28,274)	(28,274)
458,965	445,932	442,356

סך הון

1,454,893	1,348,686	1,442,117
-----------	-----------	-----------

סך התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 30 בנובמבר, 2025

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן
סמנכ"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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
2024	2024	2025	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח						
47,821	17,086	17,618	42,315	31,370	4 הכנסות עלות ההכנסות רווח גולמי	
(40,029)	(14,677)	(15,486)	(36,439)	(27,532)		
7,792	2,409	2,132	5,876	3,838		
(2,101)	(384)	(1,181)	(940)	(2,159)	הוצאות מכירה ושיווק הוצאות הנהלה וכלליות שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	
(18,479)	(4,518)	(5,603)	(13,387)	(17,874)		
23,087	-;	-;	-;	-;		
1,352	97	(97)	(79)	281	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו רווח (הפסד) מפעולות רגילות	
11,651	(2,396)	(4,749)	(8,530)	(15,914)		
(28,919)	(8,907)	(5,025)	(21,295)	(15,567)		
2,623	619	224	1,613	718	הוצאות מימון הכנסות מימון הוצאות מימון, נטו	
(26,296)	(8,288)	(4,801)	(19,682)	(14,849)		
(14,645)	(10,684)	(9,550)	(28,212)	(30,763)		
4,956	1,062	1,653	7,098	7,279	הפסד לפני מיסים על הכנסה הכנסות מיסים על הכנסה הפסד לתקופה	
(9,689)	(9,622)	(7,897)	(21,114)	(23,484)		
ש"ח						
(0.03)	(0.03)	(0.02)	(0.06)	(0.06)	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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(9,689)	(9,622)	(7,897)	(21,114)	(23,484)
2,174	-,-	-,-	-,-	-,-
(194)	390	(247)	416	1,208
1,980	390	(247)	416	1,208
(7,709)	(9,232)	(8,144)	(20,698)	(22,276)

הפסד לתקופה

רווח (הפסד) 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 (הפסד) 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 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
40,220	314,739	3,501	3,333	5,666	3,672	2,174	113,934	(28,274)	458,965
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(23,484)	-,-	(23,484)
-,-	-,-	1,208	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	1,208
-,-	-,-	1,208	-,-	-,-	-,-	-,-	(23,484)	-,-	(22,276)
38	(38)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	396	-,-	396
3	36	-,-	-,-	(6)	-,-	-,-	-,-	-,-	33
764	6,058	-,-	-,-	(1,584)	-,-	-,-	-,-	-,-	5,238
41,025	320,795	4,709	3,333	4,076	3,672	2,174	90,846	(28,274)	442,356
31,523	265,873	3,695	3,333	-,-	3,672	-,-	123,659	(28,274)	403,481
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(21,114)	-,-	(21,114)
-,-	-,-	416	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	416
-,-	-,-	416	-,-	-,-	-,-	-,-	(21,114)	-,-	(20,698)
3,053	13,684	-,-	-,-	2,949	-,-	-,-	-,-	-,-	19,686
4,855	29,615	-,-	-,-	4,082	-,-	-,-	-,-	-,-	38,552
26	187	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(213)	-,-	-,-
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	133	-,-	133
763	5,380	-,-	-,-	(1,365)	-,-	-,-	-,-	-,-	4,778
40,220	314,739	4,111	3,333	5,666	3,672	-,-	102,465	(28,274)	445,932

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 9 החודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2025 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל לתקופה
מימוש יחידות מניה חסומות
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות סדרה 3
מימוש כתבי אופציה למניות רגילות –
ראה ביאור ח5'

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
תנועה בתקופה של 9 החודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר
2024 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל רווח (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 בספטמבר 2024
(בלתי מבוקר)

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

סך ההון	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	עודפים	קרן הערכה מחדש	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציות	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	הון המניות הנפרע
אלפי ש"ח									
450,383	(28,274)	98,659	2,174	3,672	4,082	3,333	4,956	320,759	41,022
(7,897)	-,-	(7,897)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
(247)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(247)	-,-	-,-
(8,144)	-,-	(7,897)	-,-	-,-	-,-	-,-	(247)	-,-	-,-
84	-,-	84	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
33	-,-	-,-	-,-	-,-	(6)	-,-	-,-	36	3
442,356	(28,274)	90,846	2,174	3,672	4,076	3,333	4,709	320,795	41,025
455,120	(28,274)	112,043	-,-	3,672	5,666	3,333	3,721	314,739	40,220
(9,622)	-,-	(9,622)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
390	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	390	-,-	-,-
(9,232)	-,-	(9,622)	-,-	-,-	-,-	-,-	390	-,-	-,-
44	-,-	44	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
445,932	(28,274)	102,465	-,-	3,672	5,666	3,333	4,111	314,739	40,220

