



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי

ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן עניינים

דוח תיאור עסקי החברה	פרק א'
דוח הדירקטוריון של החברה	פרק ב'
דוחות כספיים	פרק ג'
דוח פרטים נוספים	פרק ד'
דוח בדבר האפקטיביות על הבקרה הפנימית	פרק ה'

נספח א' - הערכת שווי פרויקט וולנברג

חלק א' - תיאור עסקי החברה

תוכן העניינים

1.	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה.....	3
2.	השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה.....	7
3.	חלוקת דיבידנדים.....	9
4.	מידע כספי.....	11
5.	סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה.....	11
6.	תחום פעילות נדל"ן יזמי.....	21
7.	פעילות נדל"ן להשקעה.....	102
8.	לקוחות.....	111
9.	שיווק.....	111
10.	תחרות.....	111
11.	רכוש קבוע ומשרדי החברה.....	111
12.	הון אנושי.....	112
13.	ספקים.....	114
14.	הון חוזר.....	114
15.	השקעות.....	115
16.	מימון ואשראי.....	115
17.	מיסוי.....	118
18.	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם.....	118
19.	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה.....	119
20.	פרויקטים בהם התקשרה הקבוצה לאחר 31 בדצמבר 2025.....	119
21.	הליכים משפטיים.....	119
22.	יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה.....	120
23.	דיון בגורמי סיכון.....	120

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1 כללי

החברה התאגדה ביום 14 בפברואר 1993 בישראל, לפי פקודת החברות, כחברה בעירבון מוגבל. החברה הינה חברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות") וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

1.2 תחום הפעילות של החברה

החל מחודש מאי 2014 פועלת החברה בתחום הנדל"ן. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ("מועד הדוח") ולמועד פרסום דוח זה, פועלת החברה, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרויקט (חברות בת), באזורים שונים ברחבי הארץ, ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

להלן יפורטו הפרויקטים שבבעלות חברות הקבוצה וכן ההסכמים בהם התקשרו חברות הקבוצה נכון למועד

פרסום דוח זה:

סוג	שם הפרויקט	סוג עסקה	סטטוס	מהותיות ¹	סעיף
נדל"ן יזמי					
פרויקט שהקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה	גליפולי	התחדשות עירונית	התקבל טופס 4 ודירות אוכלסו ; בשיווק	מהותי מאוד	6.2.7.3 (ב) ו-6.5.3
פרויקט בהקמה	גת רימון (רכיב המגורים והמסחר, מחצית מרכיב המלונאות ו-30% מרכיב המשרדים)	רכישת זכויות במקרקעין	עבודות חפירה ; קידום היתר בניה כללי	מהותי מאוד	6.2.1 ו-6.5.1
	טור מלכא	התחדשות עירונית	בהקמה	מהותי מאוד	6.2.7.3 (א) ו-0
	חסן עראפה (רכיב המגורים)	הסכם קומבינציה	עבודות חפירה ודיפון	מהותי מאוד	6.2.2 ו-6.5.4
פרויקט בתכנון	יד לבנים-המערכה	התחדשות עירונית	התקבלו היתרי בניה ; בהכנה לביצוע	מהותי מאוד	6.2.7.3 (ד) ו-6.5.6
	מתחם גבולות	עסקת תמורות	התקבל היתר חפירה ודיפון ; בשיווק	מהותי מאוד	6.2.4 ו-6.5.7
	דרך השלום	התחדשות עירונית	קידום היתר בניה	מהותי מאוד ²	6.2.7.3 (ה) ו-6.4
	שדרות החי"ל/מונאש	התחדשות עירונית	קידום היתר בניה	מהותי מאוד ³	6.2.7.3 (ו) ו-6.4
	אשדוד על הים	רכישת זכויות במקרקעין	התקבל היתר חפירה ודיפון ; בהכנה לתחילת ביצוע	מהותי מאוד	6.2.5 ו-6.5.8

¹ מהותיות הפרויקטים נקבעה על-פי המבחנים המפורטים בהצעת החקיקה לתיקון ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי מחודש פברואר 2016 ("הנחיות נדל"ן יזמי") או המבחנים המפורטים בתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיות גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה", אשר פורסם על-ידי הרשות לניירות ערך ("הנחיות נדל"ן להשקעה"), לפי העניין.

² יצוין, כי על אף סיווגו של הפרויקט כפרויקט מהותי מאוד על-פי המבחנים הקבועים בהנחיות נדל"ן יזמי, בחרה החברה להציגו בדוח זה כפרויקט שאינו מהותי הואיל והחברה מציגה בדוח זה להלן למעלה מחמישה פרויקטים כמהותיים מאוד וזאת בהתאם לשו"ת 105.20 מספר שפרסמה הרשות לניירות ערך. בבחירת הפרויקטים המוצגים בדוח זה כמהותיים מאוד, התבססה החברה על שיקולים איכותיים כגון בשלות הפרויקט או על מידת עמידה במבחנים הכמותיים (ובכללם) במבחן ההכנסות) הקבועים בהנחיות נדל"ן יזמי.

³ ראו הערת שוליים מס' 2 לעיל.

סוג	שם הפרויקט	סוג עסקה	סטטוס	מהותיות ¹	סעיף
עתודת קרקע	בית רומנו	רכישת זכויות במקרקעין	החברה פועלת להעברת זכויותיה בפרויקט לעיריית ת"א כנגד הגדלת זכויות בפרויקטים אחרים שלה.	מהותי מאוד	6.2.3 ו-6.5.2
פרויקט אחר/מותנה	קק"ל	התחדשות עירונית	שינוי תב"ע	מהותי מאוד ⁴	6.2.7.3 ו-6.4
	שדרות ירושלים, חולון	הסכם קומבינציה	שינוי תב"ע	מהותי מאוד ⁵	6.2.6 ו-6.4
פרויקטי התחדשות עירונית בהם טרם הושג הרוב הדרוש	אלי כהן וליבורנו	התחדשות עירונית	הוחתמו 61% מהדיירים	-,-	6.2.7.6
	המעונות	התחדשות עירונית	טרם הוחתמו דיירים	-,-	6.2.7.6
	זכריה הרופא	התחדשות עירונית	הוחתמו 71% מהדיירים	-,-	6.2.7.6
	ניצנה, בת ים	התחדשות עירונית	טרם הוחתמו דיירים	-,-	6.2.7.6
	מונטיפיורי	התחדשות עירונית	הוחתמו 53% מהדיירים	-,-	6.2.7.6
עסקה לרכישת כמחצית ממניות דמרי בעיר	רכישת מניות/התחדשות עירונית	התקיים התנאי המתלה אך טרם הושלמה העסקה. לדמרי בעיר 28 פרויקטים, מתוכם: ביחס ל-25 מתוכם הושג רוב דרוש; 3 בשלבי הקמה; ב-7 התקבל היתר.	-,-	6.2.7.5	
נדל"ן להשקעה					
מבנה מניב בהקמה	גת רימון (70% מרכיב המשרדים מחצית מרכיב המלונאות ⁶ ודיור בר השגה)	רכישת זכויות מקרקעין	עבודות חפירה; קידום היתר בניה כללי	מהותי מאוד	7.2.2
	וולנברג	רכישת זכויות מקרקעין	בשיווק (טרם התקבל אישור אכלוס וטרם נחתמו הסכמי שכירות)	מהותי מאוד	7.2.1
מבנה מניב	גת רימון (בית ברין - מבנה לשימור)	רכישת זכויות מקרקעין	החברה פועלת להתקשרות בהסכם קומבינציה עם בעלי הזכויות במגרש וכן להגדלת זכויות הבניה בפרויקט במסגרת תב"ע בית רומנו- גת רימון.	לא מהותי	7.2.3
אחר					
הבית הסקוטי (מסווג כרכוש קבוע)	רכישת זכויות במקרקעין	שיפוץ המבנים הקיימים להקמת המלון	-,-	11.1	

1.3 מכירות, רכישות או העברות מהותיות

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")⁷, בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לחברה הבת עד 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-25 מתוכם הושג הרוב הדרוש, המצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב). ביום 28 בספטמבר 2025 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה וביום 21 באוקטובר התקשרו החברה והחברה הבת עם גורם

⁴ יצוין, כי על אף סיווגו של הפרויקט כפרויקט מהותי מאוד על-פי המבחנים הקבועים בהנחיית נדל"ן יזמי, בחרה החברה להציגו בדוח זה כפרויקט שאינו מהותי מאוד מהטעמים המפורטים להלן: (א) ההסכם טרם הושלם, וודאות השלמתו אינה ברורה נוכח תנאים מתלים שנקבעו להשלמתו; (ב) יש צורך באישור תב"ע חדשה לפרויקט. להערכת החברה, בהינתן השלמת ההסכם, תהליך קבלת היתר בניה צפוי לארוך כ-3-4 שנים; (ג) תהליך תכנון הפרויקט טרם החל; (ה) החברה טרם התקשרה בהסכם ליווי לפרויקט. ביחס לפרויקט קק"ל, התקשרות כאמור מהווה תנאי מתלה להשלמת ההסכם.

⁵ ראו הערת שוליים מס' 4 לעיל.
⁶ יובהר, כי מחצית מרכיב המלונאות בפרויקט גת רימון כאמור מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש. לפרטים נוספים, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

⁷ חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ, העוסקת בעיקר בייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית בתל אביב.

מממן בהסכם הלוואה בסך של עד 30 מיליון ש"ח לצורך תשלום חלק מהתמורה שנקבעה בהסכם הקצאת המניות.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 14 ביולי 2025, 17 ביולי 2025, 29 בספטמבר 2025 ו-21 באוקטובר 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.⁸

1.4 התחייבות לתיחום פעילות

ביום 29 בינואר 2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התחייבותו של מר יעקב גורסד, בין במישרין ובין בעקיפין ("בעל השליטה"), לתיחום פעילות, כחלק מתנאי כהונתו כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, כפי שעודכנה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 2 בנובמבר 2015, כמפורט להלן:

(א) בעל השליטה התחייב כי לא יעסוק ביזום פרויקטים חדשים של נדל"ן למגורים, מסחר ומשרדים בישראל, שלא הוחל בהם לפני יום 29 בינואר 2015 ("פרויקט חדש"), שלא באמצעות החברה, אלא בכפוף לזכות סירוב ראשונה של החברה לביצוע הפרויקט החדש, כמפורט בס"ק (ב) להלן. מובהר בזאת, כי התחייבות בעל השליטה לתיחום פעילות לא תחול על רכישת קרקע ו/או מבנה ו/או יזום בניה למגורים שנועדו לשימוש בעל השליטה ובני משפחתו ו/או על רכישת יחידות דיור ו/או מסחר ו/או משרדים לצרכי השקעה ו/או על רכישת קרקע לצורך מכירתה (להבדיל מייזום).

(ב) בעל השליטה התחייב כי בכל מקרה בו יוצע לו פרויקט חדש כהגדרתו בס"ק (א) לעיל, הוא יפנה לחברה בהצעה כי היא תיזום את הפרויקט החדש ו/או תרכוש את הפרויקט החדש ו/או תשקיע בפרויקט החדש ("ההצעה"). ההצעה תופנה ראשית לדירקטוריון, אשר יידרש לתת את החלטתו ביחס להצעה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה. החלטה בדבר קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה בלבד. לא אישר הדירקטוריון את קבלת ההצעה, תובא ההחלטה בדבר דחיית ההצעה לאישור בוועדת הביקורת, אשר החלטתה על דחיית ההצעה תהיה סופית. היה ולא אישרה ועדת הביקורת את דחיית ההצעה על ידי החברה, לא יהיה רשאי בעל השליטה לקבל את ההצעה, וההצעה תועבר לדיון נוסף של הדירקטוריון, אשר יהיה רשאי לאשר את קבלת ההצעה. בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה להצעה בתוך עשרה ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה, ובמקרה של דחיית ההצעה (על ידי ועדת הביקורת) או העדר היענות, יהיה בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) רשאי לקבל את ההצעה. בנוסף, גם במקרה בו על אף הענות החברה להצעה, לא ישתכלל (מסיבות שאינן תלויות בבעל השליטה) הסכם להשקעה בפרויקט החדש ו/או לרכישת הפרויקט החדש על ידי החברה, יהיה רשאי בעל השליטה (בין במישרין ובין בעקיפין) לבצע את ההשקעה ו/או הרכישה ו/או היזום חלק החברה.

(ג) החברה תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאחר כל החלטה בעניין תיחום הפעילות.

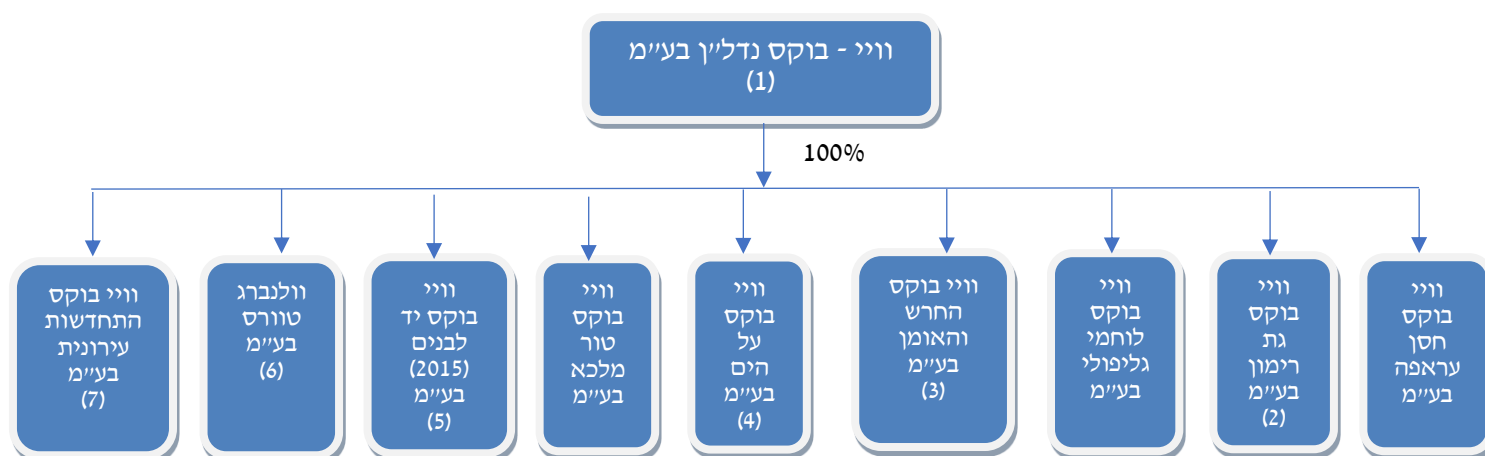
(ד) התחייבות בעל השליטה לתחום את פעילותו כאמור לעיל ומתן זכות סירוב ראשונה לחברה ינתנו ללא תמורה.

(ה) הסדר תיחום הפעילות המתואר בסעיף 1.4 זה לעיל, יחול כל עוד ההתקשרות עם בעל השליטה בהסכם השירותים כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה, הינה בתוקף. כל שינוי ו/או ביטול של הסדר תיחום הפעילות יהא כפוף לאישור בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות.

⁸ אסמכתאות: 2025-01-051947, 2025-01-053398, 2025-01-072505 ו-2025-01-078259, בהתאמה.

יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, לבעל השליטה קיימים עסקים נוספים בתחום פעילותה של החברה, אשר הוחל בהם קודם כניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות האמור, ובכלל זאת: בעלות (במישרין ובעקיפין) בפרויקטים שייזומם החל קודם כניסתו לתוקף של הסדר תיחום הפעילות. לפרטים אודות אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת של החברה מימים 9 ביולי 2025 ו-21 באוגוסט 2025, בהתאמה, שלא לממש זכות סירוב ראשונה שהייתה קיימת לחברה בקשר עם התקשרות בעסקה להקמתו של מלון, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2025⁹, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.5 להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד פרסום דוח זה



- (1) מחזיקה בפרויקט הבית הסקוטי.
- (2) מחזיקה בפרויקטים גת רימון, בית רומנו ובית ברין.
- (3) מחזיקה בפרויקט מתחם גבולות בשכונת פלורנטיין בתל אביב.
- (4) מחזיקה בפרויקט אשדוד על הים.
- (5) מחזיקה בפרויקט יד לבנים-המערכה.
- (6) מחזיקה במחצית מהזכויות במקרקעי פרויקט וולנברג.
- (7) מחזיקה בפרויקטים קק"ל, דרך השלום, שדרות החי"ל/מונאש, אלי כהן וליבורנו, המעונות, זכריה הרופא, מונטיפיורי, שדרות ירושלים, חולון וכן צפויה להחזיק בכמחצית ממניות חברת דמרי בעיר.

⁹ אסמכתא : 2025-01-062779.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

להלן יובא פירוט ההשקעות בהון החברה וכן עסקאות שנעשו במניותיה על ידי בעלי עניין מחוץ לבורסה, החל מיום

1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה:

תאריך	מהות	הרוכש/מוכר	כמות ניירות ערך	מחיר למניה (ש"ח)	סכום כולל (מיליוני ש"ח)	הערות
9 בינואר 2024	הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה	אפריל א.ס.איי סוכנות לנדל"ן בע"מ ואלעד אירופה בע"מ	30,534,351 מניות ו-15,267,176 אופציות (לא סחירות)	0.655	20	לפרטים נוספים, ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 3 בינואר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ¹⁰
11 בפברואר 2024	הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של זכויות	בעלי עניין בחברה וציבור בעלי המניות	48,548,258 מניות ו-24,274,129 אופציות (סדרה 3)	0.8 ¹¹	כ-38.8	לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2024 וכן דוח תוצאות ההנפקה מיום 11 בפברואר 2024, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ¹² לפרטים אודות ניצול זכויות על ידי בעלי עניין בחברה, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 25 בינואר 2024 ו-18 בפברואר 2024, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ¹³
30 ביוני 2024	מימוש כתבי אופציה (סדרה א')	אפריל א.ס.איי סוכנות לנדל"ן בע"מ	7,633,588 מניות	0.626	כ-4.77	לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 29 ביוני 2024 ו-1 יולי 2024, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ¹⁴
15 בספטמבר 2024	רכישה מחוץ לבורסה (עסקה אחת)	יוסף תורג'מן	2,083,732 מניות	0.75	כ-1.55	לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 16 בספטמבר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ¹⁵
10 בנובמבר 2024	רכישה מחוץ לבורסה (עסקה אחת)	יעקב גורסד	1,000,000 מניות	0.9	0.9	לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 12 בנובמבר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ¹⁶
25 בנובמבר 2024	רכישה מחוץ לבורסה (עסקה אחת)	יעקב גורסד	976,140 מניות ¹⁷	0.97	כ-0.94	לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בנובמבר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ¹⁸

¹⁰ אסמכתא: 2024-01-001512.

¹¹ המחיר הינו המחיר למניה, כאשר האופציות הוקצו ללא תמורה.

¹² אסמכתאות: 2024-01-008223 ו-2024-01-015015, בהתאמה.

¹³ אסמכתאות: 2024-01-010512, 2024-01-017373 ו-2024-01-017343, בהתאמה.

¹⁴ אסמכתאות: 2024-01-066193 ו-2024-01-067174, בהתאמה.

¹⁵ אסמכתא: 2024-01-603611.

¹⁶ אסמכתא: 2024-01-615272.

¹⁷ יצוין, כי בנוסף למניות רכש מר יעקב גורסד 141,152 אופציות (סדרה 3) במחיר של 0.3 ש"ח לאופציה ובתמורה כוללת של כ-42 אלפי ש"ח.

¹⁸ אסמכתא: 2024-01-618638.

תאריך	מהות	הרוכש/מוכר	כמות ניירות ערך	מחיר למניה (ש"ח)	סכום כולל (מיליוני ש"ח)	הערות
17 ביוני 2025	מימוש כתבי אופציה (סדרה ב')	אלעד אירופה בע"מ	3,816,794 מניות	0.686	כ-2.6	לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 18 ביוני 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ¹⁹
25 ביוני 2025	מימוש כתבי אופציה (סדרה ב')	אפריל אם.איי סוכנות לנדל"ן בע"מ	3,816,794 מניות	0.686	כ-2.6	לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 ביוני 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ²⁰
2 ביולי 2025 – 2 במרץ 2026	מימוש כתבי אופציה (סדרה 3)	ציבור בעלי המניות, בעל עניין ונושאי משרה בחברה	2,604,413 מניות	1	כ-2.6	לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 5 באוגוסט 2025, 11 בפברואר 2026, 26 בפברואר 2026 ו-4 במרץ 2026, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ²¹
		אפריל אם.איי סוכנות לנדל"ן בע"מ	1,272,265 מניות		כ-1.27	לפרטים אודות החזקותיו של יצחק שרון תשובה באמצעות חברת אפריל אם.איי סוכנות לנדל"ן בע"מ, ראו תקנה 24 בפרק ד' לדוח זה להלן. ²²
30 בנובמבר 2025 – 2 בדצמבר 2025	המרת אגרות חוב (סדרה ג')	ציבור	54,119	כל 2.2 ש"ח של אג"ח ג' הומרו ל- 1.03532 מניות רגילות.	115,000 אג"ח ג' הומרו למניות רגילות.	לפרטים, ראו דיווח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 7 בדצמבר 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ²³

¹⁹ אסמכתא : 2025-01-043494.

²⁰ אסמכתא : 2025-01-045456.

²¹ אסמכתאות : 2025-01-057978, 2026-01-014254, 2026-01-018113 ו-2026-01-019650, בהתאמה.

²² אסמכתאות : 2026-01-018505 ו-2026-01-019335, בהתאמה.

²³ אסמכתא : 2025-01-097467.

3. חלוקת דיבידנדים

- 3.1 במהלך השנתיים האחרונות לא חילקה החברה דיבידנדים לבעלי מניותיה.
- 3.2 נכון למועד זה, אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים.
- 3.3 להלן יפורטו מגבלות חיצוניות שהשפיעו ושעשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד:
- 3.3.1 במסגרת הנפקת אגרות החוב סדרות ב'-ז' של החברה, התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) עד לאחר הסילוק הסופי של החוב על פי תנאי אגרות החוב סדרות ב'-ז', לפי העניין, אלא בהתאם למגבלות המפורטות (א) בסעיף 4.6 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 30 במאי 2021²⁴ ("שטר הנאמנות לאג"ח ב'"); (ב) בסעיף 4.6 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 במרץ 2022²⁵ ("שטר הנאמנות לאג"ח ג'"); (ג) בסעיף 4.7 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 19 ביוני 2022²⁶ ("שטר הנאמנות לאג"ח ד'"); (ד) בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 10 במרץ 2024²⁷ ("שטר הנאמנות לאג"ח ה'"); (ה) בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 12 בדצמבר 2024²⁸ ("שטר הנאמנות לאג"ח ו'"); (ו) בסעיף 6.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') של החברה אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 12 בדצמבר 2024²⁹ ("שטר הנאמנות לאג"ח ז'");
- הוראות שטרי הנאמנות הנזכרים לעיל מובאות בדוח זה על דרך ההפניה. יובהר, כי אגרות החוב סדרות ב'-ד' נפרעו במלואן במהלך השנים 2024-2025.
- 3.3.2 במסגרת התקשרות החברה בהסכם הלוואה בקשר עם פרויקט הבית הסקוטי התחייבה החברה כי עד לפירעון מלוא האשראי שהועמד לה על-פי ההסכם, החברה לא תשלם לבעלי מניותיה כספים שהשקיעו ו/או ישקיעו בחברה. לפרטים נוספים אודות פרויקט הבית הסקוטי, ראו סעיף 11 להלן.
- 3.3.3 במסגרת התקשרות חברה בת של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם ליווי בקשר עם פרויקט גליפולי, התחייבה חברת הפרויקט בין היתר, כי לא תשלם ולא תתחייב לשלם דיבידנדים, ריבית, דמי ניהול, סכומי כסף או שווי כסף לחברה ו/או לתאגידים שהחברה הינה בעלת עניין בהם ו/או לצד ג' כלשהו שיבוא במקום מי מהם או מטעמו. כמו כן, התחייבה החברה שהיא ותאגידים בשליטתה, לא ידרשו, יקבלו, יגבו מחברת הפרויקט דיבידנדים, ריבית, דמי ניהול, סכומי כסף או שווי כסף. לפרטים נוספים אודות פרויקט גליפולי, ובכלל זה הסכם הליווי, ראו סעיף 6.5.3 להלן.
- 3.3.4 במסגרת התקשרות חברה בת של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם ליווי בקשר עם פרויקט וולנברג, התחייבה חברת הפרויקט שלא תשלם מחשבון הפרויקט למי מבעלי העניין בה ו/או לחברות בשליטתו ו/או לבן משפחתו ו/או לתאגיד בשליטתו בן משפחה כאמור ו/או לצד שלישי שיבוא במקומם או מטעמם, דיבידנדים, שכר, הוצאות, דמי ניהול או כל סכום המגיע ו/או שיגיע להם בגין

²⁴ אסמכתא: 2021-01-092640.

²⁵ אסמכתא: 2022-01-027583.

²⁶ אסמכתא: 2022-01-075688.

²⁷ אסמכתא: 2024-01-023946.

²⁸ אסמכתא: 2024-01-623851.

²⁹ אסמכתא: 2024-01-623851.

כל עילה אחרת, בין בכסף ובין בשווה כסף וכן לא יאפשרו להם למשוך כל סכום כסף או שווה כסף כאמור, אלא בגבולות התקציב שאושר לפרויקט. לפרטים נוספים אודות פרויקט וולנברג, ובכלל זה הסכם הליווי, ראו סעיף 7.2.1 להלן.

3.3.5 במסגרת התקשרות חברה בת של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכם ליווי בקשר עם פרויקט גת רימון, התחייבה חברת הפרויקט שעד למועד סיום הפרויקט ופירעון מלוא התחייבויותיה וחובותיה היא לא תשלם מתוך חשבון הפרויקט, במישרין או בעקיפין, למי מבעלי העניין בה ו/או לחברה בשליטתו ו/או לחברה בשליטתו ביחד עם אחרים ו/או לבן משפחתו ו/או לתאגיד בשליטת בן משפחה כאמור ו/או לצד שלישי שיבוא במקומם או מטעמם, דיבידנדים, החזר הלוואות בעלים, שכר, הוצאות, דמי ניהול, דמי ייעוץ, דמי השתתפות, עמלות או כל סכום המגיע ו/או שיגיע להם בגין כל עילה אחרת שהיא, בין בכסף ובין בשווה כסף וכן לא יאפשרו להם למשוך מחשבון הפרויקט כל סכום כסף או שווה כסף כאמור.

3.3.6 במסגרת התקשרות חברה בת של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") בהסכמי הלוואה בקשר עם הפרויקטים בית רומנו ובית ברין, התחייבה חברת הפרויקט שלא להחזיר, לשלם, לפרוע לבעלי מניותיה או לכל תאגיד אחר בשליטתה, בכל צורה ואופן שהם, כל השקעה ו/או סכומים ו/או תשלומים ו/או הלוואות, או אשראי שבעלי המניות הלוו ו/או ילוו לחברת הפרויקט ו/או שהשקיעו ו/או ישקיעו בחברת הפרויקט ו/או כל ריבית ו/או תשואה בגינם, כמו כן חברת הפרויקט לא תאפשר לבעלי המניות שלה לדרוש ולקבל ממנה כל אשראי או הלוואה ו/או תשלומים ו/או כספים ו/או הוצאות ו/או דמי ניהול ו/או דיבידנדים ו/או הכנסות כלשהם, בין במישרין ובין בעקיפין וכן לא תבוצע כל פעולה בחברת הפרויקט שמשמעותה חלוקה על פי חוק החברות התשנ"ט-1999 ובכלל זה כל הכרזה או התחייבות לבצעה (וביחס לרכישה עצמית של מניות, פדיון או החזרה של מניות או מימון של פעולות אלו, כולל גם העמדת ערבות למימון שיועמד לביצוען), וכן כל פעולה בעלת אופי דומה בתאגיד אשר אינו כפוף לחוק החברות וכן תשלום אחר בעל אופי דומה (בין בכסף ובין בשווה כסף) בקשר להון מניות של חברת הפרויקט או לניירות ערך אחרים המהווים חלק מהונו העצמי של תאגיד, ובכלל זה חלוקת מניות הטבה או כל מניות או זכויות אחרות שתוצאנה או תחולקנה בגין, בקשר או במקום מניות או זכויות באותו תאגיד; וכן התחייבות לעשות פעולה מפעולות אלו, והכל – בין במישרין ובין בעקיפין, וכל זאת כל עוד לא נפרעה ההלוואה שתועמד לחברת הפרויקט על ידי המלווה.

כמו כן, נקבע כי החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד ככל שההון העצמי על פי דוחות הסולו שלה לא יפחת, לאחר החלוקה, מ-250 מיליון ש"ח.

3.3.7 במסגרת התקשרות חברה בת עם תאגיד בנקאי לנטילת הלוואה בקשר עם פרויקט גבולות נקבע כי קבלת החלטה על חלוקה תהווה עילה לפירעון מיידי של ההלוואה. לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה, ראו סעיף 6.5.7(ז) להלן.

3.3.8 במסגרת התקשרותן של החברה וחברה בת של החברה ("**חברת הפרויקט**") בהסכם הלוואה לצורך מימון חלק מהתמורה שנקבעה בהסכם הקצאת מניות עם חברת י.ח. דימרי בע"מ התחייבה דימרי בע"מ שלא להעביר כספים מכל מין וסוג שהוא לחברת הפרויקט (לרבות דיבידנד, פירעון שטר הון, החזר הלוואות בעלים וכד') ללא הסכמת המלווה מראש ובכתב, וחברת הפרויקט התחייבה בהתחייבות דומה ביחס להעברת כספים לבעלי מניותיה.

3.4 נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה עומדת על סך של 69,168 אלפי ש"ח.

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי

4.1 להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות החברה ותוצאות פעילותה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מבין השנים 2023-2025 (באלפי ש"ח):

2023	2024	2025	
131,853	47,821	43,549	הכנסות מחיצוניים ³⁰
0	0	0	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
131,853	47,821	43,549	סך הכל הכנסות
0	0	0	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
96,792	57,510	88,795	עלויות משתנות המיוחסות לתחום הפעילות
0	0	0	סך עלויות אשר מהוות הכנסות בתחום פעילות אחר
96,792	57,510	88,795	סך הכל עלויות
35,061	(9,689)	(45,246)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
0	0	0	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
52,287	11,651	(38,170)	סך רווח (הפסד) תפעולי
1,198,025	1,454,893	1,621,123	סך נכסים במאזן
794,544	995,928	1,192,699	סך התחייבויות במאזן

4.2 להסברים ופרטים נוספים בדבר ההתפתחויות שחלו בכל אחד מהנתונים המובאים לעיל, ראו סעיף 3 לדוח הדירקטוריון המצורף להלן בחלק השני לדוח זה.

5. סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה

נכון למועד דוח זה פועלת החברה, בין היתר באמצעות חברות בנות, בענף הנדל"ן בישראל, כאשר עיקר עיסוקה הינו ייזום והקמת פרויקטים של בניה למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר, לרבות במסגרת עסקאות התחדשות עירונית ועסקאות חליפין (קומבינציה ותמורות). כמו כן, פועלת החברה לרכישה של נכסי מקרקעין מעת לעת בהתאם להזדמנויות עסקיות ולפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן.

להלן הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. כל התייחסות המופיעה בסעיף 5 זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר אינו בשליטתה של החברה ואינו ודאי.

5.1 כללי³¹

המשק הישראלי בשנת 2025 התאפיין במעבר הדרגתי מהתאוששות לצמיחה מתונה, על רקע השפעותיה המתמשכות של מלחמת "חרבות ברזל" ובכלל זה מבצע "עם כלביא". חרף האתגרים הביטחוניים והמדיניים,

³⁰ הכנסות מחיצוניים – הכנסות שאינן מתחומי פעילות אחרים בחברה.

³¹ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על-ידי בנק ישראל (<https://www.boi.org.il/>); הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה האוצר משרד (<https://www.cbs.gov.il/en/Pages/default.aspx>); (https://www.gov.il/he/departments/ministry_of_finance/govil-landing-page); סוכנות הדירוג מודייס (<https://www.moodys.com/>); סוכנות הדירוג וסכנות הדירוג S&P Fitch (<https://www.maalot.co.il/>); (<https://www.fitchratings.com/>).

במהלך השנה נרשמה התמתנות באינפלציה והתכנסותה אל תוך טווח היעד, דבר שאפשר פתיחה בהפחתה הדרגתית של הריבית. לקראת סוף שנת 2025, ואף על פי שאי הוודאות טרם הוסרה, ניכרה מגמת צמיחה חיובית המעידה על התאוששות הדרגתית בפעילות הכלכלית בישראל.

על פי הערכות בנק ישראל, התוצר המקומי הגולמי בישראל עלה בשיעור של 2.9% בשנת 2025, וזאת בהשוואה לעלייה בשיעור של 0.9% בשנת 2024. על פי תחזיות בנק ישראל מחודש ינואר 2026, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 5.2% בשנת 2026 ובשיעור של 4.3% בשנת 2027. יצוין בהקשר זה, כי על פי אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, מבצע 'שאגת הארי' צפויה להוריד 0.5% מצמיחת התוצר בשנת 2025.

לאחר שבמהלך שנת 2024 הורידו סוכנויות הדירוג מודייס, S&P ו-Fitch את דירוג האשראי של מדינת ישראל, וזאת, בין היתר, על רקע הימשכותה של מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבותה לגזרות נוספות, בשנת 2025 ולאחר תאריך המאזן, החליטו חברות הדירוג S&P ומודייס על העלאת תחזית הדירוג של מדינת ישראל לתחזית יציבה.

במסגרת זו (א) ביום 31 במרץ 2025 הודיעה חברת הדירוג Fitch על אישור מחדש של דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של "A" עם תחזית דירוג שלילית; (ב) ביום 9 במאי 2025 הודיעה חברת הדירוג S&P על הותרת דירוג האשראי כאמור ברמה של "A" עם תחזית דירוג שלילית וביום 7 בנובמבר 2025 הודיעה חברת הדירוג על החלטתה להותיר את הדירוג הנ"ל, בד בבד עם העלאת תחזית הדירוג לתחזית יציבה, וזאת על רקע הסכם הפסקת האש עם ארגון הטרור חמאס ובהנחה שהיקף העימות הצבאי יישאר מוגבל; (ג) ביום 8 ביולי 2025 הודיעה חברת הדירוג מודייס על הותרת דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמה של "Baa1" עם תחזית דירוג שלילית וביום 31 בינואר 2026 החליטה חברת הדירוג על הותרת הדירוג הנ"ל, בד בבד עם העלאת תחזית הדירוג לתחזית יציבה, וזאת על רקע הקיטון בסיכונים הגיאופוליטיים.

יצוין כי הורדת הדירוג ותחזיות הדירוג עלולה להוביל להקשחת מדיניות האשראי של הבנקים ו/או לייקורו. שוק העבודה הישראלי בשנת 2025 המשיך להראות יציבות ושיעורי אבטלה נמוכים כאשר אחוזי הבלתי מועסקים מכוח העבודה בקרב בני 15 ומעלה עמד על 3.1%, בהשוואה ל-2.6% בשנת 2024.³²

להלן טבלת פרמטרים כלכליים עיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטרים כלכליים
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
1,619	2,006	2,111	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי ש"ח) ⁽¹⁾
191,500	201,200	209,000	תוצר לנפש (PPP) (בש"ח) ⁽¹⁾
2%	1%	5.2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) ⁽¹⁾
0.1%	(0.3%)	1.7%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP) ⁽¹⁾
3%	3.2%	2.6%	שיעור אינפלציה ⁽¹⁾
4.07%	4.49%	4.04%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך ⁽²⁾
AA-/Negative	A/NEGATIVE	A/Stable	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
A2/Negative	Baa1/NEGATIVE	Baa1/NEGATIVE	
A+/Negative	A/ Negative	A/ Negative	
3.627	3.647	3.19	שע"ח של מטבע מקומי לעומת הדולר ליום המסחר האחרון של השנה ⁽¹⁾

³² מבוסס על נתונים מסקר הלמ"ס לכוח אדם לחודש דצמבר 2025
(https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2026/020/20_26_020b.pdf).

(1) פרסום הلمייס (<https://www.cbs.gov.il/he/Pages/default.aspx>), בנק ישראל (<https://www.boi.org.il>) ואתר החשב הכללי במשרד האוצר (https://www.gov.il/he/departments/units/departments_ag/govil-landing-page).

- (2) תשואת שחר ל-10 שנים ע"פ פרסום באתר בנק ישראל.
(3) דוח S&P לדירוג מדינת ישראל, בכתובת: <https://www.maalot.co.il>.
(4) דוח מודייס לדירוג מדינת ישראל, בכתובת: <https://www.moody.com>.
(5) דוח פיץ' לדירוג מדינת ישראל, בכתובת: <https://www.fitchratings.com>.

5.2 אינפלציה, ריבית ומדד תשומות הבנייה

5.2.1 שנת 2025 התאפיינה בירידה הדרגתית בשיעורי האינפלציה בישראל. בעוד במחצית הראשונה של השנה שיעור האינפלציה חרג מהגבול העליון של יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל ועמד בסיומה על קצב שנתי של כ-3.1%, במחצית השנייה של השנה, התכנס שיעור האינפלציה לתחום היעד כאמור באופן שבו שיעור האינפלציה בשנת 2025 עמד על 2.6%. על פי תחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2026, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2026 על שיעור של 1.7% ובשנת 2027 על שיעור של 2.0%.

להערכת בנק ישראל, הסיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה הם ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.

להערכת הנהלת החברה, השפעתה של העלייה באינפלציה על פעילות החברה אינה צפויה להיות מהותית הואיל ולחברה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן. כפי שצוין להלן, התמתנות האינפלציה הובילה והיא עשויה להוביל להפחתת ריבית נוספות במשק באופן שעשוי 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 בפרייקטים של החברה בפרט.

5.2.2 על רקע התמתנות האינפלציה, בימים 24 בנובמבר 2025 ו-1 בינואר 2026 החליטה הוועדה המוניתרית להוריד את הריבית בשיעור של 0.25%, וזאת עד לשיעור של 4%. בהחלטתה מיום 30 במרץ 2026, החליטה הוועדה להותיר את הריבית ברמתה הנוכחית (4%), בעודה מציינת כי מדיניותה מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים וכי תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות. יצוין, כי על פי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ינואר 2026, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על שיעור של 3.5% במוצע ברבעון הרביעי של שנת 2026. התחזית הנ"ל מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה הלוואות בריבית משתנה מגורמים מממנים בסך של כ-679 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-1.7 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב זהה). לפרטים אודות ניתוחי רגישות תזרים מזומנים לגבי מכשירים בריבית משתנה, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

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 וחץ בנקאיים.

שמירה על סביבת ריבית גבוהה ואו 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 (פרויקט וולנברג ופרויקט בית ברין) וכי פרויקט בית ברין מושכר בחלקו לצדדים שלישיים, כאשר במסגרת ההתקשרויות בהסכמי השכירות הוצמדה התמורה למדד המחירים לצרכן, אולם הכנסותיה של החברה משוכרים בפרויקט כאמור הינה בהיקף לא מהותי.

5.2.3 עלויות חומרי הגלם ומדד תשומות הבניה

מדד מחירי תשומות הבניה למגורים (המשקף התייקרות בעלויות חומרי הגלם) עלה במהלך שנת 2025 בשיעור של כ-5.1%³³ בהשוואה לעלייה בשיעור של 2.9% בשנת 2024. מדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים עלה בשנת 2025 בשיעור של 2.5%, בהשוואה לעלייה בשיעור של 3.1% בשנת 2024.

יצוין בהקשר זה, כי מחיר חומרי הגלם הנדרשים לבניה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות במחירים בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור חד בעלויות הבניה. על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מחירי חומרים ומוצרים בבניה למגורים עלו בשנת 2025 בשיעור של 2.4% בהמשך לעלייה של 1.2% בשנת 2024. יצוין, כי התייקרויות בעלויות ההקמה של פרויקטי נדל"ן נובעת בין היתר ממחסור בכח אדם בענף הבניה.

יצוין בהקשר זה, כי ענף הנדל"ן מושפע מהשינוי במצב השווקים בעולם דרך השינויים בשערי החליפין של מטבעות זרים (בעיקר האירו והדולר), וזאת בין היתר, עקב ההשפעה הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבניה ועל מחירי חומרי גלם מיובאים.

עלייה של מחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות עשויים להשפיע על המחירים שנקבעים בהסכמי ההתקשרות של החברה עם קבלנים מבצעים, ובהתאמה על מחירי הדיור. כמו כן, ניסיונות הרגולטור להגדיל את היצע הדירות עשויים להגדיל את הביקוש לעבודות קבלנות, באופן שישפיע על עליית מחירי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים נוכח היצע נמוך והיעדר זמינות של קבלנים מבצעים.

ביום 30 ביוני 2022 פורסם תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, במסגרתו נקבע, בין היתר, כי מחירי רכישת דירות לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי (למעט בשל איחור לפי החוק המקנה את הזכות לריבית פיגורים). עם זאת, צדדים לחוזה מכר רשאים להסכים ביניהם כי עד 40% ממחיר הרכישה יוצמד למדד תשומות הבניה. כמו כן, נקבעו הוראות לעניין פיצוי בגין איחור במסירת דירות, אשר צמצמו באופן מהותי את ההגנות שהוקנו למוכר דירה במקרה של איחור מסירה אשר אינו תלוי בו. בין היתר, צומצמה ההגנה על מוכרי דירות בגין איחור במסירה רק למקרים בהם האיחור נובע ממעשה או מחדל של רוכש הדירה או למקרים של סיכול חוזה המכר בהתאם להוראות הדין הישראלי ("התיקון לחוק המכר").

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה מספר פרויקטים בשלבי ביצוע אשר במסגרתם התמורה שנקבעה בהסכם עם הקבלן המבצע צמודה למדד תשומות הבניה. על כן, לעליה בתשומות הבניה עשויה להיות השפעה שלילית על רווחיותם. מאידך, יצוין כי חלק מהתמורה בחלק מהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה³⁴ צמודה גם היא למדד תשומות הבניה בהתאם לתיקון לחוק המכר, ובכך

³³ יצוין בהקשר זה, כי בחודש ינואר 2025 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 2.6%.
³⁴ מובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה לחברה הסכמי מכר עם דיירים בפרויקטים גת רימון, גליפולי, יד לבנים-המערכה וטור מלכא.

מתמתנת ההשפעה הפוטנציאלית של עליית מחירי חומרי הגלם על רווחיות הפרויקטים. בהקשר זה, יצוין כי לאור ההאטה שחלה בענף הנדל"ן בשנים האחרונות, חל גידול בהיקף הסכמי המכר בהם מעניקה החברה לרוכשי הדירות פטור מהצמדה למדד תשומות הבנייה.

בנוסף לכך, הואיל ובדרך כלל יחידות הדיוור בפרויקטים של החברה נמכרים במחירי מכירה גבוהים מאלו שנקבעו בדוחות האפס שנערכו ביחס אליהם, להערכת החברה השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה אינה צפויה להיות מהותית. על אף האמור לעיל, 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 מהותיים מאוד של החברה המצויים בשלבי תכנון או הקמה ושהינם פרויקטים מהותיים מאוד של החברה ראו בסעיף 6.5 להלן.

יצוין, כי התחדשות מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית (ובפרט לאור מבצע 'שאגת הארי'), עלולה לגרום להאטה כלכלית נוספת בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית בענף הנדל"ן. אמנם אין בידי החברה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש כתוצאה מהמשך המגמה כאמור, אך להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה וכן ניסיונה, עשויים לסייע לה עם השלכות פוטנציאליות של המשך מגמת העלייה בשיעורי המדדים והריבית ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

5.3 תנאי מימון ושוק ההון

5.3.1 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. על כן, ייתכן כי תהליך המימון הבנקאי לחברות מתחום הנדל"ן יתארך ואף יהיה מורכב יותר. יובהר, כי נכון למועד דוח זה, החברה לא נתקלה בקשיים מיוחדים בקבלת אשראי ומימון בהתאם לצרכיה.

5.3.2 בהמשך לאמור בסעיף 5.1 לעיל, יצוין כי הורדת הדירוג ותחזיות הדירוג של מדינת ישראל ושל הבנקים כאמור עלולה להוביל להקשחת מדיניות האשראי של הבנקים ו/או לייקורו.

5.3.3 המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב³⁵

במהלך שנת 2025 חל שיפור בביצועי שוק ההון הישראלי על רקע הימשכות אתגרים גיאופוליטיים ולאחר שהמערכה מול איראן והסכם הפסקת האש עם חמאס חיזקו את אמון המשקיעים בשוק המקומי. מדדי המניות המובילים בבורסה בתל אביב שברו השנה שיאים היסטוריים והציגו תשואות עודפות ביחס לשווקים המובילים בעולם: מדד ת"א-35 זינק בכ-52.9% ומדד ת"א-90 זינק בכ-45.9%, לעומת עליות בשיעורים של כ-17.7% ו-21.5% במדדי S&P 500 ונאסד"ק 100, בהתאמה. במסגרת זו, נרשמו עליות שיעורים במרבית המדדים הענפיים וביניהם במדד ת"א-נדל"ן אשר רשם עלייה של 23.84%. הגיוסים בשוק המניות הסתכמו בסכום של כ-20.5 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-8 מיליארד ש"ח בשנת 2024.

³⁵ לפרטים נוספים, ראו דוח הסקירה השנתית לשנת 2025, שפורסם על-ידי הבורסה לניירות ערך בתל אביב (<https://www.tase.co.il>).

שוק איגרות החוב התאפיין ביציבות יחסית ובעלויות שער. גיוסי הסקטור העסקי בשוק איגרות החוב הסתכמו בסך של כ-165 מיליארד ש"ח, בהשוואה לכ-96.7 מיליארד ש"ח בשנת 2024. גיוסי החוב בשנת 2025 בוצעו בעיקר על ידי הבנקים וחברות הנדל"ן, בדומה למגמה בשנים האחרונות. במסגרת זו, היקף גיוסי החוב של חברות הנדל"ן בשנת 2025 עמד על סך של כ-56.2 מיליארד ש"ח בהשוואה לסך של כ-43.1 מיליארד ש"ח שגויסו בשנת 2024.

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.

5.3.4 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, תחת ההנחות שלא תהיינה העלאות ריבית משמעותיות נוספות ושמלחמת 'חרבות ברזל' (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') לא תימשך תקופה ארוכה ולא תתרחב לגזרות 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.

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

רקע

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת 'חרבות ברזל' במתקפת פתע רצחנית של ארגוני טרור על מדינת ישראל ובפרט על יישובי עוטף עזה במסגרתה נרצחו ונפצעו אלפי ישראלים. בתגובה, הכריזה ממשלת ישראל על כוונתה למוטט את ארגון החמאס ופעלה, בין היתר, לגיוס של מאות אלפי חיילי מילואים. מלחמת 'חרבות ברזל' הינה מלחמה רב-זירתית מול "ציר ההתנגדות" בהובלת איראן ושלוחיה, כאשר במקביל ללחימה ברצועת עזה, איראן עצמה וארגוני טרור נוספים ביצעו פעולות טרור כנגד ישראל.

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 להפסקת אש.

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין ישראל והחמאס. 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, כאשר בחודש בינואר 2026 נכנס לתוקפו השלב השני של ההסכם, אשר צפוי לכלול, בין היתר, את פירוז ארגון הטרור מנשקו.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ישראל וארה"ב במבצע 'שאגת הארי' במסגרתו מותקפים יעדים רבים ברחבי איראן, וזאת בין היתר במטרה להסיר את האיום הקיומי מעל מדינת ישראל. העימות עם איראן הינו עימות אזורי רחב היקף והוא כולל את מעורבותן של מדיניות נוספות מחד גיסא וארגוני טרור נוספים מאידך גיסא. ביום 2 במרץ 2026 התרחבה המערכה גם לגזרת הצפון והיא כוללת ירי מתמשך של ארגון הטרור חיזבאללה, לרבות לעבר מטרות אזרחיות.

יצוין, כי בתגובה למבצע 'שאגת הארי' פועלת איראן לסגירתם של מיצרי הורמוז. סגירת מיצרי הורמוז מהווה איום אסטרטגי מהותי על הכלכלה העולמית הואיל והיא מובילה, בין היתר, לזינוק במחירי האנרגיה ולשיבושים בשרשראות האספקה והשילוח הבינלאומיים.

לאור ההתקפות על מדינת ישראל מצד איראן (ובשלב מאוחר יותר גם מצד ארגון הטרור חיזבאללה), הכריזה הממשלה על מצב מיוחד בשטח מדינת ישראל כולה והוטלו מגבלות משמעותיות על המשק, לרבות הגבלת התקהלויות ופעילויות וסגירת מקומות עבודה.

המלחמה המתמשכת, עלויותיה הגבוהות, ריבוי החזיתות והחששות מפני איומים חמורים נוספים מציבים 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.

השפעת מלחמת חרבות ברזל על החברה

(א) קצב בניית הפרויקטים ומועדי השלמתם

עד למועד פרסום דוח זה, השפעת המלחמה על עבודות ההקמה בפרויקטים של החברה וביניהם פרויקט גליפולי, טור מלכא, גת רימון, הבית הסקוטי ופרויקט וולנברג הייתה מוגבלת הואיל ולמעט השבתה זמנית של העבודות, לא נרשמו עיכובים מהותיים בלוחות הזמנים ובהתאם לכך החברה אינה צופה עיכובים מהותיים בהשלמת עבודות ההקמה של פרויקטי החברה. יודגש, כי נכון למועד פרסום דוח זה, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים.

נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה פעילות הקבלנים המבצעים את הפרויקטים של החברה לא נפגעה באופן מהותי, אם כי היווצרות מחסור בכוח אדם בענף הבנייה עלול להוביל לפגיעה בקצב הקמת הפרויקטים. כמו כן, להערכת החברה המצב הביטחוני עלול להוביל לקשיים בהתקשרויות עם קבלנים מבצעים עבור פרויקטי החברה שהקמתם טרם החלה, בין היתר, עקב הפסקת העסקת עובדים המתגוררים ברצועת עזה, הגבלות על כניסת עובדים המתגוררים ביהודה ושומרון וכן עזיבת עובדים זרים אשר פעלו בענף הבנייה. על מנת להתמודד עם מחסור עתידי בעובדים, פעלה הממשלה להבאתם של אלפי עובדים זרים לעבוד בענף הנדל"ן, אם כי להערכת החברה נכון למועד פרסום דוח זה, פעולותיה כאמור טרם הבשילו לכדי פתרון מספק.

הימשכות מלחמת 'חרבות ברזל' ו/או התרחבות המלחמה לגזרות נוספות עלולה להוביל לעיכוב והתארכות הליכי התכנון והרישוי של הפרויקטים, וכן להתייקרות עלויות הבנייה ופגיעה בזמינות ובאספקה של עובדים וחומרי גלם הנדרשים להקמת הפרויקטים של החברה. בנוסף לכך, הימשכותה המלחמה ו/או התרחבותה כאמור עלולה להאריך את משך הזמן להשלמת עסקאות בהם התקשרה ו/או תתקשר החברה, בין היתר, במקרים בהם השלמת עסקה תלויה בקצב עבודתן של הרשויות המקומיות השונות. נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות וההנחיות מפיקוד העורף.

(ב) קצב שיווק ומכירת דירות

לפרטים, ראו סעיף 5.5 להלן.

(ג) עלויות הקמת פרויקטי החברה

לפרטים, ראו סעיף 5.2.3 לעיל.

(ד) מימון

פעילות החברה ממומנת, בין היתר, באמצעות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי וכן באמצעות חוב שמקורו בשוק ההון. יצוין, כי חברות הקבוצה עומדות בתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכמי המימון והליווי הבנקאי והחוץ

בנקאי בהם התקשרו חברות הקבוצה. לפרטים אודות אגרות החוב סדרות ה'ז' שהנפיקה החברה, ובכלל זה לפרטים אודות עמידת החברה בהוראות שטרי הנאמנות למחזיקי אגרות החוב, ראו סעיף 13 לדוח הדירקטוריון המובא בפרק ב' לדוח זה.

השינוי החד בריבית בנק ישראל במהלך השנים 2022-2023 ופרוץ מלחמת 'חרבות ברזל', הגדילו את אי הוודאות בקשר עם תנאי המימון בכלל ועם צרכי ההון הנדרשים להקמת הפרויקטים של החברה בפרט. בכלל זה, הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות עלולה להוביל להגבלת היקף האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי המועמד לענף הנדל"ן, להתייקרות תנאי המימון וכן לדחייה במועדי העמדת המימון, בין היתר, במקרה של ירידה בהיקף ובקצב המכירות. נוכח האמור לעיל, החברה בוחנת מקורות נוספים למימון הקמת הפרויקטים, בין היתר, בדרך של הכנסת שותפים לפרויקטים השונים של החברה.

לפרטים אודות דירוג האשראי של מדינת ישראל, ראו סעיף 5.1 לעיל. יצוין, כי הורדת דירוג האשראי של ישראל עלולה לגרום לפגיעה בשוק האשראי הישראלי וכן בתנאי ובאפשרויות המימון למגזר העסקי.

על אף השפעות המלחמה על המשק הישראלי, יצוין כי נכון למועד פרסום דוח זה, למלחמה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה. עם זאת, קיים חוסר ודאות בקשר להתחדשות המלחמה, התפתחותה, התרחבותה לגזרות נוספות, היקפה, התמשכותה והשפעותיה, ולפיכך אין ביכולתה של החברה להעריך בשלב זה את השפעתה העתידית של המלחמה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות (לרבות ביחס לעלויות ההקמה של הפרויקטים והכנסות החברה מהם).

יצוין, כי החברה נערכת כל העת להתפתחויות במשק ובפרט להשלכות הגידול באינפלציה, עליית הריבית וכן להשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל על הפעילות במשק הישראלי בכלל ועל פעילותה החברה בפרט. 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. יצוין בהקשר זה, כי במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025, הנפיקה החברה 133,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב המירות (סדרה ז'). לפרטים נוספים אודות השקעות בהון החברה, ראו סעיף 0 לעיל.

כמו כן, החברה ממשיכה לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיה העסקית שלה, לרבות בכל הקשור לשינויים בקצב התקדמות הפרויקטים בייזום ובבניה ולאסטרטגיות ומהלכי השיווק שלה, וזאת לאור ההשלכות האפשריות של המשך המלחמה ו/או התרחבותה על הפעילות הכלל משקית בארץ ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

5.5 שוק הנדל"ן בישראל וקצב מכירות החברה³⁶

בשנים האחרונות נרשמה תנודתיות בקצב מכירת דירות חדשות בשוק הנדל"ן, כאשר החל מחודש אוגוסט 2021 ועד לחודש מרץ 2023 חלה ירידה ממוצעת של 3.8%; החל מחודש אפריל 2023 ועד לחודש מאי 2024 נרשמה עלייה של 3.8% בממוצע לחודש; והחל מחודש יוני 2024 ועד לחודש יוני 2025 נרשמה ירידה נוספת בשיעור של 2.4% בממוצע לחודש. המגמה בחודשים האחרונים הינה מעורבת.

בשנת 2025 נרשמה האטה בשוק הדיור בהשוואה לשנת 2024, כאשר במהלכה נמכרו כ-90,690 דירות, היקף המשקף קיטון של כ-11.9% בהשוואה לשנת 2024. 37.5% מסך הדירות שנמכרו הן דירות חדשות. יצוין בהקשר זה, כי תל אביב נמנית על הערים המובילות במספר הדירות החדשות שנמכרו בשנת 2025. בסוף חודש דצמבר 2025, מספר הדירות החדשות שנותרו למכירה עומד על כ-86,090 דירות.

³⁶ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, דירות בעסקאות נדל"ן – סיכום שנת 2025
<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/pages/2026/%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%91%D7%A2%D7%A1%D7%A7%D7%90%D7%95%D7%AA-%D7%A0%D7%93%D7%9C%D7%9F-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2025.aspx>

החל מחודש ינואר 2025 ועד למועד פרסום הדוח, מכרה החברה 24 יחידות דיור בפרויקטים גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה וגת רימון, וזאת בהשוואה ל-43 יחידות דיור שנמכרו בתקופה המקבילה אשתקד (באותם הפרויקטים).³⁷ יצוין, כי בד בבד עם פעילות שיווק יחידות הדיור בשוק המקומי, פועלת החברה לשיווק ומכירת יחידות דיור לרוכשים מחוץ לישראל. בנוסף לכך, ביום 30 ביוני 2025 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם למכירת כ-1,900 מ"ר עיקרי בפרויקט המיועדים למשרדים, בתמורה לסכום של 52 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

בשנת 2025, היקף המשכנתאות שנלקחו עומד על סכום של כ-105 מיליארד ש"ח, בהשוואה לסכום של כ-93 מיליארד ש"ח בשנת 2024 וכ-71 מיליארד ש"ח בשנת 2023.

על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק 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;

(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,³⁸ אם כי להערכת החברה חשיפה כאמור אינה צפויה להיות מהותית. יובהר, כי נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח נרשמו 3 ביטולים לרכישת יחידות דיור בפרויקטי החברה שהינם בשלבי שיווק (בהיקף כספי כולל של כ-9 מיליון ש"ח, כולל מע"מ).

יצוין, כי בגין העסקאות בהן החברה העניקה הטבה בתנאי התשלום בשנת 2025, קיימת השפעה של רכיב מימון משמעותי בסכום שאינו מהותי לחברה. ראו בהקשר זה ביאור 20 לדוחות המאוחדים.

בדוח היציבות הפיננסית שפרסם בנק ישראל בחודש נובמבר 2024, הודגש החשש מפני אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כאמור לעיל ומפני הצטברות מלאי דירות גמורות שאינן מכורות בידי חברות נדל"ן. כמו כן, ביום 23 במרץ 2025 פרסם המפקח על הבנקים טיוטת הוראת שעה לפיה שיעור הלוואות בולט או בלון בסבסוד קבלן, לא יעלה על 10% מסך הביצועים החודשיים בגין הלוואות למטרת מגורים, וזאת עד לסוף שנת 2026.

להערכת הנהלת החברה, בכפוף לסיום מבצע 'שאגת הארי' וחזרת הפסקת האש, תיתכן התאוששות מתונה בשוק הנדל"ן, אך התאוששות בהיקף מהותי יותר צפויה לאחר ובכפוף להפחתה משמעותית של הריבית במשק (ככל שתתרחש) ונסיבות נוספות. עוד יצוין, כי הצפי לכך שתהיינה בחירות בישראל בשנה הקרובה גם היא מונעת התאוששות מלאה בשוק, הואיל ולמיטב ידיעת החברה בשנת בחירות אנשים נוטים לקנות פחות דירות. כמו כן, בכפוף להתמתנות קצב האינפלציה בישראל, השלכות המלחמה על הכלכלה הישראלית עשויות להוביל להפחתת ריבית בנק ישראל, באופן אשר עשוי להשפיע לחיוב על הפעילות במשק והצמיחה הכלכלית ובכלל זה על ענף הנדל"ן.

³⁷ לפרטים אודות ההאטה שחלה בקצב המכירות בפרויקט יד לבנים-המערכה, ראו סעיף 6.5.6 (ד) להלן.
³⁸ יובהר בהקשר זה כי החברה אינה מבצעת הליך חיתומי לרוכשי יחידות הדיור המקבלים את ההטבה הנ"ל.

עם זאת, יצוין כי הימשכות מבצע 'שאגת הארי' לתקופה ארוכה ו/או התרחבות המלחמה לגזרות נוספות עלולה להוביל לקיטון נוסף בהיקף רכישת הדירות על רקע ההאטה הכלכלית במשק ואי הוודאות הנגזרת מכך ואף לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה הנובעת מקשיים פיננסיים.

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' (ומבצע 'שאגת הארי') אודותיה פורט בסעיף 5.4 לעיל 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 23 להלן.

חלק שלישי - תיאור עסקי התאגיד

6. פעילות נדל"ן יזמי

6.1 מידע כללי על תחום הפעילות

6.1.1 מבנה הפעילות

ככלל, פעילות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל כוללת מספר שלבים כדלקמן: איתור קרקעות ופרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ובדיקת כדאיות לרכישתן או להשקעה בהם בהתאם לזיהוי אזורי ביקוש; רכישת המקרקעין או התקשרות בהסכמי ההתחדשות העירונית עם הדיירים הנוכחיים והשבחת המקרקעין או הפרויקט בדרך של תכנון וקידום פעולות לאישור התכנון אצל הרשויות הרלוונטיות לשם קבלת ההיתרים והרישיונות הדרושים להקמת הפרויקטים במקרקעין; התקשרות עם ספקים ויועצים שונים לביצוע הפרויקט, ובכללם התקשרות עם קבלן בדרך כלל לקבלת שירותי Turn-key במסגרתם מבצע הקבלן את עבודתו כקבלן ראשי בפרויקט, בין לבדו ובין ביחד עם קבלני משנה הכפופים לו, משלב בניית השלד ועד לשלב עבודות הגמר; התקשרות עם גוף מממן למימון הרכישה וההקמה; ומימוש ומכירה של הפרויקט או שטחים בפרויקט.

תחום יזמות הנדל"ן בישראל מושפע הן מהמצב המאקרו כלכלי העולמי והן ברמה המדינית, מהמצב הביטחוני בישראל, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מרמת הביקושים בתחום וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. התחום מאופיין בקשת רחבה של גופים המתכננים, יוזמים, מאתרים ומקימים בניינים למגוון שימושים. חלק מהחברות בענף גם בונות את הפרויקטים וגם משווקות אותם, בעוד חלק מהחברות מתמחות רק באחד משני השלבים העיקריים כאמור. הענף מתאפיין במספר יזמים גדולים, המוציאים אל הפועל פרויקטים גדולים בפריסה ארצית וחשיפה פיננסית גבוהה, לצד יזמים וקבלנים קטנים יותר הפועלים בפריסה מקומית.

החשיפה הפיננסית הגבוהה של תחום הפעילות נובעת בעיקרה משתי סיבות עיקריות:

- א. מדובר בתחום שהינו עתיר הון - כלומר, ההשקעה הראשונית הנדרשת הינה בד"כ מהותית (יצוין, כי תחום ההתחדשות העירונית כמו גם עסקאות קומבינציה מאופיינים בכך שההשקעה המהותית הנדרשת הינה רק עם קבלת היתר בנייה ולא לפני כן).
- ב. היות ומדובר בפרויקטים שהינם על פי רוב ארוכי טווח, הרי שבעת בניית הפרויקטים, קיים חוסר וודאות מובנה באשר להצלחת מכירת הפרויקט באופן שיכסה את כלל העלויות הגבוהות תוך השארת רווח ליזם ואף עלול ליצור חשיפה פיננסית משמעותית. כמו כן, לעיתים, בזמני שפל כלכליים, גופים מממנים מקשיחים את תנאי הענקת האשראי שלהם, כך שנדרש להציג הון עצמי גבוה ומכירות מתקדמות לשם גיוס מימון והוצאת הפרויקטים אל הפועל.

כפי שפורט לעיל, נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת, בין במישרין ובין באמצעות חברות הפרויקט³⁹ (להלן ביחד עם החברה: "**הקבוצה**"), באזורים שונים ברחבי הארץ ובפרט בתל אביב-יפו. עיקר השימושים נשוא הפרויקטים השונים של החברה, הינם מגורים,

³⁹ חברות בנות שהינן בבעלות ובשליטה מלאה של החברה ("**חברות הפרויקט**"), אשר מקבלות שירותי ניהול מהחברה, כאשר בחלק מהפרויקטים ערבה החברה להתחייבויות חברת הפרויקט.

משרדים, מסחר ומלונאות.

6.1.2 מגמות ושינויים בהיקף הפעילות

לפרטים, ראו סעיף 5 לעיל.

6.1.3 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

להלן יפורטו מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי של הקבוצה ואשר עשויים להשפיע עליה באופן מהותי (לפרטים נוספים אודות הרגולציה בתחום ההתחדשות העירונית, הנכלל בתחום זה, ראו סעיף 6.2.5 להלן):

א. הליכי תכנון ובנייה - הקמת פרויקט על קרקע תלויה במצב התכנון והרישוי החל על אותה קרקע. התנאי הראשון לבנייה הוא קיומה של תכנית בנין עיר ("תב"ע") תקפה שאושרה על ידי רשויות התכנון ואשר על פיה ניתן לבנות על הקרקע פרויקט לייעוד המתאים. בהתאם לתב"ע, הקבוצה פועלת מול רשויות התכנון בהכנת התכניות הדרושות לצורך הוצאת היתרי הבנייה והכנת תכניות העבודה האדריכליות הדרושות לצורך ביצוע הבנייה ולצורך הכנת מסמכי המכירה והשיווק, לרבות הכנת המפרט הטכני הדרוש על פי הוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר").

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה") הינו החוק העיקרי המסדיר את פעולתם של מוסדות התכנון והבנייה בישראל, הן ברמה האזורית והן ברמה הארצית, לרבות מוסדות וועדות הערר, הגדרות תכניות המתאר, שימור אתרים, סלילת דרכים, כלל סדרי הרישוי וכיו"ב. בנייה ללא היתר בנייה או אגב סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 255-203 לחוק התכנון והבנייה. הפעילות היזמית מחייבת קבלת אישורים והיתרים בהתאם להוראות חוק זה והתקנות שהוצאו מכוחו. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב, מצריך העסקת בעלי מקצוע שונים (אדריכלים ויועצים בתחום) ולעתים כרוך בהוצאות רבות. התחייבויות שונות בקשר עם קבלת אישורים והיתרים כאמור, עיכובים או דחיות עשויים לעכב את בניית הפרויקטים.

ב. בניית הפרויקטים - הבנייה בישראל כפופה למאות תקני בנייה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על ידי משרד התעשייה והמסחר ומכון התקנים הישראלי. על מנת לקבל היתר בנייה נדרש המבקש להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה. בנוסף, חלות על ביצוע הבניה, הוראות פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), תש"ל-1970, והתקנות אשר הותקנו לפיה.

ג. קבלת אישורי רשויות ופיקוח מצד הרשויות השונות - הקבוצה נדרשת לקבל מהרשויות הרלוונטיות אישורים המהווים תנאי לאכלוס שטחים, לרבות אישור ועדה מקומית, אישור כיבוי אש ואישורים הנוגעים לאיכות הסביבה.

ד. חוקי עזר לאגרות היטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. להגדלת התעריפים כאמור השפעה שלילית על רווחיות הפרויקטים.

ה. רישוי קבלנים - הקבוצה נדרשת להתקשר עם קבלני ביצוע אשר עומדים, על פי הצהרתם, בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969, לפיו

רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כן קובע החוק מהם התנאים לצורך רישום אדם כקבלן מורשה.

ו. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970

בחודש אוקטובר 2025 אושר תיקון לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), אשר ייכנס לתוקף ביום 15 באוקטובר 2026. התקנות החדשות נועדו לשפר את רמת הבטיחות באתרי בניה ולצמצם את הסיכונים לעובדים והמבקרים באתר, בין היתר באמצעות מינוי בעלי תפקידים נוספים בתחום הבטיחות, הרחבת מעגל האחראים לבטיחות באתר, הגברת חובות הדיווח, הטלת אחריות בנושאים מסוימים גם על מזמין העבודה (ולא רק על מבצע הבניה) והרחבת סמכויות מפקח העבודה האזורי. התקנות צפויות להשפיע על כלל הגורמים המעורבים בפרויקטי בניה - יזמים, קבלנים, מנהלי פרויקטים, מהנדסים וחברות ביצוע. בעקבות התקנות החדשות, בין היתר, ייתכן ויידרשו שינויים ארגוניים, מינוי בעלי תפקידים חדשים, עדכון נהלים פנימיים והיערכות מוקדמת להכנת תוכנית בטיחות בהתאם לדרישות התקנות החדשות. על פי התקנות יזמים יידרשו: (א) להיות מעורבים באופן פעיל ומתמשך בנוגע לבטיחות באתר, ניהול סיכונים בטיחות, לרבות הקצאת משאבים, מנגנוני דיווח, פרוטוקולי פיקוח ומערכות בקרה פנימיות לבטיחות העבודה באתר; (ב) שלא לאשר למבצע הבניה להתחיל את עבודות הבניה באתר, אלא אם כן הוכנה תוכנית בטיחות, נחתם הסכם עם מבצע הבניה המפרט את המשאבים שיוקצו ליישום תוכנית הבטיחות והיזם מינה בקר בטיחות בהתאם לתקנות החדשות; (ג) למנות בקר בטיחות אשר יפעל כגורם מקשר בנושאי בטיחות בין היזם למבצע הבניה, יבקר באתר לפחות אחת לשלושה חודשים ובשלבם קריטיים ויערוך דו"חות ביקורת. בקר בטיחות יוודא יישום תוכנית הבטיחות, היענות לסיכונים הבטיחות, הבטחת שימוש באמצעי מיגון לעובדים וקיום הדרכות לעובדים באתר.

יצוין, כי החברה נערכת להתאמת התקשרויותיה עם קבלנים וכן את הנהלים ומנגנוני הפיקוח הפנימיים שלה לדרישות התקנות המעודכנות.

ז. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 - הקבוצה כפופה לחבות תשלום מס שבח במקרה של מכירת נכסים, ומס רכישה, במקרה של רכישת נכסים.

ח. רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") - מרבית שטחי המקרקעין בישראל מצויים בבעלות מדינת ישראל, קק"ל או רשות הפיתוח, באופן שחלקם מוכרים בחכירה ארוכת שנים. על קרקעות אלו חלים הסכמים עם רמ"י. חכירה של מקרקעי רמ"י כרוכה לרוב בתשלומים שוטפים או חד פעמיים, לרבות דמי חכירה ודמי היוון, דמי היתר ודמי הסכמה וכן בהתחייבות לפתח את אזור הפרויקט מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין הצדדים.

חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 מסדיר את סמכויותיה ותפקידה של רשות מקרקעי ישראל לניהול קרקעות המדינה; שיווק הקרקעות; הקצאת הקרקעות למגוון מטרות שונות; שמירת זכויותיהם של בעלי מקרקעין וכיו"ב.

ט. התקשרות עם רוכשים - בהתקשרויותיה עם רוכשי יחידות תהיה הקבוצה כפופה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויותיה לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לרוכשים ולליקויים אפשריים שיתגלו, הפירוט הנדרש בהסכמי הרכישה,

והבטחת כספם של הרוכשים בהתאם לאחת הדרכים המנויות בחקיקה ובכלל אלה שבחוק המכר וחוק מכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ד-1974. לפרטים אודות תיקון 9 לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ראו סעיף 5.2 לעיל.

י. פינוי בינוי

על הליכי פינוי-בינוי חלות מספר הוראות דין וביניהן חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("**חוק הרשות להתחדשות עירונית**"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("**חוק עידוד מיזמים**"), חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017 ("**חוק ארגון עסקאות**"), חוקי מיסוי מקרקעין, חוק התכנון והבניה, חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965 ועוד.

חוק עידוד מיזמים: ככלל, חוק עידוד מיזמים נחקק במטרה להתמודד עם סירובם של דיירים להתפנות במסגרת הסכמי פינוי בינוי באופן אשר עשוי להכשיל עסקאות. החוק קובע, בין היתר, כי הרוב הנדרש לאישור פרויקט פינוי בינוי הינו רוב בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי שבבעלותם 66% לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ. על מנת להתגבר על סירוב לא סביר מצד בעלי דירות להתקשר בהסכם פינוי-בינוי ("**בעל דירה סרבן**"), מקנה חוק עידוד מיזמים לבעלי הדירות שהסכימו להתקשר בהסכם זכות תביעה כנגד בעלי דירות סרבנים בגין הנזקים הנגרמים להם עקב אי הקמת הפרויקט, בהתאם ובכפוף לתנאים הקבועים בו.

יצוין, כי על פי חוק עידוד מיזמים, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף (לרבות מי שאינו צד לעסקה) להחליט על ביטול עסקת פינוי בינוי שנחתמה בהתקיים אחד מאלה: (א) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה או שהיזם לא התקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; (ב) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 1א83 לחוק התכנון והבניה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה⁴⁰. חוק הרשות להתחדשות עירונית: מטרת החוק היא לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי. על פי החוק, מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ("**מנהל הרשות**") יכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה, לפי אחד מהמסלולים האלה: (א) לבקשת רשות מקומית, או מיזמתו בהסכמת רשות מקומית – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ומוצעת לגבי השטח תכנית לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם ("**תכנון ראשוני לפינוי ובינוי**"); (ב) לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ויש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי. יצוין, כי מנהל הרשות רשאי להכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לשם בינוי או לעיבוי בנייה, בהתקיים התנאים הקבועים בחוק,

⁴⁰ הוראות פסקה (ב) לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

גם בלא הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר. עוד נקבע בחוק הרשות להתחדשות עירונית כי קביעת הממונה על פניות הדיירים על ביטול או פקיעה של עסקה תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה, בכפוף להוראות החוק.

חוק ארגון עסקאות: מטרת החוק הינה להתמודד עם תופעה רווחת שבמסגרתה בעלי דירות, אשר חתמו על הסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי עם מארגן, נותרים כבולים להסכם כאמור חרף התעכבותה של העסקה. לפיכך, החוק תוחם את תקופת הכבילה כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידום של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים.

יא. חוקים עיקריים נוספים להם כפופה הפעילות היזמית:

חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975; חוק המהנדסים והאדריכלים, התשי"ח-1958; חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969; חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), תשל"ב-1972; פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961; פקודת הנזיקין (נוסח חדש), תשכ"ח-1968; חוקים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, בין היתר, החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961 והחוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992; וחוק העתיקות, התשל"ח-1978.

6.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בפעילות היזמית הינם כדלקמן: (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת הון עצמי נדרש או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה לאור היקפם הכספי הגדול וכן מסייעת בקבלת תנאי אשראי נוחים; (2) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות ונטילת יוזמה המתבטאת בפיתוח ובנייה של פרויקטים; (3) ביסוס קשרים ענפים בשוק לאיתור עסקאות כדאיות; (4) איכות התכנון והבנייה של הפרויקט ויכולת התמודדות וניסיון בפרויקטים בעלי מורכבות תכנונית גבוהה; (5) צבירת מוניטין ומיצוב עסקי בשוק; (6) איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לנתח ולתכנן באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.

6.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

חסם הכניסה העיקרי כיום הינו הצורך בהון עצמי (למעט בחלק מפרויקטי ההתחדשות העירונית, הקומבינציה והתמורות בהם בגלל אופי ו/או היקפי הפרויקטים הצורך בהון עצמי הינו קטן יותר), איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים המאפשרים פעילות בעלויות מימון נמוכות ובתנאים נוחים. כמו כן, הצורך במוניטין שנצבר ליזם, לידע מקצועי ולניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח ושיווק בתחום הייזום ובהתנהלות מול רשויות התכנון מהווה מחסום כניסה לתחום פעילות הנדל"ן היזמי. מחסום היציאה העיקרי הינו יכולת המימוש והמכירה של פרויקטים גמורים או בשלבי הבניה, אשר נגזרת, בין היתר, ממיקומן של הקרקעות, מצבן התכנוני ותנאי הביקוש וההיצע השוררים בשוק. כמו כן, התחייבויות ארוכות טווח, הן חוזיות והן על פי דין (לרבות מכוח חוק המכר), כלפי רוכשים, בעלי הדירות הקיימות (בפרויקטי תמ"א) ורשויות, אף הן מהוות מחסום יציאה עיקרי.

6.1.6 מבנה התחרות ושינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים אנשים פרטיים, חברות נדל"ן ציבוריות, חברות נדל"ן פרטיות וקבוצות רכישה, העוסקים ביזום, איתור, תכנון והקמה של נכסי נדל"ן, בהיקפים שונים. התחרות קיימת בכל שלבי היזמות, הן בשלבים ההתחלתיים של איתור הקרקעות לבניה ו/או איתור פרויקטים לביצוע תמ"א 38 ופינוי בינוי, והן בשלבים המתקדמים של הקמת הפרויקטים ושיווקם, והיא באה לידי ביטוי במחיר, בתנאי המימון, באיכות הבניה וכיו"ב. התחרות קיימת הן מצד חברות גדולות המבצעות פרויקטים בפריסה ארצית ובהיקף גדול (כגון: "שיכון ובינוי", "אפריקה ישראל", "אזורים", "ישראל קנדה", "אאורה השקעות בע"מ", "קבוצת אקרו בע"מ" וכדומה), הן מצד חברות יזמיות קטנות הפועלות באזורים גיאוגרפיים מסוימים והן מצד שוק הדירות "יד שנייה". מבנה הענף מבוזר מאוד ולהערכת הקבוצה אין בישראל מתחרה יחיד המחזיק בנתח משמעותי בתחום פעילות זה. היקף הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה, נכון למועד זה, אינו מהותי ביחס להיקפי הפרויקטים בתחום, ובהתאם לכך, אין באפשרות החברה לסמן חברה מסוימת המהווה תחרות עיקרית עבורה.

יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות למגורים באזורי ביקוש, קיימת תחרות רבה בענף הבנייה בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי ביקוש ובזכייה במכרזים, לצרכי בנייה, כמו גם באיתור פרויקטים לביצוע התחדשות עירונית.

לעניין הנכסים המניבים של החברה ונכסיה שבעירוב שימושים, למיטב ידיעת החברה, תחום הנדל"ן המניב מתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביחס להשכרת נכסים לאור ריבוי הגורמים הפועלים בענף. על-כן, לא ניתן לזהות גורם אחד אשר הינו מתחרה עיקרי של החברה. למיטב ידיעת החברה, בתחום הנדל"ן המניב בישראל פועלות מתחרות כדוגמת אמות השקעות בע"מ, קבוצת עזריאלי בע"מ, מלישרון בע"מ ואיירפורט סיטי בע"מ. לאור האמור לעיל, ובשל מספרם הרב של המתחרים השונים, החברה אינה יכולה להעריך את חלקה בענף.

החברה נהנית מניסיון רב של בעל השליטה בחברה, בשרשור סופי, בתחום הנדל"ן, הפועל החל משנת 2000 בתחום הנדל"ן היזמי והמניב בצרפת והחל משנת 2005 בשוק הישראלי. השם הטוב והמוניטין שצבר בעל השליטה (בין במישרין ובין באמצעות בעלת השליטה בחברה) בענף הנדל"ן ובמערכת הפיננסית הישראלית, תומכים במעמד החברה ומסייעים לה בתחרות מול השחקנים המובילים בשוק הישראלי.

תחרות סביבתית - סמיכות גיאוגרפית בין פרויקטים המוקמים על ידי הקבוצה לבין פרויקטים אחרים בתחום, יוצרים מימד נוסף של תחרות. לדוגמא, התוצר הסופי של פרויקטים שייעודם מגורים הינו מלאי דירות למכירה אשר עומדות בתחרות מול מלאי שוק הדירות למכירה בסמיכות גיאוגרפית לפרויקטים של החברה. בנוסף, פרויקטים של תמ"א 38 מצויים באזורים בהם אושרה התחדשות עירונית, ולפיכך לצד פרויקטים של החברה מצויים פרויקטים נוספים.

כמו כן, עשויים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים לבחון אפשרות של רכישת דירה "יד שנייה" ושיפוצה באופן פרטי חלף רכישת דירה חדשה.

יצוין, כי על מנת להתמודד בצורה יעילה עם מתחרים קיימים או פוטנציאליים, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים, הן בהיבט מיקומם והן בהיבט כדאיותם

עבור לקוחותיה הפוטנציאליים. כמו כן, יצוין כי החברה פועלת לשיווק יחידות דיור בפרויקטיה גם מחוץ לישראל באופן המרחיב את שוק הרוכשים הפתוח בפניה.

6.1.7 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

את פעילותה היזמית מבצעת הקבוצה באמצעות קבלנים חיצוניים וספקי שירות נוספים, כאשר ההתקשרויות המהותיות עם הקבלנים המבצעים את עבודות הבנייה בפרויקטים הינן באמצעות הסכמים פאושליים ו/או באמצעות כתבי כמויות. למועד הדוח, התקשרה החברה עם קבלנים מבצעים ביחס לפרויקטים גת רימון וחסן עראפה (לביצוע עבודות החפירה והדיפון) וכן טור מלכא אודותיהם יפורט בסעיפים 6.2.1 ו-6.2.7.3 (א) ו-(ב) להלן, בהתאמה.

לפרטים נוספים אודות ההתקשרויות החברה עם קבלנים מבצעים, ראו סעיף 6.3.5 להלן.

6.1.8 מדיניות רכישת נכסים ומימון פרויקטים

מדיניות החברה ברכישת נכסים הינה איתור נכסים אטרקטיביים לחברה (לרבות אייקוני נדל"ן בעלי נוכחות אדריכלית בולטת) ו/או עתודות קרקע, אשר הינן זמינות לבנייה ובעלות תב"ע בתוקף.

בתהליך איתור הקרקעות ביזמות בנייה למגורים, החברה תרה אחר קרקעות עם זכויות בנייה ליחיד רבות ככל הניתן המאפשרות חלוקה נכונה של תקורות הפרויקט על פני יחידות הדיור בפרויקט, אשר תענינה על הצורך בפיזור הגאוגרפי של הפרויקטים השונים. במסגרת זו החברה מגישה לעיתים, במהלך העסקים הרגיל, הצעות במכרזים ומעמידה ערבויות בנקאיות, כנדרש במכרזים אלו.

החברה שמה דגש על איתור קרקעות עם תב"ע תקפה המאפשרת תכנון ובניית יחיד בתקציב שפונה לקהל יעד רחב ככל שניתן.

בנוסף, החברה מעדיפה להתקשר בהסכמים בהם היא נדרשת להעמיד את מירב ההון העצמי בסמוך ככל הניתן למועד קבלת היתרי הבנייה והבנייה עצמה, ובכלל זאת עסקאות קומבינציה, תמ"א 38 ועסקאות פינוי בינוי.

כמו כן, החברה בוחנת ביצוע השקעות בנדל"ן מניב. ככלל, השקעות בתחום זה יעשו כאשר קיימים אינדיקטורים המצביעים על פוטנציאל השבחה ממשי של הנכסים, אשר עתיד לשפר משמעותית את תשואת הנכס, דוגמת זכויות בנייה נוספות בלתי מנוצלות לנכס.

מימון הפרויקטים צפוי להתבצע מהון עצמי, גיוס חוב וליווי בנקאי, כמקובל.

6.1.9 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

בשנים 2023-2025 לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה, למעט גידול בהיקף ייזום הפרויקטים של החברה וכן התקדמות החברה בהליכי התכנון והרישוי של הפרויקטים.

6.2 תיאור הפרויקטים/הנכסים של הקבוצה בפעילות הנדל"ן היזמי

להלן יובאו פרטים אודות הפרויקטים של החברה בפעילות הנדל"ן היזמי ליום 31 בדצמבר 2025 :

6.2.1 פרויקט גת רימון – הרכיב היזמי (מגורים ומסחר, מחצית מרכיב המלונאות ו-30%

מהשרדים)

חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") פועלת להקמת מגדל המשלב מגורים ותעסוקה, על גבי מקרקעין בשטח של כ-2,572 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון בתל אביב, הידועים כגוש 7283 חלקה 43.

נכון למועד פרסום דוח זה, התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט בהתאם לתב"ע הקיימת בקשר עם הפרויקט (שאינה תב"ע בית רומנו-גת רימון, כהגדרתה להלן),⁴¹ הושלמו עבודות החפירה, הדיפון והביסוס בפרויקט והחברה צפויה להתחיל בעבודות הקמת שלד הבניין והמרתפים. בהקשר זה, יצוין כי תהליך קבלת היתר הבניה המלא לפרויקט מצוי בשלב חישוב האגרות והיטלים.

לפרטים אודות סיווג חלק הפרויקט המיועד למסחר, מחצית מהזכויות המיועדות למלונאות ו-30% מהזכויות המיועדות למשרדים כמלאי חלף סיווגם כנדל"ן להשקעה (בנוסף לחלק הפרויקט המיועד למגורים המסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי), ראו ביאור 7א לדוחות הכספיים המאוחדים.

כמו כן, לפרטים אודות סיווג חלק החברה ביתר שטחי המלונאות כרכוש קבוע הנמדד הערכה מחדש, ראו ביאור 9ב לדוחות הכספיים המאוחדים.

התקדמות המכירות בפרויקט

נכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 22 יחידות דיור בפרויקט וכן שטחי מלונאות ומסחר במסגרת התקשרות חברת הפרויקט עם פתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון במסגרת הפרויקט כאמור סעיף זה להלן. בנוסף לכך, ביום 30 ביוני 2025 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם למכירת כ-1,900 מ"ר עיקרי בפרויקט המיועדים למשרדים, בתמורה לסכום של 52 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 ביולי 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.⁴²

תב"ע בית רומנו-גת רימון

בהמשך לקבלת המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב מיום 9 באוגוסט 2023 להפקדה של תכנית בניין עיר (תא/מק/5227)⁴³, ביום 18 בנובמבר 2025 אישרה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב, פה אחד, הפקדת תב"ע למתן תוקף, לפיה ירוכזו כל שטחי הציבור ממתחם גת רימון בפרויקט בית רומנו, אשר יעבור לבעלות עיריית תל אביב ויהפוך למבנה ציבורי, ומאידך זכויות הבניה למגורים יועברו מפרויקט בית רומנו לפרויקטים גת רימון ובית ברין ויתווספו זכויות לתעסוקה בפרויקט חסן עראפה במסגרתם בכוונת החברה להקים שלושה מגדלים בני 40 קומות, כל אחד ("תב"ע בית רומנו-גת רימון"), והכל כפי שיתואר להלן:

⁴¹ ראו דיווח מיידי מיום 4 בדצמבר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא: 2024-01-622038).

⁴² אסמכתא: 2025-01-047749.

⁴³ ראו בהקשר זה גם דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 1 באוגוסט 2023 ו-9 באוגוסט 2023 (אסמכתאות: 2023-01-088299 ו-2023-01-091839, בהתאמה).

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

(ב) 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 לדיוור 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- 25,500 מ"ר משרדים וכ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר.

(ג) 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 67 יחידות דיור (חלק החברה 37 יחידות דיור, מתוכן 18 יחידות דיור המיועדות לדיוור בר השגה).

יובהר, כי החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, כפופה לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה (ללא הבדלים מהותיים ממסמכי התוכנית שהוגשו לוועדה), וזאת בתוך כשבוע חודשים ממועד אישור הוועדה המחוזית כאמור לעיל. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.⁴⁴

המידע המפורט לעיל ביחס לתב"ע בית רומנו-גת רימון, להקמת הפרויקטים, היקף הזכויות בהם ומספר יחידות הדיור, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, והיא מותנית, בין היתר, בקבלת כל האישורים הנדרשים לצורך יישום תכנית החברה בקשר עם הפרויקטים. יובהר, כי מידע זה עשוי שלא להתממש או להתממש באופן שונה מתחזיות החברה האמורות לעיל.

עסקת להקמתו וניהולו של מלון על גבי הפרויקט

בתחילת שנת 2022 התקשרה חברת הפרויקט עם חברת מלונות פתאל בע"מ ("פתאל"), אשר נכון למועד דוח זה הינה בעלת עניין בחברה, בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת). יצוין, כי התנאים לכניסת העסקה לתוקף התקיימו.

במסגרתו זו, התקשרו בצדדים בהסכם מכר אשר עיקריו הינם כדלקמן ("הסכם המכר"), לפיו, חברת הפרויקט תמכור לפתאל מחצית מזכויותיה (במושע): (א) במלון שיוקם כחלק מהפרויקט ויכלול כ-220 חדרים (בנוי ברמת מעטפת) בשטח צפוי של כ-12,000 מ"ר (ברוטו); ו-(ב) בשטחי מסחר בפרויקט בהיקף של כ-90 מ"ר (ברוטו) וחניות, וזאת בתמורה

⁴⁴ אסמכתא: 2025-01-089114.

לסכום של כ-80 מיליון ש"ח⁴⁵ בתוספת הצמדה (בחלק למדד המחירים לצרכן ובחלקה למדד תשומות הבניה) ומע"מ כדין אשר ישולם בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם. נכון למועד פרסום דוח זה, התמורה הכוללת מוערכת בסך של כ-93 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכה שולמו למועד פרסום הדוח סך של כ-6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, שעניינו הסדרת תפעול וניהול המלון ושטחי המסחר על-ידי פתאל כתברת הניהול ("הסכם הניהול") אשר עיקריו הינם כדלקמן:

(א) חברת הניהול תנהל את המלון לתקופה של 15 שנים.
(ב) בתמורה לשירותי הניהול, ישלמו הצדדים לחברת הניהול דמי ניהול בסכום השווה ל-3% מהמחזור הכולל וכן דמי תמריץ בשיעור של 10% מהרווח התפעולי (כהגדרת מונחים אלו בהסכם הניהול) בכל שנת כספים.
(ג) במהלך תקופת הניהול, הצדדים יהיו זכאים לתשואה מינימלית שנתית השווה לשיעור של 5.9% מעלויות הקמת המלון (עד לתקרה שנתית שנקבעה בהסכם) ("התשואה המינימאלית") וכן יהיו זכאים לרווח התפעולי של המלון (לאחר הפחתת דמי הניהול ודמי התמריץ והתשואה המינימלית). יודגש, כי חברת הניהול התחייבה לשלם לצדדים ממקורותיה ככל שהרווח התפעולי, על בסיס תחשיב ממוצע רב שנתי, לא יספיק לתשלום התשואה המינימאלית לצדדים.

כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף, בין היתר, לשם הסדרת ענייני המלון והפעולות הנדרשות לצורך ניהולו, תפעולו ומימונו ("הסכם השיתוף") אשר עיקריו הינם כדלקמן:

(א) ככלל, לכל אחד מהצדדים מיוחסת מחצית מהזכויות ומהחובות בקשר עם המלון, ובכלל זה בתקבולים ובהוצאות (לרבות היטלי השבחה, ככל שיוטלו), למעט כמפורט בהסכם (יובהר, כי עלויות הבניה יחולו על חברת הפרויקט).
(ב) החלטות ביחס למלון תתקבלנה באמצעות ועדת היגוי שתורכב מ-4 חברים, כאשר כל החזקה ב-25% תקנה זכות למינוי נציג. ככלל, החלטותיה של ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד.

(ג) הוסדרה בהסכם מערכת היחסים בין הצדדים, בכל הקשור לביצוע עבודות הגמר של המלון ומימונו וכן הוטלו מגבלות על העברת זכויות והתחייבויות הצדדים.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26 בינואר 2022 ו-16 בפברואר 2022.⁴⁶

פרטים נוספים אודות הפרויקט

לפרטים נוספים אודות הרכיב היזמי בפרויקט, ראו בסעיף 6.5.1 להלן. לפרטים אודות חלק הפרויקט שמסווג כנדל"ן להשקעה וכרכוש קבוע ראו סעיפים 7.2.2 להלן ו-11.2 להלן.

⁴⁵ כתלות בהיקף שטח המלון ושטחי המסחר שיאושרו במסגרת היתר הבניה.
⁴⁶ מספרי אסמכתאות: 011689-01-2022 ו-018997-01-2022, בהתאמה.

6.2.2 עסקת קומבינציה – פרויקט חסן עראפה (רכיב המגורים)⁴⁷

ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברה בת, בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה או לבעל השליטה בה (בסעיף זה: "הבעלים"), בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ-2,070 מ"ר במתחם חסן עראפה בתל אביב שברחוב בגין 64, תל אביב (הידועים כגוש 7077 חלקה 87), לשם הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים (בסעיף זה: "המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה), לפיו ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין⁴⁸ (בסעיף זה: "הממכר"), זאת בתמורה להקמתו וביצועו של הפרויקט על פי הוראות ההסכם. חלק החברה בפרויקט הינו 60% מהזכויות המיועדות למשרדים (11,112 מ"ר) ולדיוור בר השגה (1,252 מ"ר) ו-50% מהזכויות המיועדות למגורים ולמסחר (כ-2,107 מ"ר למגורים וכ-190 מ"ר למסחר).⁴⁹

נכון למועד פרסום הדוח, החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. לפרטים אודות תב"ע בית רומנו-גת רימון לפיה עשויות להתווסף זכויות בניה לפרויקט, ראו סעיף 6.2.1 לעיל. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 6.5.4 להלן. יצוין, כי ביום 23 במרץ 2026 חתמה החברה על הסכם לרכישת כ-9.67% מזכויות הבעלות במקרקעין בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח, וזאת על מנת לאפשר על תוספת הזכויות מכח תב"ע גת רימון-בית רומנו, ככל שתיכנס לתוקף.

6.2.3 פרויקט בית רומנו

מקרקעין בבעלותה של חברה בת בהחזקתה ובשליטתה המלאה של החברה בשטח של כ-3,000 מ"ר, הידועים כחלקה 9 בגוש 7421 שברחוב דרך יפו 9, תל אביב ('בית רומנו'), על גביהם בנוי מבנה המשמש למסחר וכולל זכויות בניה של כ-12,000 מ"ר. נכון למועד פרסום דוח זה, פועלת החברה להשלמת התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה לעניין תב"ע בית רומנו-גת רימון כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל, כך שבית רומנו יועבר לבעלות עיריית תל אביב. יצוין, כי החל מדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, מסווג בית רומנו במלואו כמלאי מקרקעין. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.5.2 להלן.

6.2.4 מתחם גבולות

התקשרות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") בהסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת הזכויות במקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר⁵⁰ הידועים כחלקות 39 ו-173 בגוש 7083, המצויים בשכונת פלורנטיין בתל אביב, לשם הקמת פרויקט שייעודו מגורים אשר יכלול כ-199 יחידות דיור וכן שטחי מסחר אשר יתוכנן, יוקם וישווק על ידי חברת הפרויקט ועל חשבונה. במסגרת ההסכם נקבע, כי מלוא זכויות

⁴⁷ ראו גם דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2017 (2017-01-058803).

⁴⁸ יובהר, כי העברת הבעלות בממכר תבוצע כנגד מסירת יחידות הבעלים בפרויקט לבעלים על פי הוראות ההסכם ועד אז תהא חברת הפרויקט ברת רשות בלבד במקרקעין.

⁴⁹ היקף הזכויות המוצג הינו בהתבסס על תכנית מתאר מקומית תא/5000 אשר אושרה ביום 22 בדצמבר 2016 ובהתאם לתכנית בניין עיר אשר אושרה למתן לתוקף ביום 16 במרץ 2022, לפיה, זכויות הבנייה בפרויקט הינן כדלקמן: (א) כ-18,900 מ"ר המיועדים למשרדים ולמסחר; (ב) כ-6,300 מ"ר המיועדים למגורים וכוללים זכויות לדיוור בר השגה; (ג) כ-1,296 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

⁵⁰ על גבי המקרקעין בנוי כיום מבנה תעשייה בן 3 קומות וגלריה, מעל מרתף בשטח של כ-547 מ"ר וחלקם משמש כחניון. נכון למועד פרסום דוח זה, המקרקעין מושכרים הן בשכירות חופשית והן לדיירים מוגנים ופינויים הינו באחריות ועל חשבון המוכרים. יצוין, כי המוכרים זכאים לדמי השכירות שינבעו מהסכמי השכירות, גם לאחר חתימתם על ההסכם.

הבעלות במקרקעין יועברו לחברת הפרויקט, בתמורה לשיעור של 54% מסך התקבולים בפרויקט (בתוספת מע"מ) (המוכרים יישאו בתשלום היטלי השבחה, פיתוח ומס שבח).⁵¹ בהתאם להוראות ההסכם, סכום של עד כ-140 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) יועמד למוכרים על ידי חברת הפרויקט כמקדמות על חשבון התמורה, לרבות באמצעות הסבת הלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף 6.5.7(ז) להלן. יצוין, כי חברת הפרויקט הגיעה להסכמות עם המוכרים לפיהן הסבת הלוואה תידחה לכל המאוחר עד למועד חתימת חברת הפרויקט על הסכם ליווי ביחס לפרויקט.

נכון למועד פרסום דוח זה, התקבל היתר חפירה ודיפון וכן התקבלה החלטת ועדה למתן היתר הבניה המלא, והחברה פועלת להשלמת התנאים לקבלתו. כמו כן, החברה החלה בשיווק הפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 6.5.7 להלן וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 13 באוגוסט 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.⁵²

6.2.5 אשדוד על הים

התקשרות חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ולבעל השליטה בה ("**המוכר**"), בהסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בשטח של 1,121 מ"ר המהווים חלק בלתי מסוים (במושע) ממקרקעין בשטח כולל של 536,434⁵³ ("**המקרקעין**") המצויים בפינת שדרות מונטיפיורי ושדרות תל חי, באשדוד, אליהם צמודות זכויות בניה למגורים בהיקף של כ-11,000 מ"ר עילי⁵⁴ ("**הממכר**" ו-"**ההסכם**", בהתאמה).

בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור ("**הפרויקט**"). בד בבד עם הקמת הפרויקט צפויה המוכרת להקים על גבי המקרקעין מלון, שטחי מסחר וכן מתוכנן חניון משותף אשר צפוי לשמש את הפרויקט ("**המבנים הנוספים**").

הקמתם של הפרויקט והמבנים הנוספים תבוצע במקביל ובכוונת הצדדים להתקשר עם אותו קבלן מבצע וגורם מממן⁵⁵ בקשר עם הקמתם. בהתאם לכך, בד בבד עם חתימת ההסכם התקשרו הצדדים בהסכם בניה המסדיר את היחסים ביניהם בכל הקשור לעבודות ההקמה כאמור ("**ההסכם 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.⁵⁶

התמורה בגין המקרקעין הינה בסך כולל של 131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("**התמורה**")⁵⁷, מתוכם שולמו נכון למועד פרסום דוח זה 10 מיליון ש"ח, והיתרה תשולם

⁵¹ עם זאת, ביחס לזכויות בניה נוספות (ככל שתאושרנה) מעבר לזכויות הבנייה הנוכחיות, יהיו זכאים המוכרים לשיעור של 50% מתקבולי הפרויקט.

⁵² מס' אסמכתא: 2023-01-092859.

⁵³ הידועים כחלק מגוש 2649, חלקה 5.

⁵⁴ יצוין כי לא קיימים מבנים על גבי המקרקעין.

⁵⁵ ההתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט הינה באחריות המוכרת.

⁵⁶ במקרה של מחלוקת בין הצדדים, נקבע מנגנון Dead Lock המאפשר פתרון של המחלוקת באמצעות צד שלישי.

⁵⁷ חברת הפרויקט תישא במס הרכישה וכן בכל המיסים העירוניים החל ממועד קבלת החזקה בממכר ובהיטלי הפיתוח והאגרות הקשורות לממכר.

בתנאים ובמועדים כדלקמן: (א) 60 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים ממועד התקיימות התנאי המתלה, באמצעות הסבת הלוואה קיימת ביחס למקרקעין מהמוכרת לחברת הפרויקט (נכון למועד פרסום הדוח, ההלוואה טרם הוסבה)⁵⁸; (ב) 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 שיחתם בקשר עם הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, התקיים התנאי המתלה שנקבע בהסכם, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט והחברה נערכת להתחלת עבודות החפירה והדיפון. יצוין, כי בחודש מרץ 2026 התקשרה חברה בת של החברה בהסכם לביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 6.5.8 להלן וכן דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 6 באוגוסט 2025 ו-16 באוקטובר 2025,⁵⁹ הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

6.2.6 שדות ירושלים חולון

הסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ולבעלי השליטה בה,⁶⁰ בקשר עם המקרקעין המצויים ברחוב שד' ירושלים 139-141, חולון⁶¹ בשטח של 3.6 דונם ("הבעלים" ו-"המקרקעין", בהתאמה) לצורך ייזום, תכנון ובניית פרויקט בהיקף של 42,000 מ"ר המיועד למגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן עפ"י תב"ע חדשה שתוגש על ידה ("ההסכם", "התב"ע החדשה" ו-"הפרויקט" בהתאמה).

בתמורה להקמת הפרויקט ימכרו הבעלים לחברת הפרויקט חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין, כך שחלק חברת הפרויקט בפרויקט יעמוד על 75% משטחי המגורים,⁶² 70% משטחי המסחר, 63% משטחי המשרדים ו-72% מהשטחים המיועדים לדיור מוגן.⁶³ על אף האמור לעיל, ככל שרווחיות חברת הפרויקט תעלה על 16%, יחולק הרווח העודף בין הצדדים באופן שווה.⁶⁴

ההסכם כפוף להתקיימות התנאים המתלים הבאים: (א) חתימת כל יתר בעלי הזכויות במקרקעין על הסכם⁶⁵ לצורך הסדרת חוביותיהם והתחייבויותיהם כלפי חברת הפרויקט; (ב) מתן תוקף לתב"ע החדשה בתוך 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם ולארכות שנקבעו בו.

נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקיימו התנאים המתלים וחברת הפרויקט פועלת לאישור התב"ע החדשה כאמור.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2025,⁶⁶ הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

⁵⁸ ההלוואה הינה ביחס לכל המקרקעין ונכון למועד דוח זה הינה בסך של כ-60 מיליון ש"ח. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור הפריים + 0.4% והיא מובטחת בשעבוד ראשון על המקרקעין. יובהר, כי ככל שלא תתקבל הסכמת המלווה להסבת ההלוואה, המוכרת תהיה אחראית להתקשר בהסכם הלוואה חלופי. בנוסף, יצוין כי ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם, המוכרת תישא בתשלום ריבית והוצאות ההלוואה עד לקבלת היתר.

⁵⁹ אסמכתאות: 2025-01-058296 ו-2025-01-076168, בהתאמה.

⁶⁰ הצדדים השלישיים הינם בעלים והזכאים להירשם כבעלים בכ- 70% בחלקה 10 (כהגדרתה להלן) והם התקשרו עם יתר הבעלים במקרקעין בהסכמי קומבינציה (יתר הבעלים במקרקעין יקראו: "יתר בעלי הזכויות").

⁶¹ הידועים כגוש 6803, חלקות 10-11 וגם כרח' הכישור 61-63, חולון (כל חלקה לחוד להלן: "חלקה 10" ו-"חלקה 11").

⁶² במקרה שבו במסגרת התב"ע החדשה יאושרו זכויות בניה למגורים בהיקף העולה על 20% מכלל זכויות הבניה בפרויקט, חלק חברת הפרויקט בזכויות הבניה למגורים העולות על 20% כאמור יעמוד על 40%.

⁶³ יצוין, כי לבעלים הוקנתה הזכות להמיר את חלקם בשטחי המגורים בפרויקט לשטחי דיור מוגן, בהתאם ליחס המרה שייקבע על ידי שמאי, ובלבד שחלקם בשטחי הדיור המוגן לא יעלה על 50%.

⁶⁴ מנגנון זה לא יחול ככל שבמסגרת התב"ע החדשה יאושרו זכויות בניה למגורים בהיקף העולה על 20%.

⁶⁵ בתוך 90 ימים ממועד אישור הנוסח ע"י ב"כ חברת הפרויקט וב"כ הבעלים אשר יאושר עד 45 ימים ממועד חתימת ההסכם.

⁶⁶ אסמכתא: 2025-01-031593.

במסגרת תחום פעילות הנדל"ן היזמי, מקדמת הקבוצה ייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית. ככלל, במסגרת פרויקטים אלו חותם היזם על הסכם עם בעלי הזכויות בקרקע לפיו יקים היזם על חשבונו פרויקט למגורים ובתמורה יהיה זכאי לקבלת הזכויות ביחידות דיור נוספות שייבנו על גבי הקרקע. במטרה לעודד יזמים ובעלי דירות להוציא לפועל פרויקטי התחדשות עירונית ובהכירה את התועלות הגלומות בתהליכי ההתחדשות העירונית, מציעה המדינה הטבות והקלות במסגרת מספר מסלולים לביצוע מיזמים כאמור. מסלולי ההתחדשות העירונית מעוגנים בחקיקה, בתכניות מתאר ובהחלטות ממשלה והעיקריים שבהם הם פרויקטים של התחדשות בניינית ופרויקטים של פינוי בינוי במסלול מיסוי ובמסלול רשויות מקומיות. בנוסף לכך, מקדמת הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית תכניות מתאר להתחדשות עירונית לרובעים ולשכונות וכן תוכניות כלל עירוניות. לאור מורכבותם, פרויקטי התחדשות עירונית הינם ממושכים יותר.

6.2.7.1 **פרויקטי פינוי בינוי**

על פי רוב, פרויקטי פינוי בינוי מתייחסים למתחמים שלמים הכוללים מספר מבנים ושטחים ציבוריים. הקמת הפרויקט תעשה לאחר הכנה ואישור של תכנית מפורטת לפיה יתווספו זכויות בניה ועל פיה יוצאו היתרי בניה.

6.2.7.2 **התחדשות בניינית**

במסגרת מסלול התחדשות בניינית מבוצעים פרויקטים על גבי בניינים בודדים, וזאת, בשונה מפרויקטי פינוי-בינוי המבוצעים בדרך כלל במתחמים גדולים יותר אשר היקפם עשוי לעמוד על מאות יחידות דיור. התחדשות בניינית עשויה להתבצע, בין היתר, באמצעות תכנית תמ"א 38 ובאמצעות 'חלופת שקד'.

תמ"א 38 – כללי

תמ"א 38 נועדה לעודד חיזוקם של מבנים אשר נבנו קודם ליום 1 בינואר 1980 שלא בהתאם לתקן 413, וזאת על מנת לשפר את עמידותם בפני רעידות אדמה. תמ"א 38 קובעת הוראות למתן היתרי בנייה לצורך חיזוק המבנים בלבד, בין באמצעות חיזוק המבנה הקיים ובין באמצעות הריסתו ובנייתו מחדש תוך הוספת דירות. הפרויקטים בתחום זה מחולקים לשני סוגים עיקריים: (א) תמ"א 1, במסגרתה מחוזק ומשופץ המבנה הקיים ואילו מתווספות יחידות מגורים אותן מקבל היזם לצורך מכירתן ומורחבות יחידות הדיור של הדיירים הקיימים במגוון דרכים לרבות הוספת ממ"ד, מרפסות, מעליות, חניות ומחסנים; (ב) תמ"א 2, במסגרתה נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור אותן יקבל היזם, כאשר הדיירים הקיימים מקבלים את הזכויות שהיו להם קודם הריסת המבנה בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם להסכמים שנחתמים עימם ובכפוף לקבלת היתרי בנייה.

ככלל, ביום 1 באוקטובר 2023 פקעה תוכנית תמ"א 38, זאת למעט בוועדות המקומיות אשר עמדו בתנאי המועצה הארצית לתכנון ובניה. במרחבי תכנון בהם נרשמה עמידה בתנאים כאמור, תחול התמ"א עד ליום 18 במאי 2026 או עד מועד

אישור תכנית מחליפה, לפי המוקדם. יובהר, כי ביחס לכלל פרויקטי תמ"א 38 בהם התקשרה החברה, הוגשו בקשות לקבלת היתר, ונוכח כך להערכת החברה, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול על פרויקטים אלו.

תכנית לרישוי מהיר – "חלופת שקד"

במסגרת תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבניה נקבעו, בין היתר, הסדרים לקידום חיזוק מבנים כחלופה לתמ"א 38. על-פי הוראות התיקון לחוק, הורחבו סמכויותיהן של הוועדות המקומיות לאישור תוכניות תוך הוספת זכויות בניה. כמו כן, נקבע מסלול לרישוי מהיר אשר יאפשר לייעל את תהליך מימוש התוכניות כאמור.

6.2.7.3 נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התקשרה החברה ב-6 הסכמים לבצוע פרויקטי

התחדשות עירונית (בהם הושג הרוב הדרוש) אשר תנאיהם העיקריים יפורטו

להלן:

(א) פרויקט טור מלכא – פרויקט תמ"א 38/2⁶⁸

פרויקט בהקמה על גבי מקרקעין בשטח של כ-1,600 מ"ר המצויים ברחוב טור מלכא שבשכונת יד אליהו בתל אביב (הידועים גם כגוש 6134 חלקה 219), במסגרתו נהרס מבנה בן 4 קומות שכלל 24 יחידות דיור ומוקם בניין מגורים אשר צפוי לכלול 59 יחידות דיור, מתוכן 24 יחידות ייוחדו לבעלי הזכויות במבנה שנהרס ויתר יחידות הדיור (35) ייוחדו לחברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בסעיף זה: "**חברת הפרויקט**").

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה בעבודות ההקמה של הפרויקט ונמכרו 13 יחידות דיור בפרויקט.

(ב) פרויקט גליפולי – פרויקט תמ"א 38/2⁶⁹

פרויקט שהוקם על גבי מקרקעין בשטח של כ-1,530 מ"ר ברחוב גליפולי שבשכונת יד אליהו בתל אביב (הידוע גם כגוש 6134 חלקה 583), במסגרתו נהרס מבנה בן 4 קומות שכלל 16 יחידות דיור, והושלמה הקמתו של בניין מגורים הכולל 43 יחידות דיור, מתוכן 16 יחידות ייוחדו לבעלי הזכויות במבנה שנהרס ויתר יחידות הדיור (27) ייוחדו לחברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה.

נכון למועד פרסום דוח זה, התקבלה תעודת גמר (טופס 4) לפרויקט והושלמה מסירת הדירות לבעלי הקרקע וכן כלל הדירות המכורות לרוכשים.

(ג) פרויקט יד לבנים-המערכה – פרויקט תמ"א 38/2⁷⁰

פרויקט אשר יוקם על גבי מקרקעין בשטח כולל של כ-3,665 מ"ר ברחובות יד לבנים והמערכה בתל אביב (הידוע גם כגוש 6133, חלקות 751 ו-752, בהתאמה), במסגרתו ייהרסו שני מבנים בני 3 קומות הכוללים 18 יחידות דיור, כל אחד, ובמקומם יוקמו 4 בנייני מגורים אשר צפויים לכלול 92 יחידות דיור, מתוכן 36 יחידות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניינים שיהרסו ויתר יחידות

⁶⁸ לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה מיום 19 בפברואר 2015 (אסמכתא: 2015-01-034963).

⁶⁹ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2015 (אסמכתא: 2015-01-086295).

⁷⁰ לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 8 בנובמבר 2015 ו-25 בדצמבר 2018 (אסמכתאות: 2015-01-150762 ו-2018-01-126423, בהתאמה).

הדיוור (56) ייוחדו לחברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט").

לפרטים אודות הליכים משפטיים שמנהלת החברה כנגד עיריית תל אביב והוועדה המקומית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו ביחס להיתרי הבניה בפרויקט, ראו ביאור 15 בדוחות הכספיים המאוחדים. בחודש ינואר 2026 ניתנה הודעה לדיירים הקיימים בפרויקט לפנות את המקרקעין, והחברה מתכננת להתחיל בהקמת הפרויקט במהלך הרבעון השני של שנת 2026. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו בפרויקט 20 יחידות דיור.

(ד) פרויקט קק"ל – פרויקט פינני בינוי במסלול מיסוי⁷¹

פרויקט אשר יוקם על גבי מקרקעין בשטח של כ-6,000 מ"ר ברחוב קק"ל מספר 11, 11א', 13, 13א' ו-13ב' בבית ים (הידועים כחלקות 78-79, 80, 82 ו-84, בגוש 7133) במסגרתו ייהרסו חמישה בניינים בני 2-3 קומות כל אחד, ובמקומם יתוכנן ויוקם פרויקט מגורים (בשילוב מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-1,600 וכ-4,000, בהתאמה) אשר צפוי לכלול, כ-330 יחידות דיור, מתוכן ייוחדו 83 דירות לבעלי המקרקעין ויתר יחידות הדיוור (כ-247) ייוחדו לחברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין.

(ה) פרויקט דרך השלום – פרויקט תמ"א 38/2⁷²

פרויקט אשר יוקם על גבי מקרקעין בשטח של כ-2,500 מ"ר ברחוב דרך השלום 24, תל אביב (הידועים כחלקה 527 בגוש 6150) במסגרתו ייהרס מבנה בן 3 קומות שכולל 24 יחידות דיור, ובמקומו יתוכנן ויוקם פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול, כ-56 יחידות דיור, מתוכן ייוחדו 24 דירות לבעלי המקרקעין ויתר יחידות הדיוור (כ-32 יח"ד) ייוחדו לחברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.

(ו) פרויקט שדרות החי"ל/מונאש – פרויקט תמ"א 38/2⁷³

פרויקט אשר יוקם על גבי מקרקעין בשטח של כ-1,600 מ"ר ברחובות שדרות החי"ל 13 ומונאש 13 ו-13א', תל אביב (הידועים כחלקה 27 בגוש 6134, חלקה 74 בגוש 6978 וחלקה 159 בגוש 7098) במסגרתו ייהרס בבניין מגורים בן 3 קומות הכולל 18 יחידות דיור, ובמקומו יתוכנן ויוקם פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול כ-55 יחידות דיור, מתוכן ייוחדו 18 דירות לבעלי המקרקעין ויתר יחידות הדיוור (כ-37 יח"ד) ייוחדו לחברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.

⁷¹ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 157678-01-2022), המובא בדוח זה על דרך ההפניה. יובהר, כי טרם התקבל אישור לביצוע הפרויקט באמצעות מסלול המיסוי.

⁷² לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בנובמבר 2024 (אסמכתא: 616900-01-2024) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

⁷³ לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בינואר 2025 (אסמכתא: 004154-01-2024) המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

למועד פרסום דוח זה, כלל (100%) הדיירים בפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-
המערכה הוחתמו על הסכמים המאפשרים את ביצוע כל אחד מהפרויקטים. בפרויקטים
קק"ל, דרך השלום ושדרות החי"ל/מונאש הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים
הגשת בקשה למפקחת על רישום המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הקמת
הפרויקט על הדיירים שטרם חתמו.

בטבלה שלהלן יובא פירוט בדבר פרויקטי התחדשות עירונית אשר החברה צד להם נכון למועד דוח זה, תוך פירוט אבני הדרך שנקבעו בהסכמים ביחס לכל אחד מהפרויקטים ובנוסף יצוין הסטאטוס הנוכחי של כל אחד מפרויקטים אלו. יובהר, כי ביחס לפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה⁷⁴, התקיימו כלל אבני הדרך שנקבעו בהסכמים.

שם הפרויקט	אבני דרך/תנאים מתלים לרבות קיומם/אי קיומם ⁷⁵	הערות
קק"ל	1. חתימת כל הדיירים על ההסכם עד לסוף שנת 2024 או חתימת רוב מינימלי דרוש וחתימת היזם – התקיים 2. אישור תב"ע חדשה עד לסוף שנת 2028 (עם אפשרות להארכה בשנתיים נוספות כתלות בהתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם) – טרם התקיים. 3. הסכמת רשות מקרקעי ישראל (ככל שתידרש) – לא רלוונטי בשלב הנוכחי. 4. קבלת היתר בניה בתוך 24 חודשים מיום פרסום למתן תוקף של התב"ע החדשה, בכפוף להוראות ההסכם – טרם התקיים. 5. חתימה על הסכם ליווי עם גורם מממן לפרויקט – טרם התקיים.	להערכת החברה, לא קיימת חשיפה לביטול העסקה המקודמת על ידי הצדדים מצד בעלי הדירות לאור זכותם על פי חוק עידוד מיזמים, כמפורט בסעיף 6.1.3(ט) לעיל.
דרך השלום	1. קבלת חשבון אגרות והיטלים (אשר בכפוף לתשלומי יתקבל היתר בניה), בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה לקבלת היתר ובכפוף להארכת המועד כמפורט בהסכם – טרם התקיים. 2. חתימה על הסכם ליווי עם גורם מממן לפרויקט בתוך 90 ימים ממועד התקיימות האמור בסעיף (1) לעיל – טרם התקיים. במקרה שבו יפחת שיעור הרווחיות בפרויקט משיעור שנקבע בהסכם, חברת הפרויקט תהיה רשאית לבטל את ההסכם עד חלוף 45 ימים מהמועד הקבוע להתקיימות התנאי שבסעיף (2) לעיל או עד למועד חתימת הסכם הליווי, לפי המוקדם.	
שדרות החי"ל/מונאש	1. קבלת היתר בניה עד ליום 12 במאי 2027 – טרם התקיים. 2. קבלת אישור עקרוני מגורם מממן למימון הפרויקט בתנאי שוק בתוך 6 חודשים ממועד קבלת היתר בניה, בכפוף להוראות ההסכם – טרם התקיים. במקרה שבו יפחת שיעור הרווחיות בפרויקט משיעור שנקבע בהסכם, חברת הפרויקט תהיה רשאית לבטל את ההסכם עד למועד שבו תירשם משכנתא לטובת הגורם המממן.	

⁷⁴ לפרטים אודות הליך משפטי שמנהלת חברת הפרויקט בקשר עם היתר הבניה שהתקבל ביום 2 בפברואר 2025 עבור פרויקט יד לבנים-המערכה, ראו סעיף 6.2.7.3(ג) לעיל.

⁷⁵ ככלל, על מנת לבצע פרויקט התחדשות עירונית נדרשת הסכמה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם. ככל שקיימת הסכמה בשיעור מינימאלי כאמור, ניתן לפנות למפקחת על הבתים המשותפים בבקשה לאכוף את ביצוע העסקה על הדיירים הסרבנים.

6.2.7.4 הסכמים מול דיירים קיימים

להלן יובאו עיקרי ההסכמים בהם התקשרו חברות הקבוצה בפרויקטים של התחדשות עירונית ("הסכמי התחדשות עירונית"). יודגש, כי הסכמי התחדשות עירונית שנחתמו אינם זהים בתוכנם ובתנאיהם ולפיכך, על אף האמור לעיל ולהלן, ההסכמות שתוארנה להלן אינן נכללות בכל הסכמי ההתחדשות העירונית שנחתמו ובמקרים מסוימים אף קיימות תניות סותרות לתניות שתפורטנה להלן, אולם יש בתיאור שיובא להלן כדי לשקף את מהות הסכמי ההתחדשות העירונית שנחתמו עד כה על ידי הקבוצה.

עיקרי העסקה

בתמורה למילוי התחייבויות חברת הפרויקט כלפי הדיירים על פי ההסכם, יעבירו הדיירים לחברת הפרויקט את זכויות הבנייה הקיימות בפרויקט (מכח הוראות הדין ומכוח תוכניות בניין עיר החלות על החלקה עליה בנוי הבניין), לבניית בניין חדש. אלא אם נקבע אחרת, חברת הפרויקט תישא בכל תשלום שינבע מהפרויקט ומהוראות הסכם ההתחדשות העירונית, למעט הוצאות ו/או תשלומים מסוגים שונים שנקבעו בהסכמים כגון הוצאות בגין נזקים שנגרמו ממעשה ו/או מחדל של מי מהדיירים. התחייבות חברת הפרויקט לשאת בעלויות התוכנית, כוללת, בין היתר, התחייבות לשאת בכל תשלומי הבנייה שיידרשו; תשלומי חובה למיניהם; עלויות מפקח בניה מטעם הדיירים (שימונה על ידי הדיירים) ומנהל בניה, בסכומים שנקבעו; והשתתפות בשכר הטרחה של בא כוח הדיירים.

תנאים מתלים ומפסיקים

למועד פרסום הדוח, הסכמי ההתחדשות העירונית בהם התקשרה הקבוצה, למעט בפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה, טרם נכנסו לתוקפם היות וטרם התקיימו כל התנאים המתלים שנקבעו להם, כפי שאלו פורטו בטבלה לעיל. על פי רוב, ככל ויבוטל הסכם התמ"א בשל אי התקיימות התנאים כאמור לעיל, החברה לא תהא זכאית להחזר בגין ההוצאות שהוצאו על ידיה בקשר עם הפרויקט עד הביטול, כאשר בחלק מההסכמים נקבעו חריגים לכלל זה, כגון ביחס להחזרי מיסים.

כמו כן, לדיירי הבניינים עומדת הזכות על פי הסכמי ההתחדשות העירונית שנחתמו, לבטל את ההסכמים וזאת בין היתר בנסיבות של קבלת צו פירוק ו/או כינוס נכסים ו/או הקפאת הליכים כנגד חברת הפרויקט, שלא בוטלו תוך הזמן שנקצב לכך בהסכמים; במקרה של אי חידוש העבודות על ידי חברת הפרויקט, מקום בו הופסקו, תוך פרק הזמן שנקבע לכך בהסכמי ההתחדשות העירונית; במקרה של הפרה יסודית (כהגדרתה בהסכמי ההתחדשות העירונית) של ההסכם על ידי חברת הפרויקט, שלא תוקנה תוך פרק הזמן שנקצב לכך בהסכמים; ובמקרה של גריעה מהותית משטח תוספת הבנייה לדיירים בשיעור הגבוה מזה שהוסכם בין החברה לדיירים וכן במקרים נוספים כפי שנקבעו בהסכמים, לרבות אי התקיימות תנאים מתלים.

תנאים למכירת דירות חדשות

חלק מהסכמי ההתחדשות העירונית מסדירים את התנאים המתייחסים למכירת הדירות החדשות בפרויקט. בהסכמים אלו נקבע כי במקרה בו יילקח ליווי בנקאי למימון הפרויקט, לחברת הפרויקט יהיה שיקול דעת מלא באשר למועד מכירת הדירות החדשות (אם כי בחלק מההסכמים כפופה מכירת היחידות לקבלת החלטות הועדה ו/או קבלת היתר בנייה, וזאת בנוסף להוראות ומגבלות החלות על המכירה מכח הסכמי הליווי עם הבנק המלווה), וזאת כנגד המצאת ערבויות לרוכשי הדירות החדשות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

כמו כן, נקבעו בהסכמים מנגנונים שונים שיאפשרו לחברות הפרויקט ולרוכשי הדירות החדשות לקבל מימון בנקאי לטובת הפרויקט, לרבות התחייבות הדיירים להחרגת הזכויות הנמכרות מהמשכנתאות הקיימות על דירותיהם וכן מתן אפשרות לחברות הפרויקט לרשום הערות אזהרה ושעבודים על הזכויות הנמכרות ו/או הדירות החדשות ו/או גג הבית המשותף (ובמקרה של הסכם פינוי-בינוי, על הזכויות במקרקעין) - בכפוף לתנאים ולמועדים שנקבעו לעניין זה בהסכמי ההתחדשות העירונית. מאידך, מקום בו לא יועמד ליווי בנקאי לפרויקט, מכירת הדירות החדשות תבוצע בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט (כשהסכמים נקבעו מנגנונים שמטרתם להבטיח שתמורת מכירת הדירות תשמש בתחילה להשלמת הפרויקט), בהתאם למנגנונים שנקבעו לעניין זה בהסכמי ההתחדשות העירונית. בחלק מההסכמים התחייבה חברת הפרויקט להשיג ליווי בנקאי לפרויקט.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין, כי מכירת הדירות ו/או רישום הערת אזהרה לטובת החברה ו/או הרוכשים החדשים יהיו כפופים להתקיימות התנאים כדלקמן: (א) קבלת ההיתרים הנדרשים לפרויקטים; (ב) מסירת הערבויות הנדרשות על פי הסכמי ההתחדשות העירונית לדיירים הקיימים, בלוחות הזמנים שנקבעו לכך, לרבות ערבויות ביצוע שתומצאנה עד למועד תחילת העבודות, בשיעור שנקבע מתוך עלות העבודות ושסכומן יפחת עם התקדמות העבודות וערבויות שנועדו להבטיח את תשלומי המיסים והיטלים אחרים בגין הפרויקט; (ג) מסירת אישורי הביטוחים שנקבעו לידי נציגות הדיירים; ולעתים אף (ד) מסירת החזקה בדירות החדשות לדיירים ורישום הערות אזהרה על יחידות היזם יתכנו רק לאחר מסירת החזקה בדירות החדשות של הדיירים הקיימים. מכירת דירות היזם כפופה לכך שכל התמורה שתקבל מהרוכשים תופקד בחשבון הליווי של הפרויקט. הזכויות בדירות היזם יועברו ליזם/לרוכשים מטעמו רק לאחר קבלת טופס 4.

התחייבות למועדי ביצוע

הסכמי ההתחדשות העירונית כוללים התחייבות של חברת הפרויקט למועד תחילת וסיום העבודות (הן ביחס לעבודות החיזוק והשיפוץ והן ביחס לבניית הדירות החדשות) ושל קבלת טופס 4 לפרויקט וזאת תוך פרקי הזמן שנקבעו לעניין זה בהסכמים, כאשר ככל שחברת הפרויקט לא תעמוד במועדים שנקבעו לכך

בהסכמים, תשלם חברת הפרויקט לדיירים הקיימים פיצוי בגין איחור במסירה בסכומים לא מהותיים שנקבעו בכל הסכם.

תנאים נוספים

חברות הפרויקט נושאות באחריות המלאה כלפי הדיירים לביצוע ולטיב העבודות על ידן (לרבות בתקופת הבדק, ובתקופת האחריות הקבועות בחוק המכר), אף אם העסיקו קבלני משנה, לרבות תביעות בכל הקשור להסכם או מכוח פעולתם של הקבלנים והיועצים ששכרו. בתוך כך, התחייבו חברות הפרויקט, בהתאם ובכפוף לתנאים ולמועדים הקבועים בהסכמי ההתחדשות העירונית: (א) לביצוע תיקוני עבודות (ובכלל זה ביחס למוצרים שיוקנו בפרויקט, בכפוף לקבוע בהסכמים); (ב) לשאת באחריות בגין כל נזק גוף ו/או רכוש אשר יתהווה תוך כדי ביצוע העבודות ו/או כתוצאה מהן לבניין, לדיירים או לכל צד ג', בגין מעשה או מחדל של חברת הפרויקט; (ג) לפצות את הדיירים בגין כל הוצאה שתגרום להם בגין עניינים שבאחריותה של חברת הפרויקט כאמור לעיל ו/או בגין הפרת הסכם התחדשות עירונית, כולל הוצאות משפטיות; ו-(ד) הסכמי ההתחדשות העירונית כוללים סעיף פיצויים מוסכמים בגין ההפרות שהוגדרו כהפרות יסודיות בהסכמים, בסכומים לא מהותיים ומבלי לגרוע מהאמור לעיל.

כמו כן, כוללים הסכמי ההתחדשות העירונית הסכמות מהותיות נוספות המקובלות בהסכמים מסוג זה ובהן - התחייבות למתן דיור חלופי או לתשלום דמי שכירות לדיירים בנסיבות בהן זה נדרש; התחייבות ספציפיות שונות לחלק מדיירי הבניינים לרבות התחייבות לפצות אותם בגין נזקים שנגרמו להם עקב בניית הפרויקט; פיצוי הדיירים בחלק מההסכמים מקום בו ייקבע על ידי שמאי מוסמך כי שווי העבודות שבוצעו עבורם נמוך מהזכויות שהתקבלו וזאת בכפוף לאמור בהסכמים; התחייבות חברות הפרויקט לרישום הבית המשותף בתנאים ומועדים שנקבעו לעניין זה בהסכם וכיו"ב. כמו כן, בחלק מההסכמים התחייבה חברת הפרויקט שלא להסב את זכויותיה בפרויקט ו/או מכח ההסכם אלא לצד קשור⁷⁶.

6.2.7.5 עסקת דמרי בעיר

לפרטים אודות התקשרות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה בעסקה לרכישת עד 50% ממניות חברת י.ח דמרי בעיר בע"מ ("דמרי בעיר"),⁷⁷ אשר נכון למועד דוח זה, מחזיקה ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-25 מתוכם הושג הרוב הדרוש, המצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב), ראו סעיף 11.14 לדוח הדירקטוריון המובא בפרק ב' לדוח זה. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח העסקה טרם הושלמה.

⁷⁶ אין באמור כדי למנוע מחברת הפרויקט לבצע את הפרויקט באמצעות קבלני משנה.
⁷⁷ חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ, העוסקת בעיקר בייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית בתל אביב.

6.2.7.6 פרויקטי התחדשות עירונית המקודמים על ידי חברות הקבוצה ושהם טרם הושג הרוב הדרוש)

שם הפרויקט	תיאור כללי	חלק החברה	יחידות דיור קיימות (#)	יחידות דיור מתוכננות (#)	סטאטוס תכנוני	מסלול	מועד התחלת החתמת הדיירים	שיעור הסכמה למועד פרסום הדוח	הערות ותנאים עיקריים להוצאת הפרויקט לפועל
אלי כהן וליבורנו, בת ים	חברה בת של החברה (ביחד עם שותף שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה) נבחרו על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-23 דונם הממוקמים ברחובות אלי כהן וליבורנו, בבת ים, להקים פרויקט למגורים בנוסף לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים.	50%	448 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר בשמונה בניינים	1,537 (כ-175,500 מ"ר) וכן שטחי מסחר ושטחים ציבוריים	בתהליך תב"ע	הכנת	רבעון 4, 2024	61%	החתמת הרוב הדרוש מתוך הדיירים לביצוע הפרויקט; שינוי תב"ע; קבלת היתרי בניה; התקשרות בהסכמי ליווי פיננסי; התקשרות עם קבלנים מבצעים.
המעונות	חברה בת של החברה 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 לבנייני הרכבת הקיימים ועל גבי כל אחד מהם להקים 3.5 קומות נוספות.	100%	149 בשישה בניינים	298	בתהליך תב"ע	הכנת	טרם הוחתמו בעלי קרקע בפרויקט.		
זכריה הרופא, חולון	חברה בת של החברה (ביחד עם שותף שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה) נבחרו על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-9 דונם הממוקמים ברחובות זכריה הרופא ורחבעם זאבי, בחולון, להקים פרויקט למגורים בניינים משולבים בגבהים שונים, בנוסף לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים.	50%	158 ב-21 בניינים	577 וכן שטחי מסחר ושטחים ציבוריים	בתהליך תב"ע	הכנת	רבעון 1, 2025	71% (טרם התקבל הרוב הדרוש בכל אחד מהבניינים)	
ניצנה, בת ים	חברה בת של החברה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-6.5 דונם הממוקמים ברחוב ניצנה, בת ים, להקים פרויקט למגורים.	100%	30 בשלושה בניינים	150	בתהליך תב"ע	הכנת	טרם הוחתמו בעלי קרקע בפרויקט.		
מונטיפיורי, חולון	חברה בת של החברה (ביחד עם שותף שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה) [לדיון. אנא ודאו] נבחרו על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-5.5 דונם הממוקמים ברחובות שמואל הנגיד ומונטיפיורי, חולון, להקמת פרויקט למגורים וכן שטחי מסחר ומבני ציבור.	50%	132 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת ב-12 בניינים	340	בתהליך תב"ע	הכנת	רבעון 3, 2025	53%	

6.3 פרטים נוספים אודות נכסי הנדל"ן היזמי - תיאור מצרפי

6.3.1 תמצית התוצאות

לשנה שנתיימה			פרמטר
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	
באלפי ש"ח			
131,853	47,821	43,549	הכנסות מפעילות נדל"ן יזמי (מאוחד)
52,287	11,651	(28,420)	רווחי (הפסדי) פעילות נדל"ן יזמי (מאוחד)
52,287	11,651	(28,420)	רווחי (הפסדי) פעילות נדל"ן יזמי (חלק התאגיד)
1,198,025	1,454,893	1,630,873	סך נכסי פעילות נדל"ן יזמי במאזן (מאוחד)

6.3.2 פרויקט גליפולי - פרויקט שהקמתו הסתיימה ושכירתו טרם הסתיימה במלואה

שנת 2025	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
9,155-כ	18-12	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות, אלפי ש"ח)
9,155-כ	סה"כ	
4	18-12	גיול מלאי יח"ד (במונחי מספר יח"ד)
4	סה"כ	
כ-8,250 אלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי	
2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח	

6.3.3 פרויקט טור מלכא, חסן עראפה וגת רימון - פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח)

149	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
311,124	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) ⁷⁸
185,174	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
11	מספר חוזים מחייבים למכירת יחידות דיור שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
114	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה ⁷⁹
-,-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

לפרטים אודות מכירת 1,900 מ"ר משרדים בפרויקט גת רימון ראו סעיף 6.2.1 לעיל.

6.3.4 צבר הכנסות ומקדמות ליום האחרון של שנת הדיווח⁸⁰

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
באלפי ש"ח				
88,200		80,628		עד ליום 31.12.2025
6,281		32,361		רבעון 1
32,535		12,936		רבעון 2
12,959		14,889		רבעון 3
27,236		19,372		רבעון 4
				שנת 2026

⁷⁸ יובהר, כי יתרת המלאי בפרויקט גת רימון כוללת את רכיבי המגורים, המסחר, מחצית משטחי המלונאות ו-30% משטחי המשרדים.

⁷⁹ לפרטים אודות יחידות דיור נוספות שהחברה עשויה להקים, ראו הערת שוליים **שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.** לעיל.

⁸⁰ ההכנסות המתוארות מתבססות על הערכת הנהלת החברה בלבד ביחס לצפי שיעור ההתקדמות בפרויקטים ובהתאם להכרה בהכנסה לפי התקן החשבונאי IFRS 15. כמו כן, ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל הינן במחירי חוזה ללא הצמדה למדד והן צפויות להירשם כהכנסות בדוחותיה הכספיים של החברה בהתאם לתקן החשבונאי IFRS 15 אותו מיישמת החברה החל מיום 1 בינואר 2018. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחת בהתאם לתקן החשבונאי הנ"ל. עוד יובהר, כי ההכנסות המתוארות בטבלה לעיל כוללות הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים בלבד שנחתמו ואינן כוללות הכנסות המוכרות בדוחותיה הכספיים של החברה בגין שירותי בניה הניתנים לבעלי קרקע כחלק מעסקת קומבינציה.

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזה מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזה מכירה מחייבים	
באלפי ש"ח		
3,405	90,901	שנת 2027
97,701	98,281	שנת 2028
170,259	89,208	שנת 2029
438,576	438,576	סה"כ

המידע בטבלה שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הנתונים מחושבים, בין היתר, בהתאם להערכות ותחזיות החברה באשר להתקדמות הבניה, לקצב מסירת יחידות הדיור לרוכשים בפרויקטים השונים ועל נתונים עובדתיים ותכנוניים המצויים בידי החברה למועד הדוח. היקף ומועדי מימוש צבר ההכנסות והמקדמות עשוי להשתנות, בין היתר, במקרה של שינוי מהותי בקצב התקדמות הבניה ו/או בקצב האכלוס בפועל ו/או בשל התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 להלן ו/או במקרה של אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור הטבות בתנאי התשלום שניתנו לרוכשים כאמור בסעיף 5.4 (ב) לעיל) ו/או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים, ובכלל זה השלכותיה של מלחמת חרבות ברזל אודותיה פורט בסעיף 5.4 לעיל על הפעילות במשק בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, שאינם בשליטתה של החברה. יובהר כי האמור לעיל, לעניין אי הוודאות ביחס לנתוני הצבר מקבל משנה תוקף לאור העובדה שהכנסות מוכרות לפי תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS15, כך שעל החברה לאמוד לצורך עריכת הצבר גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקט בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

6.3.5 ספקים וקבלני משנה

להלן פרטים בדבר ספקים וקבלני משנה עיקריים ליום 31 בדצמבר 2025, בתחום פעילות הנדל"ן היזמי:

פרויקט	חסן עראפה	גת רימון	טור מלכא
זיהוי הספק / קבלן המשנה	אריאל גבאי תשתיות בע"מ	אלקטרה בניה בע"מ	קבוצת ברקת יזמות והקמת מבנים בע"מ
סוג הספק / קבלן המשנה	קבלן עבודות חפירה, דיפון וביסוס	קבלן עבודות חפירה, דיפון וביסוס	קבלן מבצע
סוג ההתקשרות	הסכם פאושלי	הסכם פאושלי	הסכם פאושלי
האם צד קשור?	לא		
היקף ההתקשרות הכולל ⁸¹	כ-40 מיליון ש"ח	כ-24 מיליון ש"ח	כ-67 מיליון ש"ח
היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח	כ-1.5 מיליון ש"ח	כ-2 מיליון ש"ח	כ-31 מיליון ש"ח
משקל הספק מכלל רכישות החברה ⁸² (%)	כ-2%	כ-3%	כ-40%
תלות מיוחדת בספק	לא. יצוין, כי על פי הסכמי הליווי של הפרויקטים על הקבלנים להיות רשומים בפנקס הקבלנים.		
קיום ביטוח להתקשרות עם הספק	כן		
אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה היא	הקבלן המבצע הינו האחראי הבלעדי כלפי כל צד שלישי לנזקים שייגרמו תוך ביצוע עבודות הבנייה (לרבות עבודות הבדק) באתר הבניה וסביבתו, על ידי הקבלן המבצע ו/או עובדיו ו/או שלוחיו		

⁸¹ יצוין, כי התמורה הקבועה בהסכמי הקבלנים המבצעים צמודה למדד תשומות הבניה וכי הסכומים המפורטים בסעיף 6.3.5 זה אינם כוללים הפרשי הצמדה.

⁸² משקל הספק חושב בהתאם להיקף ההוצאות ששולמו לספקים בתקופת הדיווח ביחס לכלל העלויות לספקים בחברה ובחברות בנות של החברה שנרשמו כנגד מלאי מקרקעין (ושאינם מהווים תשלום בעד רכישת מלאי מקרקעות).

פרויקט	חסן עראפה	גת רימון	טור מלכא
חלה וכלפי מי חלה האחריות	ו/או קבלני המשנה וכל מי שנתון למרות הקבלן המבצע או קבלני המשנה הפועלים בסמכותו, ובכך הוא משחרר באופן בלתי חוזר את החברה ו/או מי מטעמה מכל אחריות לנזקים שייגרמו כאמור. הקבלן המבצע מתחייב לשפות ולפצות באופן מלא, את החברה, בכל סכום אשר תידרש החברה לשלם בקשר לנזקים אשר הקבלן המבצע אחראי להם.		

הערכות החברה בסעיפים 6.2 ו-6.3 לעיל, לרבות בדבר כמות יחידות הדיור היקף שטחי המשרדים, המלונאות והמסחר שניתן להקים ולשווק במסגרת הפרויקטים וכן ביחס לאומדן ההכנסות, העלויות והרווחיות הצפויים מהפרויקטים האמורים הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), המבוסס על ההסכמים בהם התקשרו חברות הקבוצה, ההחלטות השונות שהתקבלו על ידי הרשויות המקומיות וועדות התכנון והבניה וכן על נקודת ראותה הסובייקטיבית של הנהלת החברה וניסיונה ועל ניתוח המידע הידוע להנהלת החברה במועד זה. המידע הכספי המפורט לעיל מבוסס על הערכות החברה ו/או על דוחות אפס ודוחות מעקב שנערכו ביחס לפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה, גבולות וחסן עראפה.

מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכונים אי התממשות משמעותיים, והוא מושפע, בין היתר, משינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים ובכלל זה השלכותיה של מלחמת 'חרבות ברזל' אודותיה פורט בסעיף 5.4 לעיל על הפעילות במשק בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, אירועים בריאותיים, פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר. המידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ואף אינו מצוי בשליטת החברה בלבד.

בעניין זה יודגש כי היות ואין כל וודאות אילו פרויקטים מתוך הפרויקטים וההסכמים שנחתמו מול בעלי הדירות ובעלי הזכויות במקרקעין ובקשר עימם אכן ייכנסו לתוקף ויתממשו בפועל, אזי בהערכת מספר הדירות שניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקטים וכן ביתר האומדנים שצוינו (הכנסות, עלויות ורווחיות) יכול ויחולו בסופו של דבר שינויים, לרבות שינויים מהותיים מאוד (גידול או קיטון).

בנוסף, יודגש, כי ההערכות לעיל, ביחס להכנסות הכוללות, העלויות והרווחיות הצפויה מבוססות על כך (א) שהדירות בפרויקטים תימכרנה במחירים אותם צופה החברה, המתבססים על מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה בכלל ובתחום הנדל"ן בישראל בפרט); (ב) שכלל הרוכשים יעמדו בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים שייחתמו; (ג) שעלויות הפרויקטים לא תחרוגנה מהסך המוערך על ידי החברה; (ד) שיתקבלו כל האישורים וההיתרים הנדרשים לבנייתם ובמועד בו החברה צופה לקבלם וכיו"ב - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל.

כמו כן, המידע האמור כפוף מטבעו לסיכונים אי התממשות מהותיים נוספים, בין היתר בשל העובדה שנכון למועד זה ביחס לחלק מהפרויקטים טרם נחתמו ההסכמים על ידי כל בעלי יחידות הדיור, טרם התקשרו חברות הפרויקטים עם כל הספקים וקבלני המשנה העיקריים הנדרשים לביצוע הפרויקטים וכן טרם נבחנו כלל ההיבטים ההנדסיים של המבנים הרלבנטיים והעלויות שתלווינה להסדרת אותם היבטים, כך שסך ההשקעות והרווחיות הצפויה (גם בהינתן תרחיש לפיו ההכנסות בפועל לא תהיינה שונות מהותית מהנתונים שהובאו לעיל) יכול ויהיו שונים באופן

מהותי מאוד מהאומדנים שתוארו לעיל. בנוסף, שינוי נסיבות או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין, כגון במקרים של התארכות משך הבניה לרבות בשל אי זמינות כוח אדם או התייקרות עלות העסקת כוח אדם ו/או חומרי הגלם ויתר התקורות בענף הבניה, באופן המייקר את עלות הבנייה, או הרעה בתנאי המימון במשק, עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ביחס לעלויות הצפויות והרווחיות הצפויה, ויתר על כן - אף את התממשות הפרויקטים.

6.4 פרויקטים שאינם מהותיים מאוד (הנתונים מוצגים לפי 100%, חלק החברה בפרויקטים הינו 100%)⁸³

שם הפרויקט	סוג הפרויקט	מיקום הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית והריסה	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ⁸⁴	יחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו ⁸⁵	סך העלויות בפרויקט	סך היחידות/ שטחים			פירוט חשיפה מהותית של החברה לפרויקט, בין היתר, חשיפה לטיב הבנייה, חובות משפטיות או תכנוניות ופיתוח סביבתי	קיום תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט או מטלות שהוטלו על הקבלן כחלק מביצוע הפרויקט	ההנחות שעמדו בבסיס אומדן שווי של המלאי	סטטוס תכנוני/ תיאור הליכי האישור והתקדמותם
									שייבנו בפרויקט / שיורחבו	המיועדים למכירה	המיועדים למסירה לדיירים				
קק"ל	פינוי בינוי	רחוב קק"ל מספר 11, 11א', 13, 13א' ו-13ב' בת ים	כ-87%	כ-67%	כ-29 מיליון ש"ח	כ-4.57	כ-30.58	כ-649 מיליון ש"ח	כ-330	כ-247	83	אין	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט. יובהר, כי טרם התקבל היתר בנייה לפרויקט והחברה טרם חתמה בהסכם עם קבלן ביצוע לפרויקט.	לא רלוונטי. הפרויקט טרם סווג כמלאי בדוחותיה הכספיים של החברה.	נכון למועד זה הבקשה שהגישה החברה להקמת הפרויקט במסלול מיסוי טרם אושרה. כמו כן, החברה פועלת לשינוי התב"ע החלה על הפרויקט. טרם הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה.
דרך השלום	פינוי בינוי	דרך השלום 24, תל אביב	כ-71%	כ-67%	כ-10 מיליון ש"ח	כ-3.29	כ-8	כ-91 מיליון ש"ח	כ-56	כ-32	24	אין	החברה פועלת לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.		
שדרות החי"ל/מונאש	תמ"א 38	שדרות החי"ל 13, ומונאש 13 ו-13א'	כ-94%	כ-67%	כ-8 מיליון ש"ח	כ-3.25	כ-50.9	כ-100 מיליון ש"ח	כ-55	כ-37	18	אין			
שדרות ירושלים חולון	קומבינציה	שדרות ירושלים מספר 139-141, חולון	-	-	-	-	-	-	42,000 מ"ר המיועדים למגורים, מסחר, משרדים ודירור מוגן על-פי תב"ע חדשה שתוגש על ידי חברת הפרויקט			-	החברה פועלת לשינוי התב"ע		

⁸³ יצוין, כי החל מהדוח לשנת 2025, הנתונים הכספיים המופיעים בגילויי שבסעיף זה לעיל חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי. הנתונים הכספיים המפורטים בסעיף זה מבוססים על הערכותיה של הנהלת החברה. לעניין סיווג או הצגת הפרויקטים כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד, ראו סעיף 1.2 לעיל.

⁸⁴ יחס ההחלפה הממוצע הינו מספר הדירות בפרויקט לחלק למספר בעלי הדירות אשר חתמו על ההסכם.

⁸⁵ יחס ההחלפה הממוצע הינו מספר הדירות בפרויקט לחלק למספר בעלי הדירות אשר טרם חתמו על ההסכם.

שם הפרויקט	שטח הקרקע	תיאור חובות הקבוצה	תיאור זכויות הבניה ותמורה נוספת ככל שקיימת שאינה זכויות בניה שניתנה בגין שירותי הבניה	הערכת מחיר ממוצע ליח"ד (ללא מע"מ)	הערכת מחיר ממוצע (ללא מע"מ)	צפי הכנסות (ללא מע"מ)	הערכת הוצאה ממוצעת למ"ר (ללא מע"מ)	רווח גולמי צפוי (ללא מע"מ)	שיעור רווח גולמי צפוי (%) ⁸⁷	סך התחייבות שהוכרה בדוחות הכספיים למתן שירותי בניה	סטטוס הסכמי	מועד התחלת בניה חזוי	מועד סיום בניה ושיווק חזוי	תיאור תמציתי של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים
קק"ל	כ-6 דונם	בניית ומסירת יחידת דיור חדשה לכל דייר קיים בתוספת ממוצעת של 25 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	קבלת זכויות בעלות במקרקעין, למעט ביחס לזכויות בקשר עם 83 יחידות דיור אשר יימסרו לבעלי הדירות הקיימות.	כ-3 מיליון ש"ח	כ-30.5 אלפי ש"ח	כ-741 מיליון ש"ח ⁸⁶	כ-605 מיליון ש"ח	כ-22 אלפי ש"ח	כ-136 מיליון ש"ח	-,-	טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. ראו בהקשר זה סעיפים 6.2.7.3 ו-6.2.6 לעיל.	רבעון 2, 2029	רבעון 1, 2033	סוג בדוחות הכספיים כהוצאות מראש.
דרך השלום	כ-2,500 מ"ר	בניית ומסירת יחידת דיור חדשה לכל דייר קיים בתוספת שטח של 30% משטח הדירה הקיימת + מרפסת של 14 מ"ר, חניה ומחסן.	קבלת זכויות בעלות במקרקעין, למעט ביחס לזכויות בקשר עם 24 יחידות דיור אשר יימסרו לבעלי הדירות הקיימות.	כ-3.3 מיליון ש"ח	כ-37 אלפי ש"ח	כ-105 מיליון ש"ח	כ-85 מיליון ש"ח	כ-16 אלפי ש"ח	כ-20 מיליון ש"ח	-,-		רבעון 4, 2026	רבעון 3, 2029	
שדרות החי"ל/מונאש	כ-1,600 מ"ר	בניית ומסירת יחידת דיור חדשה לכל דייר קיים בתוספת ממוצעת של כ-34.6 מ"ר + מרפסת של 14 מ"ר, חניה ומחסן.	קבלת זכויות בעלות במקרקעין, למעט ביחס לזכויות בקשר עם 18 יחידות דיור אשר יימסרו לבעלי הדירות הקיימות.	כ-3.1 מיליון ש"ח	כ-41 אלפי ש"ח	כ-117 מיליון ש"ח	כ-93 מיליון ש"ח	כ-18 אלפי ש"ח	כ-24 מיליון ש"ח	-,-		רבעון 4, 2026	רבעון 3, 2029	
שדרות ירושלים חולון	כ-3,653 מ"ר	ראו סעיף 6.2.6 לעיל.		-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-		לא ידוע בשלב זה	לא יודע בשלב זה	-,-

פרויקטים נוספים ליום 31 בדצמבר 2025 אודות פרויקטים בתכנון – דרך השלום ושדרות החי"ל/מונאש

שם	עלות נוכחית בספרים	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	יח"ד בפרויקט			
				מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
				יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד
דרך השלום	כ-0.8 מיליון ש"ח	100%	לא	24	כ-76 מ"ר	56	כ-93 מ"ר
שדרות החי"ל/מונאש	כ-0.3 מיליון ש"ח	100%	לא	18	כ-85 מ"ר	55	כ-98 מ"ר

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לכמות יחידות הדיור שיוקמו וגודלן, להכנסות והעלויות הצפויות, לרווח הגולמי ושיעורו, למחיר הממוצע למ"ר וליח"ד ולהוצאה למ"ר וכן ללוחות הזמנים לביצוע ושיווק הפרויקטים, הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות וההכנסות יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת 'חרבות ברזל' (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה המפורטים בסעיף 22 להלן, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

⁸⁶ כולל עלויות מימון שניתן להוון למלאי.

⁸⁷ שיעור הרווח הגולמי (כולל עלויות מימון עד לקבלת היתר בניה) מחושב מתוך סך הכנסות הפרויקט.

⁸⁸ צפי ההכנסות הנ"ל הינו מלקוחות חיצוניים בלבד (שאינם בעלי הקרקע).

6.5 פרויקטים מהותיים מאוד

להלן יובאו פרטי שמונה פרויקטים של החברה אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מסווגים מהותיים מאוד או פרויקטים שעודפיהם שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה' ו'.

יצוין, כי החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בגילוי הפרויקטאלי שבסעיף זה להלן (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

6.5.1 פרויקט גת רימון – הרכיב היזמי (מגורים, מסחר, מחצית מרכיב המלונאות ו-30% מרכיב

(המשרדים)

(א) הצגת הפרויקט

פרויקט גת רימון הינו פרויקט משולב למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר. הנתונים המפורטים בסעיף 6.5.1 זה להלן, הנם ביחס לרכיב היזמי בפרויקט (מגורים, מסחר, מחצית משטחי המלונאות ו-30% משטחי המשרדים), המסווג על ידי החברה בדוחותיה הכספיים כאמור כמלאי. יצוין, כי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 מסווגים 70% משטחי המשרדים והדירור בר ההשגה בפרויקט כנדל"ן להשקעה, ומחצית משטחי המלונאות מסווגים כרכוש קבוע, כמפורט בסעיפים 7.2.2 ו-11 להלן, בהתאמה.

פרטים ליום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ⁸⁹
גת רימון	שם הפרויקט
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הפרויקט
הקמת מגדל המשלב מגורים, משרדים, מלונאות ומסחר	תיאור קצר של הפרויקט
100% ⁹⁰	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ההחזקה הינה באמצעות וויי בוקס גת רימון בע"מ ("חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה ההחזקה בפרויקט
לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט עם פתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 6.2.1 להלן.	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017 מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2,572 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
רבעון 4, שנת 2022	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל
רבעון 4, שנת 2029	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן ⁹¹
רבעון 1, שנת 2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל
רבעון 4, שנת 2029	מועד סיום שיווק צפוי
התקשרות עם חברת אלקטרה בניה בע"מ לביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס בהיקף של כ-26 מיליון ש"ח (יובהר, כי ההתקשרות כאמור הינה בקשר עם כלל הפרויקט, קרי, לרבות בקשר עם הרכיב המניב, אודותיו יובא פירוט בסעיף 7.2.2 להלן). ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה עלויות ביצוע בנייה המיוחסות לחלק היזמי בסך של כ-18 מיליון ש"ח. יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה החברה פועלת להתקשרות עם קבלן מבצע לצורך הקמת הפרויקט.	הסכמים עם קבלני ביצוע

⁸⁹ יצוין, כי עיריית תל אביב מחזיקה בשיעור של כ-4.5% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (שטחים ציבוריים). כמו כן, לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 6.2.1 לעיל.

⁹⁰ ראו הערת שוליים מספר 89 לעיל.

⁹¹ יצוין, כי הדחייה במועד סיום עבודות ההקמה המתוכנן ובמועד סיום השיווק הצפוי, בהשוואה לנתונים קודמים שפרסמה החברה בדוחותיה העיתיים, נובע מעיכובים בהליכי התכנון והרישוי של פרויקט.

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ⁸⁹	פרטים ליום 31.12.2025
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות ⁹² יצוין, כי נכון למועד זה רשומות 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי על זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי/ אחר)	אין
חשיפות מהותיות בפרויקט (לרבות חשיפה משפטית, תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יתרת המלאי כפי שמוצג בספרים מגלם רווח עתידי בפרויקט כגמור. יובהר, כי אומדן החברה כאמור מבוסס, על דוח אפס שנערך לפרויקט בחודש אוקטובר 2024.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט.
נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)	אין
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	קבלת היתר בניה לפי תא/5000. לפרטים אודות קבלת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה למתן היתר בניה בתנאים, ראו סעיף (ב) זה להלן.

(ב) תכנון הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (ברוטו)	סוג מלאי
נכון למועד דוח זה, טרם התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. תהליך קבלת היתר הבניה המלא לפרויקט מצוי בשלב חישוב האגרות והיטלים. לפרטים אודות תב"ע בית רומנו-גת רימון, במסגרתה פועלת החברה להעברת זכויותיה בפרויקט בית רומנו לעיריית תל אביב, אשר מצידה צפויה להגדיל את זכויות החברה בפרויקטים גת רימון, בית ברין וחשן עראפה, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.	כ-77 יח"ד	7,853 מ"ר	מגורים ⁹³
	-,-	מלונאות כ-6,037 מ"ר משרדים כ-3,258 מ"ר מסחר כ-351 מ"ר	שטחי משרדים/מלונאות/מסחר
	-,-	-,-	זכויות בניה לא מנוצלות שנותרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (ברוטו)	סוג מלאי
לפרטים אודות תב"ע בית רומנו-גת רימון, ראו סעיף 6.2.1 לעיל. לאחר קבלת הזכויות הנוספות מכח תב"ע בית רומנו-גת רימון, להערכת החברה היקף העודפים בפרויקט צפוי לגדול בכ-220 מיליון ש"ח (בעיקר בגין הזכויות הנוספות למגורים שיתקבלו בפרויקט), ולפיכך היקף העודפים הצפויים בפרויקט יעמוד על סך של כ-500 מיליון ש"ח. ⁹⁴	כ-151 יח"ד	כ-17,500 מ"ר	מגורים
	-,-	כ-10,288 מ"ר	שטחי משרדים/מלונאות/מסחר
	-,-	-,-	זכויות בניה לא מנוצלות שנותרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט

⁹² ראו הערת שוליים 89 לעיל.

⁹³ לרבות דיור בר השגה בהיקף של כ-1,571 מ"ר ברוטו (כ-16 יח"ד), המסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

⁹⁴ היקף העודפים כאמור מבוסס על ההנחות הבאות: (1) סך הכל תוספת הזכויות בגין תב"ע בית רומנו-גת רימון כ-9,648 מ"ר למגורים וכ-642 מ"ר לתעסוקה; (2) מחירי המכירה מבוססים על מחירי דוח אפס הקיים לפרויקט; (3) סך המכירות נאמדות בכ-535 מיליון ש"ח, ללא מע"מ, בהתבסס על מחירי המכירה בהתאם למחירי דוח אפס הקיים לפרויקט; (4) סך העלות הכוללת נאמדת בכ-371 מיליון ש"ח; (5) הרווח הינו כ-164 מיליון ש"ח; ו-(6) הנחת הון עצמי כ-15% מסך העלויות, קרי כ-56 מיליון ש"ח.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס, בין היתר, תחזיות ואומדנים של החברה וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2023	שנת (*)2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה ברכיב היזמי 100% ⁹⁵	
		2025						
91,918	173,544	173,544	173,544	173,544	173,544	173,544	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	ואלה הנתונים מבוססים על נתונים מאגרים מאגרים
15,961	18,229	18,854	20,569	21,309	21,891	21,891	עלויות מצטברות בגין תכנון פיתוח, מסים, פיקוח, אגרות ועוד	
10,817	16,597	16,597	16,899	18,675	18,675	18,675	עלויות מצטברות בגין בניה	
25,749	38,107	42,078	46,008	50,518	54,922	54,922	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
(22,188)	(22,188)	(22,188)	(22,188)	(22,188)	(22,188)	(22,188)	סיווג זכויות דיוור בר השגה ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה	
122,257	224,289	228,885	234,832	241,858	246,844	246,844	סה"כ עלות מצטברת	
122,257	224,289	228,885	234,832	241,858	246,844	246,844	סה"כ עלות מצטברת בספרים(*)	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	שאלות מאגרים מאגרים מאגרים
כ- 19,054	כ-39,401	כ-37,665	כ-35,163	כ-31,025	כ-26,151	כ-26,151	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
כ- 21,545	כ-26,549	כ-26,176	כ-25,520	כ-24,508	כ-24,175	כ-24,175	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק שטרם	

יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 23 להלן, עשוי להביא לשינוי בהיקף העודפים כפי שתוארו לעיל.
⁹⁵ ראו הערת שוליים מספר 89 לעיל.

שנת 2023	שנת (*)2024	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה ברכיב היזמי 100% ⁹⁵
		2025					
							הושקעו (אומדן)
כ- 63,018	כ- 126,016	כ- 126,016	כ- 125,714	כ- 123,938	כ- 124,122	כ- 124,122	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
כ- 20,904	כ-7,462	כ-4,975	כ-2,487	כ-2,387	כ-2,425	כ-2,425	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
כ- 124,521	כ- 199,428	כ- 194,832	כ- 188,884	כ- 181,858	כ- 176,873	כ- 176,873	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
13%	14%	14%	15%	17%	17%	17%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע)(%)
רבעון 4, 2027	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2029	רבעון 2, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	רבעון 4, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי ⁹⁶

החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחות קודמים בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

(*) השינוי שחל בשנת 2024 בעלויות שהושקעו בהשוואה לשנת 2023, נובע (א) מסיווגן למלאי של מלוא (100%) הזכויות המיועדות למסחר בפרויקט וכן מחצית (50%) מהזכויות המשוערכות המיועדות למלונאות בפרויקט כמלאי, חלף סיווגן כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השני לשנת 2024, לאור התקיימות התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר שנחתם בין חברת הפרויקט לבין פתאל, לפיו חברת הפרויקט תמכור לפתאל מחצית מזכויותיה (במושע) בחלק המלונאי ובחלק המיועד למסחר בפרויקט; (ב) מסיווגן למלאי של 30% מהזכויות המיועדות למשרדים בפרויקט, חלף סיווגן כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה לרבעון השלישי לשנת 2024, זאת לאור דרישת הגורם המממן של הפרויקט כמפורט בסעיף 6.5.1 (ח) להלן.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס הן על הערכות ואומדנים של החברה והן על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 23 להלן עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ובמועד הצפוי להשלמת הבנייה.

⁹⁶ לפרטים אודות דחיית מועד ההשלמה ראו הערת שוליים מספר 91 לעיל.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ⁹⁷		
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה			
2	9	4	-,-	-,-	7	11	(#)	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
159	774	334	-,-	-,-	598	932	(מ"ר)		
כ-11	כ-59	כ-26	-,-	-,-	כ-46	כ-72	שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		
-,-	6,037	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(מ"ר)		
-,-	כ-80	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	(מ"ר)		
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		
-,-	-,-	-,-	1,900	-,-	-,-	1,900	(מ"ר עיקרי)		
-,-	-,-	-,-	52	-,-	-,-	52	שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		
כ-67	כ-77	כ-78	-,-	-,-	כ-77	כ-77	יחידות דיור		
-,-	כ-13	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מלון		
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר		
-,-	-,-	-,-	כ-27	-,-	כ-27	כ-27	משרדים		
2	11	15	15	15	22	22	יחידות דיור (#)		חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
159	933	1,267	1,267	1,267	1,865	1,865	יחידות דיור (מ"ר)		
-,-	6,037	6,037	6,037	6,037	6,037	6,037	מלון (מ"ר)		
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר (מ"ר)		
-,-	-,-	-,-	1,900	1,900	1,900	1,900	משרדים (מ"ר)		
כ-67	כ-75	כ-76	כ-76	כ-76	כ-76	כ-76	יחידות דיור		מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ)
-,-	כ-13	כ-13	כ-13	כ-13	כ-13	כ-13	מלון		
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר		
-,-	-,-	-,-	כ-27	כ-27	כ-27	כ-27	משרדים		
כ-342	כ-379	כ-379	כ-379	כ-379	כ-379	כ-379	סה"כ הכנסות צפויות מרכיב המגורים (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		שיעור השיווק של הפרויקט
-,-	כ-89	כ-89	כ-89	כ-89	כ-93	כ-93	סה"כ הכנסות צפויות מהרכיב המלונאי (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		
-,-	כ-18	כ-18	כ-18	כ-18	כ-18	כ-18	סה"כ הכנסות צפויות מרכיב המסחר (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		
-,-	כ-78	כ-78	כ-78	כ-78	כ-78	כ-78	סה"כ הכנסות צפויות מרכיב המשרדים (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		
כ-342	כ-564	כ-564	כ-564	כ-564	כ-568	כ-568	סה"כ הכנסות צפויות <u>מכל הפרויקט</u> (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)		

⁹⁷ ראו הערת שוליים מספר 89 לעיל.⁹⁸ 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 6.2.1 לעיל.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ⁹⁷
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
כ-11	כ-150	כ-176	כ-228	כ-228	כ-288	כ-288	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במיליוני ש"ח) לא כולל מע"מ
כ-3.2%	כ-26.6%	כ-31.2%	כ-40.4%	כ-40.4%	כ-51%	כ-51%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה(%) ⁹⁹
59	50	46	46	46	39	39	יחידות דיור (#)
כ-4,835	כ-4,061	כ-3,727	כ-3,727	כ-3,727	כ-3,129	כ-3,129	יחידות דיור (מ"ר)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מלון (מ"ר)
-,-	כ-351	כ-351	כ-351	כ-351	כ-351	כ-351	מסחר (מ"ר)
-,-	כ-3,011	כ-3,011	כ-1,111	כ-1,111	כ-1,111	כ-1,111	משרדים (מ"ר עיקרי)
122,257	234,699	228,885	234,832	241,858	246,844	246,844	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 שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח, כולל מע"מ)
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	יחידות דיור
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מלון
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	משרדים
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	יחידות דיור
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מלון
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	משרדים
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מסחר

בקשר לנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל ביחס לחלק המלונאי, יצוין, כי בשנת 2024 התקיימו התנאים המתלים לכניסתו לתוקף של הסכם המכר שנחתם בין חברת הפרויקט לבין פתאל לפיו חברת הפרויקט תמכור לפתאל מחצית מזכויותיה (במושע) בחלק המלונאי ובחלק המיועד למסחר בפרויקט בתמורה לסכום מוערך נכון למועד חתימת הסכם המכר בסך של כ-80 מיליון ש"ח (בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ). נכון למועד פרסום דוח זה, שילמה פתאל לחברת הפרויקט סך של כ-5.9 מיליון ש"ח על חשבון התמורה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.

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, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור הטבות שניתנו לרוכשים בסעיף 5.4(ב) לעיל), ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 23 להלן, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

⁹⁹ שיעור השיווק חושב על פי יחס סך הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר לבין סך הכנסות צפויות מכל הפרויקט.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט¹⁰⁰

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה ברכיב היזמי שבפרויקט 100% ¹⁰¹	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים מחייבים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
עד ליום 31 בדצמבר 2025	-,-	20,040
שנת 2026	48,919	39,910
שנת 2027	71,940	-,-
שנת 2028	77,695	57,552
שנת 2029	89,206	170,258
סה"כ	287,760	287,760

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות שיוכרו ולמקדמות שצפויות להתקבל הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור הטבות בתנאי התשלום שניתנו לרוכשים בסעיף 5.4(ב) לעיל) וכן על ותחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו לעיל, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 23 להלן, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות והמקדמות שתוארו.

(ו) רווחיות גולמית¹⁰²

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה ברכיב היזמי שבפרויקט 100% ¹⁰³	2025	2024	2023
מיליוני ש"ח	כ-568	כ-564	כ-342
	כ-424	כ-424	כ-247
	כ-144	כ-140	כ-95
	-,-	-,-	-,-
	כ-144	כ-140	כ-95
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹⁰⁴	כ-25%	כ-25%	כ-28%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) באלפי ש"ח (ללא מע"מ)	כ-73	כ-73	כ-68
מגורים	כ-50	כ-50	-,-
מסחר	כ-15	כ-14	-,-
מלונאות	כ-24	כ-24	-,-
משרדים			

החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי.

¹⁰⁰ ההכנסות המתוארות בטבלה להלן הינן בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם לתקן ה-IFRS 15. יצוין, כי הכנסות הפרויקט כוללות את הכנסות החברה ממכירת הזכויות המיועדות למשרדים, למסחר ומכירת מחצית מהזכויות המיועדות למלונאות בפרויקט לפתאל.

¹⁰¹ ראו הערת שוליים מספר 89 לעיל.

¹⁰² יובהר כי הרווחיות הגולמית לפרויקט מחושבת בהתאם לעלות הקרקע המקורית (קרי, כולל עלויות מימון עד לקבלת היתר בניה), בהתאם למחירי מכירה של יחידות דיור שנמכרו על ידי החברה ובהתאם לדוח אפס שנערך עבור הפרויקט בחודש אוקטובר 2024. כמו כן, יצוין כי הכנסות הפרויקט כוללות את הכנסות החברה ממכירת הזכויות המיועדות למסחר, מכירת מחצית מהזכויות המיועדות למלונאות בפרויקט לפתאל ומכירת 30% מהזכויות המיועדות למשרדים.

¹⁰³ ראו הערת שוליים מספר 89 לעיל.

¹⁰⁴ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון ספציפי (קרי, עלויות מימון שניתן להוון למלאי עד לקבלת היתר בניה) מתוך סך הכנסות הפרויקט.

השינוי בהכנסות, בעלויות וברווח הגולמי הצפוי בשנת 2024 בהשוואה לשנים קודמות נובע (א) מסיווגם למלאי של חלק המסחר בפרויקט, מחצית משטחי המלונאות ו-30% מרכיב המשרדים בפרויקט בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ; ו-(ב) ההכנסות הצפויות בשנת 2024 בגין המגורים ומחצית המלון, מבוססות על מחירי המכירה כפי שנקבעו בדוח אפס מחודש אוקטובר 2024 שנערך ביחס לפרויקט בהתבסס על מחירי מכירה בפועל ואילו ההכנסות בגין 30% מרכיב המשרדים ורכיב המסחר מבוססים על אומדן שנערך במסגרת דוח האפס.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, על דוחות מעקב שנערכים ביחס לפרויקט, על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההכנסות וכן ההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה המפורטים בסעיף 23 להלן, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)					
	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	כ-28	כ-14	כ-144	כ-(14)	כ-(28)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר ¹⁰⁵	כ-(12)	כ-(6)	כ-144	כ-6	כ-12

(ח) מימון ספציפי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ; חלק החברה בפרויקט 100%			
129,331	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
	110,171		
128,250	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
109,250	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
106239,502	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		

¹⁰⁵ עלויות ההקמה כוללות את מלוא עלויות הפרויקט למעט עלויות בגין הקרקע.
¹⁰⁶ ערכן בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%	
מוסד מלווה	תאריכים בנקאיים
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	26 בדצמבר 2024
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)	1. אשראי כספי בסכום של עד 350 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי הכספית") ¹⁰⁷ . נכון למועד הדוח, ניצלה החברה סכום של 239.5 מיליון ש"ח מתוך מסגרת האשראי הכספית;
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2025	2. מסגרת בטוחות חוק מכר וערבויות ("מסגרת הבטוחות") בסכום של עד 473 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, החברה ניצלה אשראי ממסגרת הבטוחות בסך של כ-19 מיליון ש"ח.
	העמדת המסגרות הותנתה, בין היתר, בהתקיימות התנאים שלהלן: (א) יצירת הבטוחות המפורטות בסעיף 6.5.1 (ט) להלן; (ב) עד ליום 30 באוקטובר 2025 (1) תחל הקמת הפרויקט על פי היתר בניה מלא; (2) מכירת 25% מהדירות בפרויקט בסכום של יפחת מ-95 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) וכן 30% משטחי המשרדים בפרויקט בסכום שלא יפחת מ-78.5 מיליון ש"ח (ללא מע"מ); (3) לא חל שינוי שליטה בחברה ובחברה הבת.
	יצוין, כי ביום 14 בינואר 2026 נחתם תיקון להסכם הליווי במסגרתו נדחה המועד להתקיימות התנאים כאמור עד ליום 30 באפריל 2026, וזאת משום שעד לאותו המועד טרם התקבל היתר בניה לפרויקט והחברה טרם מכרה שטחי משרדים בהיקף הנדרש על ידי הגורם המממן.
	יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, היתר הבניה הינו בשלב חישוב האגרות וההיטלים וכמו כן, מכרה החברה כ-38% מיחידות הדיוור בפרויקט בסך כולל של כ-142 מיליון ש"ח (ללא מע"מ) וכן כ-22% משטחי המשרדים בפרויקט בסך כולל של כ-52 מיליון ש"ח ללא מע"מ. בהתאם לכך, להערכת החברה, התנאים להעמדת מסגרות המימון יתקיימו עד ליום 30 באפריל 2026.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	האשראי הכספי יישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים + 1.5%.
	בנוסף, ישולמו עמלות בשיעורים מקובלים לרבות עמלת אי ניצול ועמלת ערבויות חוק מכר.
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025	כ-7%
מועדי פירעון קרן וריבית	האשראי הכספי שיועמד מכח ההסכם ייפרע עד למועד השלמת הפרויקט וקבלת האישורים לאכלוסו ולא יאוחר מיום 1 בינואר 2029. הריבית נפרעת מידי שלושה חודשים.
תניות פיננסיות מרכזיות	-,-

¹⁰⁷ יצוין, כי מתוך סכום מסגרת האשראי הכספית המפורטת להלן, סך של כ-258 מיליון ש"ח שימש את חברת הפרויקט לפירעון הלוואה אשר הועמדה לה בקשר עם רכישת מקרקעי הפרויקט.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%	
תניות מרכזיות אחרות	ההסכם כולל עילות העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות (אשר חלקן כפופות לתקופות ריפוי שנקבעו בהסכם), לרבות במקרה של (א) אי התחלת ביצוע הפרויקט במועד או הפסקת ביצועו לתקופות שנקבעו בהסכם; (ב) אי עמידה בקצב מכירת דירות, קבלת התקבולים והקמת הפרויקט כפי שנקבע בהסכם; (ג) השפעה שלילית מהותית על יכולת חברת הפרויקט לפרוע את האשראי; (ד) הרעה מהותית בשווי מקרקעי הפרויקט; (ה) שינוי שליטה; (ו) התקיימות עילת העמדה לפירעון מיידי ביחס לחובות אחרים של חברת הפרויקט (Default Cross) ו/או חילוט ערבויות שהועמדו על ידה; (ז) התקיימות עילה לביטול הסכם בו התקשרה חברת הפרויקט עם צד שלישי בקשר עם הפרויקט; (ח) מי מהמלווים לא העמיד את חלקו במימון ולא נמצא מקור מימון חלופי; (ט) סך חובות חברת הפרויקט כלפי צדדים שלישיים המובטחים בשעבוד על עודפי הפרויקט עלה על סכום השווה לשיעור של 65% מהעודפים הצפויים בפרויקט בהתאם לדו"ח אפס. יובהר, כי העילות הנ"ל יחולו גם ביחס לערבים לחובות החברה הבת על פי ההסכם. כמו כן, יצוין כי במסגרת ההסכם נקבע כי הוראות הסכם השיתוף בו התקשרו חברת הפרויקט ופתאל לשם הסדרת ניהולו, תפעולו ומימונו של המלון שיוקם בפרויקט, לעניין מנגנון ההיפרדות בדרך של מתן זכות סירוב ראשונה, לא יחולו, וכי חברת הפרויקט לא תעביר את זכויותיה במקרקעי הפרויקט ו/או המלון ו/או בשטחי המסחר בפרויקט ללא הסכמת המלווים.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	ראו בסעיף (י) להלן.
בטחונות	ראו סעיף 6.5.1 (ט) להלן.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	א. משכנתא בדרכה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על זכויות חברת הפרויקט מקרקעי הפרויקט; ב. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על זכויות חברת הפרויקט בפרויקט ועל זכויותיה בנכסים וזכויות הקשורים אליו; ג. שעבודים קבועים ראשונים בדרגה, ללא הגבלה בסכום, על כל זכויות חברת הפרויקט על פי חוזי רכישה של יחידות הפרויקט, על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים בפרויקט; ד. שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של זכויות חברת הפרויקט על פי הסכמיה עם פתאל, עיריית תל אביב יפו וההסכם לרכישת מקרקעי הפרויקט.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	א. התחייבות החברה ובעל השליטה בה להיעדר שינוי בבעלותם ו/או בשליטתם בחברת הפרויקט ואחריותם לעמידת חברת הפרויקט בהתחייבויותיה כלפי המלווים במלואן ובמועדן; ב. ערבות אישית של בעל השליטה בחברה בסכום של עד 40 מיליון ש"ח, וזאת עד למכירת משרדים בהיקף שנקבע בהסכם.	ללא הגבלה בסכום
		עד 40 מיליון ש"ח

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ¹⁰⁸	31.12.2025, מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ-144
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבוני לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורות, שיווק ומכירות)	כ-(54)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	כ-90
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	כ-72
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-, -
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-, -
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-, -
סה"כ עודפים צפויים מהרכיב היזמי בפרויקט	כ-162
סה"כ עודפים צפויים מהרכיב המניב בפרויקט (כמפורט בסעיף 7.2.2 להלן)(*)	כ-130
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-, -
סה"כ עודפים צפויים למועד הדוח	כ-292
מועד צפוי למשיכת עודפים מהרכיב היזמי בפרויקט	רבעון 2, שנת 2029 (בהקשר זה, ראו האמור תחת הכותרת "תנאים מתלים למשיכת עודפים" להלן)
תנאים מתלים למשיכת עודפים	יצוין, כי למיטב ידיעת החברה לרוב מותנה שחרור העודפים בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הגורם המממן. בהקשר זה, יובהר כי בכל הקשור למשיכת עודפים מהפרויקט, הבנק המלווה צפוי להתייחס לפרויקט כפרויקט אחד (הכולל רכיב יזמי ורכיב מניב).

(*) יובהר, כי שווי הרכיב המניב בפרויקט (70% משטחי המשרדים ודיוור בר השגה) וכן שווי מחצית משטחי המלונאות המסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע, אודותיהם יפורט בסעיפים 7.2.2 ו-11 להלן, כפי שייקבע על פי הערכת שמאי בדוח אפס או בדוח מעקב, ייחשב כחלק מה-"עודפים" בפרויקט.

(יא) להלן פירוט העודפים התזרימיים בפרויקט וכן התאמת העודפים התזרימיים כאמור לסך

העודפים הצפויים בפרויקט

הערות	סכום במיליוני ש"ח	סך עלות כוללת של הפרויקט
בהתאם לדוח אפס של הפרויקט.	כ-(893)	
התמורה נובעת ממכירת שטחי מגורים ודב"י, מכירת 30% משטחי המשרדים, מחצית משטחי המלון שנמכרו לפתאל, מכירת שטחי המסחר וחניות, בהתאם לדוח אפס של הפרויקט.	כ-640	תמורה ממכירת נכסים לא מניבים
-, -	כ-146	הון עצמי מושקע בפרויקט

(יב) להלן יובאו הנחות העבודה של הנהלת החברה באשר לרכיב המניב בפרויקט והעודפים בגינו

הערות	סכום במיליוני ש"ח	מימון מחדש (refinance) בגין מחצית משטחי המלונאות
לפרטים ראו סעיף א' להלן.	כ-163	
לפרטים ראו סעיף ב' להלן.	כ-137	מימון מחדש (refinance) בגין 70% משטחי המשרדים
בהנחה ושטחי הרכיב המניב בפרויקט יישאר בידי החברה ולא ימומשו.	כ-192	סך עודפים תזרימיים
נתון זה משקף את ההפרש בין שווי הרכיב המניב בפרויקט	כ-100	התאמה לסך העודפים בפרויקט

¹⁰⁸ ראו הערת שוליים מספר 89 לעיל.

הערות	סכום במיליוני ש"ח	
לבין סכום המימון שהחברה צופה שתקבל בגין אותם נכסים.		
-,-	כ-292	סך העודפים הצפויים בפרויקט ככל ויימכר במלואו

א. באשר לרכיב המלון הנשאר בבעלות החברה (המהווה 50% משטחי המלונאות בפרויקט), להערכת החברה ניתן יהיה בעתיד לבצע מימון מחדש (refinance) באמצעות הגוף המלווה בפרויקט או באמצעות תאגיד בנקאי אחר או תאגיד חוץ בנקאי, בהתאם להנחות הבאות: (1) שווי שטחי המלון שייוותרו בבעלות החברה (המהווים 50% משטחי המלונאות בפרויקט) בהתאם לדוח אפס הינו כ-217 מיליון ש"ח; (2) שיעור המימון בגין שטחי המלונאות כאמור הינו כ-75% בהתאם למקובל בשוק ביחס לנכסים דומים ומניסיון הנהלת החברה במימון נכסים מניבים אחרים ובהתאם לתנאי השוק שישררו בעת המימון מחדש, כך שמימון בגין 50% משטחי המלון צפוי להיות כ-163 מיליון ש"ח ולהוות חלק מהתמורה והעודפים הצפויים בחשבון הליווי של הפרויקט.

ב. באשר לרכיב המשרדים בפרויקט - במסגרת הסכם הליווי לפרויקט, נקבע כי תנאי להעמדה המימון להקמת הפרויקט הינו מכירה של 30% משטחי המשרדים בפרויקט ("חלק המשרדים שמועמד למכירה"). בהתאם לכך, סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 את חלק המשרדים שמועמד למכירה כמלאי והוא נחשב לחלק מהרכיב היזמי בפרויקט; (2) ביחס ליתרת שטחי המשרדים בפרויקט (כ-70%), הנתונים בטבלה לעיל מבוססים על הנחת מימון מחדש (refinance) באמצעות הגוף המלווה בפרויקט או באמצעות תאגיד בנקאי אחר או תאגיד חוץ בנקאי, בהתאם להנחות הבאות: (1) שווי 70% משטחי המשרדים בפרויקט שייוותרו בבעלות החברה (ככל שיתאפשר) בהתאם לדוח אפס, הינו כ-183 מיליון ש"ח; (2) שיעור המימון בגין שטחי המשרדים כאמור הינו כ-75% בהתאם למקובל בשוק ביחס לנכסים דומים ומניסיון הנהלת החברה במימון נכסים מניבים אחרים ובהתאם לתנאי השוק שישררו בעת המימון מחדש, כך שמימון בגין 70% משטחי המשרדים צפוי לעמוד על כ-137 מיליון ש"ח, ולהוות חלק מהתמורה והעודפים הצפויים בחשבון הליווי של הפרויקט. עם זאת יובהר, כי במידה והחברה תידרש לממש את יתרת הרכיב המניב שבבעלותה (קרי, 50% משטחי המלון ו-70% משטחי המשרדים) אזי, יתרת העודפים התזרימים הצפויים תסתכם לכ-292 מיליון ש"ח.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לרווח הכלכלי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה, למועד הצפוי למשיכת העודפים וכן ביחס לנתונים המובאים בסעיפים 6.5.1-(יא)-(יב) לעיל, הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס, בין היתר, על ההסכמים הקיימים שנחתמו, דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם לדוח אפס ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 23 להלן, עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

(א) הצגת הפרויקט

פרטים ליום 31 בדצמבר 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
שם הפרויקט	בית רומנו
מיקום הפרויקט	רחוב דרך יפו 9, תל אביב גוש 7421, חלקה 9
תיאור קצר של הפרויקט	מקרקעין בשטח של 3,002 מ"ר, על גביהם בנוי מבנה בן 3 קומות וקומת גלריה. יצוין, כי לחברה הכנסה מהשכרת המבנה בסכום אשר עמד בשנת הדוח על 3.9 מיליון ש"ח. לפרטים אודות פעולות החברה לקידומה ואישורה של תב"ע חדשה בקשר עם הפרויקט, במסגרתה יועברו זכויותיה בפרויקט לעיריית תל אביב בתמורה לקבלת זכויות בפרויקטים אחרים של החברה, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	ההחזקה הינה באמצעות וויי-בוקס גת רימון בע"מ ("חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט	לא רלוונטי
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד מלא
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	20 ביוני 2022
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	שטח רשום בגודל של 3,002 מ"ר, מתוכם הופקע שטח של כ- 98 מ"ר לטובת הרחבת שטח פארק המסילה.
מועדי הקמה ושיווק	החברה פועלת להעברת זכויותיה בפרויקט בית רומנו לעיריית תל אביב, בתמורה להגדלת זכויות החברה בפרויקטים גת רימון, בית ברין וחסן עראפה. לפרטים, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן לביצוע הפרויקט.
זכויות משפטיות בקרקע	בעלות ביחס לחלק (96 מ"ר) מהמקרקעין רשומה הערה על הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לטובת עיריית ת"א. כמו כן, למועד דוח זה, כ- 2,403 מ"ר מהשטחים בפרויקט מושכרים בשכירות מוגנת (כ- 26% מתוך כלל השטחים המושכרים בפרויקט).
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
חשיפות מהותיות בפרויקט (לרבות חשיפה משפטית, תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	ההוצאות בגין הנכס רשומות בדוחות הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין. יצוין, כי להערכת החברה, נכון למועד דוח זה, עלות רכישת הנכס בהתאם להסכם המכר אינה נמוכה משווי המימוש נטו של הנכס.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט
נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)	-,-
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	אין

(ב) תכנון הפרויקט

המצב הקיים (שטחים בנויים)			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים	סוג מלאי
-,-	כ-65 חנויות, 8 יציעים (גלריות) ו-22 מחסנים	4,806 מ"ר ברוטו ו-540 מ"ר פטיו	מסחר
	כ-100 מחסנים אולמות ומשרדים	4,326 מ"ר ברוטו	מחסנים אולמות ומשרדים
	-,-	213 מ"ר ברוטו	שטחים טכניים וחניה

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025			
מצב תכנוני נוכחי (מכח תב"ע קיימת)			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יחידות	הערות
זכויות בניה לא מנוצלות	3,300 מ"ר ברוטו	-,-	עפ"י תוכניות תקפות (1200, ג'1, תמ"א 38) ובהתאם למסמך מדיניות המסילה.
	3,300 מ"ר ברוטו	-,-	עפ"י תכנית ת"א 5000
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים	סה"כ יחידות	הערות
מסחר	-,-	-,-	לפרטים אודות תב"ע בית רומנו-גת רימון, במסגרתה פועלת החברה להעברת זכויות בפרויקט בית רומנו לעיריית תל אביב, אשר מצידה צפויה להגדיל את זכויות החברה בפרויקטים גת רימון, בית ברין וחסן עראפה, ראו בסעיף 6.2.1 לעיל. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה פועלת להשלמת מלוא דרישותיה של הוועדה המחוזית.
מגורים	-,-	-,-	
זכויות בניה לא מנוצלות שנותרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט	-,-	-,-	

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	עלויות שהושקעו
327,162	327,162	404,129	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
23,336	26,515	27,243	עלויות מצטברות בגין תכנון פיתוח, מסים, אגרות ועוד	
-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין בניה	
31,186	49,604	73,426	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
381,634	403,281	504,798	סה"כ עלות מצטברת	
381,634	403,281	504,798	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

יצוין, כי הגידול בעלויות בשנת 2025 נובע, בגין סיווג מלוא הפרויקט כמלאי מקרקעין (חלף סיווג חלקו כנדל"ן להשקעה, וזאת נוכח אישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון, כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל, ונוכח הערכת החברה כי התב"ע תאושר בחודשים הקרובים.

(ד) מימון ספציפי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ; חלק החברה בפרויקט 100%			
31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-, -
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	190,000
31.12.2024		מוצג כהלוואות לזמן קצר	-, -
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	190,000
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		190,000 ¹⁰⁹	
מוסד מלווה		תאגידים בנקאיים	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		אוגוסט 2024	
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)		190,000	

¹⁰⁹ ערך בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2025	- ,
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח בטווח שבין 1%-2%.
	המלווים רשאים לחייב את חברת הפרויקט (הלוואה) בתשלום תוספת ריבית בקרות אירועים שנקבעו בהסכמי ההלוואה, לרבות התקיימות עילות להעמדה לפירעון מיידי.
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025	כ-7.21%
מועדי פירעון קרן וריבית	קרן ההלוואה תיפרע בחודש אפריל 2027.
	הריבית משולמת מידי רבעון.
תניות פיננסיות מרכזיות	חברת הפרויקט והחברה התחייבו לעמוד באמות המידה הפיננסיות שלהלן: (א) יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) לא יעלה על 60%. נכון למועד הדוח, יחס החוב לבטוחה הינו כ-40%. (ב) הונה העצמי של החברה לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, ההון העצמי של החברה הינו כ-438,174 אלפי ש"ח. (ג) יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר, נכסים פיננסיים לזמן קצר וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ושירותי בניה) של החברה לא יפחת מ-22.5%. נכון למועד הדוח, יחס ההון למאזן הינו כ-28%.
תניות מרכזיות אחרות	בהסכמי ההלוואה נכללו ההוראות שלהלן: א. עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות, לרבות שינוי שליטה, העברת זכויות במקרקעין ללא קבלת הסכמה, ירידת ערכן של הבטוחות וכן הפרת ההתחייבויות המפורטות בסעיף (ב) להלן. ב. התחייבות חברת הפרויקט כי (א) עד ליום 30 במאי 2025 יבוצעו כל הפעולות הנדרשות לשם קבלת תוספת זכויות הבנייה לפרויקט 'בית ברין' של החברה (מגרש A101) מכח תב"ע בית רומנו-גת רימון (כהגדרתה בסעיף 6.2.1 לעיל); (ב) לאחר אישור תב"ע בית רומנו-גת רימון, ככל שתאושר, יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) בקשר עם כל אחד מבין פרויקט 'גת רימון' (מגרש 100) ופרויקט בית ברין (מגרש 101A) לא יעלה על 65%. במידת הצורך, תפעל החברה מול הגוף המלווה להארכת המועד הנ"ל. לפרטים אודות החלטת הוועדה המחוזית לאישור תב"ע בית רומנו-גת רימון, ראו סעיף 6.2.1 לעיל. ג. מגבלות על ביצוע חלוקה אצל חברת הפרויקט והחברה וכן מגבלות על פירעון סכומים שהועמדו או יועמדו לחברת הפרויקט על ידי בעלי מניותיה. ד. תניית הפרה צולבת לפיה העמדת חוב של נושה אחר (לרבות של כל אחד מהבנקים) לפירעון מיידי, תקים עילת העמדה לפירעון מיידי של כל אחד מהסכמי ההלוואה.
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	- ,
בטחונות	להבטחת פירעון ההלוואה, יצרה חברת הפרויקט את הבטוחות המפורטות בסעיף 6.5.2(ה) להלן לטובת המלווים בדרגה שווה ביניהם (פארי פסו).

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
שעבודים	(א) משכנתא מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הלווה במקרקעין הידועים כחלקה 9 בגוש 7421, המצויים ברחוב דרך יפו 9, תל אביב ('בית רומנו'); (ב) שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על כל זכויות חברת הפרויקט בהסכמי השכירות בקשר עם המקרקעין, וכן על כל סכום שיגיע לחברת הפרויקט מכל גורם שהוא בקשר עם המקרקעין ו/או בקשר עם ההסכמים שנחתמו או יחתמו בקשר למקרקעין.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה ראשונה	
	דרגה שנייה	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות החברה ללא הגבלה בסכום להבטחת מילוי כל התחייבויות חברת הפרויקט.	-

6.5.3 פרויקט גליפולי

(א) הצגת הפרויקט

פרטים ליום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
גליפולי	שם הפרויקט
שכונת יד אליהו, ת"א	מיקום הפרויקט
פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו הרסה ווי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ ("חברת הפרויקט") בניין קיים והקימה במקומו בניין חדש הכולל 43 דירות, מתוכן 16 דירות יוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ו-27 דירות (ששטחן הממוצע הינו כ-86 מ"ר) יוחדו לחברת הפרויקט.	תיאור קצר של הפרויקט
במסגרת הפרויקט קיבל כל בעל דירה בבניין הקיים יחיד חדשה בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ההחזקה הינה באמצעות חברת הפרויקט שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
30 ביולי 2015	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
1,530 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
רבעון 1, 2022	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל
רבעון 3, 2024	מועד סיום עבודות הקמה בפועל
רבעון 4, 2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט בפועל
רבעון 3, 2026 ¹¹⁰	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע הפרויקט הסתיים.	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכויות חוזיות במסגרתן זכאית חברת הפרויקט לזכויות הבניה העודפות במקרקעי הפרויקט.	זכויות משפטיות בקרקע
בין חברת הפרויקט לבין בעלי הדירות בפרויקט נחתמו הסכמי פינוי בינוי על פיהם, בתמורה למסירת החזקה ומלוא זכויותיהם בדירות הקיימות, קיבלו הדיירים זכויות בדירות חדשות אשר נבנו בפרויקט.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות בפרויקט (לרבות חשיפה משפטית, תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)

¹¹⁰ להערכת החברה, דחיית מועד סיום השיווק הצפוי נובעת מההשפעות הרוחביות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית בשנה זו, וכן מהשפעותיה של מלחמת 'חרבות ברזל'.

פרטים ליום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יובהר, כי אומדן החברה כאמור מבוסס, על דוח מעקב שנערך לפרויקט בחודש מרץ 2025.	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
קיימות תשתיות נדרשות בסמוך לפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)
-;	מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'
ביום 27 בדצמבר 2021 התקבל היתר בנייה לביצוע הפרויקט.	סטאטוס קבלת היתר
-;	התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט
16 מתוך 16 דיירים (100%)	מספר ושיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים
חתימה של 80% מהדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט
כ-3 מיליון ש"ח	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית
כ-2.7	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ¹¹¹
-;	יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים שטרם חתמו
כ-65 מיליון ש"ח	צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה
-;	סך ההתחייבות שהוכרה בדוחות הכספיים למתן שירותי בניה

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	4,373	43	-,-
שטחי מסחר			
זכויות בנייה לא מנוצלות שצפוי שיוותרו בידי התאגיד לאחר סיום הפרויקט			-,-

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
8,701	11,520	12,994	עלויות מצטברות בגין בניה(*)
30,616	45,603	46,802	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
959	1,373	1,346	סה"כ עלות מצטברת
40,276	58,496	61,142	סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)
27,231	15,082	9,155	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-,-	-,-	-,-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,507	644	-,-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
18,519	789	-,-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
676	270	160	סה"כ עלות שנתורה להשלמה
20,702	1,703	160	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע)
64%-	100%-	100%	מועד השלמת בנייה צפוי
רבעון 4, 2024	ביצוע הפרויקט הושלם ברבעון 3, 2024		

החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

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

(**) הפערים בין עלות מצטברת 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 הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוחות מעקב שנערכים ביחס לפרויקט, וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו.

(ד) שיווק הפרויקט

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
1	6	-,-	-,-	3	1	4	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
53	454	-,-	-,-	234	69	303	יחידות דיור (מ"ר)	
2,051	17,249	-,-	-,-	7,803	2,170	9,973	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
42-כ	45-כ	-,-	-,-	41-כ	37-כ	39-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ)	
14	19	19	19	22	23	23	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
1,198	1,599	1,599	1,599	1,833	1,902	1,902	יחידות דיור (מ"ר)	
38-כ	40-כ	40-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	79,934	79,934	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
38,194	53,544	53,544	53,544	61,664	63,884	63,884	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
							(באלפי ש"ח לא כולל מע"מ)
כ-53%	כ-70%	כ-70%	כ-70%	כ-78%	כ-80%	כ-80%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
13	8	8	8	5	4	4	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים:
כ- 1,127	כ-726	כ-726	כ-726	כ-492	423	423	יחידות דיור (#)
27,231	15,082	16,634	16,832	10,466	9,155	9,155	יחידות דיור (מ"ר)
							סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
2							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
כ-48							מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)
9,200							שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, כולל מע"מ)

להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2023 נובעת מההשפעות הרחביות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית בשנה זו, וכן מהשפעותיה של מלחמת חרבות ברזל. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5 לעיל.

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, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור הטבות שניתנו לרוכשים בסעיף 5.4(ב) לעיל), ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוחות המעקב שנערכים ביחס לפרויקט ובהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט¹¹²

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%		סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
עד ליום 31 בדצמבר 2025		63,884	59,469
שנת 2026	רבעון 1	-	807
	רבעון 2	-	-
	רבעון 3	-	3,608
	רבעון 4	-	-

¹¹² ההכנסות המתוארות בטבלה להלן הינן בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם לתקן ה-IFRS 15.

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)
סה"כ	63,884	63,884

יודגש, כי הערכות החברה ביחס למקדמות שצפויות להתקבל הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו ועל עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות והמקדמות שתוארו.