יתרה ליום 1 ביולי 2025 (בלתי
מבוקר)

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

הפסד לתקופה
הפסד כולל אחר לתקופה
סך הכל הפסד כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות
מימוש אופציות סדרה 3

יתרה ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 ביולי 2024 (בלתי
מבוקר)

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

הפסד לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סך הכל רווח (הפסד) כולל
לתקופה
תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 רווח (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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(9,689)	(9,622)	(7,897)	(21,114)	(23,484)
855	212	321	630	839
177	44	84	133	396
(23,087)	-,-	-,-	-,-	-,-
26,296	8,288	4,801	19,682	14,849
4,241	8,544	5,206	20,445	16,084
3,373	12,427	(8,412)	(2,176)	(10,369)
(13,372)	(7,831)	(6,318)	(15,308)	(14,967)
(10,089)	(2,839)	(4,194)	(4,084)	(20,593)
(11,157)	(2,316)	(623)	(9,436)	(8,354)
621	(4,040)	1,380	(65)	(5,888)
(61,098)	(4,347)	(6,233)	(47,132)	(24,104)
13,830	(1,232)	4,338	10,377	3,594
(4,462)	(1,664)	(2,555)	(7,221)	(8,426)
(3,065)	(125)	904	(2,367)	475
(18,372)	(6,422)	(5,223)	(13,048)	(11,435)
(103,792)	(18,389)	(26,936)	(90,460)	(100,067)
(109,240)	(19,467)	(29,627)	(91,129)	(107,467)
-,-	-,-	(5,000)	-,-	(5,000)
(294)	(51)	(59)	(84)	(360)
(5,676)	(943)	(2,727)	(3,640)	(7,190)
(14,759)	(3,369)	(2,717)	(9,218)	(7,085)
(8,380)	256	25	(4,449)	49,190
(941)	(7,087)	152	(11,888)	504
(30,050)	(11,194)	(10,326)	(29,279)	30,059
152,505	-,-	-,-	24,780	-,-
19,686	-,-	-,-	19,686	-,-
38,552	-,-	-,-	38,552	-,-
4,778	-,-	-,-	4,778	5,238
(551)	(135)	33		33
(223,509)	(163,964)	(277)	(405)	(755)
265,215	231,909	-,-	(184,459)	(10,251)
(47,844)	(39,884)	139,619	256,569	196,748
208,832	(109,424)	(39,884)	(39,884)	(176,823)
208,832	27,926	29,951	119,617	14,190
69,542	(2,735)	(10,002)	(791)	(63,218)
4,870	6,814	21,196	4,870	74,412
74,412	4,079	11,194	4,079	11,194

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
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
גידול (קיטון) במס הכנסה לשלם, נטו
קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה

מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תשלום מקדמה על חשבון השקעה בחברה כלולה – ראה
ביאור 5'א'
רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
השקעה ברכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
השקעה בנדל"ן להשקעה
שינוי בפיקדונות בנאמנות
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו 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 5'ח'
תמורה מימוש אופציות סדרה 3
תשלומי קרן של התחייבות בגין חכירה
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
מזומנים נטו, שנבעו מפעילות 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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
56,049	17,533	12,570	43,952	50,078
2,478	619	25	1,525	515
(3,221)	(727)	-	(2,490)	(674)
54,624	-	-	-	-
124	-	612	-	1,734
2,770	-	(800)	-	-
34,426	-	-	34,426	-
61,416	-	-	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, הקבוצה אינה צופה עיכובים מהותיים בהשלמת עבודות ההקמה של פרויקט הקבוצה. כמו כן, ביום 10 באוקטובר 2025, נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס. נכון למועד פרסום הדוח, הסכם הפסקת האש נשמר, אך הקבוצה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות הביטחוניות והמדיניות בהקשר זה.

להערכת הקבוצה, גם במקרה של התחדשות המלחמה וההאטה בפעילות הכלכלית בישראל, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025, לקבוצה קיים בדוחות הכספיים המאוחדים גירעון בהון החוזר בסך של כ-81 מיליון ש"ח ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת של כ-107 מיליון ש"ח וכ-30 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, (א) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ-289 מיליון ש"ח כאשר סך של כ-127 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.

ביום 9 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 133,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-130,340 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-128,340 אלפי ש"ח) (ראה גם ביאור 7א').

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 בספטמבר 2025 ולתקופת הביניים של 9 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 ומידיים), 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 9 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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) 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 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.

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)

(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.

ביאור 4 – הכנסות:

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
	אלפי ש"ח				
32,241	11,123	11,488	29,590	16,582	ממכרת דירות למגורים
12,446	5,314	5,223	10,637	11,435	שירותי בניה במסגרת
3,134	649	907	2,088	3,353	עסקאות קומבינציה
47,821	17,086	17,618	42,315	31,370	הכנסות שכירות
					סך הכל

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

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 וההיתרים כאמור הונפקו ביום 2 בפברואר 2025. ואולם, ביום 11 בפברואר 2025, קבע בית המשפט העליון, כי ההיתרים המלאים לא ימומשו בפועל עד להחלטה אחרת.

לנוכח האמור, בניסיון להקטין את נזקיה של חברת הפרויקט, הדיירים ויתר הגורמים הרלוונטיים, עד שתינתן הכרעתו של בית המשפט העליון, ואף לשם בחינת אפשרות לעלייה על הקרקע בהקדם האפשרי, לפני משורת פסק הדין והדין, חברת הפרויקט הסכימה להגיש בקשה להיתר מעודכנת אשר לא כוללת את השטחים שבמחלוקת, בהתאם לדרישות העירייה המעודכנות, ובמקביל תגיש חברת הפרויקט תב"ע נקודתית על אותם השטחים שבמחלוקת, כך שבסופו של דבר יתקבל היתר לכלל השטחים בפרויקט.

ואכן, ביום 13 באוגוסט 2025 ניתנו היתרי הבנייה אשר לא כוללים את השטחים שבמחלוקת, אולם מאפשרים לחברת הפרויקט להתחיל בביצוע הפרויקט, ולאחר אישור התב"ע יתקבל היתר לכלל השטחים בפרויקט.

נכון למועד פרסום דוח זה, על הצדדים לעדכן את בית המשפט העליון במהלך חודש דצמבר 2025 בדבר קידום הפרויקט.

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 שנתית 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.

ה. ביום 25 במרס 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.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

ז. 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 ודיר 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 לדיר 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 כדין, אשר תשולם בארבעה תשלומים, כאשר התשלום הראשון בסך של 3,640 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, שולם ב-1 ביולי 2025, ויתר התשלומים ישולמו כתלות בעמידה באבני דרך שנקבעו 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 כדין (סכום המהווה 3 חודשי שכר) לגב' שרה ויינשטיין גורסד, המכהנת כיועצת משפטית ודירקטורית בחברה (ראה גם ביאור 5ג' לעיל); (ד) מינוי של מר דוד אביטל לכהן כדירקטור חיצוני בחברה.

י. 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.

יא. 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 ושטר הון) בסך של 58 מיליון ש"ח (להלן: "ההסכם" ו-"התמורה", בהתאמה).

השלמת ההסכם הותנתה בקבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה בתוך תשעה חודשים ממועד חתימת ההסכם (להלן: "התנאי המתלה"). ביום ה-28 בספטמבר 2025 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

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 בניהם. 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 שינועו בין 2.5%-2.75% (בתוספת מע"מ כדון) מהכנסות דמרי בעיר.

יב. 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 הקבוצה להקים על גבי המקרקעין מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור (להלן: "**הפרויקט**"). ביום 4 בנובמבר 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון, ולהערכת הצדדים ובהתבסס על התחייבויות המוכרת בהסכם היתר בניה מלא צפוי להתקבל בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם.

יצוין כי ההסכם הותנה 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"). ביום 30 בספטמבר 2025 התקיים התנאי המתלה.