(ו) רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט – אלפי ש"ח				
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023	
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	79,934	76,990	72,615	
עלויות פרויקט צפויות	61,304	60,199	60,978	
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	18,630	16,791	11,637	
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	10,380	8,563	2,162	
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	8,250	8,228	9,475	
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹¹³	כ-23%	כ-22%	כ-16%	
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	מגורים	כ-39	כ-38	

החל מדוח זה, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

הגידול בשיעור הרווחיות בשנת 2024 נובע מכך שההכנסות הצפויות בפרויקט מבוססות הן על מחירי המכירה גבוהים יותר ביחס ליחידות דיור שנמכרו בפרויקט במהלך שנת 2024 והן על מחירי מכירה הגבוהים ב-5% מאלו שנקבעו בדוחות המעקב שנערכו ביחס לפרויקט ביחס ליחידות הדיור שטרם נמכרו בפרויקט. הגידול ברווחיות בשנת 2025 נובע בעיקר מעלייה במחירי המכירה של יחידות הדיור שנמכרו בפרויקט.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה וההכנסות הצפויות מיחידות הדיור שטרם נמכרו בפרויקט יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

¹¹³ שיעור הרווח הגולמי (כולל עלויות מימון שניתן להוון למלאי וחלק מעלות המלאי) מחושב מתוך סך ההכנסות הצפויות בפרויקט.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
(כ-0.8)	(כ-0.4)	כ-8	כ-0.4	כ-0.8	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
-,-	-,-	כ-8	-,-	-,-	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
3,733	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-,-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
7,841	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	
-,-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
114 3,733		31.12.2025	שווי הוגן ליום (אלפי ש"ח)
הפניקס חברה לביטוח בע"מ		מוסד מלווה	
10 בינואר 2022		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
חברת הפרויקט מנצלת את מסגרת האשראי באופן שוטף ומעת לעת לטובת הליכי ביצוע הפרויקט.			
א. מסגרות ליווי בסך שלא יעלה על 126 מיליון ש"ח. (1) מסגרת פוליסות לרוכשים בסך של 68 מיליון ש"ח. (2) מסגרת בטוחות ¹¹⁵ בסך של 58 מיליון ש"ח. ב. מסגרת אשראי כספי בסך של 27 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי הכספי"). יצוין, כי ביום 23 במרץ 2026 נחתם תיקון להסכם לפיו מסגרת האשראי הכספי הועמדה על סך של כ-10 מיליון ש"ח. כל הלוואה שתועמד על חשבון מסגרת האשראי הכספי תישא ריבית בשיעור פריים + 1.5%. חברת הפרויקט תיפרע את האשראי הכספי עד ליום 30 במרץ 2027. הריבית תיפרע מידי רבעון.		סה"כ מסגרת (ש"ח) לפרויקט	
יצוין, כי נכון ליום 31.12.2025 מתוך מסגרת האשראי הכספי (כהגדרתה לעיל) נוצלו כ-3.7 מיליון ש"ח.		מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	
כל סכום הלוואה שיועמד מתוך מסגרת האשראי הכספי ישא, החל ממועד העמדתו, ריבית בשיעור פריים + 1%. הריבית תחושב ביחס לכל הלוואה בנפרד. כמו כן, תשלם חברת הפרויקט עמלות ופרמיות בשיעורים מקובלים כמפורט בהסכם, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות הרוכשים.		מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	
כ-7%		שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025	
כל סכום המועמד מתוך מסגרת הליווי יפרע בתוך שנה ממועד העמדתו. הריבית בגין כל סכום שהועמד מתוך מסגרת הליווי תיפרע אחת לשלושה חודשים החל ממועד העמדתו.		מועדי פירעון קרן וריבית	
אין		תניות פיננסיות מרכזיות	
א. העמדת מסגרת האשראי לכל אחד משלבי הפרויקט, כמפורט בהסכם הליווי, שחרור כספים מחשבון הפרויקט והוצאת פוליסות לרוכשים, מותנית בעמידת חברת הפרויקט, בכל התחייבויותיה על פי ההסכם ובהשקעת הון עצמי כנדרש בהתאם לשלבי הפרויקט.		תניות מרכזיות אחרות	

¹¹⁴ ערכן בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

¹¹⁵ מסגרת הבטוחות כוללת ערבויות שתנפיק המלווה לטובת בעלי הזכויות במקרקעין, ערבויות אשר תנפיק המלווה לבנקים אשר לטובתם רשומות משכנתאות על המקרקעין, בטוחות מיסים ובטוחות שכ"ד.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
ב. המלווה תהיה רשאית לחדול מהעמדת אשראי ו/או הוצאות פוליסות ביטוח ו/או להתנותם בתנאים נוספים ו/או אחרים, בין היתר, במקרה שבו יחול שינוי לרעה במצבה הכלכלי של חברת הפרויקט או בסיכוייה לעמוד בהתחייבויותיה עפ"י הסכם הליווי. ג. חברת הפרויקט התחייבה למכור את יחידות הדיור בפרויקט בקצב ובמחירים כמפורט בהסכם. ד. בהסכם נקבעו מגבלות מקובלות בהסכמים מסוג זה כגון מגבלה על שינוי שליטה בחברת הפרויקט. ה. בהסכם נקבעו מגבלות על חלוקת דיבידנד וכן על תשלום דמי ניהול, ריבית או סכומי כסף או שווי כסף, תשלומים על חשבון שטרי הון ו/או הלוואות. ו. הסכם הליווי כולל עילות המהוות הפרה כגון במקרה של שינוי לרעה בשווי הבטוחות או בתוקפן, הפסקת העבודה או חלק ניכר ממנה למשך 70 ימים ברציפות או למשך 90 ימים במצטבר וכן עילות Cross Default במקרה שבו יידרשו חברת הפרויקט או מי מהערכים לפרוע איזה מהחובות ו/או ההתחייבויות שהם חייבים ו/או יהיו חייבים בהם לנושים אחרים ו/או למלווה בפירעון מיידי ו/או בפירעון אחר שלא לפי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות ו/או ההתחייבויות ובמקרה בו יבוטל או יתוקן הסכם חברת הפרויקט עם בעלי הקרקע בפרויקט ללא הסכמת המלווה. ז. בהתקיים אירועים שנקבעו, לרבות במקרה של הפרת ההסכם, תקום למלווה עילה להעמדת מסגרות האשראי לפירעון מיידי.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח
כן	האם מסוג Non-Recourse
בכפוף לעמידת חברת הפרויקט בתנאים ובהתחייבויות שבהסכם הליווי, שעיקריהם יפורטו להלן, תאשר המלווה שחרור כספים מתוך חשבון הפרויקט אשר ישמשו למימון עלויות בניית הפרויקט. המלווה רשאית לאשר שחרור כספים מתוך חשבון הפרויקט, גם אם לא ניתנה לכך הוראה או בקשה של חברת הפרויקט, בין היתר, לצורך פירעון חוב חברת הפרויקט למלווה. יתרת חשבון הפרויקט תועבר לרשות חברת הפרויקט לאחר התקיימות תנאים מצטברים שנקבעו בהסכם הליווי ובכלל זה: (א) השלמת הפרויקט; (ב) קבלת טופס 4; (ג) מסירת החזקה ביחידות הדיור לרוכשים; (ד) פירעון חובות חברת הפרויקט למלווה. נכון למועד פרסום הדוח, שחרור מלוא עודפי הפרויקט, מותנה בין היתר, במכירת 2 יחידות הדיור הנותרות בפרויקט. ראו סעיף 6.5.3 (ט) להלן.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
	בטחונות

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	שעבודים
150 מיליון ש"ח (בתוספת הסכום המקסימאלי של התוספות המותרות עפ"י סעיף 25 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967)	א. משכנתא על מלוא זכויות בעלי הזכויות במקרקעין נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, למעט עפ"י המשכנתא הנ"ל, והערה שתרשם לזכות חברת הפרויקט בגין חוזה רכישת הזכויות, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן.	דרגה ראשונה	
ללא הגבלה בסכום	ב. שעבוד קבוע ושעבוד צף על המקרקעין ועל כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעין, לזכות המלווה, כאשר זכויות חברת הפרויקט בהם נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, ועל כל זכות לשיפוי או לפיצוי מכל צד שלישי בכל הקשור אליהם לרבות בשל הינזקם או הפקעתם. ג. שעבוד שוטף על הפרויקט.		

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ד. שעבוד קבוע על זכויות חברת הפרויקט לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט ובכלל זה שעבוד כספי מע"מ בקשר עם הפרויקט. ה. שעבוד חשבון הפרויקט על כל הכספים שיעמדו בו לזכות חברת הפרויקט. ו. שעבוד כל מניות חברת הפרויקט. ז. שעבוד צף ושוטף על כל רכוש חברת הפרויקט מאיזה סוג או מין הקיים כעת או שיהיה לחברת הפרויקט בעתיד, לרבות הון המניות של חברת הפרויקט שטרם נפרע והמוניטין שלה. ח. שעבוד פוליסות ביטוח.	
	-,-	
	א. ערבויות מטעם ווי-בוקס נדל"ן בע"מ. ב. חברת הפרויקט תשפה ותפצה את המלווה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לו כתוצאה מההתקשרות עם חברת הפרויקט בהסכם הליווי ו/או מסמכי הבטחות. חוב חברת הפרויקט עפ"י התחייבות זו יהיה חלק מהסכומים המובטחים עפ"י הסכם הליווי ויישא ריבית פיגורים. ג. המחאה על דרך השעבוד של מלוא זכויות חברת הפרויקט הקיימות והעתידיות בחשבון הפרויקט וכן המחאה ומתן זכות עכבון וזכות קיזוז מיוחדת לגבי כל הסכומים שיגיעו לחברת הפרויקט מהמלווה ו/או באמצעותה וזאת להבטחת כל הסכומים שיגיעו למלווה על פי ההסכם או על פי מסמכי הבטחות. ד. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בגין התחייבות מוכרי הזכויות במקרקעין כלפי חברת הפרויקט וכלפי המלווה.	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	31.12.2025, מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ-18.6
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורות, שיווק ומכירות)	כ-5
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	כ-13.6
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	כ-8
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-,-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-,-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-,-
סה"כ עודפים צפויים	כ-21.6
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	(כ-4)
סה"כ עודפים צפויים למועד הדוח	כ-17.6
מועד צפוי למשיכת עודפים בפרויקט ¹¹⁶	רבעון 3, 2026, בכפוף להתקיימותם של התנאים לשחרור עודפים המפורטים בסעיף 6.5.3(ח) לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, משיכת מלוא העודפים מותנית במכירת יתר יחידות הדיור בפרויקט.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו סעיף 6.5.3(ח) לעיל.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לרווח הכלכלי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה.

¹¹⁶ הדחייה במועד הצפוי למשיכת עודפים בפרויקט נובעת מכך שהחברה טרם סיימה למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

המידע האמור מתבסס על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט, על דוחות מעקב שנערכים ביחס לפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

6.5.4 פרויקט חסן עראפה - רכיב המגורים

(א) הצגת הפרויקט

פרויקט חסן עראפה הינו פרויקט משולב למגורים, מסחר ומשרדים. אלא אם צוין אחרת, הנתונים המפורטים להלן בסעיף זה, הינם ביחס לחלק המגורים בפרויקט, אשר צפוי להיות מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי.

פרטים ליום 31.12.2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
חסן עראפה	שם הפרויקט
מנחם בגין 64, תל אביב	מיקום הפרויקט
עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין במתחם חסן עראפה בתל אביב, לשם הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
ההחזקה הינה באמצעות וויי בוקס חסן עראפה בע"מ ("חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה ההחזקה בפרויקט
-,-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מוצג בדוחות הכספיים כהוצאות מראש	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
8 ביוני 2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ-2,070 מ"ר ¹¹⁷	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
רבעון 3, 2025	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל
רבעון 4, 2029	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן ¹¹⁸
רבעון 1, 2026	מועד התחלת שיווק בפרויקט
רבעון 4, 2029	מועד סיום שיווק צפוי
התקשרות עם חברת אריאל גבאי תשתיות בע"מ לביצוע עבודות החפירה והדיפון בהיקף של כ-40 מיליון ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע
נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עלויות הביצוע בפרויקט הסתכמו לסך של כ-1.7 מיליון ש"ח.	
זכויות חוזיות במסגרתן יוקנו לחברה 60% מהזכויות המיועדות למשרדים ודיוור בר השגה (כלומר, חלק החברה במשרדים הינו 11,112 מ"ר ובדיוור בר השגה הינו 1,252 מ"ר) ו-50% מהזכויות המיועדות למגורים ולמסחר (כלומר, חלק החברה הינו כ-2,107 מ"ר למגורים וכ-190 מ"ר למסחר).	זכויות משפטיות בקרקע
יצוין, כי נכון למועד דוח זה, נרשמו זכויות הבעלות במקרקעי הפרויקט על שם בעלי הזכויות במקרקעין, וזאת למעט אחד מבעלי הזכויות במקרקעי הפרויקט אשר לטובתו רשומה הערת אזהרה.	
יצוין, כי ביום 23 במרץ 2026 חתמה החברה על הסכם לרכישת כ-9.67% מזכויות הבעלות במקרקעין בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח, וזאת על מנת לאפשר על תוספת הזכויות מכח תב"ע גת רימון-בית רומנו, ככל שתיכנס לתוקף.	

¹¹⁷ שטח הקרקע מתייחס הן לחלק המגורים בפרויקט וגם חלק המשרדים שכן על המגרש יבנה מבנה אחד המיועד לשימושים משולבים.
¹¹⁸ הדחייה במועדי השיווק וההקמה בהשוואה לנתונים שפורסמו בדוחות קודמים נובעת, בין היתר, מעיכוב בהליכים התכנוניים של הפרויקט עקב הליכים ודיונים עם הרשויות.

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	פרטים ליום 31.12.2025
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הסכם קומבינציה
חשיפות מהותיות בפרויקט (לרבות חשיפה משפטית, תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא רלוונטי. הפרויקט טרם סווג בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט.
נשאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)	אין
סוג פרויקט	קומבינציה
סה"כ יחידות בפרויקט	כ-67 (כולל 30 יחידות דיור בר השגה)
סה"כ יחידות מיועדות למכירה	כ-37
סה"כ יחידות מיועדות למסירה	כ-30
סך ההתחייבות שהוכרה בדוחות הכספיים למתן שירותי בניה (מיליוני ש"ח)	-,-
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	-,-
תיאור חובות הקבוצה	הקמה של 67 יחידות דיור על גבי הקרקע ומסירת הזכויות ב-30 מהן לבעלי הקרקע הקיימים.
תיאור זכויות הקבוצה מכח הסכם	קבלת זכויות הבעלות ב-37 יחידות דיור.
סטטוס קבלת היתר	נכון למועד פרסום דוח זה, התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה פועלת לקבלת היתר בניה כללי בפרויקט.
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	-,-

(ב) תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) 100% מהזכויות (בפרויקט)	סה"כ יחידות 100% מהזכויות (בפרויקט)	הערות
מגורים	6,300	67	סך השטחים והיחידות המפורט לעיל, כולל זכויות לדיור בר השגה בהיקף של 30 יחידות דיור. חלק החברה בזכויות במגורים הינו 50% ובדיור בר השגה 60%.
משרדים	18,520	-,-	חלק החברה בזכויות הינו 60%.
שטחי מסחר	380	-,-	חלק החברה בזכויות הינו 50%.
מבנים ומוסדות ציבור	1,296	-,-	-,-
זכויות בניה לא מנוצלות שנותרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט	-,-	-,-	-,-
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים	6,500	67	לפרטים אודות זכויות החברה על פי הסכם הקומבינציה, ראו בסעיף זה לעיל.
משרדים	25,620	-,-	
שטחי מסחר	380	-,-	
מבנים ומוסדות ציבור	1,696	-,-	לפרטים אודות תב"ע בית רומנו-גת רימון, במסגרתה פועלת החברה להעברת זכויותיה בפרויקט בית

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2025			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר) (100% מהזכויות בפרויקט)	סה"כ יחידות (100% מהזכויות בפרויקט)	הערות
זכויות בניה לא מנוצלות שנותרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט	-,-	-,-	רומנו לעיריית תל אביב, אשר מצידה צפויה לפעול להגדלת זכויות החברה בפרויקטים גת רימון, בית ברין וחסן עראפה, ראו בסעיף 6.2.1 לעיל.

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%				שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
עלויות	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	8,895	10,707	13,931	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין בניה	-,-	-,-	1,729	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-
	סה"כ עלות מצטברת	8,895	10,707	15,660	-,-	-,-
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	8,895	10,707	15,660	-,-	-,-

(ד) שיווק: נכון למועד פרסום דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

(ה) רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט - מיליוני ש"ח			
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2023 (*)	שנת 2024 (**)	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	105-כ	110-כ	89-כ
עלויות פרויקט צפויות	59-כ	88-כ	69-כ
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	46-כ	22-כ	20-כ
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	-,-	-,-	-,-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	46-כ	22-כ	20-כ
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹¹⁹	44%-כ	20%-כ	22%-כ
מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)	70-כ	75-כ	60-כ
עלות למ"ר לפיו חושב רווח גולמי (לפי שימושים, כולל מע"מ) (ש"ח)	18-כ	27-כ	22-כ

(*) שיעור הרווחיות הגבוה בפרויקט בשנת 2023, נובע מכך שהסכם הקומבינציה נחתם בשנת 2017, ולכן שיקף תמורה בשיעור גבוה משמעותית מהמקובל בעסקאות קומבינציה בשנים האחרונות (בעסקאות דומות המבוצעות כיום חלק היזם עומד בדרך כלל על כ-45% ביחס לרכיב המגורים). בנוסף, שיעור הרווחיות הגבוה נבע מהעובדה שעל פי הסכם הקומבינציה, בעלי הקרקע הם שיישאו בהיטלי ההשבחה בפרויקט. הקיטון שחל בשיעור הרווח הגולמי הצפוי בשנת 2024 בהשוואה לשנים קודמות, נובע ברובו מההתייקרות שחלה בעלויות הבנייה, התכנון והיועצים. החברה עדכנה את אומדניה בשנת 2024 בהתבסס על הצעות קבלנים שקיבלה לחלק החפירה, דיפון וביסוס הפרויקט.

¹¹⁹ שיעור הרווח הגולמי (כולל עלויות מימון שניתן להוון למלאי וחלק מעלות המלאי) מחושב מתוך סך ההכנסות הצפויות בפרויקט.

(**) החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור ביחס לשנים 2024-2023 מבוסס על הערכותיה של החברה בלבד (לרבות תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן להיקף ההכנסות וההוצאות), בעוד הנתונים ביחס לשנת 2025 מבוססים על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט במהלך שנת הדוח. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

(ו) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
כ-(8.9)	כ-(4.4)	כ-20	כ-4.4	כ-8.9	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
כ-4.9	כ-2.5	כ-20	כ-(2.5)	כ-(4.9)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ז) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכת

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	31.12.2025, מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ-20
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורות, שיווק ומכירות)	כ-8
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	כ-12
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	כ-2
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	כ-12
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-;
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-;
סה"כ עודפים צפויים	כ-26
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-;
סה"כ עודפים צפויים למועד הדוח	כ-26
מועד צפוי למשיכת עודפים בפרויקט	רבעון 4, 2029 (בהקשר זה, ראו האמור תחת הכותרת "תנאים מתלים למשיכת עודפים" להלן)
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נקבעו. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה לרוב מותנה שחרור העודפים בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הגורם המממן. בהקשר זה, יובהר כי בכל הקשור למשיכת עודפים מהפרויקט, הבנק המלווה צפוי להתייחס לפרויקט כפרויקט אחוד (הכולל רכיב יזמי ורכיב מניב).

ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לרווח הכלכלי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח האפס שנערך ביחס לפרויקט במהלך שנת הדוח וכן על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט ועל ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה וההכנסות יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

6.5.5 פרויקט טור מלכא

(א) הצגת הפרויקט

פרטים ליום 31 בדצמבר 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
טור מלכא	שם הפרויקט
שכונת יד אליהו, תל אביב	מיקום הפרויקט
פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו הרסה ווי בוקס טור מלכא בע"מ (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") מבנה בן 4 קומות שכלל 24 יחידות דיור ("הבניין הקיים") ובמקומו יוקם בניין חדש הצפוי לכלול 59 דירות, מתוכן 24 דירות ייחודו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות (35 יח"ד, ששטחן הממוצע הינו כ-95 מ"ר) ייחודו לחברת הפרויקט.	תיאור קצר של הפרויקט
יצוין, כי במסגרת הפרויקט, צפוי לקבל כל בעל דירה בבניין הקיים יח"ד חדשה בתוספת ממוצעת של 25 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.	
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
באמצעות חברת הפרויקט, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה ההחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
עלויות שהושקעו בנכס ליום 31 בדצמבר 2025 מסווגות בדוחות הכספיים כמלאי מקרקעין.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
19 בפברואר 2015	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
1,600 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
רבעון 2, 2024	מועד התחלת עבודות הקמה בפועל
רבעון 4, 2026	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
רבעון 4, 2023	מועד התחלת שיווק הפרויקט בפועל
רבעון 4, 2026	מועד סיום שיווק צפוי
התקשרות עם קבוצת ברקת יזמות והקמת מבנים בע"מ לביצוע הפרויקט בהיקף של כ-67 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עלויות ביצוע הבנייה בפרויקט הסתכמו לסך של כ-38 מיליון ש"ח.	הסכמים עם קבלני ביצוע
זכויות חוזיות במסגרתן תהיה זכאית חברת הפרויקט לקבל את זכויות הבנייה העודפות במקרקעין.	זכויות משפטיות בקרקע
בין חברת הפרויקט לבין בעלי הדירות בפרויקט נחתמו הסכמי פינוי בינוי על פיהם, בתמורה למסירת החזקה ומלוא זכויותיהם בדירות הקיימות, יקבלו הדיירים זכויות בדירות חדשות אשר ייבנו בפרויקט.	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
אין	חשיפות מהותיות בפרויקט (לרבות חשיפה משפטית)

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	פרטים ליום 31 בדצמבר 2025
תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי	
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים. יובהר, כי אומדן החברה כאמור מבוסס, על דוח מעקב שנערך לפרויקט בחודש דצמבר 2025.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט.
נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)	אין
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	-,-
סטאטוס קבלת היתר	היתר הבניה התקבל ביום 10 במרץ 2024.
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	-,-
מספר ושיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	24 מתוך 24 דיירים (100%)
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	חתימה של 80% מהדיירים
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית	כ-6 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ¹²⁰	כ-2.46
יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים שטרם חתמו	-,-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-109 מיליון ש"ח (סה"כ עלויות הביצוע בפרויקט, לרבות עלויות הקבלן המבצע בסך של כ-72 מיליון ש"ח, הכוללות עלויות הריסה, ועלויות הכרוכות בפינוי הדיירים בסך של כ-6 מיליון ש"ח)
סך ההתחייבות שהוכרה בדוחות הכספיים למתן שירותי בניה	כ-19 מיליון ש"ח

(ב) תכנון הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דור	6,007	59	-,-
שטחי מסחר	-,-	-,-	-,-
זכויות בנייה לא מנוצלות שצפוי שיוותרו בידי התאגיד לאחר סיום הפרויקט	-,-	-,-	-,-

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות עלויות מצטברות בגין בניה(*) עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו) סה"כ עלות מצטברת(**) סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)	-,-	-,-	-,-
	14,063	12,850	3,456
	37,833	7,015	-,-
	2,246	754	-,-
	54,142	20,619	3,456
	60,596	53,664	3,456
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-,-	-,-	-,-

¹²⁰ יחס ההחלפה הממוצע חושב כמספר יחידות הדיוור בפרויקט לחלק למספר הדירות שיוחסו לבעלי הדירות אשר חתמו על ההסכם.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
25,391	15,169	14,729	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
66,880	61,757	29,951	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
3,545	2,016	620	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
95,816	78,942	45,300	סה"כ עלות שנתורה להשלמה(*)
-,-	כ-13%	כ-51%	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	רבעון 4, 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

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

(**) הפערים בין עלות מצטברת בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי בספרים כולל גם התחייבות בגין שירותי בנייה וכן מכך שהמלאי מופחת בהתאם לתקן 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 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 מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

(ד) שיווק הפרויקט¹²¹

שנת 2023	שנת 2024	2025					חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-,-	10	1	-,-	-,-	2	3	יחידות דיור (#)
-,-	786	75	-,-	-,-	148	223	יחידות דיור (מ"ר)
-,-	25,431	2,547	-,-	-,-	4,748	7,295	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)

¹²¹ יובהר, כי הנתונים ביחס ליחידות הדיור שבגינן התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים מוצגים בנטרול הרכיב המימוני בגין הטבות שניתנו לרוכשי יחידות הדיור כמפורט בסעיף 5.4(ב) לעיל, אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה כהכנסות מימון. לפרטים אודות הכנסות המימון כאמור ראו ביאורים 20 ו-21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

שנת 2023	שנת 2024	2025						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
-,-	כ-32	כ-34	-,-	-,-	כ-32	כ-33	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ)(*)	
-,-	10	11	11	11	13	13	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-,-	786	861	861	861	1,009	1,009	יחידות דיור (מ"ר)	
-,-	כ-32	כ-32	כ-32	כ-32	כ-33	כ-33	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	119,278	119,278	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	שיעור השיווק של הפרויקט
-,-	25,431	27,978	27,978	27,978	32,757	32,757	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-,-	כ-21%	כ-23%	כ-23%	כ-23%	כ-27%	כ-27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
35	25	24	24	24	22	22	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,318	2,532	2,457	2,457	2,457	2,309	2,309	יחידות דיור (מ"ר)	
3,456	53,664	54,953	58,578	61,162	60,596	60,596	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	

שנת 2023	שנת 2024	2025					כל התקופה
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4		
		-					מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח
		-					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, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור הטבות שניתנו לרוכשים בסעיף 5.4(ב) לעיל), ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוחות המעקב שנערכים ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט¹²²

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)		סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
עד ליום 31 בדצמבר 2025		16,744	5,521
שנת 2026	רבעון 1	3,585	-,-
	רבעון 2	3,931	-,-
	רבעון 3	4,258	-,-
	רבעון 4	4,239	27,236
שנת 2027		-,-	-,-
סה"כ		32,757	32,757

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות שיוכרו ולמקדמות שצפויות להתקבל הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור הטבות שניתנו לרוכשים בסעיף 5.4(ב) לעיל), וכן על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות והמקדמות שתוארו.

(ו) רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024(*)	שנת 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
117,344	120,287	119,278	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
99,272	99,561	100,442	עלויות פרויקט צפויות

¹²² ההכנסות המתוארות בטבלה להלן הינן בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם לתקן IFRS 15. יובהר, כי הנתונים ביחס ליחידות הדירור שבגינן התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים מוצגים בנטרול הרכיב המימוני בגין הטבות שניתנו לרוכשי יחידות הדירור כמפורט בסעיף 5.4(ב) לעיל, אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה כהכנסות מימון. לפרטים אודות הכנסות המימון כאמור ראו בראש 20 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)				
שנת 2023	שנת 2024(*)	שנת 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט	
18,072	20,726	19,836	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-,-	301	2,734	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	
18,072	20,425	17,102	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	
15%-כ	17%-כ	17%-כ	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹²³	
32-כ	38-כ	39-כ	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)

החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי החשואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

(*) הגידול בשיעור הרווחיות בשנת 2024 נובע מכך שההכנסות הצפויות בפרויקט מבוססות על מחירי מכירה של יחידות דיור שנמכרו בפרויקט במהלך שנת 2024 שהינם גבוהים ב-3% מאלו שנקבעו בדוחות המעקב שנערכו לפרויקט ביחס ליחידות הדיור שטרם נמכרו בפרויקט.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח מעקב שנערך ביחס לפרויקט, על 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 מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
(כ-8.6)	(כ-4.3)	כ-17.1	כ-4.3	כ-8.6	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
כ-3	כ-1.5	כ-17.1	(כ-1.5)	(כ-3)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט ; חלק החברה בפרויקט 100%			
32,701	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
-,-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
-,-	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2024	
-,-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
¹²⁴ 32,701	שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		
הפניקס חברה לביטוח בע"מ		מוסד מלווה	

¹²³ שיעור הרווח הגולמי מחושב לאחר מימון (שניתן להוון למלאי וחלק מעלות המלאי) מתוך סך הכנסות הפרויקט.
¹²⁴ ערךן בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%	
28 בפברואר 2024 חברה הפרויקט מנצלת את מסגרת האשראי באופן שוטף ומעת לעת לטובת הליכי ביצוע הפרויקט.	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
א. מסגרת ליווי בסך שלא יעלה על כ-211 מיליון ש"ח: (1) מסגרת פוליסות לרוכשים בסך של 117 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, ניצלה החברה כ-7 מיליון ש"ח מתוך המסגרת. (2) מסגרת בטוחות בסך של כ-94 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, ניצלה החברה את מלוא המסגרת. ב. מסגרת אשראי כספי בסך של 45 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, ניצלה החברה אשראי בסך של כ-33 מיליון ש"ח מתוך המסגרת.	סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח) מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2025
כל סכום הלוואה שיועמד מתוך מסגרת האשראי הכספי יישא, החל ממועד העמדתו, ריבית בשיעור פריים + 1.1%. הריבית תחושב ביחס לכל הלוואה בנפרד. כמו כן, תשלם חברת הפרויקט עמלות ופרמיות כמפורט בהסכם, לרבות בקשר עם הנפקת פוליסות הרוכשים.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
7.1%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025
כל סכום המועמד מתוך מסגרת הליווי יפרע בתוך שנה ממועד העמדתו. הריבית בגין כל סכום שהועמד מתוך מסגרת הליווי תיפרע אחת לשלושה חודשים החל ממועד העמדתו.	מועדי פירעון קרן וריבית
-;	תניות פיננסיות מרכזיות תניות מרכזיות אחרות
א. העמדת מסגרת האשראי לכל אחד משלבי הפרויקט, כמפורט בהסכם הליווי, שחרור כספים מחשבון הפרויקט והוצאת פוליסות לרוכשים, מותנית בעמידת חברת הפרויקט, בכל התחייבויותיה על פי ההסכם ובהשקעת הון עצמי כנדרש בהתאם לשלבי הפרויקט. ב. המלווה תהיה רשאית לחדול מהעמדת אשראי ו/או הוצאות פוליסות ביטוח ו/או להתנותם בתנאים נוספים ו/או אחרים, בין היתר, במקרה שבו יחול שינוי לרעה במצבה הכלכלי של חברת הפרויקט או בסיכוייה לעמוד בהתחייבויותיה עפ"י הסכם הליווי. ג. חברת הפרויקט התחייבה למכור את יחידות הדיר בפרויקט בקצב ובמחירים כמפורט בהסכם. ד. בהסכם נקבעו מגבלות מקובלות בהסכמים מסוג זה כגון מגבלה על שינוי שליטה בחברת הפרויקט. ה. הסכם הליווי כולל עילות המהוות הפרה כגון במקרה של שינוי לרעה בשווי הבטוחות או בתוקפן, הפסקת העבודה או חלק ניכר ממנה למשך 70 ימים ברציפות או למשך 90 ימים במצטבר וכן עילות Cross Default במקרה שבו יידרשו חברת הפרויקט או מי מהערכים לפרוע איזה מהחובות ו/או להתחייבויות שהם חייבים ו/או יהיו	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%	
חייבים בהם לנושים אחרים ו/או למלווה בפירעון מיידי ו/או בפירעון אחר שלא לפי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות ו/או התחייבויות ובמקרה בו יבוטל או יתוקן הסכם חברת הפרויקט עם בעלי הקרקע בפרויקט ללא הסכמת המלווה.	
ו. בהתקיים אירועים שנקבעו, לרבות במקרה של הפרת ההסכם, תקום למלווה עילה להעמדת מסגרות האשראי לפירעון מיידי.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
כן	האם מסוג non-recourse
בכפוף לעמידת חברת הפרויקט בתנאים ובהתחייבויות שבהסכם הליווי, שעיקריהם יפורטו להלן, תאשר המלווה שחרור כספים מתוך חשבון הפרויקט אשר ישמשו למימון עלויות בניית הפרויקט. המלווה רשאית לאשר שחרור כספים מתוך חשבון הפרויקט, גם אם לא ניתנה לכך הוראה או בקשה של חברת הפרויקט, בין היתר, לצורך פירעון חוב חברת הפרויקט למלווה.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
יתרת חשבון הפרויקט תועבר לרשות חברת הפרויקט לאחר התקיימות תנאים מצטברים שנקבעו בהסכם הליווי ובכלל זה: (א) השלמת הפרויקט; (ב) קבלת טופס 4; (ג) מסירת החזקה ביחידות הדיור לרוכשים; (ד) פירעון חובות חברת הפרויקט למלווה.	
על אף האמור לעיל, מניסיון החברה, הגורם המממן עשוי מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברת הפרויקט עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	
ראו סעיף 6.5.6 (ט) להלן.	בטחונות

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
300 מיליון ש"ח (בתוספת הסכום המקסימאלי של התוספות המותרות עפ"י סעיף 25 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967)	משכנתא על מלוא זכויות בעלי הזכויות במקרקעין נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, למעט עפ"י המשכנתא הנ"ל, והערה שתרשם לזכות חברת הפרויקט בגין חוזה רכישת הזכויות, לאחר רישום המשכנתאות כאמור ובכפוף להן.	שעבודים	דרגה ראשונה
ללא הגבלה בסכום.	א. שעבוד קבוע ושעבוד צף על המקרקעין ועל כל זכויות חברת הפרויקט במקרקעין, לזכות המלווה, כאשר זכויות חברת הפרויקט בהם נקיות מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, ועל כל זכות לשיפוי או לפיצוי מכל צד שלישי בכל הקשור אליהם לרבות בשל הינזקם או הפקעתם. ב. שעבוד שוטף ללא הגבלה בסכום על הפרויקט. ג. שעבוד קבוע על זכויות חברת הפרויקט לקבלת כספים מרשויות המס בקשר עם הפרויקט ובכלל זה שעבוד כספי מע"מ בקשר עם הפרויקט. ד. שעבוד חשבון הפרויקט על כל הכספים שיעמדו בו לזכות חברת הפרויקט. ה. שעבוד פוליסות ביטוח.		

סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2025
דרגה שנייה	-,-	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	א. ערבויות מטעם ווי-בוקס נדל"ן בע"מ. ב. חברת הפרויקט תשפה ותפצה את המלווה בגין כל נזק ו/או הוצאה שייגרמו לו כתוצאה מההתקשרות עם חברת הפרויקט בהסכם הליווי ו/או מסמכי הבטחות. חוב חברת הפרויקט עפ"י התחייבות זו יהיה חלק מהסכומים המובטחים עפ"י הסכם הליווי ויישא ריבית פיגורים. ג. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, תשכ"ט-1969, בגין התחייבות מוכרי הזכויות במקרקעין כלפי חברת הפרויקט וכלפי המלווה.	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	31.12.2025, מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ-20
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורות, שיווק ומכירות)	כ-5
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	כ-15
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	כ-20
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	-,-
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-,-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-,-
סה"כ עודפים צפויים	כ-35
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-,-
סה"כ עודפים צפויים למועד הדוח	כ-35
מועד צפוי למשיכת עודפים בפרויקט	רבעון 4, 2026. לפרטים אודות תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, ראו לעניין זה סעיף (ח) לעיל.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו בסעיף 0(ח) לעיל.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לרווח הכלכלי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח מעקב שנערך ביחס לפרויקט, על 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 מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

6.5.6 פרויקט יד לבנים - המערכה

(א) הצגת הפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	פרטים ליום 31.12.2025
שם הפרויקט	יד לבנים-המערכה
מיקום הפרויקט	רחוב יד לבנים ורחוב המערכה, תל אביב
תיאור קצר של הפרויקט	פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו ווי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ (בסעיף זה: "חברת הפרויקט") תפעל להריסת שני מבנים בני 3 קומות הכוללים 18 יחידות דיור, כל אחד ("הבניינים הקיימים") וכן לתכנונם והקמתם של 4 בניינים חדשים הצפויים לכלול 92 דירות,

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	פרטים ליום 31.12.2025
	מתוכן 36 דירות ייוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניינים הקיימים ויתר הדירות (56 יח"ד, ששטחן הממוצע הינו כ-112 מ"ר) ייוחדו לחברת הפרויקט. יצוין כי במסגרת הפרויקט צפוי כל דייר בבניינים הקיימים לקבל יח"ד חדשה בתוספת ממוצעת של 16 מ"ר + מרפסת של 12 מ"ר וחניה.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	באמצעות חברת הפרויקט, שהינה חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט	-, -
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלויות שהושקעו בנכס ליום 31 בדצמבר 2025 מסווגות בדוחות הכספיים כהוצאות מראש.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	בניין יד לבנים – 8 בנובמבר 2015 בניין המערכה – 24 בדצמבר 2018
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	3,665 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן ¹²⁵	רבעון 2, 2026
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	רבעון 4, 2028
מועד התחלת שיווק הפרויקט בפועל	רבעון 4, 2023
מועד סיום שיווק צפוי	רבעון 4, 2028
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן לביצוע הפרויקט.
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות חוזיות במסגרתן תהיה זכאית חברת הפרויקט לקבל את זכויות הבניה העודפות במקרקעין. יצוין, כי לטובת חברת הפרויקט נרשמו הערות אזהרה על חלקות המשנה שבבעלות בעלי הדירות הקיימות בפרויקט.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	בין חברת הפרויקט לבין בעלי הדירות בפרויקט נחתמו הסכמי פינוי בינוי על פיהם, בתמורה למסירת החזקה ומלוא זכויותיהם בדירות הקיימות, יקבלו הדיירים זכויות בדירות חדשות אשר ייבנו בפרויקט.
חשיפות מהותיות בפרויקט (לרבות חשיפה משפטית, תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	לפרטים אודות ההליך המשפטי שמנהלת חברת הפרויקט בנוגע להיתר הבניה בפרויקט, ראו סעיף 6.2.7.3 (ג) לעיל.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא רלוונטי. הפרויקט טרם סווג בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי מקרקעין.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט.
נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)	אין
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	-, -
סטטוס קבלת היתר	ביום 2 בפברואר 2025 התקבלו היתרי הבנייה לביצוע הפרויקט. לפרטים אודות ההליך המשפטי שמנהלת חברת הפרויקט בנוגע להיתר הבניה בבניין המערכה, ראו בסעיף זה לעיל.
התניות העיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	-, -
מספר ושיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	36 מתוך 36 דיירים (100%)

¹²⁵ יצוין, כי הדחייה במועד התחלת והשלמת הבנייה הצפוי וכן במועד סיום השיווק הצפוי, נובע בין היתר, כתוצאה מהמחלוקת עם עיריית תל אביב באשר להיתר הבניה בפרויקט כמפורט בסעיף זה לעיל.

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	פרטים ליום 31.12.2025
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	חתימה של 80% מהדיירים
העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם ההסכם לרבות שכירות חלופית	כ-9 מיליון ש"ח
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ¹²⁶	כ-2.56
יחס ההחלפה הממוצע עם הדיירים שטרם חתמו	-,-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-188 מיליון ש"ח (סה"כ עלויות הביצוע בפרויקט, לרבות עלויות הקבלן המבצע בסך של כ-126 מיליון ש"ח, הכוללות עלויות הריסה, ועלויות הכרוכות בפינוי הדיירים בסך של כ-9 מיליון ש"ח)
סך ההתחייבות שהוכרה בדוחות הכספיים למתן שירותי בניה	-,-

(ב) תכנון הפרויקט

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	13,500 מ"ר	92	-,-
שטחי מסחר	-,-	-,-	-,-
זכויות בנייה לא מנוצלות שצפוי שיוותרו בידי התאגיד לאחר סיום הפרויקט	-,-	-,-	-,-

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	-,-	-,-	-,-
	12,989	5,293	3,751
	-,-	-,-	-,-
	121	-,-	-,-
	13,110	5,293	3,751
	13,110	5,293	3,751
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-,-	-,-	-,-
	33,496	42,285	38,722
	126,095	122,422	127,527
	4,773	4,516	4,516
סה"כ עלות שנתורה להשלמה	164,364	169,223	170,765

¹²⁶ יחס ההחלפה הממוצע חושב כמספר יחידות הדיור בפרויקט לחלק למספר הדירות שיוחסו לבעלי הדירות אשר חתמו על ההסכם.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	שיעור השלמה [כספי/הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 1, 2027	רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2028	מועד השלמת בנייה צפוי ¹²⁷

החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

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 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 מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

¹²⁷ ראו הערת שוליים מס' 125 לעיל.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025					
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
7	13	-,-	1	-,-	-,-	1	יחידות דיור (#)
536	1,209	-,-	73	-,-	-,-	73	יחידות דיור (מ"ר)
17,073	42,232	-,-	2,967	-,-	-,-	2,967	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
32-כ	35-כ	-,-	41-כ	-,-	-,-	41-כ	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ)
7	20	20	¹³⁰ 20	¹²⁹ 18	18	18	יחידות דיור (#)
536	1,745	1,745	1,745	1,568	1,568	1,568	יחידות דיור (מ"ר)
32-כ	34-כ	34-כ	35-כ	34-כ	34-כ	34-כ	מחיר ממוצע למ"ר 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	222,997	222,997	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)
17,073-כ	59,305-כ	כ- 59,305	כ-60,063	כ-54,174	כ-54,174	כ-54,174	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
כ-8%	כ-27%	כ-27%	כ-27%	כ-24%	כ-24%	כ-24%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
49	36	36	36	38	38	38	יחידות דיור (#)
5,739	4,530	4,530	4,530	4,707	4,707	4,707	יחידות דיור (מ"ר)
3,751	5,293	10,996	11,861	12,239	13,110	13,110	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) ¹³¹
2							מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
34-כ							מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)
7,076							שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)

להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2025 נובעת מההשפעות הרוחביות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית, וכן מהשפעותיה של מלחמת 'חרבות ברזל'.

¹²⁸ יובהר, כי הנתונים ביחס ליחידות הדיר שביגין התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים מוצגים בנטרול הרכיב המימוני בגין הטבות שניתנו לרוכשי יחידות הדיר כמפורט בסעיף 5.4(ב) לעיל, אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה כהכנסות מימון. לפרטים אודות הכנסות המימון כאמור ראו ביאורים 22 ו-20 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

¹²⁹ יצוין, כי במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 בוטלו שני הסכמי רכישה של יחידות דיור בפרויקט.

¹³⁰ יצוין, כי במהלך הרבעון השני לשנת 2025 בוטל אחד מהסכמי הרכישה של יחידת דיור בפרויקט.

¹³¹ יובהר, כי העלות המצטברת בגין הפרויקט מסווגת בדוחותיה הכספיים של החברה כהוצאות מראש.

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, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור הטבות שניתנו לרוכשים בסעיף 5.4(ב) לעיל), ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות הצפויות להתקבל מהפרויקט¹³²

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח)		סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (אלפי ש"ח)	
עד ליום 31 בדצמבר 2025		-,-	3,170
שנת 2026	רבעון 1	-,-	5,474
	רבעון 2	3,250	1,977
	רבעון 3	4,876	-,-
	רבעון 4	6,501	-,-
שנת 2027		18,961	3,404
שנת 2028		20,586	40,149
סה"כ		54,174	54,174

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות שיוכרו ולמקדמות שצפויות להתקבל הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים שנחתמו, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור הטבות שניתנו לרוכשים בסעיף 5.4(ב) לעיל) וכן על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות והמקדמות שתוארו.

(ו) רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
218,764	221,326	222,997	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
174,516	174,516	177,474	עלויות פרויקט צפויות
44,248	46,810	45,523	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-,-	-,-	-,-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
44,248	46,810	45,523	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
כ-20%	כ-21%	כ-20%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹³³
כ-35	כ-34	כ-41	מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) מגורים

¹³² ההכנסות המתוארות בטבלה להלן הינן בהתאם להכרה בהכנסה לפי תקן IFRS 15. מקדמות הצפויות להתקבל מחושבות על בסיס תקבול בפועל ללא הפחתה בהתאם לתקן ה-IFRS 15. יובהר, כי הנתונים ביחס ליחידות הדיוור שבגינן התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים מוצגים בנטרול הרכיב המימוני בגין הטבות שניתנו לרוכשי יחידות הדיוור כמפורט בסעיף 5.4(ב) לעיל, אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה כהכנסות מימון. לפרטים אודות הכנסות המימון כאמור ראו ביאורים 20 ו-21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. ¹³³ שיעור הרווח הגולמי (כולל עלויות מימון שניתן להוון למלאי וחלק מעלות המלאי) מחושב מתוך סך ההכנסות הצפויות בפרויקט.

החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוחות מעקב שנערכים ביחס לפרויקט, על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)						
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	כ-16.7	כ-8.3	כ-45.5	כ-8.3	כ-8.3	כ-16.7
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	כ-(12.6)	כ-(6.3)	כ-45.5	כ-6.3	כ-6.3	כ-12.6

(ח) מימון ספציפי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-,-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-,-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-,-
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)		-,-	
מוסד מלווה		יסודות א' ליווי פיננסי בע"מ ומנורה מבטחים ביטוח בע"מ ("הגורם המממן")	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		16 ביולי 2024	
סה"כ מסגרת (ש"ח) לפרויקט		א. מסגרת אשראי כספי בסכום של עד 50 מיליון ש"ח ("מסגרת האשראי הכספי");	
		ב. מסגרת אשראי להשלמת דרישת ההון העצמי בסכום של עד כ-7 מיליון ש"ח;	
		ג. מסגרת פוליסות ביטוח לרוכשי יחידות דיור וערבויות בסך של עד כ-400 מיליון ש"ח ("מסגרת הפוליסות והערבויות").	
		מידי רבעון יהיה רשאי הגורם המממן לעדכן (הן בדרך של הפחתה והן בדרך של הגדלה) בין היתר, את סכום מסגרת האשראי הכספי על פי שיקול דעתו ובהתאם	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%	
להתקדמות הפרויקט, קצב המכירות וקצב גביית התקבולים מרוכשי יחידות הדור.	
א. מסגרת אשראי כספי: 50 מיליון ש"ח. ב. מסגרת פוליסות וערבויות: כ-400 מיליון ש"ח.	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
האשראי הכספי יישא ריבית שנתית בשיעור פריים + 1.25%. האשראי הכספי לטובת השלמת ההון העצמי יישא ריבית בשיעור פריים + 5%. בגין פוליסות הביטוח והערבויות שיועמדו, תשלם חברת הפרויקט עמלות ופרמיות בשיעור מקובלים.	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
-,-	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025
האשראי הכספי והאשראי לטובת השלמת ההון העצמי ייפרע במועד המוקדם מבין (א) 40 חודשים ממועד העמדתו לראשונה; או (ב) קבלת טופס 4 לפרויקט. הריבית נפרעת מידי שלושה חודשים. האשראי להשלמת דרישת ההון העצמי יועמד לתקופה שלא תפחת מ-12 חודשים.	מועדי פירעון קרן וריבית
-,-	תניות פיננסיות מרכזיות
א. הסכם הליווי כולל עילות מקובלות להעמדה לפירעון מיידי (אשר עשויות לכלול תקופות ריפוי) ובכלל זה, הפרה של התחייבויות חברת הפרויקט על פי ההסכם, העברת הזכויות בפרויקט, ביטול ההסכם שבין חברת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין נשוא הפרויקט ("חוזה רכישת הזכויות"), שינוי שליטה או שינוי מבנה, שינוי לרעה במצב חברת הפרויקט ו/או ביכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, שינוי מהותי לרעה בשווי הנכסים נשוא בטוחות הפרויקט, הפסקת הקמת הפרויקט לתקופה העולה על 30 ימים ברצף, רווחיות הפרויקט פחתה משיעור הרווחיות שנקבע בהסכם, חריגה מקצב המכירות שנקבע בהסכם הליווי, העמדת חובות אחרים של חברת הפרויקט לפירעון מיידי (Cross-Default). יצוין, כי חלק מהעילות האמורות חלות גם ביחס לחברה (לרבות עילת ה-Cross-Default ושינוי השליטה), וכן ביחס לקבלן המבצע את הפרויקט. בקרות איזה מבין האירועים המפורטים לעיל, רשאי הגורם המממן, בין היתר, לממש בטוחות, לדרוש העמדת הון עצמי נוסף בפרויקט ו/או בטוחות נוספות ואף לתפוס את המקרקעין ולהשלים את הפרויקט בעצמו. ב. העמדת השירותים המימוניים לחברת הפרויקט הותנתה בהתקיימותם של תנאים מקובלים עד לחודש דצמבר 2025, ובכלל זאת, העמדת הון עצמי, יצירתן ורישומן של בטוחות, קבלת היתר בניה, המצאת דוח אפס עדכני המציג רווחיות מינימאלית שנקבעה בהסכם, התקשרות עם קבלן מבצע ומכירה מוקדמת של יחידות דיור שמחירן הכולל על פי חוזי הרכישה הינו בסך של 18% לפחות מסך התמורות הצפויות בפרויקט על פי דוח האפס ובכל מקרה לא פחות מ-40.2 מיליון ש"ח (הסכומים הנ"ל הינם ללא מע"מ). נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת להארכת מועד זה מול הגוף המלווה. כמו כן, מותנה הסכם הליווי בהתחלת בניית הפרויקט עד חלוף 60 ימים ממועד פינוי הדיירים. נכון למועד פרסום דוח, טרם פונו כלל הדיירים. ג. חברת הפרויקט התחייבה לעמוד בלוחות זמנים לעניין ביצוע הפרויקט, לרבות סיום הפרויקט בתוך 36 חודשים ממועד תחילת עבודות הבנייה.	תניות מרכזיות אחרות

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100%	
ד. חברת הפרויקט התחייבה למכור לפחות 4 יחידות דיור בכל רבעון, החל ממועד קבלת היתר בנייה לפרויקט.	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח
כן	האם מסוג Non-Recourse
יתרת חשבון הפרויקט, תועבר לרשות חברת הפרויקט לאחר סיום בניית הפרויקט בהתאם להוראות הסכם הליווי, קבלת תעודת גמר, אישור אכלוס, מסירת החזקה ביחידות הדיור שייוחדו לחברת הפרויקט, פירעון חובות חברת הפרויקט כלפי הגורם המממן והצגת טופס 50 בתוקף לפרויקט (בכפוף לתנאים הקבועים בו). יחד עם זאת, מניסיון החברה, הגורם המממן עשוי מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברת הפרויקט עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
ראו בסעיף 6.5.6 (ט) זה להלן.	בטחונות

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג		פירוט	הסכום המובטח (ליום 31.12.2025)
שעבודים	דרגה ראשונה	א. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על חשבון הפרויקט, לרבות כל הכספים שיהיו בו מעת לעת; ב. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות חברת הפרויקט בגין ו/או בקשר עם הפרויקט והמקרקעין, לרבות פוליסות הביטוח בקשר עם הפרויקט. בנוסף לכך, משכנתאות מדרגה ראשונה מוגבלות בסכום וללא השתתפות אחרים על כל המקרקעין ועל מלוא הזכויות של מוכר הזכויות במקרקעין בקשר עמם וכן משכונות מדרגה ראשונה וללא השתתפות אחרים על כל זכויותיו של מוכר הזכויות במקרקעין בגין ו/או בקשר עם חוזה רכישת הזכויות ובגין הפרויקט; ג. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא הזכויות בפרויקט, על מלוא זכויות חברת הפרויקט בקשר עם חוזה הרכישה מול רוכשי יחידות הדיור ועל מלוא זכויות חברת הפרויקט כלפי רשויות מע"מ ומס הכנסה להחזר כספים בקשר לפרויקט ו/או המקרקעין ו/או חוזה רכישת הזכויות; ד. שעבוד צף על מלוא הזכויות בפרויקט ובקשר עמו כפי שיהיו מעת לעת, ועל הזכויות בגין ו/או בקשר עם חשבון הפרויקט והכספים המצויים בו מעת לעת; ה. שעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על מלוא זכויות חברת הפרויקט בקשר עם חוזה הרכישה לפרויקט.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	-,-	-,-
	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		א. נרשמו הערות אזהרה על המקרקעין לטובת חברת הפרויקט, והן תהיינה כפופות ונחותות למשכנתאות שתירשמנה לטובת הגורם המממן. ב. הלוואות בעלים שהועמדו ו/או יועמדו לחברת הפרויקט על ידי החברה הינן

סוג	פירוט	הסכום המובטח (ליום 31.12.2025)
	נחותות לחוב חברת הפרויקט כלפי הגורם המממן. ג. החברה ערבה, ללא הגבלה בסכום, לקיום מלוא התחייבויות חברת הפרויקט בקשר עם הסכם הליווי.	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	31.12.2025, מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ-45.5
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורות, שיווק ומכירות)	כ-11
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	כ-34.5
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	כ-13.6
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	כ-14.6
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-,-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-,-
סה"כ עודפים צפויים בפרויקט	כ-62.7
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-,-
סה"כ עודפים צפויים למועד הדוח	כ-62.7
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 4, 2028 לפרטים אודות תנאים לשחרור עודפים ראו סעיף 6.5.6(ח) לעיל. לפרטים אודות דחיית המועד לשחרור העודפים, ראו סעיף 6.5.6(א) לעיל.
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו בסעיף 6.5.6(ה) לעיל.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לרווח הכלכלי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן 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, 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 מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

6.5.7 מתחם גבולות

(א) הצגת הפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ¹³⁴	פרטים ליום 31 בדצמבר 2025
שם הפרויקט	מתחם גבולות
מיקום הפרויקט	משולש הרחובות מטילון, גבולות ואברבנאל בשכונת פלורנטין, תל אביב
תיאור קצר של הפרויקט	עסקת תמורות לפיה מלוא זכויות הבעלות במקרקעין יועברו לחברת וויי בוקס החרש והאומן בע"מ ("חברת הפרויקט"), בתמורה לשיעור של לשיעור של 54% מסך התקבולים בפרויקט (בתוספת מע"מ). יצוין, כי בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין, פרויקט למגורים ולמסחר.

¹³⁴ יובהר, כי היות והעסקה הינה עסקת תמורות, יוקנו לחברה 46% מסך התקבולים בפרויקט (בתוספת מע"מ).

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה	פרטים ליום 31 בדצמבר 2025
134 בפריקט 100%	100% ¹³⁵
חלק התאגיד האפקטיבי בפריקט	באמצעות חברת הפריקט, חברה בת בבעלות מלאה של החברה.
מבנה ההחזקה בפריקט	
ציון שמות השותפים לפריקט	-;
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלויות שהושקעו בנכס ליום 31 בדצמבר 2025 מסווגות בדוחות הכספיים כתשלומים על חשבון מקרקעין. לפרטים נוספים אודות עסקת התמורות, ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.
סך ההתחייבות הפיננסית שהוכרה בדוחות (אלפי ש"ח)	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-9 מיליון ש"ח
מועד ההתקשרות בעסקה בקשר עם הפריקט	10 באוגוסט 2023
שטח הקרקע עליה ייבנה הפריקט	כ-3,000 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן ¹³⁶	רבעון 2, 2026
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	רבעון 2, 2029
מועד התחלת שיווק בפועל	רבעון 1, 2025
מועד סיום שיווק צפוי	רבעון 2, 2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן לביצוע הפריקט.
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות חוזיות במסגרתן יוקנו לחברה מלוא זכויות הבעלות בפריקט, בתמורה לשיעור של 54% מסך התקבולים בפריקט (בתוספת מע"מ). יובהר, כי ביחס לזכויות בנייה נוספות (ככל שתאושרנה) מעבר לזכויות הבניה הקיימות, יהיו זכאים המוכרים לשיעור של 50% מתקבולי הפריקט. התמורה למוכרים תשולם בהתאם לקצב המכירות ולאחר קבלת התקבולים בחשבונות הפריקט. יצוין, כי במועד החתימה על ההסכם נרשמה על שם החברה הערת אזהרה על המקרקעין. כמו כן, פרט להערות האזהרה שיירשמו/שנרשמו לטובת חברת הפריקט, זכויות הבעלות במקרקעין יירשמו על שם חברת הפריקט, בין היתר, בכפוף להשלמת הפריקט וכל התחייבויות חברת הפריקט וכן אכלוס כל השטחי שיימכרו בפריקט.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	עסקת תמורות
חשיפות מהותיות בפריקט (לרבות חשיפה משפטית, תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	לא רלוונטי. הפריקט טרם סווג בדוחותיה הכספיים של החברה כתשלומים על חשבון מקרקעין.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפריקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפריקט.
נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)	אין
סוג פריקט	עסקת תמורות
סה"כ יחידות בפריקט	כ-199
מועד התקשרות בהסכם עם צד ג'	-;
תיאור חובות הקבוצה	הקמת פריקט שייעודו מגורים ומסחר, אשר יתוכנן, יוקם וישווק על ידי חברת הפריקט ועל חשבונה. כמו כן, תשלום תמורה למוכרים בשיעור של 54% מסך התקבולים בפריקט (בתוספת מע"מ). יובהר, כי ביחס לזכויות בנייה נוספות (ככל שתאושרנה) מעבר לזכויות הבניה הקיימות, יהיו זכאים המוכרים לשיעור של 50% מתקבולי הפריקט.
תיאור זכויות קבוצה מכח הסכם	

¹³⁵ ראו לעניין זה, הערת שוליים מס' 134 לעיל.

¹³⁶ הדחייה במועדים הצפויים להתחלת וסיום עבודות ההקמה וכן לסיום השיווק, בהשוואה לדיווחים קודמים של החברה, נובעת בין היתר מעיכוב בהליכי התכנון והרישוי של הפריקט.

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ¹³⁴	פרטים ליום 31 בדצמבר 2025
התניות עיקריות להתחלת ביצוע הפרויקט	חברת הפרויקט התחייבה כי עד לחלוף 30 חודשים ממועד חתימת ההסכם (קרי, עד ליום 10 בפברואר 2026): א. חברת הפרויקט תוציא את היתרי הבניה בהתאם לעקרונות התכנון. ב. חברת הפרויקט תחתום על ההסכם ליווי בנקאי בקשר עם הפרויקט החברה פועלת להארכת מועד זה מול המוכרים.

(ב) תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	16,000	כ-199	-,-
שטחי מסחר	490	-,-	-,-
זכויות בניה לא מנוצלות שנתרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט	-,-	-,-	-,-

(ג) עלויות שהושקעו בפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ¹³⁷	שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות שהושקעו (מ"מ)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	23,323	23,323
	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	8,432	4,899
	עלויות מצטברות בגין בניה	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	17,583	10,278
	סה"כ עלות מצטברת	49,338	38,500
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	49,338	38,500

(ד) שיווק הפרויקט: נכון למועד פרסום דוח זה, החברה החלה בשיווק הפרויקט אך טרם התקשרה בחוזים למכירת יחידות דיור ו/או שטחי מסחר.

(ה) רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט - מיליוני ש"ח			
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ¹³⁸	2025(**)	2024(*)	2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט ¹³⁹	כ-383	כ-392	כ-410
עלויות פרויקט צפויות	כ-305	כ-298	כ-271
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט(*)	כ-78	כ-94	כ-139
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד	-,-	-,-	-,-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד	כ-78	כ-94	כ-139
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	כ-20%	כ-24%	כ-34%
מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים, אלפי ש"ח)	כ-57	כ-58	כ-57
	מסחר	כ-40	כ-40
עלות למ"ר לפיו חושב רווח גולמי (לא כולל מע"מ) (ש"ח)	כ-24	כ-24	כ-20

¹³⁷ ראו לעניין זה, הערת שוליים מס' 134 לעיל.

¹³⁸ ראו לעניין זה, הערת שוליים מס' 134 לעיל.

¹³⁹ מובהר, כי היות והעסקה הינה עסקת תמורות, סכום ההכנסות המפורט בסעיף זה הינו הסכום לו זכאית חברת הפרויקט על פי ההסכם, כלומר, שיעור של 46% מסך התקבולים בפרויקט. יצוין בהקשר זה, כי ביחס לזכויות בנייה נוספות (ככל שתאושרנה) מעבר לזכויות הבניה הקיימות, תהיה זכאית חברת הפרויקט לשיעור של 50% מתקבולי הפרויקט.

החל מהדוח לשנת 2024, הנתונים הכספיים המופיעים בטבלה שלעיל (לרבות מספרי ההשוואה) חושבו בהתאם לרווח הגולמי, וזאת בשונה מדוחותיה הקודמים של החברה בהם הוצגו הנתונים לפי הרווח הכלכלי ביחס לפרויקטים של החברה.

(*) הקיטון ברווח הגולמי הצפוי בשנת 2024 נובע מכך שבשנת 2024 בעקבות התקדמות בהליך הרישוי לקבלת היתר חפירה ודיפון, ירדו שטחי המכר במקצת ועל כן היה קיטון בהכנסות. כמו כן, החברה עדכנה את אומדניה באשר לעלויות הביצוע הצפויות בפרויקט כתוצאה מההתייקרות שחלה בעלויות הבנייה והנלוות בשנה האחרונה.

(**) הנתונים בשנת 2025 הינם בהתאם לדוח אפס שנערך לפרויקט בתקופת הדוח. הקיטון ברווח הגולמי הצפוי בשנת 2025 נובע בעיקר מהתייקרויות בעלויות הביצוע, התכנון והיועצים שחלו בענף הנדלין ומירידה במחירי המכירה הצפויים בפרויקט.

ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט וכן על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט ועל ההנחה שהוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה המפורטים בסעיף 22 להלן, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)					
הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	כ-38	כ-19	78	כ-19	כ-38
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	כ-22	כ-11	78	כ-11	כ-22

(ז) מימון ספציפי

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100% ¹⁴⁰			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	9,000
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-,-
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	9,000
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-,-
שווי הוגן ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)			¹⁴¹ 9,000
מוסד מלווה			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה			
7 בדצמבר 2023			
סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח)			9,000

¹⁴⁰ ראו לעניין זה, הערת שוליים מס' 134 לעיל.

¹⁴¹ ערכן בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט; חלק החברה בפרויקט 100% ¹⁴⁰	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) ליום 31.12.2025	-, -
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	פריים + 1.25%
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025	6.75%
מועדי פירעון קרן וריבית	ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 15 באפריל 2026; הריבית משולמת באופן חודשי.
תניות פיננסיות מרכזיות	-, -
תניות מרכזיות אחרות	בהסכם ההלוואה קיימות עילות מקובלות לפירעון מיידי (לרבות עילת Cross-Default).
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	כן
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	-, -
בטחונות	ראו בסעיף 6.5.7 (ח) להלן.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין, כי במסגרת ההסכם נקבע כי הלוואה בסך של כ-70 מיליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור של ריבית הפריים + 1.25% אשר שנטלו המוכרים לרכישת המקרקעין ושלטובתה רשומה נכון למועד פרסום דוח זה משכנתא בדרגה ראשונה על המקרקעין, תוסב לחברת הפרויקט. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח, ההלוואה טרם הוסבה לחברת הפרויקט (אך החברה נושאת בעלויות המימון בגין ההלוואה החל ממועד חתימת ההסכם) וכי חברת הפרויקט הגיעה להסכמות עם המוכרים לפיהן הסבת ההלוואה תידחה לכל המאוחר עד למועד חתימת חברת הפרויקט על הסכם ליווי ביחס לפרויקט.

לפרטים אודות כוונת החברה לתקן את הסכם עסקת התמורות, ראו סעיף 6.2.4 לעיל.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

הסכום המובטח ליום 31.12.2025	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	א. שעבוד ספציפי ראשון בדרגה על כל זכויותיה של חברת הפרויקט על פי הסכם התמורות. ב. שעבוד ספציפי ראשון בדרגה על זכויותיה של חברת הפרויקט על פי הסכם להקמת מבני ציבור עם עיריית תל אביב. ג. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון חברת הפרויקט בבנק הבינלאומי ו/או בכל חשבון המתנהל ו/או שיתנהל בבנק בקשר עם הפרויקט, על כל הנכסים, הכספים, הפיקדונות והזכויות מכל מין וסוג שהוא הקיימים כעת או שיהיו קיימים בחשבון בעתיד בזמן כלשהו ו/או הרשומים או שיהיו רשומים לזכות החשבון מעת לעת, לרבות, על השטרות וכל המסמכים הסחירים והמסמכים האחרים בין של חברת הפרויקט ובין של אחרים לפקודת חברת הפרויקט שיופקדו בחשבון ולרבות הפירות של כל הנכסים, הכספים, הפיקדונות, הזכויות האמורות והמסמכים.	דרגה ראשונה	שעבודים
		דרגה שנייה	
-, -	-, -	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(ט) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% ¹⁴²	31.12.2025, מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ-78
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורות, שיווק ומכירות)	כ-28
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	כ-50
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	כ-30
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	כ-12
החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי	-, -
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-, -
סה"כ עודפים צפויים בפרויקט	כ-92
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-, -
סה"כ עודפים צפויים למועד הדוח	כ-92 מיליון ש"ח
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 2, 2029 (בהקשר זה, ראו האמור תחת הכותרת "תנאים מתלים למשיכת עודפים" להלן)
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נקבעו. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה לרוב מותנה שחרור העודפים בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הגורם המממן.

ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לרווח הכלכלי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט וכן על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט ועל ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאת הארי'), עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

6.5.8 אשדוד על הים

(א) הצגת הפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	פרטים ליום 31 בדצמבר 2025
שם הפרויקט	אשדוד על הים
מיקום הפרויקט	פינת שדרות מונטיפיורי ושדרות תל חי, אשדוד
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת מגדל בן 17 קומות מעיל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט	באמצעות חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה.
ציון שמות השותפים לפרויקט	-, -
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי מקרקעין
מועד ההתקשרות בעסקה בקשר עם הפרויקט	5 באוגוסט 2025
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מקרקעין בשטח של 1,121 מ"ר המהווים חלק בלתי מסוים (במושע) ממקרקעין בשטח כולל של 6,434 מ"ר הידועים כחלק מגוש 2649, חלקה 5.
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	רבעון 2, 2026
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	רבעון 4, 2029
מועד התחלת שיווק צפוי	רבעון 2, 2026

¹⁴² ראו לעניין זה, הערת שוליים מס' 134 לעיל.

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	פרטים ליום 31 בדצמבר 2025
מועד סיום שיווק צפוי	רבעון 4, 2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	בחודש מרץ 2026 התקשרה חברה בת של החברה בהסכם פאושלי עם חברת שנדור הנדסה וניהול בע"מ לביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט, וזאת בתמורה לסכום כולל של כ-5.4 מיליון ש"ח.
זכויות משפטיות בקרקע	הערת אזהרה ביחס למקרקעי הפרויקט רשומה לטובת החברה. זכויות הבעלות במקרקעין יירשמו על שם חברת הפרויקט לאחר השלמת העסקה.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	לפרטים אודות הסכם לבניית הפרויקט עם מוכרת המקרקעין, ראו סעיף 6.2.5 לעיל.
חשיפות מהותיות בפרויקט (לרבות חשיפה משפטית, תכנונית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	-,-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	להערכת הנהלת החברה שווי מימוש נטו אינו נמוך מערכו בספרים.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות נדרשות לביצוע הפרויקט.
נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)	-,-

(ב) תכנון הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-11,000 מ"ר	109	-,-
זכויות בניה לא מנוצלות שנותרו או שצפוי שייוותרו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט	-,-	-,-	-,-

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%		שנת 2025	שנת 2024	שנת 2023
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	124,469	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין בניה	-,-	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	1,001	-,-	-,-
	סה"כ עלות מצטברת	125,470	-,-	-,-
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	125,470	-,-	-,-
עלויות מצטברות בגין שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	7,841	-,-	-,-
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	32,249	-,-	-,-
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	103,833	-,-	-,-
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	6,464	-,-	-,-

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	150,387	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-,-	-,-	-,-	שיעור השלמה [כספי/הנדסי] (לא כולל קרקע) (%)
-,-	-,-	רבעון 4, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט: נכון למועד פרסום דוח זה, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

(ה) מימון ספציפי וכן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

יצוין, כי כחלק מתשלום התמורה בגין הקרקע, פועלת החברה להסב את ההלוואה הקיימת ביחס לכל המקרקעין בסך של כ-60 מיליון ש"ח. למיטב ידיעת החברה, ההלוואה נושאת ריבית בשיעור הפריים + 0.4% והיא מובטחת בשעבוד ראשון על המקרקעין. יובהר, כי ככל שלא תתקבל הסכמת הלווה להסבת ההלוואה, מוכרת המקרקעין תהיה אחראית להתקשר בהסכם הלוואה חלופי. בנוסף, יצוין כי ככל שלא יתקבל היתר בניה בתוך שנה ממועד חתימת ההסכם, המוכרת תישא בתשלום ריבית והוצאות ההלוואה עד לקבלת ההיתר. נכון למועד פרסום דוח זה, חברת הפרויקט נושאת בהוצאות הריבית של ההלוואה.

כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, ההלוואה כאמור טרם הוסבה.

(ו) רווחיות גולמית

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט - מיליוני ש"ח			
2023	2024	2025	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	348	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
-,-	-,-	276	עלויות פרויקט צפויות
-,-	-,-	72	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-,-	-,-	-,-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
-,-	-,-	72	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
-,-	-,-	כ-21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%) ¹⁴³
-,-	-,-	כ-30	מחיר ממוצע למ"ר (לא כולל מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים, אלפי ש"ח)
-,-	-,-	כ-26	
-,-	-,-	-,-	עלות למ"ר לפיו חושב רווח גולמי (לא כולל מע"מ) (ש"ח)

מובהר, כי הנתונים המפורטים בסעיף זה מבוססים על הערכותיה של החברה בלבד. ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על 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 מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה

¹⁴³ שיעור הרווח הגולמי מחושב מתוך סך ההכנסות הצפויות בפרויקט.

העסקית של החברה המפורטים בסעיף 22 להלן, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
(כ-17.5)	(כ-35)	כ-72	כ-17.5	כ-35	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
כ-10.4	כ-5.2	כ-72	(כ-5.2)	(כ-10.4)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%	31.12.2025, מיליוני ש"ח
רווח גולמי צפוי	כ-72
הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, תקורות, שיווק ומכירות)	(כ-20)
רווח כלכלי צפוי מהפרויקט	כ-50
הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח	כ-11
הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח	כ-19
החזר הלוואות מזנן/משלימי הון עצמי	-,-
התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)	-,-
סה"כ עודפים צפויים בפרויקט	כ-80
סכומים שנמשכו עד למועד הדוח	-,-
סה"כ עודפים צפויים למועד הדוח	כ-80
מועד צפוי למשיכת עודפים	רבעון 4, 2029
תנאים מתלים למשיכת עודפים	טרם נקבעו. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה לרוב מותנה שחרור העודפים בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הגורם המממן.

מובהר, כי הנתונים המפורטים בסעיף זה מבוססים על הערכותיה של החברה בלבד. ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לרווח הכלכלי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על 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 מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

יודגש כי הערכות החברה המפורטות בטבלאות בסעיפים 6.4 ו-6.5 לעיל, בין היתר, לעניין המצב התכנוני לאחר שינוי מתוכן (לרבות לעניין מספר היחידות שניתן יהיה לבנות בכל פרויקט), הערכת מחיר ליח"ד (עלות והכנסה), צפי הכנסות, הערכת הוצאות (לרבות ביחס לעלויות פינוי דיירים בפרויקטי התחדשות עירונית), הרווח צפוי בפרויקטים השונים (רווח גולמי ורווח כלכלי), מועד צפוי למשיכת עודפים ומועדי התחלת וסיום הבניה הצפויים, הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד" (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), המתבסס על

הנתונים הקיימים בידי החברה נכון למועד הדוח, על ניסיונה של הנהלת החברה וכן על דוחות אפס ומעקב אשר נערכו ביחס לפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה, חסן עראפה וגבולות.

פרמטרים אלו תלויים במידה רבה, בין היתר, בתנאי הסכמי המימון שיחתמו בקשר עם כל אחד מהפרויקטים; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן ובשמירת רמות מחירי הדיור השוררים כיום בשוק הנדל"ן. גורמים אלו ואחרים עלולים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל, וביניהם, שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים ובכלל זה השלכותיה של מלחמת 'חרבות ברזל' (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') אודותיה פורט בסעיף 5.4 לעיל 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 23 להלן.

יודגש, כי אין כל ודאות שאיזה מהפרויקטים המפורטים לעיל יבוצע בפועל שכן, בין היתר, ביצועו של כל אחד כפוף לקבלת אישורים שונים (לרבות, היתר בניה), אשר קבלתם אינה בשליטת החברה. שינוי נסיבות או היווצרות תנאים מיוחדים בנסיבות העניין עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות לעיל ולהשפיע באופן מהותי על הרווח הצפוי מכל פרויקט, אם וככל שיבוצע. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלעיל יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי מהאמור לעיל.

6.6 גילוי נוסף ביחס לפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה' ו-ו'

לפרטים אודות הגילוי הנדרש מהחברה אודות הפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה (פרויקטים אשר עודפיהם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה' ו-ו') בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת 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, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' ולשטר הנאמנות לאג"ח ו' ראו סעיף 14 בדוח הדירקטוריון של החברה המובא בפרק ב' לדוח זה.

לפרטים נוספים הנדרשים בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 103-29) ביחס לפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה ראו בסעיף 6.5.1, 6.5.3, 6.5.6 ו-0 לעיל, בהתאמה.

7. פעילות נדל"ן להשקעה

7.1 מידע כללי על הפעילות

7.1.1 אזורים עיקריים שבהם ממוקמים נכסי החברה

לפרטים אודות הפרמטרים הכלכליים העיקריים של ישראל, בה מתבצעת פעילות החברה, ראו סעיף 5 לעיל.

7.1.2 סוגי הנכסים והשימושים בהם

למועד דוח זה, מחזיקה החברה במספר פרויקטים בישראל המסווגים בדוחותיה כנדל"ן להשקעה:

סוג	שם הפרויקט	סעיף
מבנה מניב	וולנברג	7.2.1
מבנה מניב בהקמה	גת רימון (רכיב המלונאות), המשרדים	7.2.2

סעיף	שם הפרויקט	סוג
	(והמסחר)	
7.2.3	גת רימון (בית ברין - מבנה לשימור)	מבנה מניב

7.1.3 מדיניות רכישת ומימוש נכסים

החברה פועלת לרכישת נכסי מקרקעין מעת לעת בהתאם להזדמנויות עסקיות והפוטנציאל הכלכלי הגלום בהן. כדאיות העסקה נבחנת על ידי החברה תוך בחינת מחיר השוק של הנכס, מיקומו, אפשרויות מימון ייזום הפרויקט ועלויותיהן וכן אפשרויות להשבחת הנכס.

להנהלת החברה אין מדיניות קבועה בקשר עם מימוש נכסיה. רכישה או מימוש של נכסי נדל"ן מניב נבחנים מעת לעת על ידי הנהלת החברה, לאחר ביצוע בדיקת כדאיות העסקה הספציפית.

7.2 תיאור הפרויקטים המהותיים של הקבוצה המסווגים על ידה כנדל"ן להשקעה¹⁴⁴

7.2.1 פרויקט וולנברג - מבנה מניב מהותי מאוד

חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), מחזיקה במחצית מזכויות הבעלות בנכס מקרקעין בשטח כולל של כ-3,872 מ"ר הידועים כחלקה 349 בגוש 6638 ברחוב ראול וולנברג 16, תל אביב ("המקרקעין"), זאת לאחר שמחצית מזכויות הבעלות במקרקעין נמכרו על ידי חברת תדארה אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף (להלן יחד ולחוד: "השותפים" ו-"עסקת המכר", בהתאמה). בד בבד עם ההתקשרות בעסקת המכר, התקשרו חברת הפרויקט והשותפים בהסכם שיתוף פעולה ביחס לפרויקט, אשר עיקריו הינם כדלקמן:¹⁴⁵ (א) כל ההחלטות בנוגע לפרויקט יתקבלו על ידי הרוכשת והמוכרת, כך שלכל צד יוקנו 50% מזכויות ההצבעה; (ב) תדארה בניה בע"מ, אשר הינה חברה קשורה של אחד השותפים, תבצע את בניית הפרויקט בהתאם לתקציב עלויות מפורט אותו תגיש לצדדים בשיטת cost+, בכפוף לעקרונות ולמגבלות אשר הוגדרו על ידי הצדדים בהסכם שיתוף הפעולה; (ג) הוסדרה מערכת היחסים בין הצדדים במהלך הקמת הפרויקט, לרבות מנגנוני דילול זכויות ומנגנוני היפרדות (זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות). יובהר, כי בכל מקרה, הצדדים לא יהיו רשאים להעביר את זכויותיהם במקרקעין טרם סיום ביצוע עבודות הפרויקט (כולו) והעמדת ליווי בנקאי בפועל, אלא בהסכמת שני הצדדים; (ד) הצדדים ישאו באופן שווה בכל התשלומים ו/או העלויות ו/או ההוצאות בקשר עם הקמת הפרויקט ועם המקרקעין, ובכלל זאת בחבות לבנק המממן של הפרויקט וכן תשלום היטלי ההשבחה על פי כל תכנית שתאושר ותכנס לתוקפה, והכל החל ממועד חתימת הסכם המכר.

יצוין, כי למועד פרסום הדוח הפרויקט נמצא בליווי בנקאי ושלב השלמת תנאים לקבלת אישור האכלוס וטרם נחתמו הסכמי שכירות בנכס.

(א) כללי

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%
פרויקט וולנברג	שם הנכס
ראול וולנברג 16, תל אביב	מיקום הנכס
כ-3,872 מ"ר	שטח הקרקע
כ-24,000 מ"ר משרדים, כ-600 מ"ר מסחר וכ-228 מקומות חניה	שטחי הנכס מפוצלים לפי שימושים

¹⁴⁴ כפי שיפורט להלן, לחברה הכנסות שכירות מפרויקט בית ברין בסכום שאינו מהותי לחברה. לכן, הגילוי המצרפי בהתאם להוראות פרק ב' להנחיית נדל"ן להשקעה אינו מוסיף מידע מהותי על המידע המובא בסעיף 7 זה, ביחס לפרויקט כאמור.

¹⁴⁵ לפרטים נוספים ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 8 באוקטובר 2017 (אסמכתא: 2017-01-088318).

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%
חלק החברה מוחזק באמצעות וולנברג טוורס בע"מ ("חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה ההחזקה בנכס
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס
חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ ו-עפמ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ, המחזיקים יחד במחצית מזכויות הבעלות במקרקעין. שותפים אלו אינם משתייכים לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה.	ציון שמות השותפים לנכס
חודש יולי 2007	תאריך רכישת הקרקע
בעלות רשומה ביחס ל-50% במושע משטח המקרקעין.	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
בעלות פרטית רשומה בטאבו	מצב רישום זכויות משפטיות
-,-	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-,-	נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד יחסי (50%)	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
תדהר בניה בע"מ	זהות קבלן מבצע
מנגנון של cost+ של בין 8%-11%	שיטת התחשבות
-,-	פרטים על נכס שנמכר

(ב) נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%
314,900	377,000	364,000	שווי הוגן בסוף השנה (אלפי ש"ח)
314,900	377,000	364,000	ערך בספרים בסוף שנה (ש"ח)
12,418	31,960	(32,002)	רווחי או הפסדי שערך (ש"ח)

(ג) הכנסות והוצאות: נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין הכנסות והוצאות הנובעות מהנכס.

(ד) שוכרים עיקריים בנכס והכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים: נכון למועד פרסום דוח זה, החברה החלה בשיווק הפרויקט, עם זאת טרם נחתמו הסכמים מחייבים עם שוכרים.

(ה) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס: נכון למועד פרסום דוח זה, עיקר עבודות הקמת הפרויקט הושלמו ואין השבחות ושינויים מתוכננים בנכס.

(ו) מימון

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 50%)				
הלוואה שניטלה מגופים פיננסיים				
116,043	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2025	יתרות בדוח על המצב הכספי	
-,-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך			
105,130	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024		
-,-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך			
¹⁴⁶ 116,043	שווי הוגן ליום 31.12.2025			
18 ביולי 2019	תאריך נטילת הלוואה מקורי			
עד 260,000	גובה ההלוואה (באלפי ש"ח)			
פריים+0.4%; לא צמוד מדד	תנאי ריבית והצמדה			
6.4%	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025			

¹⁴⁶ ערך בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים מהווה קירוב סביר לשווין ההוגן.

מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס - 50%)	
מועדי פירעון קרן וריבית	מלוא החובות וההתחייבויות בחשבון הפרויקט יסולקו עד שנה לאחר מעוד סיום הבניה ולא יאוחר מיום 26.01.2025. מועד פירעון ההלוואה הוארך לאחר תאריך המאזן עד ליום 30 ביוני 2026. הריבית תשולם מידי שלושה חודשים.
תניות פיננסיות מרכזיות	-;
תניות מרכזיות אחרות	היעדר שינוי בשליטה בחברת הפרויקט (למעט החרגים הקבועים בהסכם הליווי). הסכם הליווי כולל, בין היתר, עילות העמדה לפירעון מיידי ומימוש בטוחות וכן התחייבויות שונות של הלווים כמקובל בהסכמי ליווי. בהקשר זה, יובהר כי בכל מקרה בו תתקיים עילה להעמדה לפירעון מיידי או הפרת התחייבות לגבי אחד מיחיד הלווי, ייחשב המקרה האמור גם כאירוע הפרה של הלווים האחרים.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות למועד פרסום הדוח	כן
שיעור עמידה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2025	-;
האם מסוג Non-Recourse	1. בכל מקרה בו תתקיים הפרה מצד אחד מיחיד הלווים, ייחשב המקרה האמור גם כאירוע הפרה של יתר הלווים, כאשר הבנק יהיה רשאי לגבות מכל אחת מבין וולנברג ותדהר עד 75% מסכום החוב, ומעמם עד 7.5% מסכום החוב. 2. החברה העמידה ערבות לטובת הלוואה זו.

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח בשעבוד ליום 31.12.2025
שעבודים	א. משכנתא בדרגה ראשונה ובלעדית ללא הגבלה בסכום על כל הזכויות במקרקעין; ב. שעבודים קבועים ראשונים בדרגה וללא הגבלה בסכום על כל זכויות השותפים (כהגדרתם בסעיף 7.2.1 לעיל) כלפי חברת הפרויקט לפי הסכם המכר, על הון המניות הבלתי נפרע והמוניטין של הלווים (חברת הפרויקט והשותפים), על כל זכויות הלווים על פי הסכם שיתוף הפעולה, על פי הסכמי השכירות של היחידות והשטחים בפרויקט וכן על כל זכויות הלקוחות על פי חוזים עם מתכננים, קבלנים וספקים עיקריים של הפרויקט; ג. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על הפרויקט וזכויות הקשורות אליו.	ללא הגבלה בסכום
	-;	-;
אחר	ערבויות של וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ושל קבוצת תדהר בע"מ.	ללא הגבלה בסכום

(ח) פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
השווי בסמוך לפני מועד ההערכה (באלפי ש"ח)	396,002	345,040	302,482
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	364,000	377,000	314,900
זהות מעריך השווי	אינג' יוסף זרניצקי. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון המצורף בחלק השני לדוח זה.		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		

31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%					
כן לפרטים, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון המצורף בחלק השני לדוח זה.						האם קיים הסכם שיפוי?					
31.12.2023		31.12.2024		31.12.2025		תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)					
גישת ההשוואה				גישת ההשוואה וכן גישת היוון ההכנסות יצוין, כי הערכת השווי נערכה גם בגישת היוון ההכנסות הואיל והנכס הינו בשלב מתקדם לקבלת טופס 4.		מודל הערכת השווי					
ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי											
משרדים: 24,196 מ"ר מסחר: 558 מ"ר אחסנה: 432 מ"ר		משרדים: 24,196 מ"ר מסחר: 558 מ"ר אחסנה: 432 מ"ר		משרדים: 24,196 מ"ר מסחר: 558 מ"ר אחסנה: 432 מ"ר		שטח בר השכרה (Gross Leaseable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (בש"ח)					
משרדים: 15,500 למ"ר מסחר: 25,000 בנוי מסחר: 25,000 למ"ר בנוי אחסנה: 7,000 למ"ר בנוי		משרדים: 15,500 ש"ח למ"ר בנוי מסחר: 25,000 ש"ח למ"ר בנוי אחסנה למסחר: 8,500 ש"ח למ"ר בנוי, מגלם אחסנה בקומת הקרקע		משרדים: 14,250 ש"ח למ"ר בנוי מסחר: 25,000 ש"ח למ"ר בנוי אחסנה למסחר: 8,500 ש"ח למ"ר בנוי, מגלם אחסנה בקומת הקרקע		מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (בש"ח)					
משרדים: 14,000-20,000 מסחר: 24,000-26,500 אחסנה: 7,000		משרדים: 15,000-20,000 מסחר: 16,000-28,000 אחסנה: 7,000		משרדים: 24,000-13,600 מסחר: 29,400-22,000 אחסנה: 10,000-9,000		טווח מחירים למטר רבוע של נכסים ברי השוואה (בש"ח)					
5		8		10		מספר הנכסים ברי השוואה					
פרויקט בית הרופאים: ממוקם ברחוב הברזל 11 ת"א וכולל 2 בנייני מרפאות/ קליניקות בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית. פרויקט CU: ממוקם בפינת הרחובות ראול ולנברג והנחושת, ת"א (בסמוך ממערב לנשוא השומה). הפרויקט כולל 4 מגדלי משרדים בשטח של 30,000 מ"ר ו-5,000 מ"ר שטחי מסחר מעל 4 קומות מרתף חניה.						נכסים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה, יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח					
-,				על פי גישת היוון ההכנסות נקבע שיעור היוון של 6.75%, המגלם את הסיכון ואי הודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף.		שיעור היוון					
				דמי שכירות חודשיים בגין משרדים ברמת גמר מעטפת - 70 ש"ח למ"ר; דמי שכירות חודשיים בגין מסחר - 140 ש"ח למ"ר; דמי שכירות חודשיים בגין אחסנה למסחר - 50 ש"ח למ"ר עיקרי; דמי שכירות חודשיים בגין אחסנה במרת - 30 ש"ח למ"ר עיקרי.		מחיר למ"ר					
				100%		שיעור תפוסה					
-,				משרדים: 24,196 מ"ר מסחר: 558 מ"ר אחסנה: 432 מ"ר		שטח בר השכרה					
ניתוחי רגישות לגישת היוון ההכנסות											
6.25%		6.50%		ללא שינוי (6.75%)		7.00%		7.25%		שיעור היוון	
384,100,000		376,800,000		370,000,000		363,700,000		357,900,000		שווי הנכס	
13,845		13,587		13,347		13,125		12,918		שווי למ"ר	
ניתוח רגישות למחיר למ"ר משרדים בגישת ההשוואה											
-10.00%		-5.00%		0.00%		5.00%		10.00%		שיעור השינוי	
12,825 ש"ח		13,538 ש"ח		14,250 ש"ח		14,963 ש"ח		15,675 ש"ח		שווי מ"ר משרדים	

יצוין, כי הגידול בשווי הנכס בהשוואה לשנים 2022-2024 נובע בעיקר מההתקדמות בהקמת הפרויקט וכן מסיום עבודות ההקמה (יובהר, כי טרם התקבל טופס 4 לפרויקט והוא צפוי להתקבל ברבעון השני לשנת 2026). כפי שצוין לעיל, כי בשנת 2025 הוסיף מעריך השווי להערכת השווי תחשיב על פי גישת היוון ההכנסות. בנוסף לכך, הופחת השווי למ"ר משדרים בגישת ההשוואה, בין היתר, נוכח העובדה שבניית הפרויקט הסתיימה אך טרם הושכרו או נמכרו שטחי משרדים בפרויקט.

הערכת השווי מצורפת כנספח א' לדוח זה.

7.2.2 גת רימון (מחצית משטחי המלונאות)¹⁴⁷, 70% משטחי המשרדים ודיוור בר השגה) - מבנה מניב בהקמה

מהותי מאוד

בנוסף לרכיב היזמי אודותיו הובאו פרטים בסעיף 6.5.1 לעיל, כולל הפרויקט רכיב מניב במסגרתו יוקמו בפרויקט שטחי משרדים, מלונאות ודיוור בר השגה.

(א) הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד ברכיב המניב שבנכס – 100% ¹⁴⁸
פרויקט גת רימון	שם הנכס
רחוב גת רימון בתל אביב יפו	מיקום הנכס
כ-2,572 מ"ר	שטח הקרקע
כ-18,803 מ"ר, בהתאם לשימושים המפורטים להלן ¹⁴⁹ : (א) משרדים: כ-11,200 מ"ר; (ב) מלונאות: כ-6,033 מ"ר; ו-(ג) דיוור בהישג יד: כ-1,570 מ"ר.	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים (רכיב מניב בלבד)
על פי תב"ע בית רומנו-גת רימון (כהגדרתה בסעיף 6.2.1 לעיל), ככל שתאושר, צפויות להתווסף לפרויקט זכויות בניה המיועדות לתעסוקה בהיקף של 642 מ"ר וזכויות הבניה המיועדות לדיוור בהישג יד בפרויקט צפויות לעבור לפרויקט במגרש 101 הסמוך.	
ההחזקה הינה באמצעות ווי בוקס גת רימון בע"מ ("חברת הפרויקט"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה.	מבנה ההחזקה בנכס
100% ¹⁵⁰	חלק התאגיד בפועל בנכס
חברת מלונות פתאל בע"מ. ¹⁵¹ לפרטים אודות החזקותיה של פתאל בניירות ערך של החברה, ראו תקנה 24 בפרק ד' לדוח זה להלן. יובהר, כי החברה ופתאל אינן משתייכות לקבוצה עסקית יחידה ואינן תחת אותה שליטה.	ציון שמות השותפים לנכס
מועד ההתקשרות בהסכם רכישה - 30 במרץ 2017; מועד השלמת העסקה ורכישת הקרקע - 27 במאי 2018	תאריך רכישת הקרקע
רבעון 4, 2022	תאריך התחלת עבודות הקמה
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה)
-	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
הבעלות בקרקע נרשמה על שם חברת הפרויקט בפנקס הזכויות. יצוין, כי נכון להיום רשומות 2 משכנתאות לטובת בנק לאומי על זכויותיה של חברת הפרויקט במקרקעין. לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בהסכם למכירת שטחי מלונאות ומסחר, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.	מצב רישום זכויות משפטיות
לפרטים בדבר ההסכם למימון וליווי הפרויקט, ראו סעיף 6.5.1(ח) לעיל.	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס

¹⁴⁷ יובהר, כי מחצית מרכיב המלונאות בפרויקט, המוצג בסעיף זה, מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש. לפרטים נוספים, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים. המחצית השנייה של רכיב המלונאות מסווגת כמלאי לאור מכירתה לפתאל כמפורט בסעיף 6.2.1 לעיל.

¹⁴⁸ יצוין כי עיריית תל אביב מחזיקה בשיעור של כ-4.5% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (שטחים ציבוריים). כמו כן, לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 6.2.1 לעיל.

¹⁴⁹ יובהר, כי נתונים אלו הינם ביחס לתב"ע הקיימת ביחס למקרקעי הפרויקט נכון למועד פרסום דוח זה.

¹⁵⁰ ראו הערת שוליים מס' 148 לעיל.

¹⁵¹ ראו הערת שוליים מס' 148 לעיל.

פירוט ליום 31.12.2025	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד ברכיב המניב שבנכס – 100% ¹⁴⁸
אין	נושאים מיוחדים (לרבות חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
אלקטרה בניה בע"מ הינה הקבלן המבצע את עבודות החפירה, הדיפון והביסוס בפרויקט. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.5.1(א) לעיל תחת "הסכמים עם קבלני ביצוע". יצוין, כי החברה פועלת להתקשר עם קבלן מבצע לצורך הקמת הפרויקט.	זהות קבלן מבצע
הסכם פאושלי לביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס.	שיטת התחשבות
לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בהסכם למכירת שטחי מלונאות ומסחר בפרויקט, ראו סעיף 6.2.1 לעיל. יצוין, כי הפער שבין סכום המכירה של שטחי המלונאות בפרויקט לפתאל לבין החלק המיוחס למלונאות בהערכת השווי, נובע מעלויות הקמת החלק המלונאי אשר יימסר לפתאל ברמת מעטפת.	פרטים על מכירת הנכס

(ב) נתונים עיקריים בדבר הנכס¹⁵²

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום			נתונים לפי 100%; חלק התאגיד ברכיב המניב שבנכס – 100% ¹⁵³
31.12.2023	31.12.2024 ¹⁵⁴	31.12.2025	
221,200	234,000	92,500	עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש"ח)
-,-	(89,016)	-,-	מיון ייעוד המסחר, מחצית משטחי המלון ו-30% משטחי המשרדים מסעיף נדל"ן להשקעה למלאי
-,-	(54,624)	-,-	מיון מחצית משטחי המלון מסעיף נדל"ן להשקעה לרכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן
13,198	1,982	2,576	עלות שיטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
234,398	92,342	95,075	סך הכל עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
234,000	92,500	94,500	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
234,000	92,500	94,500	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)
(398)	158	(575)	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
רבעון 4, שנת 2027	רבעון 2, שנת 2029	רבעון 4, שנת 2029	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה) ¹⁵⁵
כ-521	כ-245 ¹⁵⁶	כ-245	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (במיליוני ש"ח)
כ-411	כ-201	כ-199	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

¹⁵² לא תושגנה עלויות נוספות על הפרויקט מעבר לעלויות אשר יפורטו בדוח האפס או בדוחות המעקב של הפרויקט, כפי שיעודכנו מעת לעת.
¹⁵³ ראו הערת שוליים מס' 148 לעיל.

¹⁵⁴ הקיטון ליום 31 בדצמבר 2024 נובע מסיווג מלוא חלק המסחר בפרויקט, 50% מהחלק המלונאי ו-30% מחלק המשרדים בפרויקט כמלאי, וכן מסיווג 50% הנוספים מהחלק המלונאי לרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש, חלק סיווגם כנדל"ן להשקעה.

¹⁵⁵ ראו בהקשר זה הערת שוליים מספר 91 לעיל.

¹⁵⁶ הקיטון בהערכת החברה לעלות ההקמה הכוללת, בהשוואה להערכותיה הקודמות נובע ממיון חלק משטחי המשרדים כמלאי מקרקעין ורכיב המלונאות כמלאי מקרקעין וכרכוש קבוע.

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד			ברכיב המניב שבנכס – 100% ¹⁵³
31.12.2023	31.12.2024 ¹⁵⁴	31.12.2025	שיעור השלמה תקציבי (%)
כ-21%	כ-18% ¹⁵⁷	כ-19%	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	

הנתונים בסעיף זה לעיל בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, מועד ההשלמה הצפוי ושיעור ההשלמה התקציבי הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע זה מבוסס על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט וכן על הערכות, תחזיות ואומדנים של החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מהשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל (ובפרט מבצע 'שאגת הארי'), עשוי להביא לשינוי בעלות ההשקעה הכוללת הצפויה, מועד ההשלמה הצפוי ובשיעור ההשלמה התקציבי כפי שתוארו לעיל.

(ג) הכנסות והוצאות משימושי ביניים: נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה אין הכנסות והוצאות הנובעות משימושי ביניים בנכס.

(ד) שיווק: החברה טרם החלה בשיווק החלק המניב של הפרויקט.

(ה) מימון מסוים לנכס וכן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס: לפרטים נוספים בדבר מימון ספציפי ביחס לפרויקט גת רימון - בכללותו, וכן ביחס לשעבודים ובטוחות שניתנו ביחס אליו, ראו סעיף 6.5.1 לעיל.

(ו) פרטים אודות הערכת שווי¹⁵⁸

נתונים לפי 100%; חלק החברה בקרקע – 100% ¹⁵⁹			שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025
השווי שנקבע (אלפי ש"ח) ¹⁶⁰			234,000	151,600	160,600
השווי בדוחות הכספיים			234,398	148,619	160,382
השווי בסמוד לפני מועד ההערכה (אלפי ש"ח)			זהות מעריך השווי		
אינג' יוסף זרניצקי			לפרטים נוספים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון המצורף בחלק השני לדוח זה.		
האם המעריך בלתי תלוי?			כן		
האם קיים הסכם שיפוי?			כן		
לפרטים, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון המצורף בחלק השני לדוח זה.			31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מכוונת הערכת השווי)			גישת ההשוואה (וכן באמצעות שיטת השווי השירי כבקה)		
מודל הערכת השווי (חילוף/עלות שחלוף/אחר)			ההנחות העיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי		
הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) בחישוב	משרדים: 7,634 מלונאות: 6,079 דב"י: 1,217	משרדים: 10,035 מסחר: 396 מלונאות: 12,071 דב"י: 1,372	משרדים: 10,906 מלונאות: 6,079 דב"י: 1,217	

¹⁵⁷ הקיטון בשיעור ההשלמה נובע נובעים מסיווגן למלאי של מלוא (100%) הזכויות המיועדות למסחר בפרויקט, מחצית (50%) מהזכויות המשוערכות המיועדות למלונאות בפרויקט ו-30% מהזכויות המיועדות למשרדים בפרויקט כמלאי, חלק סיווגן כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים של החברה בתקופות קודמות.

¹⁵⁸ יצוין, כי הנתונים המפורטים להלן כוללים הן את הרכיב המסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה והן את הרכיב המסווג כרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש.

¹⁵⁹ לפרטים, ראו הערת שוליים מספר 148 לעיל.

¹⁶⁰ הערכת השווי לפרויקט לשנת 2023 ולשנת 2024 צורפה כנספח ב' לדוח התקופתי לשנת 2023 כפי שפורסם ביום 28 במרץ 2024 (אסמכתא: 2024-01-034356) ולדוח התקופתי לשנת 2024 כפי שפורסם ביום 25 במרץ 2025 (אסמכתא: 2025-01-020316). יובהר כי, השווי שנקבע בהתאם להערכת השווי לפרויקט לשנת 2023 מגלם גם מחצית משטחי המלונאות לגביהם נחתם הסכם מכר עם פתאל וששווגו בשנת 2024 כמלאי מקרקעין בדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים ראו בסעיף 6.2.1 לעיל.