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 שולמו ב-15 באוקטובר 2025; (ב) 60 מיליון ש"ח יוסבו בהלוואה קיימת של המוכרת (הטיפול בהסבת ההלוואה באחריות המוכרת וטרם הושלם נכון למועד פרסום הדוח); (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

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

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 ערכן של המניות הנסחרות המוחזקות על ידי הקבוצה.

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 בספטמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2025	
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח					
194,655	187,346	99,980	98,381	185,168	177,683
78,320	78,731	77,360	78,430	80,080	79,680

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות
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 בספטמבר	
2024	2024	2025
רמה 1		
אלפי ש"ח		
15,176	15,976	16,743

נכסים פיננסיים:

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

ביאור 7 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

א. ביום 9 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 133,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-130,340 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-128,340 אלפי ש"ח).

אגרות החוב ניתנות להמרה למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה בכל יום מסחר החל מרישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2029 (כולל), באופן שבו כל 1.55 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה.

הקרן של איגרות החוב תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע לא צמוד של 5%. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2026 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם פירעון הקרן ביום 31 בדצמבר 2029.

הקבוצה התחייבה במסגרת הנפקת האג"ח לאמות מידה פיננסיות מסוימות כדלקמן:

(1) ההון העצמי של הקבוצה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-325 מיליון ש"ח.

(2) היחס שבין ההון העצמי המאוחד של הקבוצה לבין סך המאזן המאוחד של הקבוצה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, זכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן"), לא יפחת מ-24%.

במידה והקבוצה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל במשך שני רבעונים רצופים, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיד של אגרות החוב.

ב. ביום 20 באוקטובר 2025 התקשרה הקבוצה עם גורם מממן ("המלווה") בהסכם הלוואה לצורך מימון חלק מתמורת הרכישה של מניות דמרי בע"מ (ראה ביאור 5'א' לעיל) ("הסכם ההלוואה").

בהתאם להסכם ההלוואה, המלווה תעמיד לקבוצה הלוואה בסך של עד 30 מיליון ש"ח אשר תיפרע בחלוף 24 חודשים ממועד העמדת הסכום הראשון להלוואה, והיא תישא ריבית שנתית בשיעורי ריבית הפריים בתוספת של 3%-3.5% אשר תשולם מדי רבעון.

ההלוואה תובטח בבטוחות שונות, לרבות (א) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על המניות שיוקצו לקבוצה מכח הסכם הרכישה של מניות דמרי בע"מ; ו-(ב) שעבוד ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הקבוצה על פי הסכם ההשקעה בחברת דמרי בע"מ.

הקבוצה התחייבה לעמוד באמות מידה הפיננסיות שלהלן: (א) סך העודפים בפרויקט דמרי בע"מ לא יפחת מ-56 מיליון ש"ח; (ב) הקבוצה תעמוד באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ו') של הקבוצה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים (המשך)

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

ג. ביום 18 בנובמבר 2025 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב את הפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, לפיה ירוכזו כל שטחי הציבור ממתחם גת רימון בפרויקט בית רומנו, אשר יעבור לבעלות עיריית תל אביב ויהפוך למבנה ציבור, ומאידך זכויות הבניה למגורים יועברו מפרויקט בית רומנו לפרויקטים גת רימון, חסן עראפה ובית ברין (תב"ע בית רומנו-גת רימון), במסגרתם תקים הקבוצה שלושה מגדלים בני 40 קומות כל אחד, כפי שיתואר בהרחבה להלן:

(1) בית רומנו: הנכס יועבר לבעלות עיריית תל אביב וירכזו בו כאמור כל השימושים ציבוריים.

(2) מתחם גת רימון: במסגרת תב"ע בית רומנו-גת רימון, יתווספו למתחם גת רימון, הכולל את פרויקט גת רימון ופרויקט בית ברין ("מתחם גת רימון"), זכויות בניה בהיקף של 22,319 מ"ר למגורים ו-2,205 מ"ר לדיור בר השגה, ויופחתו זכויות בניה בהיקף של 4,431 מ"ר המיועדות לתעסוקה.

בהתאם לכך, יכלול מתחם גת רימון שני מגדלים בני 40 קומות, כל אחד, בעלי היקף זכויות בניה כולל של 78,000 מ"ר מגורים ותעסוקה (מסחר, מלונאות ומשרדים), בחלוקה שווה.