(נתונים לפי 100%; חלק החברה בקרקע – 159(100%)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	(מ"ר)
מסחר: 22,000 דב"י: 23,725 מלונאות: 11,000 משרדים: 11,000	דב"י: 26,000 מלונאות: 11,000 משרדים: 9,500	דב"י: 22,000 מלונאות: 11,000 משרדים: 9,500	מחיר למטר רבוע לצורך ההערכה (ש"ח)
מסחר: 25,000- 20,000 מלונאות: 11,000 משרדים: 11,000- 8,500 מגורים: 40,000- 30,000	מלונאות: 11,000 משרדים: 11,000-8,500 מגורים: 40,000- 30,000	מלונאות: 11,000 משרדים: 11,000-7,500 מגורים: 38,000-26,000	טווח מחירים למטר רבוע של נכסים ברי השוואה (ש"ח)
7	10	12	מספר הנכסים ברי השוואה
ראו בסעיף 8 להערכת השווי המצורפת כנספח ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023.	ראו בסעיף 9 להערכת השווי המצורפת כנספח ב' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.	בהערכת השווי הסתמך מעריך השווי, בין היתר, על ניתוח עסקאות ונתוני שוק לנכסים בעלי מאפיינים דומים (קרקע ופרויקטים בעירוב שימושים, משרדים ומגורים) באזור תל אביב והסביבה, תוך ביצוע התאמות למאפייני הפרויקט. בכלל זה, התייחס מעריך השווי בהערכת השווי לעסקאות ולנכסים שלהלן: (1) עסקת מתחם סיפולוקס – רח' יגאל אלון, תל אביב (חלקה 111 בגוש 7094); (2) עסקת ורטיקל סיטי בע"מ במתחם הבורסה ברמת גן (60 קומות תעסוקה); וכן עסקאות בנכס הנדון ובפסיקות שמאים מכריעים.	לגבי הנכסים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה, יצוינו: שם/זיהוי, מיקום ושטח

נכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר בדרום תל אביב, על גביו בנוי מבנה לשימור מחמיר בשטח של כ-500 מ"ר וכ-13.178% מהזכויות במגרש 101A המצוי בסמוך למגרש שעליו מוקם פרויקט גת רימון (מגרש 101), המשלבות מגורים ותעסוקה בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.

נכון למועד פרסום דוח זה, השימוש העיקרי בפרויקט בית ברין הינו תעסוקה והחברה משכירה את השטחים בפרויקט, אם כי הכנסותיה מהשכרת השטחים כאמור הינן זניחות. יובהר, כי רכישת הפרויקט ממומנת באמצעות הלוואה מתאגידים בנקאיים בהיקף שאינו מהותי.

כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, פועלת החברה להשלמת התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה המחוזית להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון, לפיה פרויקט בית רומנו יעבור לבעלות עיריית תל אביב ומאידך יתווספו זכויות בניה לפרויקטים נוספים של החברה לרבות פרויקט בית ברין. כמו כן, החברה מקדמת היתר שימור לשימוש משרדים ומסחר במבנה ופועלת להתקשרות בהסכם קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במגרש 101A. ראו בהקשר זה סעיף 6.2.1 לעיל.

8. **לקוחות**

נכון למועד הדוח, לקוחות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי למגורים הינם בעלי קרקע איתם התקשרה הקבוצה בהסכם פינוי בינוי/קומבינציה, בעלי דירות איתם מתקשרת החברה בהסכמי התחדשות עירונית ורוכשי יחידות דיור פוטנציאליים עמם מתקשרת החברה בהסכמי מכר. יצוין, כי במסגרת החזקתה בנכסים מניבים, משכירה החברה שטחים מסחריים שבעלותה, בהיקף שאינו מהותי.

לקבוצה אין תלות במי מלקוחותיה ואין באובדנם כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה.

9. **שיווק**

לשם שיווק יחידות דיור חדשות החברה פועלת במספר אפיקים דוגמת שיווק ומכירה בכנסים בארץ ובחו"ל, קידום במדיה הדיגיטלית, וכן באמצעות קיום כנסים פרטיים בחו"ל, שם מרוכזים חלק מהלקוחות הפוטנציאליים של החברה. כמו כן, לשם ייזום פרויקטי תמ"א, נעזרת החברה במאגר הלקוחות של בעלת השליטה בה, בקשריה של בעלת השליטה ובמוניטין שלה ושל סמנכ"ל הפיתוח העסקי, מר יעקב גורסד, לרבות קשרים עם עו"ד ומתווכים מן התחום המייצגים דיירים.

10. **תחרות**

ראו סעיף 0 לעיל.

11. **רכוש קבוע ומשרדי החברה**

11.1 **פרויקט הבית הסקוטי**

להלן יובאו פרטים אודות פרויקט הבית הסקוטי, המסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש.¹⁶²

¹⁶¹ מובהר, כי לנכס קיים רכיב יזמי המסווג בדוחותיה הכספיים כמלאי מקרקעין בסך של כ-4 מיליון ש"ח.
¹⁶² מובהר, כי לנכס קיים רכיב יזמי המסווג בדוחותיה הכספיים כמלאי מקרקעין בסך של כ-37 מיליון ש"ח.

התקשרות בהסכם בין החברה לבין צד ג' (בסעיף זה: **"המוכר"**) לרכישת 77.5% מהזכויות בנכס מקרקעין בשטח של כ-4,400 מ"ר ברחוב יפת 52 ביפו (הידועים כגוש 7022 חלקות 1-3), על גביהם מצויים כיום חמישה מבנים לשימור. בהיקף כולל של כ-3,600 מ"ר בנוי, אשר אינם מאוכלסים (בסעיף זה: **"המקרקעין"** ו-**"הסכם הרכישה"**, בהתאמה). נכון למועד דוח זה, הועברו לחברה זכויות המהוות 50% מכלל הזכויות במקרקעין. יתרת הזכויות במקרקעין (27.5%) תועברנה לידי החברה לאחר סיום הקמת יחידות המוכר וקבלת טופס 163.4

יצוין, כי היקף הזכויות המוערך בתב"ע ביחס למקרקעין הינו כ-6,400 מ"ר זכויות למגורים ו/או מלונאות וזאת בכפוף לאפשרות ניצולן המלא.

בתמורה לרכישת המקרקעין שילמה החברה למוכר סך של 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן נשאה בתשלום היטלי השבחה בסכום של כ-650 אלפי ש"ח. בנוסף, תספק החברה שירותי בנייה בגין יחידות המוכר בפרויקט אשר יהוו שיעור של 22.5% משווי כלל יחידות הפרויקט¹⁶⁴. יצוין, כי במסגרת הסכם הרכישה התחייבה החברה כי ככל שעד לתום המועדים שנקבעו לכך בהסכם הרכישה לא יתקבל היתר בנייה לפרויקט ו/או לא ימסרו לידי המוכר יחידות המוכר בפרויקט, יהא המוכר זכאי למכור לחברה את יתרת חלקו במקרקעין בתמורה לסכום של כ-47.5 מיליון ש"ח. מובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, המועדים שנקבעו בהסכם הרכישה חלפו והצדדים מקיימים משא ומתן ביחס להארכתם.

יובהר, כי בכוונת החברה ליעד את הזכויות הנוספות שאינן מנוצלות, לרבות 22.5% מהזכויות המגיעות למוכר, ליזמות, בין אם בפרויקט או באמצעות ניוון לפרויקט אחר שבבעלות החברה.

ביום 23 באפריל 2023 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה בה, בהסכם להשכרת חלק מזכויותיה בפרויקט לתקופה של 10 שנים (עם אופציות להארכתו) שמטרתו הקמה, ניהול ותפעול של בית מלון ושימושים נלווים למטרה זו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 באפריל 2023, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁶⁵

נכון למועד פרסום הדוח, התקבל היתר בניה למבנים לשימור המצויים בפרויקט אשר הינם בשלבי שיפוץ לצורכי הקמת מלון במתחם (בהקשר זה יצוין כי החברה התקשרה על קבלן המבצע שיפוץ של המבנים לשימור המצויים בפרויקט בהיקף של כ-30 מיליון ש"ח). כמו כן, החברה נמצאת בשלבי סיום של השלמת התנאים לקבלת היתר בניה עבור מרכיב המגורים בפרויקט.

לפרטים נוספים, ראו ביאורים ב' ו-9' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

11.2 פרויקט גת רימון

לפרטים אודות מחצית מהרכיב המלונאי בפרויקט גת רימון, המסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש, ראו סעיף 7.2.2 לעיל וכן ביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

¹⁶³ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 9 באוקטובר 2018 ו-6 בדצמבר 2018 (אסמכתאות: 2018-01-094479 ו-2018-01-119475, בהתאמה).

¹⁶⁴ יצוין, כי ככל שתאושרנה ביחס למקרקעין זכויות נוספות אשר עולות על הזכויות הקיימות מכח תכנית תא/2660, החלה על המקרקעין נכון למועד חתימת הסכם הרכישה, החברה תהא רשאית לבנות בפועל או לנייד את זכויות הבנייה הנוספות (**"השטחים הנוספים"**), ולאחר השלמת בניית או ניוון השטחים הנוספים, יתחלקו השטחים הנוספים באופן שווה בין המוכר והחברה, כך שכל אחד יקבל שיעור של 50% שווים של כלל השטחים הנוספים. אסמכתא: 2023-01-044307.

11.3 משרדי החברה

לפירוט אודות הסכם שכירות משרדים בו התקשרה החברה, ראו תקנה 22 בפרק ד' המצורף להלן לדוח זה. מובהר, כי הסכם השכירות כאמור אינו מהותי בהיקפו לחברה.

12. הון אנושי

12.1 נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מועסקים בחברה ובחברות הבנות של החברה 44 עובדים. התפלגות עובדי החברה בתחומים העיקריים, הינה כמפורט להלן:

31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2025	
5	6	הנהלה בכירה
4	5	כספים
5	8	שיווק וקשרי לקוחות
5	5	מחלקה משפטית
13	14	הנדסה וניהול פרויקטים
4	6	אדמיניסטרציה
36	44	סה"כ

12.2 שינויים במצבת העובדים

במהלך שנת הדיווח חל גידול במספר העובדים של החברה אשר נבע מהגידול בהיקף הפרויקטים אותם יוזמת החברה.

12.3 הטבות וטיבים של הסכמי העסקה

מלבד נושאי המשרה הבכירה בחברה אשר תנאי העסקתם מפורטים בתקנות 21 ו-22 בחלק ד' לדוח זה (פרטים נוספים על עסקי התאגיד), תנאי ההעסקה של יתר העובדים המועסקים בחברה כוללים שכר בסיס, שכר בגין שעות נוספות, ככל שרלוונטי, ותנאים נלווים מקובלים אשר משתנים מעובד לעובד, כגון: תשלום הוצאות רכב, תשלום הוצאות טלפון, זכויות סוציאליות, קרן השתלמות וכו'. העובדים מועסקים על בסיס גלובלי. הסכמי העבודה כוללים מתן הזכויות הסוציאליות המוגדרות בחוק, עם הטבות ספציפיות לחלק מהעובדים, התחייבות לשמירה על סודיות וכיו"ב.

לפרטים אודות תוכניות הטבה שמפעילה החברה, ראו ביאור 2(טז') לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

12.4 אנשי מפתח ותלות

בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון, המוניטין וההיכרות הרחבה עם הגורמים השונים בשוק של ה"ה יוסף תורג'מן, יהודה גורסד ויעקב גורסד, המכהנים כמנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון החברה וכסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, בהתאמה, ואשר מעניקים לחברה שירותי ניהול בתחום הנדל"ן. הפסקת ההתקשרות עם כל אחד מבין שלושת המנויים לעיל עלולה לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה ובכלל

זה ביכולתה לממש את האסטרטגיה שלה, לשווק את נכסיה, לגייס מקורות מימון לפעילותה ולרכוש נכסי נדל"ן.

12.5 תכניות תגמול הוני

בימים 28 במאי 2015 ו-5 באוקטובר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור וועדת התגמול של החברה, תכניות תגמול הוני לעובדים, נושאי משרה ויועצים של החברה (וחברות קשורות). לפרטים נוספים אודות גמול הוני שהוענק בחברה ראו תקנות 21 ו-22 בחלק ד' לדוח זה (פרטים נוספים על עסקי התאגיד).

13. ספקים

ראו סעיף 6.3.5 לעיל.

14. הון חוזר

14.1 להלן הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2025

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) אלפי ש"ח	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים		
105,263	(424,998)	530,261	נכסים שוטפים	דוחות מאוחדים
(374,055)	147,214	(521,269)	התחייבויות שוטפות	
(268,791)	(277,784)	8,992	עודף התחייבויות שוטפות על הנכסים השוטפים	
80,320	-,-	80,320	נכסים שוטפים	דוחות סולו
(44,936)	-,-	(44,936)	התחייבויות שוטפות	
35,384	-,-	35,384	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	

הנכסים השוטפים כוללים, בין היתר, מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-29,499 אלפי ש"ח, מלאי מקרקעין בסך של כ-442,053 אלפי ש"ח, פקדונות בנאמנות בסך של כ-1,905 אלפי ש"ח וכן ניירות ערך זמינים למכירה בסך של כ-16,160 אלפי ש"ח. התחייבויות השוטפות העיקריות של החברה הינן בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-309,142 אלפי ש"ח, חלויות שוטפות בגין אגרות חוב בסך של כ-20,001 אלפי ש"ח, התחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-19,004 אלפי ש"ח, מקדמות מלקוחות בסך של כ-23,692 אלפי ש"ח וזכאים ויתרות זכות בסך של כ-141,946 אלפי ש"ח.

ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים משקף את היקף הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות הקיימים ביום 31 בדצמבר 2025 אשר יושבו או יסולקו בתוך תקופה של 12 חודשים מאותו המועד ונטרול הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות אשר יושבו או יסולקו לאחר תקופה של 12 חודשים מהמועד כאמור, והכל בהתאם למועד החוזי שנקבע ביחס לנכסים ולהתחייבויות כאמור. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים נובעות ממלאי מקרקעין בסך של כ-424,998 אלפי ש"ח, מהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-129,331 אלפי ש"ח ומהתחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-17,883 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים אודות הגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בדוחות הכספיים המאוחדים ובכלל זה מקורות החברה הצפויים לאפשר לה להמשיך בפעילותה ולעמוד בהתחייבויות הקיימות והצפויות, ראו סעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון המובא בפרק ב' לדוח זה.

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים		
			אלפי ש"ח	
179,137	(270,571)	449,708	נכסים שוטפים	דוחות מאוחדים
(319,702)	143,619	(463,321)	התחייבויות שוטפות	
(140,565)	(126,952)	(13,613)	עודף התחייבויות שוטפות על הנכסים השוטפים	
152,348	-,-	152,348	נכסים שוטפים	דוחות סולו
(132,786)	-,-	(132,786)	התחייבויות שוטפות	
19,562	-,-	19,562	עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות	

הנכסים השוטפים כוללים, בין היתר, מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-74,412 אלפי ש"ח, מלאי מקרקעין בסך של כ-293,179 אלפי ש"ח, פקדונות בנאמנות בסך של כ-50,703 אלפי ש"ח וכן ניירות ערך זמינים למכירה בסך של כ-15,176 אלפי ש"ח. התחייבויותיה השוטפות העיקריות של החברה הינן בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-296,221 אלפי ש"ח, חלות שוטפת בגין אגרות חוב בסך של כ-88,982 אלפי ש"ח, התחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-32,154 אלפי ש"ח וזכאים ויתרות זכות בסך של כ-25,413 אלפי ש"ח.

ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים משקף את היקף הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות הקיימים ביום 31 בדצמבר 2024 אשר יושבו או יסולקו בתוך תקופה של 12 חודשים מאותו המועד ונטרול הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות אשר יושבו או יסולקו לאחר תקופה של 12 חודשים מהמועד כאמור, והכל בהתאם למועד החוזי שנקבע ביחס לנכסים ולהתחייבויות כאמור. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים נובעות ממלאי מקרקעין בסך של כ-270,571 אלפי ש"ח, מהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-128,250 אלפי ש"ח ומהתחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-15,369 אלפי ש"ח.

15. השקעות

לפרטים אודות התקשרות חברה בת בהסכם לרכישת עד 50% ממניות דמרי בעיר המחזיקה נכון למועד פרסום דוח זה ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית, ראו סעיף 1.3 לעיל.

16. מימון ואשראי

16.1 להלן פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית על הלוואות שהיו בתוקף במהלך שנת 2025 ושאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, תוך הבחנה בין הלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך ובין מקורות אשראי בנקאיים ומקורות אשראי לא בנקאיים, נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

סה"כ למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור המימון
	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מקורות אשראי בנקאיים צמודים

סה"כ למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)	זמן קצר			זמן ארוך			פרטי מקור המימון
	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד הדוח (אלפי ש"ח)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית ממוצעת	יתרה למועד הדוח (אלפי ש"ח)	
15,000	8.5%	8.5%	15,000	-,-	-,-	-,-	מקורות אשראי בנקאיים שאינם צמודים
-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	מקורות אשראי שאינם בנקאיים צמודים
לפירוט אודות אגרות החוב סדרות ה'ז' של החברה, ראו חלק ה' לדוח הדירקטוריון המצורף להלן בחלק השני לדוח זה.							מקורות אשראי שאינם בנקאיים ושאינם צמודים
5,000	9%	9%	3,334	9%	9%	1,666	

להלן פרטים בנוגע לאשראי בר דיווח של החברה, בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 : 16.2

שם הלווה	מהות ההלוואה	תנאי ההלוואה
וויי-בוקס גת רימון בע"מ	פרויקט גת רימון	לפרטים ראו סעיפים 6.5.1(ח)-(ט) לעיל.
וויי-בוקס גת רימון בע"מ	פרויקט בית רומנו	לפרטים ראו סעיפים 6.5.2(ז)-(ח) לעיל.
וולנברג טוורס בע"מ	פרויקט וולנברג	לפרטים ראו סעיפים 7.2.1(ה)-(ז) לעיל.
ווי-בוקס נדל"ן בע"מ	אגרות החוב (סדרה ו') אגרות החוב (סדרה ז')	לפרטים, ראו חלק ד' לדוח הדירקטוריון המצורף להלן בחלק השני לדוח זה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה 10 הלוואות, מסגרות אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-298 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 הלוואות השונות וכן אגרות חוב שהנפיקה החברה, כוללים עילות לפירעון מיידי אשר, בין היתר, מתייחסות להפרה צולבת (Cross-Default) של אשראים אחרים של החברה או הקבוצה (כאשר אותם אשראים אחרים עשויים להיות אשראים מעל היקף מסוים שנקבע, אשראים שלא הוגבלו בסכום, אשראים שהועמדו על ידי אותו מלווה או אשראים שהועמדו על ידי מלווה כלשהו) ו/או עילות אחרות שעניינן קיומם של אירועים המצביעים על הרעה נחזית בעסקי החברה ו/או ביכולתה לשרת חובותיה. נוכח כך, העמדה לפירעון מיידי של אשראי לא מהותי שהועמד לחברה מחברות הקבוצה עלולה להביא להעמדה לפירעון מיידי של אשראים אחרים.

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

16.3 מימון שאינו בנקאי

לפירוט אודות אגרות חוב סדרות ה'ז' שהנפיקה החברה, ראו חלק ד' לדוח הדירקטוריון המצורף להלן בחלק השני לדוח זה.

16.4 מגבלות על קבלת אשראי וערבויות

16.4.1 לפרטים אודות מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה, ראו בסעיף 13 לדוח הדירקטוריון המצורף להלן בפרק השני לדוח זה. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת במגבלות הנ"ל.

16.4.2 לפרטים אודות ערבויות שהועמדו, ראו סעיף 16.2 לעיל.

16.5 מסגרות אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-65 מיליון ש"ח, אשר נובעות מהתקשרות בהסכמי ליווי כמפורט בדוח זה לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת להגדיל מסגרות אשראי שהועמדו לה.

16.6 מקורות מימון שהתקבלו לאחר תאריך המאזן

החל מיום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, ניצלה החברה מסגרות אשראי קיימות בפרויקטים בהיקף של כ-35 מיליון ש"ח.

16.7 אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שקיבלה החברה בשנים 2024 ו-2025:

שם החברה	מנגנון הריבית	סך ההלוואות בריבית משתנה ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	טווח הריבית לתקופה	שיעור הריבית ליום 31.12	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
2025					
וולנברג טוורס בע"מ (בהתאם לחלק החברה (50%)) וויי בוקס גת רימון בע"מ וויי בוקס נדל"ן בע"מ וויי בוקס טור מלכא בע"מ וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	ריבית משתנה (פריים) +/ריבית בנק (ישראל+)	116,043	6.4%-6.15%	6.15%	5.9%
		454,502	7.8%-7.25%	7.55%-7.25%	7.3%-7.0%
		48,000	9%-7.25%	9%-7.25%	9%
		32,701	7.1%-6.85%	6.85%	6.6%
		15,267	9.5%-9.25%	9.25%	9%
		3,733	7%-6.75%	6.75%	6.5%
		9,000	7.5%-7.25%	7.25%	6.75%
		2024			
וולנברג טוורס בע"מ (בהתאם לחלק החברה (50%)) וויי בוקס גת רימון בע"מ וויי בוקס נדל"ן בע"מ וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ	ריבית משתנה (פריים) +/ריבית בנק (ישראל+)	105,130	6.65%-6.4%	6.4%	6.4%
		452,500	9.75%-7.5%	7.8%-7.5%	7.8%-7.5%
		33,000	7.8%-7.75%	7.8%-7.5%	7.8%-7.5%
		7,841	7.25%-7%	7%	7%

שם החברה	מנגנון הריבית	סך ההלוואות בריבית משתנה ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)	טווח הריבית לתקופה	שיעור הריבית ליום 31.12	שיעור הריבית סמוך למועד פרסום הדוח
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ		19,000	9.65%-7.75%	9.4%-7.5%	7.5%

16.8 גיוס מקורות נוספים

גיוס מקורות מימון נוספים במהלך השנה הקרובה ייבחן על-ידי החברה תוך התחשבות בצורכי הפעילות השוטפת שלה, מצב השוק, הזדמנויות עסקיות, פיתוח עסקיה וכל צורך אחר, הכל בהתאם להחלטות שיקבלו הגופים המוסמכים בחברה.

17. מיסוי

לפרטים אודות המיסוי החל על החברה ראה ביאור 22 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

18.1 להערכת הנהלת החברה, פעילות הקבוצה בתחום הפעילות אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים מהותיים. יחד עם זאת, להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא זה, קיימת השפעה על פרויקטים בהם הקבוצה מעורבת, כגון: (א) לצורך קבלת היתרי החפירה והדיפון והיתרי הבניה לפרויקטים השונים בהם מעורבת הקבוצה, על הקבוצה (באמצעות חברות בנות), להתחייב להבטחת שמירה על דיני איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה, הן בשלבי הבניה והן בשלב השימוש בנכס. הפרת דינים הנוגעים לאיכות הסביבה ואשר חלים על הקבוצה עלולה להביא להוצאת צו הפסקת עבודה; (ב) על הקבוצה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה כגון רעש, הסתרת נוף, פגיעה בקרקע, פינוי עפר ופסולת בניה וכדומה. נכון למועד הדוח, חברות הקבוצה עומדות בהוראות והדרישות האמורות מכל הבחינות המהותיות בקשר עם פעילות החברה.

18.2 אירועים או עניינים בעלי השפעה מהותית על החברה

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, נכון למועד הדוח, לא קיימים מפגעים סביבתיים שעלולים להשפיע באופן מהותי לרעה על מצבה הפיננסי של החברה.

18.3 הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים

נכון למועד הדוח, לא מתקיימים כנגד החברה הליכים משפטיים או מנהליים מהותיים הקשורים לאיכות הסביבה.

18.4 מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, לרבות בשלב התכנון והרישוי. פעולותיה של החברה עשויות לכלול, בין היתר, ביצוע של סקרי קרקע, סקרי מבנה, פינוי מזהמים ובדיקות הנערכות על-ידי קונסטרוקטור. לצורך כך נעזרת הקבוצה ביועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בתחומים הרלוונטיים (כגון: רעש, זיהום אויר ואטמוספירה, עשן, מכונות, איורור, מרתפים, גלאי עשן, בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ועוד).

פרויקטי החברה מתוכננים ומבוצעים על פי תקנים סביבתיים וכן הנחיות מרחביות עירונית, מדיניות ונהלים עירוניים (בכלל זה, פועלת החברה ליישום תקני בניה ירוקה ישראלים). ככלל, עבודות הקמת הפרויקטים של החברה מפוקחות על ידי חברות ניהול ופיקוח המוודאות, בין היתר, את העמידה בדרישותיהם של מתכנני הפרויקטים. הנהלת החברה מעודכנת באופן שוטף בנוגע להיבטים הסביבתיים

בפרויקטים אותם החברה יוזמת.

חלקן של העלויות הכרוכות ביישום דרישות איכות הסביבה בדרך כלל אינו מהותי לעלות הפרויקט וכלול בהערכותיה של החברה ביחס לעלויות הפרויקטים כפי שפורטו לעיל. יצוין בהקשר זה, כי ככלל, בהתקשרויותיה עם קבלנים מבצעים, מוטלות על הקבלן המבצע חובות בקשר עם טיפול בסוגיות סביבתיות.

לאור התרחבות המגמה של בניה המאופיינת בשמירה על איכות הסביבה (בניה ירוקה), בשימוש בחומרים ידידותיים לסביבה ובמערכות המאפשרות חסכון באנרגיה, פועלת החברה להטמעת חידושים בתחום בפרויקטים אותם היא יוזמת.

19. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה

- 19.1 לפרטים אודות הסכם שיתוף פעולה עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וחברת עפמ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ בקשר עם פרויקט וולנברג, ראו סעיף 7.2.1 לעיל.
- 19.2 לפרטים אודות מערך ההסכמים (לרבות הסכם השיתוף) בין חברה בת של החברה לפתאל בקשר עם פרויקט גת רימון, ראו סעיף 6.2.1 לעיל.
- 19.3 לפרטים אודות התקשרות חברה בת בהסכם לרכישת עד 50% ממניות דמרי בעיר המחזיקה נכון למועד פרסום דוח זה ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית, ראו סעיף 1.3 לעיל.
- 19.4 לפרטים אודות התקשרות חברה בת בהסכם בניה עם צד שלישי במסגרת רכישת חלק מזכויות המקרקעין באשדוד, ראו סעיף 6.2.5 לעיל.

20. פרויקטים בהם התקשרה הקבוצה לאחר 31 בדצמבר 2025

החברה לא התקשרה בפרויקטים חדשים לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום הדוח.

21. הליכים משפטיים

- 21.1 בחודש אפריל 2020 הוגשה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב מכבי 47 ברעננה כנגד חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בסעיף זה: "**התובעים**" ו-"**חברת הפרויקט**", בהתאמה) תביעה לפיצוי כספי בהיקף של כ-10 מיליון ש"ח בהליך של בוררות. במסגרת התביעה נטען כי חברת הפרויקט הפרה את התחייבויותיה מכח הסכם מיום 3 באוגוסט 2014 לביצוע פרויקט תמ"א 38 (בסעיף זה: "**ההסכם**"). יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, חברת הפרויקט ריקה מפעילות.

ביום 26 בפברואר 2023, התקבל בידי חברת הפרויקט פסק בוררות בקשר עם התביעה הנ"ל, במסגרתו נקבע כי חברת הפרויקט תפצה את בעלי הזכויות בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח (כולל החזר הוצאות ושכר טרחה) בצירוף ריבית והצמדה ממועד פסק הבוררות ועד מועד התשלום בפועל. ביום 6 ביולי 2023 אישר בית המשפט המחוזי (מחוזי מרכז) את פסק הבוררות. בהמשך לכך, ביום 28 בפברואר 2024 דחה בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור שהגישה חברת הפרויקט בקשר עם אישור פסק הבוררות כאמור. יצוין, כי התובעים דרשו את מימוש הערבות אשר ניתנה על-ידי החברה במסגרת ההסכם לקיום התחייבויותיה של חברת הפרויקט.

החל ממועד זה, החברה פעלה להסדרת פסק הדין מול חלק מבעלי הקרקע להם שולמו הכספים בהתאם להסכמות בין הצדדים. מספר בעלי קרקע אשר החברה טרם הגיעה להסדר עמם, הגישו בחודש ינואר 2025 תביעה לבית המשפט המחוזי (מרכז לוד) בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח נגד החברה ובמסגרתה דרשו את

מימוש הערבות. במהלך חודש יולי 2025 הצדדים הגיעו להסכמה שקיבלה תוקף של פסק דין, לפיה החברה תשלם לתובעים סך כולל של 2.2 מיליון ש"ח.

21.2 לפרטים אודות הליך משפטי מתנהל ביחס להיתרי הבניה בפרויקט יד לבנים-המערכה, ראו ביאור 15ב לדוחות הכספיים המאוחדים.

21.3 לפרטים נוספים, ראו ביאור 10(1) לדוחות הכספיים המאוחדים.

22. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה פועלת במטרה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל ובכלל זאת להפוך לשחקן מרכזי בתחום ההתחדשות העירונית. לשם כך החברה בוחנת עסקאות המוצעות לה ע"י עו"ד ומתווכים המייצגים בעלי דירות וקרקעות באזורים אלו וכמו כן פונה החברה באופן יזום, באמצעות נציגים מטעמה, לבעלי קרקעות המצויות באזורים שהחברה החליטה כי הינם אזורים אסטרטגיים עבורה.

החברה פועלת במטרה להאיץ תהליכי תכנון של הפרויקטים הקיימים, וכן פועלת לשם תחילת תהליך השיווק של פרויקטים מסוג תמ"א ופינוי בינוי. פעילות החברה נעשית תוך שמירה על יציבות המבנה ההוני של החברה, איתנותה הפיננסית ורמת נזילות נאותה.

לשם פיתוח החברה, החברה מגייסת לפי הצורך כוח אדם מתאים ובעל ניסיון בתחום פעילותה.

מודגש בזאת, כי אסטרטגיה זו עשויה להשתנות בעתיד וכי היא איננה מחייבת את החברה לפעול אך ורק על פיה. לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאסטרטגיה האמורה, כולה או חלקה.

23. דיון בגורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון העיקריים של החברה (במאוחד):

א. תלות באנשי מפתח

בפעילותה מסתמכת החברה על הידע, הניסיון והמוניטין של ה"ה, יוסף תורג'מן, יעקב גורסד ויהודה גורסד, שהינם אנשי מפתח בחברה, ועל מאגר הלקוחות של בעלת השליטה בחברה. אם מר יעקב גורסד יחדל מלהיות בעל שליטה בחברה (בשרשור סופי) ו/או במידה וה"ה יעקב גורסד, יוסף תורג'מן ו/או יהודה גורסד יחדלו מלכהן כנושאי משרה בחברה, עלול הדבר לפגוע ביכולת החברה לפתח את פעילותה ולגייס מקורות מימון לפעילותה.

ב. עמידה באמות מידה פיננסיות

בשטרי הנאמנות עליהם חתמה החברה במסגרת הנפקה לציבור של שלוש סדרות של אגרות חוב וכן בחלק מהסכמי המימון בהם התקשרה הקבוצה, התחייבה הקבוצה לעמידה באמות מידה פיננסיות שונות (כגון הון עצמי מזערי, יחס חוב לבטוחה ויחס הון למאזן). אי עמידה באמות מידה אלו עלולה להביא להעמדתן של אגרות החוב והסכמי המימון לפירעון מיידי.

ג. חשיפה לשינויים בשיעור הריבית

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, שכן לצורך פעילותה הועמד לקבוצה וכן עתיד להיות מועמד לקבוצה מימון חיצוני, לרבות בריבית שאינה קבועה, ועליית שיעורי הריבית תגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה ולפגיעה ביכולתה לפתח את עסקיה.

בנוסף, עליה בשיעורי הריבית מעלה את שיעורי התשואה המבוקשת על ידי משקיעים ובכך מורידה את שווי נכסי הנדל"ן. כמו כן, תביא עליית הריבית לגידול בהוצאות המימון של לקוחותיה הקיימים והפוטנציאליים של החברה, באופן שעלול להקטין את כדאיות רכישת נכסי החברה על ידם ולהקטנת הביקושים לנכסי החברה וכפועל יוצא מכך לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.2 לעיל.

ד. שינויים במיסוי על נדל"ן

מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או החזקת ו/או מכירת נכסים (עתידיה) וכן הגדלת חבות המס המוטלת על רוכשי נכסי נדל"ן, עלולה לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.

ה. חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבנייה

הקבוצה חשופה לעלייה במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבניה. שינויים במדדים כאמור עלולים להשפיע לרעה על מחיר הקמת פרויקטים וכן על הכנסות ורווחיות החברה. בכלל זה, שינויים בהם עלולים להשפיע על התחייבויותיה של הקבוצה (קיימות ועתידיה) ביחס למזמיני עבודה וביחס לביצוע עבודות הבניה וייקור העלויות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.2 לעיל.

ו. מצבי חירום בריאותיים

מצבי חירום בריאותיים, כגון מגפת הקורונה, עלולים להוביל להשפעה שלילית מהותית על הכלכלה העולמית בכלל ועל הכלכלה בישראל בפרט, וכפועל יוצא מכך ליצור השפעה שלילית מהותית גם על פעילות החברה. השפעה כאמור עלולה לכלול התארכות זמן קבלת ההיתרים הנדרשים לחברה בפעילותה; התארכות זמן בניית הפרויקטים והתייקרות עלות בנייתם; התארכות הליכי המכירה וירידה במחירי המכירה; פגיעה באפשרות החברה לגייס חוב ו/או הון הנדרש לפעילותה; פגיעה בתנאי האשראים אותם תיטול החברה; פגיעה בחוסנם הפיננסי של הקבלנים ויתר נותני השירותים המעניקים משירותיהם לחברה, ועוד.

ז. המצב הביטחוני-מדיני בישראל

החמרה במצב הביטחוני-מדיני בישראל, בין היתר, בשל המשכה ו/או התרחבותה של מלחמת 'חרבות ברזל' (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') עלולה להוביל לפגיעה מהותית בכלכלה הישראלית בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. בכלל זה, עלולה המלחמה להוביל לירידה בביקושים ליחידות דיור ולשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכוח אדם בענף הבניה לאור מגבלות שהוטלו על כניסת עובדים מיהודה ושומרון ועצירת כניסתם של עובדים מרצועת עזה ולהתייקרויות בעלויות העבודה. החמרה במצב הביטחוני כאמור עלולה להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות של החברה. לפרטים אודות מלחמת חרבות ברזל והשלכותיה על החברה, ראו סעיף 5.4 לעיל.

ח. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט

תחום עיסוק החברה דורש מקורות מימון גדולים. הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט עלולה לגרור קושי בגיוס הון ממקורות בנקאיים ואחרים (לרבות שוק ההון) וכן להחמרת דרישות התאגידים הבנקאיים לקבלת תנאי המימון וכפועל יוצא מכך לפגוע ביכולת החברה לגייס כספים לצורך פיתוח הפעילות הקיימת של החברה וכן לצורך פיתוח פעילות חדשה בתחום הנדל"ן ו/או לצורך עמידתה

בהתחייבויותיה הקיימות. לפרטים אודות מצב המשק ובכלל זה העלייה בשיעור האינפלציה ושיעור ריבית בנק ישראל וההשפעה על פעילות החברה, ראו סעיף 5 לעיל.

יודגש כי הרעה בסביבה הכלכלית עלולה לפגוע במגוון תחומי הפעילות במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן, בו פועלת החברה, באופן שעלול לבוא לידי ביטוי, בין היתר, בירידת מחירי המכירה של נכסים, בירידת מחירי השכירות, בירידה באחוזי התפוסה בנכסים, בירידה בביקושים לנכסים, בירידה בכושר התשלומים של שוכרים, בירידה בזמינות למשכנתאות, בקושי לגייס מימון חיצוני שהינו הכרחי לצורך קיום הפעילות הקיימת ופיתוח פעילות חדשה וכיו"ב - מגמות, אשר אם תתקיימנה, תפגענה ביעדיה ובתוצאותיה העסקיות של החברה.

מבלי לגרוע מהאמור, בעיתות משבר, ענף הבנייה חשוף להשפעות הנובעות מקיטון או הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף וכן בהחמרת הדרישות מצד המערכת הבנקאית בדבר היקף הביטחונות וסכום ההון העצמי הנדרשים לפרויקטים חדשים.

ט. תנודתיות בענף הבנייה

הממשלה ביצעה מהלכים בתחום הדיור למגורים שנועדו לצמצם את עלויות הרכישה של דירות למגורים, בעיקר לזוגות צעירים ובכלל זה הפשרת קרקעות על ידי משרד השיכון וקביעת מחירי מטרה. מהלכים אלו עלולים לגרום לירידות במחירי הדירות למגורים וכפועל יוצא מכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

י. חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל

היות והחברה פועלת בתחום הנדל"ן בישראל, פעילותה חשופה להשפעות שונות שבהן קצב גידול האוכלוסייה (לרבות עלייה), הצמיחה במשק, שיעורי האבטלה, המצב הביטחוני בישראל ומדיניות הממשלה. מדיניות הממשלה באה לידי ביטוי במספר תחומים כגון: זמינות משכנתאות לדיור, שיעור הריבית בגין משכנתאות אלו והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה, הטלת סגרים על שטחי הרשות הפלשתינית והגבלת רישיונות לעובדים זרים שעלולים לגרום למחסור בכוח אדם ובהתייכרות עלות עבודות הבנייה.

יא. זמינות ומחירי חומרי גלם

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה, עלול לגרום לדחייה בלוחות הזמנים אליהם תתחייב החברה כלפי בנקים אשר יעמידו לה מימון, במידה ויעמידו, והן כלפי לקוחותיה. מחירי חומרי גלם כגון בטון ופלדה, חשופים לתנודות קיצוניות, העלולות להשפיע על עלייה בעלויות הבניה (שכן עליה זאת תעלה את מדד תשומות בניה) ובהתאם על רווחיות הפרויקטים.

יב. זמינות כוח אדם לענף הבנייה

זמינות עובדי בנייה ישראלים, עובדים משטחי הרשות הפלסטינית ועובדים זרים, משפיעה על יכולת הקבוצה וקבלני הביצוע שלה לבצע את הפרויקטים בהתאם ללוחות הזמנים הדרושים ולמעשה עלולה לפגוע ביכולת הקבוצה לעמוד בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים וכן להשפיע על עלויות הקמתם.

יג. סיכונים סביבתיים

להיבטים של איכות הסביבה, לרבות הוראות הדין בנושא זה, עלולה להיות השפעה על פרויקטים בהם החברה מעורבת.

יד. סיכוני יזמות

הפעילות היזמית בה מעורבות חברות הקבוצה כרוכה, מטבע הדברים, בסיכונים רבים שהעיקריים שבהם נובעים מכך שהפרויקטים אותם יוזמות חברות הקבוצה לא יוקמו בסופו של דבר ו/או לא יושלמו במועד שתוכנן ו/או ששיווקם לא יעלה יפה ו/או שעלויות הקמתם לא תעלנה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה ו/או שהתמורה שתתקבל ממכירתם או השכרתם לא תעלה בקנה אחד עם הערכותיה המוקדמות של הקבוצה. אי הקמתו של כל נכס או דחיה במועד השלמתו (אשר יביאו בין השאר להארכת מועד קבלת התמורות בקבוצה וכפועל יוצא מכך להגדלת הוצאות המימון בפרויקט) יכולים להתרחש מסיבות שונות ובכללן אי קבלת היתרי בניה מתאימים, לרבות במועד החזוי לכך על ידי הקבוצה; אי השלמת כל התנאים הנדרשים בהסכמי ההתחדשות העירונית לצורך כניסת הסכמי הדיירים לתוקף ותחילת בניית פרויקטי ההתחדשות העירונית; אי השלמת הבניה על ידי הקבלן המבצע במועד; אי קבלת מימון מתאים לבניית הנכס; קבלת עררים/עיתירות מנהליות שיוגשו כנגד התוכניות הקיימות או עיכוב בדחייתם וכיו"ב. ליקויי בניה בהיקף מהותי בכלל פעילות הקבוצה עלולים להשפיע על רווחיותה. כמו כן, שיווק הנכס עלול להתקל בקשיים או להיכשל בשל גורמים שונים שבהם שינוי בתנאי השוק המקומיים, שינוי בתנאי המימון המקומיים הניתנים לרכישת נכסי נדל"ן, תחרות מצד יזמים אחרים ו/או פרויקטים אחרים באזור ושינויים כלליים במגמות ובביקושים לנדל"ן. בנוסף, במסגרת גורם הסיכון היזמי קיימת חשיפה לעליה במחירי התשומות שלא ניתן יהיה לגלמה במחירי המכירה.

טו. סיכוני נזילות ומקורות מימון

לחברה תלות רבה במימון מתאגידים בנקאיים ו/או גורמים מממנים אחרים. צמצום המימון האמור על ידי הגורמים המממנים, הרעה משמעותית של תנאיו וקשיים נוספים בהשגת מקורות מימון, עלולים לפגוע מהותית לרעה בהיקף פעילותה של החברה וברווחיותה. בנוסף, קיים הסיכון כי המוסד המלווה, על פי שיקול דעתו, לא ישחרר עודפים (או בפרט, הון עצמי) מחשבון הפרויקט הרלוונטי.

טז. סיכון תפעולי מול קבלני משנה

אי עמידה של קבלני המשנה עמם מתקשרת חברות הקבוצה בלוחות הזמנים שנקבעו להם, הן משום מחסור בזמינות כח אדם לביצוע העבודות והן משום אי עמידה בטיב ואיכות הבניה להם התחייבו כלפי חברות הקבוצה, עלולה להביא לחשיפה של חברות הקבוצה כלפי גורם מממן ו/או רוכשי זכויות בפרויקטים ואף לפגיעה במוניטין של החברה.

בהקשר זה, יצוין כי עיכוב במשך ביצוע הפרויקטים משליך על העיכוב במסירת דירות התמורה והדירות החדשות לבעלי הדירות והרוכשים בפרויקטים בהתאמה, אשר גורר הוספת עלויות לחברה מכוח הדין ומכוח התחייבויותיה בהסכמים עם בעלי הדירות והרוכשים.

יז. שינויים בחקיקה ותקינה

לשינויים בחקיקה ותקינה לרבות בחקיקת חוקי עזר עירוניים לגבי היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכד', עלולה להיות השפעה על פעילות החברה ותוצאותיה ובכלל זה להביא לעלייה בתעריפי היטלי הפיתוח ולירידה ברווחיות הפרויקטים.

יח. הליכי תכנון ואישור

השלמת הפרויקטים בהם מעורבות חברות הקבוצה כפופה לקבלת היתרי בניה ואישורים אשר מטבעם, אורכים זמן רב ואין כל ודאות כי אכן יתקבלו במועדים אותם צפו חברות הקבוצה או אם בכלל יתקבלו. אישורים והיתרים כאמור אף עלולים להיות מותנים בעמידה בדרישות ותנאים מוקדמים, שעלות העמידה בהם עשויה להיות מהותית מאוד לקבוצה. לפיכך, יכול ומועדי ההיתרים והתחלות הבניה שניתנו על ידי החברה בדוח זה, יידחו, לרבות לפרק זמן מהותי, באופן שעלול אף להביא להפרת הסכמי המימון בהם עתידות חברות הקבוצה להתקשר.

יט. גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה

גילוי עתיקות במקרקעין בהם עתידה הקבוצה לפעול עשוי להסב הוצאות לא צפויות לקבוצה וכן עיכוב בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים ואף לעיכוב בקבלת היתרים לבנייתם.

כ. טעות או הערכת חסר, תמחור ומודלים

טעות או הערכת חסר בכדאיות פרויקט נדל"ן, לרבות תחשיב לקוי בגין העלויות והתקבולים הצפויים של הפרויקט עשויות לגרום לפגיעה ברווחיותה של החברה ואף להפסד בגין אותו פרויקט.

כא. רווחיות תחום הנכסים המניבים

פעילות זו של החברה עשויה להיות מושפעת בעתיד לרעה מגורמים שונים, אשר ביניהם ניתן למנות גידול בהיצע של שטחי השכרה למסחר ומשרדים, דבר העשוי להוביל לשחיקה ברווחיות התחום והעדר כדאיות בפיתוח שטחים מניבים; פגיעה בחוסנם של שוכרים עקב הרעה בשווקים או כתוצאה ממשברי בריאות או ביטחון; ייקור בתקורות ועלויות אחזקה בגין שטחים לא מושכרים.

כב. האטה בענף המגורים בישראל

האטה בענף המגורים בישראל עלולה להוביל לקיטון בכמות יחידות הדיור שיימכרו על-ידי החברה. קיטון כאמור הינו בעל השפעה על החברה, היות וחלק מהפרויקטים של החברה הינם לקראת שלב הביצוע או בשלבי ביצוע.

כג. מדיניות ממשלתית וייעוד קרקעות

החברה מושפעת ממדיניות ומשינויים רגולטוריים הקשורים, במישרין ובעקיפין, לזמינות קרקעות ומחירן. כניסתה של החברה לפרויקטים חדשים עשויה לעיתים להיות תלויה באיתור קרקעות בייעוד מתאים ובמדיניות הממשלה. בהקשר זה יצוין שהתהליכים הרגולטוריים הקיימים בישראל בכל הנוגע להקצאה, ייעוד והשבחה של קרקעות אורכים פעמים רבות זמן רב וגורמים לעיתים לעיכוב בתוכניות פיתוח ובהקצאת קרקעות חדשות לפי תב"ע כמו גם לגידול בהשקעות הוניות.

למדיניות הממשלתית נגיעה בהיבטים שונים, לרבות ביחס למדיניות המס החלה על רוכשי ומוכרי דירות, על פעילות ההשכרה של נכסים ועל תחום הנדל"ן בכללותו, מדיניות גופי התכנון, זמינות עובדי בניה וכיו"ב. כך למשל, לעליה במס רכישה עשויה להיות השפעה על היקפי הביקוש.

כמו כן, שינוי של מדיניות הממשלה בתחום המשכנתאות, ההלוואות והמענקים או הטלת מגבלות אשר תצמצמנה את זמינות האשראי, לרבות על ידי בנק ישראל, עשויה לגרום לירידה בביקוש ליחידות דיור באופן העלול להשפיע לרעה על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

בנוסף לכך, למדיניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית ישנה השפעה רבה על החברה עקב פעילותה בתחום. בכלל זה, קיים סיכון שעקב שינויים רוחביים בתחום ההתחדשות העירונית יקטן היקף הפרויקטים של החברה בתחום, בין היתר, עקב תנאי חוסר הוודאות, הקטנת סל התמורות שיוכלו בעלי דירות לקבל בפרויקטים אלה, ופגיעה ברווחיות היזמים.

כד. התחייבויות לתיקון ליקוי בניה ואחריות בדק

גילוי ליקוי בנייה בהיקף מהותי בפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה, להם מחויבת הקבוצה בביצוע תיקונים והשלמות בהתאם לאחריות הבדק, עלולה להשפיע על רווחיות הקבוצה.

כה. סיכוני סייבר

החברה נסמכת על שרתים ומערכות מידע בפעילותה. תקלות במערכות מידע וכשלים באבטחת המידע, לרבות על ידי פריצה למערכות המחשוב של החברה עלולים לגרום לשיבוש, פגיעה ואף אובדן של המידע ובתפועל השוטף של המערכות התומכות בפעילות העסקית, ולעלויות גבוהות בגין שיקום מערכות המידע. בנוסף, פגיעה מכוונת במערכות המידע של החברה עלולה לגרום לזליגת מידע לגורמים לא מורשים, לפגיעה בשלמות המידע ואף לפגיעה בפעילות העסקית. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות מנגנוני גיבוי ואבטחה, מנגנונים למניעת כשלים במערך המחשוב, ביקורת ותמיכה של נותני שירותים בתחום ולהעלאת רמת אבטחת המידע לרבות ברמת העובד.

כו. ירידת שווי נכס החברה

ירידה בשוויים של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה, כולם או חלקם, עלול להביא לפגיעה בתוצאות הכספיות של החברה עקב רישומו על פי שווי ההוגן בהתאם לתקני החשבונאות הבינלאומיים (IFRS).

כז. אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם

על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן החלה החברה להציע לרוכשים הטבות אשר עשויות לכלול גם שינויים בעיקר בתנאי התשלום. בהתאם לכך, גובר הסיכון לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה.

כח. קצב צמיחה מואץ

בשנים האחרונות קצב צמיחת היקף פעילות החברה נמצא בעלייה חדה יחסית ובהתאם לכך נדרשת החברה לבצע התאמות לנפח פעילות, לרבות בכל הקשור לפעילותה מול גורמים מממנים וקבלנים מבצעים. הצורך בביצוע התאמות כאמור חושף את החברה לפגיעה אפשרית בקצב ההתקדמות של פרויקטיה הקיימים.

להלן טבלה המציגה את גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם, אשר דורגו, בהתאם להערכת הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מיוחדים לחברה			
	X		תלות באנשי מפתח
	X		עמידה באמות מידה פיננסיות
סיכונים ענפיים			
	X		תנודתיות בענף הבנייה
	X		זמינות ומחירי חומרי גלם
	X		זמינות כוח אדם לענף הבנייה
	X		מצבי חירום בריאותיים
		X	המצב הביטחוני-מדיני בישראל
	X		סיכונים יזמות
		X	סיכונים נזילות ומקורות מימון
X			סיכון תפעולי מול קבלני משנה
	X		הליכי תכנון ואישור
	X		האטה בענף המגורים בישראל
	X		שינויים בחקיקה ותקינה
X			התחייבויות לתיקון ליקויי בניה ואחריות בדק
X			גילוי עתיקות במקרקעי הקבוצה
X			טעות או הערכת חסר, תמחור ומודלים
X			רווחיות תחום הנכסים המניבים
X			מדיניות ממשלתית וייעוד קרקעות
X			סיכונים סביבתיים
X			אי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם
סיכונים מקרו כלכליים			
X			חשיפה לשינויים בשיעור הריבית
	X		חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבניה
	X		הרעה בסביבה הכלכלית בכלל ובתחום הנדל"ן בפרט
		X	חשיפה לסיכונים מקרו-כלכליים בישראל
	X		שינויים במיסוי על נדל"ן
X			סיכונים סייבר

הערכות החברה בדבר גורמי הסיכון דלעיל ובכלל זה מידת השפעתם על עסקי הקבוצה, כוללת מידע צופה פני עתיד (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך), והינן מבוססות על מידע הקיים בחברה נכון למועד דוח זה. החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים, וכמו כן, השפעתו של כל גורם סיכון, ככל שיתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.



וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

פרק ב' - דין וחשבון הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

חלק א' - הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

1. כללי

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 בתחום ההתחדשות העירונית, לרבות פרויקטי "פינוי בינוי".

להלן יפורטו הפרויקטים שבבעלות חברות הקבוצה וכן ההסכמים בהם התקשרו חברות הקבוצה

נכון ליום 31 בדצמבר 2025:

סוג הפרויקט	שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	סעיף בפרק א' לדוח
פרויקטי נדל"ן יזמי			
הקמתו הסתיימה ומכירתו טרם הסתיימה	גליפולי	פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו הוקם על גבי מקרקעין המצויים ברחוב גליפולי בתל אביב בניין מגורים הכולל 43 יחידות דיור (מתוכן, 27 יחידות דיור יוחדו לחברת הפרויקט).	6.2.7.3 (ב) 6.5.3-ו
בהקמה	גת רימון (רכיב המגורים והמסחר, מחצית מרכיב המלונאות ו-30% מרכיב המשרדים)	קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו על גביה יוקם פרויקט בעירוב שימושים אשר ישלב מגורים (כ-77 יחידות דיור, מתוכן 16 יחידות דיור דב"י) ותעסוקה (שטחי משרדים מלונאות ומסחר).	6.2.1-ו 6.5.1
	טור מלכא	פרויקט התחדשות עירונית להקמת בניין מגורים הצפוי לכלול 59 יחידות דיור (מתוכן, 35 יחידות דיור יוחדו לחברת הפרויקט) על גבי מקרקעין המצויים ברחוב טור מלכא בתל אביב.	6.2.7.3 (א) 6.5.5-ו
	חסן עראפה (רכיב מגורים)	הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה שבתל אביב להקמת פרויקט אשר ישלב מגורים (67 יחידות דיור מתוכן 30 יחידות דיור בר השגה), מסחר ומשרדים.	6.2.2-ו 6.5.4
בתכנון	יד לבנים-המערכה	פרויקט התחדשות עירונית להקמת 4 בנייני מגורים אשר צפויים לכלול 92 יחידות דיור (מתוכן 56 יחידות יוחדו לחברת הפרויקט).	6.2.7.3 (ג) 6.5.6-ו
	מתחם גבולות	הסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת הזכויות במקרקעין המצויים בשכונת פלורנטיין, תל אביב ולהקמת פרויקט אשר יכלול כ-199 יחידות דיור ושטחי מסחר (חברת הפרויקט זכאית לשיעור של 46% מתקבולי הפרויקט (בתוספת מע"מ)).	6.2.4-ו 6.5.7
	דרך השלום	פרויקט התחדשות עירונית להקמת כ-56 יחידות דיור (מתוכן כ-32 יחידות יוחדו לחברת הפרויקט), על גבי על גבי מקרקעין המצויים ברחוב דרך השלום בתל אביב.	6.2.7.3 (ה) 6.4-ו
	שדרות החי"ל/מונאש	פרויקט התחדשות עירונית להקמת כ-55 יחידות דיור (מתוכן כ-37 יחידות יוחדו לחברת הפרויקט), על גבי מקרקעין המצויים ברחוב שדרות החי"ל 13 ומונאש 13 ו-13א', תל אביב.	6.2.7.3 (ו) 6.4-ו
עתודת קרקע	מגדל על הים – אשדוד	הסכם לרכישת זכויות חכירה במקרקעין המצויים בפינת שדרות מונטיפיורי ושדרות תל חי, באשדוד, להקמת מגדל מגורים אשר יכלול 109 יחידות דיור.	6.2.5-ו 6.5.8
	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.	6.2.3-ו 6.5.2
	קק"ל	פרויקט התחדשות עירונית הצפוי לכלול כ-330 יחידות	6.2.5.3 (ד)

סוג הפרויקט	שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	סעיף בפרק א' לדוח
פרויקטי נדל"ן יזמי			
		דיוור (מתוכנן כ-247 יחידות ייחודו לחברת הפרויקט) בשילוב מסחר ותעסוקה, על גבי מקרקעין המצויים ברחוב קק"ל בבת ים.	ו-6.4
	שדרות ירושלים חולון	הסכם קומבינציה מותנה עם המחזיקים במקרקעין ברחוב שד' ירושלים מספר 139-141, חולון, לצורך הקמת פרויקט בהיקף של 42,000 מ"ר המיועד למגורים, מסחר, משרדים ודיוור מוגן.	ו-6.4 ו-6.2.6
פרויקטי התחדשות עירונית בהם טרם הושג הרוב הדרוש	אלי כהן וליבורנו בת ים	פרויקט התחדשות עירונית להקמת פרויקט אשר יכלול כ-1,400 יחידות דיוור (מתוכנן כ-1,000 יחידות דיוור ייחודו לחברת הפרויקט) בנוסף לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים על גבי מקרקעין הממוקמים ברחובות אלי כהן וליבורנו, בבת ים. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.	6.2.7.6
	מעונות ת"א	פרויקט התחדשות עירונית על גבי מקרקעין הממוקמים במתחם המעונות הגובל ברחובות נורדאו, בן יהודה והירקון, בתל אביב, במסגרתו צפויה החברה לבצע עבודות שימור ושיפוץ לבניינים הקיימים, ועל גבי כל אחד מהם להקים 3.5 קומות נוספות כך שהפרויקט יכלול כ-298 יחידות דיוור (מתוכנן כ-149 יחידות דיוור ייחודו לחברת הפרויקט).	6.2.7.6
	זכריה הרופא חולון	פרויקט התחדשות עירונית להקמת כ-500 יחידות דיוור (מתוכנן כ-363 יחידות דיוור ייחודו לחברת הפרויקט), בנוסף לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים על גבי מקרקעין המצויים ברחובות זכריה הרופא ורחבעם זאבי, בחולון. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.	6.2.7.6
	ניצנה בת ים	פרויקט התחדשות עירונית להקמת כ-150 יחידות דיוור (מתוכנן כ-120 יחידות דיוור ייחודו לחברת הפרויקט) על גבי מקרקעין המצויים ברחוב ניצנה, בת ים.	6.2.7.6
	מונטיפיורי חולון	פרויקט התחדשות עירונית להקמת כ-340 יחידות דיוור (מתוכנן כ-208 יחידות דיוור ייחודו לחברת הפרויקט) וכן שטחי מסחר ומבני ציבור על גבי מקרקעין המצויים ברחובות שמואל הנגיד ומונטיפיורי, חולון. חלק החברה בפרויקט הינו 50%.	6.2.7.6
עסקת דימרי		התקשרות חברה בת עם חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברת י.ח. דמרי בע"מ ("דמרי בע"מ"), בהסכם במסגרתו יוקצו לחברה הבת עד 50% ממניות דמרי בע"מ המחזיקה ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-25 מתוכם הושג הרוב הדרוש, המצויים בגוש דן (מרביתם בתל אביב).	6.2.7.5
פרויקטי נדל"ן מניב			
מבנה מניב	וולנברג	מקרקעין ברחוב ראול וולנברג בתל אביב על גביהם הוקם פרויקט המשלב משרדים ומסחר.	7.2.1
	גת רימון (בית ברין - מבנה לשימור)	נכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר ברחוב הרצל 25 שבדרום תל אביב, על גבי בנין מבנה לשימור מחמיר בשטח של כ-500 מ"ר המצוי בסמוך לפרויקט גת רימון. בית ברין מהווה חלק (כ-13%) ממגרש 101A במתחם ניבה גת רימון עליו עתיד להיבנות מגדל בעירוב שימושים למגורים ולתעסוקה.	7.2.3
מבנה מניב בהקמה	גת רימון (70% מרכיב המשרדים מחצית מרכיב המלונאות ¹ ודיוור בר השגה)	ראו לעיל.	7.2.2
אחר			
בהקמה	הבית הסקוטי (רכוש קבוע)	חלק מהזכויות בנכס נדל"ן ביפו על גביו בכוונת החברה להקים פרויקט אשר ייכלול מלונאות ומגורים. יצוין, כי	11.1

¹ יובהר, כי מחצית מרכיב המלונאות בפרויקט גת רימון כאמור מסווג בדוחותיה הכספיים של החברה כרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש. לפרטים נוספים, ראו ביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים.

סוג הפרויקט	שם הפרויקט	תיאור הפרויקט	סעיף בפרק א' לדוח
פרויקטי נדל"ן יזמי			
		חלק המלונאות בפרויקט מסווג כרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש בדוחותיה הכספיים של החברה.	

לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של הקבוצה, ראו בסעיפים 6-7 ו-11 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה.

2. סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה

לפרטים אודות הסביבה הכללית בה פועלת החברה והשפעות גורמים חיצוניים על פעילותה, לרבות השפעות עליית הריבית והאינפלציה והשלכותיה של מלחמת חרבות ברזל, ראו סעיף 5 בפרק א' לדוח התקופתי.

3. המצב הכספי

3.1 ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספי של החברה

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	29,499	74,412	(44,913)	להסבר אודות עיקר השינויים ראו סעיף 4.3 להלן.
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	8,917	1,972	6,945	הגידול נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקטים גת רימון ויד לבנים.
פיקדונות בנאמנות	1,905	50,703	(48,798)	הקטון נובע בעיקר משחרור יתרת כספי הנפקת אג"ח (סדרה ה') בסך של 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.
לקוחות והכנסות לקבל	16,231	2,088	14,143	הגידול נובע בעיקר כתוצאה מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט טור מלכא, וממכירת דירות בפרויקט גליפולי.
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	16,160	15,176	984	הגידול נובע כתוצאה מעלייה בשווי ההוגן של ההשקעות בניירות ערך.
חייבים ויתרות חובה	15,496	12,178	3,318	הגידול נובע בעיקר מגידול בעלויות תוספתיות להשגת חוזה (עלויות תיווך) בסך כ-2.1 מיליון ש"ח, וגידול בעלויות חייבים בגין בדק בסך כ-0.6 מיליון ש"ח.
מלאי מקרקעין	442,053	293,179	148,874	הגידול נובע בעיקר כתוצאה מרכישת מקרקעי פרויקט אשדוד על הים בסך כ- 125 מיליון ש"ח, מעלויות ביצוע שהתהוו במהלך שנת 2025 בסך של כ-41 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט טור מלכא), ומהיוון עלויות אשראי בסך של כ-18 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט גת רימון). מנגד, חל קטון בסך של כ-35 מיליון ש"ח הנובע מהפשרת המלאי לעלות המכר כתוצאה מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט טור מלכא וממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי במהלך שנת 2025.
סך הכל נכסים שוטפים	530,261	449,708	80,553	-,-

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קיטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
נכסים לא שוטפים				
הוצאות מראש	35,419	20,831	14,588	הגידול נובע בעיקר מתשלום אגרות בניה ועלויות תכנון בפרויקט יד לבנים בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח, מעלויות תכנון וביצוע בפרויקט חסן עראפה בסך של כ-5 מיליון ש"ח, וכן מעלויות שהושקעו בפרויקטי התחדשות עירונית שטרם התקבלו בגינם היתרי בניה ועל כן טרם סווגו כמלאי.
מלאי מקרקעין	546,032	442,254	103,778	הגידול במלאי מקרקעין נובע בעיקר מהיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים ומעלויות תכנון בסך של כ-26 מיליון ש"ח, וכן מסיווג של מרכיב המסחר בבית רומנו מנדל"ן להשקעה למלאי בסך כ-77.6 מיליון ש"ח כתוצאה מאישור הועדה המחוזית לתכנון ובנייה להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף.
תשלומים על חשבון מקרקעין	49,338	38,134	11,204	הגידול נובע מעלויות שהושקעו בפרויקט גבולות.
נדל"ן להשקעה	308,167	391,322	(83,155)	הקיטון נובע מסיווג של מרכיב המסחר בבית רומנו מנדל"ן להשקעה למלאי בסך כ-77.6 מיליון ש"ח כתוצאה מאישור הועדה המחוזית לתכנון ובנייה להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, ומשערוכים שליליים בשנת 2025 בסך של כ-18 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט וולנברג). הקיטון קוזז בחלקו כתוצאה מהשקעות בסך של כ-12.4 מיליון ש"ח במהלך שנת 2025.
נכס בגין זכות שימוש	3,179	2,271	908	-,-
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת	1,722	1,597	125	-,-
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש	118,391	107,309	11,082	הגידול נובע בעיקר כתוצאה מעלויות הקמה והיוון עלויות אשראי בחלק המלוואי בפרויקטים הבית הסקוטי וגת רימון.
מקדמות על חשבון השקעה בחברה כלולה	23,027	-,-	23,027	היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 נובעת מהתשלומים ששולמו על חשבון התמורה שנקבעה בעסקה לרכישת מחצית ממניות חברת דמרי בע"ר.
נכס מס נדחה	5,587	1,467	4,120	השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש, וכן מהפסדים מועברים של חברות בקבוצה.
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,090,862	1,005,185	85,677	-,-
סה"כ נכסים	1,621,123	1,454,893	166,230	-,-
התחייבויות שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	309,142	296,221	12,921	הגידול נובע בעיקר מניצול מסגרות אשראי בפרויקט טור מלכא וולנברג בסך כ-32.7 מיליון ש"ח ו-10.9 מיליון ש"ח, בהתאמה, בקיזוז פירעון הלוואות בפרויקט גליפולי וגבולות בסך כ-4.1 מיליון ש"ח ו-10 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן מיון הלוואה שהועמדה לפרויקט הבית הסקוטי מזמן קצר לזמן ארוך בסך כ-18 מיליון ש"ח כתוצאה מהארכת מועד פירעונה.
חלויות שוטפת בגין אגרות חוב	20,001	10,251	9,750	הגידול נובע כתוצאה מחלויות שוטפות בגין אגרות חוב סדרות ה' ו' בסך כ-10.2

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קיטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
				מיליון ש"ח ו-9.8, בהתאמה, אשר קוזז בחלקו כתוצאה מתשלום קרן בסך 10.2 מיליון ש"ח במהלך שנת 2025 למחזיקי אגרות חוב סדרה ה'.
חלויות שוטפת בגין אגרות חוב הניתנות להמרה	-,-	78,731	(78,731)	הקיטון נובע מפירעון מלא של קרן אגרות חוב סדרה ג'.
התחייבות בגין שירותי בניה	19,004	32,154	(13,150)	הקיטון נובע מהתקדמות בביצוע (ובשיעור ההשלמה) של פרויקט טור מלכא.
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	2,203	1,993	210	-,-
מקדמות מלקוחות	23,692	13,830	9,862	הגידול נובע בעיקר ממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקט גת רימון וממקדמות שהתקבלו מפתאל בגין כניסתו לתוקף של הסכם המכר.
זכאים ויתרות זכות	28,387	25,413	2,974	הגידול נובע בעיקר מהוצאות לשלם לקבלני ביצוע בפרויקט טור מלכא וולנברג.
זכאים בגין מקרקעין	113,559	-,-	113,559	הגידול נובע כתוצאה מרכישת מקרקעי פרויקט אשדוד על הים אשר טרם הועברה מלוא התמורה בגינה.
חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה	837	535	302	-,-
מס הכנסה לשלם	4,444	4,193	251	-,-
סה"כ התחייבויות שוטפות	521,269	463,321	57,948	-,-
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך	370,104	324,250	45,854	הגידול נובע כתוצאה ממיון הלוואה שהועמדה לפרויקט הבית הסקוטי בסך 28 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך כתוצאה מהארכת מועד פירעונה, וכן הלוואה שקיבלה החברה למימון עסקת רכישת מניות דמרי בעיר בסך כ-15.3 מיליון ש"ח.
אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות	157,935	177,095	(19,160)	הקיטון נובע כתוצאה מסיווג קרן אגרות חוב סדרות ה' ו-י' בסך של כ-10.2 מיליון ש"ח ו-9.8 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר צפויים להיפרע בשנת 2026, כהתחייבויות שוטפות.
אגרות חוב הניתנות להמרה	121,238	-,-	121,238	הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז').
התחייבות בגין חכירה	2,531	2,009	522	-,-
מסים נדחים	19,622	29,253	(9,631)	השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש לאור יישום סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה (העוסק בייחוס הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות ריבית לנכסים), וכן מהפסדים להעברה.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	671,430	532,607	138,823	-,-

סעיף	יתרה ליום 31 בדצמבר		גידול (קיטון)	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2024		
	אלפי ש"ח			
הון				
הון מניות נפרע וקרנות הון	359,256	345,031	14,225	עיקר הגידול נובע כתוצאה מהכרה ברכיב הוני בגין הנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז') בסך כ-7.5 מיליון ש"ח, וכן מממוש כתבי אופציה לא סחירים (סדרה ב') למניות בסך כ-5.2 מיליון ש"ח.
עודפים	69,168	113,934	(44,766)	עיקר הקיטון נובע מהפסד במהלך שנת 2025.
סך ההון	428,424	458,965	30,541	-, -
סה"כ התחייבויות והון	1,621,123	1,454,893	166,230	-, -

3.2 ניתוח עיקרי השינויים שחלו בתוצאות הפעילות של החברה

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
הכנסות	43,549	47,821	131,853	ההכנסות בשנת 2025 נבעו בעיקר מהכרה בהכנסה בפרויקט טור מלכא כתוצאה מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט, ובפרויקט גליפולי כתוצאה ממכירת דירות חדשות במהלך שנת 2025. הקיטון בהשוואה לשנת 2024 נובע בעיקר מהשלמת עבודות הביצוע בפרויקט גליפולי ומסירת כלל הדירות שנמכרו ודירות בעלי הקרקע בפרויקט במהלך שנת 2024.
עלות ההכנסות	(38,104)	(40,029)	(86,377)	העלויות בשנת 2025 נבעו בעיקר מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט טור מלכא, וכן ממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי. הקיטון בהשוואה לשנת 2024 נובע בעיקר מהשלמת עבודות הביצוע בפרויקט גליפולי ומסירת כלל הדירות שנמכרו ודירות בעלי הקרקע בפרויקט במהלך שנת 2024.
רווח גולמי	5,445	7,792	45,476	-,-
הוצאות מכירה ושיווק	(2,648)	(2,101)	(664)	-,-
הוצאות הנהלה וכלליות	(23,274)	(18,479)	(19,958)	הגידול בהוצאות בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 נובע בעיקר מגידול בעלויות השכר כתוצאה גידול במצבת העובדים בחברה.
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(18,025)	23,087	27,867	השערוך בתקופת הדוח נובעת בעיקר משערוך הנדל"ן להשקעה בפרויקט וולנברג.
הכנסות (הוצאות) אחרות	332	1,352	(434)	-,-
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(38,170)	11,651	52,287	-,-
הוצאות מימון	(21,820)	(28,919)	(16,573)	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%.
הכנסות מימון	1,580	2,623	660	הכנסות מימון נובעות בעיקר מהכנסות ריבית מפיקדונות בתאגידים בנקאיים.
הוצאות מימון, נטו	(20,240)	(26,296)	(15,913)	-,-
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(58,410)	(14,645)	36,374	-,-
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	13,164	4,956	(1,313)	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.
רווח (הפסד) לתקופה	(45,246)	(9,689)	35,061	-,-

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס: סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד				
שערך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, נטו ממס	610	2,174	-,-	השינוי נובע משערך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש בפרויקט גת רימון.
שערך של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס	759	(194)	1,311	השינוי נובע משערך השקעות בניירות ערך.
רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס	1,369	1,980	1,311	-,-
רווח (הפסד) כולל לתקופה	(43,877)	(7,709)	36,372	-,-

לתמצית נתונים מתוך דוחות הרווח וההפסד המאוחדים ראו ביאורים 17-21 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 המצורפים בפרק ג' לדוח זה.

4. נזילות ומקורות מימון

4.1 יתרות אשראי ממוצעות

4.1.1 היקפן הממוצע של הלוואות לזמן ארוך של הקבוצה הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ- 347,177 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך למועד הדוח בסך של כ-370,104 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'); (ג) הלוואה מתאגיד אשראי חוץ-בנקאי בסך כ-15.3 מיליון ש"ח לצורך מימון חלק מתמורת הרכישה של מניות דמרי בעיר; (ד) הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך 25 מיליון ש"ח לצורך פירעון מלא של הלוואה מתאגיד אשראי חוץ בנקאי לצורך רכישת הנכס בפרויקט בית ברין; ו- (ה) הלוואה בנקאית בסך של כ-110,171 אלפי ש"ח בגין המרכיב המניב כחלק מליווי סגור בפרויקט גת רימון. יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז' שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 13 להלן.

4.1.2 היקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ-302,681 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר למועד הדוח בסך של כ-309,142 אלפי ש"ח כוללת בעיקר (א) הלוואה בנקאית בסך של כ-116,043 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-129,331 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 לעיל בסעיף 4.1.2 זה לעיל. יובהר, כי ככל שמי מחברות הקבוצה תתקשר בהסכם ליווי בנקאי לטובת ביצוע הבנייה בפרויקט הרלוונטי, להערכת החברה תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

לפרטים אודות הסכמי הלוואה מהותיים בהם התקשרה החברה, ראו סעיף 16 בפרק א' לדוח התקופתי.

4.1.3 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו בסך של כ-2,098 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו בסך של כ-9,160 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.

4.2 מקורות מימון משמעותיים בתקופת הדוח

4.2.1 ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכם לסך של כ-428,424 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-458,965 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה, בעיקר מהונה העצמי אשר היווה כ-26% מסך המאזן,

מניצול מסגרות אשראי, וכן מהתמורה שהתקבלה מגיוס חוב שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח כמפורט בסעיף 4.2.3 להלן.

יצוין, כי נכון למועד פרסום דוח זה, חוב החברה כולל שלוש סדרות איגרות חוב ציבוריות סחירות וכן הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (לרבות הסכמי ליווי לפרויקטים בביצוע).

4.2.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה נכסי מקרקעין פנויים משעבוד. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-65 מיליון ש"ח.

4.2.3 יצוין, כי בתקופת הדוח הנפיקה החברה ניירות ערך כדלקמן:²

4.2.3.1 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-5.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 3 בינואר 2024, 25 בינואר 2024, 18 ביוני 2025 ו-25 ביוני 2025.³

4.2.3.2 ביום 8 במרץ 2022 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פיו הונפקו אגרות חוב המירות (סדרה ג').⁴ עד למועד האחרון להמרתן, אשר חל ביום 21 בדצמבר 2025, הומרו 115,000 כתבי אופציה ל-54,119 מניות רגילות. ראו בהקשר זה דוח מיידי מתקן שפרסמה החברה ביום 7 בדצמבר 2025.⁵

4.2.3.3 ביום 18 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות של מניות רגילות של החברה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 3).⁶ בהתאם לדוח הצעת המדף, הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3). עד למועד פקיעתן, אשר חל ביום 2 במרץ 2026, מומשו 3,876,678 כתבי אופציה בתמורה לסך כולל של כ-3,877 אלפי ש"ח. ראו בהקשר זה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 5 באוגוסט 2025, 11 בפברואר 2026, 26 בפברואר 2026 ו-4 במרץ 2026.⁷

4.2.3.4 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 13 להלן.

אגרות החוב ניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בכל יום מסחר עד ליום 21 בדצמבר 2029 (כולל), באופן שבו כל 1.55 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה. יצוין, כי למועד פרסום דוח זה, טרם הומרו אגרות חוב (סדרה ז').

² יצוין, כי במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח, המירו ה"ה אלדד ארוטש (משנה למנכ"ל) ומאיר דהן (סמנכ"ל הכספים) 740,000 יחידות מניה חסומות (RSU) ללא תמורה.

³ אסמכתאות: 2024-01-001512, 2024-01-010485, 2025-01-043494 ו-2025-01-045456, בהתאמה.

⁴ אסמכתא: 2022-01-027583.

⁵ אסמכתא: 2025-01-097467.

⁶ אסמכתא: 2024-01-008223.

⁷ אסמכתאות: 2025-01-057978, 2026-01-014254, 2026-01-018113 ו-2026-01-019650, בהתאמה.

4.3 נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ-29,499 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ-74,412 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי החברה
	2023	2024	2025	
	אלפי ש"ח			
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות שוטפת)	23,809	(109,240)	(148,017)	הגידול במזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 בסך של כ-39 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בתשלומי הריבית בגין הלוואות ואגרות חוב (בניכוי תקבולי ריבית) בסך של כ-13.5 מיליון ש"ח, גידול בהשקעות במלאי מקרקעין ותשלומים על חשבון מקרקעין בסך של כ-37.5 מיליון ש"ח, וכן גידול בהוצאות מטה בסך של כ-5 מיליון ש"ח. הגידול קוּוּז בחלקו כתוצאה מקיטון בתשלום מע"מ ששולם בשנת 2024 בסך של כ-15 מיליון ש"ח כתוצאה מכירת פרויקט הכפר הלבן, וקיטון בתשלומי מס בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות השקעה)	(44,990)	(30,050)	1,935	הגידול שחל במזומנים שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 בסך של כ-32 מיליון ש"ח נובע בעיקר מקיטון בפיקדונות בנאמנות כתוצאה מקבלת יתרת תמורת הנפקת אג"ח סדרה ה' בסך של כ-37 מיליון ש"ח, מקבלת כרית ביטחון שהופקדה אצל הנאמן לטובת מחזיקי אג"ח סדרה ב' בסך של כ-1 מיליון ש"ח, ממקדמות שהתקבלו ממכירת משרדים בפרויקט גת רימון בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח וממקדמות שהתקבלו מרוכשי דירות בפרויקטים של החברה (גת רימון ויד לבנים) בסך כ-9 מיליון ש"ח וכן מקיטון בהשקעה ברכוש קבוע במודל הערכה מחדש ונדל"ן להשקעה בסך של כ-3 מיליון ש"ח, וזאת בקיטון תשלום מקדמה בסך 23 מיליון ש"ח על חשבון התמורה בעסקה לרכישת מחצית ממניות דמרי בע"ר.
מזומנים שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	(5,369)	208,832	101,169	הקיטון במזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 בסך של כ-108 מיליון ש"ח נובע בעיקר מכך שבשנת 2024 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 שנת 2024 החברה גייסה חוב (הלוואות ואגרות חוב, נטו מפירעונות) בסכום הגבוה ב-49 מיליון ש"ח בהשוואה לשנת 2025.

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

ליום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
189,723	449,708	530,261	נכסים שוטפים
552,464	463,321	521,269	התחייבויות שוטפות
(362,741)	(13,613)	8,992	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

- 4.3.1 לחברה הון חוזר חיובי בדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 ("דוחות הסולו") בסך של כ-8,992 אלפי ש"ח ו-35,388 אלפי ש"ח, בהתאמה. כמו כן, בדוחות הסולו של החברה קיים הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים.
- 4.3.2 בדוחות הכספיים המאוחדים קיים גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-269 מיליון ש"ח. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים נובעות ממלאי מקרקעין בסך של כ-425 מיליון ש"ח, מהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-129 מיליון ש"ח ומהתחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-18 מיליון ש"ח.
- 4.3.3 בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ-148 מיליון ש"ח וכ-25 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 שתי שנות הדיווח האחרונות (-2024), התקיימו הקריטריונים להגדרתו כ"תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת". יצוין בהקשר זה, כי תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הינו אופייני בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים המוחזקים על-ידן מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, זאת לאור העובדה שבשלב רכישת הקרקע, הקמת הפרויקט ותחילת המכירות צורכת החברה היזמית אשראי ורק בשלבים מתקדמים של הפרויקט ולקראת השלמת הקמתו מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה.
- על אף קיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים ובדוחות הסולו וכן קיומו של הון חוזר שלילי במאוחד לתקופה של 12 חודשים, להערכת דירקטוריון החברה, לאחר שקיבל הסברים להנחת דעתו מהנהלת החברה, אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה, באמצעות, בין היתר (א) הנפקת סדרות אגרות חוב חדשות אשר יובטחו בשעבוד העודפים שינבעו מהפרויקטים גבולות, אשדוד על הים וחסן עראפה. יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, התקבלו היתרי חפירה ודיפון בפרויקטים הנ"ל והיתרי הבניה המלאים והסכמי הליווי בפרויקטים אלו צפויים להתקבל ולהיחתם במהלך שנת 2026. כמו כן, יצוין, כי החברה קיבלה אינדיקציה חיובית מהחממים להיתכנות ההנפקות כאמור ; (ב) תמורה בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח אשר התקבלה בידי החברה לאחר תאריך המאזן כתוצאה ממימוש אופציות (סדרה 3) שהנפיקה החברה ; (ג) נכסים פיננסיים זמינים למכירה בסך של כ-16 מיליון ש"ח ; (ד) שחרור עודפים בסך של 17 מיליון ש"ח במהלך מפרויקט גליפולי אשר הקמתו הסתיימה (נכון למועד פרסום הדוח, ישנן 2 יחידות דיור בפרויקט שטרם נמכרו) וכן עודפים מפרויקט טור מלכא ; (ה) שחרור עודף הון עצמי בסך של כ-26 מיליון ש"ח מפרויקט גת רימון במהלך המחצית הראשונה של 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 ; (ו) נטילת הלוואות מתאגידים

בנקאיים, לרבות בקשר עם מימון מחדש והגדלת היקף ההלוואה בפרויקט בית ברין בסך של כנגד זכויות הבנייה שצפויות להתווסף לפרויקט לאחר אישור תב"ע בית רומנו-גת רימון ; (ט) צפי להארכתן והגדלתן של מסגרות אשראי שהועמדו לחברה על ידי מוסדות בנקאיים (במועד ההארכה, חלקן של ההלוואות המסווגות לזמן קצר יסווגו כיתרת התחייבות לזמן ארוך).

בתוך כך, יובהר, כי בכוונת החברה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

ההערכות המפורטות לעיל לעניין העדר בעיית נזילות בחברה וקיומם של מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי 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 בהתחרשותם של שינויים מהותיים לרעה במצב המשק (אשר עשויים להתרחש, בין היתר, כתוצאה מהתחדשותה של מלחמת 'חרבות ברזל') ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לפרק א' לדוח זה.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

5. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר	רו"ח יצחק קפילוטו באמצעות במשרד רואי החשבון רבה, קפילוטו ושות', רואי חשבון ("קפילוטו").	רו"ח חיים חלפון באמצעות משרד רואי החשבון PKF עמית חלפון ("עמית חלפון").
תאריך תחילת כהונה	1 בינואר 2005	27 בינואר 2026
הפסקת כהונה	ביום 1 בינואר 2026 הודיע קפילוטו לחברה כי עקב שיקולים פנימיים אשר אינם קשורים למהות התפקיד או לחברה, הוא יסיים את תפקידו החל מיום 26 בינואר 2026.	-
עמידה בתנאי חוק הביקורת הפנימית וחוק החברות	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרי הפנים, הם עומדים בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), וכן בתנאים הקבועים בסעיף 146(ב) לחוק החברות.	
תפקידים אחרים בתאגיד	קפילוטו לא מילא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים.	יצוין, כי מלבד שירותי ביקורת הפנים, מעניקים עמית חלפון לחברה שירותי בדיקת אפקטיביות הבקרה הפנימית (ISOX).
החזקה בניירות ערך של התאגיד	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרי הפנים, הם אינם מחזיקים בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור ⁸ לחברה.	
קשרים עסקיים/ מהותיים עם התאגיד	למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרי הפנים, אין להם קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור לחברה. ⁹	
משרד המבקר הפנימי	רו"ח יצחק קפילוטו הינו שותף במשרד קפילוטו ושות', רואי חשבון החל משנת 1991. רו"ח יצחק קפילוטו (וכן קפילוטו ושות') העניק לחברה שירותי ביקורת פנים בלבד, כגורם חיצוני, באמצעות משרד קפילוטו ושות', המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.	מבקר הפנים ייסד את משרד רואי החשבון PKF עמית חלפון בשנת 1993. רו"ח חיים חלפון (וכן PKF עמית חלפון) מעניק לחברה שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד PKF עמית חלפון, המעסיק עובדים בעלי מיומנויות שונות ומומחים בתחומם.
דרך המינוי	קפילוטו מונה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש דצמבר 2004.	עמית חלפון מונה על-ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 27 ינואר 2026.
תמצית הנימוקים לאישור המינוי	מינויים של מבקרי הפנים, לפי העניין, אושר לאור התאמתם לתפקיד, ניסיונם רב השנים והמלצות שהתקבלו לגבי איכות עבודתם ובהתחשב, בין היתר, בתחום פעילות החברה, גודלה ומורכבות פעילותה.	
זהות הממונה על	הממונה הארגוני על המבקר הפנימי, הינו יו"ר דירקטוריון החברה.	

⁸ "גוף קשור" משמעו בעל השליטה בתאגיד המבוקר או מי שנשלט על ידי התאגיד המבוקר או על ידי בעל השליטה בו, או על ידי גופים קשורים למי מהם.
⁹ ראו בהערת שוליים מס' 8 לעיל.

המבקר הפנימי	
תכנית הביקורת	בקביעת תכנית העבודה מעורבים המנכ"ל, סמנכ"ל הכספים, מבקר הפנים וועדת הביקורת. תכנית העבודה מוצגת בפני ועדת הביקורת של החברה אשר דנה בה ומעבירה המלצותיה לדירקטוריון החברה אשר בסמכותו, לאשר את תכנית העבודה האמורה. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים: 1. המשמעות הניהולית התפעולית ו/או הכלכלית של הנושא מבחינת בקרה פנימית והשגת יעדי הארגון. 2. החשיפה לסיכונים של פעילויות, נושאים ופעולות. 3. ההסתברות לקיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהליים. 4. ממצאים של ביקורות קודמות. 5. נושאים המתחייבים עפ"י דין, עפ"י הוראות נוהל פנימיות, או חיצוניות. 6. קיום בקורות רלוונטיות אחרות בארגון והמידע המצוי על יעילותם ו/או חולשותיהם. 7. הצורך בשמירה על מחזוריות הבדיקות. ככל שלשיטת עמית חלפון מתעורר צורך לפעול באופן שונה מתכנית הביקורת, הוא עשוי לפעול כך בתיאום עם ועדת הביקורת של החברה. ביום 26 בינואר 2026 הוגשה לוועדת הביקורת תכנית עבודה שנתית מוצעת לשנת 2025 ובישיבתה מיום 26 בינואר 2026 החליטה ועדת הביקורת להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את תכנית הביקורת כאמור במסגרתה נערך דוח בעניין מערכות מידע וסייבר. ביום 27 בינואר 2026 דירקטוריון החברה אישר את התכנית לשנת 2025. ביום 26 במרץ 2026 הוגשה לוועדת הביקורת תכנית עבודה שנתית מוצעת לשנת 2026 ובישיבתה מיום 29 במרץ 2026 החליטה ועדת הביקורת להמליץ לדירקטוריון החברה לאשר את תכנית הביקורת כאמור במסגרתה ייערכו דוחות ביקורת בעניין ניהול פרויקטים ומכירות. ביום 31 במרץ 2026 דירקטוריון החברה אישר את התכנית לשנת 2026.
התייחסות לתאגידים מוחזקים	בדיקת מבקר הפנים כללה גם בדיקה של נושאי הביקורת ביחס לחברות המוחזקות.
היקף העסקת מבקר הפנים והתגמול המשולם לו	עבור שנת 2025 אושר לעמית חלפון תקציב של 130 שעות בגין עריכת הביקורת הפנימית ונקבע לו תגמול בסך כולל של כ-32.5 אלפי ש"ח. תקציב זה נקבע לפי הערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון את היקף העבודה הנדרש, בהתאם לנושאים שנבחרו. במקרים שבהם נדרשת שעות ביקורת נוספות לעמדת יו"ר דירקטוריון החברה, ועדת הביקורת או מבקר הפנים, אלו יאושרו על-ידי ועדת הביקורת של החברה. לא נערכה פעילות ביקורת פנים לשנת 2025.

		להערכת הדירקטוריון, התגמול והיקף השעות הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו המקצועי של עמית חלפון בעריכת הדוח. דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת הביקורת, אישר להגדיל את היקף עבודת מבקר הפנים לשנים הבאות באופן שבו כך שתקציב הביקורת יעמוד על 250 שעות, חלף 130 שעות.
תקנים מקצועיים		על פי הודעתם, מבקרי הפנים פועלים על פי חוק החברות, חוק הביקורת הפנימית ותקנים מקצועיים שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.
גישה חופשית למבקר הפנימי	-,-	למבקר הפנימי ניתנה גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב-1992, חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה.
דוח המבקר הפנימי		דוח הביקורת לשנת 2024 הוגש בכתב לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה ביום 20 במרץ 2025 והוצג בפני ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 23 במרץ 2025. בדוח הביקורת לא נמצאו ליקויים משמעותיים. ועדת הביקורת והדירקטוריון דנו בממצאי הדוח ביום 23 במרץ 2025 ודירקטוריון החברה אישר את הדוח. יצוין, כי בדוח הביקורת לשנת 2024, לא נבחנו על ידי המבקר הפנימי עסקאות מהותיות שביצעה החברה. ¹⁰
הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי	-,-	לדעת דירקטוריון החברה, היקפן, אופיין ורציפותן של הפעילות ותכנית העבודה של עמית חלפון הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. כמו כן, לדעת דירקטוריון החברה, אין בתגמול הניתן כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעבודת הביקורת.

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 תרמה החברה סך של כ-24 אלפי ש"ח. יצוין, 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 וכן בהתחשב בדרישות המוטלות על החברה בהתאם להוראות הדין ובכלל זאת באחריות הדירקטוריון לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולאישור דוחותיה הכספיים.

¹⁰ "עסקאות מהותיות" – לרבות רכישה או מכירה מהותיות של פעילות, עסקאות כאמור בסעיף 270 לחוק החברות ועסקה חריגה כהגדרתה בחוק החברות.

החברה רואה בה"ה גיל גזית (דח"צ), אסף פתאל (דירקטור), סבינה בירן (דירקטורית בלתי תלויה) ודוד אביטל (דח"צ), דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו בתקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

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 בחברה כדירקטורית בלתי תלויה.

9. פרטים בדבר רואי-החשבון המבקרים

רואה החשבון המבקר של החברה הינו פירמת רואי החשבון PWC קסלמן וקסלמן ("רו"ח המבקר").

שירות	שנת 2025	שנת 2024
שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת (לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת) (באלפי ש"ח)	392	353
אלפי ש"ח	120	145
שירותים אחרים	שירותי ייעוץ שוטף בנושאי מע"מ ומיסים לחברה ולחברות בשליטתה.	שירותי ייעוץ שוטף בנושאי מע"מ ומיסים לחברה ולחברות בשליטתה.

שכר הטרחה נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר, בהתאם להיקף העבודה, אופייה ולתנאי השוק. הגורם המאשר את השכר הינו דירקטוריון החברה, אשר מסמך את הנהלת החברה לקבוע את שכר הטרחה עם רואי החשבון. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה בגין שנת 2025 הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

10. הערכות שווי

10.1 הערכת שווי מהותית מאוד ומהותית

(א) הערכות שווי מהותיות מאוד

הערכת שווי שנערכה ביחס לפרויקט וולנברג הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא מצורפת כנספח א' בפרק א' לדוח זה. לפרטים אודות הערכת השווי, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8(ב) (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ראו סעיף 7.2.1(ח) לפרק א' לדוח זה.

(ב) הערכות שווי מהותיות

הערכת שווי שנערכה ביחס לפרויקט גת רימון הינה הערכת שווי מהותית. לפרטים אודות הערכת השווי, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8(ב) (ט) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970, ראו סעיף 7.2.2(ו) לפרק א' לדוח זה.

10.2 מעריך שווי מהותי מאוד – אינג' יוסף זרניצקי

שיעור הנכסים של החברה שהוערכו על ידי אינג' יוסף זרניצקי ("מעריך השווי") ליום 31 בדצמבר 2025, מהווה כ-28% משווי הנכסים בדוח על המצב הכספי של החברה לאותו המועד.

החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי באמצעות ה"ה יוסף ורון זרניצקי,¹² המכהנים אצל מעריך השווי כשמאי מקרקעין, וזאת בשל ניסיונם הרב ומקצועיותם בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובפרט, בשל ניסיונם בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, מגורים וכו', אשר מעניקים להם את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. הערכות השווי הוזמנו על ידי מר יוסף תורג'מן, מנכ"ל החברה ומר מאיר דהן, סמנכ"ל הכספים של החברה בחודשים נובמבר 2025 עד ינואר 2026. יצוין, כי הערכות השווי התבקשו לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי החברה והכללתו בדוחותיה הכספיים של החברה. במסגרת הזמנת הערכות השווי, התחייבו חברה בת של החברה ועסקה משותפת ראול וולנברג (המוחזקת על ידי חברה בת של החברה) לשפות את מעריך השווי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. מגבלת גובה השיפוי הינה בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך. בין החברה למעריך השווי לא קיימים יחסי תלות ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בין הצדדים, לרבות העדר התניית שכר הטרחה של מעריך השווי בתוצאות חוות הדעת.

¹² מר יוסף זרניצקי הינו בוגר הפקולטה להנדסת בנין בטכניון והוא הוסמך כשמאי מקרקעין בשנת 1970; מר רון זרניצקי הינו בעל תואר ראשון ותואר שני במשפטים (אנגליה), בוגר לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל אביב והוא הוסמך כשמאי מקרקעין בשנת 1998.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

11. אירועים מהותיים בתקופת הדו"ח

11.1 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 מיידי שפרסמה החברה ביום 3 בפברואר 2025 המובא בדוח זה על דרך ההפניה¹³, ביאור 15א' (ב') 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 (סדרה ה'), ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 17 בפברואר 2025 ו-19 בפברואר 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁴

11.2 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. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 במרץ 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁵ יצוין, כי במהלך שנת 2025 הומרו 240,000 יחידות מניה חסומות (RSU) ל-240,000 מניות רגילות של החברה (ללא תמורה).¹⁶

11.3 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.¹⁷

11.4 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.¹⁸

11.5 לפרטים אודות הודעה לפיה החברה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב ניצנה בבת ים, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 במרץ 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.¹⁹

11.6 לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם קומבינציה עם צדדים שלישיים בקשר עם המקרקעין המצויים ברחוב שד' ירושלים 139-141, חולון לצורך ייזום, תכנון ובניית פרויקט

¹³ אסמכתא: 2025-01-008455.

¹⁴ אסמכתאות: 2025-01-011205 ו-2025-01-011692, בהתאמה.

¹⁵ אסמכתא: 2025-01-019748.

¹⁶ ראו בהקשר זה דיווחים מיידיים מהימים 30 באפריל 2025 ו-1 בינואר 2026 (אסמכתאות: 2025-01-030658 ו-2026-01-000460, בהתאמה).

¹⁷ אסמכתא: 2025-01-036760.

¹⁸ אסמכתאות: 2025-01-029499 ו-2025-01-039923, בהתאמה.

¹⁹ אסמכתא: 2025-01-020761.

המיועד למגורים, מסחר, משרדים ודיוור מוגן, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 6 במאי 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.²⁰

11.7 לפרטים אודות מימוש 7,633,588 אופציות (סדרה ב'), ראו סעיף 4.2.3.1 לעיל.

11.8 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 שיכחנו בהן מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לתקופה שתחילתה ביום 1 ביוני 2025 וסיומה ביום 31 במאי 2026 וזאת בהתאם להוראות סעיף 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.²¹

11.9 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.²²

11.10 לפרטים אודות פסק הדין שניתן בקשר עם תביעה שהוגשה כנגד החברה וכנגד חברה בת בבעלותה המלאה על ידי חלק מבעלי הזכויות במקרקעין המצויים ברחוב מכבי 47 ברעננה, ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח זה.

11.11 לפרטים אודות הסכם שכירות משרדי החברה בתנאי "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על בעל השליטה בחברה (באמצעות בחרה בשליטתו), ראו תקנה 22(1) בפרק ד' לדוח זה.

11.12 לפרטים אודות החלטת ועדת הביקורת לעניין נשיאת החברה בהוצאות מכח הסכם שכירות משנה בתנאי "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על בעל השליטה בחברה בהסכם להשכרת משרדים, ראו תקנה 22(1) בפרק ד' לדוח זה.

11.13 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 בה²³, ההחלטה לדחות את ההצעה תאפשר לבעל השליטה לבצע את העסקה בתנאים אשר הוצעו לחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 24 באוגוסט 2025²⁴, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

11.14 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

²⁰ אסמכתא: 2025-01-031593.

²¹ אסמכתא: 2025-01-046240.

²² אסמכתא: 2025-01-047749.

²³ לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות, ראו סעיף 1.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

²⁴ אסמכתא: 2025-01-062779.

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-25 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.²⁵

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.²⁶

11.15 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.²⁷

11.16 ביום 28 באוגוסט 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא את התאריך 29 באוגוסט 2025.²⁸

11.17 לפרטים אודות הנפקת 133 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ז'), ראו סעיף 4.2.3.4 לעיל וכן סעיף 13 להלן.

11.18 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.²⁹

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

²⁵ אסמכתאות: 2025-01-051947, 2025-01-053398 ו-2025-01-072505, בהתאמה.

²⁶ אסמכתאות: 2025-01-078259.

²⁷ אסמכתאות: 2025-01-058296 ו-2025-01-076168, בהתאמה.

²⁸ אסמכתא: 2025-01-064979.

²⁹ אסמכתא: 2025-01-089114.

בחברה ויחל לכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה; (ג) מר אופק אליהו יחל לכהן כחשב בחברה.

12. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

12.1 לפרטים אודות המרת יחידות מניה חסומות (RSU) אשר הוענקו למר מאיר דהן, נושא משרה בחברה, למניות רגילות של החברה, ראו סעיף 11.2 לעיל.

12.2 לפרטים אודות החלטות האסיפה הכללית של החברה להאריך את כהונת רואה החשבון המבקר של החברה וכן את כהונת הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים), ראו דיווחים מיידיים מהימים 7 בדצמבר 2025 ו-11 בינואר 2026, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.³⁰

12.3 בהמשך לדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 29 בדצמבר 2024³¹ אודות התקשרות חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה בהסכם עם תאגידים בנקאיים לליווי פרויקט גת רימון ("הדיווח המקורי" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה), ביום 14 בינואר 2026 נחתם תיקון להסכם הליווי במסגרתו נדחה המועד להתקיימות התנאים להעמדת מסגרות המימון (כמפורט בסעיף 3 לדיווח המקורי) עד ליום 30 באפריל 2026. ראו בהקשר זה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 14 בינואר 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.³²

בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' (כהגדרתו להלן), הואיל ונכון ליום 30 בינואר 2026 טרם התקבל היתר בניה מלא לפרויקט גת רימון על פי התב"ע הקיימת (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאג"ח ו'), אזי החל מאותו המועד עודכן שיעור הריבית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.³³ בהקשר זה, יצוין כי תהליך קבלת היתר הבניה המלא לפרויקט גת רימון מצוי בשלב חישוב האגרות והיטלי השבחה.

לפרטים אודות הסכם הליווי (לרבות בקשר עם סטטוס התקיימות התנאים לכניסה לליווי), ראו סעיף 6.5.1 בפרק א' לדוח זה.

12.4 לפרטים אודות מימוש אופציות (סדרה 3) לאחר תאריך המאזן, ראו סעיף 4.2.3.3 לעיל.

12.5 לפרטים אודות המרת יחידות מניה חסומות (RSU) אשר הוענקו למר אלדד ארוטש, נושא משרה בחברה, למניות רגילות של החברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2026³⁴ הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12.6 לפירוט נוסף אודות אירועים לאחר תאריך המאזן, ראו הדיווחים המיידיים שפרסמה החברה.

³⁰ אסמכתאות: 2025-01-097463 ו-2026-01-004898, בהתאמה.

³¹ אסמכתא: 2024-01-627740.

³² אסמכתא: 2026-01-011352.

³³ אסמכתא: 2026-01-011352.

³⁴ אסמכתא: 2026-01-030893.

חלק ד' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

13. אגרות החוב סדרות ה'-ז'

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

אגרות החוב (סדרה ז')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?
סדרה מהותית	סדרה מהותית	סדרה מהותית	מועד ההנפקה
9 בנובמבר 2025	15 בדצמבר 2024	12 במרץ 2024	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
133,000	130,000	60,300	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
133,000	130,000	50,049	סכום הריבית שנצברה נכון למועד הדוח (אלפי ש"ח)
882	-	982	השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ-134,862	כ-132,457	כ-51,796	שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
כ-131,670	כ-135,941	כ-40,180 ³⁵	סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה
ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5% אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם ⁴⁰ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ז' (כהגדרת מונח זה בסעיף 13.4.3 להלן).	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 ³⁸ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' (כהגדרת מונח זה בסעיף 13.4.1 להלן). כמו כן, תוספת ריבית של 0.3% תתווסף במקרה של אי קבלת היתר בניה לפרויקט גת רימון על פי התב"ע הקיימת (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ו'). יצוין, כי הואיל ונכון ליום 30 בינואר 2026 טרם התקבל היתר בניה מלא לפרויקט גת רימון על	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	

³⁵ יצוין כי ביום 31 במרץ 2025 פרעה החברה כ-10.2 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ה').

³⁸ ראו הערת שוליים מס' 37 לעיל.

⁴⁰ ראו הערת שוליים מס' 37 לעיל.

אגרות החוב (סדרה ז')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	
	פי התב"ע הקיימת, אזי החל מאותו המועד עודכן שיעור הריבית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') כדלקמן:³⁹ 1. שיעור הריבית שנושאה יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב לתקופה שתחילתה ביום 31 בדצמבר 2025 (תחילת תקופת הריבית הנוכחית) וסיומה ביום 29 בינואר 2026, מחושב לפי 365 ימים בשנה, הינו 0.56490%. 2. שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל מיום 30 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 (מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל), מחושב לפי 365 ימים בשנה, הינו 3.08581%. 3. שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב ביום 30 ביוני 2026 (מועד תשלום הריבית הקרוב), הנובע מהאמור בסעיפים 1-2 לעיל, הינו 3.65071%. יצוין, כי שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת כאמור, הינו 7.30142%. 4. שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתי (המחושבת כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות, הינו 7.41% ו-3.705%, בהתאמה.	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%³⁶. שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם³⁷ בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' (כהגדרת מונח זה בסעיף 13.4.1 להלן).	
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. ⁴¹	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.	מועדי תשלום הקרן
לא			בסיס הצמדה (קרן וריבית)
כן	לא	לא	האם ניתנות להמרה
מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה.	נייר הערך אליו ניתנות אגרות החוב (סדרה ז') להמרה	-	תנאי ההמרה

³⁶ 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-2025-01-011692, בהתאמה).

³⁷ בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.

³⁹ ראו בהקשר זה דיווח מיידי מיום 1 בפברואר 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא: 2026-01-011352).

⁴¹ לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי, ראו סעיף 7.10.11 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.

אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ז')	
		יחס ההמרה 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 זיו").⁴²	
		מועדי ההמרה 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'.	
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו סעיף 13.8 להלן.	לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו סעיף 13.8 להלן.	- ,
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?	לא		
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת איגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה;⁴³ (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה או חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים ו/או גופים שעיסוקים מתן אשראי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)) בסכום 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 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.		

יצוין, כי ביום 31 בדצמבר 2025 פרעה החברה את מלוא אגרות החוב (סדרה ג'). לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2026, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.⁴⁴

⁴² אסמכתא: 2025-01-084723.

⁴³ בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ה' מנגנון הפירעון המיידי בגין הפרה צולבת יחול גם ביחס לניירות ערך אחרים, שהינם חוב, שהנפיקה החברה.

⁴⁴ אסמכתא: 2025-01-000440.

13.2 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב סדרות ה'ז' 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 46-48, תל אביב.

13.3 אגרות החוב סדרות ה'ז' אינן מדורגות.

13.4 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות

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

13.4.2 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך שנת הדיווח עמדה 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'") המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 12 בדצמבר 2024. כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

13.4.3 למיטב ידיעת החברה, נכון הדוח ובמהלך שנת הדיווח 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'") וביחד עם שטרי הנאמנות לאג"ח ה' ו': "שטרי הנאמנות"). כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') כאמור לפירעון מיידי.

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

הוראות שטר הנאמנות	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ז')	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 31.12.2025	עמידת החברה באמת המידה
הון עצמי ⁴⁵	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 6.4.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'. לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-325 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-428 מיליון ש"ח.	כן
	לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.	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-350 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-428 מיליון ש"ח.	כן
יחס ההון העצמי לסך המאזן	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 6.4.2 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-22.5%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-24%, ולאחר פרסום תבי"ע חדשה בקשר עם פרויקט גת רימון (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) למתן תוקף יחס ההון למאזן לא יפחת מ-23%.	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-428 מיליון ש"ח; המאזן נטו של החברה הינו כ-1,531 מיליון ש"ח; כך שיחס ההון למאזן הינו כ-28%.	כן
	לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיף 6.5.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-27%, ולאחר פרסום התבי"ע החדשה לא יפחת מ-25%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25%.	כן
יחס חוב לבטוחה	לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 7.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'.	היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) סך העודפים הצפויים מהפרויקטים ⁴⁶ , לא יעלה על 80%.	היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ו' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) העודפים המתואמים מהפרויקט ⁴⁷ , לא יעלה על 70%.	אג"ח ה': יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות) הינה כ-51 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מהפרויקטים הינו כ-112 מיליון ש"ח. לכן, יחס החוב לבטוחה הינו כ-45.4%. 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-44.8%.	כן

⁴⁵ בשטרי הנאמנות 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 ההון וההלוואות כאמור הינם נחותרים ונדחים (קרן וריבית) ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ ראו הערת שוליים מס' 45 לעיל.

13.6 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה'ז' ושינוי תנאיהן

נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב סדרות ה'ז'. כמו כן, נכון למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח לא שונו תנאי אגרות החוב הנ"ל, וזאת למעט כמפורט להלן:

13.6.1 תיקון שטר הנאמנות לאג"ח ה'

(א) ביום 4 בספטמבר 2024, לאחר קבלת אישור אסיפת המחזיקים ביום 3 בספטמבר 2024, התקשרו החברה והנאמן בתיקון מספר 1 לשטר הנאמנות, לפיו תוקנו הוראות סעיף 7.10.11 לשטר הנאמנות באופן שבו הוארכה ב-90 ימים התקופה שבה הייתה רשאית החברה להעביר לנאמן את המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד העודפים שינבעו מפרויקט יד לבנים-המערכה לרבות היתרי הבניה לפרויקט (בסעיף 13.6 זה: "**הפרויקט**"). זאת, כנגד תשלום תוספת ריבית בשיעור שנתי של 1% מעל לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב במהלך תקופת ההתאמה (כהגדרתה בתיקון שטר הנאמנות לאג"ח ה').
לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפורסמו בימים 29 באוגוסט 2024, 3 בספטמבר 2024, 4 בספטמבר 2024 ו-11 בספטמבר 2024,⁴⁸ המובאים בדוח זה על דרך ההפנייה.

(ב) ביום 3 בדצמבר 2024, לאחר קבלת אישור אסיפת המחזיקים מיום 2 בדצמבר 2024, התקשרו החברה והנאמן בתיקון מספר 2 לשטר הנאמנות, לפיו תוקנו הוראות סעיף 7.10.11 לשטר הנאמנות באופן שבו הוארכה ב-180 ימים נוספים התקופה שבה רשאית החברה להעביר לנאמן את המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד העודפים שינבעו מהפרויקט. זאת, כנגד המשך תשלום תוספת הריבית במהלך תקופת ההתאמה כמפורט בסעיף 13.6 (א) לעיל. בנוסף לכך, נקבע בתיקון מספר 2 לשטר הנאמנות כי מתום תקופת ההתאמה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') תתווסף לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5%.

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפורסמו בימים 26 בנובמבר 2024 ו-2 בדצמבר 2024,⁴⁹ המובאים בדוח זה על דרך ההפנייה.
לפרטים אודות שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ה') החל מיום 18 בפברואר 2025, ראו סעיף 14.1 לעיל וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 19 בפברואר 2025,⁵⁰ הנכלל בדוח זה על דרך ההפנייה.

13.6.2 אגרות החוב (סדרה ו'): לפרטים אודות העלאת שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו'), כמפורט בסעיפים 0 ו-13.1 לעיל.

⁴⁸ אסמכתאות: 2024-01-091149, 2024-01-600614, 2024-01-601013 ו-2024-01-602628, בהתאמה.

⁴⁹ אסמכתאות: 2024-01-618973 ו-2024-01-621208, בהתאמה.

⁵⁰ אסמכתא: 2025-01-011692.

13.7 התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כללי נכסי החברה (שעבוד שלילי)

כל עוד איגרות החוב סדרות ה' ו-ז' תהיינה במחזור מתחייבת החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה⁵¹ מבלי שיתקיים לפחות אחד מהתנאים הבאים:

(א) התקבל לכך אישור מראש של אסיפות מחזיקי איגרות החוב סדרות ה' ו-ז', לפי העניין, בהחלטה מיוחדת; או

(ב) החברה תיצור לטובת מחזיקי איגרות החוב סדרות ה' ו-ז', לפי העניין, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף שיהיה שווה בדרגתו (פארי-פאסו) ביחס לחובות המובטחים על ידו.

לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', סעיף 7.1.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' וסעיף 7.3 לשטר הנאמנות לאג"ח ז'.

13.8 זכות החברה לבצע פדיון מוקדם לאגרות החוב סדרות ה' ו-ו'

13.8.1 החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם של אגרות החוב סדרות ה' ו-ו', בכל עת ובמקרה כאמור יחולו הנחיות רשות ניירות ערך והוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי הקובעות, בין היתר, נכון למועד שטרי הנאמנות לאג"ח ה' ו-ו':

(א) תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון.

(ב) נקבע פדיון מוקדם ברבעון שקבוע בו גם מועד לתשלום ריבית או מועד פדיון חלקי או מועד פדיון סופי, יבוצע הפדיון החלקי המוקדם במועד שנקבע לתשלום הריבית או הפדיון או הסופי, לפי העניין. למרות האמור לעיל, ניתן לבצע פדיון סופי ברבעון גם אם בוצע בו תשלום ריבית או פדיון חלקי.

(ג) ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם של סדרת אגרות חוב, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור לעיל, חברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה.

(ד) לא ייעשה פדיון מוקדם לחלק מסדרת איגרות חוב אם סכום הפדיון האחרון יפחת (בסדרת אגרות החוב הרלוונטית) מ-3.2 מיליון ש"ח.

13.8.2 כל סכום שיפרע בפירעון מוקדם על ידי החברה, ייפרע ביחס לכלל מחזיקי סדרת איגרות החוב הרלוונטית, פרו-רטה לפי ערך נקוב של איגרות החוב המוחזקות.

13.8.3 מועד הפדיון המוקדם לא יחול בתקופה שבין המועד הקובע לתשלום ריבית בגין איגרות החוב סדרה ה' ו-ו', לפי העניין, לבין מועד תשלום הריבית בפועל.

13.9 מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה

13.9.1 החברה רשאית להנפיק בכל עת אגרות חוב סדרות ה' ו-ז' שתנאיהן יהיו זהים לתנאי איגרות החוב שהוצעו לציבור בדוח ההצעה הראשונה, לפי העניין ("הרחבת סדרה"), בכל מחיר ובכל אופן שיראו לחברה, לרבות שיעור ניכיון או פרמיה שונים מהנפקות אחרות שבוצעו מאותה סדרה, בין היתר, בכפוף לתנאים המפורטים להלן:

(א) החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות כאמור בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאג"ח סדרות ה' ו-ו', לפי העניין, והיא תעמוד בהן גם מיד לאחר הרחבת הסדרה

⁵¹ באגרות החוב סדרות ו-ז' נקבע כי ההתחייבות הנ"ל חלה גם ביחס לזכויות החברה הקיימות והעתידיות.

(ו) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות), הכל – בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו טרם מועד הרחבת הסדרה.

(ב) לא מתקיימת ולא תתקיים גם בסמוך לאחר הרחבת הסדרה (ו) וזאת מבלי לקחת בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה, ככל שקיימות) עילה מעילות ההעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה'ז', לפי העניין.

(ג) החברה אינה בהפרה של התחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לסדרות ה'ז', לפי העניין. ביחס לאגרות החוב סדרות ו'ז' נקבעי כי החברה תעמוד בהתחייבויות המהותיות גם בהתחשב בביצוע הרחבת הסדרה.

(ד) היקף אגרות החוב שיהיו במחזור לאחר ההרחבה, לא יעלה על ערך נקוב כולל של 90 מיליון ש"ח ע.ג. ביחס לאג"ח סדרה ה'; 200 מיליון ש"ח ע.ג. ביחס לאג"ח סדרה ו'; ו-150 מיליון ש"ח ע.ג. ביחס לאג"ח סדרה ז'.

(ה) ביחס לאגרות החוב (סדרה ה') נקבע כי יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח ה') לא יעלה על 60% לאחר הרחבת הסדרה, ואולם במקרה שבו קודם להרחבת הסדרה החברה עמדה ביעדי מכירות של לפחות 40% חוזי מכירה מחייבים מסך יחידות הדיור המיוחדות לחברות הבנות בפרויקטים טור מלכא ויד לבנים-המערכה (במצטבר) - יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 68% לאחר הרחבת הסדרה.

(ו) ביחס לאגרות החוב (סדרה ו') נקבעו התנאים שלהלן: (א) יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח ו') לא יעלה על 55% לאחר הרחבת הסדרה, ואולם לאחר פרסום התב"ע החדשה (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאג"ח ו') למתן תוקף יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 65% לאחר הרחבת הסדרה על בסיס התב"ע הקיימת; (ב) התקבל היתר בניה לפרויקט על פי התב"ע הקיימת; (ג) קודם להרחבת הסדרה התקשרה החברה בחוזי מכירה מחייבים או בהסכמי שכירות ביחס ל-50% לפחות משווי הפרויקט על פי התב"ע הקיימת, כפי שייקבע על פי הערכת שמאי בדוח אפס או בדוח מעקב (שיומצא לנאמן ושמועד חתימתו אינו מאוחר מ-6 חודשים ממועד ההרחבה), מתוכם חוזי מכירה מחייבים ביחס ל-30% לפחות משווי שטחי המשרדים בפרויקט על פי התב"ע הקיימת.

13.9.2 ככל שהחברה תנפיק סדרת איגרות חוב נוספת שאינה מגובה בביטחונות (וכל עוד היא אינה מובטחת בביטחונות), זכויות הסדרה הנוספת בפירוק לא תהיינה עדיפות על זכויות איגרות החוב סדרות ה'ז', לפי העניין.

כמו כן, ככל שהחברה תנפיק סדרת אגרות חוב נוספת המגובה בבטוחות, החברה לא תקבע בשטר הנאמנות הרלוונטי כי הן תהיינה עדיפות בעת פירוק ביחס לאגרות החוב סדרות ה'ז' למעט לעניין הבטוחות הספציפיות שניתנו לאותה סדרה נוספת.

13.9.3 יצוין, כי מיד לאחר פרסום התב"ע החדשה (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאג"ח ו') למתן תוקף, החברה תהא רשאית להנפיק סדרת אגרות חוב חדשה אשר תובטח בשעבודים מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כולם או חלקם (למעט חשבון הנאמנות) (בסעיף זה: "הסדרה החדשה"), ללא

צורך בהסכמת הנאמן או מחזיקי אגרות החוב, בכפוף לכל התנאים שלהלן: (1) השעבוד מדרגה שנייה יהיה נחות לשעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב; (2) לא תהא למחזיקי הסדרה החדשה כל זכות על פי השעבוד מדרגה שניה כאמור, לרבות למימוש השעבוד מדרגה שנייה על הנכסים המשועבדים, למעט הזכות השיורית לקבלת התמורה שתיוותר לאחר פירעון מלוא החוב בגין איגרות החוב, ויודגש כי השעבוד מדרגה שנייה האמור לא יהיה ניתן למימוש, אלא בכפוף לקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת ולא תהיה לנאמן ו/או למחזיקי אגרות החוב אחריות כלשהי בגין נזקים – ככל שייגרמו - למאן דהוא, בגין פרק הזמן הדרוש לכינוס אסיפה או במקרה שלא אישרו מחזיקי אגרות החוב את מימוש השעבוד מדרגה שנייה כאמור; (3) החברה תכלול במפורש במסמכי השעבוד הרלוונטיים של הסדרה החדשה את ההוראות שבס"ק (1) עד (2) לעיל וכן תמסור לנאמן אישור מאת עורך הדין החיצוני של החברה כי השעבודים מדרגה שנייה שנוצרו עומדים בכל התנאים המפורטים בסעיף זה לעיל.

13.10 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ה')

להבטחת קיומן המלא והמדויק של כל התחייבויותיה של החברה על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ה') ולהבטחת הפירעון המלא והמדויק של כל תשלומי הקרן והריבית שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי תיצור ותרושם לטובת הנאמן ותגרום לכך שייווצרו וירשמו על-ידי החברה לטובת הנאמן, הבטוחות המפורטות להלן:

(א) שעבוד חשבון הנאמנות

שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח ה') לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. לנאמן תהיה זכות עיכבון וקיזוז ביחס לסכומים שיהיו מופקדים מעת לעת בחשבון הנאמנות.

(ב) שעבוד העודפים מהפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה

שעבוד יחיד קבוע ושוטף (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום על כל זכויותיהן וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ, וויי בוקס טור מלכא בע"מ וויי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ ("חברות הפרויקט") לקבלת כספי העודפים המותאמים של הפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה את הפרויקט הרלוונטי מכוח הסכם הליווי שנחתם ו/או שייחתם עמו.

(ג) שעבוד החשבונות המשועבדים

שעבוד קבוע על מלוא זכויות כל אחת מחברות הפרויקט בחשבון המשועבד הרלוונטי ביחס לפרויקט הרלוונטי שעודפיו ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ועל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד הרלוונטי וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם, ראשון בדרגה ויחיד, ללא הגבלה בסכום, על כל הזכויות והכספים בחשבון בנק שייפתח על ידי כל אחת מהחברות הבנות על שמה במוסד בנקאי או פיננסי בישראל. לנאמן תהיה זכות עיכבון וקיזוז ביחס לסכומים שיהיו מופקדים מעת לעת בחשבון המשועבד, כולם או מקצתם.

יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, כלל השעבודים נרשמו. לפרטים נוספים אודות הבטוחות, ראו סעיף 8 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'. כמו כן, לפרטים אודות 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 ה'.

13.11 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ו')

(א) שעבוד חשבון הנאמנות

שעבוד יחיד, קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח ו') לרבות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם. לנאמן תהיה זכות עיכבון וקיצוץ ביחס לסכומים שיהיו מופקדים מעת לעת בחשבון הנאמנות.

יובהר, כי לעניין אגרות החוב (סדרה ו'), חשבון הנאמנות משמש גם כחשבון המשועבד (כהגדרתו בסעיף 7.1.3 לשטר הנאמנות לאג"ח ו').

(ב) שעבוד עודפי פרויקט גת רימון

שעבוד יחיד קבוע (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד) ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, שיירשם לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על כל זכויות וויי בוקס גת רימון בע"מ לקבלת העודפים המותאמים של הפרויקט שישוחררו, ככל שישוחררו לה, על ידי הבנק המלווה.

יובהר, כי נכון למועד פרסום דוח זה, השעבודים הנ"ל נרשמו. לפרטים נוספים אודות הבטוחות, ראו סעיף 7 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'. כמו כן, לפרטים אודות 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'.

13.12 היות והנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה' ו-ו' הינם העודפים הצפויים מהפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה (בסעיף זה: **"הנכסים המשועבדים"**), הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 אינם כוללים את ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור.

כמו כן, יצוין כי השעבודים המנויים בסעיפים 13.10-13.11 לעיל הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

13.13 לפרטים אודות הפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה בהתאם לגילוי הנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד על פי הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי ובהתאם לתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" אשר פורסמו על ידי רשות ניירות ערך וכן לפרטים אודות הפרויקט הנ"ל בהתאם לגילוי הנדרש בעמדת 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 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' ולשטר הנאמנות לאג"ח ו', ראו סעיפים 6.5.1, 6.5.3, 6.5.5, 6.5.6 ו-7.2.2 לפרק א' לדוח זה.

13.14 אגרות החוב סדרה ז' אינן מובטחות בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.

14. גילוי נוסף ביחס לפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה' ו-ו'

להלן יינתן הגילוי הנדרש מהחברה אודות הפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא ויד לבנים- המערכה (פרויקטים אשר עודפיהם משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה' ו-ו') בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, כנדרש בהתאם להוראות סעיף 7.8 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' ולשטר הנאמנות לאג"ח ו':⁵²

מועדי תשלום קרן וריבית אגרות החוב	אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ו')
קיומה/היעדרה של התחייבות החברה כלפי המחזיקים להעביר כספים מחשבון הליווי לחשבון העודפים כשניתן לשחררם בהתאם למנגנון שנקבע מול המלווה	בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו' כספי העודפים (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ה') שישוחררו על ידי הגורם המלווה הרלוונטי יועברו לחשבונות המשועבדים לטובת מחזיקי אג"ח ה'.	ראו סעיף 13.1 לעיל.
קיומו/היעדרו של שעבוד על זכויות החברה לכספים מחשבון הליווי שניתן לשחררם לחשבון העודפים בהתאם למנגנון כמפורט לעיל.	בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', שיעבדו חברות הפרויקט את זכויותיהן לקבלת עודפים מהפרויקטים הרלוונטיים לטובת מחזיקי אג"ח ה' ומחזיקי אג"ח ו', לפי העניין. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח, נרשמו כלל השעבודים האמורים.	בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', שיעבדו חברות הפרויקט את זכויותיהן לקבלת עודפים מהפרויקטים הרלוונטיים לטובת מחזיקי אג"ח ה' ומחזיקי אג"ח ו', לפי העניין. יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח, נרשמו כלל השעבודים האמורים.
האם קיימת יכולת לחברה לשחרר כספים מחשבון העודפים מחשבון הליווי, שלא לטובת המחזיקים?	החברה ו/או חברת הפרויקט הרלוונטית תהיה רשאית, מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הגורם המלווה, להפחית את סכום ההון העצמי שיידרש להעמיד לפרויקט הרלוונטי על פי הסכם הליווי. במקרה כאמור ההפרש בין ההון העצמי שהועמד עובר להפחתה לבין ההון העצמי המופחת שיידרש בהסכמת הגורם המלווה יכונה להלן: "ההון העצמי העודף". ככל שיהיה הון עצמי עודף כאמור, החברה רשאית לבקש מהנאמן לשחרר את סכום ההון העצמי העודף מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד הרלוונטי, ובלבד שלאחר ההעברה כאמור יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 70% בקשר עם אג"ח ה' ו-65% בקשר עם אג"ח ו', כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי העודף. יצוין, כי בשטר הנאמנות למחזיקי אג"ח ו' הותנה שחרור ההון העצמי העודף בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת ובכך שנוכח למועד השחרור של ההון העצמי העודף לא תתקיים איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו', ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה ו/או חברת הפרויקט הרלוונטית תהיה רשאית להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט הרלוונטי, מעבר להון העצמי שהועמד ו/או יועמד לגורם המלווה בגין הפרויקט הרלוונטי בהתאם להסכם הליווי ולהפחית חלק מהאשראי ("ההון העצמי הנוסף"). ככל שיועמד הון עצמי נוסף, החברה ו/או חברת הפרויקט הרלוונטית תהיה רשאית לאחר מכן, בכל עת, לפנות לנאמן בבקשה לשחרר את סכום ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד הרלוונטי ("מועד שחרור ההון העצמי הנוסף"), ובלבד שלאחר שחרור סכום ההון העצמי הנוסף כאמור יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 70% ביחס לאג"ח ה' ו-65% ביחס לאג"ח ו', כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי הנוסף, וכן כי למועד השחרור של ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.7 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'.	החברה ו/או חברת הפרויקט הרלוונטית תהיה רשאית, מעת לעת, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובתיאום עם הגורם המלווה, להפחית את סכום ההון העצמי שיידרש להעמיד לפרויקט הרלוונטי על פי הסכם הליווי. במקרה כאמור ההפרש בין ההון העצמי שהועמד עובר להפחתה לבין ההון העצמי המופחת שיידרש בהסכמת הגורם המלווה יכונה להלן: "ההון העצמי העודף". ככל שיהיה הון עצמי עודף כאמור, החברה רשאית לבקש מהנאמן לשחרר את סכום ההון העצמי העודף מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד הרלוונטי, ובלבד שלאחר ההעברה כאמור יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 70% בקשר עם אג"ח ה' ו-65% בקשר עם אג"ח ו', כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי העודף. יצוין, כי בשטר הנאמנות למחזיקי אג"ח ו' הותנה שחרור ההון העצמי העודף בקבלת אישור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה מיוחדת ובכך שנוכח למועד השחרור של ההון העצמי העודף לא תתקיים איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו', ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה ו/או חברת הפרויקט הרלוונטית תהיה רשאית להעמיד הון עצמי נוסף לפרויקט הרלוונטי, מעבר להון העצמי שהועמד ו/או יועמד לגורם המלווה בגין הפרויקט הרלוונטי בהתאם להסכם הליווי ולהפחית חלק מהאשראי ("ההון העצמי הנוסף"). ככל שיועמד הון עצמי נוסף, החברה ו/או חברת הפרויקט הרלוונטית תהיה רשאית לאחר מכן, בכל עת, לפנות לנאמן בבקשה לשחרר את סכום ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) מתוך כספים שהצטברו בחשבון המשועבד הרלוונטי ("מועד שחרור ההון העצמי הנוסף"), ובלבד שלאחר שחרור סכום ההון העצמי הנוסף כאמור יחס החוב לבטוחה לא יעלה על 70% ביחס לאג"ח ה' ו-65% ביחס לאג"ח ו', כפי שיהיה במועד שחרור ההון העצמי הנוסף, וכן כי למועד השחרור של ההון העצמי הנוסף (כולו או חלקו) לא מתקיימת איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', ומבלי להתחשב בתקופות הריפוי וההמתנה המנויות שם. לפרטים נוספים, ראו סעיף 7.7 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'.
האם קיימת אפשרות להשית	יובהר, כי לא תושתנה עלויות נוספות על הפרויקט מעבר לעלויות אשר	

⁵² לפרטים נוספים הנדרשים בהתאם לנתונים המוצגים בעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 29-103) ביחס לפרויקטים גת רימון, גליפולי, טור מלכא ויד לבנים המערכה ראו בסעיפים 6.5.1, 6.5.3, 6.5.5 ו-6.5.6 בפרק א' לדוח זה, בהתאמה.

אגרות החוב (סדרה ה')	אגרות החוב (סדרה ו')	
עלויות נוספות על הפרויקט בידי החברה, בעל השליטה או מי שיש להם עניין אישי בו?	יפורטו בדוח האפס או בדוחות המעקב של הפרויקט, כפי שיעודכנו מעת לעת.	
זכויות הגורם המממן לשחרר, לקזז או לעכב כספים מתוך חשבון הליווי, מתוך חשבון העודפים ומתוך חשבונות אחרים של התאגיד הקשורים להנפקת תעודות ההתחייבות ומנוהלים בבנק המלווה.	בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו' ניתנו התחייבויות לפיהן (א) כל כספי העודפים שתבקש חברת הפרויקט הרלוונטית למשוך מחשבון הליווי בפרויקט הרלוונטי יועברו רק לחשבון המשועבד הרלוונטי וזאת עד לסכום שלא יעלה על הערך ההתחייבתי או הערך ההתחייבתי המלא, לפי העניין ; ו-(ב) כי הגורם המממן מוותר על כל זכויות השעבוד, הקיזוז והעיכבון המוקנות לו בקשר עם החשבון המשועבד הרלוונטי. בנוסף לאמור לעיל, נמסרו לנאמן התחייבויות בלתי חוזרות לפיהן ככל שגורם מלווה מסוים יעביר לחברת הפרויקט הרלוונטית את העודפים המותאמים ולא ישירות לחשבון המשועבד הרלוונטי, תינתן על כך הודעה לנאמן וכל העודפים המותאמים אשר הועברו לחברת הפרויקט הרלוונטית על ידי הבנק המלווה, יועברו לחשבון המשועבד הרלוונטי באופן מיידי וללא דיחוי. לפרטים נוספים, ראו סעיפים 7.3.1 ו-7.3.2 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'.	
יתרת הכספים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב בחשבונות העודפים (אלפי ש"ח):	נכון למועד פרסום דוח זה, לא קיימת יתרת כספים בחשבונות העודפים.	

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

31 במרץ 2026

תאריך אישור הדוח	יהודה גורסד יו"ר הדירקטוריון	יוסף תורג'מן מנכ"ל



פרק ג' - דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025



31 במרס 2026

לכבוד:

ווי-בוקס נדל"ן בע"מ
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 רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרס 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

אנו מסכימים כי מכתב זה ייכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר עתיד להתפרסם בחודש מרס 2026.

בברכה,

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון
PwC Israel

קסלמן וקסלמן, PwC Israel, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, www.pwc.com/il

וויי-בוקס גדל"ן בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד	
2	דוח רואה החשבון המבקר – בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3-4	דוח רואה החשבון המבקר
	הדוחות הכספיים המאוחדים – בשקלים חדשים (ש"ח):
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-56	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
57	נספח – פרטים על חברות ושותפויות מוחזקות



**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסובר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך מלאי מקרקעין; (3) בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (4) בקרות על תהליך ההכרה בהכנסה; (5) בקרות על תהליך המימון (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו נחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 31 במרס 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

קסלמן וקסלמן
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במרס 2026

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited



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

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על ההפסד הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נתנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע במודל הערכה מחדש המיועד למלונאות

כפי שמתואר בביאורים 2, 8 ו-9 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע במודל הערכה מחדש לפי השווי ההוגן. ליום 31 בדצמבר 2025 יתרות נכסי הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע במודל הערכה מחדש בספרי החברה הינם בסך של 308,167 ו-118,391 אלפי ש"ח, בהתאמה. הרווחים (ההפסדים) בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע במודל הערכה מחדש לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מסתכמים לכדי (18,025) וכ-793 אלפי ש"ח, בהתאמה. מדידת השווי הוגן נקבעת על ידי ההנהלה בהתבסס על עבודתם של מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במיקום או במצב הנכס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת החברה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים, או תחזיות תזרימי מזומנים מהוונים.

האומדנים העיקריים המשמשים בסיס לקביעת השווי ההוגן

קביעת השווי ההוגן הינו אומדן מהותי, הכרוך באי וודאות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון למועד הדוח, ואשר התבססו על הערכות של שמאי מקרקעין חיצוני. קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע במודל הערכה מחדש של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי, העשוי להביא לשינויים בשווי ההוגן, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה. בשל האמור לעיל, זיהינו את האומדנים וההנחות המשמשים למדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה והרכוש הקבוע במודל הערכה מחדש כעניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר לעניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:
- בחנו את תהליך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לתהליך זה.
- ביצענו נהלים מבססים לבדיקת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן על בסיס מצגים פנימיים וחישוביים שקיבלנו. נהלים אלו כללו בין היתר:
- קבלת הערכות שווי חתומות על ידי שמאי מוסמך שאיתו התקשרה החברה, אשר הערכנו את הכישורים והאובייקטיביות שלו.
 - בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרת לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות תשאלים של הנהלת החברה ומעריך השווי מטעמה.
 - סקירת הערכות שווי על ידי שמאי מומחה מטעמנו ובדיקת הנחות מפתח משמעותיות.
 - בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים בחישוב השווי ההוגן.
 - בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.
 - הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריך השווי שאיתו התקשרה החברה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרת שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.



- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 31 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא דודו אלמליח.

קסלמן וקסלמן

רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל אביב,

31 במרס 2026

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
74,412	29,499
1,972	8,917
50,703	1,905
2,088	16,231
15,176	16,160
12,178	15,496
293,179	442,053
449,708	530,261
20,831	35,419
442,254	546,032
38,134	49,338
391,322	308,167
2,271	3,179
1,597	1,722
107,309	118,391
-,-	23,027
1,467	5,587
1,005,185	1,090,862
1,454,893	1,621,123

נכסים

נכסים שוטפים:

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

נכסים לא שוטפים:

הוצאות מראש
מלאי מקרקעין
תשלומים על חשבון מקרקעין
נדל"ן להשקעה
נכסי זכות שימוש
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
מקדמות על חשבון השקעה בחברה כלולה
נכסי מיסים נדחים

סך נכסים

מאיר דהן
סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן
מנכ"ל

יהודה גורסד
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים על ידי הדירקטוריון: 31 במרס 2026.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)

31 בדצמבר		ביאור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות:			
296,221	309,142	12	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
10,251	20,001	14	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
78,731	-,-	14ב'	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה
32,154	19,004	7	התחייבויות בגין שירותי בניה
1,993	2,203		ספקים ונותני שירותים
13,830	23,692	11	מקדמות מלקוחות
25,413	28,387	10	זכאים ויתרות זכות
-,-	113,559	7ז'	זכאים בגין רכישת מקרקעין
535	837	15ד'	חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות
4,193	4,444	21	מס הכנסה לשלם
463,321	521,269		
התחייבויות לא שוטפות:			
324,250	370,104	13	הלוואות מתאגידיים בנקאיים ואחרים, בניכוי חלויות שוטפות
177,095	157,935	14	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
-,-	121,238	14ו'	אגרות חוב הניתנות להמרה
2,009	2,531	15ד'	התחייבויות בגין חכירות
29,253	19,622	21ג'	מסי הכנסה נדחים
532,607	671,430		
התקשרויות, ערבויות, שעבודים והתחייבויות תלויות			
15			
995,928	1,192,699		סך התחייבויות
הון:			
40,220	41,042	16	הון מניות
314,739	324,224		פרמיה על מניות
3,333	7,472		רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה
5,666	4,076		כתבי אופציה
3,501	4,260		קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
3,672	3,672		קרן הון בגין עסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה
2,174	2,784		קרן הערכה מחדש
113,934	69,168		עודפים
(28,274)	(28,274)		בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה
458,965	428,424		סך ההון
1,454,893	1,621,123		סך התחייבויות והון

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר			ביאור	
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח				
131,853	47,821	43,549	17	הכנסות
(86,377)	(40,029)	(38,104)	18	עלות ההכנסות
45,476	7,792	5,445		רווח גולמי
(664)	(2,101)	(2,648)		הוצאות מכירה ושיווק
(19,958)	(18,479)	(23,274)	19	הוצאות הנהלה וכלליות
27,867	23,087	(18,025)	8	שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
(434)	1,352	332		הכנסות (הוצאות) אחרות
52,287	11,651	(38,170)		רווח (הפסד) מפעולות
(16,573)	(28,919)	(21,820)	20	הוצאות מימון
660	2,623	1,580	20	הכנסות מימון
(15,913)	(26,296)	(20,240)		הוצאות מימון, נטו
36,374	(14,645)	(58,410)		רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
(1,313)	4,956	13,164	21ה'	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
35,061	(9,689)	(45,246)		רווח (הפסד) לשנה
ש"ח				
0.13	(0.03)	(0.13)	22	רווח (הפסד) בסיסי ומדלל למניה - בש"ח

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכולל

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
<u>35,061</u>	<u>(9,689)</u>	<u>(45,246)</u>
-	2,174	610
<u>1,311</u>	<u>(194)</u>	<u>759</u>
<u>1,311</u>	<u>1,980</u>	<u>1,369</u>
<u>36,372</u>	<u>(7,709)</u>	<u>(43,877)</u>

רווח (הפסד) לשנה

רווח (הפסד) כולל אחר:

סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד:

שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, נטו ממס

שערוך של נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר,

נטו ממס

רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס

סך רווח (הפסד) כולל לשנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון המניות הנפרע	פרמיה על המניות	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה	כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	קרן הערכה מחדש	עודפים	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	סך ההון
40,220	314,739	3,501	3,333	5,666	3,672	2,174	113,934	(28,274)	458,965
-	-	-	-	-	-	-	(45,246)	-	(45,246)
-	-	759	-	-	-	610	-	-	1,369
-	-	759	-	-	-	610	(45,246)	-	(43,877)
50	(50)	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	480	-	480
767	6,094	-	-	(1,590)	-	-	-	-	5,271
5	113	-	(5)	-	-	-	-	-	113
-	3,328	-	(3,328)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	7,472	-	-	-	-	-	7,472
41,042	324,224	4,260	7,472	4,076	3,672	2,784	69,168	(28,274)	428,424
יתרה ליום 1 בינואר 2025									
הפסד לשנה									
רווח (הפסד) כולל אחר									
סך הכל הפסד כולל לשנה									
מימוש יחידות מניה חסומות									
תשלום מבוסס מניות									
מימוש כתבי אופציות למניות רגילות - ראו ביאור 16									
המרת אגרות חוב להמרה (סדרה ג') למניות – ראו ביאור 14 ב'									
פירעון אגרות חוב להמרה (סדרה ג') – ראו ביאור 14 ב'									
הנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז') – ראו ביאור 14 ב'									
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025									
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 31 בדצמבר 2024									

יתרה ליום 1 בינואר 2025
הפסד לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר
סך הכל הפסד כולל לשנה
מימוש יחידות מניה חסומות
תשלום מבוסס מניות
מימוש כתבי אופציות למניות רגילות - ראו ביאור 16
המרת אגרות חוב להמרה (סדרה ג') למניות – ראו ביאור 14 ב'
פירעון אגרות חוב להמרה (סדרה ג') – ראו ביאור 14 ב'
הנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז') – ראו ביאור 14 ב'
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

יתרה ליום 1 בינואר 2024
הפסד לשנה
רווח (הפסד) כולל אחר
סך הכל הפסד כולל לשנה
הנפקת פרטית של מניות וכתבי אופציה - ראו ביאור 16 ג'
הנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות-ראו ביאור 16 ד'
מימוש יחידות מניה חסומות
תשלום מבוסס מניות
מימוש כתבי אופציות למניות רגילות - ראו ביאור 16 ג'
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

סך ההון	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	הון המניות הנפרע
אלפי ש"ח							
366,719	(28,274)	86,645	3,672	3,333	3,947	265,873	31,523
35,061	-	35,061	-	-	-	-	-
1,311	-	-	-	-	1,311	-	-
36,372	-	35,061	-	-	1,311	-	-
-	-	1,563	-	-	(1,563)	-	-
390	-	390	-	-	-	-	-
403,481	(28,274)	123,659	3,672	3,333	3,695	265,873	31,523

יתרה ליום 1 בינואר 2023

רווח לשנה

רווח כולל אחר

סך הכל רווח כולל לשנה

העברה של רווח מצטבר בגין גריעת מכשיר

הוני בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לעודפים

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
35,061	(9,689)	(45,246)
792	855	1,223
390	177	480
(27,867)	(23,087)	18,024
440	-	-
15,913	26,296	20,240
(10,332)	4,241	39,967
63,478	3,373	(13,808)
(7,451)	(13,372)	(18,206)
37,443	(10,089)	(38,507)
(26,131)	(11,157)	(9,257)
(9,905)	621	(9,088)
(36,793)	(61,098)	(34,633)
(11,593)	13,830	9,862
759	(4,462)	(14,159)
541	(3,065)	251
(11,268)	(18,372)	(15,193)
(920)	(103,792)	(142,738)
23,809	(109,240)	(148,017)
-	-	(23,027)
(389)	(294)	(522)
(1,914)	(5,676)	(9,298)
(58,515)	(14,759)	(8,047)
4,476	-	-
106	(8,380)	49,769
403	-	-
10,943	(941)	(6,940)
(100)	-	-
(44,990)	(30,050)	1,935
-	152,505	-
-	-	128,351
-	19,686	-
-	38,552	-
-	4,778	5,271
(540)	(551)	(1,092)
(52,445)	(223,509)	(90,136)
146,066	265,215	237,579
(98,450)	(47,844)	(178,804)
(5,369)	208,832	101,169
(26,550)	69,542	(44,913)
31,420	4,870	74,412
4,870	74,412	29,499

תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפות:
רווח (הפסד) לשנה

התאמות בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
פחת והפחתות
תשלום מבוסס מניות
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ירידת ערך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש
הוצאות מימון, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל
גידול בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש)
קיטון (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 בגין שירותי בניה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה:
תשלום מקדמה על חשבון השקעה בחברה כלולה
רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
השקעה ברכוש קבוע במודל הערכה מחדש
השקעה בנדל"ן להשקעה
תמורה ממכירת זכויות במקרקעין
שינוי בפקידונות בנאמנות
מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
הלוואות שניתנו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון:
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, נטו מהוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת פרטית של מניות וכתבי אופציה, נטו מהוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בדרך של הנפקת זכויות, נטו מהוצאות הנפקה
תמורה ממימוש אופציות
תשלומי קרן של התחייבות בגין חכירה
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לגמר השנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
 דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

לשנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
66,484	56,049	68,193
639	2,478	1,093
(55)	(3,221)	(745)
42,955	54,624	-,-
-,-	124	1,734
9,811	2,770	4,392
-,-	34,426	-,-
-,-	89,017	77,570

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים הנכללים במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מיסים על ההכנסה ששולמו

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

מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע במודל הערכה מחדש – ראו ביאור 9ב'
 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- ראו ביאור 14ד'
 מיון מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין- ראו ביאור 8ד'

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 – כללי:

א. התאגדות ופעילות החברה

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה ציבורית אשר 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 (להלן: "הבורסה"). החברה, באמצעות חברות הבנות שלה (להלן – "הקבוצה"), פועלת בתחום הנדל"ן בישראל.

ב. השפעת מלחמת חרבות ברזל ושינוי בשיעורי הריבית

החל מיום 7 באוקטובר 2023, ועד למועד פרסום הדוח מדינת ישראל במצב מלחמה במרבית התקופה, תחילה בעזה ובלבנון, וכעת מול איראן ולבנון במסגרת מבצע "שגת הארי" שהחל ביום 28 בפברואר 2026. עם פרוץ המלחמה וכן בתחילת שנת 2024 חלה האטה בקצב בניית הפרויקטים עקב מחסור בפועלים ובתשומות. במהלך שנת 2024 וכן בשנת 2025 פעילות הקבוצה באתרי הבניה חזרה לקצב בניה מלא ואתרי הבניה עובדים בדרך כלל כסדרם. לאורך כל תקופת הלחימה, הכלכלה הישראלית הציגה עוצמה בלתי רגילה, שיעור אבטלה נמוך, ירידה בשיעור האינפלציה וצמיחה כלכלית. נכון למועד הדוח טרם ניתן להעריך את השפעת מצב הלחימה הנוכחי על הכלכלה הישראלית בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט. יש לציין שמגמת הפחתת הריבית במשק שהחלה בשלהי שנת 2025 ונמשכה גם בשנת 2026 צפויה להקריין אף היא באופן חיובי על ענף הנדל"ן למגורים. הקבוצה ממשיכה לבחון מעת לעת את השפעות המצב הכלכלי והבטחוני על פעילותה העסקית. יחד עם זאת, ולאור חוסר הוודאות בקשר עם המצב הבטחוני, והשפעות גורמים אחרים, על הפעילות העסקית, אין באפשרותה של הקבוצה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות נוספות של המלחמה על תוצאותיה.

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. ציות לתקני IFRS® Accounting Standards והצגת הגילוי הנדרש לפי תקנות ניירות ערך

הדוחות הכספיים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, מצייתים לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות ((International Accounting Standards Board (IASB) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ב. בסיס ההצגה של הדוחות הכספיים

(1) עיקרי המדיניות החשבונאית, המתוארים בביאורים הספציפיים להלן, יושמו באופן עקבי ביחס לכל השנים המוצגות, אלא אם צוין אחרת.

(2) עריכת דוחות כספיים בהתאם לתקני IFRS Accounting Standards, דורשת שימוש באומדנים חשבונאיים מסוימים מהותיים. כמו כן, היא מחייבת את הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום מדיניותה החשבונאית של הקבוצה. בביאור 2' ניתן גילוי לתחומים בהם מעורבת מידה רבה של שיקול דעת או מורכבות, או תחומים בהם יש להנחות ולאומדנים השפעה מהותית על הדוחות הכספיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהותית מהאומדנים וההנחות ששימשו את הנהלת הקבוצה.

(3) פעילות הקבוצה כוללת בין היתר עסקאות רכישת קרקע ובניית יחידות דיור ומשרדים, עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית (בעיקר תמ"א 38/2) ועסקאות פינוי בינוי. להערכת הנהלת הקבוצה, תקופת המחזור התפעולי של סוגי הפעילויות לעיל עולה על שנה ויכול להימשך עד כ- 5 שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות גם פריטים המיועדים והצפויים להתממש במהלך המחזור התפעולי של פעילויות אלו אשר יכול להימשך עד כ- 5 שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

ג. תרגום יתרות ועסקאות במטבע חוץ

(א) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה הקבוצה (להלן – מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח שהוא מטבע הפעילות של הקבוצה. כל הערכים בדוחות הכספיים המאוחדים עוגלו לאלף הקרוב, אלא אם צוין אחרת.

(ב) עסקאות ויתרות:

עסקאות במטבע השונה ממטבע הפעילות (להלן – מטבע חוץ) מתורגמות למטבע הפעילות באמצעות שימוש בשערי החליפין שבתוקף למועדי העסקאות. הפרשי שער, הנובעים מיישוב עסקאות כאמור ומתרגום נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ לפי שערי החליפין לתום השנה, נזקפים לרווח או הפסד. הפרשי שער הנובעים מתרגום של נכסים לא כספיים שסווגו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (כגון השקעות במניות שמתוארות בביאור 5), מוכרים ברווח כולל אחר.

ד. אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים מהותיים

אומדנים ושיקולי דעת, נבחנים באופן מתמיד, ומבוססים על ניסיון העבר ועל גורמים נוספים, לרבות ציפיות ביחס לאירועים עתידיים, שנחשבות לסבירות, לאור הנסיבות הקיימות.

האומדנים המהותיים וההנחות ששימשו את הקבוצה, שבגינם ישנו סיכון משמעותי לביצוע התאמות מהותיות בערכם בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך שנת הדיווח הבאה, מפורטים להלן.

(א) הכרה בהכנסות - הכרה בהכנסות מביצוע פרויקטים לאורך זמן או בנקודת זמן

מפורט בביאור 2' בדבר יישום הוראות IFRS 15, הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוח האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת (בעת המסירה) על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה. הקבוצה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה תכיר בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא יתקיימו התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

כמו כן, הקבוצה נדרשת להפעיל אומדנים לגבי קיום מחויבות ביצוע לגבי חוזי מכירה עם לקוחות, ובכללן אומדן עלויות חזויות לצורך קביעת שיעור השלמה.

(ב) הערכת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

מידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבצעת על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים. השווי ההוגן מבוסס על המחירים בשוק פעיל המותאמים, במידת הצורך, בגין הבדלים במיקום או במצב הנכס. כאשר המידע אינו זמין, משתמשת החברה בשיטות הערכה חלופיות, כגון מחירים עדכניים בשווקים פחות פעילים.

(ג) הערכה מחדש של רכוש קבוע

הקבוצה מודדת מקרקעין בפיתוח המיועדים למלונאות המהווים רכוש קבוע במודל הערכה מחדש. הקבוצה מתקשרת עם מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי על מנת להעריך את השווי ההוגן לתאריך המאזן. הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בסוף תקופת הדיווח. מקרקעין בפיתוח המיועדים למלונאות מוערכים על בסיס גישת ההכנסה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

ה. מזומנים ושווי מזומנים

המזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים בקופה, פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר והשקעות אחרות לזמן קצר שנזילותן גבוהה ותקופת ההפקדה שלהן לא עולה על 3 חודשים.

ו. לקוחות

לקוחות מוכרים לראשונה לפי מחיר העסקה שלהם, כהגדרתו בתקן דיווח כספי בינלאומי 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" (להלן - IFRS 15), אם הלקוחות אינם כוללים מרכיב מימון משמעותי בהתאם ל- IFRS 15, ונמדדים לאחר מכן בעלות מופחתת על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפרשה להפסדי אשראי.

ז. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע נמדד לראשונה לפי עלות הרכישה. עלויות עוקבות נכללות בעת התהוותן בערכו של הנכס בספרים או מוכרות כנכס נפרד, בהתאם למקרה, רק כאשר צפוי שהטבות כלכליות עתידיות המיוחסות לפריט הרכוש הקבוע יזרמו אל הקבוצה, וכן העלות של הפריט ניתנת למדידה באופן מהימן. כאשר מוחלף חלק מפריט רכוש קבוע, ערכו נגרע מהספרים. כל שאר עלויות התיקונים ועבודות האחזקה נזקפות לדוח רווח או הפסד במהלך תקופת הדיווח בה נבעו.

בתקופות עוקבות, פריטי הרכוש הקבוע מוצגים בעלות ההיסטורית בניכוי פחת שנצבר והפסדים מירידת ערך שנצברו, למעט קבוצת רכוש קבוע אשר כוללת רכיבים בקרקעות אשר מיועדים להקמה של מלונות שלקבוצה תהיה מעורבת בניהולם ו/או חשיפה משמעותית להשתנות תזרימי המזומנים שיפיקו מפעילות בתי המלון. לגבי קבוצת רכוש קבוע זו בחרה הקבוצה ליישם את מודל ההערכה מחדש – דהיינו, נכסים אלה מוצגים בסכומיהם המשוערים, שהם שווים ההוגן במועד ההערכה מחדש, בניכוי פחת והפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן (אם היו).

הערכות מחדש מבוצעות באופן סדיר על מנת לוודא שהיתרה בדוחות הכספיים אינה שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי השווי ההוגן בסוף תקופת הדיווח.

עלייה בערך בספרים של נכס כתוצאה מהערכה מחדש תיזקף לרווח כולל אחר ותיצבר בהון במסגרת "קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע". עם זאת, העלייה תוכר ברווח או הפסד עד לסכום שבו היא תבטל ירידה בערך בספרים של אותו נכס כתוצאה מהערכה מחדש, שהוכרה קודם לכן ברווח או הפסד.

ירידה בערך בספרים של הנכס כתוצאה מהערכה מחדש, שתקזז עלייה קודמת בערך בספרים של אותו נכס תיזקף לרווח כולל אחר כנגד "קרן הערכה מחדש בגין רכוש קבוע". כל יתר ירידות הערך וכן פחת שוטף ייזקפו לרווח או הפסד.

קרקע אינה מופחתת. הפחת על נכסים אחרים מחושב לפי שיטת הקו הישר, כדי להפחית את עלותם או את ערכם המשוער לערך השייר שלהם על פני אומדן אורך החיים השימושיים שלהם. להלן שיעורי הפחת של קבוצות נכסי הרכוש הקבוע של הקבוצה:

15%-6%	ריהוט וציוד
10%	כלי רכב
33%-10%	שיפורים במושכר
33%	מחשבים

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה או אורך החיים השימושיים של השיפורים, לפי הקצר מבניהם.

ערכי השייר של הנכסים, אורך החיים השימושיים שלהם ושיטת הפחת נסקרים, ומעודכנים בהתאם לצורך, לפחות אחת לשנה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

ח. הכנסות

להלן סוגי ההכנסות העיקריים של הקבוצה ומידע לגבי אופן ההכרה בהכנסות:

(1) הכנסה מדמי שכירות ודמי ניהול

דמי שכירות מנדל"ן להשקעה ודמי הניהול המשמשים לתפעול השוטף של הנכסים, מוכרים בדוח רווח או הפסד לפי שיטת הקו הישר, על פני תקופת החכירה. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת החכירה.

(2) הכנסה ממכירת מלאי מקרקעין ודירות למגורים

הקבוצה הגיעה למסקנה כי בחוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטית בישראל, ובהסתמך על חוות דעת משפטיות שהתקבלו, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לאכוף את קיום החוזה. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד.

היבטים נוספים הקשורים להכרה בהכנסה בתחום הנדל"ן היזמי:

א) קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת נכס הנדל"ן ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת קביעת מחיר העסקה הקבוצה מביאה בחשבון את ההשפעות של תמורה משתנה הנובעת בעיקר מקיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה.

הקבוצה כוללת במחיר העסקה את הסכום של התמורה המשתנה, או חלקו, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן.

ב) קיומו של רכיב מימון משמעותי

בקביעת מחיר העסקה, הקבוצה מתאמת את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון של העברת הנכס הנדל"ני או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. הכנסות או הוצאות מימון בגין חוזים עם לקוחות הכוללים רכיב מימון משמעותי נכללות בסעיף הכנסות (הוצאות) מימון בדוח רווח או הפסד.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

ג) השיטה למדידת התקדמות הביצוע

הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע, מאחר שהקבוצה בדעה ששיטה זו מייצגת בצורה הנאותה ביותר את אופן העברת השליטה ללקוח. בהתאם לשיטה זו, שיעור ההתקדמות נקבע בהתבסס על אומדן סך העלויות הדרושות להשלמת מחויבות הביצוע. אומדן זה כולל את העלויות הישירות וכן עלויות עקיפות המתייחסות במישרין לקיום מחויבות הביצוע ומוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

ביישום שיטה המבוססת על תשומות, הקבוצה אינה כוללת את ההשפעות של תשומות כלשהן אשר אינן משקפות את ביצועי הקבוצה בהעברת השליטה על הסחורות או השירותים ללקוח. בהתאם לכך, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, עלויות כגון: עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי, אשר אינן תורמות להתקדמות בקיום מחויבות ביצוע, אינן נכללות במדידת שיעור ההתקדמות.

הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בגין כל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

(ד) הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע

במקרים בהם הקבוצה תתחיל לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("Catch up"), המשקפת את מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

(ה) אופן הקצאת העלויות למלאי מקרקעין ודירות למגורים

הקבוצה קובעת את העלות המיוחסת לכל חוזה מכר בנפרד, וזאת בהתאם לאמור להלן:

- עלויות קרקע (לרבות אגרות היטלים ומימון קרקע) - עלויות אלו ייוחסו לכל חוזה בהתאם לשווי של היחידה נשוא החוזה ביחס לשווי כלל הפרויקט.
- עלויות בנייה - בהתאם לשטח היחידה ועלות הבנייה למ"ר העולה מהסכמים של הקבוצה עם קבלני הביצוע שלה.

(ו) עלויות תוספתיות להשגת חוזה

עלויות תוספתיות להשגת חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. בהתאם לכך, עמלות המשולמות למשווקים ומתווכים בגין מכירת דירות מגורים מוכרות כנכס בעת חתימה על חוזה המכירה ומופחתות כהוצאות מכירה ושיווק בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה מהחוזה בגינו נוצרו במסגרת סעיף הוצאות מכירה ושיווק בדוח רווח או הפסד.

(ז) הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות) ומקדמות מלקוחות (התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות)

הכנסות לקבל הינן נכסים בגין חוזים עם לקוחות אשר מוכרים כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור נכס נדל"ן שהקבוצה העבירה ללקוח. מקדמות מלקוחות הינן התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות אשר מייצגות תמורה שקיבלה הקבוצה מהלקוח עוד בטרם העבירה נכס נדל"ן ללקוח.

(ח) הפרשה לבדק ולאחריות

הקבוצה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח בטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת. במסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים שונים, לרבות, בין היתר, האם מוקנית ללקוח האפשרות לרכוש את האחריות בנפרד, האם האחריות נדרשת על פי חוק, אורכה של תקופת האחריות וכן מהות הפעולות שהקבוצה התחייבה לבצע במסגרת תקופת האחריות.

הקבוצה קבעה בהתייחס למחויבות לבדק ולאחריות המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים בתקופת הבדק ובתקופת האחריות, כי המחויבות הנ"ל ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

לאור האמור מכירה הקבוצה בהפרשה בגין רכיבים אלה בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 37 "הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים" (IAS 37). בהסכמים בהם הקבלן המבצע נושא, כלפי הקבוצה, באחריות לתקן את הליקויים האמורים, מוכר נכס שיפוי, במקביל להכרה בהפרשה כאמור, אם ודאי למעשה שהשיפוי יתקבל. הסכום שמוכר בגין הנכס שיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

ט) הכרה בהכנסות מעסקאות קומבינציה

ראו ביאור 2ט' להלן.

ט. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין נמדד לפי העלות או שווי מימוש נטו, כנמוך מבניהם. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה ועלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ולמצבו הנוכחיים, לרבות עלויות אשראי (ראו ביאור 2'ח' להלן).

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה מסוג התחדשות עירונית בתמורה למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע המקוריים (מוכרי המקרקעין) מוכר במועד בו החברה משיגה שליטה על מלאי המקרקעין, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בנייה למוכרי המקרקעין ולהכרה בהתחייבות פיננסית לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות שישולמו למוכרי המקרקעין. מדידת מלאי המקרקעין נעשית בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי שכירות ועלויות נוספות שישולמו למוכרי המקרקעין, כל עוד מדידה זו לא מביאה לשווי בלתי סביר החורג משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות למתן שירותי בנייה מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה. כמו כן, בתקופות עוקבות, ההתחייבות למתן שירותי בנייה נגרעת כנגד הכנסה המוכרת על פני זמן ממתן שירותי הבנייה, לפי קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט.

בנוסף, בעסקאות כאמור מסוג התחדשות העירונית, מכירה הקבוצה גם בהתחייבות פיננסית לתשלום שכר הדירה למוכרי המקרקעין. התחייבות פיננסית זו מטופלת בתקופות עוקבות לפי שיטת העלות המופחתת.

עלויות שהצטברו בגין עסקאות קומבינציה מסוג ההתחדשות עירונית, הכוללות עלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום הפרויקטים הוכרו כנכסים לא שוטפים החל מהמועד שבו הקבוצה השיגה את אחוז החתימות המינימאלי הנדרש. עלויות אלה מוקצות בין הקמת הדירות החדשות לבין הענקת שירותי בנייה למוכרי המקרקעין.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים (נקרא גם "עסקת תמורות"), במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסור מזומן כתלות במחיר שבו ימכרו הדירות שיבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים.

בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים מידי תקופה לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות והשינוי נזקף לעלות המלאי.

י. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן המוחזק לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, אשר אינו משמש את הקבוצה בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות או לשם מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות. עלויות עסקה נכללות במדידה לראשונה זו. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

לאחר ההכרה לראשונה הקבוצה בחרה למדוד את הנדל"ן להשקעה שלה בהתאם למודל השווי הוגן – דהיינו, בשווי ההוגן, המייצג את ערכו בשוק בתום תקופת הדיווח, כנקבע על ידי מערכי שווי בלתי תלויים בעלי כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו והנהלת הקבוצה. השווי ההוגן של נכסים להשכרה נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות בעוד השווי ההוגן של קרקעות פנויות נאמד תוך שימוש בטכניקות ההשוואה. כאשר השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה לא ניתן למדידה באופן מהימן, השווי ההוגן של נדל"ן זה נמדד לפי השווי ההוגן של הקרקע בתוספת עלות בתקופת ההקמה עד למועד המוקדם מבין מועד סיום ההקמה והמועד בו ניתן למדוד את השווי ההוגן באופן מהימן. השינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מוכרים ברווח או הפסד לתקופה בה הם נבעו במסגרת סעיף "שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה".

הקבוצה מעבירה נכס נדל"ן לנדל"ן להשקעה או מנדל"ן להשקעה כאשר קיים שינוי בשימוש. שינוי בשימוש מתרחש כאשר הנדל"ן מקיים את ההגדרה של נדל"ן להשקעה או מפסיק לקיים אותה וקיימת ראייה לשינוי בשימוש.

בהעברה ממלאי לנדל"ן להשקעה, ההפרש בין הערך בספרים לבין השווי ההוגן במועד השינוי בשימוש הוכר ברווח או הפסד בסעיף שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה.

בהעברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע במודל הערכה מחדש, שווי ההוגן של הנדל"ן במועד השינוי בשימוש היווה את העלות הנחשבת שלו לצורך הטיפול החשבונאי בו כרכוש קבוע (ראו ביאור 2' לעיל).

יא. נכסים פיננסיים

(1) סיווג

הקבוצה סיווגה את נכסיה הפיננסיים לקטגוריות הבאות:

(א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

לקטגוריה זו סווגו נכסים פיננסיים המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו היא להחזיק נכסים פיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן התנאים החוזיים שלהם מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

הנכסים הפיננסיים בעלות מופחתת של הקבוצה כלולים בסעיפים: "חייבים ויתרות חובה", "מזומנים ושווי מזומנים", "מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי", "לקוחות" וכן "פיקדונות בנאמנות".

(ב) מכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

לקטגוריה זו סווגו מכשירים הוניים שאינם מוחזקים למסחר והקבוצה בחרה, במועד ההכרה לראשונה בהם, להכיר בשינויים בשווי ההוגן ברווח כולל אחר. בחירה כאמור אינה ניתנת לשינוי.

(2) הכרה ומדידה

רכישות ומכירות בדרך רגילה של נכסים פיננסיים, נרשמות בספרי הקבוצה במועד סליקת העסקה, שהינו המועד בו הנכס נמסר לקבוצה או נמסר על ידי הקבוצה.

להלן התייחסות לאופן המדידה של הנכסים הפיננסיים, בהתאם לקטגוריה שאלה סווגו:

(א) נכסים פיננסיים בעלות מופחתת

למעט לקוחות, נכסים פיננסיים בעלות מופחתת מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, ובתקופות עוקבות נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית, בניכוי הפרשה להפסדי אשראי.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

(ב) מכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

מכשירים הוניים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרים לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה, ובתקופות עוקבות נמדדים בשווי הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן מוכרים ברווח כולל אחר ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד.

3) ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה בהפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי חזויים על נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ועל יתרת הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות הנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15).

הקבוצה בוחנת בכל תאריך דוח על המצב הכספי האם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי של הנכס הפיננסי ממועד ההכרה בו לראשונה, על בסיס אינדיבידואלי או על בסיס קבוצתי. לשם כך, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה, תוך הבאה בחשבון של כל מידע סביר וניתן לביסוס, כולל מידע צופה פני עתיד.

עבור נכסים פיננסיים שבהם חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר. אחרת, ההפרשה להפסד תימדד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות ועבור יתרת הכנסות לקבל (נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15).

4) גריעת נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נגרעים כאשר הזכויות לקבלת תזרימי מזומנים מהם פקעו.

בעת גריעת מכשיר הוני בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, מסווגת הקבוצה את הסכום המצטבר שנצבר בקרן הון בגין שערור המכשיר לשווי הוגן מקרנות הון ליתרת העודפים.

5) קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכומים נטו מוצגים בדוח על המצב הכספי כאשר, ורק כאשר, קיימת זכות משפטית מיידי (שאינה מותנית בהתקיימות אירוע עתידי) לקזז את הסכומים שהוכרו, הניתנת לאכיפה משפטית בכל הנסיבות הבאות: במהלך העסקים הרגיל, במקרה של כשל אשראי ובמקרה של חדלות פירעון או פשיטת רגל של הישות ושל כל הצדדים שכנגד, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו-זמנית.

יב. הלוואות ואגרות חוב שהונפקו

הלוואות הקבוצה כוללות הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו ללא מרכיב המרה. הלוואות מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בניכוי עלויות עסקה. בתקופות עוקבות הלוואות נמדדות בעלות מופחתת. כל הפרש בין התמורה (בניכוי עלויות עסקה) לבין ערך הפדיון מוכר בדוח רווח או הפסד על פני תקופת ההלוואה, בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עמלות המשלומות בגין קבלת מסגרת הלוואה מוכרות כעלויות עסקה המיוחסות להלוואה הרלוונטית, וזאת במידה שצפוי (probable) כי חלק או כל מסגרת ההלוואה תנוצל. במקרה כזה, ההכרה בעמלה נדחית עד לביצוע משיכת הכספים בפועל במסגרת ההלוואה. במידה שאין ראייה לכך שצפוי שחלק או כל מסגרת ההלוואה תנוצל, העמלה מהוונת כתשלום מראש

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

בגין שירותי מימון, ומופחתת על-פני תקופת מסגרת ההלוואה המתייחסת. הלוואה מסולקת ונגרעת מהדוח על המצב הכספי כאשר המחויבות שהוגדרה באותה הלוואה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

יב. מכשירים פיננסיים מורכבים

אגרות החוב שהונפקו על ידי הקבוצה כוללות אגרות חוב אשר טופלו כמכשירים פיננסיים מורכבים. מדובר באגרות חוב לא צמודות הנקובות במטבע הפעילות של הקבוצה והניתנות להמרה למספר קבוע של מניות רגילות של החברה לפי בחירת המחזיק, ולפיכך אופציית ההמרה מהווה רכיב הוני.

רכיב ההתחייבות של אגרות החוב כאמור הוכר לראשונה לפי שווי הוגן של התחייבות דומה, אשר אינה כוללת אופציית המרה. הרכיב ההוני הוכר לראשונה על ידי חיסור השווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית מהשווי ההוגן של אגרות החוב בכללותן. עלויות עסקה ישירות הוקצו לרכיב ההתחייבות ולרכיב ההמרה ההוני לפי פרופורציית הערך הראשוני בו הם הוכרו.

לאחר ההכרה הראשונית, רכיב ההתחייבות של אגרות החוב כאמור נמדד בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. רכיב ההמרה ההוני אינו נמדד מחדש בתקופות עוקבות.

יג. מניות באוצר

עלות הרכישה של מניות החברה המוחזקות על ידיה או על ידי אחת מחברות הקבוצה (מניות באוצר), לרבות עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישת המניות, מופחתת מההון המיוחס לבעלי מניות החברה.

יד. הפרשות

הקבוצה מכירה בהפרשות בדוחות הכספיים המאוחדים כאשר קיימת לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת כתוצאה מאירועים בעבר; צפוי שיידרש תזרים שלילי של משאבים לצורך סילוק המחויבות; וכן ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות. הסכום המוכר כהפרשה הינו האומדן הטוב ביותר של הוצאה הנדרשת לסילוק המחויבות הקיימת בסוף תקופת הדיווח.

להלן ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים:

- (1) הפרשה בגין תביעות משפטיות - למידע נוסף ראו ביאור 10(1) להלן.
- (2) הפרשה לבדק ואחריות - למידע נוסף ראו ביאור 2(ח') וביאור 10 להלן.

טו. מיסים שוטפים ונדחים

הוצאות המס לשנים המדווחות כוללות מיסים שוטפים ומיסים נדחים. המיסים מוכרים בדוח רווח או הפסד, למעט מיסים הקשורים בפריטים שנזקפו לרווח כולל אחר או ישירות להון, אשר מוכרים גם הם ברווח כולל אחר או בהון, בהתאמה.

הסכום שנזקף כמיסים שוטפים מחושב על בסיס חוקי המס שנחקקו, או שחקיקתם הושלמה למעשה לתאריך הדוח על המצב הכספי. הנהלת הקבוצה בוחנת מדי תקופה את היבטי המס החלים על הכנסתה החייבת לצורכי מס, בהתאם לדיני המס הרלוונטיים, ויוצרת הפרשות בהתאם לסכומים הצפויים להיות משולמים לרשויות המס. מיסים שוטפים כוללים גם התאמות הנדרשות ביחס למיסים שוטפים בגין שנים קודמות.

הקבוצה מכירה במיסים נדחים, על בסיס שיטת ההתחייבות, בגין הפרשים זמניים בין הסכומים של הנכסים וההתחייבויות, הכלולים בדוחות הכספיים, לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס. סכום המיסים הנדחים נקבע בהתאם לשיעורי המס (וחוקי המס) שנחקקו או שחקיקתם הושלמה למעשה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי וצפויים לחול כאשר נכסי המיסים הנדחים ימומשו או כשהתחייבויות המיסים הנדחים יושבו.

ההכרה בנכסי מיסים נדחים נעשית בגין הפרשים זמניים הניתנים לניכוי לצורכי מס ובגין הפסדים מועברים לצורכי מס, בגבולות סכום ההפרשים, שצפוי כי ניתן יהיה לנצלם בעתיד כנגד הכנסות חייבות במס.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

הקבוצה זוקפת התחייבויות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים החייבים במס המיוחסים להשקעות בחברות בנות, למעט במקרים בהם עיתוי היפוך הפרשים הזמניים נשלט על ידי הקבוצה וצפוי שלא יחול היפוך הפרשים הזמניים בעתיד הנראה לעין.

נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מקוזזים אם ורק אם:

- א. קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מיסים שוטפים כנגד התחייבויות מיסים שוטפים; וכן
- ב. נכסי המיסים הנדחים והתחייבויות המיסים הנדחים מתייחסים למיסים על הכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס על אותה ישות חייבת או על ישויות שונות החייבות במס אשר מתכוונות לסלק את היתרות על בסיס נטו.

טז. הטבות עובד

הטבות העובד הקיימות בקבוצה כוללות:

(1) התחייבות לפיצויי פרישה/לפנסיה

הקבוצה מפעילה מספר תוכניות פנסיה. התוכניות ממומנות באמצעות תשלומים, המועברים לחברות ביטוח או לקרנות פנסיה המנוהלות בנאמנות. בהתאם לתנאיהן, עיקר תוכניות הפנסיה האמורות עונות להגדרת תוכנית הפקדה מוגדרת בתקן חשבונאות בינלאומי 19 "הטבות עובד" (IAS 19), ומקצתן עונות להגדרת תוכניות הטבה מוגדרת.

התחייבות הקבוצה לגבי העובדים שהינם במסגרת תוכנית הפקדה מוגדרת הינה לבצע הפקדות קבועות לישות נפרדת ובלתי תלויה, כאשר לקבוצה אין כל מחויבות משפטית או משתמעת לבצע הפקדות נוספות, במצב שבו לא יהיה די בנכסי הקרן כדי לשלם לכל העובדים את ההטבות בגין שירותי העבודה בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

ההפקדות מוכרות כהוצאות בגין הטבות עובד במקביל לקבלת השירות מהעובדים שבגין הם זכאים להפקדה. הפקדות מראש מוכרות כנכס, במידה שהקבוצה זכאית להחזר במזומן או להפחתה בתשלומים העתידיים.

(2) דמי חופשה והבראה

במסגרת החוק, זכאי כל עובד לימי חופשה ודמי הבראה, כאשר שניהם מחושבים על בסיס שנתי. הזכאות מתבססת על משך תקופת ההעסקה. הקבוצה זוקפת התחייבות והוצאה בגין דמי חופשה והבראה, בהתבסס על ההטבה שנצברה עבור כל עובד.

ככל שהקבוצה צופה שההטבה בגין דמי החופשה תסולק במלואה במהלך 12 החודשים לאחר תום תקופת הדיווח שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים, ההתחייבות בגין הטבה זו נמדדת לפי הסכום הנוסף שהקבוצה חוזה לשלם בגין הזכאות הלא מנוצלת שנצברה בסוף תקופת הדיווח.

(3) פיצויי פיטורין

פיצויי פיטורין משולמים כאשר העובד מפוטר על ידי הקבוצה לפני מועד הפרישה הרגיל, או כאשר עובד הסכים לפרישה מרצון בתמורה להטבות אלה. הקבוצה מכירה בהתחייבות לפיצויי פיטורין במועד המוקדם מבין המועדים הבאים:

- כאשר הקבוצה אינה יכולה עוד לבטל את ההצעה של אותן הטבות; וכן
- כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני שבתחולת תקן חשבונאות בינלאומי 37 "הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים" (IAS 37), אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין.

כאשר הטבות בגין פיטורין עומדות לתשלום לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי הן מהוות לערך הנוכחי.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

יז. תשלום מבוסס מניות

הקבוצה מפעילה תוכנית לתשלום מבוסס מניות, המסולק במכשירים הוניים של החברה מסוג יחידות מניה חסומות (RSU). עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל בלאק אנד שולס. עלות העסקאות כאמור מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון בסעיף העודפים, על פני תקופת ההבשלה.

יח. עלויות אשראי

עלויות בגין אשראי ספציפי וכללי הניתנות לייחוס במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר (נכס שנדרש פרק זמן מהותי כדי להכין אותו לשימוש המיועד שלו או למכירתו) מהוונות כחלק מעלות הנכס, במהלך התקופה החל מהמועד בו מתקיימים לראשונה כל התנאים הבאים: (א) מתהוות לקבוצה יציאות בגין הנכס; (ב) מתהוות לקבוצה עלויות אשראי; וכן (ג) הקבוצה מבצעת פעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס לשימוש המיועד או למכירתו. היוון עלויות האשראי כאמור מופסק כאשר, באופן מהותי, הושלמו כל הפעילויות הנדרשות לשם הכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד קבלת היתר בנייה, שהוא המועד שבו הנכס כשיר למכירה.

עלויות האשראי שניתן לייחסן במישרין לרכישה, להקמה או לייצור של נכס כשיר הן אותן עלויות אשראי אשר היו נמנעות אילו היציאה בגין הנכס הכשיר לא הייתה מבוצעת.

הכנסות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי טרם ששימש להשקעה בנכסים כשירים מופחתות מעלויות האשראי הניתנות להיוון. עלויות אשראי שאינן ראויות להיוון נזקפות כהוצאה ברווח או הפסד בתקופה בה התהוו.

יט. רווח בסיסי ומדולל למניה

הרווח או ההפסד הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה, לאחר התאמה בגין מניות באוצר.

הרווח או ההפסד המדולל למניה נקבע על ידי התאמת הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, והתאמת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור, לאחר התאמה בגין מניות באוצר, ובגין ההשפעות של כל המניות הרגילות הפוטנציאליות המדללות.

המניות הרגילות הפוטנציאליות מובאות בחשבון כאמור רק כאשר השפעתן הינה מדללת (מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה).

כ. חכירות

הקבוצה חוכרת בניין אשר הסכם החכירה בגינו הינו לתקופה של כ-6 שנים וכולל אופציות הארכה. כמו כן, הקבוצה חוכרת כלי רכב אשר הסכם החכירה בגינו הינו לתקופה של כ-3 שנים. במועד ההכרה לראשונה, מכירה הקבוצה בהתחייבות בגין חכירה בגובה הערך הנוכחי של תשלומי החכירה העתידיים, אשר כוללים, בין היתר, תשלומים שישולמו בתקופה אשר מכוסה על ידי אופציות הארכה אשר וודאי באופן סביר שתמומשנה.

במקביל, מכירה הקבוצה בנכס זכות שימוש בגובה ההתחייבות בגין חכירה, מותאם בגין תשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו בניכוי תמריצי חכירה כלשהם שהתקבלו, ובתוספת עלויות ישירות ראשוניות כלשהן שהתהוו לקבוצה.

כאשר שיעור הריבית הגלום בחכירה אינו ניתן לקביעה בנקל, נעשה ככלל שימוש בשיעור הריבית התוספתי של חברת הקבוצה שחוכרת את הנכס. שיעור ריבית זה הינו השיעור אותו החוכרת הייתה נדרשת לשלם על מנת ללוות לתקופה דומה ועם בטוחה דומה את הסכומים הדרושים על מנת להשיג נכס בערך דומה לנכס זכות שימוש בסביבה כלכלית דומה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים (המשך):

הקבוצה מעריכה מחדש את תקופת החכירה בעת התרחשות אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות, אשר נמצא בשליטת הקבוצה, ואשר משפיע על ההחלטה אם ודאי באופן סביר שהקבוצה תממש אופציה שלא נכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה, או לא תממש אופציה שנכללה קודם לכן בקביעת תקופת החכירה.

לאחר מועד תחילת החכירה, מודדת הקבוצה את נכס זכות השימוש בעלות, בניכוי פחת שנצבר. הפחת על נכס זכות השימוש מחושב לפי שיטת הקו הישר, על פני אומדן אורך החיים השימושיים של הנכס המוחזק או תקופת החכירה, לפי הקצר מבניהם.

ריבית על ההתחייבות בחכירה מוכרת ברווח או הפסד בכל תקופה במהלך תקופת החכירה, בסכום שמיצר שיעור ריבית תקופתי קבוע על היתרה הנותרת של ההתחייבות בגין החכירה.

ביאור 3 - תקן דיווח כספי בינלאומי חשבונאי חדש ויישום עמדת סגל חשבונאית של רשות ניירות ערך:

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 שישומו 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").

הקבוצה מיישמת את עמדת הסגל החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025. ליישום לראשונה של עמדת הסגל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה, למעט תוספת גילוי לגבי פיצול עלות ההכנסות בין עלויות המיוחסות למכירת דירות חדשות שהקבוצה בונה (עלויות המיוחסות לדירות יזם) לבין עלויות המיוחסות להענקת שירותי בניה לבעלי הקרקע. ראו ביאור 18.

תקני IFRS Accounting Standards חדשים ותיקונים לתקני IFRS Accounting Standards 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 תקני IFRS Accounting Standards נוספים. IFRS 18 נועד לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשקיעים באמצעות דוחותיהן הכספיים, ובפרט להגביר את השקיפות וההשוואתיות בין ישויות, תוך התמקדות במידע על ביצועים כספיים בדוח רווח או הפסד. כמו כן, IFRS 18 מלווה בתיקונים לתקני IFRS Accounting Standards 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).

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - תקן דיווח כספי בינלאומי חשבונאי חדש ויישום עמדת סגל חשבונאית של רשות ניירות ערך (המשך):

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 ישויות 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 הישות 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 הקבוצה, לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027, בדרך של יישום למפרע. הקבוצה בוחנת את ההשפעה של יישום IFRS 18 על הדוחות הכספיים המאוחדים שלה אך בשלב זה השפעת האימוץ לראשונה עדיין אינה ניתנת לאמידה באופן סביר.

ביאור 4 – מזומנים ושווי מזומנים:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
71,814	4,672
2,598	24,827
74,412	29,499

מזומנים בבנק ובקופה
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים

ערכם בספרים של המזומנים ושווי המזומנים מהווה קירוב סביר לשווים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

ביאור 5 – נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, הנכסים הפיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מורכבים מהשקעה במניות בלבד. השווי ההוגן של המניות מבוסס על מחיר המניה בשוק פעיל.

ביאור 6 – לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה:

א. לקוחות והכנסות לקבל:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,240	4,313
842	-
-	11,654
6	265
2,088	16,231

פרויקט גליפולי, ראו ביאור ג'
פרויקט הכפר הלבן, ראו ביאור 17(1)
פרויקט טור מלכא, ראו ביאור 17'
פרויקט ראול וולנברג

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 6 – לקוחות והכנסות לקבל, חייבים ויתרות חובה (המשך):

ב. חייבים ויתרות חובה:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
2,765	2,707
1,192	3,334
2,408	2,272
264	259
4,106	4,688
1,443	2,236
12,178	15,496

מוסדות
עלויות תוספתיות להשגת חוזה
מקדמות לספקים
חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה, ראו ביאור 8א'
חייבים בגין בדק ואחריות
אחרים

ביאור 7 – מלאי מקרקעין:

הרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
293,179	442,053
293,179	442,053
442,254	546,032
442,254	546,032
735,433	988,085

נכסים שוטפים:
מלאי מקרקעין לבניה (א', ג', ו', ז')
סך נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים:
מלאי מקרקעין לבניה (ב', ד', ה')
סך נכסים לא שוטפים

א. פרויקט גת רימון

ביום 30 במרס 2017 התקשרה חברה בת ווי בוקס גת רימון בע"מ (להלן: "גת רימון"), בבעלות ובשליטה מלאה של הקבוצה, עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לקבוצה או לבעל השליטה בה ("המוכרים"), בהסכם לרכישת מלוא זכויות המוכרים (לרבות זכויות הבעלות) בנכס מקרקעין בשטח של כ-2,800 מ"ר ברחוב דרך יפו וברחוב גת רימון, בתל אביב ("המקרקעין"). בתמורה לסך של כ-160 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה").

ביום 27 במאי 2018 הושלמה רכישת המקרקעין כנגד תשלום יתרת התמורה על סך 88,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין ("יתרת התמורה"). כנגד תשלום יתרת התמורה הועמדה לגת רימון הלוואה על ידי תאגיד בנקאי.
במועד הרכישה הקבוצה סיווגה בדוח על המצב הכספי את עלות הקרקע לרבות עלויות נלוות לסעיף מלאי מקרקעין ולסעיף נדל"ן להשקעה.

ביום 25 בינואר 2022, התקשרה חברת גת רימון עם חברת מלונות פתאל בע"מ ("פתאל" ולהלן יחד עם המוכרת: "הצדדים") בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט. במסגרת העסקה, התקשרו הצדדים בהסכם מכר מותנה ("הסכם המכר"), לפיו חברת גת רימון תמכור לפתאל מחצית מזכויותיה (במושע): (א) במלון (בנוי ברמת מעטפת) שיוקם על גבי המקרקעין בשטח צפוי של כ-12,000 מ"ר (ברוטו); ו-(ב) בשטחי מסחר בהיקף של כ-90 מ"ר (ברוטו) וחניות ("הממכר"). התמורה המוערכת במועד חתימת הסכם המכר הינה בסך של כ-80 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ כדין.

כמו כן, בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, שעניינו הסדרת תפעול וניהול המלון ושטחי המסחר על-ידי הרוכשת כחברת הניהול ("הסכם הניהול") וכן בהסכם שיתוף, בין היתר, לשם הסדרת ענייני המלון והפעולות הנדרשות לצורך ניהולו, תפעולו ומימונו ("הסכם השיתוף"). יובהר, כי בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנחתם בין הצדדים ביום 14 בפברואר 2022, לכל אחד מהצדדים תיוחס מחצית מהזכויות ומהחובות בקשר עם המלון ובכלל זה בתקבולים ובהוצאות (לרבות היטלי השבחה, ככל שיוטלו), למעט כמפורט בהסכם.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 – מלאי מקרקעין (המשך):

ביום 24 בפברואר 2022, התקבלה בידי חברת גת רימון החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה של מחוז תל אביב ("הוועדה"), לפיה החליטה הוועדה להפקיד למתן התנגדויות את תכנית בניין עיר (תב"ע) שהגישה גת רימון, בכפוף להשלמת התנאים שפורטו בהחלטת הוועדה.

ביום 29 במרס, 2022, אישר דירקטוריון הקבוצה שינוי ייעוד של כ-1,200 מ"ר בפרויקט גת רימון עקב החלטת העירייה לייעד חלק מהמגורים בפרויקט כדיור בר השגה לתקופת זמן של 20 שנה. כתוצאה מכך, באותו מועד סיווג הקבוצה סך של כ-22,188 אלפי ש"ח ממלאי לנדל"ן להשקעה והכירה בשערך של 1.5 מיליון ש"ח כתוצאה משינוי הייעוד בסעיף שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בדוח רווח או הפסד.

ביום 28 בפברואר 2023 התקבלה בידי חברת גת רימון החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה של מחוז תל אביב לאשר תכנית בניין העיר למתן תוקף (לאחר הפקדה להתנגדויות מיום 24 בפברואר, 2022) בקשר עם פרויקט גת רימון.

היקף זכויות הבנייה המוערך ביחס למקרקעין הינו כ-33 אלפי מ"ר, מתוכן, כ-75% (כ-24 אלפי מ"ר) מיועדות למשרדים, מלונאות ומסחר וכ-25% (כ-8 אלפי מ"ר ברוטו) מיועדות למגורים, כך שחברת גת רימון תהא רשאית לבנות 77 יחידות דיור (מתוכן כ-16 יח"ד לדיור בר-השגה).

ביום 3 בדצמבר 2024 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב למתן היתר בניה להקמתו של פרויקט גת רימון, בכפוף לעמידה בתנאים מקובלים שנקבעו בהחלטה ובהתאם לתב"ע הקיימת בקשר עם הפרויקט. למידע נוסף בדבר המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדת תכנית בניין עיר, במסגרתה נקבע בין היתר כי יתווספו זכויות בניה לפרויקט ראו ביאור 7ד' להלן.

כמו כן, ביום 26 בדצמבר 2024 התקשרה גת רימון בהסכם ליווי לפרויקט לפיו, נדרשת החברה למכור כ-30% מרכיב המשרדים בפרויקט ולכן, סיווג החברה בדוחותיה הכספיים את חלק המשרדים שיועד למכירה מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין בסך של כ-27,600 אלפי ש"ח.

לאור התקיימות התנאים המתלים בשנת 2024, לכניסתם לתוקף של הסכם המכר והסכם הניהול המפורטים לעיל, שנחתמו בגין גת רימון לפתאל, סיווג הקבוצה לסעיף המלאי את כל (100%) הזכויות המיועדות למסחר בפרויקט וכן מחצית (50%) מהזכויות המיועדות למלונאות בפרויקט בסך של כ-61,416 אלפי ש"ח, חלף סיווגם כנדל"ן להשקעה.

ביום 30 ביוני 2025 התקשרה גת רימון עם צד שלישי שאינו קשור לקבוצה, בהסכם למכירת כ-1,900 מ"ר 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.

נכון למועד פרסום דוח זה, הושלמו עבודות החפירה, הדיפון והביסוס בפרויקט והקבוצה לקראת עבודות השלד והמרתפים. כמו כן, בד בבד עם ביצוע הפרויקט, החלה הקבוצה במכירת יחידות דיור בפרויקט ובקידום קבלת היתר בניה כללי. נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 22 יחידות דיור בפרויקט.

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 גם ביאור 7ד'.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, יתרת שווי מלאי המקרקעין בפרויקט גת רימון הינה 246,833 אלפי ש"ח ו-224,289 אלפי ש"ח, בהתאמה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 – מלאי מקרקעין (המשך):

ב. פרויקט הבית הסקוטי

ביום 28 בדצמבר 2016 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לקבוצה או לבעל השליטה בה ("המוכר"), לקבלת אופציה לרכישת 77.5% מהזכויות בנכס מקרקעין בשטח של כ- 4,400 מ"ר ביפו (להלן: "הנכס" ו-"האופציה").

האופציה הקנתה לחברה את הזכות לרכוש את הנכס במהלך תקופת האופציה בתמורה לסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח. כמו כן, תשלום היטלי השבחה בגין הזכויות הקיימות, המוערכים בכ- 650 אלפי ש"ח יחולו על החברה ולא על המוכר. בנוסף, תספק החברה שירותי בנייה בגין יחידות המוכר בפרויקט אשר יהוו שיעור של 22.5% משווי כלל יחידות הפרויקט.

ביום 9 באוקטובר 2018 התקשרה החברה בהסכם המכר בהתאם לתנאים המסחריים של האופציה כאמור לעיל.

בשלב זה, בכוונת החברה לייעד את המבנים הקיימים במגרש להשכרה ותפעול בית מלון ואילו את הזכויות הנוספות שלא מנוצלות, ליזמות לרבות 22.5% מהזכויות המגיעות למוכר.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 שווי מלאי המקרקעין בגין פרויקט הבית הסקוטי הינו בסך של כ-37,339 ו-34,880 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. פרויקט לוחמי גליפולי

ביום 30 ביולי 2015 התקשרה חברה הבת ווי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ (להלן: "לוחמי גליפולי"), בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה, בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"). ההסכם הינו בין חברת לוחמי גליפולי לבין הבעלים של בניין ברחוב לוחמי גליפולי 19, תל אביב, הידוע גם כגוש 6134 חלקה 583 (הבניין בן 4 קומות הכולל 16 דירות) ("הבניין הישן"). על-פי ההסכם, חברת לוחמי גליפולי הרסה את הבניין הישן והקימה בניין חדש הכולל 43 דירות, מתוכן 16 דירות ייוחדו לבעלי הדירות והזכויות בבניין הישן ויתר הדירות ייוחדו לחברת לוחמי גליפולי.

נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה מסרה את כלל הדירות המכורות לרוכשים והדירות החדשות לבעלי הקרקע. כמו כן, נכון למועד פרסום דוח נמכרו 25 יחידות דיור בפרויקט.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, יתרת מלאי המקרקעין בגין פרויקט לוחמי גליפולי הינה כ- 9,155 אלפי ש"ח וכ-15,082 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ד. פרויקט בית רומנו

ביום 3 במרס 2022 התקשרה חברת גת רימון בהסכם עם צד שלישי אשר אינו קשור לקבוצה או לבעל השליטה בה לרכישת נכס מקרקעין בתל אביב בשטח של כ-3,000 מ"ר, על גביהם בנוי מבנה הכולל זכויות בניה בשטח של כ-12,000 מ"ר, זאת בתמורה לסך של כ-371 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה.

במהלך שנת 2022 חברת גת רימון השלימה את הרכישה במלואה. הקבוצה סיווגה את הפרויקט למלאי למעט קומת המסחר שסווגה לנדל"ן להשקעה.

ביום 9 באוגוסט 2023 ניתנה המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדת תכנית בניין עיר, וביום 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:

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 – מלאי מקרקעין (המשך):

- (1) בית רומנו: הנכס יועבר לבעלות עיריית תל אביב וירוכזו 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 לדירור בר השגה, ויפחתו 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.
- (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 67 יחידות דיור, מתוכן 30 יחידות דיור המיועדות לדירור בר השגה).
- יובהר, כי החלטת הוועדה המחוזית להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, כפופה לתיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הוועדה (ללא הבדלים מהותיים ממסמכי התוכנית שהוגשו לוועדה), וזאת בתוך שבעה חודשים ממועד החלטת הוועדה המחוזית. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקיים התנאי המצוין לעיל.
- בעקבות ההחלטה בוועדה המחוזית, הקבוצה סיווגה את מרכיב הנדל"ן להשקעה בסך 77,570 אלפי ש"ח למלאי.
- נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, יתרת מלאי המקרקעין בפרויקט בית רומנו הינה כ- 504,798 אלפי ש"ח וכ- 403,281 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ה. פרויקט בית ברין

- ביום 1 ביוני 2021 התקשרה חברת גת רימון עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לקבוצה או לבעל השליטה בה (להלן: "המוכרים"), בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית של המוכרים בנכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר בדרום תל אביב, על גביו בנוי מבנה לשימור מחמיר בשטח של כ-500 מ"ר וכ-14% מהזכויות במגרש הסמוך לפרויקט גת רימון המשלבות מגורים ותעסוקה בהתאם לתכנית מתאר תא/5000, בתמורה לסך של 28.5 מיליון בתוספת מע"מ. בנוסף, גת רימון תישא בעלויות היטלי השבחה.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2022, גת רימון שילמה את מלוא התמורה. החלק בנכס אשר מיועד למגורים מוצג כמלאי מקרקעין ואילו החלק המיועד להשכרה מוצג כנדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה.
- לפרטים אודות המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדת תכנית בניין עיר ואישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, במסגרתה עשויות להתווסף זכויות בניה לפרויקט, ראו גם ביאור 7'ד' לעיל.
- נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, יתרת מלאי המקרקעין הינה כ-3,894 אלפי ש"ח וכ-4,093 אלפי ש"ח, בהתאמה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 – מלאי מקרקעין (המשך):

1. פרויקט טור מלכא

ביום 19 בפברואר 2015 התקשרה חברת טור מלכא בע"מ (להלן: "טור מלכא"), חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה, בהסכם מותנה בהתאם להוראות תמ"א 38/2.

חברת טור מלכא התקשרה עם הבעלים המחזיקים בזכויות הבעלות במבנה בן 4 קומות הכולל 24 יחידות דיור בשטח כולל של כ-1,260 מ"ר, הממוקם על קרקע בשטח של כ-1,600 מ"ר בדרום תל אביב (להלן: "הבניין הישן").

במסגרת ההסכם, הרסה חברת טור מלכא את הבניין הישן ומקימה על הקרקע בניין מגורים חדש אשר יכלול 59 יחידות דיור, מקומות חניה ומחסנים, כאשר כל אחד מבעלי יחידות הדיור בבניין הישן יקבל, חלף יחידת הדיור בבניין הישן, יחידת דיור, חניה, ובמידת האפשר גם מחסן. יתר 35 יחידות הדיור והחניות בפרויקט תיועדנה ותיאחדנה לחברת טור מלכא.

ביום 28 בפברואר 2024 התקשרה חברת טור מלכא עם גורם מממן בהסכם ליווי לביצוע הפרויקט וביום 10 במרץ 2024 התקבל היתר בנייה לביצוע הפרויקט. כמו כן, הפרויקט נמצא בשלבי ביצוע ושיווק מתקדמים, ונכון למועד פרסום דוח זה, נמכרו 13 יחידות דיור בפרויקט.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 יתרת מלאי המקרקעין הינה כ-60,596 אלפי ש"ח ו-53,808 אלפי ש"ח, בהתאמה.

2. אשדוד על הים

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

בכוונת החברה להקים על גבי המקרקעין מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט"). 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 (להלן: "התנאי המתלה"). התנאי המתלה התקיים בהתאם להוראות ההסכם.

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.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת מלאי המקרקעין הינה כ-125,470 אלפי ש"ח.

א. ראוול וולנברג

ביום 3 באוקטובר 2017 התקשרה חברת וולנברג טוורס בע"מ (להלן – "וולנברג"), בבעלות ובשליטה מלאה של הקבוצה, עם חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וצד שלישי נוסף, (ביחד ולחוד: "הרוכשת"), בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה של וולנברג במקרקעין, בתמורה לסך של 27,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ("הסכם המכר"). כמו כן, הרוכשת שילמה לוולנברג תוספת תשלום המותנה בקבלת תוספת זכויות בנכס אשר ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של 11,124 אלפי ש"ח. בד בבד עם חתימת הסכם המכר, התקשרו וולנברג והרוכשת בהסכם שיתוף פעולה בקשר עם הקמתו של נכס מניב המיועד להשכרה על גבי המקרקעין. לצורך כך הקימו הצדדים שותפות עסקה משותפת ראוול וולנברג (להלן – "עסקה משותפת").

נכס המקרקעין של וולנברג מהווה נדל"ן להשקעה, והוא נמדד בכל תקופה בהתאם לשווי ההוגן, בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 נקבע בהתאם להערכת שווי של מעריך שווי חיצוני והוא כולל את שווי הזכויות הנוספות מכוח תוכנית תא/3561 אשר פורסמה למתן תוקף מיום 3 במאי 2018 (סך הכל לפרויקט נוספו כ-12,000 מ"ר זכויות נוספות כאשר חלקה של הקבוצה הינו 50%).

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2025, נערכה בשיטת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות בהתייחס לעסקאות ולנתוני דמי שכירות בסביבה הקרובה בביצוע התאמות נדרשות. ערכי השווי שנקבעו בהתאם למיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצא ב הינם כדלקמן:

לפי שיטת ההשוואה, שווי מ"ר מבונה משרדים 14,250 ש"ח למ"ר, שווי מ"ר מבונה מסחר 25,000 ש"ח, שווי מ"ר מבונה שטחי אחסנה למסחר 8,500 ש"ח למ"ר ושווי מ"ר מבונה שטחי אחסנה במרתף 6,000 ש"ח למ"ר.

לפי שיטת היוון הכנסות דמי שכירות, נקבע שיעור היוון של 6.75%, המגלם את הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף. דמי שכירות חודשיים בגין משרדים ברמת גמר מעטפת 70 ש"ח למ"ר, דמי שכירות חודשיים בגין מסחר 140 ש"ח למ"ר, דמי שכירות חודשיים בגין אחסנה למסחר 50 ש"ח למ"ר עיקרי ודמי שכירות חודשיים בגין אחסנה במרתף 30 ש"ח למ"ר עיקרי.

בהתאם להערכת השווי, אומדן שווי זכויות הקבוצה בנכס המשקף את חלק הקבוצה בשווי ההוגן של הזכויות בנכס, לרבות ההשקעות שבוצעו בנכס נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, הינו 182,000 ו-188,500 אלפי ש"ח.

במהלך השנים 2025, 2024 ו-2023 הכירה הקבוצה ברווחים (הפסדים) בגין שינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בסך של כ-(16,001), כ-15,980 ו-6,259 אלפי ש"ח, בהתאמה.

מאחר והשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו מהותי מאוד, הערכת השווי מצורפת לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 כנספח א'.