סה"כ יוקמו במתחם גת רימון 381 יחידות דיור, כ-220 חדרי מלון, כ-26,500 מ"ר משרדים וכ-1,500 מ"ר שטחי מסחר.

למועד דוח זה, החלו עבודות החפירה בפרויקט גת רימון (במגדל הראשון) והיתר בניה כללי צפוי להתקבל בתחילת שנת 2026. כמו כן, נכון למועד דוח זה, סך המכירות בפרויקט גת רימון מסתכם לסכום של כ-280 מיליון ש"ח - 18 יחידות דיור בסכום כולל של כ-135 מיליון ש"ח, כ-1,900 מ"ר עיקרי משרדים בסכום כולל של כ-52 מיליון ש"ח ו-50% משטחי המלון שנמכרו לחברת מלונות פתאל בע"מ בסכום של כ-90 מיליון ש"ח.

(3) פרויקט חסן עראפה: במסגרת תב"ע בית רומנו-גת רימון, יתווספו לפרויקט זכויות בניה לתעסוקה בהיקף של 7,100 מ"ר ו-200 מ"ר מגורים. בהתאם לכך, יכלול הפרויקט זכויות בניה בהיקף כולל של 26,000 מ"ר המיועדות לתעסוקה ו-6,500 מ"ר המיועדות למגורים (להקמת 75 יחידות דיור, מתוכן 30 יחידות דיור המיועדות לדיור בר השגה).

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 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלשה 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 נוהלי 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,
30 בנובמבר, 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 2024 (מבוקר)	30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)	2025 (בלתי מבוקר)
אלפי ש"ח		
71,324	731	1,745
39,358	37,146	1,885
24,553	34,940	29,237
1,937	2,207	3,921
15,176	15,976	16,743
152,348	91,000	53,531
424,858	391,389	508,935
2,271	2,280	3,459
34,880	34,268	36,564
-,-	1,801	-,-
1,364	1,241	1,227
48,467	48,234	52,293
-,-	57	-,-
300	345	-,-
512,140	479,615	602,478
111,222	99,519	88,102
775,710	670,134	744,111
36,000	33,000	-,-
10,251	49,223	10,251
78,731	-,-	79,680
7,269	7,080	7,510
535	451	897
132,786	89,754	98,338
-,-	-,-	28,000
177,095	49,158	167,432
-,-	78,430	-,-
2,009	2,092	2,746
4,855	4,768	5,239
183,959	134,448	203,417
316,745	224,202	301,755
458,965	445,932	442,356
775,710	670,134	744,111

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:

הלוואות מתאגידים בנקאיים
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: 30 בנובמבר 2025.

אלדד ארוטש
סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן
מנכ"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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ביאור
2024	2024	2025	2024	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)					
אלפי ש"ח						
12,836	3,173	4,022	9,763	12,014	2 הכנסות דמי ניהול הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות שיווק הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו הפסד מפעולות רגילות	
(16,028)	(3,966)	(4,948)	(12,281)	(14,934)		
(1,026)	(293)	(558)	(818)	(1,183)		
(4,650)	33	(100)	(4,650)	247		
(8,868)	(1,053)	(1,584)	(7,986)	(3,856)		
(23,231)	(5,958)	(4,473)	(19,452)	(13,511)	2 הוצאות מימון הכנסות מימון הכנסות מימון, נטו הפסד לפני מסים על ההכנסה	
28,167	6,254	5,741	22,734	17,027		
4,936	296	1,268	3,282	3,516		
(3,932)	(757)	(316)	(4,704)	(340)		
1,609	322	52	1,886	(24)		
(2,323)	(435)	(264)	(2,818)	(364)	הפסד לתקופה	
(7,366)	(9,187)	(7,633)	(18,296)	(23,120)	סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם	
(9,689)	(9,622)	(7,897)	(21,114)	(23,484)		
רווח (הפסד) כולל אחר:						
2,174	-,-	-,-	-,-	-,-	פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס סך הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	
(194)	390	(247)	416	1,208		
1,980	390	(247)	416	1,208		
(7,709)	(9,232)	(8,144)	(20,698)	(22,276)		