ב. גת רימון

כאמור בביאור 7'א' לעיל, ולאור התקיימות התנאים המתלים בשנת 2024, לכניסתם לתוקף של הסכם המכר והסכם הניהול המפורטים לעיל, שנחתמו בין גת רימון לפתאל, סיווגה הקבוצה במהלך שנת 2024 את כל (100%) הזכויות המיועדות למסחר בפרויקט וכן מחצית (50%) מהזכויות המיועדות למלונאות בפרויקט כמלאי בסך של כ-61,416 אלפי ש"ח, חלק סיווגם כנדל"ן להשקעה. בנוסף, סיווגה הקבוצה את המחצית (50%) השנייה מהזכויות המיועדות למלונאות בפרויקט, שמיועד להקמה, ניהול ותפעול של בית מלון ושימושים נלווים למטרה זו, לסעיף רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, היות והקבוצה תהיה מעורבת בניהול בית המלון שיוקם וכן חשופה משמעותית להשתנות תזרימי המזומנים שיופקו מפעילות בית המלון. עלות הרכוש הקבוע של המקרקעין המיועדים למלונאות במועד שינוי הסיווג הינו כ-54,624 אלפי ש"ח.

ביום 26 בדצמבר 2024 התקשרה גת רימון בהסכם ליווי לפרויקט לפיו, נדרשת החברה למכור כ-30% מרכיב המשרדים בפרויקט ולכן, סיווגה הקבוצה בדוחותיה הכספיים במהלך שנת 2024 את חלק המשרדים שיועד למכירה כנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין בסך של כ-27,600 אלפי ש"ח.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה (המשך):

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025, נקבע בהתאם להערכת שווי על ידי מעריך שווי חיצוני והוא כולל את שווי הזכויות הנוספות מכח תוכנית תא/5000. הערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2025, בוצעה לפי שיטת ההשוואה (עם שיטת השווי השיווי כבוקרה). ערכי השווי נקבעו בהתאם למיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב והינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 9,500 ש"ח למ"ר ושווי דיור בהישג יד 22,000 ש"ח למ"ר.

עפ"י הערכות השווי, אומדן שווי זכויות של הקבוצה בנכס, המשקף את השווי ההוגן של הזכויות בנכס, לרבות ההשקעות שבוצעו בנכס, נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הינו 94,500 ו-92,500 אלפי ש"ח, בהתאמה.

נכון לשנים 2025, 2024 ו-2023 הקבוצה הכירה ברווחים (הפסדים) בגין שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- (575) אלפי ש"ח, כ-158 אלפי ש"ח וכ- (398) אלפי ש"ח בהתאמה.

ג. בית ברין

כאמור בביאור 7' לעיל, ביום 1 ביוני 2021 התקשרה חברת גת רימון בהסכם לרכישת מלוא זכויות הבעלות והחזקה הבלעדית בנכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר בדרום תל אביב החלק המיועד להשכרה מוצג בדוח על המצב הכספי כנדל"ן להשקעה.

לפרטים אודות המלצת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב להפקדת תכנית בניין עיר ואישור הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, במסגרתה עשויות להתווסף זכויות בניה לפרויקט, ראו גם ביאור 7' לעיל.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, יתרת הנדל"ן להשקעה בגין הנכס האמור הסתכמה לסך של כ-31,667 ו-31,322 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ד. פרויקט בית רומנו

כאמור בביאור 7' לעיל, ביום 3 במרס 2022 התקשרה חברת גת רימון עם צד שלישי לרכישת נכס מקרקעין בתל אביב בשטח של כ-3,000 מ"ר, על גביהם בנוי מבנה הכולל זכויות בניה בשטח של כ-12,000 מ"ר, זאת בתמורה לסך של כ-371 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. החלק המיועד להשכרה מוצג בדוח על המצב הכספי כנדל"ן להשקעה.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 17 בנובמבר 2025, בוצעה לפי שיטת ההשוואה (עם שיטת השווי השיווי כבוקרה). ערכי השווי שנקבעו עפ"י מיקום הפרויקט ואופי הסביבה, הבינוי המתוכנן וכיוצ"ב הינם כדלקמן: שווי מ"ר מבונה משרדים 9,500 ש"ח למ"ר ושווי דיור בהישג יד 22,000 ש"ח למ"ר.

כאמור בביאור 7' לעיל, בעקבות ההחלטה בוועדה המחוזית, הקבוצה סיווגה את מרכיב הנדל"ן להשקעה בסך 77,570 אלפי ש"ח למלאי מקרקעין.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת הנדל"ן להשקעה הסתכמה לסך של כ-79,000 אלפי ש"ח.

נכון לשנים 2025, 2024 ו-2023, הקבוצה הכירה ברווחים (הפסדים) בגין שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- (1,448), כ-6,948 ו-18,836 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
494,346	391,322
17,530	12,440
(54,624)	-
(89,017)	(77,570)
23,087	(18,025)
391,322	308,167

יתרת נדל"ן להשקעה לתחילת השנה
תוספות השנה
מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע במודל הערכה מחדש (ראו ביאור 9)
מיון מנדל"ן להשקעה למלאי (ראו ביאור 7' ו-7'ד)
שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
יתרת נדל"ן להשקעה לגמר השנה

השווי ההוגן של פריטי נדל"ן להשקעה נמדדו על ידי מעריך שווי חיצוני מוסמך ובלתי תלוי, החבר בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, לו הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת, וניסיון שוטף לגבי מדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן במיקום וסיווג כזה שהוערך.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 – רכוש קבוע במודל הערכה מחדש:

א. פרויקט הבית הסקוטי

ביום 23 באפריל 2023 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לקבוצה או לבעל השליטה בה, בהסכם להשכרת המקרקעין לתקופה של 10 שנים (עם אופציות הארכה), שמטרתו הקמה, ניהול ותפעול של בית מלון ושימושים נלווים למטרה זו ("ההסכם").

החל משנת 2023, סיווגה הקבוצה את מרכיב המקרקעין של הבית הסקוטי שמיועד להקמה, ניהול ותפעול של בית מלון ושימושים נלווים למטרה זו, לסעיף רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, היות והקבוצה תהיה מעורבת בניהול בית המלון שיוקם וכן חשופה משמעותית להשתנות תזרימי המזומנים שיופקו מפעילות בית המלון. בשנת 2023 הקבוצה הכירה בהפסד בגין ירידת שווי הוגן של המקרקעין המיועדים למלונאות של הבית הסקוטי בסך 440 אלפי ש"ח, אשר נרשמו בסעיף הוצאות אחרות בדוח רווח או הפסד.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, יתרת הרכוש קבוע במודל הערכה מחדש בגין הנכס האמור הסתכמה לסך של כ-53,061 וכ-48,467 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ב. פרויקט גת רימון

בהמשך לאמור בביאורים 7'א' ו-8'ב' לעיל, ולאור התקיימות התנאים המתלים בשנת 2024, לכניסתם לתוקף של הסכם המכר והסכם הניהול המפורטים לעיל, שנחתמו בגין גת רימון לפתאל, סיווגה הקבוצה את המחצית (50%) השנייה מהזכויות המשוערכות המיועדות בפרויקט, שמיועד להקמה, ניהול ותפעול של בית מלון ושימושים נלווים למטרה זו, לסעיף רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, היות והקבוצה תהיה מעורבת בניהול בית המלון שיוקם וכן חשופה משמעותית להשתנות תזרימי המזומנים שיופקו מפעילות בית המלון. עלות הרכוש הקבוע של המקרקעין המיועדים למלונאות ביום שינוי הסיווג הינה כ-54,624 אלפי ש"ח.

בשנים 2025 ו-2024 הקבוצה הכירה ברווח בדוח על הרווח הכולל האחר בגין שינויים בשווי ההוגן של רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש, נטו ממס, בסך של כ-610 וכ-2,174 אלפי ש"ח.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, יתרת הרכוש קבוע במודל הערכה מחדש בגין הנכס האמור הסתכמה לסך של כ-65,307 וכ-58,843 אלפי ש"ח, בהתאמה.

השווי ההוגן של פריטי רכוש קבוע הנמדדים בשווי הוגן במודל הערכה מחדש נמדדו על ידי מעריך שווי חיצוני מוסמך ובלתי תלוי, החבר בלשכת שמאי מקרקעין בישראל, לו הכשרה מקצועית רלוונטית מוכרת, וניסיון שוטף לגבי מדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן במיקום וסיווג כזה שהוערך.

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,038	1,835	עובדים ומוסדות שכר
-	950	מוסדות
6,519	11,178	הוצאות לשלם
5,172	6,737	ריבית לשלם
4,106	4,533	הפרשה לבדק ואחריות בפרויקטים
3,547	1,179	שכר דירה לשלם לבעלי קרקע
2,331	1,828	הפרשה לתביעה (1)
1,700	147	אחרים
25,413	28,387	

ערכם בספרים של הזכאים ויתרות הזכות מהווה קירוב סביר לשוויים ההוגן מאחר שהשפעת ההיוון אינה מהותית.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 – זכאים ויתרות זכות (המשך)

(1) ביום 26 בפברואר 2023, התקבל בידי הקבוצה בהליך הבוררות, פסק בוררות בתביעות הדדיות בין בעלי היחידות ברחוב מכבי 47 ברעננה (להלן: "בעלי היחידות") לבין החברה וחברת וויי בוקס על הים בע"מ (לשעבר – "וויי בוקס מכבי 47 בע"מ"), חברת בת בבעלות מלאה של הקבוצה.

במסגרת פסק הבוררות, החברה חויבה בתשלום בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח (כולל החזר הוצאות ושכר טרחה), בחלוקה בין בעלי היחידות בצירוף ריבית והצמדה ממועד פסק הבוררות ועד מועד התשלום בפועל.

ביום 6 ביולי 2023 אישר בית המשפט המחוזי (מחוזי מרכז) את פסק הבוררות. בהמשך לכך, ביום 28 בפברואר 2024 דחה בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור שהגישה החברה בקשר עם אישור פסק הבוררות כאמור.

החל ממועד זה, הקבוצה פעלה להסדרת פסק הדין מול חלק מבעלי היחידות להם שולמו הכספים בהתאם להסכמות בין הצדדים. מספר בעלי היחידות אשר הקבוצה טרם הגיעה להסדר עמם, הגישו בחודש ינואר 2025 תביעה לבית המשפט המחוזי (מרכז לוד) בסך של כ-2.7 מיליון ש"ח נגד הקבוצה. 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 11 - מקדמות מלקוחות:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
-,-	13,830
40,975	20,048
(27,145)	(10,185)
13,830	23,692

יתרה לתחילת השנה
מקדמות אשר התקבלו השנה
הכנסות שהוכרו במהלך השנה
יתרה לסוף השנה

ביאור 12 – הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים:

ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
18,000	-,-
128,250	129,331
7,841	3,733
-,-	32,701
9,000	9,000
105,130	116,043
3,000	-,-
15,000	15,000
10,000	3,334
296,221	309,142

הלוואות בש"ח ללא הצמדה:
הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר (א)
הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר (ב)
הלוואה מגוף פיננסי בגין ליווי פרויקט גליפולי (ג)
הלוואה מגוף פיננסי בגין ליווי פרויקט טור מלכא (ד)
הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר (ה)
הלוואה מתאגיד בנקאי (ו)
הלוואה מגוף פיננסי לזמן קצר (ז)
הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן קצר (ז)
הלוואות מאחרים (ז)

א. ביום 3 בפברואר 2019, החברה קיבלה הלוואה בנקאית בסך 18 מיליון ש"ח בריבית פריים פלוס 1.5% לצורך תשלום התמורה לרכישת הקרקע ביפו בפרויקט הבית הסקוטי. בחודש אוגוסט 2025, החברה האריכה את מועד פירעון ההלוואה עד לחודש אוגוסט 2027, והגדילה את מסגרת האשראי לסך של 50 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 נוצלו ממסגרת האשראי סך של 28 מיליון ש"ח אשר מוצגת במסגרת ההלוואות לזמן ארוך, ראה ביאור 13(ד).

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 – הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך):

ב. ביום 26 בדצמבר 2024 התקשרה גת רימון בהסכם ליווי לפרויקט לפיו, תועמד לחברה, בין היתר, מסגרת אשראי בסכום של עד 350 מיליון ש"ח וזאת לצורך המשך ביצוע עבודות ההקמה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית פריים+1.5% (לא צמודה). ההלוואה תיפרע עד למועד השלמת הפרויקט וקבלת האישורים לאכלוסו ולא יאוחר מיום 1 בינואר 2029.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת ההלוואה שנוצלה מתוך מסגרת האשראי הינה בסך של כ-239.5 מיליון ש"ח כאשר החברה סיווגה לזמן קצר סך של כ-129.3 מיליון ש"ח בגין מרכיב המלאי בפרויקט (מגורים, מסחר, 50% משטחי המלון ו-30% מהמשרדים) וכ-110.2 מיליון ש"ח סווגו לזמן ארוך בגין מרכיב הנדל"ן להשקעה (70% משטחי המשרדים ודירור בר-השגה) ורכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן בהתאם למודל הערכה מחדש (50% משטחי המלון).

ג. אשראי לפרויקט גליפולי במסגרת ליווי פיננסי בפרויקט לשם ביצוע עבודות ההקמה (ראו ביאור 7' לעיל). ההלוואה נושאת ריבית פריים+1% (לא צמודה).

ד. אשראי לפרויקט טור מלכא במסגרת ליווי פיננסי בפרויקט לשם ביצוע עבודות ההקמה (ראו ביאור 17' לעיל). ההלוואה נושאת ריבית פריים+1.1% (לא צמודה).

ה. ביום 7 בדצמבר 2023 חתמה חברת החרש והאומן בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של הקבוצה, על הסכם הלוואה עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואה בסך 9 מיליון ש"ח בריבית שנתית של פריים+1.5% (לא צמודה) וזאת לצורך רכישת זכויות במקרקעין במתווה של עסקת תמורות, בשטח של כ-3,000 מ"ר, המצויים בשכונת פלורנטיין, בתל אביב, לשם הקמת פרויקט שייעודו מגורים ומסחר (ראו ביאור 15'א'2'א'). מועד הפירעון המקורי של ההלוואה היה ביום 15 בינואר 2025. ביום 15 בינואר 2025 ההלוואה הוארכה עד ליום 15 בינואר 2026, וביום 15 בינואר 2026, הוארכה ההלוואה עד ליום 15 באפריל 2026, והריבית השנתית עודכנה לפריים+1.25%.

ו. ההלוואה הינה חלק ממסגרת מימון הקרקע והבנייה בפרויקט וולנברג מול תאגיד בנקאי. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים + 0.4% (לא צמודה). מועד הפירעון המקורי של ההלוואה היה ביום 31 בדצמבר 2025. בחודש דצמבר 2025 האריכה החברה את מועד הפירעון של ההלוואה ליום 26 בינואר 2026. לאחר תאריך המאזן, האריכה החברה את מועד הפירעון של ההלוואה ליום 30 ביוני 2026.

ז. הלוואות לזמן קצר שנטלה הקבוצה לצורך פעילותה השוטפת.

ערכם בספרים של ההלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן קצר מהווה קירוב סביר לשווי ההוגן.

ביאור 13 – הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות:

הרכב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
109,250	110,171	הלוואות בש"ח ללא הצמדה:
190,000	190,000	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (א)
25,000	25,000	הלוואה מתאגיד בנקאי לזמן ארוך (ב)
-,-	28,000	הלוואה מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (ג)
-,-	15,267	הלוואה מתאגיד בנקאי (ד)
-,-	1,667	הלוואה מתאגיד חוץ בנקאי (ה)
324,250	370,105	הלוואות מאחרים (ו)

א. לפרטים ראו ביאור 12' לעיל.

ב. ביום 25 באוגוסט 2024 התקשרה חברת גת רימון בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים, לפיהם, העמידו הבנקים לגת רימון הלוואות בסך כולל של 190 מיליון ש"ח. יצוין, כי סך של 170 מיליון ש"ח מתוך ההלוואות שימש את החברה לפירעון המלא והסופי (קרן וריבית) של אגרות החוב (סדרה ד') של החברה אשר הונפק לצורך מימון פרויקט בית רומנו, ויתרת ההלוואות שימשה לצרכי פעילותה השוטפת של הקבוצה. ההלוואות נושאות ריבית שנתית של פריים+1.5%-1.8%. ההלוואות תפרענה בחודש אפריל 2027.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 – הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן ארוך, בניכוי חלויות שוטפות (המשך):

ג. ביום 25 באוגוסט 2024 התקשרה חברת גת רימון בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים, לפיהם, העמידו הבנקים לגת רימון הלוואות בסך כולל של 25 מיליון ש"ח. יצוין, כי האשראי שימש את הקבוצה לפירעון המלא והסופי של ההלוואות שניטלו מתאגיד חוץ בנקאי לצורך רכישת הנכס בפרויקט בית ברין (ראו ביאור 7ה' לעיל). ההלוואות נושאות ריבית שנתית של פריים+1.5%-1.8%, ותפרענה בחודש אפריל 2027.

ד. לפרטים ראו ביאור 12א' לעיל.

ה. ביום 20 באוקטובר 2025 התקשרה הקבוצה עם תאגיד אשראי חוץ-בנקאי ("המלווה") בהסכם הלוואה לצורך מימון חלק מתמורת הרכישה של מניות דמרי בע"מ (ראו ביאור 15ז' להלן) ("הסכם ההלוואה").

בהתאם להסכם ההלוואה, המלווה תעמיד לקבוצה מסגרת אשראי בסך של עד 30 מיליון ש"ח אשר תיפרע בחלוף 24 חודשים ממועד העמדת הסכום הראשון להלוואה, והיא תישא ריבית שנתית בשיעור 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 מכס 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.

ו. הלוואות לזמן ארוך שנטלה הקבוצה לצורך פעילותה השוטפת.

השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 אינו שונה מהותית מערך בספרים.

באשר לשיעבודים אשר העמידה הקבוצה, ראו ביאור 15ג'.

ביאור 14 – אגרות חוב:

א. אגרות חוב סדרה ב'

ביום 1 ביוני 2021 הנפיקה הקבוצה לציבור במסגרת הצעה אחידה 71,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ב', וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-71,000 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-69.6 מיליון ש"ח).

קרן האג"ח נפרעה בשלושה תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון שהינו 15% מתשלום הקרן שולם ביום 31 בדצמבר 2022, התשלום השני אשר הינו 30% מתשלום הקרן שולם ביום 31 בדצמבר 2023 והתשלום השלישי אשר הינו 55% מתשלום הקרן שולם ביום 31 בדצמבר 2024.

אגרות החוב נשאו ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.84%, ונפרעו בתשלומים חצי שנתיים בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל).

הקבוצה הפקידה בחשבונות הנאמנות, לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ב', סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב בגין אגרות החוב (סדרה ב') שהסתכם לסך של כ-2 מיליון ש"ח (להלן: "כרית ביטחון").

בהקשר זה יצוין, כי במהלך חודש פברואר 2024 קיבלה החברה מהנאמן חלק מכרית הביטחון בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח, ובחודש ינואר 2025 קיבלה החברה מהנאמן את יתרת כרית הביטחון.

ביום 1 בינואר 2023 ו-31 בדצמבר 2023 פרעה החברה קרן אג"ח סדרה ב' בסך 10,650 ו-21,300 אלפי ש"ח, בהתאמה, וביום 31 בדצמבר 2024 פרעה הקבוצה את יתרת קרן אג"ח סדרה ב' בסך 39,050 אלפי ש"ח.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 – אגרות חוב (המשך):

ב. אגרות חוב להמרה סדרה ג'

ביום 9 במרס 2022 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 80,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-80,000 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-78,847 אלפי ש"ח). אגרות החוב היו ניתנות להמרה עד ליום 31 בדצמבר 2025 (כולל), באופן שבו כל 2.2 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה ל-1.03532 מניות רגילות של החברה (מותאם בגין מרכיב ההטבה שנבע מהנפקת הזכויות במהלך חודש פברואר 2024. ראו גם ביאור 16 ד' להלן). אגרות החוב אינן היו צמודות למדד ונשארו ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.47% אשר שולמה בתשלומים חצי שנתיים החל מיום 31 בדצמבר 2022.

הקבוצה הפקידה בחשבונות הנאמנות, לטובת מחזיקי אגרות החוב, סך השווה לגובה תשלום הריבית הקרוב בגין אגרות החוב שהסתכם לסך של כ-3 מיליון ש"ח (להלן: "כרית ביטחון"). במהלך חודש פברואר 2024 קיבלה הקבוצה מהנאמן חלק מכרית ביטחון בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, וכן בחודש ינואר 2026, לאחר פירעון מלא של אגרות החוב, הקבוצה קיבלה מהנאמן את יתרת הכספים שהיו מופקדים בפיקדון בנאמנות.

במהלך חודש נובמבר 2025, הומרו 115 אלפי ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב למניות החברה וביום 31 בדצמבר 2025 פרעה החברה את מלוא יתרת הריבית והקרן של אגרות החוב.

ג. אגרות חוב סדרה ד'

ביום 20 ביוני 2022 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה, 204,954 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב סדרה ד' של הקבוצה המובטחות, בין היתר, בשעבוד על זכויות הקבוצה בנכס נדל"ן וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-204,954 אלפי ש"ח (סכום נטו של כ-202,160 אלפי ש"ח). קרן האג"ח נפרעה בשלושה תשלומים שנתיים לא שווים, כאשר התשלום הראשון, שהינו 10% מתשלום הקרן, בסך 20,495 אלפי ש"ח שולם ביום 31 בדצמבר 2023. התשלום השני, אשר הינו 10% מתשלום הקרן, בסך 20,495 אלפי ש"ח שולם ביום 30 באפריל 2024. התשלום השלישי והאחרון, אשר הינו 80% מתשלום הקרן, בסך 163,963 אלפי ש"ח שולם ביום 31 באוגוסט 2024 (ראו גם ביאור 13 ב').

אגרות החוב אינן היו צמודות למדד ונשארו ריבית שנתית משתנה לפי ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 4.9%, אשר נפרעה ביום 31 בדצמבר 2022 ופעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של שנת 2023 ובימים 30 באפריל ו-31 באוגוסט של שנת 2024.

ד. אגרות חוב סדרה ה'

ביום 12 במרץ 2024, הנפיקה החברה לציבור 60,300,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ה' וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-60.3 מיליון ש"ח. קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 מרץ 2025 שולם שיעור של 17% מתשלום הקרן, ביום 31 במרץ 2026 שולם שיעור של 17% מתשלום הקרן וביום 31 במרץ 2027 שולם שיעור של 66% מתשלום הקרן. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר שולמה ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ 2027.

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-250 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, מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן"), לא יפחת מ-22.5%.

במידה והקבוצה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 – אגרות חוב (המשך):

ביום 4 בספטמבר 2024, לאחר קבלת אישור אסיפת המחזיקים ביום 3 בספטמבר 2024, התקשרו החברה והנאמן בתיקון מספר 1 לשטר הנאמנות, לפיו הוארכה ב-90 ימים התקופה שבה הייתה רשאית החברה להעביר לנאמן את המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד העודפים שינבעו מפרויקט יד לבנים-המערכה לרבות היתרי הבניה. זאת, כנגד תשלום תוספת ריבית בשיעור שנתי של 1% מעל לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב במהלך תקופת ההתאמה (כהגדרתה בתיקון שטר הנאמנות לאג"ח ה').

ביום 3 בדצמבר 2024, לאחר קבלת אישור אסיפת המחזיקים מיום 2 בדצמבר 2024, התקשרו החברה והנאמן בתיקון מספר 2 לשטר הנאמנות, לפיו הוארכה ב-180 ימים נוספים התקופה שבה רשאית החברה להעביר לנאמן את המסמכים הנדרשים לצורך שעבוד העודפים שינבעו מהפרויקט. זאת, כנגד המשך תשלום תוספת הריבית במהלך תקופת ההתאמה. בנוסף לכך, נקבע בתיקון מספר 2 לשטר הנאמנות כי מתום תקופת ההתאמה ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') תתווסף לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5%.

יצוין כי ביום 21 אפריל 2024 הושלמו כלל התנאים המנויים בשטר הנאמנות להעברת 40% מתמורת ההנפקה (המהווים כ-24.8 מיליון ש"ח) מחשבון הנאמנות לקבוצה, זאת כנגד שעבוד עודפי הפרויקטים גליפולי וטור מלכא, ובהתאם לכך הועבר חלק מהתמורה כאמור לחברה ביום 25 באפריל 2024, וביום 17 בפברואר 2025 הושלמו כלל התנאים המנויים בשטר הנאמנות להעברת יתרת תמורת ההנפקה (המהווה כ-36.8 מיליון ש"ח) מחשבון הנאמנות לקבוצה, זאת כנגד שעבוד עודפי פרויקט יד לבנים-המערכה.

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.

ה. אגרות חוב סדרה ו'

ביום 15 בדצמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור 130,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ו' וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-130 מיליון ש"ח. 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.

אגרות החוב נושאות ריבית שנתי קבועה בשיעור של 7.11%, אשר תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 30 ביוני 2029.

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

(3) ההון העצמי של הקבוצה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.

(4) היחס שבין ההון העצמי המאוחד של הקבוצה לבין סך המאזן המאוחד של הקבוצה בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, השקעות ופיקדונות לזמן קצר, מקדמות מלקוחות וזכאים בגין עסקאות קומבינציה, מקדמות מרוכשי דירות ומלקוחות, התחייבויות הנוגעות לעסקאות תמורות ועסקאות למתן שירותי בנייה וקומבינציה, ניירות ערך סחירים שהינם נכסים שוטפים וכן פיקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי שאינם מוגבלים בשימוש, כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים ("יחס ההון למאזן"), לא יפחת מ-24%. לאחר פרוסום תב"ע חדשה בקשר עם פרויקט גת רימון (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) למתן תוקף יחס ההון למאזן לא יפחת מ-23%.

במידה והקבוצה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות לעיל, יהיו לבעלי מחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב.

ביום 30 בינואר 2026, לאחר תאריך המאזן, הואיל וטרם התקבל היתר בנייה מלא לפרויקט גת רימון על פי התב"ע הקיימת (כהגדרתה בשטר הנאמנות), החל ממועד זה עלה שיעור הריבית השנתית שתישא הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.3%.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 – אגרות חוב (המשך):

1. אגרות חוב סדרה ז'

ביום 9 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה לציבור במסגרת הצעה אחידה 133,000,000 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 מידתי של אגרות החוב.

יצוין כי הקבוצה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות המתוארות בביאור 14 לעיל נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024.

ביאור 15 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים:

א. התקשרויות

(1) התקשרויות עם בעלי עניין - ראו פירוט בביאור 23 להלן בדבר עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

(2) פרויקטים לבנייה של הקבוצה:

א. עסקת גבולות

ביום 10 באוגוסט 2023 התקשרה חברת החרש והאומן בע"מ (להלן: "החרש והאומן") בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לקבוצה או לבעל השליטה בה ("המוכרים") בהסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת זכויות המוכרים במקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר, המצויים בשכונת פלורנטיין, בתל אביב, לשם הקמת פרויקט שייעודו מגורים ומסחר אשר יתוכנן, יוקם וישווק על-ידי החרש והאומן ועל חשבונה, בהתאם לאבני דרך שנקבעו בהסכם ("ההסכם"). במסגרת ההסכם, נקבע בין היתר כי המוכרים ימכרו לחברת החרש והאומן את מלוא זכויות הבעלות במקרקעין בתמורה לשיעור של 54% מסך התקבולים בפרויקט (בתוספת מע"מ), אשר תשולם בהתאם לקצב המכירות ולאחר קבלת התקבולים בחשבונות הפרויקט. עם זאת, ביחס לזכויות בנייה נוספות (ככל שתאשרנה) מעבר לזכויות הבנייה הנוכחיות, יהיו זכאים המוכרים לשיעור של 50% מתקבולי הפרויקט.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

בהתאם להוראות ההסכם המקורי, סך של עד כ-140 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) יועמד למוכרים על ידי חברת החרש והאומן כמקדמות על חשבון התמורה (להלן: "המקדמות"), בהתאם למועדים שנקבעו בהסכם, מתוך סך של כ-70 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) יועמדו באמצעות הסבת הלוואה שנטלו המוכרים לטובת רכישת המקרקעין לידי החרש והאומן, ויתר המקדמות ימומנו כנגד שעבוד המקרקעין.

במהלך חודש אוקטובר 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט והקבוצה פועלת לקבלת היתר בנייה מלא ולכניסה לליווי.

יתרת העלויות שהושקעו בפרויקט למועד הדוח מסווגות בדוח על המצב הכספי כתשלומים על חשבון מקרקעין בסך של כ-49 מיליון ש"ח.

ב. פרויקט יד לבנים-המערכה

בניין יד לבנים:

ביום 8 בנובמבר 2015 התקשרה חברה הבת ווי בוקס יד לבנים בע"מ (להלן: "יד לבנים"), בבעלותה ובשליטתה המלאה של הקבוצה, בהסכם לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"). ההסכם הינו בין חברת יד לבנים לבין בעלי הזכויות בבניין ברחוב יד לבנים 17-21, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 751 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים"). על-פי ההסכם, חברת הפרויקט תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו עד 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת יד לבנים ("הפרויקט").

בניין המערכה:

ביום 24 בדצמבר 2018 התקשרה חברת יד לבנים, בהסכם מותנה לביצוע פרויקט תמ"א 38 תיקון 2 ("ההסכם"). ההסכם הינו בין חברת יד לבנים לבין מבעלי הזכויות בבניין ברחוב המערכה 18-22, תל אביב, הידוע גם כגוש 6133 חלקה 752 (הבניין בן 3 קומות הכולל 18 דירות) ("הבניין הקיים"). על-פי ההסכם, חברת יד לבנים תפעל להריסת הבניין הקיים ולתכנון והקמה של שני בניינים חדשים הצפויים לכלול יחדיו לפחות 46 דירות, מתוכן 18 דירות ייוחדו לבעלי הזכויות בבניין הקיים ויתר הדירות ייוחדו לחברת הפרויקט ("הפרויקט").

ביום 16 ביולי 2024 התקשרה חברת יד לבנים עם גורם מממן בהסכם ליווי לפרויקט יד לבנים-המערכה.

ביום 12 בנובמבר 2024 הגישה חברת יד לבנים 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 הפרויקט. ביום 17 בדצמבר 2024 ניתן פסק דין במסגרתו חויבו המשיבות לתת היתרי בניה לפרויקט עד ליום 30 בינואר 2025 ונדחו השגות העירייה בקשר עם השטחים המרביים שניתן לתכנן בפרויקט ("פסק הדין").

ביום 27 בדצמבר 2024 הגישו המשיבות לבית המשפט העליון, בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים, בקשה לעיכוב ביצוע וערעור על פסק הדין ובהמשך לכך הגישו בקשה לעיכוב ביצוע זמני עד להכרעה בבקשה לעיכוב ביצוע. בהחלטתו מיום 30 בינואר 2025, דחה בית המשפט העליון את בקשת המשיבות לעיכוב ביצוע זמני והיתרים כאמור הונפקו ביום 2 בפברואר 2025. ואולם, ביום 11 בפברואר 2025, קבע בית המשפט העליון, כי ההיתרים המלאים לא ימומשו בפועל עד להחלטה אחרת.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

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.

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. ואכן, בחודש דצמבר 2025, אישרה העירייה את העלאת התב"ע לדין בוועדה לתכנון ובניה, וביום 7 בינואר 2026 התקבלה החלטת הוועדה להפקיד את התב"ע לאישור.

בחודש ינואר 2026 ניתנה הודעה לדיירים הקיימים בפרויקט לפנות את המקרקעין, והקבוצה פועלת להתחלת עבודות ההריסה במהלך רבעון שני של שנת 2026.

ג. פרויקט חסן עארפה

ביום 8 ביוני 2017 התקשרה חברת ווי בוקס חסן עארפה בע"מ (להלן: "חסן עארפה"), חברת בת בבעלות מלאה של הקבוצה, עם צדדים שלישיים בהסכם במתווה של עסקת קומבינציה ביחס לזכויות הבעלים בנכס מקרקעין בשטח של כ- 2,070 מ"ר במתחם חסן עארפה בתל אביב (הידוע כגוש 7077, חלקה 52), לשם הקמת פרויקט מגורים, מסחר ומשרדים ("המקרקעין", "הפרויקט" ו-"ההסכם", בהתאמה).

עיקרי ההסכם הינם כדלקמן:

(1) במסגרת ההסכם, ימכרו הבעלים לחברת חסן עארפה חלק יחסי מזכויות הבעלות במקרקעין, בהתאם למפורט בסעיף 2 להלן ("הממכר"), זאת בתמורה להקמתו וביצועו של הפרויקט על פי הוראות הסכם. יובהר, כי העברת הבעלות בממכר תבוצע כנגד מסירת יחידות הבעלים בפרויקט לבעלים על פי הוראות ההסכם ועד אז תהא חברת הפרויקט ברת רשות בלבד במקרקעין.

(2) בהתאם לתכנית בניין עיר אשר אושרה למתן תוקף ביום 16 במרץ 2022, זכויות הבנייה בפרויקט הינן: (א) כ- 18,520 מ"ר המיועדים למשרדים (חלק חברת חסן עארפה בזכויות הנ"ל הינו 60%, כלומר כ- 11,112 מ"ר); (ב) כ- 380 מ"ר המיועדים למסחר (חלק חברת חסן עארפה בזכויות הנ"ל הינו 50%, כלומר כ- 190 מ"ר); (ג) כ- 6,300 מ"ר מגורים כולל זכויות דיור בר השגה (חלק חברת חסן עארפה בזכויות הנ"ל הינו כ- 50%, כלומר כ- 3,150 מ"ר); (ד) כ- 1,296 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור.

הקמת וביצוע הפרויקט ימומנו הן על ידי מקורותיה העצמיים של הקבוצה והן ממימון בנקאי, אשר בכוונת חברת חסן עארפה לפעול לקבלתו.

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 גם ביאור 7' לעיל.

ביום 19 בפברואר 2024 אושרה תכנית עיצוב בקשר עם הפרויקט וביום 1 בדצמבר 2024 התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט. נכון למועד הדוח, החלו עבודות החפירה והדיפון בפרויקט.

ביום 23 במרץ 2026, לאחר תאריך המאזן, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת זכויות של כ-9.6% מהמקרקעין בפרויקט בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח. נכון למועד פרוסום הדוח שולם סך של 3.6 מיליון ש"ח. השלמת התמורה והעברת הזכויות צפויה להתבצע עד ליום 23 בנובמבר 2026.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

ד. פרויקט קק"ל

ביום 29 בדצמבר 2022 התקשרה חברת ווי בוקס התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "התחדשות עירונית"), חברת בת בבעלות מלאה של הקבוצה, עם צדדים שלישיים בהסכם פינוי בינוי, המצויים על גבי קרקע בשטח של כ-6 דונם מ"ר ברחוב קק"ל מספר 11, 11א', 13, 13א' ו-13ב' בבתי ים הידועים כחלקות 78-79, 80, 82 ו-84, בגוש 7133. תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות תנאים מתלים בלוחות זמנים הקבועים בהסכם.

בכוונת התחדשות עירונית לפעול להריסת הבניינים הקיימים ולתכנן והקמה של פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול כ-330 יחידות דיור (מתוכן ייוחדו 83 דירות לבעלי המקרקעין) ואשר ייכלל גם מסחר ותעסוקה (כ-1,600 מ"ר וכ-4,000 מ"ר, בהתאמה).

נכון למועד דוח זה, בפרויקט קק"ל טרם הוחתמו כלל 100% הדיירים, אם כי הוחתמו דיירים בכמות ושיעור המאפשרים הגשת בקשה למפקחת על רישום המקרקעין לצורך קבלת אישורה לכפות את הקמת הפרויקט על הדיירים שלא חתמו.

ה. פרויקט דרך השלום

במהלך תקופת הדוח, התקשרה חברת התחדשות עירונית בהסכם פינוי בינוי, עם כ-71% מבעלי הדירות בבניין מגורים המצוי ברחוב דרך השלום 24, תל אביב. הפרויקט יוקם על גבי מקרקעין בשטח של כ-2,500 מ"ר (הידועים כחלקה 527 בגוש 6150) במסגרתו ייהרס מבנה בן 3 קומות שכולל 24 יחידות דיור (בסעיף זה: "הבניין הקיים"). במקום הבניין הקיים, תפעל התחדשות עירונית לתכנן והקמה של פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול, כ-56 יחידות דיור וכן מקומות חניה ומחסנים מתוכן ייוחדו 24 דירות לבעלי המקרקעין ויתר יחידות הדיור (כ-32 יח"ד) ייוחדו להתחדשות עירונית.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת חברת הפרויקט לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.

ו. פרויקט מונא"ש/החי"ל 13

חברת התחדשות עירונית התקשרה בהסכם פינוי בינוי, עם כ-94% מבעלי הדירות בבניין מגורים. הפרויקט יוקם על גבי מקרקעין בשטח של כ-1,600 מ"ר ברחובות שדרות החי"ל 13 ומונאש 13א', תל אביב (הידועים כחלקה 27 בגוש 6134, חלקה 74 בגוש 6978 וחלקה 159 בגוש 7098) במסגרתו ייהרס בבניין מגורים בן 3 קומות הכולל 18 יחידות דיור ("הבניין הקיים"). במקום הבניין הקיים, תפעל התחדשות עירונית לתכנן והקמה של פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול, כ-55 יחידות דיור מתוכן ייוחדו 18 דירות לבעלי המקרקעין ויתר יחידות הדיור (כ-37 יח"ד) ייוחדו לחברת התחדשות עירונית.

נכון למועד פרסום הדוח, פועלת חברת הפרויקט לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 סך העלויות שהושקעו בפרויקטים המוזכרים בסעיפים ב'-ו' לעיל הסתכמו בכ-35,419 אלפי ש"ח ו-20,831 אלפי ש"ח, בהתאמה, ומוצגות כהוצאות מראש לזמן ארוך.

ז. עסקת דמרי בעיר

ביום 10 ביולי 2025, התקשרה חברת התחדשות עירונית עם חברת י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברת י.ח דמרי בעיר 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), בתנאים ובמועדים שונים.

נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה שילמה כ-23 מיליון ש"ח מסך התמורה בהסכם, ולכן טרם הושלמה העסקה והוקצו המניות לקבוצה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

יציין כי השלמת ההסכם הותנתה בקבלת אישור הממונה על התחרות לעסקה בתוך תשעה חודשים ממועד חתימת ההסכם, וביום ה-29 בספטמבר 2025 התקבל אישור הממונה על התחרות לעסקה.

נכון למועד דוח זה, מחזיקה דמרי בעיר ב-28 פרויקטי התחדשות עירונית אשר ביחס ל-25 מתוכם הושג הרוב הדרוש ("פרויקטים"). 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.

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

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

בנוסף, חתמו הצדדים על הסכם ניהול, לפיו ניהול דמרי בעיר וניהול הפרויקטים יבוצע על ידי הקבוצה, ודמרי בעיר תשלם לקבוצה דמי ניהול בשיעורים שינועו בין 2.5%-2.75% (בתוספת מע"מ כדון) מהכנסות דמרי בעיר.

ב. ערבויות

בפרויקט ראוול וולנברג הונפקה ערבות בנקאית לעיריית תל אביב בגין תשלומי היטלי השבחה בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

ג. שעבודים

לצורך הבטחת ערבויות שניתנות מתאגידים בנקאיים, לטובת השתתפות במכרזים שהקבוצה משתתפת, רשמה הקבוצה שעבודים קבועים, לרבות משכון ראשון ומשכונים אחרים ללא הגבלת סכום על חשבוניות ופיקדונות באותם תאגידים בנקאיים. כמו כן, בתמורה למימון מתאגידים בנקאיים שהתקבלו עבור קרקע ברמת החייל, קרקע ביפו, קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב וקרקע ברחוב דרך יפו 9, תל אביב, שועבדה הקרקע לטובת אותם תאגידים בנקאיים.

ד. חכירות

חכירת משרדי החברה

באפריל 2019 התקשרה הקבוצה בהסכם שכירות משנה עם חברת גורסד השקעות בע"מ (לשעבר - וויי-בוקס השקעות בע"מ), בעלת השליטה בקבוצה (להלן "בעלת השליטה"), לפיו תשכור הקבוצה כ-435 מ"ר (המהווים 75%) משטחי המשרדים המושכרים על ידי בעלת השליטה מכח הסכם שכירות ראשי בו התקשרה בעלת השליטה, בהתאם לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי ("Back to back"). ההסכם נכנס לתוקף החל מחודש יוני 2019. על פי ההסכם, תקופת החכירה הינה 68 חודשים בדמי שכירות חודשיים, צמודים למדד המחירים לצרכן, בסך של כ-32 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר לקבוצה 2 אופציות הארכה לתקופות חכירה נוספות של 3 שנים בכל אופציה, בדמי שכירות זהים בתוספת עלייה של 5% בדמי השכירות בכל תקופת אופציה.

במהלך חודש פברואר 2025, מומשה תקופת האופציה הראשונה בהתאם לתנאים האמורים בהסכם.

במהלך שנת 2025 חל תיקון להסכם שכירות המשנה, לפיו הקבוצה תשכור שטח של 580 מ"ר (המהווים 100%) משטחי המשרדים המושכרים על ידי בעלת השליטה מכח הסכם שכירות ראשי בו התקשרה בעלת השליטה, בהתאם לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם השכירות הראשי ("Back to back").

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 15 – התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך):

נכס בגין זכות שימוש:

סה"כ	כלי רכב אלפי ש"ח	משרדים
4,377	498	3,879
-	-	-
4,377	498	3,879
124	124	-
4,501	622	3,879
1,734	1,249	485
(498)	(498)	-
5,737	1,373	4,364
(1,251)	(59)	(1,192)
(484)	(148)	(336)
(1,735)	(207)	(1,528)
(495)	(159)	(336)
(2,230)	(366)	(1,864)
(826)	(451)	(375)
498	498	-
(2,558)	(319)	(2,239)
2,271	256	2,015
3,179	1,054	2,125

העלות:

יתרה ליום 1 בינואר 2023
שינויים במהלך שנת 2023 - תוספות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
שינויים במהלך שנת 2024 - תוספות
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
שינויים במהלך שנת 2025:

תוספות

גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

פחת שנצבר:

יתרה ליום 1 בינואר 2023
שינויים במהלך שנת 2023 - תוספת פחת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
שינויים במהלך שנת 2024 - תוספת פחת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
שינויים במהלך שנת 2025:

תוספות

גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

יתרת העלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2024

יתרת העלות המופחתת ליום 31 בדצמבר 2025

התחייבויות בגין חכירות:

סה"כ	כלי רכב אלפי ש"ח	משרדים
3,312	444	2,868
108	23	85
(540)	(159)	(381)
2,880	308	2,572
91	16	75
(427)	(46)	(381)
2,544	278	2,266
1,734	1,249	485
182	59	123
(1,092)	(619)	(473)
3,368	967	2,401
837	447	390
2,531	520	2,011

יתרה ליום 1 בינואר 2023

שינויים במהלך שנת 2023:
הוצאות ריבית
תשלומים בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

שינויים במהלך שנת 2024:
הוצאות ריבית
תשלומים בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

שינויים במהלך שנת 2025:
תוספות
הוצאות ריבית
תשלומים בגין חכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
התחייבות בגין חכירה לזמן ארוך

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 – הון:

א. הון מניות החברה

(1) ההרכב

ליום 31 בדצמבר			
2024	2025	2024	2025
מונפק ונפרע *		רשום	
355,739,810	363,839,690	900,000,000	900,000,000

מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת

* לא כולל 20,142,917 מניות המוחזקות על-ידי החברה.

(2) המניות הרגילות מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכויות לקבלת דיבידנדים, רווח וזכויות להשתתף בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ב. באשר להנפקת אגרות חוב להמרה סדרות ג' ו-ז' ראו ביאורים 14 ב' ו-14', בהתאמה.

ג. במהלך חודש ינואר 2024 הנפיקה החברה 30,534,351 מניות רגילות של החברה וכן 15,267,176 אופציות לא סחירות הניתנות למימוש לעד 15,267,176 מניות רגילות בתמורה לסכום ברוטו של 20 מיליון ש"ח (סכום נטו מהוצאות הנפקה כ-19.7 מיליון ש"ח). 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.

ד. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות בתמורה ברוטו של כ-38.8 מיליון ש"ח (סכום נטו מהוצאות הנפקה כ-38.5 מיליון ש"ח). כתבי אופציה (סדרה 3) ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, וזאת בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 2 במרס 2026 (כולל). עד למועד פרסום הדוח, סך האופציות (סדרה 3) שמומשו למניות הינם כ-3,877 אלף אופציות, ויתר האופציות פקעו. סך התמורה שהחברה גייסה ממימוש האופציות הינה כ-3.9 מיליון ש"ח.

ה. 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 תבשלנה 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, מנה שנייה הובשלה ב-31 בדצמבר 2025, ו-2 המנות הנוספות יובשלו למניות באופן אוטומטי בתאריכים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027.

ביאור 17 – הכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
18,356	32,241	23,899
10,142	12,446	15,192
99,677	-	-
3,678	3,134	4,457
131,853	47,821	43,549

ממכירת דירות מגורים
שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה
ממכירת מלאי מקרקעין – פרויקט הכפר הלבן (1)
הכנסות שכירות ודמי ניהול

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 – הכנסות (המשך):

(1) במהלך השנים 2015 עד 2017 רכשה חברת הבת ווי-בוקס הכפר-הלבן בע"מ (להלן: "הכפר הלבן"), חברה בבעלות ובשליטה מלאה של הקבוצה, קרקע במתחם "בילו" בצפון מזרח חדרה (להלן: "המקרקעין") בעלות כוללת של 126 מיליון ש"ח בתוספת ריביות למוכר בסך של כ-7 מיליון ש"ח.

ביום 27 בנובמבר 2019, התקשרה חברת הכפר הלבן עם חברת נכסים ובניין בע"מ, שהינה צד ג' בלתי קשור ("הרוכשת"), בהסכם למכירת 65% מזכויותיה בכלל המקרקעין לרבות החזר הוצאות שחברת הכפר הלבן הוציאה עד ליום העסקה, זאת בתמורה לסך של כ-100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה").

ביום 28 בפברואר 2023 התקבלה בידי הקבוצה הצעה בלתי חוזרת מצד שלישי, שאינו קשור לקבוצה או לבעל השליטה בה, לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בתמורה לסך כולל של כ-256 מיליון ש"ח.

ביום 16 בנובמבר 2023 הושלמה עסקה למכירת מלוא זכויות הקבוצה במקרקעין, בתמורה לסך של כ-100 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה). בהתאם לכך, הכירה הקבוצה ברווח (לפני מס) בסך של כ-40 מיליון ש"ח ותזרים המזומנים החיובי נטו כתוצאה מן העסקה (לפני מס) הסתכם לכ-68 מיליון ש"ח. במועד זה גרעה הקבוצה את מלוא מלאי המקרקעין בפרויקט. נכון למועד הדוח, התקבלה מלוא התמורה בגין מכירת זכויות המקרקעין של הקבוצה.

ביאור 18 – עלות ההכנסות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
16,468	20,074	23,561	עלויות בניה
6,574	10,955	9,475	קרקע
662	2,341	1,192	תכנון וניהול פרויקט
4,669	6,659	3,876	אחרות
28,373	40,029	38,104	עלות ההכנסות
58,004	-	-	עלות ההכנסות ממכירת מלאי מקרקעין- ראו ביאור 17(1) לעיל
86,377	40,029	38,104	סך הכל עלות ההכנסות
13,968	21,095	20,331	עלות הכנסות מיוחסת למכירת דירות
9,736	12,275	13,897	עלות הכנסות מיוחסת לשירותי בנייה
58,004	-	-	עלות הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין
4,669	6,659	3,876	עלות הכנסות משכירות ואחרות
86,377	40,029	38,104	סך הכל עלות ההכנסות

ביאור 19 – הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
11,951	9,594	13,631	שכר עבודה ודמי ניהול
1,668	2,004	1,704	שירותים מקצועיים
1,522	1,553	2,333	שכר דירה ואחזקת משרד (כולל פחת נכס זכות שימוש)
417	439	842	אחזקת רכבים (כולל פחת)
1,658	3,284	2,498	עלויות בחינת פרויקטים
2,742	1,605	2,266	אחרות
19,958	18,479	23,274	

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 – הכנסות והוצאות מימון:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
660	2,478	991
-,-	96	335
-,-	49	254
660	2,623	1,580

הכנסות מימון:

ריבית מפיקדונות
רכיב מימון משמעותי מחוזי מכר
אחרות

סך-הכל הכנסות מימון

הוצאות מימון:

בגין אגרות חוב
בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
מהתחייבויות בגין שירותי בניה
עמלות ערבות מבנקים
ריבית בגין חכירות
ריבית והצמדה מוסדות
אחרות

28,657	23,145	20,354
29,373	44,803	49,921
455	1,374	2,043
785	1,531	2,140
108	91	182
-,-	-,-	507
37	118	514
59,415	71,062	75,660
(42,842)	(42,143)	(53,840)
16,573	28,919	21,820
15,913	26,296	20,240

בניכוי – הוצאות מימון שהווננו לנכסים כשירים

סך-הכל הוצאות מימון

סך הכל הוצאות מימון, נטו

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה:

א. שיעור המס

כל חברות הקבוצה נישומות בישראל וחייבות במס חברות בשיעור 23%.

ב. הפסדים לצרכי מס

נכסי מיסים נדחים בגין הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות מוכרים במידה שמימוש הטבת המס המתייחסת באמצעות קיומה של הכנסה חייבת עתידית הינו צפוי.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 הפסדים עסקיים של הקבוצה לצרכי מס המועברים לשנים הבאות מסתכמים לסך של כ-21 מיליון ש"ח ו-18 מיליון ש"ח, בהתאמה. יתרות ההפסדים העסקיים להעברה שבגינן לא נזקפו מיסים נדחים ליום 31 בדצמבר 2025, הינם כ-5.3 מיליון ש"ח. הקבוצה לא זקפה מיסים נדחים בגין יתרות הפסדים אלה מאחר שניצולם בשלב זה אינו צפוי בטווח הנראה לעין.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה (המשך):

ג. מיסים נדחים

הרכב המיסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023 והתנועה בהם באותן שנים, הינם כדלקמן:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	נדל"ן להשקעה	מלאי מקרקעין	רכוש קבוע במודל הערכה מחדש	הפסדים מועברים לצורכי מס	תקבולים על חשבון מקרקעין	אחרים	סך הכל
אלפי ש"ח							
יתרה ליום 1 בינואר 2023	(719)	(36,933)	4,354	-	2,079	-	(31,219)
שינויים בשנת 2023:							
שינוי סיווג של נכסים	-	5,634	-	(5,634)	-	-	-
זקיפה לדוח רווח או הפסד	-	(891)	896	122	(839)	-	(712)
זקיפה לרווח כולל אחר	(384)	-	-	-	-	-	(384)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(1,103)	(32,190)	5,250	(5,512)	1,240	-	(32,315)
שינויים בשנת 2024:							
שינוי סיווג של נכסים	-	14,112	(7,465)	(6,647)	-	-	-
זקיפה לדוח רווח או הפסד	-	4,256	(1,442)	241	2,058	-	5,113
זקיפה לרווח כולל אחר	65	-	-	(649)	-	-	(584)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(1,038)	(13,822)	(3,657)	(12,567)	3,298	-	(27,786)
שינויים בשנת 2025:							
שינוי סיווג של נכסים	-	5,048	(5,048)	-	-	-	-
זקיפה לדוח רווח או הפסד	-	8,955	2,451	1,394	691	349	14,159
זקיפה לרווח כולל אחר	(226)	-	-	(182)	-	-	(408)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	(1,264)	181	(6,254)	(11,355)	3,989	349	(14,035)

ד. ניתוח הנכסים וההתחייבויות של מיסים נדחים

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 סך ההתחייבויות למיסים נדחים, נטו בדוח על המצב הכספי שסילוקן צפוי לאחר 12 חודשים מסתכמות לסך של 14,035 אלפי ש"ח ו-27,786 אלפי ש"ח.

ה. מיסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח והפסד לתקופות המוצגות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מיסים שוטפים מיסים נדחים
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
601	157	995	
712	(5,113)	(14,159)	
1,313	(4,956)	(13,164)	

ו. שומות מס

על פי הוראות הדין, תקופת ההתיישנות של שומות עצמיות המוגשות על ידי נישומים נקבעה ל-4 שנים מתום שנת המס בה הוגשה השומה. בהתאם, שומות עצמיות שהוגשו על ידי החברה והחברות הבנות עד שנת 2020 נחשבות כסופיות.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 21 – מיסים על ההכנסה (המשך):

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס "התיאורטי", שהיה חל אילו כל ההכנסות היו מתחייבות במס לפי השיעורים הרגילים החלים על חברות בישראל, לבין סכום המס שנזקף בדוחות רווח או הפסד לשנה המדווחת:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
36,374	(14,645)	(58,410)
23%	23%	23%
(8,366)	3,368	13,434
(2,098)	(923)	(1,158)
5,722	901	1,763
3,390	1,161	-,-
39	449	(875)
(1,313)	4,956	13,164

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה, כמדווח בדוחות רווח או הפסד

שעורי המס הרגילים

הכנסות (הוצאות) מס תיאורטיות

גידול (קטיון) בהוצאות מיסים על ההכנסה:

גידול במיסים הנובע מהפסדים לצורכי מס שנוצרו

בשנה המדווחת ושבגינם לא נזקפו מיסים נדחים

קטיון במיסים הנובע מניצול בשנה המדווחת של

הפסדים לצורכי מס משנים קודמות שבגינם לא

נזקפו מיסים נדחים בעבר

הפרשי עיתוי שבגינם לא נזקפו מס נדחה

אחרים

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה

ביאור 22 – רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה:

2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
35,061	(9,689)	(45,246)
277,935,037	345,541,192	360,023,438
0.13	(0.03)	(0.13)

רווח (הפסד) בסיסי למניה:

רווח (הפסד) לשנה ששימש לחישוב הרווח (הפסד)

הבסיסי למניה (באלפי ש"ח)

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות

המונפקות (1)

רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)

רווח (הפסד) מדולל למניה:

רווח (הפסד) לשנה ששימש לחישוב הרווח (הפסד)

הבסיסי למניה (באלפי ש"ח)

השפעות על הרווח:

השפעת אגרות חוב הניתנות להמרה

35,061	(9,689)	(45,246)
2,599	-,-	-,-
37,660	(9,689)	(45,246)

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות

ששימש לחישוב הרווח (הפסד) הבסיסי למניה (1)

השפעות מכשירים המיירים:

השפעת אופציות ויחידות למניות חסומות

השפעת אגרות חוב הניתנות להמרה

277,935,037	345,541,192	360,023,438
359,631	-,-	-,-
37,604,364	-,-	-,-
315,899,032	345,541,192	360,023,438
0.12	(0.03)	(0.13)

רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

(1) בניכוי 20,142,917 מניות החברה המוחזקות על-ידי החברה.

בחישוב הפסד מדולל למניה לשנת 2025 לא נלקחו בחשבון אגרות חוב הניתנות להמרה, אופציות ויחידות למניות חסומות, מכיוון שיש להם השפעה אנטי מדללת.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 – עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

"בעל עניין" - כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

"צד קשור" - כהגדרת מונח זה ב-IAS 24.

א. יתרות עם בעלי עניין:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
603	340

זכאים בגין שכר

ב. עסקאות עם בעלי עניין:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
462	478	1,019
4,911	2,828	3,340
4	4	4
383	456	484
5	5	5

הוצאות הנהלה וכלליות:

הוצאות שכירות ואחזקה* (ראו סעיף 1 להלן)
תגמול לבעלי עניין המועסקים בקבוצה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
תגמול לדירקטורים שאינם מועסקים בקבוצה
מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

* כולל פחת נכס זכות שימוש והוצאות מימון בגין חכירת משרדים בהתאם ל- IFRS16

ג. התקשרות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים:

(1) ראו ביאור 15ד', בדבר הסכם שכירות משנה עם וויי-בוקס השקעות בע"מ, בעלת השליטה בקבוצה

(2) א. הסכם ניהול – מנהל פיתוח עסקי

על פי הסכם הניהול שנערך בין הקבוצה ליעקב גורסד, האחרון יעמיד לקבוצה שירותי ניהול כמנהל פיתוח עסקי, בהיקף משרה של 70% לפחות. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם הקבוצה ליעקב גורסד דמי ניהול חודשיים בסך של 55 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן. כמו כן, על פי הסכם הניהול, יעקב גורסד יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ-11 מיליון ש"ח. ככל שהקבוצה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם ליעקב גורסד, בין בגין רכיב הרווח, לא יעלה, על 600 אלפי ש"ח.

יצוין, כי ביום 27 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של הקבוצה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון הקבוצה) את עדכון והארכת תוקפה לשלוש שנים נוספות של התקשרות הקבוצה בהסכם הניהול החל מיום 29 בינואר 2024. על פי תנאי כהונתו המעודכנים, יהיה זכאי מר יעקב גורסד, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, העולה על 20 מיליון ש"ח) למענק שנתי מדורג אשר לא יעלה על סך של 740 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס של 15 מיליון ש"ח).

יצוין, כי למעט הארכת תקופת ההסכם כאמור, הגדלת תקרת המענק השנתי ושינוי המדרגות הנכללות בתנאי הסף לזכאות למענק השנתי, לא חלו שינויים בתנאי כהונתו והעסקתו של מר יעקב גורסד.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 23 – עסקות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

ב. הסכם ניהול – יו"ר דירקטוריון

על פי הסכם הניהול שנערך בין הקבוצה ליהודה גורסד (להלן: "יו"ר הדירקטוריון"), יעמיד יו"ר הדירקטוריון לחברה שירותי ניהול כיו"ר פעיל, בהיקף משרה של 50% לפחות. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם הקבוצה ליו"ר הדירקטוריון, כנגד חשבונות מס ערוכה כדן, דמי ניהול חודשיים בסך של 37,500 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ כדן. כמו כן, על פי הסכם הניהול, יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ-11 מיליון ש"ח. ככל שהקבוצה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם ליו"ר הדירקטוריון לא יעלה על 500 אלפי ש"ח.

ביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את הארכת תקופת הסכם הניהול בשלוש שנים נוספות. למעט הארכת ההסכם כאמור, לא חלו שינויים בתנאי כהונתו של מר יהודה גורסד.

ג. הסכם ניהול – מנכ"ל

על פי הסכם הניהול שנערך בין הקבוצה ליוסף תורג'מן (להלן: "המנכ"ל"), יעמיד המנכ"ל לקבוצה שירותי ניהול כמנכ"ל הקבוצה בהיקף משרה של 95% לפחות. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם הקבוצה למנכ"ל, כנגד חשבונות מס ערוכה כדן, דמי ניהול חודשיים בסך של 120 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2024, בתוספת מע"מ כדן. כמו כן, על פי הסכם הניהול, המנכ"ל יהיה זכאי לבונוס שנתי אשר מותנה ברווח לפני מס של אותה שנה בסך שלמעלה מ-11 מיליון ש"ח. ככל שהקבוצה תעמוד בתנאי הסף, יחושב וישולם המענק השנתי החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח. בכל מקרה, המענק השנתי שישולם למר יוסף תורג'מן, לא יעלה, על 1,000 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 6 במאי 2018 אישרה האסיפה הכללית של הקבוצה הקצאה פרטית של 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים למסחר) הניתנות למימוש ל-4,088,300 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. של החברה בתוספת מימוש של 1.3 אגורות לאופציה. נכון למועד הדוח, כל כתבי האופציה הובשלו במלואם.

ד. הסכם ניהול – יועצת משפטית

על פי הסכם הניהול שנערך בין הקבוצה לגב' שרה ויינשטיין (להלן: "היועצת המשפטית"), תעמיד היועצת המשפטית לקבוצה שירותי ניהול כיועצת משפטית, בהיקף משרה של 90%. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם הקבוצה ליועצת המשפטית, כנגד חשבונות מס ערוכה כדן, דמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ כדן.

ביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את הארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם הניהול לשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2025. למעט הארכת תקופת ההסכם כאמור לא חלו שינויים בתנאי כהונתה של הגב' שרה ויינשטיין גורסד.

תגמול אנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
5,786	3,724	4,314

הטבות לזמן קצר

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים:

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, 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:

31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2025		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב סחירות אגרות חוב הניתנות להמרה
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח				
194,655	187,346	184,253	177,936	
78,320	78,731	134,862	121,238	

2. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי

מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

א) לצורכי גילוי, הקבוצה מסווגת מדידות שווי הוגן לאחת מהרמות במידרג השווי ההוגן המשקף את משמעותיות הנתונים ששימשו בעת ביצוע המדידות. מידרג השווי ההוגן הינו:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות.
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
 רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

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

31 בדצמבר	
2024	2025
רמה 1	
אלפי ש"ח	

נכסים פיננסיים:

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

15,176	16,160

מדיניות ניהול הסיכונים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, ובעיקר לסיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר). תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום מינימלי של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה בוחנת אפשרויות שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים במטרה לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים של הקבוצה מבוצע על ידי מנכ"ל וסמנכ"ל הכספים הקבוצה, בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

סיכוני שוק

סיכוני שוק נובעים מהסיכון שהשווי ההוגן או תזרימי המזומנים העתידיים של מכשיר פיננסי ישתנו כתוצאה משינויים במחירי שוק. סיכוני השוק של הקבוצה כוללים: סיכון מחיר אחר וסיכון ריבית כדלקמן:

(1) סיכון מטבע

נכון לתאריך הדוחות הכספיים, הקבוצה חשופה לסיכון שער חליפין הנובע מחשיפה למטבע האירו. סיכון שער חליפין נובע מנכסים שהוכרו, הנקובים במטבע שאינו מטבע הפעילות של הקבוצה.

להלן ניתוח רגישות לשינוי של 10% לתאריך המאזן בשערי החליפין של מטבעות החוץ המהותיים שאלהן חשופה הקבוצה אל מול מטבע הפעילות, כאשר שאר המשתנים נשארים קבועים, והשפעתם על הרווח (הפסד) לפני מס או על ההון:

שיעור השינוי באירו ביחס לש"ח		יתרה בספרים	רווח (הפסד) אלפי ש"ח	שינוי בהון
+10%				
2025	17,776	-,-	1,616	
2024	15,169	-,-	1,517	
2023	15,426	-,-	1,543	
-10%				
2025	14,691		(1,469)	
2024	15,169	-,-	(1,517)	
2023	15,426	-,-	(1,543)	

(2) סיכון מחיר אחר

לקבוצה השקעה בניירות ערך סחירים של חברות המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. הקבוצה חשופה לתנודתיות במחירי ניירות הערך הסחירים הנובעת משינוי מחירי השוק.

(3) סיכון תזרימי מזומנים ושווי הוגן בגין שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע מהלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב. הלוואות מתאגידים בנקאיים נושאות שיעורי ריבית משתנים וחושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים ואילו אגרות החוב הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון בגין שווי הוגן.

להלן ניתוח רגישות תזרימי מזומנים לגבי מכשירים בשיעורי ריבית משתנים: שינוי של 1% בשיעורי הריבית במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את ההון ואת הרווח או ההפסד (לאחר השפעת המס) בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים, נשארו קבועים.

31 בדצמבר 2025				
הון		רווח או הפסד		
קטון	גידול	שווי	קטון	גידול
בריבית	בריבית	פנקסני	בריבית	בריבית
אלפי ש"ח				
2,375	(2,375)	679,247	2,375	(2,375)

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים *

* בגין חלק הריבית הנזקף לדוח רווח או הפסד בלבד.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

31 בדצמבר 2024

רווח או הפסד		הון	
גידול בריבית	קיטון בריבית	גידול בריבית	קיטון בריבית
(1,989)	1,989	(1,989)	1,989
אלפי ש"ח			
620,471			

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים *

* בגין חלק הריבית הנזקף לדוח רווח או הפסד בלבד.

סיכון אשראי

מוסדות פיננסיים

הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר במוסדות פיננסיים שונים. המזומנים וההשקעות של הקבוצה מוחזקים במוסדות פיננסיים בישראל. בהתאם למדיניות הקבוצה, מבוצעות באופן שוטף הערכות על איתנות האשראי היחסית של המוסדות הפיננסיים השונים.

חשיפה מקסימלית בגין סיכון האשראי

הסכום המייצג באופן הטוב ביותר את החשיפה המרבית לסיכון אשראי של הקבוצה הינו הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים.

ניהול ההון

יעדי ניהול ההון של הקבוצה הינם לשמר את יכולתה של הקבוצה להמשיך ולפעול כעסק חי במטרה להעניק תשואה לבעלי המניות והטבות לבעלי עניין אחרים, ולקיים מבנה הון מיטבי במטרה להפחית את עלויות ההון.

הקבוצה עשויה לנקוט בצעדים שונים במטרה לשמר או להתאים את מבנה ההון שלה, לרבות הנפקת מניות חדשות או מכירת נכסים לצורך הקטנת התחייבויות.

סיכון נזילות

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, הקבוצה שומרת על גמישות מימנית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות וממזומנים ושווי מזומנים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת הקבוצה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת הקבוצה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של הקבוצה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים במטבעות עיקריים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 24 – מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויות הפיננסיות על-פי התקופה הנותרת למועד פירעון החוזי (או החזוי כאשר אין מועד פירעון חוזי) נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהווים.

שנה ראשונה	שנה שנייה אלפי ש"ח	שנה שלישית ואילך
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025:		
2,203	-,-	-,-
28,387	-,-	-,-
837	889	1,642
20,001	56,048	237,000
179,811	259,934	239,502
231,239	316,871	478,144
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024:		
1,993	-,-	-,-
25,413	-,-	-,-
535	387	1,622
90,251	20,001	160,048
167,971	215,000	237,500
286,163	235,388	399,170

* הקבוצה עתידה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו, כך שבמועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

שינויים בהתחייבויות פיננסיות אשר תזרימי המזומנים בגין מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון:

הלוואות לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	אגרות חוב (כולל חלויות)	התחייבות בגין חכירה (כולל חלויות)	סך הכל
אלפי ש"ח			
355,484	349,575	3,312	708,371
146,066	-,-	-,-	146,066
(98,450)	(52,445)	(540)	(151,435)
-,-	2,917	108	3,025
403,100	300,047	2,880	706,027
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023			
שינויים במהלך שנת 2024:			
-,-	34,426	124	34,550
265,215	152,505	-,-	417,720
(47,844)	(223,509)	(551)	(271,904)
-,-	2,608	91	2,699
620,471	266,077	2,544	889,092
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024			
שינויים במהלך שנת 2025:			
-,-	(113)	1,734	1,621
237,579	120,879	-,-	358,458
(178,804)	(90,136)	(1,092)	(270,032)
-,-	2,467	182	2,649
679,246	299,174	3,368	981,788
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025			

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 25 – גילוי בהתאם ל-IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי:

כמפורט בביאור 2ב'(3) לעיל, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה עולה על שנה ויכולה להימשך עד כ- 5 שנים. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים והתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר תוך 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים לאחר תקופת הדיווח.

ליום 31 בדצמבר 2025		
נכסים שוטפים	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר יותר מ-12 חודשים
מלאי מקרקעין	אלפי ש"ח	סך הכל
	17,055	424,998
		442,053
התחייבויות שוטפות		
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	179,811	129,331
התחייבויות בגין שירותי בניה	1,121	17,883
	180,932	147,214
		328,146
		309,142
		19,004
		328,146
ליום 31 בדצמבר 2024		
נכסים שוטפים	חזוי שיושבו תוך 12 חודשים	חזוי שיושבו לאחר יותר מ-12 חודשים
מלאי מקרקעין	אלפי ש"ח	סך הכל
	22,608	270,571
		293,179
התחייבויות שוטפות		
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	167,971	128,250
התחייבויות בגין שירותי בניה	16,786	15,368
	184,757	143,618
		328,375
		296,221
		32,154
		328,375

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

נספח

פרטים על חברות ושותפויות מוחזקות
ליום 31 בדצמבר 2025

שיעור החזקה במניות המקנות זכויות הצבעה וחלק ברווחים	ש מ ה ח ב ר ה
100%	וויי בוקס טור מלכא בע"מ
100%	וויי בוקס על הים בע"מ (לשעבר – וויי בוקס מכבי 47 בע"מ)
100%	וויי בוקס המעפילים 4 בע"מ
100%	וויי בוקס החרש והאומן בע"מ
100%	וויי בוקס הכפר הלבן בע"מ
100%	וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ
100%	וויי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ
100%	וויי בוקס חסן עראפה בע"מ
100%	גליפולי האוס בע"מ
100%	וויי בוקס גת רימון בע"מ
100%	וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ
100%	וולנברג טוורס בע"מ
50%	עסקה משותפת ראול וולנברג (*) (*) מוחזקת על-ידי וולנברג טוורס בע"מ

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2025

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ
מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג'
לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970
31 בדצמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2-3

דוח רואה החשבון המבקר

נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):

4

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

5

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם – רווח (הפסד) כולל

6-7

תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

8-14

ביאורים נבחרים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד

בעלי המניות של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

תל אביב

א.ג.נ.,

הנדון: **דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:



- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית במידע הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

תל אביב, 31 במרץ 2026
קסלמן וקסלמן, רואי חשבון
קסלמן וקסלמן
פירמה חברה ב-PricewaterhouseCoopers International Limited

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970

נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

31 בדצמבר		ביאור	נכסים
2024	2025		
אלפי ש"ח			
			נכסים שוטפים:
			מזומנים ושווי מזומנים
71,324	25,654	3	פיקדונות בנאמנות
39,358	1,905		הלוואות ויתרות שוטפות עם חברות מוחזקות
24,553	34,575		חייבים ויתרות חובה
1,937	2,029		נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
15,176	16,160	4	
<u>152,348</u>	<u>80,323</u>		
			נכסים שאינם שוטפים:
424,858	547,129		הלוואות ויתרות חובה עם חברות מוחזקות
2,271	3,179	7	נכסים בגין זכויות שימוש
34,880	37,339	5	מלאי מקרקעין
1,364	1,295		רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
48,467	53,055	6	רכוש קבוע במודל הערכה מחדש
300	-		הלוואות לזמן ארוך
<u>512,140</u>	<u>641,997</u>		
			סכום נטו המיוחס לבעלים של החברה, של סך הנכסים, בניכוי
<u>111,222</u>	<u>66,647</u>		סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות הכספיים המאוחדים
<u>775,710</u>	<u>788,967</u>		מידע כספי בגין חברות מוחזקות
			סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה
			התחייבויות שוטפות:
36,000	18,334	9	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
10,251	20,001	8	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
78,731	-		חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה
7,269	5,763		זכאים ויתרות זכות
535	837	7	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
<u>132,786</u>	<u>44,935</u>		
			התחייבויות שאינן שוטפות:
-	29,667	9	אשראי בנקאי לזמן ארוך
177,095	157,935	8	אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות
-	121,238	8	אגרות חוב הניתנות להמרה
2,009	2,531	7	התחייבויות בגין חכירה
4,855	4,237		מסים נדחים
<u>183,959</u>	<u>315,608</u>		
<u>316,745</u>	<u>360,543</u>		סך הכול התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה
			הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
<u>458,965</u>	<u>428,424</u>		סך הכל התחייבויות והון החברה
<u>775,710</u>	<u>788,967</u>		

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 31 במרס, 2026.

מאיר דהן	יוסף תורג'מן	יהודה גורסד
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	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 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
23,486	12,836	16,142	הכנסות דמי ניהול
(17,852)	(16,028)	(20,029)	הוצאות הנהלה וכלליות
(336)	(1,026)	(1,404)	הוצאות שיווק
(523)	(4,650)	245	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
4,775	(8,868)	(5,046)	רווח (הפסד) מפעולות
(28,637)	(23,231)	(19,550)	הוצאות מימון
28,687	28,167	23,691	הכנסות מימון
50	4,936	4,141	הכנסות מימון, נטו
4,825	(3,932)	(905)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(739)	1,609	844	הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה
4,086	(2,323)	(61)	רווח (הפסד) לשנה
30,975	(7,366)	(45,185)	סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות
35,061	(9,689)	(45,246)	סך הכל רווח (הפסד) לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
-, -	2,174	610	שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, נטו ממס
1,311	(194)	759	שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
1,311	1,980	1,369	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
36,372	(7,709)	(43,877)	סך רווח (הפסד) כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
35,061	(9,689)	(45,246)
390	177	480
(30,975)	7,366	45,185
(50)	(4,936)	(4,141)
440	-	-
771	831	1,174
787	(1,130)	(844)
(28,637)	2,308	41,854
(2,570)	1,034	(91)
(1,610)	(1,340)	(1,572)
(61)	(515)	-
(38,839)	(18,154)	(19,874)
(43,080)	(18,975)	(21,537)
(36,656)	(26,356)	(24,929)
(367)	(282)	(279)
(3,402)	-	-
87	1,910	38,489
(1,914)	(3,805)	(4,005)
403	-	-
(100)	-	-
69,101	90,004	(109,341)
63,808	87,827	(75,136)
(52,445)	(223,509)	(90,136)
-	152,505	-
-	-	128,351
-	19,686	-
-	38,552	-
-	4,778	5,271
(540)	(551)	(1,092)
91	18,000	12,001
(52,894)	9,461	54,395
(25,742)	70,932	(45,670)
26,134	392	71,324
392	71,324	25,654

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח (הפסד) לשנה

התאמות בגין:

תשלום מבוסס מניות
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
הכנסות מימון, נטו
ירידת ערך קבוע במודל הערכה מחדש
פחת והפחתות
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
השקעה בנדל"ן להשקעה
קיטון בפיקדונות בנאמנות
השקעה ברכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
מימוש נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
מתן הלוואות לזמן ארוך
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 מהנפקת אגרות חוב נטו מהוצאות הנפקה
תמורה מהנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, 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
תשלומי קרן של התחייבות בגין חכירה
נטילת הלוואה בנקאית

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
39,395	20,488	20,014
279	1,758	1,039
61	42	-,-

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים על ההכנסה ששולמו

42,955	-,-	-,-
-,-	34,426	-,-
-,-	123	1,734

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

מיון מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע הנמדד בשווי הוגן

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

ביאור 1 - אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל - 1970:

א. הגדרות

"החברה" – וויי-בוקס נדל"ן בע"מ.

"המידע הכספי הנפרד" – מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025 (להלן - הדוחות הכספיים המאוחדים).

"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 הכספיים המאוחדים.

ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

המידע הכספי הנפרד, נערך בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970 (להלן - תקנה 9') לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת), ובכפוף להבהרות האמורות ב"הבהרה בקשר עם דוח כספי נפרד של התאגיד" שפורסמה באתר רשות ניירות ערך ב-24 בינואר 2010 המתייחסת לאופן יישום התקנה והתוספת האמורות (להלן - הבהרת סגל הרשות).

המידע הכספי 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. עם זאת, המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, והאופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, יושמו לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד, וזאת בשינויים המתחייבים מהאמור להלן. במסגרת הביאורים שיובאו להלן נכללים בנוסף, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה 9' וכמפורט בתוספת ובכפוף להבהרת סגל הרשות, ככל שמידע כאמור לא נכלל בדוחות הכספיים המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה כחברה אם.

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

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

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

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

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 1 – אופן עריכת המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 (המשך):

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

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, לאחר ניטרול ביטול הכנסות והוצאות בינחברתיות שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הכספיים המאוחדים על הרווח הכולל בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות הכספיים המאוחדים על הרווח הכולל. סכומי ההכנסות וההוצאות האמורים משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים ובדוחות הכספיים 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 הכספיים המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים 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 הכספיים 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 הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים), בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, תזרימי מפעילות השקעה ותזרימי 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 הכספיים המאוחדים. סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות הכספיים 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 ומיידיים), התש"ל - 1970 (המשך)

ביאור 2 – סיווג של מכשירים לפי קבוצות בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 - "מכשירים פיננסיים":

המדיניות החשבונאית לטיפול במכשירים פיננסיים יושמה עבור הפריטים הבאים:

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר אלפי ש"ח	מכשירים פיננסיים בעלות מופחתת	סה"כ
31 בדצמבר 2025:		
25,654	25,654	מזומנים ושווי מזומנים
1,905	1,905	פיקדונות בנאמנות
581,704	581,704	הלוואות ויתרות חובה עם חברות מוחזקות
16,160	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
625,423	609,263	סה"כ
התחייבויות		
5,763	5,763	זכאים ויתרות זכות
48,001	48,001	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
177,936	177,936	אגרות חוב
121,238	121,238	אגרות חוב הניתנות להמרה
3,368	3,368	התחייבות בגין חכירה
356,306	356,306	סה"כ
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024:		
נכסים		
71,324	71,324	מזומנים ושווי מזומנים
39,358	39,358	פיקדונות בנאמנות
449,411	449,411	הלוואות ויתרות חובה עם חברות מוחזקות
15,176	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
575,269	560,093	סה"כ
התחייבויות		
7,269	7,269	זכאים ויתרות זכות
36,000	36,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
187,346	187,346	אגרות חוב
78,731	78,731	אגרות חוב הניתנות להמרה
2,544	2,544	התחייבות בגין חכירה
311,890	311,890	סה"כ

ביאור 3 – מזומנים ושווי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
71,324	25,654

בקופה ובבנקים

המטבע בו נקוב או שאליו צמוד המזומנים ושווי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם הינו שקל חדש (ש"ח), שהינו גם מטבע הפעילות של החברה.

ביאור 4 – נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

באשר לנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר - ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 5 – מלאי מקרקעין:

באשר למלאי מקרקעין - ראו ביאור 7' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 6 – רכוש קבוע במודל הערכה מחדש:

באשר לרכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש - ראו ביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 7 – חכירות:

באשר לחכירת משרדי החברה - ראו ביאור 15' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 8 – אגרות חוב:

באשר לאגרות החוב שהנפיקה החברה - ראו ביאור 14' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 9 – הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

באשר להלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים – ראו ביאורים 12'א, 12'ז, 13'ד ו-13'ו' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ביאור 10 – גילוי אודות סיכון הנזילות הנובע מההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה עצמה:

ניהול זהיר של סיכונים נזילות מחייב קיום מספק של מזומנים ומסגרות אשראי זמינות למימון הפעילות. לאור אופייה הדינמי של פעילותה העסקית, החברה שומרת על גמישות מימונית באמצעות הקפדה על קיום מסגרות אשראי זמינות.

הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף תחזיות בנושא עודפי הנזילות המורכבים ממסגרות אשראי לא מנוצלות וממזומנים ושווי מזומנים. הבחינה מבוססת על תזרימי המזומנים הצפויים, ומתבצעת ברמת החברות הפעילות בחברה, בהתאם לנהלים ולהגבלות שנקבעו על-ידי הנהלת החברה. בנוסף, המדיניות לניהול סיכון הנזילות של החברה עוסקת בחיזוי תזרימי מזומנים במטבעות עיקריים, בהגדרת רמות הנכסים הנזילים הדרושים כדי לעמוד בתזרימי מזומנים אלו.

הטבלה שלהלן מציגה ניתוח של התחייבויות הפיננסיות, כשהן מסווגות לקבוצות חלות רלוונטיות, על-פי התקופה הנוגעת למועד פירעון החוזי (או החוזי כאשר אין מועד פירעון חוזי) נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. הסכומים המוצגים בטבלה הנם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהוונים.

שנה ראשונה	שנה שנייה באלפי ש"ח	שנה שלישית ואילך
18,334	29,667	-,-
20,001	56,048	237,000
837	889	1,642
5,763	-,-	-,-
44,935	86,604	238,642
36,000	-,-	-,-
90,251	20,001	160,048
535	387	1,622
7,269	-,-	7,269
134,055	20,388	168,939

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025:
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז')
התחייבות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2024:
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
אגרות חוב (סדרות ג', ה', ו')
התחייבות בגין חכירה
זכאים ויתרות זכות

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 11 – מסים על ההכנסה:

א. מסוי החברה בישראל, שיעורי המס, חוקי עידוד החלים על החברה ושומות מס שלה

באשר לפירוטים בדבר אופן מדידת תוצאות החברה לצרכי מס ובדבר שיעורי המס החלים על הכנסותיה וחוקי העידוד החלים עליה, וכן בדבר שומות מס של החברה, ראו ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד והמיוחסים לחברה עצמה כחברה אם לתקופות המוצגות הינם כדלקמן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
-,-	479	-,-	מסים שוטפים
(739)	1,130	844	מסים נדחים
(739)	1,609	844	סה"כ הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה

כמתאפשר בהתאם להבהרת סגל הרשות, החברה בחרה שלא לכלול הסבר לגבי הקשר בין הוצאת מסים לבין הרווח החשבונאי ("ביאור מס תיאורטי").

ביאור 12 – התקשרויות, הלוואות, השקעות ועסקאות מהותיות בין החברה לחברות המאוחדות על ידה:

להלן מידע נוסף על מכלול ההתקשרויות, הלוואות, ההשקעות והעסקאות המהותיות הקיימים בין החברה לבין החברות המאוחדות על ידיה:

א. השקעות ושיעורי החזקה בחברות המאוחדות

באשר לפרטים בדבר שיעורי החזקה בחברות בנות – ראו נספח לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. עסקות עם החברות המאוחדות

בשנים המדווחות ביצעה החברה עסקות עם החברות המאוחדות על ידה. להלן סכומי העסקות עם החברות המאוחדות בשנים המדווחות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
23,486	12,836	16,142	הכנסות דמי ניהול
28,394	26,387	22,652	הכנסות מימון

ג. יתרות עם חברות מאוחדות

היתרות לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 נושאות ריבית שנתית של 5.02% ו-5.18%, בהתאמה, פרט ליתרה בסך של 70 מיליון ש"ח שהינה בגין שטר הון שנתנה החברה לחברה מאוחדת שלה (שטר ההון אינו צמוד ואינו נושא ריבית, וטרם נקבעו לגביו תנאי הפירעון).

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 13- אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

- א. 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 האופציות בתמורה לסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח.
- ב. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) הניתנים למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות בתמורה ברוטו של כ-38.8 מיליון ש"ח (סכום נטו מהוצאות הנפקה כ-38.5 מיליון ש"ח). כתבי אופציה (סדרה 3) ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, וזאת בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישום למסחר בבורסה ועד ליום 2 במרס 2026 (כולל). עד למועד פרסום הדוח, סך כתבי האופציה (סדרה 3) שמומשו למניות הינם כ-3,877 אלף אופציות, ויתר האופציות פקעו. סך התמורה שהחברה גייסה ממימוש האופציות הינה כ-3.9 מיליון ש"ח.
- ג. 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.
- ד. 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 (ראו גם ביאור 3' להלן).
- ה. 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, מנה שנייה הובשלה ב-31 בדצמבר 2025, ו-2 המנות הנוספות יובשלו למניות באופן אוטומטי בתאריכים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 ו-2027.
- ו. 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 (ראו גם ביאור 13' לעיל); (ד) מינוי של מר דוד אביטל לכהן כדירקטור חיצוני בחברה.
- ז. ביום 26 בפברואר 2023, התקבל בידי החברה בהליך הבוררות, פסק בוררות בתביעות הדדיות בין בעלי היחידות ברחוב מכבי 47 ברעננה (להלן: "בעלי היחידות") לבין החברה וחברת וויי בוקס על הים בע"מ (לשעבר – "וויי בוקס מכבי 47 בע"מ"), חברת בת בבעלות מלאה של הקבוצה.
- במסגרת פסק הבוררות, החברה חויבה בתשלום בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח (כולל החזר הוצאות ושכר טרחה), בחלוקה בין בעלי היחידות בצירוף ריבית והצמדה ממועד פסק הבוררות ועד מועד התשלום בפועל.
- ביום 6 ביולי 2023 אישר בית המשפט המחוזי (מחוזי מרכז) את פסק הבוררות. בהמשך לכך, ביום 28 בפברואר 2024 דחה בית המשפט העליון בקשת רשות ערעור שהגישה החברה בקשר עם אישור פסק הבוררות כאמור.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

ביאור 13- אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):

החל ממועד זה, הקבוצה פעלה להסדרת פסק הדין מול חלק מבעלי היחידות להם שולמו הכספים בהתאם להסכמות בין הצדדים. מספר בעלי היחידות אשר הקבוצה טרם הגיעה להסדר עמם, הגישו בחודש ינואר 2025 תביעה לבית המשפט המחוזי (מרכז לוד) בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח נגד החברה. 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.

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).

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%.



פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

שם החברה:

52-003868-8

מספר חברה ברשם החברות:

דרך מנחם בגין 23, תל אביב, 6618356

כתובת:

03-6285300

טלפון:

03-5100196

פקס:

yossi@ybox.co.il

מייל:

31 בדצמבר 2025

תאריך המאזן:

31 במרץ 2026

תאריך הדיווח:

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל לפי רבעונים

להלן תמצית דוח על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2025 (באלפי ש"ח):

לרבעון שהסתיים בתאריך				לשנה שהסתיימה בתאריך	
31/3/2025	30/6/2025	30/9/2025	31/12/2025	31 בדצמבר 2025	
5,869	7,883	17,618	12,179	43,549	הכנסות ממכירת דירות ומקרקעין
(5,059)	(6,987)	(15,486)	(10,572)	38,104	עלות המכירות והשירותים
810	896	2,132	1,607	5,445	רווח גולמי
(192)	(786)	(1,181)	(489)	(2,648)	הוצאות מכירה ושיווק
(6,049)	(6,222)	(5,603)	(5,400)	(23,274)	הוצאות הנהלה וכלליות
-,-	-,-	-,-	(18,025)	(18,025)	שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
410	(32)	(97)	51	332	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(5,021)	(6,144)	(4,749)	(22,256)	(38,170)	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(5,445)	(5,097)	(5,025)	(6,253)	(21,820)	הוצאות מימון
376	118	224	862	1,580	הכנסות מימון
(10,090)	(11,123)	(9,550)	(27,647)	(58,410)	רווח (הפסד) לאחר מימון ולפני מסים
2,138	3,488	1,653	5,885	13,164	מסים על ההכנסה
(7,952)	(7,635)	(7,897)	(21,762)	(45,246)	רווח (הפסד) לשנה

תקנה 10ג: שימוש בתמורות ניירות ערך

א. ביום 11 בפברואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 48,548,258 מניות ו- 24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) בדרך של הנפקת זכויות על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 18 בינואר 2024¹, בתמורה לסך כולל של כ-38.8 מיליון ש"ח.

עד למועד פרסום דוח זה, מומשו 3,876,677 כתבי אופציה (סדרה 3) בתמורה לסך כולל של 3,876,677 ש"ח ויתר כתבי האופציה (קרי, 20,397,452 כתבי אופציה (סדרה 3)) פקעו ביום 2 במרץ 2026.

תמורת ההנפקה וכן התמורה שהתקבלה בגין מימוש האופציות שימשה את החברה לפירעון התחייבויותיה וכן למימון פעילותה העסקית השוטפת.

ב. ביום 12 במרץ 2024 הנפיקה החברה לציבור 60,300,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') המובטחות, בין היתר, בשעבוד על העודפים אשר ינבעו מפריקיטי התחדשות עירונית שיוזמת החברה, והכל בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 10 במרץ 2024², וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-60.3 מיליון ש"ח.

¹ אסמכתא: 2024-01-008223.

² אסמכתא: 2022-01-023946.

התמורה שנבעה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ה') הועברה לחברה באופן מדורג כאמור בדוח הצעת המדף (לרבות במהלך שנת הדוח) והיא משמשת את החברה לפעילותה העסקית השוטפת, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שתקבלנה מעת לעת.

ג. ביום 15 בדצמבר 2024 הנפיקה החברה לציבור 130,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') המובטחות, בין היתר, בשעבוד על העודפים אשר ינבעו מפרויקט גת רימון בתמורה כוללת ברוטו של כ-130 מיליון ש"ח, והכל בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 12 בדצמבר 2024³. התמורה שנבעה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ו') משמשת את החברה למחזור חובותיה וכן לפעילותה העסקית השוטפת, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שתקבלנה מעת לעת.

ד. ביום 9 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה לציבור 133,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 6 בנובמבר 2025⁴, וזאת בתמורה כוללת ברוטו של כ-130.3 מיליון ש"ח. התמורה שנבעה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ז') משמשת את החברה למחזור חובותיה וכן לפעילותה העסקית השוטפת, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שתקבלנה מעת לעת.

אגרות החוב ניתנות להמרה בכל יום בו מתקיים מסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2029 (כולל), באופן שבו כל 1.55 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה, וזאת בכפוף להתאמות כאמור בדוח הצעת המדף.

יצוין, כי ביום 3 בינואר 2024 ביצעה החברה הנפקה פרטית של מניות וכתבי אופציה שאינם סחירים בתמורה לסכום כולל של 20 מיליון ש"ח. ביום 30 ביוני 2024 מומשו 7,633,588 אופציות סדרה א' שהקצתה החברה כאמור בתמורה לסך כולל של כ-4.8 מיליון ש"ח ובימים 17 ביוני 2025 ו-25 ביוני 2025 מומשו 7,633,588 אופציות סדרה ב' שהקצתה החברה כאמור בתמורה לסך כולל של כ-5.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים שפרסמה החברה בימים 3 בינואר 2024, 25 בינואר 2024, 1 ביולי 2024, 18 ביוני 2025 ו-25 ביוני 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה⁵.

כמו כן, יצוין כי במהלך תקופת הדוח, היקף לא מהותי של אגרות חוב (סדרה ג') (115,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב) שהנפיקה החברה הומרו למניות רגילות של החברה. ראו בהקשר זה דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 7 בדצמבר 2025 ו-1 בינואר 2026⁶.

³ אסמכתא : 2024-01-623851.

⁴ אסמכתא : 2025-01-084723.

⁵ אסמכתאות : 2024-01-001512, 2024-01-010485, 2024-01-067171, 2025-01-043494 ו-2025-01-045456, בהתאמה.

⁶ אסמכתאות : 2025-01-097467 ו-2026-01-000440, בהתאמה.

תקנה 11 :
רשימת השקעות בחברות בת מהותיות

להלן נתונים אודות השקעות החברה בחברות בת מהותיות ליום 31 בדצמבר

2025 :

שם החברה	החזקות החברה	ערך בדוח הכספי הנפרד של החברה	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	ני"ע למימוש לזכויות בהון או בהצבעה ומועד המימוש	יתרת הלוואות וח"ז שהחברה העמידה לחברה המוחזקת	תנאי הלוואות שהחברה העמידה לחברה המוחזקת
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	42,373 אלפי ש"ח	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.
וויי בוקס טור מלכא בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	23,205 אלפי ש"ח	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.
וויי בוקס על הים בע"מ (לשעבר – וויי בוקס מכבי 47 בע"מ)	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	14,103 אלפי ש"ח	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.
וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	10,562 אלפי ש"ח	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.
וויי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	17,116 אלפי ש"ח	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.
וולנברג טורס בע"מ	100 מיליון מניות רגילות, ע.ג. 0.01 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	29,419 אלפי ש"ח	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.
וויי בוקס גת רימון בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 1 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	400,220 אלפי ש"ח	שטר הון ללא ריבית והצמדה וללא מועד פירעון, בסכום של 70 מיליון ש"ח; לגבי יתרת הסכום - ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.
וויי בוקס חסן עראפה בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 0.01 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	22,006 אלפי ש"ח	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.
וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ	100 מניות רגילות, ע.ג. 0.01 ש"ח כ"א	*	100%	-,-	22,710 אלפי ש"ח	ריבית בהתאם לסעיף 3' לפקודת מס הכנסה, ללא הצמדה וללא מועד פירעון.

* פחות מאלף ש"ח.

תקנה 12 :
שינויים בהשקעות בחברות בת מהותיות

בשנת הדיווח לא ביצעה החברה השקעות הוניות בחברות בת מהותיות. להלן פרטים אודות שינויים שחלו במהלך שנת הדיווח בהחזקות החברה בחברות בת מהותיות ובהשקעות (לרבות הלוואות) אותן ביצעה ו/או העמידה, לפי העניין, החברה לחברות בת מהותיות :

שם החברה	מהות השינוי	מועד השינוי	השינוי בהשקעה
וויי בוקס גת רימון בע"מ	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025	כ-35 מיליון ש"ח
וויי בוקס על הים בע"מ (לשעבר – "וויי בוקס מכבי 47 בע"מ)	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025	כ-12 מיליון ש"ח
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025	כ-18 מיליון ש"ח
וולנברג טוורס בע"מ	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך שנת 2025	כ-9 מיליון ש"ח
וויי בוקס טור מלכא בע"מ	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך שנת 2025	כ-5 מיליון ש"ח
וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך שנת 2025	כ-2 מיליון ש"ח
וויי בוקס יד לבנים בע"מ (2015)	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025	כ-6 מיליון ש"ח
וויי בוקס חסן עראפה בע"מ	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך שנת 2025	כ-6 מיליון ש"ח
וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ	הגדלת היקף הלוואה לחברה בת	במהלך שנת 2025	כ-23 מיליון ש"ח

תקנה 13:

הכנסות של חברות בנות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח

הכנסותיהן של חברות בנות של החברה במהלך שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, נבעו בעיקר מהמקורות המפורטים להלן: (א) הכנסה ממכירת דירות בפרויקט גליפולי בחברת וויי בוקס לוחמי גליפולי בע"מ בסך של כ-10.5 מיליון ש"ח; (ב) הכנסה ממכירת דירות בפרויקט טור מלכא בחברת וויי בוקס טור מלכא בע"מ בסך של כ-28.7 מיליון ש"ח; (ג) הכנסה מדמי שכירות בחברת וויי-בוקס גת רימון בע"מ בגין השטחים המושכרים בפרויקט בית רומנו של החברה (בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח).

בטבלה שלהלן יפורטו דיבידנדים, דמי ניהול ותשלומי ריבית, אותם קבלה החברה מחברות בנות מהותיות שלה בגין שנת 2025 או שהחברה זכאית לקבלם מחברות בנות מהותיות שלה, וכן דיבידנדים, דמי ניהול ותשלומי ריבית שהחברה קבלה או זכאית לקבל מחברות בנות מהותיות שלה עבור התקופה שמתום שנת 2025 ועד למועד פרסום הדוח:

שם החברה	רווח (הפסד) בשנת הדוח	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד		דמי ניהול והשתתפות בהוצאות		עלויות ריבית בגין תשלומי ריבית לחברה	
			בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח	בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח	בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח
אלפי ש"ח								
וויי בוקס החרש והאומן בע"מ	כ-(1,001)	-	-	-	כ-157	כ-96	כ-1,428	כ-517
וויי בוקס טור מלכא בע"מ	כ-(2,439)	-	-	-	כ-541	כ-173	כ-744	כ-251
וויי בוקס על הים בע"מ (לשעבר וויי בוקס מכבי 47 בע"מ)	כ-297	-	-	-	-	כ-52	כ-76	כ-155
וויי בוקס לוחמי	כ-242	-	-	-	כ-526	כ-133	כ-329	כ-121

שם החברה	רווח (הפסד) בשנת הדוח	רווח (הפסד) כולל אחר	דיבידנד		דמי ניהול והשתתפות בהוצאות		עלויות ריבית בגין תשלומי ריבית לחברה	
			בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח	בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח	בשנת הדוח	לאחר תאריך הדוח
אלפי ש"ח								
גליפולי בע"מ								
וויי בוקס יד לבנים בע"מ	כ-(893)	-,-	-,-	-,-	כ-96	כ-276	כ-517	כ-202
וולנברג טוורס בע"מ	כ-(27,502)	-,-	-,-	-,-	כ-4,295	כ-1,371	כ-806	כ-309
וויי בוקס גת רימון בע"מ	כ-(11,559)	-,-	-,-	-,-	כ-5,605	כ-1,790	כ-11,595	כ-4,037
וויי בוקס חסן עראפה בע"מ	כ-30	-,-	-,-	-,-	כ-305	כ-86	כ-628	כ-248
וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ	כ-(4,712)	-,-	-,-	-,-	כ-538	כ-151	כ-439	כ-248

תקנה 20:

מסחר בבורסה: ני"ע שנרשמו למסחר, מועדי וסיבות הפסקת מסחר

(א) במהלך החודשים מרץ, אפריל ודצמבר 2025 נרשמו למסחר 498,830 מניות רגילות של החברה כתוצאה ממימוש יחידות מניה חסומות (RSU) אשר הוקצו לנושאי משרה בחברה על פי דוחות הקצאה פרטית מהימים 5 בפברואר 2023 ו-24 במרץ 2025.⁷ יצוין, כי ביום 31 במרץ 2026 נרשמו למסחר 258,830 יחידות מניה חסומות (RSU) נוספות אשר הוקצו לנושא משרה בחברה על פי דוח ההקצאה מיום 5 בפברואר 2023 כאמור לעיל.