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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
(9,689)	(9,622)	(7,897)	(21,114)	(23,484)
177	44	84	133	396
7,366	9,187	7,633	18,296	23,120
(4,936)	(296)	(1,268)	(3,282)	(3,516)
831	210	308	616	804
(1,130)	(322)	(51)	(1,407)	25
2,308	8,823	6,706	14,356	20,829
1,034	2,310	(1,561)	706	(1,984)
(1,340)	(296)	(282)	(837)	(1,040)
(515)	3	-,-	(515)	-,-
(18,154)	(9,517)	(2,633)	(15,002)	(12,668)
(18,975)	(7,500)	(4,476)	(15,648)	(15,692)
(26,356)	(8,299)	(5,667)	(22,406)	(18,347)
1,910	-,-	1	1,718	37,935
(282)	(48)	(59)	(72)	(121)
(3,805)	(943)	(1,276)	(3,640)	(3,411)
90,004	154,242	(1,163)	106,807	(71,900)
87,827	153,251	(2,497)	104,813	(37,497)
(223,509)	(163,964)	-,-	(184,459)	(10,251)
152,505	-,-	-,-	24,780	-,-
19,686	-,-	-,-	19,686	-,-
38,552	-,-	-,-	38,552	-,-
4,778	-,-	-,-	4,778	5,238
-,-	-,-	33	-,-	33
(551)	(135)	(277)	(405)	(755)
18,000	15,000	9,899	15,000	(8,000)
9,461	(149,099)	9,655	(82,068)	(13,735)
70,932	(4,147)	1,491	339	(69,579)
392	4,878	254	392	71,324
71,324	731	1,745	731	1,745

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)
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 מופחתת
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 בדרך של הנפקת זכויות, נטו מהוצאות הנפקה
תמורה ממימוש אופציות – ראה ביאור 3ד'
תמורה מימוש אופציות סדרה 3
תשלומי קרן של התחייבויות בגין חכירה נטילת (פירעון) 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 ומיידים), 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 בספטמבר		9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
20,488	8,031	2,381	17,173	12,715
1,758	387	21	1,154	466
42	-,-	-,-	42	-,-
34,426	-,-	-,-	34,426	-,-
123	-,-	612	-,-	1,734

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 בספטמבר 2025 ולתקופות של 9 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 בספטמבר 2025, לקבוצה קיים בדוחות הכספיים המאוחדים גירעון בהון החוזר
בסך של כ-81 מיליון ש"ח ותזרימי מזומנים שליליים מפעילות שוטפת של כ-107 מיליון ש"ח
וכ-30 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה.
הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, (א) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך כולל של כ-
289 מיליוני ש"ח כאשר סך של כ-127 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 מיליוני ש"ח.

ביום 9 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 133,000 אלפי ש"ח
ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, וזאת בתמורה
כוללת ברוטו של כ-130,340 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-128,340 אלפי ש"ח) (ראה גם ביאור
4).

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 הונניים 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'ג' לתקנות
דוחות תקופתיים (להלן – תקנה 9'ג'), בשינויים המחויבים.

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של 9 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 9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025:

אלפי ש"ח (לא מבוקר)	
12,014	הכנסות דמי ניהול
16,561	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 ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

1. 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.

ביאור 4 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

ביום 9 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 133,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז') הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ- 130,340 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-128,340 אלפי ש"ח).

אגרות החוב ניתנות להמרה למניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של החברה בכל יום מסחר החל מרישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2029 (כולל), באופן שבו כל 1.55 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה.

הקרן של אגרות החוב תישא ריבית שנתית בשיעור קבוע לא צמוד של 5%. הריבית תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל), באופן שהתשלום הראשון של הריבית ישולם ביום 30 ביוני 2026 והתשלום האחרון ישולם ביחד עם פירעון הקרן ביום 31 בדצמבר 2029.

הקבוצה התחייבה במסגרת הנפקת האג"ח לאמות מידה פיננסיות מסוימות כדלקמן:

1) ההון העצמי של הקבוצה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-325 מיליון ש"ח.

2) היחס שבין ההון העצמי המאוחד של הקבוצה לבין סך המאזן המאוחד של הקבוצה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, זכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן"), לא יפחת מ-24%.

30 בנובמבר 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה")
תל אביב.

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש אוגוסט 2025

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף המדף מחודש אוגוסט 2025:

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך.
3. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel



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 30 ביוני 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 ווי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי 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 חשבונאות 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 : 30 בנובמבר 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 ווי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השלישי 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: 30 בנובמבר 2025