(ב) במהלך חודש יוני 2025 נרשמו למסחר 7,633,588 מניות רגילות אשר נבעו ממימוש כתבי אופציה (סדרה ב') אשר הוקצו על פי דוח הצעה פרטית מיום 3 בינואר 2024.⁸

(ג) במהלך חודש יולי 2025 נרשמו למסחר 33,434 מניות רגילות של החברה אשר נבעו ממימוש כתבי אופציה (סדרה 3) שהונפקו לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 18 בינואר 2024.⁹ יצוין, כי לאחר תאריך המאזן ועד לפקיעת כתבי האופציה ביום 2 במרץ 2026 נרשמו למסחר 3,843,243 מניות נוספות כתוצאה מימוש כתבי האופציה (סדרה 3) כאמור.

(ד) במהלך חודש נובמבר 2025 נרשמו למסחר 133,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב המירות (סדרה ז') במסגרת הנפקה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 6 בנובמבר 2025.¹⁰ יצוין, כי בהנחת המרתן המלאה של אגרות החוב (סדרה ז'), תוקצנה על ידי החברה 85,806,452 מניות רגילות של החברה.

⁷ אסמכתאות: 2023-01-014262 ו-2025-01-019748, בהתאמה.

⁸ אסמכתא: 2024-01-001512.

⁹ אסמכתא: 2024-01-008223.

¹⁰ אסמכתא: 2025-01-084723.

(ה) במהלך חודש דצמבר 2025 נרשמו למסחר 54,119 מניות רגילות של החברה כתוצאה מהמרת אגרות חוב (סדרה ג') אשר הונפקו על פי דוח הצעת מדף מיום 8 במרץ 2022.¹¹

(ו) למיטב ידיעת החברה, לא הופסק המסחר בניירות הערך של החברה במהלך שנת הדיווח, למעט הפסקת מסחר קצובה במניית החברה בגין פרסום דוחות כספיים שנתיים.

¹¹ אסמכתא : 2022-01-027583.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים ששילמה החברה בשנת הדיווח כפי שהוכרו בדוחותיה הכספיים של החברה לשנת הדיווח, לכל אחד מבין חמשת מקבלי השכר הגבוה ביותר מבין

נושאי המשרה הבכירה שכינהו בשנת 2025 בחברה או בתאגידים בשליטתה (באלפי ש"ח):

סה"כ לשנת 2025	תגמולים אחרים		תגמולים בעבור שירותים ¹²							פרטי מקבל התגמולים			
	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי יעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד למועד פרסום הדוח(*)	היקף משרה	תפקיד	שם
אלפי ש"ח													
כ-531	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	כ-531	-,-	-,-	-,-	1.50%	50%	יו"ר דירקטוריון	יהודה גורסד ¹³ (א)
כ-751	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	כ-751	-,-	-,-	-,-	38.85% (**)	70%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	יעקב גורסד (ב)
כ-1,426	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	כ-1,426	-,-	-,-	-,-	0.92%	90%	מנכ"ל	יוסף תורג'מן (ג)
כ-783	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	כ-633	-,-	150 ¹⁵	-,-	0.67%	90%	דירקטורית ויועצת משפטית	שרה ויינשטיין גורסד ¹⁴ (ד)
כ-993	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	כ-1771 ¹⁷	-,-	כ-922	0.5%	100%	משנה למנכ"ל ¹⁶	אלדד ארוטש (ה)
כ-484	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	כ-484	דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה (ו)			

(*) ה"ה יעקב גורסד, יהודה גורסד, יוסף תורג'מן, שרה ויינשטיין גורסד ואלדד ארוטש מחזיקים במניות החברה גם באמצעות חברת 770 אנקור בע"מ ("אנקור").¹⁸ יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח, מחזיקה אנקור ב-9,730,799 מניות, המהוות נכון למועד פרסום הדוח כ-2.65% מהונה של החברה.

(**) ה"ה יעקב גורסד מחזיק במניות החברה בשיעור של 38.65%, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברת גורסד השקעות בע"מ (לשעבר וויי-בוקס השקעות בע"מ) ("גורסד השקעות"), FOCH PARTNERS LUXEMBOURG S.A, רביעית פלורנטיין בע"מ ותאודור קפיטל בע"מ, שהינן למיטב ידיעת החברה חברות בבעלותו ובשליטתו המלאה.

בנוסף לאמור לעיל, מר יעקב גורסד מחזיק במניות החברה בעקיפין באמצעות החזקותיו בחברות (1) Volta Fonciere¹⁹; (2) אנקור; (3) יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ ("יוניון")²⁰ ו-(4) פרויקט יפת יפו כח בלתי חוזר להצביע בשמה ובמקומה את מלוא החזקותיה במניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל האסיפות הכלליות של החברה.
יפו 2007 בע"מ ("יפת יפו")²¹ אשר מחזיקות נכון למועד פרסום דוח זה ב-24,430,999, 9,730,799, 17,793,141 ו-280,000 מניות החברה (המהוות למועד פרסום הדוח כ-6.64%, 2.65%, 4.84% ו-0.08% מהון המניות ומזכויות ההצבעה בחברה), בהתאמה.

¹² במונחי עלות לחברה.

¹³ יובהר, כי מר יהודה גורסד אינו זכאי לקבל גמול דירקטורים.

¹⁴ יובהר, כי הגב' שרה ויינשטיין גורסד אינה זכאית לקבל גמול דירקטורים.

¹⁵ ביום 1 בינוי 2025 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שהתקבל אישורם של ועדת התגמול והדירקטוריון, מענק בשיקול דעת לגב' שרה ויינשטיין גורסד, היועצת המשפטית של החברה, בסך כולל של 150 אלפי ש"ח.

¹⁶ מר אלדד ארוטש כיהן כסמנכ"ל הכספים בחברה עד ליום 30 בנובמבר 2025.

¹⁷ יחידות מניה חסומות אשר הוקצו למר ארוטש והומרו למניות רגילות של החברה לאחר הבשלתן.

¹⁸ למיטב ידיעת החברה, חברת אנקור הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ומחזיקה במניות החברה בנאמנות עבור שותפות שהשותפים בה הם, יעקב גורסד (25%), שרה ויינשטיין גורסד (10%), יהודה גורסד (26%), יוסף תורג'מן (23%), אלדד ארוטש (3%) ושני מחזיקים נוספים (13%). למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בשותפות הינו מר יעקב גורסד.

¹⁹ למיטב ידיעת החברה, חברת Volta Fonciere הינה חברה ציבורית שהתאגדה בצרפת ובעל השליטה בה הינו מר יעקב גורסד. יצוין, כי Volta Fonciere מסרה למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, יפו כח בלתי חוזר להצביע בשמה ובמקומה את מלוא החזקותיה במניות החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי, בכל האסיפות הכלליות של החברה.

²⁰ למיטב ידיעת החברה, יוניון הינה חברה פרטית אשר התאגדה בישראל ואשר בעל השליטה בה הינו מר יעקב גורסד. יצוין, כי על פי הסכם מיום 30 בנובמבר 2016 (כפי שתוקן בימים 9 בינואר, 2017 ו-15 בינואר 2017) והסכם מיום 8 באוגוסט 2019, יוניון התחייבה כלפי החברה שלא להצביע את מניותיה בחברה עד למועד מכירתן, כולן או חלקן.

²¹ למיטב ידיעת החברה, בעלי המניות בחברת יפת יפו הינם: (א) יוניון אירופה ישראל השקעות בע"מ, חברה פרטית בשליטת יעקב גורסד (90%); (ב) ג'אוי הרווה יוסף (5.5%); (ג) פאוש פי ישראל אף פי אי 18 בע"מ, חברה פרטית בשליטת יעקב גורסד (3.9%); (ד) ו.י.ל.ג השקעות בע"מ, חברה פרטית בשליטת יהודה גורסד (0.6%). כמו כן, למיטב ידיעת החברה, מר יעקב גורסד הינו בעל השליטה בחברת יפת יפו.

לאחר יום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, לא שולמו לנושאי המשרה הבכירה תגמולים כלשהם בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת הדיווח אשר לא הוכרו בדוחות הכספיים לשנת הדיווח.

(א) הסכם ניהול – יו"ר דירקטוריון

ביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר יהודה גורסד, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ("יו"ר הדירקטוריון"), לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2025 (בסעיף זה: "**הסכם הניהול**"). עיקרי הסכם הניהול הינם כדלקמן:

1. שירותי הניהול: מר יהודה גורסד יעמיד לחברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון פעיל בהיקף משרה של 50% לפחות (בסעיף זה: "**שירותי הניהול**").

2. התמורה: בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה ליו"ר הדירקטוריון, כנגד חשבונית מס ערוכה כדן, דמי ניהול חודשיים בסך של 37,500 אלפי ש"ח²², בתוספת מע"מ כדן. כמו כן, על פי הסכם הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, בסכום העולה על 11,000 אלפי ש"ח), יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי למענק שנתי מדורג אשר לא יעלה על סך של 500 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח).

3. תנאי סיום ההתקשרות: בכל עת במהלך תקופת הסכם שירותי הניהול, יהא כל צד לו זכאי להקדים ולהביא את תקופת הסכם הניהול ואת תוקפו לכלל סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, לפחות 90 יום לפני המועד המיועד לסיום על ידי נותן הודעת הסיום. כמו כן, כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יהיה רשאי, להביא את ההסכם לידי סיום לאלתר, ללא מתן הודעה מראש, במקרים מיוחדים שפורטו בהסכם הניהול.

לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 2 לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 26 בנובמבר 2024 וכן הדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2024²³, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ב) הסכם ניהול – סמנכ"ל פיתוח עסקי

ביום 27 בנובמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את עדכון והארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה החל מיום 29 בינואר 2024 (בסעיף זה: "**הסכם הניהול**"). עיקרי הסכם הניהול הינם כדלקמן:

1. שירותי הניהול: על פי הסכם הניהול, יעמיד מר יעקב גורסד לחברה ולתאגידים בשליטתה (להלן ביחד בסעיף זה: "**החברה**") שירותי ניהול פיתוח עסקי, בהיקף משרה של 70% לפחות (בסעיף זה: "**שירותי הניהול**").

²² דמי הניהול החודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2015 בגין חודש דצמבר 2014 ("מדד הבסיס"). דמי הניהול יעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

²³ אסמכתאות: 2024-01-619173 ו-2024-01-628988, בהתאמה.

2. תמורה: בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה למר יעקב גורסד, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 55 אלפי ש"ח²⁴, בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, על פי הסכם הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, העולה על 20,000 אלפי ש"ח), יעקב גורסד יהיה זכאי למענק שנתי מדורג אשר לא יעלה על סך של 740 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס של 15 מיליון ש"ח).

3. תנאי סיום ההתקשרות: בכל עת במהלך תקופת הסכם שירותי הניהול, יהא כל צד לו זכאי להקדים ולהביא את תקופת הסכם הניהול ואת תוקפו לכלל סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, לפחות 90 יום לפני המועד המיועד לסיום על ידי נותן הודעת הסיום. כמו כן, כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יהיה רשאי, להביא את ההסכם לידי סיום לאלתר, ללא מתן הודעה מראש, במקרים מיוחדים שפורטו בהסכם הניהול.

4. תיחום פעילות: כמפורט בסעיף 1.4 בפרק א' לדוח זה, מר יעקב גורסד התחייב בהתחייבות לתיחום פעילות אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 29 בינואר 2015 ועודכנה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 2 בנובמבר 2015.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם מר יעקב גורסד, ראו סעיף 3 לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 21 בנובמבר 2023 וכן דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 27 בנובמבר 2023 המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.²⁵

(ג) הסכם ניהול – מנכ"ל

ביום 4 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם מר יוסף תורג'מן, המכהן כמנכ"ל החברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2022 (בסעיף זה: "**הסכם הניהול**"). עיקרי הסכם הניהול הינם כדלקמן:

1. שירותי הניהול: על פי הסכם הניהול, מעמיד מר תורג'מן לחברה שירותי ניהול כמנכ"ל ולתאגידים בשליטת החברה שירותי ניהול כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל, בהיקף משרה של 90% לפחות (בסעיף זה: "**שירותי הניהול**").

2. התמורה: בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה למר תורג'מן, כנגד חשבונית מס ערוכה כדין, דמי ניהול חודשיים בסך של 70 אלפי ש"ח²⁶, בתוספת מע"מ כדין. כמו כן, על פי הסכם שירותי הניהול, בכפוף לעמידה ביעד סף כמפורט בהסכם הניהול (רווח מינימלי בשנה הרלוונטית, לפני מס, בסכום העולה על 11,000 אלפי ש"ח), מר תורג'מן יהיה זכאי למענק שנתי מדורג אשר לא יעלה על סך של 1,000 אלפי ש"ח (כאשר החישוב ייעשה החל מרווח לפני מס של 8 מיליון ש"ח).

²⁴ דמי הניהול החודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2015 בגין חודש דצמבר 2014 ("מדד הבסיס"). דמי הניהול יעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

²⁵ אסמכתאות: 2023-01-126507 ו-2023-01-128955, בהתאמה.

²⁶ דמי הניהול החודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביוני 2018 בגין חודש מאי 2018 ("מדד הבסיס"). והם יעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין, כי ביום 8 במאי 2018 הקצתה החברה למר תורג'מן, 4,088,300 כתבי אופציה (לא רשומים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בהתאם לתכנית האופציות של החברה אשר אומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במאי 2015 ("תכנית האופציות")²⁷. שוויה ההוגן של כל אופציה כאמור, על פי מודל Black & Scholes, עמד על 1.5 אגורות. יובהר, כי נכון למועד דוח זה כלל האופציות הבשילו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26 באפריל 2018 ו-25 בינואר 2024.²⁸

3. תנאי סיום ההתקשרות: בכל עת במהלך תקופת הסכם שירותי הניהול, יהא כל צד לו זכאי להקדים ולהביא את תקופת הסכם הניהול ואת תוקפו לכלל סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, לפחות 90 יום לפני המועד המיועד לסיום על ידי נותן הודעת הסיום. כמו כן, כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יהיה רשאי, להביא את ההסכם לידי סיום לאלתר, ללא מתן הודעה מראש, במקרים מיוחדים שפורטו בהסכם הניהול.

יצוין, כי ביום 1 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את עדכון והארכת תוקפה של התקשרות החברה בהסכם הניהול לשלוש שנים נוספות החל מיום 1 בינואר 2025. על פי תנאי כהונתו המעודכנים, יעמוד היקף המשרה של מר תורג'מן על 95% לפחות ובתמורה לשירותי הניהול, יהיה זכאי מר תורג'מן לדמי ניהול חודשיים בסך של 120,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין. דמי הניהול הוצמדו למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2025 בגין חודש דצמבר 2024.

כמו כן, יצוין, כי למעט הארכת תקופת ההסכם, הגדלת היקף המשרה, העלאת דמי הניהול החודשיים שישולמו למר תורג'מן, שינוי תאריך המדד שאליו דמי הניהול יוצמדו וכן מחיקת מנגנון קיזוז ההפסדים שנכלל במסגרת חישוב הזכויות למענק השנתי, לא חלו שינויים נוספים בתנאי כהונתו של מר תורג'מן.

לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם מר יוסף תורג'מן, ראו סעיף 3 לדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 27 באפריל 2025 וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.²⁹

(ד) הסכם ניהול – יועצת משפטית

ביום 31 בדצמבר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד, המכהנת כיועצת המשפטית של החברה, לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2025 (בסעיף זה: "**הסכם הניהול**"). עיקרי הסכם הניהול הינם כדלקמן:

²⁷ לתמצית תנאיה של תכנית האופציות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2015 (אסמכתא: 2015-01-032778).

²⁸ אסמכתאות: 2018-01-041389 ו-2024-01-010485, בהתאמה.
²⁹ אסמכתאות: 2025-01-029499 ו-2025-01-039923, בהתאמה.

1. שירותי הניהול: הגב' שרה ויינשטיין גורסד מעמידה לחברה ולתאגידים בשליטתה שירותי ניהול כיועצת משפטית, בהיקף משרה של 90% (בסעיף זה: "שירותי הניהול").³⁰
 2. התמורה: בתמורה להעמדת שירותי הניהול משלמת החברה לגב' ויינשטיין גורסד, כנגד חשבונית מס ערוכה כדון, דמי ניהול חודשיים בסך של 50,000 אלפי ש"ח³¹, בתוספת מע"מ כדון.
 3. תנאי סיום ההתקשרות: בכל עת במהלך תקופת הסכם שירותי הניהול, יהא כל צד לו זכאי להקדים ולהביא את תקופת הסכם הניהול ואת תוקפו לכלל סיום, וזאת על ידי מתן הודעה בכתב לצד שכנגד, לפחות 90 יום לפני המועד המיועד לסיום על ידי נותן הודעת הסיום. כמו כן, כל אחד מהצדדים להסכם שירותי הניהול יהיה רשאי, להביא את ההסכם לידי סיום לאלתר, ללא מתן הודעה מראש, במקרים מיוחדים שפורטו בהסכם הניהול.
- לפרטים נוספים, ראו סעיף 3 לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 26 בנובמבר 2024 וכן דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 31 בדצמבר 2024 המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.³²
- ביום 1 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקה של מענק בשיקול דעת בסך של 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדון לגב' ויינשטיין-גורסד. לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם מר יוסף תורג'מן, ראו סעיף 3 לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 27 באפריל 2025 וכן דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.³³

(ה) הסכם העסקה – משנה למנכ"ל

ביום 5 במאי 2015 התקשרה החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) בהסכם העסקה עם מר אלדד ארוטש, המכהן כמשנה למנכ"ל בחברה ובחברות הבנות שלה בהיקף של 100% משרה ("ההסכם").

יצוין, כי מר אלדד ארוטש כיהן כסמנכ"ל הכספים של החברה עד ליום 30 בנובמבר 2025 והחל מיום 1 בדצמבר 2025 מכהן מר ארוטש כמשנה למנכ"ל. ראו בהקשר זה דיווחים מידיים מיום 1 בדצמבר 2025, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.³⁴

ההסכם יעמוד בתוקפו כל עוד לא בוטל על ידי מי מהצדדים. על פי ההסכם, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות, בכפוף למתן הודעה מוקדמת בכתב של 5 חודשים. מר ארוטש זכאי לשכר חודשי בסך של כ-55 אלפי ש"ח ברוטו³⁵ (אשר יעודכן מעת לעת בהתאם לתוספת היוקר הנהוגה במשק), לרבות תשלום בגין שעות נוספות, החזרי נסיעות וכיו"ב. כמו

³⁰ יודגש, כי בהסכם הניהול נקבע שהגב' ויינשטיין גורסד לא תעמיד לחברה שירותי מזכירות חברה ועיסוקה כיועצת משפטית לא יכלול מתן ייעוץ משפטי בסוגיות הקשורות לעניינים המפורטים להלן: (א) ממשל תאגידי; (ב) שוק ההון ובכלל זה דיווחי החברה לבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולרשות ניירות ערך; ו-(ג) עסקאות בהן לבעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, עניין אישי.

³¹ דמי הניהול החודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוגוסט 2022 בגין חודש יולי 2022 ("מדד הבסיס"), והם יעודכנו אחת לשלושה חודשים רק במקרה של עליה במדד לעומת מדד הבסיס ובהתאם לשיעור העלייה במדד.

³² אסמכתאות: 2024-01-619173 ו-2024-01-628988, בהתאמה.

³³ אסמכתאות: 2025-01-029499 ו-2025-01-039923, בהתאמה.

³⁴ אסמכתאות: 2025-01-095122 ו-2025-01-095123, בהתאמה.

³⁵ בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 25 באוגוסט 2022, אשר אישרו את עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו.

כן, על פי ההסכם מר ארוטשס זכאי לתנאים סוציאליים (ימי חופשה, ימי מחלה, דמי הבראה, קרן פנסיה וקרן השתלמות).

בנוסף לאמור לעיל, ביום 9 ביולי 2015 הקצתה החברה למר ארוטשס, 600,017 כתבי אופציה (לא רשומים) הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה. שוויה ההוגן של כל אופציה כאמור, על פי מודל Black & Scholes, עמד על 0.5 ש"ח. יובהר, כי נכון למועד דוח זה כלל האופציות הבשילו. לפרטים נוספים בדבר הענקת האופציות ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 28 במאי 2015 ו-25 בינואר 2024.³⁶

כמו כן, ביום 6 בפברואר 2023, לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 25 באוגוסט 2022, הקצתה החברה 750,000 יחידות מניה חסומות (RSU) (שאינן רשומות למסחר) ("היחידות") למר ארוטשס, מכח תכנית תגמול מבוסס הון שאומצה על ידי דירקטוריון החברה ביום 5 באוקטובר 2022. בכפוף להמשך העסקתו של מר ארוטשס כעובד או יועץ (כהגדרתם בתכנית התגמול) במשך תקופת הבשלה של שלוש שנים החל מיום 1 בינואר 2023, תומרנה היחידות (אשר חולקו לשלוש מנות שוות) באופן אוטומטי למניות רגילות של החברה בכפוף להתקיימות יעדי הבשלה, ביחס לפיו בגין כל יחידת מניה חסומה יקבל מר ארוטשס 1.03532³⁷ מניות רגילות. שוויה ההוגן של כל יחידת מניה חסומה נקבע על פי שער הנעילה של מניית הבורסה ביום 23 בינואר 2023 ועמד על 0.83 ש"ח באותו המועד.

בימים 27 במרץ 2024 ו-23 במרץ 2025 הוקצו לאלדד 517,660 מניות רגילות של החברה עקב המרת המנה הראשונה והשנייה של יחידות המניה החסומות. כמו כן, על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נרשמה עמידה ביעדי ההבשלה שנקבעו ביחס למנה השלישית של יחידות המניה החסומות. בהתאם לכך, ביום 31 במרץ 2026 הוקצו למר אלדד ארוטשס 258,830 מניות רגילות של החברה.

לפרטים נוספים אודות היחידות, לרבות תנאי הבשלתן ומועדי הבשלתן, ראו דוח הצעה פרטית שפרסמה החברה ביום 5 בפברואר 2023.³⁸

(ו) גמול דירקטורים

ביום 19 באוגוסט 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שנתקבל לכך אישור ועדת התגמול של החברה, קביעת גמול אחיד לדירקטורים המכהנים ואשר יכהנו מעת לעת בחברה (לרבות דירקטורים העשויים להיחשב כבעלי שליטה בחברה, קרוביהם או שלבעלי השליטה בחברה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, אך למעט יו"ר דירקטוריון פעיל או דירקטורים המקבלים שכר ו/או דמי ניהול מהחברה דרך קבע), כך שהגמול לו יהיו זכאים הינו גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") או בהתאם להוראת דין אחרת אשר תוסיף ו/או תחליף תקנות אלו, בהתחשב בדרגת החברה כפי שתהא מעת לעת, וזאת על פי הסכום הקבוע כהגדרתו בתקנות הגמול ובהתאם להוראות סעיף 1א לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000

³⁶ אסמכתאות: 2015-01-032778 ו-2024-01-010485, בהתאמה.

³⁷ לפרטים אודות התאמה שבוצעה למספר המניות שינבעו מהמרת יחידות המניה החסומות עקב הנפקת זכויות ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 בינואר 2024 (אסמכתא: 2024-01-010485), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

³⁸ אסמכתא: 2023-01-014262. ראו גם דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-020379), המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

(**"תקנות ההקלות"**). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024

המובא בדוח זה על דרך ההפניה.³⁹

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו מר יעקב גורסד והוא מחזיק בניירות ערך של החברה הן במישרין והן בעקיפין באמצעות גורסד השקעות בע"מ (לשעבר וויי-בוקס השקעות בע"מ), תאודור קפיטל בע"מ, רביעית פלורנטיין בע"מ ו-FOCH PARTNERS LUXEMBOURG S.A, אשר למיטב ידיעת החברה, הינן חברות פרטיות בבעלותו ובשליטתו המלאה.

כמו כן, מר יעקב גורסד מחזיק בניירות ערך של החברה באמצעות החברות (1) אנקור⁴⁰; (2) Volta Fonciere⁴¹; (3) יוניון⁴²; ו-(4) יפת יפו⁴³. לפרטים אודות החזקותיו של מר יעקב גורסד בניירות הערך של החברה (במישרין ובעקיפין) למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח, ראו תקנה 24 להלן.

³⁹ אסמכתא : 2024-01-091054.

⁴⁰ לפרטים אודות חברת אנקור, ראו בהערת שוליים 18 לעיל.

⁴¹ לפרטים אודות חברת Volta Fonciere, ראו בהערת שוליים 19 לעיל.

⁴² לפרטים אודות חברת יוניון, ראו בהערת שוליים 20 לעיל.

⁴³ לפרטים אודות חברת יפת יפו, ראו בהערת שוליים 21 לעיל.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות בהן התקשרה החברה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין אישי באישורן, במהלך שנת 2025 או במועד מאוחר לסוף שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה או שהן בתוקף במועד דוח זה:

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
עסקאות המנויות בסעיף 4(270) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")			
1.	הסכם שכירות משנה לפיו החברה שוכרת, החל מחודש יוני 2019,⁴⁴ מחברת גורסד השקעות בע"מ (לשעבר וויי-בוקס השקעות בע"מ) (שהינה חברה בבעלותו ובשליטתו של מר יעקב גורסד ושבאמצעותה, בין היתר, מחזיק מר יעקב גורסד במניות החברה) ("גורסד השקעות") משרדים בשטח של כ-435 מ"ר ו-2 מקומות חניה "גב אל גב" לתנאי השכירות החלים על בעלת השליטה מכח הסכם שכירות ראשי לפיו שוכרת בעלת השליטה את המשרדים ("הסכם השכירות הראשי"). החברה תישא בחלק היחסי בהוצאות הנלוות להחזקת המשרדים (לרבות דמי ניהול, ארנונה, חשמל ומים). תמורת שכירת המשרדים תשלם החברה לבעלת השליטה דמי שכירות חודשיים שיהיו כאמור "גב אל גב", לדמי השכירות מכח הסכם השכירות הראשי, המסתכמים, נכון למועד הדוח לסך של כ-32.6 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין.⁴⁵ יצוין, 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. להבטחת התחייבויות גורסד השקעות כלפי המשכיר בקשר עם הסכם השכירות הראשי, העמידה גורסד השקעות במועד ההתקשרות בהסכם השכירות הראשי, ערבות בנקאית, שטר חוב וכן ערבות אישית של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה בשרשרת סופי, ומר יהודה גורסד, אחיו של מר יעקב גורסד. יצוין, כי הבטוחות תבטחנה גם את התחייבויות החברה כשוכרת משנה.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו (באמצעות גורסד השקעות), צד להתקשרות.	ראו בהקשר זה גם דיווח מיידני של החברה מיום 26 במרץ 2019.⁴⁶
2.	התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יעקב גורסד כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות מכח היותו צד להתקשרות.	לפרטים אודות התקשרות החברה עם מר גורסד, ראו סעיף (ב) לתקנה 21 לעיל ודיווחים מיידניים שפרסמה החברה בימים 26 בנובמבר 2024 (סעיף 3 בפרט) ו-31 בדצמבר 2024

⁴⁴ ההתקשרות הינה עד לפקיעת תוקפו של הסכם השכירות הראשי שהינו לתקופה של כ-6 שנים בתוספת שתי תקופות אופציה בנות 3 שנים כל אחת (היינו, עד לחודש ינואר 2031 בהנחת מימוש שתי תקופות האופציה). יצוין, כי במהלך חודש פברואר 2025 מימשה החברה את האופציה הראשונה להארכת ההסכם ב-3 שנים נוספות.

⁴⁵ דמי השכירות כאמור צמודים למדד חודש יוני 2019. כמו כן, נקבע בהסכם השכירות הראשי כי דמי השכירות יעלו בשיעור של כ-5% ביחס לכל תקופת אופציה כאמור.

⁴⁶ אסמכתא: 026545-01-2019.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
ביום 18 באוקטובר 2023.			המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ⁴⁷
3.	האסיפה הכללית של החברה ביום 31 בדצמבר 2024 לאחר שהתקבל אישורן של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 2024.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהחלטה, היות והוא, אחיו (מר יהודה גורסד, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה), הגב' שרה ויינשטיין גורסד (אשתו, המכהנת כדירקטורית וכיועצת משפטית בחברה) ומר יוסף תורג'מן (המכהן כמנכ"ל החברה ואשר הינו נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של גורסד השקעות, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד), מוטבים על פיה.	לפרטים אודות כתבי הפטור וההתחייבות לשיפוי ראו תקנה 29א(ב) להלן ודיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26 בנובמבר 2024 (סעיפים 4-5 בפרט) ו-31 בדצמבר 2024 המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ⁴⁸
4.	קביעת גמול אחיד לדירקטורים בחברה. לפרטים, ראו תקנה 22(ו) לעיל.	למר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, עניין אישי בהחלטה היות וה"ה שרה ויינשטיין גורסד ויהודה גורסד, עשויים להיות מוטבים על פיה. יובהר, כי נכון למועד דוח זה ה"ה המנויים לעיל אינם זכאים לגמול דירקטורים.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 20 באוגוסט 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ⁴⁹
5.	התקשרות בפוליסת ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה. לפרטים, ראו תקנה 29א להלן.	לפרטים אודות עניינו האישי של מר יעקב גורסד באישור ההתקשרות בפוליסת הביטוח ראו בסעיף (3) לעיל.	
6.	ועדת התגמול ביום 28 ביוני 2025	לפרטים אודות עניינו האישי של מר יעקב גורסד באישור ההתקשרות בפוליסת הביטוח ראו בסעיף (3) לעיל.	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025, המובא בדוח זה על דרך ההפניה. ⁵⁰
7.	האסיפה הכללית של החברה ביום 31 בדצמבר 2024 לאחר שהתקבל אישורן של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 2024.	התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם מר יהודה גורסד כיו"ר דירקטוריון החברה.	לפרטים התקשרות החברה עם מר יהודה גורסד ראו סעיף (א) לתקנה 21 לעיל ודיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26 בנובמבר 2024 (סעיף 2 בפרט) ו-31 בדצמבר 2024 המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ⁵¹

⁴⁷ אסמכתאות: 2024-01-619173 ו-2024-01-628988, בהתאמה.

⁴⁸ אסמכתאות: 2024-01-619173 ו-2024-01-628988, בהתאמה.

⁴⁹ אסמכתא: 2024-01-091054.

⁵⁰ אסמכתא: 2025-01-046240.

⁵¹ אסמכתאות: 2024-01-619173 ו-2024-01-628988, בהתאמה.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
8. האסיפה הכללית של החברה ביום 31 בדצמבר 2024 לאחר שהתקבל אישורן של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 21 בנובמבר 2024.	התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד המכהנת כיועצת המשפטית של החברה.	עניינו האישי של מר יעקב גורסד בהתקשרות החברה עם הגב' שרה ויינשטיין גורסד, המוטבת על פי התקשרות זו, נובע מהיותם נשואים.	לפרטים אודות התקשרות החברה עם הגב' ויינשטיין גורסד, ראו סעיף (ד) לתקנה 21 ודיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26 בנובמבר 2024 (סעיף 3 בפרט) ו-31 בדצמבר 2024 המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ⁵²
9. האסיפה הכללית של החברה ביום 1 ביוני 2025 לאחר שהתקבל אישורן של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 באפריל 2025.	מתן מענק בשיקול דעת בסך של 150,000 ש"ח בתוספת מע"מ לגב' שרה ויינשטיין גורסד, המכהנת כיועצת המשפטית של החברה.		לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם מר יוסף תורג'מן, ראו סעיפים 3-4 לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 27 באפריל 2025 וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ⁵³
10. האסיפה הכללית של החברה ביום 1 ביוני 2025 לאחר שהתקבל אישורן של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 באפריל 2025.	התקשרות החברה בהסכם שירותי ניהול מר יוסף תורג'מן המכהן כמנכ"ל החברה.		עניינו האישי של מר יעקב גורסד בהתקשרות החברה עם מר יוסף תורג'מן (המכהן כמנכ"ל החברה) נובע מהיותו של מר תורג'מן נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של גורסד השקעות, חברה פרטית אשר למיטב ידיעת החברה הינה בבעלות ושליטה מלאה של מר יעקב גורסד, ושבאמצעותה (בין היתר) מחזיק מר גורסד במניות החברה.
11. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 25 בדצמבר 2024	אישור העמדתן של הבטוחות המפורטות להלן לטובת המלווים במסגרת הסכם ליווי פרויקט גת רימון, על ידי בעל השליטה בחברה, מר יעקב גורסד, וזאת כעסקה מזכה לפי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 שאינה טעונה אישור האסיפה הכללית של החברה: (1) כתב התחייבות, לפיו בעל השליטה מתחייב, בין היתר, לעמידתה של החברה הבת בהתחייבויותיה כלפי המלווים במלואן ובמועדן במשך כל תקופת המימון; (2) ערבות אישית של בעל השליטה בסכום של עד 40 מיליון ש"ח, וזאת עד למכירת שטחי משרדים בפרויקט בהיקף שנקבע בהסכם הליווי.	הערבויות הועמדו על ידי מר יעקב גורסד.	לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 בדצמבר 2024, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ⁵⁴
עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות			
12. האסיפה הכללית של החברה ביום 27 בנובמבר 2023 לאחר	אישור מדיניות התגמול של החברה ותיקון לה.	ראו בסעיף (3) לעיל.	לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 21

⁵² אסמכתאות: 2024-01-619173 ו-2024-01-628988, בהתאמה.

⁵³ אסמכתאות: 2025-01-029499 ו-2025-01-039923, בהתאמה.

⁵⁴ אסמכתא: 2024-01-627741.

האורגנים שאישרו את ההתקשרות	תיאור העסקה	העניין האישי של בעל השליטה בהתקשרות	פרטים נוספים
שהתקבל אישורן של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 18 באוקטובר 2023.			בנובמבר 2023 (סעיף 2 בפרט) ו-27 בנובמבר 2023 המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ⁵⁵
13. האסיפה הכללית של החברה ביום 1 ביוני 2025 לאחר שהתקבל אישורן של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 23 באפריל 2025.			לפרטים נוספים אודות התקשרות החברה עם מר יוסף תורג'מן, ראו סעיף 3 לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 27 באפריל 2025 וכן דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 3 ביוני 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. ⁵⁶
14. ועדת הביקורת ביום 27 במרץ 2024	אישור התקשרות החברה בהסכם למכירת דירת מגורים בת 3 חדרים (76.5 מ"ר אקוויולנטי) בפרויקט טור מלכא של החברה עם הוריה של הגב' שרה ויינשטיין גורסד (אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה, המכהנת כדירקטוריות וכיועצת משפטית בחברה), בתמורה לסך של כ-2.7 מיליון ש"ח.	למר יעקב גורסד עניין אישי בהתקשרות לאור היותו נשוי לגב' שרה ויינשטיין גורסד.	–

⁵⁵ אסמכתאות: 2023-01-126507 ו-2023-01-128955, בהתאמה.

⁵⁶ אסמכתאות: 2025-01-029499 ו-2025-01-039923, בהתאמה.

תקנה 24:

החזקות בעלי עניין ונושאי משרה למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח⁵⁷

לפרטים בדבר החזקות בעלי עניין ונושאי משרה למועד הדוח ובסמוך למועד פרסום הדוח, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 8 בינואר 2026, 26 בפברואר 2026 ו-3 במרץ 2026⁵⁸, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה. יצוין, כי למיטב ידיעת החברה, לאחר מועד הדוח מימש מר יצחק שרון תשובה (המחזיק במניות החברה באמצעות חברת אפריל אס.איי סוכנות לנדל"ן בע"מ) 1,272,265 אופציות (סדרה 3) ל-1,272,265 מניות רגילות של החברה.

תקנה 24א:

הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום, ההון המונפק והנפרע וניירות הערך ההמירים של החברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2026, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.⁵⁹

תקנה 24ב:

מרשם בעלי המניות של החברה נכון למועד פרסום הדוח

למרשם בעלי המניות בחברה, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במרץ 2026⁶⁰, המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

תקנה 25א:

המען הרשום של החברה

דרך מנחם בגין 23, תל אביב 6618356

טלפון: 03-6285300

פקס: 03-5100196

כתובת דואר אלקטרוני: yossi@ybox.co.il

⁵⁷ יובהר, כי נושאי המשרה בחברה ובעלי העניין בה, אינם מחזיקים במועד הדוח ובמועד פרסום הדוח בניירות ערך של חברה מוחזקת של החברה.

⁵⁸ אסמכתאות: 2026-01-003917, 2026-01-018505 ו-2026-01-019335, בהתאמה.
⁵⁹ אסמכתא: 2026-01-030918. יצוין, כי 20,142,917 מניות מוחזקות על-ידי החברה עצמה והינן מניות רדומות כמפורט בסעיף 308 לחוק החברות.

⁶⁰ ראו הערת שוליים מס' 59 לעיל.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד במועד פרסום הדוח

שם:	יהודה גורסד	שרה ויינשטיין גורסד	דוד אביטל	גיל גזית	סבינה בירן	אסף פתאל	כרמית שרון אלרואי
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yehuda Gorsd	Sara Weinstein	David Avital	Gil Gazit	Sabina Biran	Assaf Josef Fattal	Carmit Elroy Sharon
תפקיד:	יו"ר הדירקטוריון	דירקטורית ⁶¹	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור	דירקטורית
מספר זיהוי:	323638015	040918070	054978275	56670433	014949192	021715685	022546832
תאריך לידה:	04/02/1981	8/03/1981	6/1/1958	5/10/1960	12/7/1967	29/10/1985	8/11/1967
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הגפן 10, כפר בן-נון	הגבעה 17, סביון	הנרקיס 31, מבשרת ציון	קלמן מגן 5, תל אביב	אבא אבן, 15, הרצליה פיתוח	משרדי פתאל, יגאל אלון 94, מגדל אלון 2 קומה 23.	כל ישראל חברים 10, תל אביב
נתינות:	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תחילת כהונה:	01/01/2022 ⁶²	14/05/2014	1 ביוני 2025	7/11/2017	27/11/2023	6/10/2022	19/8/2024
חברות בועדת דירקטוריון:	לא	לא	ועדת מאזן, ועדת ביקורת וועדת תגמול	ועדת מאזן, ועדת ביקורת וועדת תגמול	ועדת מאזן, ועדת ביקורת וועדת תגמול	לא	לא
האם הינו דירקטור בלתי תלוי, דירקטור חיצוני או דירקטור חיצוני מומחה:	לא	לא	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	דירקטורית בלתי תלויה	לא	לא
האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית:	לא	לא	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית וכשירות מקצועית.	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא
הדירקטור הינו עובד של התאגיד, של חברה בת או חברה קשורה שלו או של בעל עניין בו:	- ,	דירקטורית בחברות הבת של החברה	לא	לא	לא	מנכ"ל משותף במלונות פתאל ישראל.	לא

⁶¹ לפרטים אודות כהונתה של גבי ויינשטיין גורסד כיועצת משפטית של החברה, ראו תקנה 26א להלן.
⁶² מר יהודה גורסד כיהן כמנכ"ל החברה החל מיום 14 במאי 2014 ועד ליום 31 בדצמבר 2021.

שם:	יהודה גורסד	שרה ויינשטיין גורסד	דוד אביטל	גיל גזית	סבינה בירן	אסף פתאל	כרמית שרון אלרואי
השכלה:	בוגר משפטים, University Paris II (צרפת)	עו"ד. בוגרת משפטים מאוניברסיטת בר אילן	תואר שני במנהל עסקים למנהלים (EMBA) – האוניברסיטה העברית; תואר ראשון במנהל עסקים – ניו אינגלנד קולג'; קורס ניהול עסקי בנדל"ן – אוניברסיטת תל אביב; קורס דירקטורים – אוניברסיטת תל אביב; קורסי ניהול השקעות, קציני אשראי, ניהול סניפים וניהול בכיר.	בוגר תואר B.A. בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב	תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה; מוסמכת מנהל עסקים, אוניברסיטת הריוט ואט; תואר ראשון במשפטים, המרכז האקדמי שערי מדע ומשפט; לימודי תואר שני במדעי המדינה ויחסים בינלאומיים, אוניברסיטת תל אביב. מוסמכת לעריכת דין.	רו"ח – B.A בראיית חשבון מהמרכז הבינתחומי הרצליה עו"ד – LLB בעריכת דין מהמרכז הבינתחומי הרצליה.	בוגר תואר בחינוך ומדעי הרוח, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה; מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון גורסד השקעות בע"מ	יועצת משפטית בחברת גורסד השקעות בע"מ וחברות קשורות; יועצת משפטית בחברה וחברות בת	דירקטור בחברת פאי סיאם בע"מ ⁶³	שותף בחברת Premium RG השקעות בע"מ; יו"ר דירקטוריון לשעבר בחברת Unique Distribution and Finance Ltd.; דירקטור חיצוני בחברת Strawberry Fields REIT Ltd ובחברת אס.אר אקורד בע"מ	2006 – היום: בעלים ומנכ"לית משותפת בחברת MPV-B LTD.; 2021-2022: דירקטורית בלתי תלויה בבנק מזרחי טפחות בע"מ; 2021 – 2025: דירקטורית בחברת ענבי ציון משקאות קלים (1981) בע"מ; 2021 – 2024: יו"ר דירקטוריון בחברת קלע – קרן השתלמות עובדים סוציאליים (חברה ממשלתית).	סמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת פתאל.	דירקטורית בחברת דלק ישראל נכסים בע"מ; (ד.פ) דירקטורית בחברת קרן דלק למדע לחינוך ולתרבות (חל"צ); דירקטורית בחברת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ; מנהלת ובעלים בחברת ברקה אור החזקות 2002 בע"מ; בעלים ומנהלת בחברת פארמהסין בע"מ; שותה (85%) בחברת רוכא אחזקות בע"מ. שותפה (30%) בקסומי קפה ויין בע"מ.

⁶³ יצוין, כי מר אביטל כיהן במספר תפקידים בבנק לאומי לישראל בע"מ עד לשנת 2016 ובכלל זה כמנהל בכיר בבנק, כרע"ן נדל"ן - אזור ירושלים והדרום וכמנהל אשראי לעסקים - אזור ת"א - יפו.

שם:	יהודה גורסד	שרה ויינשטיין גורסד	דוד אביטל	גיל גזית	סבינה בירן	אסף פתאל	כרמית שרון אלרואי
תאגידים בהם משמש כדירקטור:	-;	י.ג. פיתוח קרקעות חדרה בע"מ, תיאודור קפיטל בע"מ ש.ו. חברה ליעוץ 2015 בע"מ; דירקטוריות בחברות הבת של החברה; דירקטוריות חיצוניות בחברות סילברסטין נכסים לימיטד	-;	דירקטור חיצוני בחברת אס.אר.אקורד בע"מ	דירקטוריות חיצוניות בחברת טרמינל איקס אונליין בע"מ; דירקטוריות בלתי תלויה במגדל ביטוח.	גאלה הום בע"מ, פתאל גלובל טרמינל (2015) בע"מ, 7 מיינדס הוטלס בע"מ, ריזורט בכנרת – שותף כללי בע"מ, דאבל יו אילת בע"מ, הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ, ערד דזרט ריזורט בע"מ, שינקין 20 בע"מ; מלונות פתאל בע"מ; פתאל אילות בע"מ; א.ע. אחזקות והשקעות בע"מ; עוז המכבים מלונות בע"מ.	דירקטוריות בחברות דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ, קרן דלק למדע לחינוך ולתרבות (חל"צ) ו-"דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אחיו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה	לא	לא	לא	בנו של מר פתאל, שהינו בעל השליטה בעקיפין (באמצעות חברת פתאל החזקות (1998) בע"מ) בחברת מלונות פתאל בע"מ, שהינה בעלת עניין בחברה.	בתו של מר יצחק שרון תשובה ואחותו של מר אלעד שרון תשובה, בעלי עניין בחברה.
האם הינו דירקטור שהחברה רואה כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לעניין המספר המזערי:	לא	לא	כן	כן	כן	לא	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

שם:	יוסף תורג'מן	יעקב מנחם גורסד	שרה ויינשטיין גורסד	אלדד ארוטשס	מאיר דהן	אופק אליהו	חיים חלפון	יצחק קפילוטו
שם באנגלית כפי שמופיע בדרכון:	Yosef Toorgeman	Yaacov Menachem Gorsd	Sara Weinstein	Eldad Arotchas	Meir Dahan	Ofek Eliyahu	Haim Halfon	Izhaq Kapiloto
מספר זיהוי:	022039119	326980703	040918070	032933434	200275717	201078425	068931690	057257586
תאריך לידה:	14/10/1965	19/04/1971	8/03/1981	31/03/1979	07/03/1988	08/10/1990	27.12.1964	20/01/1962
תאריך תחילת כהונה:	⁶⁴ 01/01/2022	⁶⁵ 29/01/2015	⁶⁶ 1/01/2022	⁶⁷ 01/12/2025	⁶⁸ 01/12/2025	⁶⁹ 01/12/2025	27/01/2026	⁷⁰ 1/01/2005
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו:	מנכ"ל החברה; מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון בתאגידים בשליטת החברה; נותן שירותים ושותף במספר פרויקטים של גורסד בע"מ, בעלת השליטה בחברה ושל קבוצת וויי- בוקס; מנכ"ל גורסד השקעות.							
	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. דירקטור בגורסד השקעות בע"מ, בעלת השליטה בחברה; דירקטור בפאוש פי ישראל (אף פי אי) בע"מ חברה פרטית בשליטתו.							
	דירקטורית ויועצת משפטית.							
	משנה למנכ"ל							
	סמנכ"ל כספים							
	חשב							
	מבקר פנים							
	מבקר פנים							

⁶⁴ מר יוסף תורג'מן כיהן כדירקטור בחברה החל מיום 14 במאי 2014 וכיו"ר דירקטוריון החברה החל מיום 12 ביוני 2014 ועד ליום 31 בדצמבר 2021.

⁶⁵ ממועד השלמת רכישת השליטה בחברה ועד ליום 29 בינואר 2015 כיהן כדירקטור בחברה.

⁶⁶ לפרטים אודות כהונתה כדירקטורית בחברה, ראו תקנה 26 לעיל.

⁶⁷ החל מיום 4 במאי 2015 ועד ליום 30 בנובמבר 2025 כיהן מר ארוטשס כסמנכ"ל הכספים של החברה.

⁶⁸ מר מאיר דהן כיהן כחשב בחברה החל מיום 30 באוקטובר 2022 ועד ליום 30 בנובמבר 2025.

⁶⁹ מר אופק אליהו החל את עבודתו בחברה ביום 22 ביוני 2025.

⁷⁰ סיים לכהן כמבקר פנימי בחברה ביום 26 בינואר 2026.

שם:	יוסף תורג'מן	יעקב מנחם גורסד	שרה ויינשטיין גורסד	אלדד ארוטשס	מאיר דהן	אופק אליהו	חיים חלפון	יצחק קפילוטו
האם הוא בעל ענין בתאגיד או נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד:	מנכ"ל החברה	בעל השליטה בחברה. אחיו של יהודה גורסד המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. בעלה של גבי שרה ויינשטיין גורסד, דירקטורית, ויועצת משפטית בחברה.	דירקטורית בחברה; אשתו של מר יעקב גורסד, בעל השליטה בחברה המכהן גם כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה.	לא	לא	לא	לא	לא
השכלה:	הנדסאי בניין, אורט טכניקום	תיכונית	עו"ד. משפטים מאוניברסיטת בר אילן	מוסמך בחשבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית	תואר בוגר (B.A) במנהל עסקים וחשבונאות-המסלול האקדמי המכללה למנהל (ר"ח CPA)	תואר ראשון (BA) בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת ת"א (ר"ח CPA); תואר שני (MBA) במנהל עסקים, אוניברסיטת ת"א; תואר ראשון במשפטים (LLB) - אוניברסיטת ת"א.	בוגר כלכלה וחשבונאות האוניברסיטה העברית; מוסמך במימון האוניברסיטה העברית, רואה חשבון	בוגר לימודי כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב
עיסוק ב-5 השנים האחרונות:	יו"ר דירקטוריון החברה; בעלים ומנכ"ל חברת החאן בניה בע"מ; מהנדס ביצוע, קבלן ביצוע, מנהל פרויקטים ויזם	סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה. דירקטור ובעל השליטה בגורסד השקעות בע"מ, בעל השליטה בחברה. בעל שליטה בחברת Fonciere Volta ובעל עניין בחברת Contral Des Bois (חברות ציבוריות בצרפת)	יועצת משפטית בחברת גורסד השקעות בע"מ וחברות קשורות; יועצת משפטית בחברה וחברות בת; דירקטורית בחברה; ראו גם תקנה 26 לעיל.	סמנכ"ל הכספים בחברה	חשב בחברה; סניור בפירמת סומך חייקין KPMG במחלקת ביקורת נדל"ן; סגן ראש מערך דיווח כספי ראשי בחברת שיכון ובינוי בע"מ	עוזר חשב בחברה; מנהל בכיר בפירמת PWC Israel רואי החשבון	שותף במשרד פי.קיי.אף עמית חלפון רואי חשבון	שותף במשרד רבה-קפילוטו ר"ח

- תקנה 26ב:** מורשי החתימה העצמאיים בתאגיד
נכון למועד פרסום דוח זה, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים, כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
- תקנה 27:** רואה החשבון המבקר של התאגיד
פירמת קסלמן וקסלמן, רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 146, תל אביב.
- תקנה 28:** שינוי בתקנון של התאגיד
במהלך שנת הדיווח לא בוצעו שינויים בתקנון החברה, כפי שפורסם ביום 20 בספטמבר 2015.⁷¹
- תקנה 29(א):** החלטות הדירקטורים שאינן טעונות אישור אסיפה כללית
(א) ביום 23 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה הנפקה פרטית של 480,000 יחידות מניה חסומות (RSU) למר מאיר דהן, אשר כיהן כחשב בחברה. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 24 במרץ 2025,⁷² המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- (ב) 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. לפרטים, ראו דיווח מיידי מיום 24 באוגוסט 2025,⁷³ המובא בדוח זה על דרך ההפניה.
- תקנה 29(ב):** החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים
במהלך שנת 2025 לא נתקבלו החלטות אסיפה שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים.
- תקנה 29(ג):** החלטות האסיפה הכללית המיוחדת של החברה
ביום 1 ביוני 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטות המפורטות להלן: (א) תיקון מדיניות התגמול של החברה; (ב) עדכון והארכת תוקפה של ההתקשרות בהסכם ניהול עם מר יוסף תורג'מן, מנכ"ל החברה; (ג) מתן מענק בשיקול דעת לגבי שרה ויינשטיין גורסד, יועצת משפטית ודירקטורית בחברה; (ד) מינוי מר דוד אביטל לכהונה כדירקטור חיצוני בחברה. לפרטים נוספים ראו את דיווחי החברה מהימים 27 באפריל 2025 ו- 3 ביוני 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.⁷⁴
- תקנה 29א:** החלטות החברה
(א) התקשרות בפוליסה לביטוח דירקטורים ונושאי משרה
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 שיכחנו בהן מעת לעת, לרבות

⁷¹ אסמכתא: 2015-01-122694.

⁷² אסמכתא: 2025-01-019748.

⁷³ אסמכתא: 2025-01-062779.

⁷⁴ אסמכתאות: 2025-01-029499 ו- 2025-01-039923, בהתאמה.

דירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לתקופה שתחילתה ביום 1 ביוני 2025 וסיומה ביום 31 במאי 2026 וזאת בהתאם להוראות סעיף 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000.

עיקרי תנאי פוליסת הביטוח הינם כדלקמן: (1) גבולות אחריות לכלל המבוטחים בסכום שלא יעלה על 5,000,000 דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח, לרבות הוצאות משפט; (2) החברה תשלם פרמיה שנתית בסכום של 16,000 דולר ארה"ב; (3) ההשתתפות העצמית של החברה בגין שיפוי המוענק על-ידי המבטח לנושאי המשרה לא תעלה על 10,000 דולר ארה"ב לתביעה, 35,000 דולר ארה"ב אם התביעה הוגשה בארה"ב או קנדה ו-50,000 דולר ארה"ב לתביעה הקשורות לדיני ניירות ערך (למעט בארה"ב או קנדה).

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.⁷⁵

(ב) מתן פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה

למועד הדוח העניקה החברה לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בה כתבי פטור מאחריות וכתבי שיפוי. לפרטים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 18 בינואר 2012 ו-2 בפברואר 2012⁷⁶ וכן דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 26 בנובמבר 2024 (סעיפים 4-5 בפרט) ו-31 בדצמבר 2024.⁷⁷

תאריך הדוח: 31 במרץ 2026

וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

שמות החותמים	תפקידם
יהודה גורסד	יו"ר הדירקטוריון
יוסף תורג'מן	מנהל כללי

⁷⁵ אסמכתא : 2025-01-046240.

⁷⁶ אסמכתאות : 2012-01-019323 ו-2012-01-030870, בהתאמה.

⁷⁷ אסמכתאות : 2024-01-619173 ו-2024-01-628988, בהתאמה.



פרק ה'

דוח בדבר האפקטיביות על הבקרה הפנימית

דוח שנתי בדבר הבקרה הפנימית

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות")

ההנהלה, בפיקוח 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 תורגימן, מנכ"ל;

2. מאיר דהן, 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, בפיקוח דירקטוריון החברה, ואשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:

1. מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים לדיווח הכספי. רכיבי הבקרה הפנימית שזוהו הינם: (א) בקורות ברמת הארגון; (ב) בקורות על תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם; (ג) בקורות כלליות על מערכות המידע; (ד) ובקורות על תהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי (נדל"ן להשקעה; מלאי מקרקעין; הכרה בהכנסה; מימון – אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים).

2. מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, אשר נועדו לתת מענה לסיכוני הדיווח והגילוי, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות.

3. הערכת אפקטיביות התפקוד של בקורות מפתח.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31 בדצמבר 2025, הינה אפקטיבית.

אני, יוסף תורג'מן, מצהיר כי :

- 1) בחנתי את הדוח התקופתי של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לשנת 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 המנכ"ל 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

31 במרץ 2026

תאריך

יוסף תורג'מן

מנהל כללי

אני, מאיר דהן מצהיר כי :

- 1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2025 (להלן – "הדוחות").
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות 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 ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- 5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

31 במרץ 2026

תאריך

מאיר דהן

סמנכ"ל כספים



נספח א'

נספח א.1 – הערכת שווי לנכס ראול וולנברג

נספח א.2 – מכתב הסכמה מאת מעריך השווי



שומת מקרקעין "מקיפה"
מגדל משרדים ומסחר הידוע בשם "ראול 16"

חלקה 349 בגוש 6638

רחוב ראול ולנברג 16, אזור התעסוקה "רמת החייל", תל אביב-יפו



תוכן עניינים

1.	מזמין חוות הדעת, מטרת השומה וגילוי פרטים.....	3
2.	מועד הביקור בנכס.....	5
3.	פרטי הנכס.....	6
4.	תיאור הסביבה והנכס.....	7
5.	המצב התכנוני.....	14
6.	המצב המשפטי.....	34
7.	היסטוריה של הנכס.....	42
8.	פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו.....	43
9.	גורמים ושיקולים.....	44
10.	נתוני השוואה.....	47
11.	תחשיב שווי הנכס.....	55
12.	השומה.....	56



26 במרץ, 2026

דו"ח 27562/25

לכבוד

עסקה משותפת ראול וולנברג

שומת מקרקעין מקיפה
מגדל משרדים ומסחר הידוע בשם "ראול 16"
חלקה 349 בגוש 6638
רחוב ראול ולנברג 16, אזור התעסוקה "רמת החייל", תל אביב-יפו

1. מזמין חוות הדעת, מטרת השומה וגילוי פרטים

1.1. מזמין חוות הדעת ומטרת חוות הדעת

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת ולנברג טוורס בע"מ בחודש נובמבר 2025, לבקשת מר מאיר דהן, סמנכ"ל הכספים של החברה.

הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות "עסקה משותפת ראול וולנברג" במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS", לצורך הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13). נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40). חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

המועד הקובע לחוות הדעת - 31/12/2025

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ. הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברה בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.



1.2. גילוי פרטים

1.2.1. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.2. כתב שיפוי

לצורך הכנת השומה התקבל בתאריך 05.02.2026 כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

1.2.3. הסכמה לפרסום

הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מצייין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.



1.2.4. פרטי השמאים

שם המומחה: זרניצקי יוסף

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבניין ועבודות ציבוריות
מיסודו של "סולל בונה".

הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות
המקרקעין בישראל.

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.
התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.
רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.
לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.
התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי
בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.
רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי
המקרקעין בישראל.
שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-
אביב.

1.2.5. ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים

למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים
כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום נערך בתאריך 07.11.2025 ע"י גיא שמעוני, שמאי מקרקעין.
הביקור נערך באופן עצמאי.



3. פרטי הנכס

מושא השומה	:	מגדל משרדים חדש ויוקרתי בן 17 קומות + 2 קומות טכניות מעל קומת קרקע ו- 3 קומות מרתף חניה ואחסנה.
גוש	:	המגדל כולל משרדים בשטח לשיווק של 24,196 מ"ר אקו', מסחר בשטח של 558 מ"ר, 432 מ"ר אחסנה ו- 228 מקומות חניה.
חלקה	:	בניית המגדל הסתיימה לאחרונה, טרם התקבל טופס 4 לאכלוס.
שטח חלקה רשום	:	6638
זכויות מוערכות	:	349
בעלות פרטית הרשומה על שם :	:	3,872 מ"ר.
תדהר בניה ונכסים ראול ולנברג 16 בע"מ - 1684/3872.	:	
עפמ ראול ולנברג 16 בע"מ - 252/3872.	:	
וולנברג טוורס בע"מ - 1/2.	:	
כתובת	:	רח' ראול ולנברג 16, אזור התעסוקה רמת החייל, תל אביב- יפו.
זיהוי הנכס	:	הנכס זוהה באמצעות תצלומי אוויר, כתובת עירונית ותשריטים.

תצלום מגדל "ראול 16":





4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס מושא חוות הדעת ממוקם באזור התעסוקה רמת החייל הידוע גם כ"עתידיים" אשר בצפון מזרח העיר תל-אביב. האזור מאופיין בבנייני משרדים חדישים ומודרניים בשימושי מסחר בקומת הקרקע ומשרדים/הייטק בקומות העליונות, לצד מבני תעשייה ומבני משרדים בבנייה ותיקה. כמו כן, באזור התעסוקה ממוקמים שני בתי חולים פרטיים "אסותא" ו-"רפאל". בסביבה מספר מגרשי חניה ציבוריים (חניון "הנחושת", חניון "הברזל" ועוד).

הגישה לאזור התעסוקה מתאפשרת משני רחובות - מרחוב דבורה הנביאה ומרחוב ראול ולנברג. המגדל ממוקם ב"לב" אזור התעסוקה, בצמוד לפרויקט מסחר ומשרדים הידוע כ"פרויקט CU" / "מתחם שוק צפון", קומפלקס בינוי הכולל 4 בניינים עצמאיים בשימושי מסחר/ משרדים/ מעבדות, הידוע כ"בית זיואל", מלון "לאונרדו" ועוד.

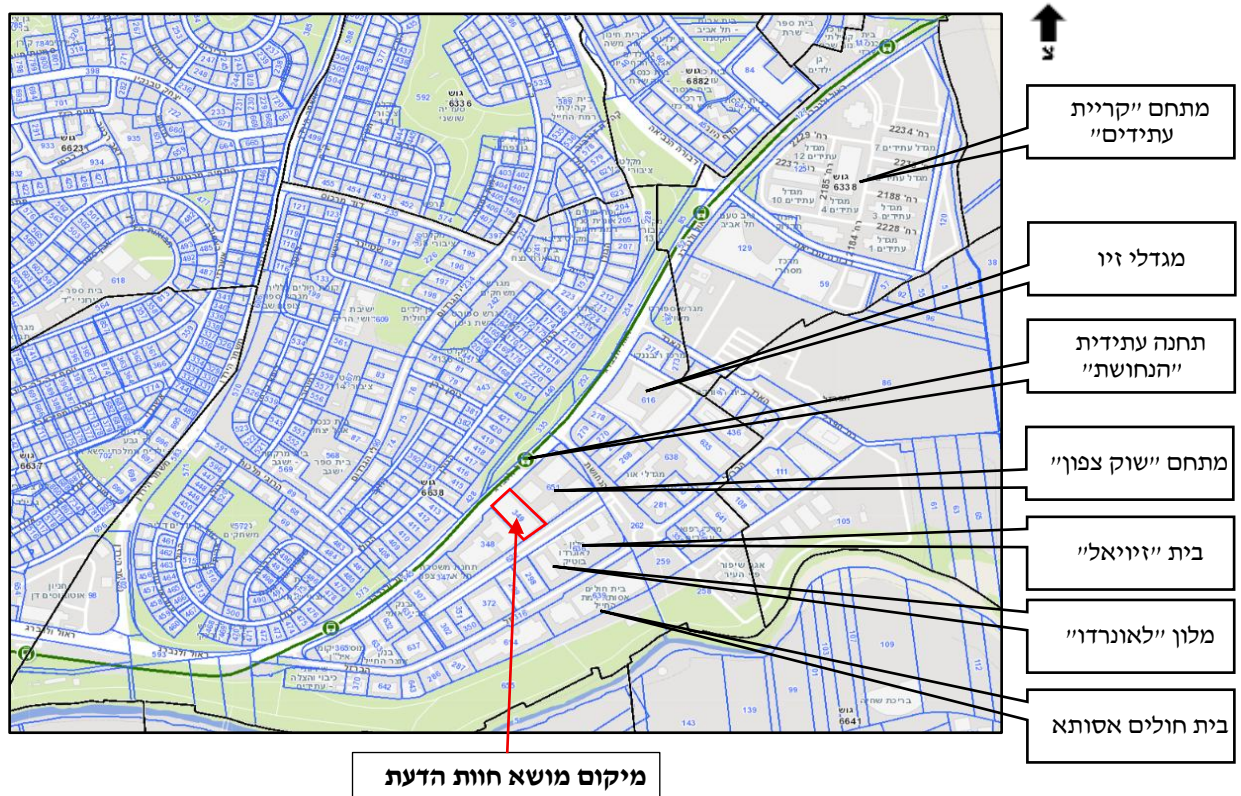
מושא חוות הדעת ממוקם במרחק אווירי של כ-50 מ' מתחנת "הנחושת" של קו הירוק של הרכבת הקלה אשר נמצא בשלבי הקמה. הקו עתיד לחבר בין הערים הרצליה, תל אביב-יפו, חולון וראשון לציון.

באזור פיתוח סביבתי מלא, הכולל כבישים, קווי חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

צפונית מזרחית לאזור התעסוקה, מתחם "קריית עתידים" (מתחם תעסוקה ותע"י).

צפון מערבית לאזור התעסוקה שכונות המגורים צהלה, רמת החייל, רביבים ושיכון דן.

להלן מפת הסביבה (מיקום מושא חוות הדעת מסומן באדום, להמחשה בלבד):





4.2 תיאור החלקה

חלקה 349 בגוש 6638, בשטח רשום של 3,872 מ"ר, דמוית מלבן, דו חזיתית, פונה בחזית צפונית/צפון מערבית בת כ- 45 מ' לכיוון רחוב ראול ולנברג (ציר תנועה מרכזי וסואן במרבית שעות היום, דו סטרי עם אי תנועה מגוון המפריד בין נתיבי התנועה, עם נטיות עצי נוי ועמודי תאורה דקורטיביים, מדרכות סלולות אבן משתלבת ומפרכי חניה משני צידי הרחוב), ובחזית דרומית/דרום מזרחית בת כ- 46 מ' לכיוון חניון ציבורי הידוע כ"חניון הנחושת".

לחלקה צלע צפון מזרחית לקומפלקס מסחר ומשרדים חדיש, הידוע בשם "פרויקט CU" / "שוק צפון" הכולל 4 בניינים בני 4-8 קומות מעל מרתפי חניה. כמו כן, לחלקה צלע דרום מערבית לבניין מסחר ומשרדים בן 4 קומות מעל קומת מסחר הידוע כ"בית קדימה". החלקה ממוקמת בחזית לתוואי מתוכנן של הקו הירוק של הרכבת הקלה.

להלן גבולות החלקה

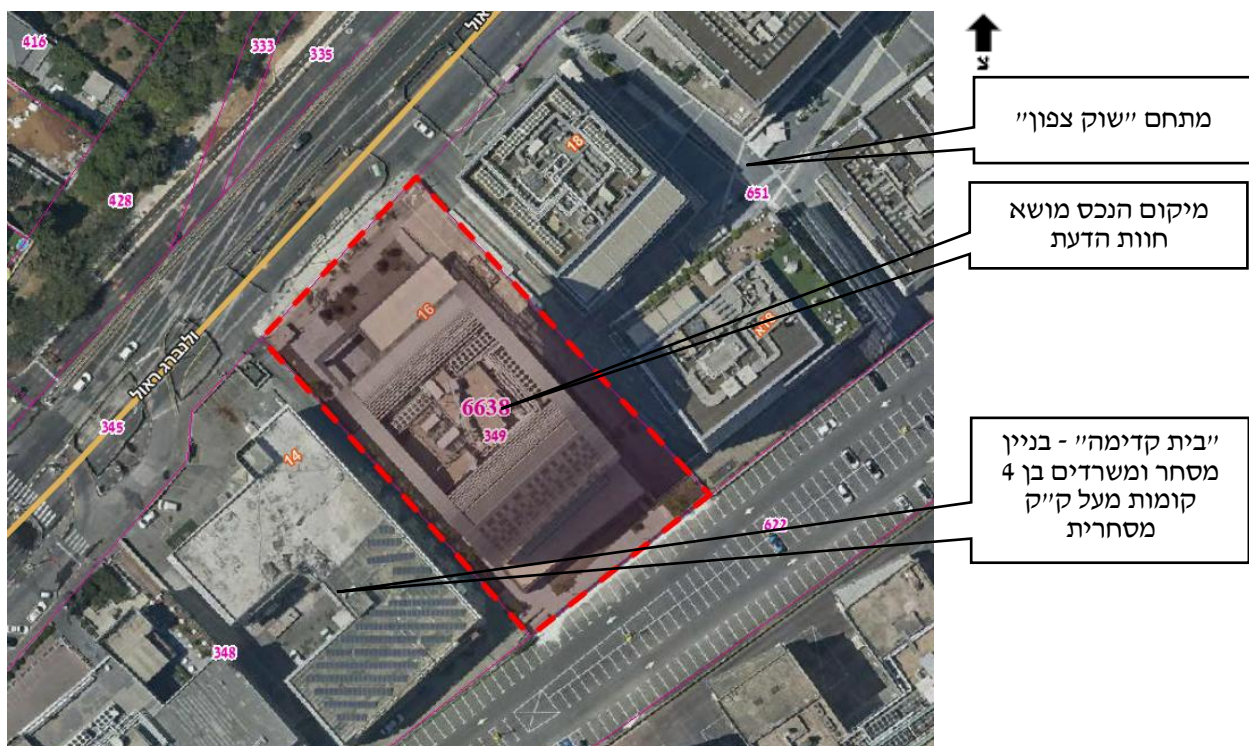
מצפון מערב - חזית לרחוב ראול ולנברג, מעברו רצועת שצ"פ.

מצפון מזרח - צלע לפרויקט מסחר ומשרדים הידוע בשם "פרויקט CU".

מדרום מערב - צלע לבניין מסחר ומשרדים בבנייה ותיקה בן 4 קומות מעל קומת מסחר.

מדרום מזרח - צלע לחניון ציבורי פתוח הכולל כ- 450 מקומות חניה הידוע כ"חניון הנחושת", מעברו קומפלקס הידוע כ"בית זיואל" הכולל ארבעה בניינים עצמאיים (בשימושי מסחר/ משרדים/ תעשיות עתירות ידע) ומבנה מלון "לאונרדו".

להלן סימון החלקה ע"ג תצלום אוויר מתוך ה-GIS של עיריית תל אביב-יפו:





4.3 תיאור המגדל "ראול 16" - מושא חוות הדעת

בתחום החלקה בנוי מגדל מסחר ומשרדים שבנייתו הסתיימה לאחרונה (טרם התקבל טופס 4 לאכלוס) הידוע בשם "ראול 16", שתוכנן ע"י האדריכלים אורבן הלוי, מוטי כסיף ואורי ברעלי ממשרד BLK, את עיצוב החללים הציבוריים תיכנן האדריכל אלכס מייטליס. מגדל המשרדים היוקרתי מהווה אייקון אדריכלי בשל צורתו הייחודית ומציב סטנדרט חדש לבנייה ירוקה בישראל תוך עמידה בתקן LEED GOLD הבינלאומי.

הפרויקט מסווג ברמה קלאס A הגבוהה ביותר ברמת החייל ומציב סטנדרט חדש של איכות באזור.

המשרדים תוכננו תוך גמישות מירבית בחלוקת השטחים, בסטנדרט איכותי ומפרט עשיר. שטחי המסחר יוצרים שדרה המקיפה את המגדל וכוללת שטחים ירוקים ורחבה נעימה. מיקום המגדל ברחוב ראול ולנברג, בצמוד לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת של הקו הירוק, מהווה יתרון בנגישות נוחה ועדיפה על פני הסביבה.

המגדל הוקם עפ"י מס' היתרי בניה, כמפורט בסעיף 5.9, ונכון למועד הקובע נותרו מס' עבודות לסיום הבנייה וביניהם: התקנת דלת עץ לארון מערכות הידרנטים, השלמת שיש במעליות.

טרם התקבל טופס 4. צפי לקבלתו הינו רבעון שני שנת 2026.

המגדל כולל 17 קומות למשרדים + 2 קומות טכניות מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות מרתף.

במגדל שני גרעיני מדרגות מזרחי ומערבי (המובילים מקומת המרתף עד לקומת הגג), הכוללים אגפי שירותים, שטחים טכניים וממ"מים.

בלובי קומת הקרקע מותקנות 9 מעליות מתוכן 6 מעליות המובילות מקומת הקרקע לקומות המשרדים בלבד (עד קומה 17), 2 מעליות נוספות המובילות מקומת הקרקע לקומות החניון (עד קומה 3-) ומעלית משא אחת המקשרת בין קומת מרתף (2-) לקומת הגג (18).

קומת הקרקע בחזית רחבה לכיוון רחוב ראול ולנברג כוללת, בין היתר, לובי כניסה רחב במרכז הקומה, שטחי מסחר בחזית ובעורף, מרחב מוגן, שטחים טכניים (כגון חדרי חשמל, חדר דואר וכד'), 2 חדרי מדרגות, אזור מחסנים לשטחי המסחר, מעברים ומבואות.

קומת משרדים טיפוסית כוללת שני גרעינים (גרעין מזרחי וגרעין מערבי, הכוללים חדרי מדרגות, מעליות, אגפי שירותים, שטחים טכניים וממ"מים) ובהיקף הגרעינים שטחי המשרדים.

קומות 1 ו-17 כוללות בסה"כ כ- 705 מ"ר מרפסות.

תכנון קומות המשרדים מאפשר ניצול באגפים נפרדים, תוך הקטנת יחס ברוטו/נטו בקומות המשרדים (סיפוח אגפי השירותים, מעברים ומסדרונות כחלק אינטגרלי משטחי המשרדים).

הכניסה לחניון המגדל באמצעות כביש גישה מרחוב ראול ולנברג המוביל לרמפת ירידה לחניון. חניון המגדל יכלול בסה"כ 228 מקומות חניה.



סטנדרט הגמר הינו כדלקמן:

כללי:

שלד הבניין בנוי בבנייה קונבנציונלית/ שלד בטון טרומי עם קירות מסך. בקומות הותקנו מערכות ספרינקלרים, כיבוי אש וגילוי עשן, מיזוג אויר בציילרים וכיו"ב.

רמת הגמר בשטחי המשרדים והמסחר:

לובי הכניסה והשטחים המשותפים במגדל מעוצבים וכוללים יציקות בטון חשוף וגלוי בקירות, רצפת טרצו אפוקסי, מעליות ואלמנטים דקורטיביים ברצפת ותקרת הלובי בצבע זהב וכד'.

שטחי המסחר, המשרדים והמחסנים הינם ברמת "גמר מעטפת", בשטחים הציבוריים (שטחי הגרעין, כגון: לובי קומתי, ממ"ק, שירותים וכיוצ"ב) העבודות הושלמו לרמת "גמר מלא".

רמת הגמר בקומות החניון:

החניון כולל, בין היתר, רצפת בטון מוחלק עם צבע אפוקסי, סימוני חניות, צבע אטום בקירות, שילוט דיגיטלי, שערי ביקורת חשמליים וכיוצ"ב.

רמת הגמר בחצר:

בהיקף קומת הקרקע רחבה מרוצפת אבן בשילוב דק עץ עם אזורי גינון ותאורת גן, הרחבה בחזית משתלבת בקו ישר (קו אפס) עם ריצוף האבן המשתלבת ברחוב.

4.4 שטחים לשיווק¹

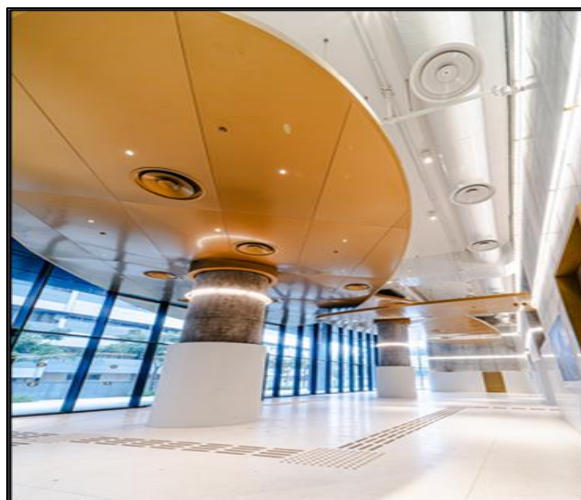
סוג	שטח לשיווק במ"ר/ מקומות חניה	הערה
מקומות חניה	228	
מסחר	558	שטח עיקרי בתוספת 15% העמסה.
שטחי אחסנה למסחר	179	
שטחי אחסנה במרתף	253	
משרדים (כולל מרפסות במקדם אקו')	24,196	שטח קונטור בתוספת מרפסות במקדם אקו' 0.33.

¹ בשטחי המשרדים משקף יחס ברוטו נטו הינו כ- 37%, כמקובל בבנייני משרדים חדשים דוגמת הנכס הנדון.
האחסון שליוהנגשה והנגשת מסמכים לעבודתו וייעוץ בוקס ודוחות 2025 ודוח שנתי סיבוב
G:\התקבל לשמאות וולנברג.docx
עמוד 10 מתוך 60



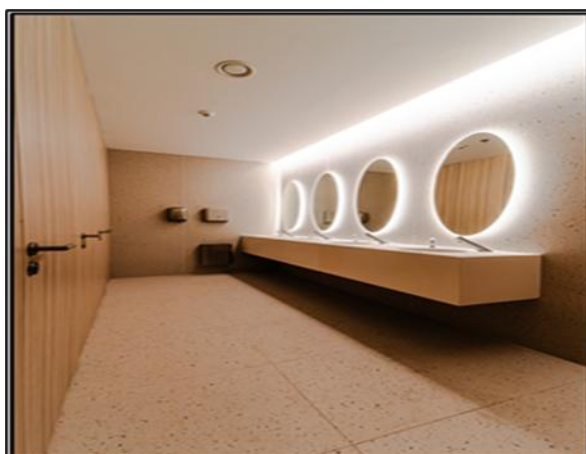
להלן תמונות מייצגות מיום הביקור בנכס שנערך בתאריך 07.11.2025:

לובי כניסה:



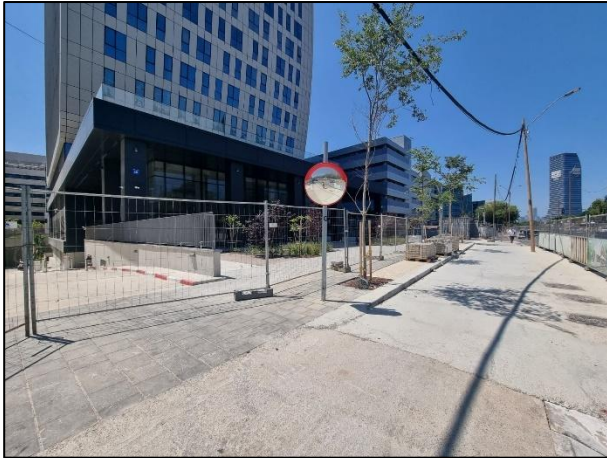
לובי מעליות:

שירותים:





חזית המגדל:



כניסה לחניון:



מסחר עורפי:



מסחר חזיתי:



לובי קומתי:

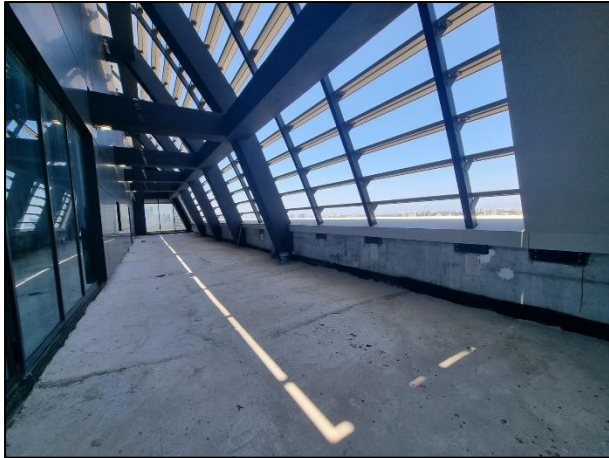


מתחם מחסנים בק"ק:

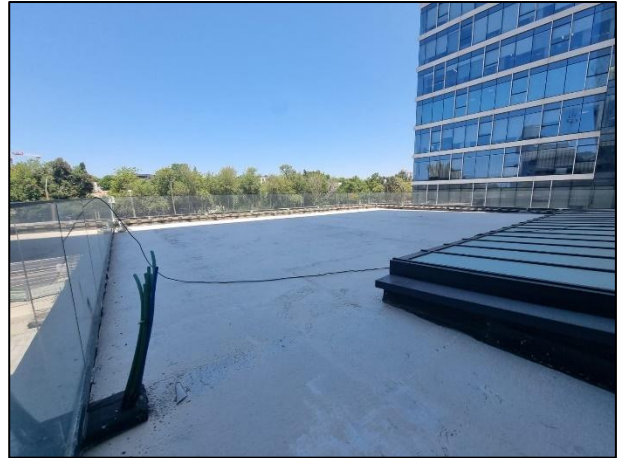




מרפסת קומה 17:



מרפסת קומה 1:



חניון:



משרדים ברמת מעטפת:





5. המצב התכנוני

המידע התכנוני והרישוי מבוסס על מידע מאתרי האינטרנט של מנהל התכנון והוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו ותיק הבניין:

5.1 להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות בתוקף:

5.1.1 תכנית מתאר מקומית 1043

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1514 מיום 20/03/1969.
התכנית חלה על אזורי תעשייה בתחום העיר תל-אביב כולל שטחי התעשייה בתחום תכנית E.
בכל אזורי התעשייה לא יורשה השימוש של בתי משרדים.
זכויות בנייה: 40% בקומה 5 X קומות, סה"כ 200%.
גובה בניין: 17 מ'.

5.1.2 תכנית מתאר מקומית מס' 1043 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5040 ביום 20/12/2001 ומהווה שינוי לתכנית מס' 1043 על תיקוניה.

התכנית מסווגת את החלקה באזור תעסוקה ב'.

מטרות התכנית:

1. אפיון אזורי תעשייה הכלולים בתכנית כאזורים המיועדים לתעסוקה, ללא שינוי בזכויות הבנייה שנקבעו בתכניות הראשיות.
2. הרחבת מגוון התכליות המותרות באזורי התעסוקה, והתאמתן לשינויים שחלו בענפי התעשייה, המלאכה והייצור.
3. פירוט שטחי שירות לשטחי הבנייה הקבועים.
4. קביעת מגבלות והוראות למניעת מטרדים ולשמירה על איכות הסביבה לגבי כל השימושים באזורי התעסוקה.

תכליות מותרות:

משרדים בכל הקומות, תעשייה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת כולל שירותי הסעדה כחלק מהשטח העיקרי, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי (בקומת קרקע בלבד), מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים (הכוללים מוסדות חינוך, מוסדות תרבות, מוסדות דת, שירותי בריאות, מכוני רפואה וכן שירותים עירוניים), שירותי רכב (מכירה ו/או השכרה, אחזקה ותיקון), הובלה ותחבורה, אחסנה, מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, מבני חניה.

תכליות אסורות:

מפעלים לעיבוד צמיגים/מפעלי גיפור, בתי קירור המופעלים על בסיס אמוניה, מפעלי קומפוסט, מפעלי פלדה, טחנת קמח, מפעלים לייצור דלק וגז בקנ"מ ארצי או מחוזי ובכלל זה תחנת כח, שימוש ואחסון חומרים מסוכנים רעילים או דליקים לרבות גזים וכן תכליות שהשימוש בהם מצריך שינוע חומרים מסוכנים, משחטות וכו'.



שטחי שירות:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת יותרו שטחי שירות במרתפים לפי הוראות תכנית מקומית "ע-מרתפים" על שינויה. במפלס הכניסה לבניין ובמפלסים שמעליו יותרו שטחי שירות בהיקף של עד 35% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש. הועדה המקומית רשאית להתיר במקרה של הקלה גם תוספת שטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% מהשטח העיקרי המותר לבנייה במגרש וזאת רק במקרה אם שוכנעה כי השטחים נחוצים לתפקוד נאות של הבניין. שוכנעה הועדה המקומית כי שימוש מבוקש המותר ע"פ תכנית זו למפעלים, לאולמות בידור, לפאבים וכדומה, מהווה מטרד למגורים הגובלים בו, תהיה רשאית שלא להתיר את השימוש.

5.1.3 תכנית מתאר מקומית "ע-1 מרתפים"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003.

מטרת התכנית:

הינה לקבוע הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם, להחליף את תכנית מתאר מקומית "ע-מרתפים" ולאפשר הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים ולקבוע הוראות בנייה לגביהם. התכנית מאפשרת בניית שתי קומות מרתף, בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים, ובלבד שהועדה שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן התקף לעת הוצאת היתר הבנייה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתכנית הראשית, קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה. התכנית מתירה בניית מרתפים בהיקף גבולות המגרש (קו בנין "0"). המרתף יהווה שטח שרות בתנאי שמרבית (למעלה מ- 50%) שטח קירותיו החיצוניים נמצא מתחת למפלס פני הקרקע המקיפים אותו. גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4 מ' נטו, גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות לא יהיה גדול מ- 3.5 מ' נטו.

5.1.4 תכנית מתאר מקומית מס' תא/3954 - "סוככים עונתיים בבתי עסק"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6813 מיום 05/06/2014.

התכנית חלה על כל שטח העיר תל אביב ומטרתה היא קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בנייה לשם הצבת סוככים למתן מחסה לסועדים היושבים מחוץ לבתי אוכל במשך עונת החורף. התכנית כוללת הוראות שונות בדבר הצבת הסוככים, שטחם, מיקומם וכיוצ"ב. כמו כן, התכנית כוללת תנאים למתן היתרי בנייה, כמפורט בתקנון התכנית.



5.2 תכנית כוללנית - תכנית מתאר מקומית תא/5000

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016.

התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).

מטרות התכנית:

- שימור וחיזוק מעמדה של תל-אביב - יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל וכנקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם.
- קידומה של תל-אביב - יפו כעיר לכל תושביה, תוך פיתוח בר קיימא של סביבה עירונית אטרקטיבית ובת השגה ותוך שיפור איכות החיים של מגוון תושבי העיר.
- יצירת עתודות של שטחי בנייה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים בדרום העיר ובמזרחה.
- קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וקידום מערכת תחבורה רב-אמצעית.
- הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון והגדלת העצמאות של הועדה המקומית.

בהתאם לתשריט התכנית, מושא חוות הדעת כלול בתחום אזור תכנון 211 הידוע כ"עתידיים, אזור התעסוקה רמת החייל", בייעוד לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

להלן סימון מיקום מושא חוות הדעת ע"ג קטע רלוונטי מתשריט התכנית:





עיקרי הוראות רלוונטיות למושא חוות הדעת

שטחי בנייה²:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	4	7
2 דונם ומעלה	4	8

שימושים:

- ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד הקרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם.
- מקבצי שימוש ראשיים- מסחר³, מסחר⁴, תעסוקה⁵, משרדים.
- מקבצי שימושים נוספים- תעסוקה⁶, תעסוקה⁷, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.
- בכל מגרש שיעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

הוראות:

- תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- התכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, באופן שיחייב, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, ויצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב.
- בנוסף, התכנית כוללת הוראות להקצאת שטחים לצרכי ציבור ("מטלות ציבוריות"), אשר יקבעו בהתייחס למאפייני התכנית ובהתאם לרובע בו היא חלה.

² שטח רצפה (שטח עיקרי, שירות, ממ"דים וכל שטח מקורה אחר), חלקי שטח הקרקע (שטח מגרש לאחר הפרשות לצרכי ציבור).

³ מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁴ מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, וכן שימושי מסחר 1 אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

⁵ משרדים ועסקים אשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, למעט שימושים הכלולים בשימושי מסחר 2.

⁶ עסקים אשר לדעת הועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, לרבות הנחיות בדבר אישור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים וכן כל מה שמותר בתעסוקה 1.

⁷ עסקים אשר לדעת הועדה מחייבים נקיטת אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וכן אמצעי ניטור ובקרה שוטפים, ובלבד שיעמדו בהוראות הסביבתיות שיקבעו ע"י הרשות העירונית לאיכות הסביבה, וכן כל מה שמותר בתעסוקה 2.



מסמך מדיניות:

הוועדה המקומית רשאית לדרוש מסמך מדיניות, הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית בתחום אותו מתחם רק אם שקלה והחליטה בדבר הצורך בהכנת אותו מסמך מדיניות.

הקצאה לצרכי ציבור:

הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים המותרים על פי תכניות קודמות או המרת שטחי בנייה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות. היקף ההקצאה הנדרשת ייקבע עפ"י התיאור כדלקמן:

- בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח ציבורי פתוח בהיקף של 2 עד 6 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי.
- בגין מגרש המיועד למגורים יוקצו, ככל הניתן, שטחי קרקע לצורך שטח לבנייני ציבור בהיקף של 1 עד 7 מ"ר לנפש, ובאופן שיובטחו השטחים הנדרשים בנספח הפרוגרמתי.
- בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התכנית.
- בגין מגרש המאפשר עירוב של שימושים למגורים ושימושים סחירים אחרים היקף ההקצאה ייקבע בהתאם לייחס שבין שטחי המגורים והשטחים לשימושים הסחירים האחרים.

- מגרש המיועד למגורים ובו חזית מסחרית ייחשב כמגרש למגורים.

במגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם מגורים - להחליף את ההקצאה של שטח לבנייני ציבור, כולה או חלקה, בשטחים בנויים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים סחירים. במקרה זה היקף ההקצאה של שטחים בנויים לשימושים ציבוריים יחושב על ידי הכפלת עד 40% משטח הקרקע הכלול בתכנית (במ"ר) פחות שטח הקרקע אותו מייעדת התכנית לשטח ציבורי פתוח ולשטח ציבורי בנוי (במ"ר), במקדם שלא יפחת מ-1 ולא יעלה 2.7.

במקרה שהוועדה תפטור תכנית מהקצאה לצורכי ציבור, עפ"י סמכותה בסעיף 4.1.1 (ג) (1) או (2) בתכנית, הדבר ייעשה מטעמים מיוחדים שירשמו בהחלטה.



5.3 תכנית תא/3561 תכנית לאזור התעסוקה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7784 מיום 03/05/2018.

התכנית חלה על שטח של 346.279 דונם (מהווה את כלל שטח אזור התעסוקה רמת החייל) ובין מטרותיה, שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל כאזור תעסוקה עירוני מעבר לירקון, בהתאם לתכנית המתאר העירונית ושיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

עיקרי התכנית:

1. תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי עד ל-425% משטח מגרש ושטח שירות עד ל-175% משטח מגרש.
2. קביעת תנאים למימוש תוספת הזכויות.
3. קביעת שימושים.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת מגגונים לשדרוג המרחב הציבורי וליצירת דרכי גישה רוחביות לפארק הירקון.
6. קביעת הנחיות תנועה וחניה.
7. קביעת שלביות מימוש התכנית על פי השלמת ביצוע פתרונות תחבורתיים לאזור.

בהתאם לתשריט התכנית החלקה בתחומה המגדל מושא חוות הדעת מסומנת ביעוד לתעסוקה.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:





זכויות בנייה :

מספר קומות	מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה (% מתא שטח)			גודל מגרש (במ"ר)	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי		
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			שרות	שרות			
4	20	50 ⁽²⁾	1,000	400	175	425 ⁽¹⁾	1,000	תעסוקה

הערות :

- (1) מתוכם עד 25% מהשטח העיקרי למסחר.
תתאפשר המרה של 10% בין השטחים העיקריים ושטחי השירות.
יותר ניוז זכויות עיקריות על-קרקעיות אל המרתפים, ובלבד שתהיה עמידה בתנאי איכות הסביבה
כמפורט בסעיף 6.6 לתקנון התכנית.
- (2) ניתן יהיה להגדיל את התכנית המותרת עד ל- 60%, בתנאי עמידה בתנאים של שיפור מרחב מפלס
החוליה הרגל במגרש כפי שייקבע בהוראות תכנית עיצוב אדריכלי.

שימושים :

כל השימושים המותרים עפ"י 1043א' לאזור תעסוקה ב', לרבות התניות ועדכוני.
להלן עיקרי השימושים המותרים לאזור תעסוקה ב' : משרדים בכל הקומות, תע"י,
בקומות הקרקע- מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מסעדות (יותר גם בקומת הגג),
סניפי בנק.
מוסדות בעלי אופי ציבורי, שרותי רכב, אולמות בידור ושמחה וכיוצ"ב.

תנאים למתן היתרי אכלוס :

- השלמת תנאי ההיתר.
- השלמת פיתוח ועיצוב נופי.
- רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר ציבורי.
- השלמת ביצוע מערכת רחובות עפ"י תכנית הסדרי תנועה מפורטת.

תנאים למתן היתרי בנייה :

- אישור תכנית עיצוב אדריכלית ע"י הוועדה המקומית.
- אישור הרשות לאיכות הסביבה.
- עמידה בתקן בנייה ירוקה.
- תנאי לשילוב שימושים שאינם לתעסוקה יהיה הצגת פתרון מפורט לשילובם עם
השימושים הנוספים במבנה.
- אישור מינהל התעופה האזרחית למבנים מעל 60 מ'.
- תוספת חזית מסחרית לכיוון שטח ציבורי פתוח סמוך.



חניה:

- החניה, לרבות חניות תפעוליות, תהיה במרתפים. החניונים יהיו משותפים ככל שניתן.
- תותר הצמדתם של עד 20% ממקומות החניה בלבד למסחר ותעסוקה, היתר ינוהל כחניון ציבורי.

שלבי ביצוע:

מס' שלב	תיאור השלב	התניה
שלב מס' 1	מיצוי זכויות קיימות עפ"י תכניות בתוקף.	הסדרי תנועה קיימים.
שלב מס' 2	תוספת של עד 25,000 מ"ר שטח עיקרי.	תוספת נתיב לפנייה מרחוב ולנברג לרחוב הברזל.
שלב מס' 3	תוספת של עד 50,000 מ"ר שטח עיקרי.	בצומת ולנברג - הנחושת- הוספת נתיב פניה שמאלה שני מצפון למזרח. נתיב זה יפורק כאשר תותקן הרכבת הקלה.
		בצומת ולנברג - הארד הארכת רחוב הברזל צפונה או הוספת נתיב פניה ימינה שני (מרומזר) ממזרח לצפון.
		בצומת דבורה הנביאה - ולנברג - ביטול המעגל והסדרת צומת מרומזר.
		פירוק מעגל התנועה בצומת הברזל - הנחושת והסדרת הצומת כצומת מרומזר.
שלב מס' 4	תוספת של עוד 25,000 מ"ר שטח עיקרי.	הארכת רחוב הברזל צפונה, עד דבורה הנביאה.
		חיבור לכביש המזרחי, המתחבר בבני ברק אל רחוב אם המושבות בדרום.
שלב מס' 5	השלמת יתרת זכויות הבנייה מתוקף תכנית זו.	הפעלת מערכת תחבורה עתירת נוסעית (רכבת קלה למשל) או חיבור לכביש 4 והשלמת המערכת הסובבת.

הערות שלנו:

- הוראות התכנית כוללות הוראות נוספות, בין היתר, לגבי פיתוח סביבתי, איכות הסביבה, תנועה וחניה, שלבי ביצוע וכיוצ"ב.
- התכנית כאמור מגלמת את פוטנציאל הזכויות בתכנית המתאר תא/5000.



5.4 תכנית מתאר תא/5500 (507-1123876) - פורסמה להתנגדויות הציבור ביום 31/12/2025 :

תכנית מתאר מקומית תא/5500 מהווה עדכון לתכנית המתאר תא/5000. העדכון הינו חלק מהפעולות שהעיר תל אביב מבצעת באופן אקטיבי כדי להתאים את עצמה לשינויים גלובליים, ארציים ועירוניים וכדי לשמור על תכנית חדשנית ומובילה. בשנת 2005 נכתבה התכנית האסטרטגית לעיר, ובעקבותיה- תכנית המתאר תא/5000. בשנת 2017 עודכנה התכנית האסטרטגית, וכעת תורה של תכנית המתאר להתעדכן כדי לשמור על הרלבנטיות והחדשנות שלה ככלי עבודה מרכזי וכמצפן תכנוני למימוש חזון העיר.

עיקר הוראות התכנית :

- א. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
- ב. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים, עירוב השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד, מעל ומתחת לקרקע.
- ג. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת מגוון סוגי מגורים, מתן הוראות בהתייחס לאזורי המגורים השונים והנחיות בדבר תהליכי התחדשות ושילוב דיור בהישג יד.
- ד. קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ועידוד בניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה הסמוכים למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
- ה. קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
- ו. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.
- ז. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
- ח. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
- ט. קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב אמצעית כבסיס לתהליכי תכנון באופן שיוצר העדפה להליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.
- י. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור ומערך שטחי הציבור בעיר, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, תכנון בר קיימה, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
- יא. קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

יחס לתמ"א 70 -

תכנית המתאר העירונית נבחנה ונמצאה תואמת ועומדת בהנחיותיה של תמ"א 70, משכך תוכניות מפורטות בסמכות הועדה המקומית יקודמו בהתאם לתוכנית המתאר המקומית.



חישוב מסגרת שטחי הבנייה המרביים:

מסגרת שטחי הבנייה המרביים תחושב בהתאם לרח"ק המרבי הקבוע לאזור הייעוד כפול
שטח הקרקע לחישוב זכויות:

מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מרביים
כללי- כל שטח העיר	70%	כפול (X) רח"ק
אזור ייעוד תעסוקה	80%	
אזור חום הים- (ממערב לרחוב הירקום באזורי תכנון 301, 501 ו- 502)	80%	
מגרש בייעוד מעורב הכולל ייעודים סחירים ושאינם סחירים ("פיג'מה" סחיר-ציבורי)	85%	
שטח בייעוד למבני ציבור	100%	
טווח שיקול דעת הוועדה		
תכנית להתחדשות עירונית, החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו	70%-85%	
שטח קרקע סחיר נכנס קטן מ- 2 דונם תכנית הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים תכנית הכולל בתחומה מבנה/ אתר לשימור	70%-100%	
בתכנית על קרקע פנויה ⁽¹⁾	50%-70%	

(1) שטח שלא הוצא בשטחן היתר, או שתכנית הבנייה העל- קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית.

- ככלל, 30% מהשטח הסחיר במצב התכנוני התקף ייועד כמענה לשטחי ציבור. יחד עם זאת, היקף ההקצאה בפועל ייקבע בהתאם לצרכי העיר ולתכנון המפורט.
- שטחי הבנייה המרביים בתכנון המוצע יחולקו בין המגרשים באופן יחסי בהתאם לשטחם.

מתחם תכנון:

תשריט התכנית מחלק את שטח העיר למתחמי תכנון.
על-פי תשריט התכנית, מושא חוות הדעת שייך למתחם תכנון מס' 211 ומסומן כאזור תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3.
שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המורטת להלן, בהתייחס לשטח הקרקע לחישוב הזכויות:

באזור תעסוקה מקומי סמיכות למתע"ן 3, כמסומן בתשריט אזורי היעוד:		
גודל המגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מרבי
כל גודל מגרש	4.0	5.0

בהתאם לתשריט נספח עיצוב עירוני, החלקה ממוקמת בתחום בו הבנייה עד ל- 20 קומות.



שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים

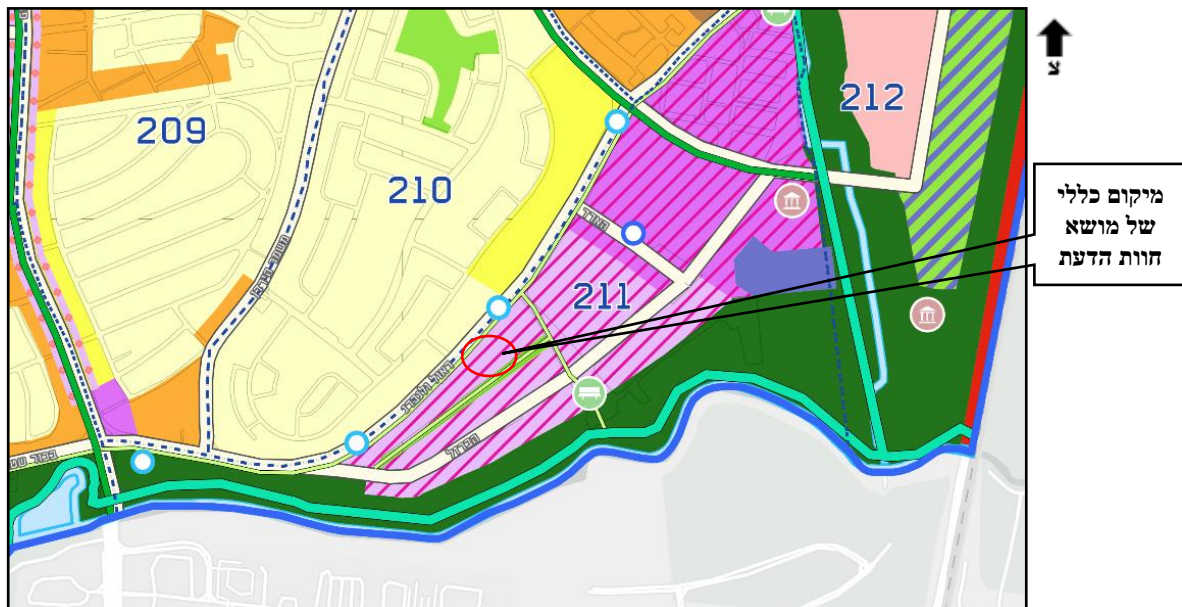
הבאים:

שימושים ראשיים: מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, תעסוקה 2 ותעסוקה 3.

ניתן להתיר שילוב שימושי תעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה ולהכללת הוראות לגבי

שילובם בסביבתם, בהתאם להחניות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית עם סימון אזור מושא השומה:



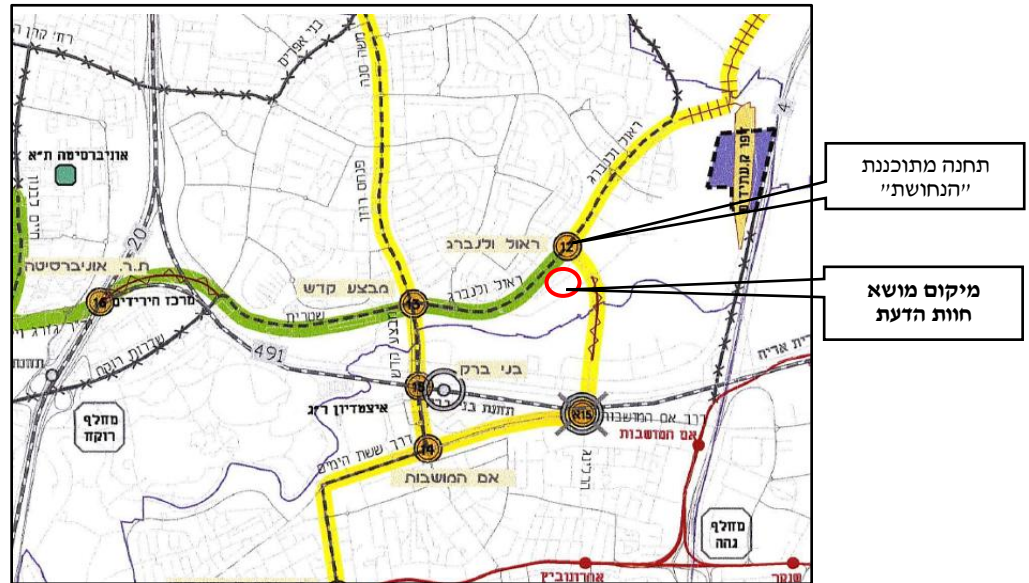
בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, ניתן להגיש התנגדויות לתכנית עד לתאריך

09/04/2026 (תקופה של 90 יום).



5.5 תמ"א 4/23

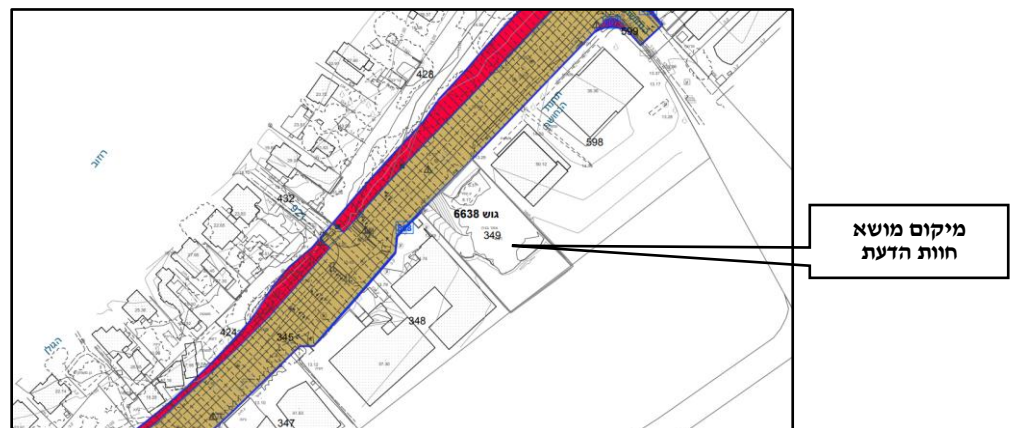
תכנית מתאר ארצית למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן) במטרופולין תל אביב תמ"א 4/23, אושרה בהתאם להחלטת ממשלה מס' 1938, מיום 08/07/2010. בהתאם להוראות התכנית עולה כי ברחוב ראול וולנברג מתוכנן הקו הירוק אשר עתיד לחבר בין הערים הרצליה לראשון לציון דרך העיר תל-אביב. להלן חלק רלוונטי מתשריט התמ"א:



5.6 תת"ל 71/ג' - "הקו הירוק" - מקטע צפוני

תת"ל 71/ג', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7597 מיום 02/10/2017. התכנית מהווה תכנית להתווייה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת הקלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב ובתחומי הערים הרצליה ותל אביב - יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן עפ"י תוואי "הקו הירוק" בתמ"א. בהתאם לתשריט התכנית, תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה מתוכנן לעבור בחזית החלקה לכיוון רחוב ראול וולנברג.

להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:





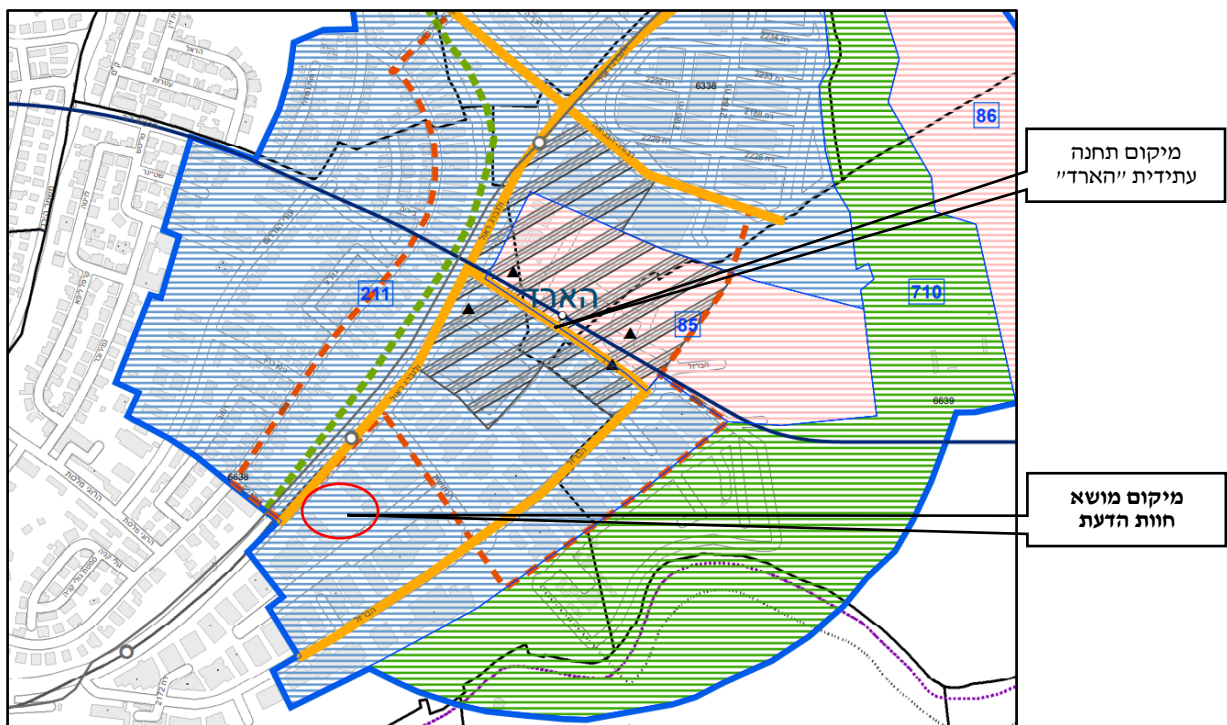
5.7 תמ"א/70 – תכנית מתאר ארצית חלקית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב.

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 13469 מיום 21.05.2025.

רקע ומטרות התכנית:

מערכת הסעת המונים המתוכננת והנבנית בימים אלו במטרופולין תל אביב מיועדת להיות מערכת תחבורה ציבורית עתירת נוסעים המספקת קיבולת הסעה מוגברת במרחב המטרופוליני באמצעות רכיביה השונים: הרכבת הפרברית, הרכבת התחתית (מטרו), הרכבת הקלה ומערכת אוטובוסים רבי קיבולת הנוסעים בנתיבים ייעודיים (BRT). מערכת המטרו, המהווה נדבך מרכזי מערכת הסעת ההמונים המטרופוליטנית, כוללת שלושה קוים באורך כולל של כ- 145 ק"מ וכ- 109 תחנות בתחומן של 24 רשויות במטרופולין.

להלן קטע רלוונטי מתשריט התכנית עם סימון אזור מושא השומה באדום (גיליון מס' 9):



בהתאם לתשריט התכנית, מושא השומה ממוקם בטבעת השנייה ב"מרחב עירוני מוטה מטרו".

מתחם השפעה:

עפ"י הגדרות התכנית "מתחם השפעה" הינו האזור הגאוגרפי הסובב תחנת מטרו, המורכב מתחום הליבה, הטבעת הראשונה ותחום הטבעת השנייה.



מרחבי ההשפעה של התחנה:

מרחב ההשפעה של התחנה הינו האזור הסובב את התחנה שבו קיימת השפעה על הבחירה באמצעי תחבורה וכפועל יוצא מכך השפעה על תכנון רשת הרחובות, המרחב הציבורי וקביעת היקפי הבינוי. המרחב מחולק לשלושה תחומים עיקריים:

מרחב הליבה - המרחב הציבורי המיידי הסמוך לתחנה.

טבעת ראשונה - המרחב הקרוב סביב תחנת המטרו במרחק של כ- 300 מ' ממרכז התחנה. הטבעת הראשונה מכילה בתוכה את מרחב הליבה.

טבעת שנייה - המרחב שבין הטבעת הראשונה לבין גבול התכנית.

התמ"א מגדירה הוראות והנחיות ייחודיות לכל אחד מהתחומים אלה, בדגש על עוצמות מינימום נדרשות גדולות יותר בטבעת הראשונה לעומת השניה, וכן הנחיות בנושאי איכות שונים, כגון אופי המרחב הציבורי והכוונת רשת הרחובות הסמוכים לתחנה, תוך מתן דגש לנגישות מרבית של תנועות רכות, עירוב שימושים המשלב מסחר, תעסוקה, מגורים ושטחי ציבור מבונים אשר ישרתו את באי התחנה וסביבתה.

המרחב הציבורי הסמוך לכניסות לתחנה, במעטפת המיידית הצמודה לתחנה, סומן בתכנית כ"מרחב הליבה". הוא מוגדר על ידי דפנות הבינוי הכוללות עירוב שימושים ועידוד פעילות עירונית ענפה בדגש על מרחב הולכי הרגל. התכנית מכוונת ליצירת מרחב ליבה פעיל ונגיש, מקבל את פני הבאים לתחנת המטרו, מספק מרחב לשהייה, שירות והתמצאות לכלל המשתמשים. הסימון בתשריט תוחם מרחבים הסמוכים לכניסות לתחנה, בתחום של עד כ- 100 מ', וכולל כניסות לעוגנים ציבוריים משמעותיים, צירים ירוקים ורחובות עירוניים ראשיים. בממשק עם אמצעי תחבורה ציבורית נוספים מגיע סימון מרחב הליבה למרחק של עד כ- 200 מ' מהכניסה לתחנה.

שטחי בניה:

מס' תחנה	רשות מקומית	שם התחנה	ייעוד	רח"ק מינימלי	אפיון מרחבי
M3-18	תל אביב-יפו	הארד	מרחב עירוני מוטה מטרו	B	רובעי

דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו:

B	
טבעת ראשונה	טבעת שנייה
6	4

תמהיל שימושים:

מרכיב	מוטה מגורים/תעסוקה	טבעת ראשונה	טבעת שנייה
עירוני	אזור מוטה מגורים	לפחות 20% ועד 25% תעסוקה	לפחות 10% ועד 15% תעסוקה ושימושים אחרים.
	אזור מוטה תעסוקה	עד 20% מגורים.	עד 20% מגורים.



5.8 היטל השבחה / מס מטר

עיקרי חוק רכבת תחתית (מטרו) תשפ"ב - 82021, נוסח עדכני נכון ליום 12.08.2024 :
"תכנית משביחה" היא תכנית החלה על מקרקעין הנמצאים, כולם או חלקם, במתחם השפעה, אשר הגדילה את השטח הכולל המותר לבנייה במקרקעין בשיעור העולה על 10% מהשטח שאושר ערב אישור התכנית, ובתנאי שנוספו לפחות 1,500 מ"ר לשטח זה. תכנית זו אינה חלה על מתחמי פינוי-בינוי. בנוסף, "תכנית משביחה" כוללת תכניות שהופקדו לאחר 01.01.2023 או תכניות מוקדמות שהגדילו זכויות בנייה לאחר המועד הקובע.

"מתחם השפעה" מוגדר כאזור הגיאוגרפי הסובב תחנת מטרו, בהתאם לתמ"א 70. בחודש אוגוסט 2024 אישרה הממשלה את תיקון מס' 4 לחוק המטרו, הקובע כי שיעור מס המטרו יופחת מ-75% ל-72%. כמו כן, עבור בעלי מקרקעין שיגישו בקשה להיתר בנייה עד ליום 31.12.2030⁸ תינתן הפחתה ושיעור המס יעמוד על 60%, בהתאם להוראות החוק. במידה והבקשה להיתר כללה הקלה/שימוש חורג, לא יחולו הוראות סעיף זה על חלק מההשבחה שנובע מאישור ההקלה או השימוש החורג. תיקון זה נועד לעודד מימוש זכויות בנייה מוקדם במתחמי ההשפעה של המטרו.

5.9 איכות הסביבה וזיהום הקרקע

בהתאם לבדיקה באתר "GovMap" הקרקע מושא השומה מסומנת כחלקה אשר עברה שיקום או עומדת בדרישות, וכלל האזור מסומן כאזור בבדיקת הקרקע לתכנון ובנייה. בביקור בנכס ובסביבתו לא אתרנו השפעות סביבתיות שליליות, כולל זיהומי קרקע בסביבה הקרובה לנכס, אשר ניתן להבחין בהן בעין. חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת סביבתית. מידע רשמי יכול להתקבל רק לאחר ביצוע סקר סביבה ע"י מומחה בנושא. מובהר כי לא נערכו בדיקות כלשהן ע"י הח"מ.

⁸ חוק המטרו אושר ונכנס לתוקף ביום 18.11.2021.

⁹ לשר הפנים סמכות להארכת מועד זה עד ליום 31/12/2032.



5.10 מידע רישוי

מעיון בתיק הבניין באתר עיריית תל אביב עולה, בין היתר, כי קיימים מספר היתרי בנייה היסטוריים שאינם רלוונטיים למושא השומה.

להלן היתרי בנייה רלוונטיים:

- היתר בנייה מס' 13-0240 מיום 25/02/2013, להריסת בנייה קיימת והקמת בניין חדש למשרדים ומסחר בקומת הכניסה בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף.
- היתר בנייה מס' 16-0546 מיום 27/06/2016, להארכת תוקף היתר מס' 13-0240 מתאריך 25/02/2013 שניתן להריסת בנייה קיימת והקמת בניין חדש למשרדים ומסחר בקומת הכניסה בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף.
- היתר בנייה מס' 18-0333 מיום 02/05/2018, להארכת תוקף היתר מס' 13-0240 מיום 25/02/2013 שניתן ל- הריסת בנייה קיימת והקמת בניין חדש למשרדים ומסחר בקומת הכניסה בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, לשנה נוספת ואחרונה מ- 25/02/2018 עד 25/02/2019 בשל הנסיבות המיוחדות.
- היתר בנייה מס' 19-0005 מיום 05/02/2019, לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 13-0240 מיום 25/02/2013 להקמת מרתף בבניין משרדים בן 7 קומות מעל 2 מרתפי חניה.
- היתר בנייה מס' 19-0680 מיום 09/09/2019, למרתף בן 3 מפלסים ללא קירוי מרתף עליון כשלב א' עבור מבנה עתידי למשרדים עפ"י תכנית 3561 (אזור תעסוקה רמת החייל) בשטח דיפון שבוצע לפי היתר בנייה מס' 13-0240 להקמת המבנה.
- היתר בנייה מס' 20-0589 מיום 03/01/2022, לשינויים כלפי היתר מס' 19-0680 מיום 10/07/2019 שניתן להקמת מרתף חניה בן 3 מפלסים ללא קירוי עליון הכוללים הריסת (ביטול) המפלסים הקיימים ושינויים בתכנון 3 קומות מרתפים המיועדים לחניון, חללים טכניים ואחסון (המחסנים עבור דיירי הבניין) במסגרת דיפון שאושר, בנוסף קירוי מרתף עליון והקמת מגדל בן 20 קומות לתעסוקה מעל 3 קומות המרתפים המאושרים.
- היתר בנייה מס' 23-0969 מיום 21/09/2023, לחידוש היתר מס' 19-0680 שניתן בתאריך 09/09/2019 לתקופה נוספת מיום 13/11/2022 עד ליום 13/11/2025.
- היתר בנייה מס' 24-0947 מיום 30/09/2024, מהווה היתר שינויים להיתר מס' 19-0680 מיום 10/07/2019 ושינויים כלפי היתר מס' 20-0589 מיום 03/01/2022, במגדל בבנייה בן 20 קומות הכולל קומת כניסה מסחרית, 17 קומות תעסוקה, 2 קומות טכניות ופיתוח המגרש.

להלן פרוט טפסי 4:

- טופס 4 (ללא אכלוס) - התקבל ביום 06/09/2023, להיתרי בנייה מס' 20-0589, 13-0240, 16-0546, 18-0333, 19-0005 ו- 19-0680.

הערה שלנו - לדברי החברה, בשל עבודות מצומצמות שנותרו לבצע, הצפי לקבלת טופס 4 לאכלוס המבנה ותעודת גמר הינו רבעון שני שנת 2026.



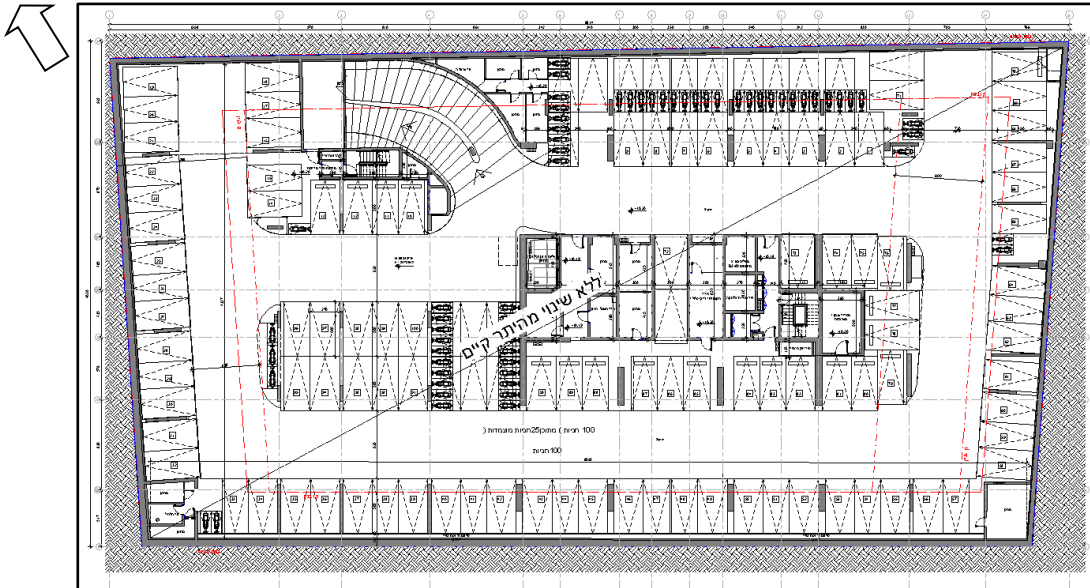
להלן טבלת שטחי הרישוי מהיתר בנייה מס' 0947-24 מיום 30/09/2024 :

שטחים לא מקורים	סה"כ הבניין	שטחי שירות (במ"ר)					שטחים עיקריים (במ"ר)		קומה בבניין
		חניה	מעברים מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים חדרים ומערכות טכניות	ממ"ד / ממ"ק / מקלט	מסחר	משרדים	
	3,890.13	3,458.62	113.56	145.90	172.06				מרתף 3-
	3,567.89	3,064.37	105.76	150.57	247.19				מרתף 2-
	2,837.29	2,257.10	88.03	112.91	327.64	19.29		32.32	מרתף 1-
	1,320.53		539.39	179.04	95.37	21.24	485.49		קומת קרקע
443.91	1,160.39		182.25	54.79	36.28	43.65		843.40	קומה 1
	1,174.57		178.77	54.40	17.34	43.65		880.40	קומה 2
	1,226.12		178.23	54.25	12.58	43.65		937.41	קומה 3
	1,268.83		178.23	54.25	12.58	43.65		980.12	קומה 4
	1,304.17		178.23	54.25	13.36	43.65		1,014.68	קומה 5
	1,330.51		178.23	54.25	12.58	43.65		1,041.80	קומה 6
	1,348.62		178.23	54.25	12.58	43.65		1,059.91	קומה 7
	1,360.40		178.23	54.25	12.58	43.65		1,071.69	קומה 8
	1,362.82		178.23	54.25	12.58	43.65		1,074.11	קומה 9
	1,357.33		178.23	54.25	12.58	43.65		1,068.62	קומה 10
	1,344.09		178.23	54.25	12.58	43.65		1,055.38	קומה 11
	1,322.77		178.23	54.25	12.58	43.65		1,034.06	קומה 12
	1,293.14		178.23	54.25	12.58	43.65		1,004.43	קומה 13
	1,255.59		159.02	54.25	12.58	43.65		986.08	קומה 14
	1,209.36		179.04	54.25	17.34	43.65		915.07	קומה 15
	1,144.13		178.72	54.25	17.62	43.65		849.90	קומה 16
260.60	801.04		178.72	54.25	17.57	43.65		506.85	קומה 17
341.48	437.16		10.97		426.19				קומה 18
280.48	107.87				107.87				קומה 19
0.00	10,295.31	8,780.09	307.34	409.38	746.89	19.29		32.32	סה"כ שטח תת קרקעי
1,326.47	23,129.47		3,567.42	1,101.98	887.35	763.32	485.49	16,323.91	סה"כ שטח עילי
1,326.47	33,424.77	8,780.09	3,874.76	1,511.37	1,634.23	782.61	485.49	16,356.22	סה"כ שטח הבניין

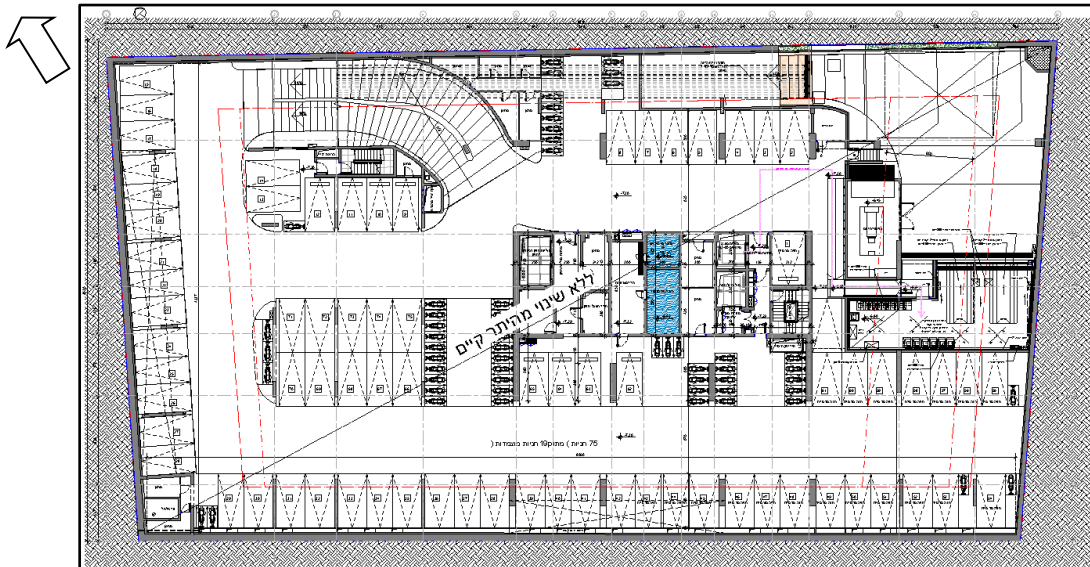


להלן תשריטי קומות המרתף, קומת קרקע וקומת משרדים טיפוסית:

קומת מרתף (-3):

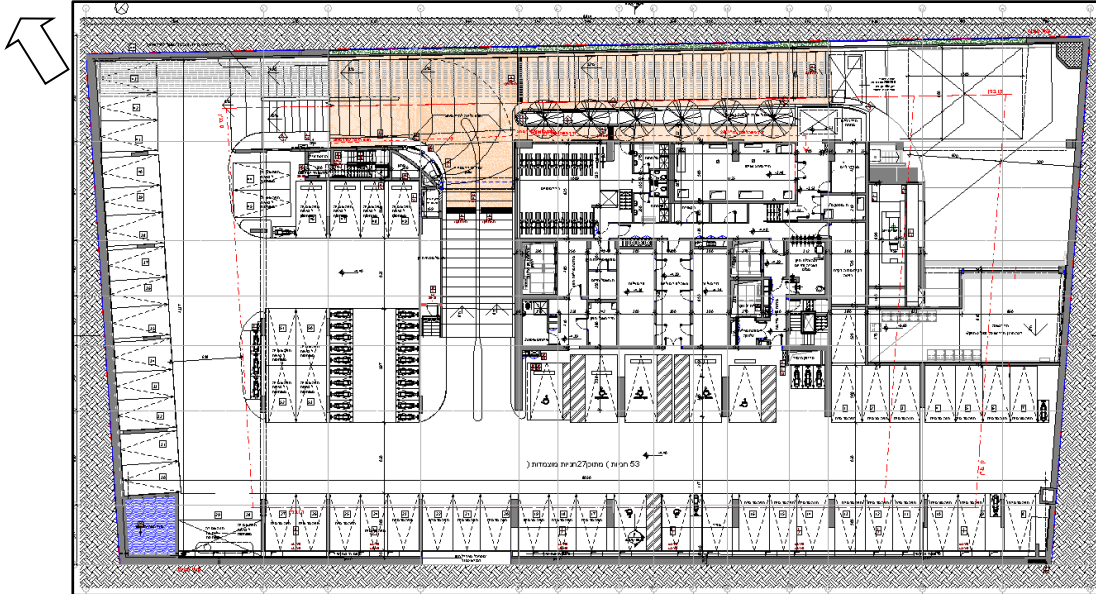


קומת מרתף (-2):

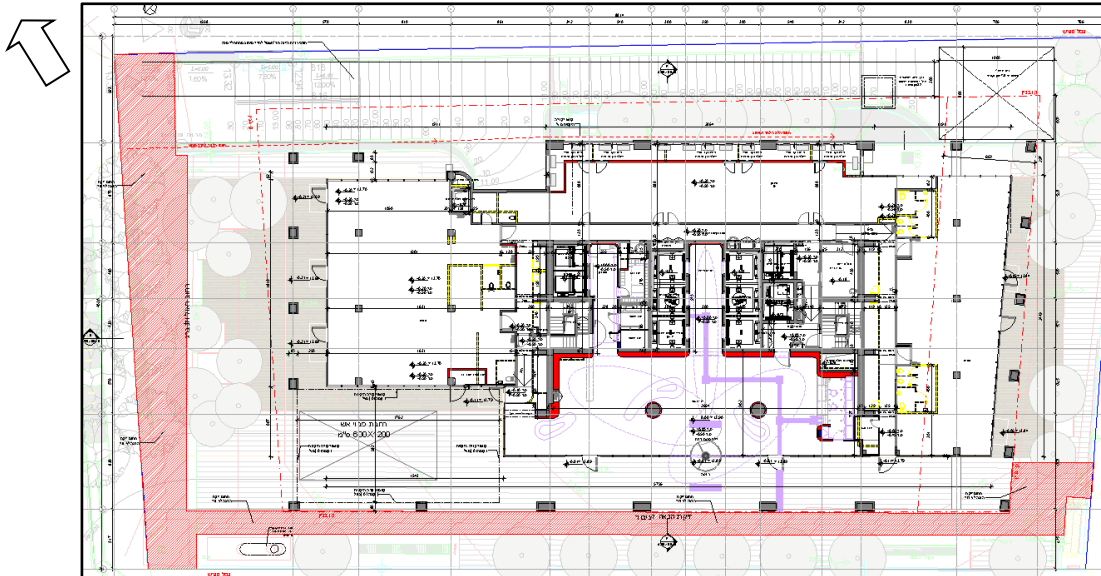




קומת מרתף (-1):

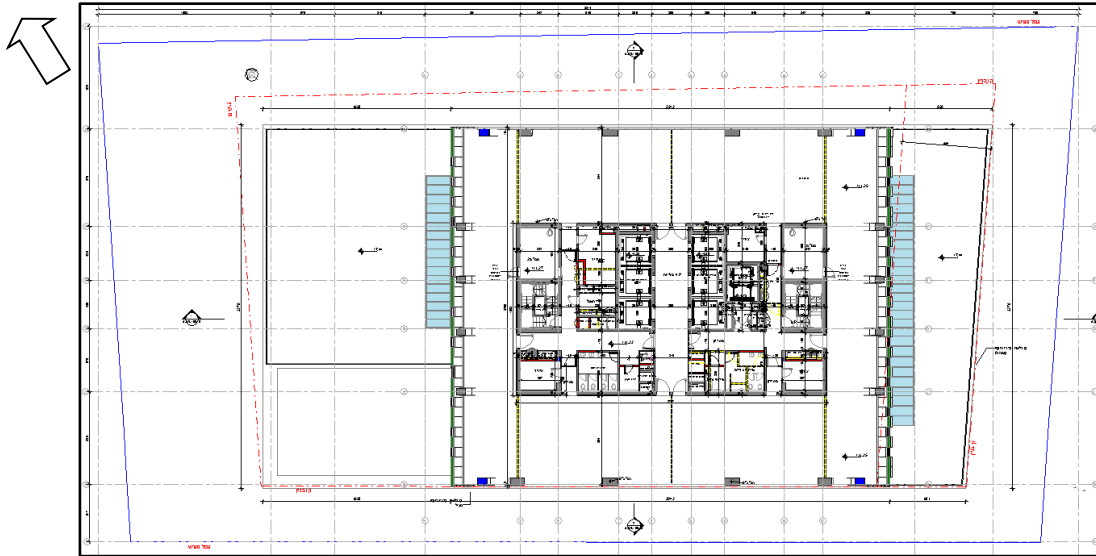


תשריט קומת קרקע:





תשריט קומת משרדים טיפוסית:



5.11 היטל השבחה

התקבלה דרישת תשלום היטל השבחה בגין תכנית תא/3561 בסכום של כ- 19.4 מ' ש"ח עפ"י שומה מכרעת שהתקבלה (ל- 50% מהזכויות) סה"כ היטל השבחה בסכום של כ- 17.5 מ' ש"ח.

בחודש 11/2022 שולמה מחצית מדרישת התשלום המקורית. החברות פעלו להפחתת סכום ההיטל והגישו ערר הן לגבי 50% מהזכויות הנוותרות (שלא נכללו בשומה המכרעת) והן לגבי השומה המכרעת בטענה שיש לתקן את ההכרעה במספר נקודות משמעותיות.

לאחר דיון בבימ"ש מחוזי בערעור, שהוגש ע"י השותפות במקרקעין על החלטת ועדת הערר, הגיעו הצדדים (המערערים והועדה המקומית לתו"ב ת"א) להסכמה לפיה לסילוק סופי ומוחלט של חוב היטל ההשבחה בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר, סך היטל ההשבחה יעמוד על סך של כ- 14.3 מ"ש"ח (נכון למועד הקובע 18.5.2018).

הועבר לעיונו העתק החלטת בימ"ש לעניינים מנהליים בתל אביב- יפו מיום 03/11/2025 לפיה ניתן תוקף של פס"ד להסכמות אליהן הגיעו הצדדים. כמו כן הורה בימ"ש על השבת הפיקדון למערערות.

ביום 05.11.2025 הופק ע"י עיריית תל אביב- יפו שובר תשלום לפיו יתרת החוב למועד ההפקה הינה 5,975,119 ש"ח (לתשלום עד ליום 19.12.2025).

כפי שנמסר לנו ע"י נציגי העסקה המשותפת, היטל ההשבחה ישולם בהקדם.



6. המצב המשפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין (נסח טאבו)

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו אשר הופק באמצעות האינטרנט¹⁰ ביום 27/11/2025, המתייחס לחלקה 349 בגוש 6638, עולים, בין היתר, הפרטים הבאים :

שטח רשום : 3,872 מ"ר.

בעלויות : תדהר בניה ונכסים ראול ולנברג 16 בע"מ - 1684/3872.

עפ"מ ראול ולנברג 16 בע"מ - 252/3872.

וולנברג טוורס בע"מ - 1/2.

משכנתאות : רשומה משכנתא בדרגה ראשונה, מיום 29/03/2020, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, שם הלווה : וולנברג טוורס בע"מ, עפ"מ ראול ולנברג 16 בע"מ ותדהר בניה ונכסים ראול ולנברג 16 בע"מ, בשלמות, על כל הבעלים.

הערות : רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 04/12/2023, לטובת חברת חשמל לישראל בע"מ, עבור חדר טרנספורמציה בקומת המרתף 1-.

רשומות מס' הערות (לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה), לטובת מס שבח תל אביב, החלק בנכס : 1/2, על הבעלות של וולנברג טוורס בע"מ, כמפורט להלן :

תיק 513868786 מתאריך 02/01/2025 - סכום של 6,950,528 ₪.

תיק 513868786 מתאריך 10/09/2025 - סכום של 7,708,762 ₪.

תיק 513868786 מתאריך 16/10/2025 - סכום של 7,805,254 ₪.

תיק 513868786 מתאריך 13/11/2025 - סכום של 7,875,190 ₪.

תיק 513868786 מתאריך 26/11/2025 - סכום של 7,940,608 ₪.

זיקת הנאה : זכות מעבר חופשי לכלל הציבור במפלס קומת הקרקע בשטח של 392 מ"ר המסומן באות A ומסומן בפסים בצבע אדום בתשריט.

¹⁰ נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א-2001.



6.2 הסכמי רכישה

6.2.1 הסכם רכישה הזכויות מחברת בזק - 2006

בהתאם להסכם רכישה שנחתם, ביום 30/08/2006, בין חברת בזק החברה הישראלית לתקשורת בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין יהודה לוי גורדס (להלן: "הקונה") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

"הנכס":

המוכרת מצהירה, כי הינה הבעלים הרשום והמחזיקה הבלעדית בנכס המהווה מתחם קרקע בשטח של 3,872 מ"ר ועליו מבנה בן 2 קומות מעל מרתף חלקי וכן מבנה נוסף המצוי ברח' ראול ולנברג 16, רמת החייל בתל אביב וידוע כחלקה 349 בגוש 6638.

התמורה: תמורה ופריסת תשלומים כמפורט בחוזה.

מיסים ותשלומים: מיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מהצדדים עפ"י דין.
מסירת החזקה: החזקה תימסר לקונה עד שנה מיום החתימה על החוזה, בכפוף לתשלום מלוא התמורה.

הערה: בהתאם להסכם נאמנות, מיום 30/10/2006, שנחתם בין וולנברג טוורס בע"מ לבין יהודה גורדס עולה, בין היתר, כי מר יהודה גורדס רכש את הקרקע בנאמנות עבור חב' וולנברג טורס בע"מ (הבעלים הרשום של הנכס).



6.2.2 הסכם מכר - תדאר אינווסטמנט ועפמ נאמנויות- 2017

בהתאם להסכם מכר שנחתם, ביום 03/10/2017, בין חברת וולנברג טרווס בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין חברת תדאר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ וחברת עפמ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ (להלן: "הקונה") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

הגדרות:

"המקרקעין": מקרקעין בשטח רשום של 3,872 מ"ר, הידועים כחלקה 349 בגוש 6638, הממוקמים בתל אביב.

התב"ע:

כל תכנית החלה על המקרקעין נכון למועד חתימת ההסכם ו/או התב"ע החדשה תא/3561 אשר הופקדה להתנגדויות.

"הפרויקט":

הפרויקט אשר יוקם על המקרקעין ע"י הצדדים להסכם זה, יחד, עפ"י התב"ע, בהתאם להסכם עסקה משותפת.

"הממכר":

50% בלתי מסוימים ממלוא זכויות המוכרת במקרקעין, לרבות כל זכות (להבדיל מחבויות) הקשורה ו/או הנובעת מהם, קיימת ו/או עתידית.

הצהרות והתחייבויות המוכרת:

- המוכרת מצהירה כי זכויותיה בממכר חופשיות ונקיות, למעט משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, מיום 13/07/2016, לטובת בנק לאומי לישראל, הרשומה בלשכת רישום המקרקעין, אשר בהתאם לתנאיה חלה על מלוא זכויות המוכרת במקרקעין וכמסומן בדו"ח רשם החברות של המוכרת.

- החזקה תימסר לידי הקונה בתוך 14 ימי עסקים ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט או בתוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה (קרי ביום 02/10/2019), לפי המוקדם מביניהם ובכפוף לתשלום מלוא התמורה, כשהממכר יימסר לקונה כשהוא והמקרקעין חופשיים ונקיים. ככל ויחלו עבודות הבנייה ע"י הצדדים טרם מועד מסירת החזקה יהא מעמדה של הקונה כברת רשות.

- נכון למועד חתימת הסכם זה המוכרת ביצעה עבודות חפירה ודיפון במקרקעין וזאת בהתאם וע"י היתר כדן. המוכרת ממחה לקונה מחצית מהזכויות כלפי קבלן הדיפון והחפירה, ולמיטב ידיעתה התמורה בגין עבודות הדיפון והחפירה שולמה. מובהר ע"י המוכרת כי עבודות החפירה והדיפון נמסרות לקונה במצבן AS-IS.

- המוכרת התקשרה בהסכמים עם יועצים והחל ממועד חתימת הסכם זה, המוכרת ממחה לקונה מחצית מכל הזכויות בגין הסכמי היועצים וכי הסכמי היועצים יחייבו את הצדדים בחלקים שווים וכי כל תשלום שטח נדרש ו/או אושר ו/או שולם יישאו בו הצדדים בחלקים שווים.

- המוכרת בדקה את גבולות המקרקעין ואינה פולשת למקרקעין סמוכים ולא קיימת פלישה של מקרקעין סמוכים.



הצהרות והתחייבויות הקונה:

- עפ"י נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ, רוכשת זכויות בממכר המשקפות את החלק היחסי במקרקעין הדרוש לבניית קומה טיפוסית ממוצעת בפרויקט לרבות הצמדותיה. נכון למועד חתימת הסכם זה, מעריכים הצדדים כי זכויות אלו מהוות 13% חלקים בלתי מסומים מהממכר. בהתאם להערכת הצדדים, תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ רוכשת 87% מהממכר (דהיינו, 43.5% מהמקרקעין) ועפ"י נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ רוכשת 13% מהממכר (דהיינו, 6.5% מהמקרקעין). האוחז הסופי ייקבע בהתאם להיתר הבנייה לפיו ייבנה הפרויקט בפועל.
- בהתבסס על ממצאי בדיקתה, מצאה הקונה את המקרקעין ואת הממכר מתאמים לצריכה מכל הבחינות והיא רוכשת את המקרקעין במצבו AS-IS.

התמורה¹¹: 27,500,000 ₪+ מע"מ, בפריסת תשלומים כמפורט בחוזה.

תוספת לתמורה:

היה וינתן אישור סופי ומוחלט (כולל פרסום ברשומות) לתב"ע החדשה, אשר במסגרתה יתווספו זכויות עיקריות נוספות, בנוסף על הקיימות, תשלם הקונה למוכרת תשלום נוסף בגין סך המ"ר העיקרי מכוח התב"ע החדשה וסך שטחי השירות מכוח התב"ע החדשה אשר יכללו בהיתר הבנייה של הפרויקט, עפ"י התנאים שנקבעו בהסכם.

למען הסר ספק, ככל שבתב"ע החדשה יחושבו זכויות הבנייה לפי רח"ק, כך שלא תהיה הבחנה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים, אזי כל זכויות הבנייה לפי התב"ע החדשה יהיו את "הזכויות הנוספות".

תשלום התוספת ישולם בתוספת מע"מ כדן וישולם בתוך 30 ימים ממתן טופס 4 לפרויקט או בתוך 5 שנים מאישור התב"ע החדשה, לפי המוקדם.

ככל שבמועד התשלום טרם יתקבל היתר בנייה לפרויקט, התשלום יבוצע עפ"י תכנית הבקשה להיתר, וככל שיחול שינוי בין תכנית הבקשה להיתר הבנייה בפועל, הצדדים יתחשבו ביניהם, עם קבלת היתר הבנייה.

אל אף האמור, ככל שטרם המועד לתשלום התוספת, יחול המועד לתשלום היטל השבחה בגין התב"ע החדשה, ותשלום ההיטל לא ישולם מתוך האשראי שיעמיד הבנק המלווה שיממן את הקמת הפרויקט, אזי חלק המוכרת בהיטל ישולם ע"י הקונה במועד הנדרש על חשבון תשלום התוספת.

מיסים ותשלומים:

מיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מהצדדים עפ"י דין. יובהר כי היטל השבחה שיחול בגין תכניות שאושרו לפני מועד החתימה על ההסכם, יחול על מוכרת. היטל השבחה בגין תכניות שיכנסו לתוקף לאחר החתימה על הסכם זה, יחולו על הצדדים בחלקים שווים.

¹¹ הערה שלנו: עסקת המכר נערכה בהתייחס לשווי של כ-55 מיליון ₪ (כולל השקעות בסך של כ-15,770 א' ₪) ל-100% מהזכויות.



6.3 הסכם שיתוף פעולה + נספח ב' להסכם (אופן שיטת חישוב שטחים) - 2017

6.3.1 בהתאם להסכם שנחתם, ביום 03/10/2017, בין תדאר אינווסטמנט 2 (2016) שותף

כללי בע"מ ועפ"מ נאמנויות ח.מ. 4 בע"מ (להלן: "תדאר") לבין וולנברג טוורס בע"מ (להלן: "וולנברג") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

כללי:

- תדאר וולנברג מעוניינים להקים יחדיו פרויקט על המקרקעין הידועים כגוש 6638 חלקה 349 והצדדים רוצים להסדיר ביניהם את יחסי השיתוף.

- בד בבד עם חתימת הסכם זה, חותמים הצדדים על הסכם רכישה (הערה: כמפורט לעיל בסעיף 6.2.2).

המתווה:

- הפרויקט יבוצע באמצעות תדאר וולנברג מתוך כוונה להחזיקו כנסח מניב המיועד להשכרה.

- מטרת הצדדים הינה להקים את הפרויקט על המקרקעין בהתאם להיקף זכויות הבנייה הקיימות וככל ותכנית תא/3561 תאושר, אזי ינצלו הצדדים את זכויות הבנייה החדשות לפי הוראות הסכם זה, כאשר אופן ניצול הזכויות יעשה בהתאם להחלטת "מנהלת הפרויקט".

- הצדדים יפעלו לתחילת ביצוע עבודות ביצוע המרתפים בהקדם, לאחר חתימת הסכם המכר והסכם זה, על מנת להימנע מפקיעת תוקפו של היתר הבנייה הקיים במועד חתימת הסכם זה.

- הצדדים ישתפו פעולה באופן מלא והדדי.

- במסגרת שיתוף הפעולה הצדדים יישאו באופן שווה בכל התשלומים ו/או העלויות ו/או ההוצאות בקשר עם הקמת הפרויקט ועם המקרקעין, לרבות מטלות ציבוריות שיוטלו במסגרת התב"ע הקיימת ו/או תכנית תא/3561 (ככל שיוטלו). מלוא התשלומים אשר הוצאו עד לחתימת הסכם המכר, כלולים בתמורת הממכר לפי הסכם המכר ולא ישולם בגינם כל תשלום נוסף ע"י תדאר.

ניהול הפרויקט:

מנהלת הפרויקט תכלול שני נציגים לתדאר ושני נציגים לוולנברג, כאשר לנציגי תדאר יוקנו 50% מזכויות ההצבעה ולנציגי וולנברג יוקנו 50% מזכויות ההצעה.

מנהלת הפרויקט תקבל את כל ההחלטות בנוגע לפרויקט, לרבות מתווה תכנוני, ביצוע ושיווק הפרויקט, בכפוף לסייגים ככל שמפורטים בהסכם.

תכנון וביצוע:

- תדאר בנייה בע"מ תבצע את בניית הפרויקט.

- תדאר בנייה תגיש תקציב עלויות מפורט בשיטת $cost+^{12}$, לאחר תכנון הפרויקט.

¹² הערה: בהתאם לסעיף "אחוזי קבלן ראשי" בנספח א' להסכם, בגין כל הוצאה בפועל הכלולה בעלויות בפועל תשולם לקבלן, בנוסף תוספת של 11% בגין ניהול ביצוע הפרויקט. ביחס להוצאה שהינה בקשר עם עבודות אלומיניום ומעלות בלבד - התוספת האמורה לקבלן תעמוד על 8%.



- על אף האמור, בכל מקרה מוסכם כי התמורה לתדהר בנייה לא תעלה על סך של 4,800 ₪ למ"ר עילי, כשמוסכם כי ביצוע פרגולות לא ייכלל בסך המקסימלי לחלק העילי. סך התמורה למ"ר בנייה תת קרקעי לא תעלה על 2,800 ₪, בכפוף לכך שלא יידרש ביצוע מרתפים במים, שאז לסך המקסימלי יתווספו עלויות כמפורט בהסכם¹³.

קביעת מדיניות שיווק ותנאי שכירות :

הצדדים מסכימים כי ככל שתהיה מחלוקת בין הצדדים הנוגעת לגובה דמי השכירות שיגבו מאת שוכר פוטנציאלי, אזי יפנו הצדדים ל"שמאי" לתורך קביעת דמי השכירות הראויים לנכס הרלוונטי, ומוסכם כי סכום דמי השכירות לשוכר הפוטנציאלי יעמוד על סך השווה לקביעת השמאי בהפחתה של עד 10%.

זכות סירוב ראשון :

ככל וצד יהא מעוניין למכור את חלקו, תהא לצד השני זכות הצעה ראשונה בשלב ראשון וזכות סירוב ראשון בשלב השני (קרי, בשלב ראשון יפנה צד המעוניין למכור את חלקו לצד השני בהצעה למכור את חלקו, וככל והמו"מ בין הצדדים לא יצליח, המכירה לצד ג' תהא כפופה לזכות סירוב ראשון אשר תהא נתונה לצד השני). ככל ולא מומשה זכות הסירוב, יהיה הניצע רשאי להתנגד לזהות צד ג' מטעמים סבירים בלבד.

המציע ישלח לניצע הודעת הצעה בכתב אשר תכלול את כל הפרטים וההתחייבויות המהותיות, ובין היתר, הקף הזכויות למכירה, שם האדם/התאגיד אשר לו מבקש המציע למכרו, התמורה המוצעת ע"י הרוכש בגין הזכויות המוצעות, תנאי ומועדי תשלום התמורה וכל פרט מהותי נוסף, אם ישנו כזה, ושעניינו המכירה המוצעת ולרבות תנאי המכירה.

במשך 30 ימים ממועד קבלת הודעת ההצעה ("תקופת הזכות"), תהיה לניצע זכות לקנות את כל הזכויות המוצעות, ולא את חלקן, בהתאם לתנאים שפורטו בהודעת ההצעה.

הזכות לפי סעיף זה תמומש במשלוח או במסירת הודעה בלתי מסויגת בכתב ע"י הניצע, שתימסר למציע לפני תום תק' הזכות (להלן "הודעת קיבול"). לא נמסרה הודעה קיבול ע"י הניצע עד תום תק' הזכות או לא ניתנה הודעת קיבול לגבי כל הזכויות המוצעות ולא נתן הניצע הודעה בכתב על אי רצון לרכוש את כל הזכויות המוצעות, יהיה המציע רשאי למכור לצד ג' את הזכויות המוצעות, תוך 60 יום מתום תקופת הזכות, בהתאם לתנאים אשר פורטו בהודעת ההצעה, או בתנאים פחותים יותר, לרבות במחיר גבוה יותר לרוכש.

¹³ כפי שנמסר, סכום התקרה הינו מוחלט וכולל הכל לרבות שינוי מדדים וכיוצא ב.



הערה לנושא זכות סירוב ראשון -

זכות סירוב ראשון בין שותפים עשויה לעיתים להתפרש כסוג של מגבלת סחירות למרות שאין הכרח בעניין זה. אולם, מנגד, מדובר בזכות הדדית אשר לכאורה מקנה יתרון גם לצד השני. על כן להערכתנו המקצועית ולאור העובדה שהזכות הינה "הדדית", אין הדבר פוגע בשווי הזכויות בנכס.

הערה: בנוסף, בהסכם נקבע מנגנון הצטרפות למכירה לצד ג', מנגנוני הפרדות ומנגנון למכירת שטחים בפרויקט.

ייחוד שטחים לעפמ:

זכויות עפמ במקרקעין ובפרויקט משקפים את הזכות לקבלת קומה טיפוסית ממוצעת בפרויקט, לרבות חלק יחסי בחניות, במחסנים וברכוש המשותף בפרויקט. במועד שייקבע, לפי שיקול דעתם של גיל גבע ויעקב גורסד, אך לא יאוחר מ-12 חודשים לפני קבלת טופס 4 לפרויקט, זכויות הבעלות של עפמ תיוחדנה¹⁴ בעין לקומה טיפוסית כאמור בפרויקט וכן לחניות ומחסנים בהתאם לחלקה היחסי. במקרה של מכירת הפרויקט בשלמות לצד ג' ו/או השכרתו, אזי עפמ תצטרף למכירה ו/או להשכרה בחלקה היחסי כאמור, בתנאים שיקבעו ע"י מנהלת הפרויקט. במקרה ועפמ התקשרה בהסכם שכירות לשטחים שיוחדו לה, ביצוע העסקה יעשה בכפוף לזכויות השוכר.

¹⁴ כפי שנמסר לנו, טרם בוצע ייחוד הזכויות כאמור.



6.3.2 נספח ב' - אופן שיטת חישוב שטחים

• אופן שיטת חישוב שטחים עיליים:

- חישוב שטחי כל הקומות ברוטו כולל עובי מלא של קירות המסך, קירות חוץ, כולל פירים למערכות, פירי מעליות, חדרי מדרגות, חדרי ביטחון, חדרי שירות, חדרים טכניים קומתיים, חדרים טכניים בגג וכו' יחושבו לפי - 100%.
- שטח לובי ראשי וקומת קרקע הגבוה מעל 6.5 מ' ברוטו בין רצפות בטון יחושב לפי - 130%.
- שטח בגובה מעל 4 מ' ברוטו בין רצפות בטון יחושב לפי - 130%.
- שטח מרפסות, כולל רוחב קורות בהיטל על יחושב לפי - 50%.
- שטח מרפסות גג מעל שטח בנוי מלא כולל רוחב קורות בהיטל על יחושב לפי - 30%.
- שטח גג עליון של הבניין מעל שטח בנוי מלא (לא כולל שטח גגות שמעל חדרים טכניים) יחושב לפי - 30%.
- שטח קומת עמודים מפולשת בקומת קרקע יחושב לפי - 35%.

• אופן שיטת חישוב שטחי חניון ותת קרקע:

- חישוב שטח כל קומות המרתפים והחניות כולל עובי מלא של קירות היקפיים (ללא עובי כלונסאות הדיפון), כולל פירים למערכות, פירי מעליות, חדרי מדרגות, רמפות, מעברי צנרת, חדרים טכניים, מחסנים, מאגרי מים וכו' יחושבו לפי - 100%.
- חללים סגורים בגמר שלד בלבד יחושב לפי - 60%.

6.4 הוצגו לנו ע"י העסקה המשותפת הצעות מחיר לגופים שונים התומכים בנתונים המפורטים. מטעמי סודיות מסחרית איננו מפרטים הצעות אלה בחוות הדעת.

6.5 סיכום המצב המשפטי

בשנת 2017 נחתם הסכם מכר בין חברת וולנברג טוורס¹⁵ לבין חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) וחברת עפמ נאמנויות, כמפורט בסעיף 6.2.2. במקביל לחתימה על הסכם המכר נחתם בין הצדדים הסכם שיתוף פעולה המסדיר את היחסים בין הצדדים וכולל, בין היתר, התייחסות לחלקם היחסי של כל אחד מהצדדים בפרויקט, מתווה לפרויקט, זכות סירוב, ייחוד שטחים וכיוצ"ב (כמפורט בסעיף 6.3.1). בהתאם למסמך שיתוף הפעולה, שיעור הבעלות במקרקעין הינו כדלקמן: חברת וולנברג טוורס - 50%, חברת תדהר אינווסטמנט 2 (2016) - 43.5%, חברת עפמ נאמנויות - 6.5%. כמו כן, נקבע כי תדהר תבצע את הפרויקט ותשמש כקבלן המבצע. נכון למועד הקובע, טרם נמכרו/הושכרו שטחים בפרויקט.

¹⁵ בהתאם לפלט מידע מרשם החברות, מיום 14/12/2025, חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ מחזיקה ב-100% מהון המניות של חברת וולנברג טוורס בע"מ (בעלת 50% מהזכויות בנכס מושא חוות הדעת).



7. היסטוריה של הנכס

7.1 עסקאות אחרונות בנכס

לא בוצעו עסקאות מכר בנכס ב-3 השנים האחרונות.

7.2 חוות דעת שבוצעו בשלוש השנים האחרונות

משרדנו ערך חוות דעת שמאיות לעניין שווי זכויות הנכס הנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתן בדו"חות הכספיים של החברה. להלן פרוט שווי הזכויות למועדים השונים:

שווי הזכויות (100%) ליום 31/12/2024 נקבע לסכום של 377,000,000 ₪ + מע"מ.
שווי הזכויות (100%) ליום 31/12/2023 נקבע לסכום של 314,900,000 ₪ + מע"מ.
שווי הזכויות (50%) ליום 31/12/2022 נקבע לסכום של 106,300,000 ₪ + מע"מ¹⁶.

משרדנו ערך חוות דעת שמאיות לעניין שווי זכויות הנכס הנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך בטוחה למתן אשראי, במסגרתו נקבע שווי הזכויות (100%) ליום 07/11/2025 לסכום של 376,000,000 ₪ + מע"מ (סכום זה כולל ניכוי של היטל השבחה בסך של 6 מש"ח, אשר לאור מטרת חוות דעתנו זו לא הופחת משווי הנכס, אלא צוין בסעיף נפרד).

כפי הצהרת השותפות, לא נערכו לנכס מושא השומה שומות מקרקעין נוספות ע"י שמאים אחרים ב-3 שנים האחרונות.

¹⁶ בניכוי היטל השבחה משוער.



8. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.



9. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס שבנדון הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 מושא חוות הדעת

מגדל משרדים "ראול 16" הכולל 17 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות מרתפי חניה. המגדל, שבנייתו הסתיימה לאחרונה, ממוקם בחלקה 349 בגוש 6638, רחוב ראול ולנברג 16 אזור התעסוקה רמת החייל תל-אביב.

9.2 מיקום הפרויקט המתוכנן ואופי הסביבה

הפרויקט ממוקם במרכז אזור התעסוקה רמת החייל, עם חזית לרחוב ראול ולנברג, בצמוד לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת של הקו הירוק, ומהווה יתרון בנגישות נוחה ועדיפה על פני הסביבה. מגדל המשרדים היוקרתי מהווה אייקון אדריכלי בשל צורתו הייחודית ומציב סטנדרט חדש לבנייה ירוקה בישראל תוך עמידה בתקן LEED GOLD הבינלאומי. הפרויקט מסווג ברמה קלאס A הגבוהה ביותר ברמת החייל ומציב סטנדרט חדש של איכות באזור. המשרדים תוכננו תוך גמישות מירבית בחלוקת השטחים, בסטנדרט איכותי ומפרט עשיר. שטחי המסחר יוצרים שדרה המקיפה את המגדל וכוללת שטחים ירוקים ורחבה נעימה. האזור מאופיין בבנייני תעסוקה חדישים עם שימושי מסחר בקומות הקרקע. בסביבת הנכס מצויים מגרשי חניה ציבוריים.

9.3 המצב התכנוני

הבניין נבנה עפ"י היתר בניה, בין היתר עפ"י היתר מיום 03/01/2022, היתר בנייה מס' 20-0589, המתיר שינויים בקומות המרתף והקמת מגדל בן 20 קומות הכולל קומת כניסה מסחרית בגובה של 7 מ' (נטו), 17 קומות תעסוקה ו-2 קומות טכניות (בכפוף לתנאים), כמפורט בסעיף 5.8. ביום 30/09/2024 התקבל היתר בנייה מס' 24-0947, המתיר שינויים כלפי היתר בנייה מס' 19-0680 ושינויים כלפי היתר בנייה מס' 20-0589. נכון למועד הקובע, טרם התקבלה תעודת גמר לבניין וטופס 4 לאכלוס. עפ"י צפי החברה טופס 4 יתקבל במהלך רבעון שני שנת 2026.

היטל השבחה

כמפורט בסעיף 5.10, ביום 05.11.2025 הונפק ע"י עיריית תל אביב-יפו שובר תשלום לפיו יתרת החוב למועד הפקת השובר הינה 5,975,119 ₪ (לתשלום עד ליום 19.12.2025). סכום זה הוצג בנפרד משווי הנכס.



9.4 המצב המשפטי

בעלות פרטית במושעא.

בין בעלי הזכויות במקרקעין נחתם הסכם לשיתוף פעולה לצורך תכנון והקמת הפרויקט, בו נקבע, בין היתר, כי בתום הפרויקט קומה טיפוסית בבניין תיוחד לחברת עפ"מ נאמנויות. כמו כן, נקבעו מנגנוני היפרדות ומכירת שטחים בפרויקט, זכות סירוב ראשון/ זכות הצטרפות (כמפורט בסעיף 6.3).

השיתוף במקרקעין - מאחר ובין החברות קיים הסכם שיתוף פעולה, הכולל מנגנון להפרדות ומכירת שטחים בפרויקט, לדעתנו המקצועית, עצם רישום הזכויות במושעא אינו מהווה גורם מפריע באופן המשפיע על שווי הנכס.

בנוסף נקבעה בהסכם השיתוף מדיניות שיווק ותנאי שכירות לפיה, הצדדים מסכימים כי ככל שתהיה מחלוקת בין הצדדים הנוגעת לגובה דמי השכירות שיגבו מאת שוכר פוטנציאלי, אזי יפנו הצדדים ל"שמאי" לצורך קביעת דמי השכירות הראויים לנכס הרלוונטי, ומוסכם כי סכום דמי השכירות לשוכר הפוטנציאלי יעמוד על סך השווה לקביעת השמאי בהפחתה של עד 10%.

זכות סירוב ראשון - זכות סירוב ראשון בין שותפים עשויה לעיתים להתפרש כסוג של מגבלת סחירות למרות שאין הכרח בעניין זה. אולם, מנגד, מדובר בזכות הדדית אשר לכאורה מקנה יתרון גם לצד השני. על כן להערכתנו המקצועית ולאור העובדה שהזכות הינה "הדדית", אין הדבר פוגע בשווי הזכויות בנכס.

מכירות/השכרות שטחים - נכון למועד הקובע, טרם נמכרו/הושכרו שטחים בפרויקט. הוצגו לנו ע"י העסקה המשותפת הצעות מחיר לגופים שונים התומכים בנתונים המפורטים. מטעמי סודיות מסחרית איננו מפרטים הצעות אלה בחוות הדעת.

9.5 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שוויים של נכסי מקרקעין

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגי השונים - באם קיים).

לאור העובדה כי בניית הפרויקט הסתיימה לאחרונה (כאמור, טרם התקבל טופס 4 לאכלוס), שווי הנכס מושא השומה נערך בהתייחס לשווי הפרויקט כגמור ומושלם בניכוי רווח יזמי חלקי ויתרת עלויות הנדרשות לקבלת טופס 4.

שווי הנכס מושא השומה נערך בגישת ההשוואה ובגישת היוון הכנסות, בהתייחס לעסקאות ולנתוני דמ"ש בסביבה הקרובה בביצוע התאמות נדרשות.



9.6 קביעת שיעור הון

בקביעת שיעורי ההון הובאה בחשבון סקירה מייצגת לעסקאות תשואה בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח) וסקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי מיום 21.10.2025, למחצית השנייה לשנת 2024, ממנו עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם כדלקמן:

נכסי משרדים - 6.75%

נכסי מסחריים - 7%

בהתאם לסקר שערך השמאי הממשלתי המפורט לעיל ועפ"י סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח) ובהתייחס למיקום הנכס ואופי השימושים הצפויים בו, נקבע שיעור הון של 6.75%, המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף.

9.7 להלן גורמים ושיקולים ספציפיים

9.7.1 הובאה בחשבון הפחתה בגין יתרת עלויות לקבלת טופס 4 בסך של 1,000,000 ש"ח, כפי שנמסר לנו ממנהל הפרויקט. סכום זה הופחת משווי הנכס.

9.7.2 הובאה בחשבון הפחתה בגין רווח יזמי בשיעור של 2% עד לקבלת טופס 4 לאכלוס, המגלם גם את העובדה כי הנכס בתהליך שיווק.

9.8 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.



10. נתוני השוואה

עסקאות מכר לפי פרויקטים באזור התעסוקה (מקור: אתר רשות המיסים):

10.1 להלן נתוני השוואה לשטחי משרדים, מסחר, אחסנה וחניה¹⁷

פרויקט CU:

מרכז תעסוקה הממוקם בפינת הרחובות ראוול ולנברג והנחושת (בסמוך ממערב למושא השומה). הפרויקט כולל 4 מגדלי משרדים בני 7 קומות, בשטח של 30,000 מ"ר ו-5,000 מ"ר שטחי מסחר (בשדרה פנימית בין הבניינים הוקם מתחם קולינרי- שוק צפון), מעל 4 קומות מרתף חניה. שנת בנייה 2015.

להלן נתוני עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט¹⁸ (מקור: אתר רשות המיסים):

מס"ד	תאריך	קומה	תמורה מדווחת	שטח מדווח (במ"ר)	שטח אחסנה (במ"ר)	חניה	תמורה מדווחת בנטרול מקום חניה/שטח אחסנה	תמורה למ"ר, במעוגל
2	05/01/2025	6	7,657,044 ₪	417	0	0	7,657,044 ₪	18,400 ₪
3	26/09/2024	6	6,456,000 ₪	364	0	6	5,556,000 ₪	15,300 ₪
4	11/07/2024	1	3,200,000 ₪	170	12	3	2,666,000 ₪	15,700 ₪
5	16/04/2024	5	4,076,250 ₪	190	5	3	3,591,250 ₪	18,900 ₪
6	24/12/2023	1	2,496,000 ₪	120	0	1	2,346,000 ₪	19,600 ₪
7	24/12/2023	1	5,130,000 ₪	240	0	3	4,680,000 ₪	19,500 ₪

פרויקט בית הרופאים - הברזל 11:

פרויקט הממוקם בגוש 6638 חלקה 372, בסמוך לבית החולים אסותא ומיועד עבור קליניקות רופאים בלבד. הפרויקט כולל 2 בנייני מרפאות/ קליניקות בני 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בהיקף כולל של כ-16,000 מ"ר.

להלן נתוני עסקאות מכר שבוצעו בפרויקט¹⁸ (מקור: אתר רשות המיסים):

מס"ד	תאריך	קומה	תמורה מדווחת	שטח מדווח (במ"ר)	שטח אחסנה (במ"ר)	חניה	תמורה מדווחת בניטרול מקום חניה/שטח אחסנה	תמורה למ"ר, במעוגל
1	09/06/2025	4	1,100,000 ₪	56	10	1	880,000 ₪	15,700 ₪
2	13/02/2025	2	2,065,000 ₪	113	0	2	1,765,000 ₪	15,600 ₪
3	31/12/2024	5	1,500,000 ₪	56	0	1	1,350,000 ₪	24,100 ₪
4	22/12/2024	5	950,000 ₪	46	6	1	758,000 ₪	16,500 ₪
5	09/12/2024	1	785,000 ₪	46	0	1	635,000 ₪	13,800 ₪
6	26/11/2024	7	750,000 ₪	44	0	1	600,000 ₪	13,600 ₪
7	20/11/2024	3	1,650,000 ₪	89	0	2	1,350,000 ₪	15,200 ₪
8	31/07/2024	5	920,000 ₪	47	0	1	770,000 ₪	16,400 ₪
9	02/05/2024		1,110,646 ₪	53	0	2	810,646 ₪	15,300 ₪
10	26/02/2024	3	1,230,000 ₪	55	11	1	1,003,000 ₪	18,200 ₪

¹⁷ בהתאם להיכרותנו עם העסקאות בפרויקטים המפורטים לעיל, העסקאות מגלמות מחירים ברמת גמר "מעטפת"/ "AS-IS" והרוכשים מבצעים את עבודות ההתאמה לגמר מלא.
¹⁸ ממחיר המכירה של העסקאות נוכח שווי חניה ושווי מחסנים.



10.2 הסכמי שכירות ונתוני דמ"ש למשרדים בסביבת הנכס:

- עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדוחות הכספיים לשנת 2024 של ישרס חב' להשקעות, שנערכה ל"מתחם העוגן" ברחוב הברזל 10-6, רמת החייל, המהווה חלק מ"מתחם אסותא", המבנה כולל 3 אגפים מעל ק"ק מסחרית בשטח ברוטו עילי של 30,891 מ"ר משרדים ומסחר מעל 29,093 מ"ר תת"ק המשמשים לחניות ושטחי אחסנה. בשמאות לא צוין מהי רמת הגמר על בסיסה נחתמו החוזים.
להלן ריכוז דמי השכירות המשולמים בנכס:
 - משרדים המושכרים לחברות שונות בשטח של כ- 16,098 מושכרים בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 84 ₪ למ"ר.
 - משרדים המושכרים לדיור ממשלתי בשטח של כ- 6,093 מ"ר מושכרים בדמי שכירות חודשיים ממוצעים של כ- 100 ₪ למ"ר.
 - עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדוחות הכספיים לשנת 2024 של חב' ויתניה בע"מ, שנערכה למגדל משרדים בן 17 קומות ברחוב דבורה הנביאה 122 הכולל שימושים למסחר ומשרדים, דווח כי:
חברת "טבע" שוכרת שטחי משרדים בהיקף של כ- 19,600 מ"ר בתוספת 737 מקומות חניה, לתקופה של 25 שנים, דמי השכירות, בנטרול מקומות החניה, משקפים כ- 108 ₪ למ"ר/חודש ברמת גמר מלאה.
 - בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בפרויקט משרדים חדיש באזור התעסוקה רמת החייל הכולל 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית בשטח כולל של כ- 13,400 מ"ר, מעל ל-3 קומות חניון הכוללות כ-312 מקומות חניה. נכון לתאריך 31/12/2024 דמ"ש ממוצעים למ"ר משרדים, הינם בגבולות של כ- 100 ₪ ברמת גמר מלאה.
בחוזה אחרון שנחתם בקומה 7 עבור 1,500 מ"ר דמי השכירות הינם 85 ₪ למ"ר, בכפוף להתאמות בסך של 1,000 ₪ למ"ר שיבוצעו וישולמו ע"י המשכיר.
 - בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון למועד 12/2024, בבניין בן 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית הממוקם ברחוב הברזל, דמי השכירות החודשיים עבור שטחי משרדים הינם כ- 79 ₪ למ"ר (AS-IS).
 - בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון למועד 12/2024, בבניין בן 6 קומות משרדים הממוקם ברחוב הנחושת, דמי השכירות החודשיים עבור שטחי משרדים הינם כ- 70 ₪ למ"ר (AS-IS).
 - בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון למועד 12/2024, בבניין בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומבנה מסחרי חד קומתי בשטח כולל של כ- 29,600 מ"ר ברחוב הברזל, דמי השכירות החודשיים עבור שטחי משרדים ללא שוכר מהותי הינם כ- 77 ₪ למ"ר (רמת גמר מלאה).
- תניות מושכרות בתמורה לדמי שכירות חודשיים של כ- 564 ₪ לחודש למקום חניה.



10.3 סקרים למבני משרדים

- בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון ראשון של שנת 2025, הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים ומספק מדגם להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים בעיר תל אביב, עולה, בין היתר, כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים ברמת החייל, הינם כדלקמן:
 - במבנים בדירוג A דמ"ש הממוצעים למשרדים הינם כ-77 ש"ח/מ"ר ודמ"ש למקום חניה כ-910 ש"ח/חניה
 - במבנים בדירוג B דמ"ש הממוצעים למשרדים הינם כ-64 ש"ח/מ"ר ודמ"ש למקום חניה כ-775 ש"ח/חניה.
- בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת אינטר ישראל, לחציון הראשון של שנת 2025, הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה כי דמ"ש חודשיים ממוצעים, לשטחי משרדים ברמת החייל, תל אביב הינם כ- 71 ש"ח למ"ר לחודש.



10.4 נתוני היצע למשרדים מכר ושכירות:

נתוני היצע למכר משרדים¹⁹:

מס"ד	כתובת/מיקום	קומה	מס' קומות בבניין	שטח במ"ר	תמורה מבוקשת	תמורה למ"ר, במעוגל	הערות
1	פרויקט CU	2	7	352	6,688,000 ₪	19,000 ₪	
2	פרויקט CU	2	7	193	3,223,100 ₪	16,700 ₪	
3	פרויקט CU	2	7	353	6,974,000 ₪	19,800 ₪	תמורה בניכוי 10 חניות ומחסנים
4	רמת החייל	3	7	114	2,300,000 ₪	20,200 ₪	
5	רמת החייל	6	6	1,310	25,545,000 ₪	19,500 ₪	

נתוני היצע לדמי שכירות למשרדים:

מס"ד	כתובת/מיקום	קומה	מס' קומות בבניין	שטח במ"ר	דמי שכירות מבוקשים	דמ"ש מבוקשים למ"ר
1	ראול ולנברג 20	5	7	160	15,200 ₪	95 ₪
2	ראול ולנברג 20	1	7	120	10,200 ₪	85 ₪
3	ראול ולנברג 22	2	6	135	11,500 ₪	85 ₪
4	הנחוש 10	1	6	165	14,025 ₪	85 ₪
5	ראול ולנברג 18	2	6	352	30,000 ₪	85 ₪
6	הברזל 21	2	6	234	19,500 ₪	83 ₪
7	הברזל	2	6	257	19,275 ₪	75 ₪
8	הברזל	4	5	500	40,000 ₪	80 ₪
9	הברזל	2	7	470	38,000 ₪	81 ₪
10	הברזל 27	7	11	1,100	85,000 ₪	77 ₪
11	הברזל	7	7	1,450	116,000 ₪	80 ₪

¹⁹ שווי למ"ר המוצג הינו בנטרול שווי מקומות חניה/מחסנים.



10.5 הסכמי שכירות ונתוני דמ"ש למסחר בסביבת הנכס:

- עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדוחות הכספיים לשנת 2024 של ישרס חב' להשקעות בע"מ, שנערכה ל"מתחם העוגן" הממוקם ברחוב הברזל 6-10, רמת החייל, המהווה חלק מ"מתחם אסותא", המבנה כולל 3 אגפים מעל ק"ק מסחרית בשטח ברוטו עילי של 30,891 מ"ר משרדים ומסחר מעל 29,093 מ"ר תת"ק המשמשים לחניות ושטחי אחסנה. עפ"י דמי השכירות המדווחים, כ- 318 מ"ר מסחר מושכרים בדמ"ש ממוצעים של כ- 145 ₪ למ"ר לחודש.
עוד צוין כי שטחי המסחר ברחוב הברזל 11 מושכרים תמורת 90-160 ₪ למ"ר לחודש (משתנה בהתאם למיקום, היקף השטח ורמת הגמר, בנטרול הצמדות).
- עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדוחות הכספיים של חב' ויתניה בע"מ, שנערכה למגדל משרדים בן 17 קומות ברחוב דבורה הנביאה 122 הכולל שימושים למסחר ומשרדים, דווח כי חנות טיב טעם בשטח של כ- 5,077 מ"ר, מושכרת תמורת דמי שכירות משתנים עפ"י חוזה, בהתאם לאופי פעילותה (הכולל מסחר בשבת ובנטרול מסחר בשבת). עפ"י דיווח ההכנסות ובנטרול דמ"ש למקומות החניה, דמי השכירות החודשיים (ללא פעילות בשבת) הינם כ- 101 ₪/מ"ר ודמי השכירות החודשיים (כולל פעילות בשבת) הינם כ- 112 ₪/מ"ר.
- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון ליום 31.12.2024, בבניין בן 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית הממוקם ברחוב הברזל, דמי השכירות החודשיים עבור שטחי מסחר הינם כ- 181 ₪ למ"ר.
- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון ליום 31/12/2024, בפרויקט הממוקם באזור התעסוקה רמת החייל וכולל שלושה מבנים - מבנה בן 6 קומות למשרדים מעל קומת קרקע מסחרית, מבנה בן 7 קומות מעל קומת מרתף המיועד למלונאות ומבנה בן קומה אחת במפלס הקרקע ביעוד מסחרי בשטח של כ- 190 מ"ר. דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחר הינם כ- 140 ₪ למ"ר.
- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון ליום 31/12/2024, בפרויקט הממוקם באזור התעסוקה רמת החייל, הכולל 7 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 1,400 מ"ר ו- 3 קומות חניון עם 312 מקומות חניה, דמ"ש ממוצעים למ"ר מסחר הינם כ- 135 ₪ למ"ר.



10.6 נתוני היצע למסחר לשכירות ומכר:

נתוני היצע למכר מסחר:

מס"ד	כתובת/מיקום	שטח במ"ר	תמורה מבוקשת	תמורה למ"ר, במעוגל	הערות
1	קריית עתידים	1,800	52,000,000 ₪	28,900 ₪	מרכז מסחרי מושכר, מניב 7%
2	ראול ולנברג	326	8,150,000 ₪	25,000 ₪	משמש כאולם תצוגה עם תקרה גבוהה
3	ראול ולנברג	450	9,900,000 ₪	22,000 ₪	תקרה גבוהה, יכול לשמש כחנות/ אולם תצוגה/ משרד
4	ראול ולנברג	240	5,875,000 ₪	24,500 ₪	תקרה גבוהה, יכול לשמש כמסעדה/בית קפה/חנות/ אולם תצוגה
5	הברזל	340	10,000,000 ₪	29,400 ₪	חזית מסחרית רחבה לרחוב הברזל, מתאימה למגוון שימושים.

נתוני היצע לדמי שכירות מסחר:

מס"ד	כתובת/מיקום	שטח במ"ר	דמי"ש מבוקשים	דמי"ש למ"ר	הערות
1	ראול ולנברג	250	27,500 ₪	110 ₪	הנכס משמש למסעדה
2	ראול ולנברג	280	21,000 ₪	75 ₪	מסעדה מוכנה, כולל ישיבה בחוץ
3	הברזל	420	54,600 ₪	130 ₪	בקומת הקרקע של מרכז רפואי ברמת החייל, מול אסותא. תקרה גבוהה, דק בהיקף השטח, מתאים לבית קפה
4	הברזל 3	340	35,000 ₪	103 ₪	חזית מסחרית רחבה לרחוב הברזל, תקרה גבוהה
5	הברזל 3	329	40,000 ₪	122 ₪	חזית מסחרית רחבה לרחוב הברזל, תקרה גבוהה
6	הברזל	155	22,500 ₪	145 ₪	חזית מסחרית רחבה לרחוב הברזל, תקרה גבוהה
7	הברזל	650	78,000 ₪	120 ₪	לשימוש כאולם תצוגה, רמת מעטפת
8	פארק עתידים	48	7,200 ₪	150 ₪	חנות פנימית בקומת הקרקע של בניין משרדים

10.7 הסכמי שכירות ונתוני דמי"ש לאחסנה בסביבת הנכס:

- עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדוחות הכספיים לשנת 2024 של ישרס חב' להשקעות בע"מ, שנערכה ל"מתחם העוגן" ברחוב הברזל 6-10, רמת החייל, המהווה חלק מ"מתחם אסותא", המבנה כולל 3 אגפים מעל ק"ק מסחרית בשטח ברוטו עילי של 30,891 מ"ר משרדים ומסחר מעל 29,093 מ"ר תת"ק המשמשים לחניות ושטחי אחסנה.
- 86 מ"ר שטחי אחסנה מושכרים תמורת כ- 49 ₪ למ"ר לחודש.
- עוד צוין כי שטחי האחסנה ברחוב הברזל 11 מושכרים בגבולות 70 ₪ למ"ר לחודש.
- ברחוב הברזל מוצע להשכרה שטח לאחסנה הממוקם בקומת מרתף (1-) בשטח הנע בין 650-130 מ"ר, בתמורה ל- 60 ₪ למ"ר.



10.8 הסכמי שכירות ונתוני דמ"ש לחניה בסביבת הנכס:

- עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדוחות הכספיים לשנת 2024 של ישרס חב' להשקעות בע"מ, שנערכה ל"מתחם העוגן" ברחוב הברזל 6-10, רמת החייל, המהווה חלק מ"מתחם אסותא", המבנה כולל 3 אגפים מעל ק"ק מסחרית בשטח ברוטו עילי של 30,891 מ"ר משרדים ומסחר מעל 29,093 מ"ר תת"ק המשמשים לחניות ושטחי אחסנה.
 - 412 חניות מושכרות עבור שוכרים שונים בדמ"ש חודשיים של כ- 678 ₪ לחודש למקום חניה.
 - 150 חניות מושכרות עבור דיור ממשלתי בדמ"ש חודשיים של כ- 727 ₪ לחודש למקום חניה.
- עפ"י שומת מקרקעין אשר צורפה לדוחות הכספיים של חב' ויתניה בע"מ, שנערכה למגדל משרדים בן 17 קומות ברחוב דבורה הנביאה 122, הכולל שימושים למסחר ומשרדים מעל קומות מרתף לחניה, דווח כמפורט להלן:
737 חניות מושכרות למשרדים (לשוכר יחיד, המהווה שוכר עוגן, בחוזה ל- 25 שנים) בתמורה לדמ"ש חודשיים של כ- 720 ₪ למקום חניה.
58 חניות מושכרות למסחר, בתמורה לדמ"ש חודשיים של כ- 780 ₪ למקום חניה.
- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון למועד 12/2024, בבניין בן 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית הממוקם ברחוב הברזל, מושכרות חניות בתמורה לדמי שכירות חודשיים של כ- 690 ₪ למקום חניה.
- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון למועד 12/2024, בבניין בן 6 קומות משרדים הממוקם ברחוב הנחושת, מושכרות חניות בתמורה לדמי שכירות חודשיים של כ- 620 ש"ח למקום חניה.
- בהתאם למידע הקיים במשרדנו, נכון למועד 12/2024, בבניין בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומבנה מסחרי חד קומתי בשטח כולל של כ- 29,600 מ"ר ברחוב הברזל, מושכרות חניות בתמורה לדמ"ש חודשיים של כ- 560 ₪ למקום חניה.



• נתוני היצע למנוי חודשי בחינות:

חניון	כתובת	סוג	עלות מנוי חודשי כולל מע"מ
חניוני מאיה	הברזל 2	עילי	2,000 ₪
	הברזל 13	עילי	2,000 ₪
	הברזל 31	תת קרקעי	750 ₪
	הנחושת 8	עילי	708 ₪
נחושת	הנחושת 1 א'	עילי	1,000 ₪
ארד	הארד 2	עילי	950 ₪
סנטרל פארק	הברזל 15	תת קרקעי	1,180 ₪

10.9 סיכום ומסקנות:

בהתאם לנתונים המוצגים לעיל, ממוצע המחירים למ"ר משרדים בסביבת הנכס מושא השומה נעים בטווח של 16,500-17,500 ₪ כתלות בפרויקט, קומה, שטח היחידה, רמת גמר וכיוצ"ב.

יוער כי העסקאות הינן לשטחים קטנים בטווח של 50-500 מ"ר וברמת גמר שונה.

בהתאם ובשקלול למאפייני הנכס כגון מיקומו, היקף השטחים בו והעובדה כי הנכס טרם הושכר/נמכר, סטנדרט הבנייה, אופי הסביבה, להלן ערכי השווי שהובאו בחשבון בתחשיב שווי הנכס מושא השומה:

ערכי השווי שהובאו בחשבון בגישת ההשוואה:

- שווי מ"ר משרדים ברמת גמר מעטפת: 14,250 ₪ / מ"ר לשיווק.
- שווי מ"ר מסחר: 25,000 ₪ / מ"ר לשיווק²⁰.
- שווי מ"ר אחסנה למסחר: 8,500 ₪ / מ"ר עיקרי.
- שווי מ"ר אחסנה במרתף: 6,000 ₪ / מ"ר עיקרי.
- שווי מקום חניה: 160,000 ₪ / למקום חניה.

דמ"ש שהובאו בחשבון בגישת היוון הכנסות:

- דמ"ש מ"ר משרדים ברמת גמר מעטפת: 70 ₪ / מ"ר לשיווק.
- דמ"ש מ"ר מסחר: 140 ש"ח / מ"ר לשיווק²¹.
- דמ"ש מ"ר אחסנה למסחר: 50 ₪ / מ"ר עיקרי.
- דמ"ש מ"ר אחסנה במרתף: 30 ₪ / מ"ר עיקרי.
- דמ"ש מקום חניה: 100 ₪ / למקום חניה.

²⁰ שווי ממוצע המגלם יחידה מסחרית אחת בחזית לרחוב ראוול ולנברג והשנייה בעורף הבניין.

²¹ שווי ממוצע המגלם יחידה מסחרית אחת בחזית לרחוב ראוול ולנברג והשנייה בעורף הבניין.



11. תחשיב שווי הנכס

11.1 גישת ההשוואה

סוג	שטח לשיווק במ"ר / מקומות חניה	שווי למ"ר / מקום חניה	סה"כ שווי בש"ח
מקומות חניה	228	160,000 ₪	36,480,000 ₪
מסחר ממוצע	558	25,000 ₪	13,950,000 ₪
שטחי אחסנה למסחר	179	8,500 ₪	1,521,868 ₪
שטחי אחסנה במרתף	253	6,000 ₪	1,518,000 ₪
משרדים בגמר מעטפת (מכר) כולל שטח מרפסות אקו'	24,196	14,250 ₪	344,796,325 ₪
סה"כ שווי מלאי בגמר פרויקט בש"ח, במעוגל			
398,266,193 ₪			
ניכוי יתרת רווח יזמי (כ- 2%) עד לקבלת טופס 4			
1.02			
שווי בניכוי רווח יזמי חלקי			
390,457,052 ₪			
יתרת עלויות לקבלת טופס 4			
-1,000,000 ₪			
סה"כ שווי למלוא הזכויות בנכס בש"ח ובמעוגל			
389,500,000 ₪			

11.2 גישת היוון הכנסות

סוג	שטח לשיווק במ"ר / מקומות חניה	דמ"ש למ"ר מעטפת / מקום חניה	סה"כ
מקומות חניה	228	1,000 ₪	228,000 ₪
מסחר ממוצע	558	140 ₪	78,120 ₪
שטחי אחסנה למסחר	179	50 ₪	8,952 ₪
שטחי אחסנה במרתף	253	30 ₪	7,590 ₪
משרדים בגמר מעטפת (מכר) כולל שטח מרפסות אקו'	24,196	70 ₪	1,693,736 ₪
סה"כ דמ"ש חודשיים			
2,016,398 ₪			
סה"כ דמש שנתיים			
24,196,782 ₪			
שיעור היוון			
6.75%			
סה"כ שווי מלאי בגמר פרויקט בש"ח, במעוגל			
358,470,844 ₪			
ניכוי יתרת רווח יזמי (כ- 2%) עד לקבלת טופס 4			
1.02			
שווי בניכוי רווח יזמי חלקי			
351,442,004 ₪			
יתרת עלויות לקבלת טופס 4			
-1,000,000 ₪			
סה"כ שווי מלוא הזכויות בנכס בש"ח ובמעוגל			
350,400,000 ₪			

11.3 ממוצע בין הגישות

סה"כ שווי מלוא הזכויות בנכס בש"ח ובמעוגל	370,000,000 ₪

השווי שנקבע משקף שווי מ"ר משרדים לשיווק של כ- 13,350 ש"ח.

יודגש כי קיימת חבות בגין יתרת תשלום היטל השבחה שלא הופחתה משווי הנכס, בסך של כ- 6,000,000 ₪, עפ"י שובר תשלום, כמפורט בסעיף 5.10.



12. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות "עסקה משותפת ראול וולנברג" במקרקעין (100%), נכון ליום 31/12/2025, המשקף את "השווי ההוגן" של זכויות העסקה המשותפת בנכס, כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 ותקן חשבונאות בינלאומי 40 שעבורו הוזמנה ונדרשת השומה, בסכום **ש"ח 370,000,000 + מע"מ.**

הערות:

- ערך הנכס בספרי "העסקה המשותפת" נכון ליום 30/09/2025 הינו ש"ח 386,776,829 + מע"מ.
- חוות דעת זו נערכה על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966 ועל-פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
- חוות הדעת אינה מביאה בחשבון עלות טיפול בזיהום קרקע ו/או מי תהום ו/או עתירות.
- חוות דעת זו נערכה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד, אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

לוטה:

נסח טאבו (3 עמ')

עסקאות תשואה (1 עמ')

בכבוד רב,
יוסף זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



נסח טאבו

27/11/2025 ז' כסלו תשפ"ו שעה: 15:22	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	 משרד המשפטים وزارة العدل MINISTRY OF JUSTICE
390972	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 6638 חלקה: 349	
תיאור הנכס			
רשויות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין	עיריית תל אביב - יפו
	3,872	מירי	
המספרים הישנים של החלקה			
6638/346			
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
16359/2020/2	29/03/2020	מכר	תדהר בניה ונכסים ראול ולנברג 16 בע"מ
			חברה
			מס' זיהוי
			515548626
החלק בנכס			
1684 / 3872			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
16359/2020/2	29/03/2020	מכר	עפמ ראול ולנברג 16 בע"מ
			חברה
			מס' זיהוי
			515545937
החלק בנכס			
252 / 3872			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
16359/2020/3	29/03/2020	עודף	וולנברג טוורס בע"מ
			חברה
			מס' זיהוי
			513868786
החלק בנכס			
1 / 2			
משכנתאות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה
16359/2020/4	29/03/2020	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ
			חברה
			מס' זיהוי
			520018078
שם הלווה			
			חברה
			מס' זיהוי
			513868786
			חברה
			מס' זיהוי
			515545937
			חברה
			מס' זיהוי
			515548626
			חברה
סכום			
ללא הגבלת סכום			
דרגה			
ראשונה			
החלק בנכס			
בשלמות			
על כל הבעלים			
הערות			
עמוד 1 מתוך 3			



נכס מס' 390972 לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו העתק רישום מפנקס הזכויות גוש: 6638 חלקה: 349					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
65851/2023/1	04/12/2023	הערת אזהרה	חברת החשמל לישראל בעמ	חברה	520000472
הערות: תיאור הנס: חדר טרנספורמציה קומה: 1- מרתף					
על כל הבעלים					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
445/2025/1	02/01/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		
הערות: סכום					
החלק בנכס					
1 / 2					
סכום 6,950,528 ₪					
הערות: תיק 513868786 מתאריך 02/01/2025					
על הבעלות של: וולנברג טוורס בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
36411/2025/1	02/07/2025	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב		
הערות: ראה בקשה מיום 2/7/25 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין. השטחים המסומנים בצבע ירוק יועדו לשמש את כל בעלי הזכויות ויהוו רכוש משותף. השטח המפורט בצבע אדום יועד עבור רישום זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל. השטח המפורט בצבע צהוב יועד לשמש זיקת הנאה לכלי רכב.					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
50755/2025/1	10/09/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		
הערות: סכום					
החלק בנכס					
1 / 2					
סכום 7,708,762 ₪					
הערות: תיק 513868786 מתאריך 10/09/2025					
על הבעלות של: וולנברג טוורס בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
54924/2025/1	16/10/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		
הערות: סכום					
החלק בנכס					
1 / 2					
סכום 7,805,254 ₪					
הערות: תיק 513868786 מתאריך 16/10/2025					
על הבעלות של: וולנברג טוורס בע"מ					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
61501/2025/1	13/11/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב		
הערות: סכום					
החלק בנכס					
1 / 2					
סכום 7,805,254 ₪					
הערות: תיק 513868786 מתאריך 13/11/2025					
על הבעלות של: וולנברג טוורס בע"מ					
עמוד 2 מתוך 3					



27/11/2025
ז' כסלו תשפ"ו
שעה: 15:22

תאריך

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

390972

נסח מס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6638 חלקה: 349

סכום	החלק בנכס
7,875,190 ₪	1 / 2
הערות: תיק 513868786 מתאריך 13/11/2025	
על הבעלות של: וולנברג טוורס בע"מ	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	החלק בנכס
64494/2025/1	26/11/2025	הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה)	מס שבח תל אביב	1 / 2
סכום	הערות: תיק 513868786 מתאריך 26/11/2025			
7,940,608 ₪				
על הבעלות של: וולנברג טוורס בע"מ				

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
934/2024/1	04/01/2024	זיקת הנאה	חלקה כפופה	זכות מעבר חופשי לכלל הציבור במפלס קומת הקרקע בשטח של 392 מ"ר המסומן באות A ומסומן בפסים בצבע אדום בתשריט
לטובת	שם המוטב			
הציבור				

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

עמוד 3 מתוך 3



39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

☎ 03.5268268
office@sarnitzky.co.il

רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

עסקאות תשואה:

מסחר ומשרדים						
תאריך	ייעוד	ישוב/איזור	מהות הנכס	מחיר	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה
24/07/2025	תעשייה עתירת ידע (מסחר + משרדים)	שכונת הר חוצבים, ירושלים	מבנה משרדים בשטח של כ- 6,600 מ"ר בתוספת 2,400 מ"ר מסחר בקומת קרקע וכ- 200 מקומות חניה.	138,250,000 ₪	10,000,000 ₪	7.23%
10/07/2025	מסחר, תעשייה ומשרדים	אזור התעשייה ספיר, נתניה	מבנה מסחר תעשייה ומשרדים המושכר לשוכר יחיד	500,000,000 ₪	25,000,000 ₪	5.00%
10/04/2025	משרדים	פתח תקווה	מבנה משרדים בשטח של כ- 10,000 מ"ר עם 219 מקומות חניה.	73,900,000 ₪	5,254,290 ₪	7.11%
30/03/2025	תעסוקה	רחובות	פרויקט הכולל שטחי משרדים ומסחר.	97,000,000 ₪	6,400,000 ₪	6.60%
24/12/2024	מסחר	באר שבע, גליל ים וראשון לציון	(1). שטחי מסחר במתחם "הבליק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. (2). שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. (3). שטחי מסחר במתחם "הרנקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה.	203,500,000 ₪	12,000,000 ₪	5.90%
04/12/2024	מסחר + משרדים	ראשון לציון	מתחם "שבעת הכוכבים" כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,921 מ"ר נטו, וכן שטחי משרדים בשטח של כ- 2,603 מ"ר נטו.	112,000,000 ₪	8,266,667 ₪	7.38%
02/09/2024	מסחר	מעלות תרשיחא	שטחי מסחר ומשרדים	115,000,000 ₪	8,750,000 ₪	7.61%
בהתאם למידע מיני הקיים במשרדנו, בחדש יולי 2025, נחתם הסכם מכר למכירת מקרקעין הממוקמים בשכונת הר חוצבים, בירושלים. הנכס משתרע על שטח רשום של כ- 4,100 מ"ר, הכולל מבנה משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וכ- 200 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר. ומורה הנכס נקבעה לסך של 138,250,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ- 10,000,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 7.23%.						
עפ"י דיווח מידי באטר מאיה מיום 10/07/2025 ולמידע הקיים במשרדנו, נחתם הסכם מכר למכירת המקרקעין, בין חברת איקאם ישראל לבין חברת הביטוח הראל הממוקמים באזור התעשייה ספיר, נתניה. הנכס משתרע על שטח רשום של כ- 17,400 מ"ר, כולל מבנה המשמש למסחר בשטח של כ- 11,000 מ"ר + תעשייה בשטח של כ- 6,300 מ"ר ומשרדים בשטח של כ- 1,600 מ"ר. תמורת הנכס נקבעה לסך של 500,000,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ- 25,000,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 5%.						
בהתאם למידע מיני הקיים במשרדנו, בתאריך 10/04/2025, נחתם הסכם מכר, למכירת המקרקעין הממוקמים באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה. הנכס משתרע על שטח רשום של כ- 5,075 מ"ר, כולל מבנה משרדים בן ארבע קומות מעל קומת קרקע וכן 219 מקומות חניה בשטח של כ- 10,000 מ"ר. תמורת הנכס נקבעה לסך של 73,900,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ- 5,250,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 7.11%.						
בהתאם לדיווח באטר מאיה מיום 30/03/2025 של חברת קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה החברה בהסכם מכר עם חברת פרשקובסקי מניבים בע"מ לרכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט "סיטרו" ברחובות, ובכך הגדילה את החזקה בפרויקט ל- 75%.						
הפרויקט כולל שטחי משרדים ומסחר בשטח כולל של כ- 28,200 מ"ר על מגרש של כ- 24 דונם, ונמצא בשלבי הקמה סופיים.						
התמורה הכוללת בעסקה עומדת על 97 מיליון ש"ח בתוספת מיני, מתוכה 5 מיליון ש"ח שולמו כבר באמנות, וחתימה תשולם תוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם או במועד השלמת העסקה.						
ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהמבנה מוערך בכ- 6.4 מיליון ש"ח, המגלים שיעור תשואה של כ- 6.6% ביחס לתמורה.						
בהתאם לדיווח מידי באטר מאיה מיום 25/12/2024 של חברת אורנים בנין (1965) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה בהסכם מכר עם תאגידים שונים למכירת מלא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים בתמורה כוללת של 203,500,000 ש"ח.						
שלושת הנכסים הוערכו על ידי מעריך שווי למועד קובע 30/09/2024 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח, על בסיס שיעור היוון ממוצע של כ- 6.55%. לפיכך, בהתייחס לתמורה שנקבעה בהסכם, שיעור ההיוון בעסקה עומד על כ- 5.9%.						
עפ"י דיווח מידי באטר מאיה מיום 04/12/2024, חברת הכשרת היישוב התקשרה בהסכם למכירת מחצית מהזכויות אשר החברה מחזיקה במתחם "שבעת הכוכבים" הממוקם בראשון לציון המתפרס על שטח של כ- 13,600 מ"ר בניו. בהתאם לדיווח, התמורה בעסקה הינה בסך של 112 מיליון ש"ח. המתחם כולל שלוש קומות, קומות גג, קומת קרקע וקומת מרתף. משקף תשואה של כ- 7.4%.						
עפ"י דיווח מידי באטר מאיה ביום 02/09/2024 חברת דורסל החזקות בע"מ התקשרה בהסכם לרכישת מחצית מהזכויות בקניון צים אורבן מעלות המתפרס על שטח של 14,300 מ"ר בניו.						
בהתאם להזכר המכר, החברה תרכוש מהמזכרת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות בסך של 121 מיליון ₪. במסגרת הסכם המכר נקבע מנוף לפיו ה- NOI השנתי של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מסוממים ביחס לתוצאות קניון בשנים 2025 ו-2026 וחלק מ-2027. המנוף קובע כי אם ה- NOI השנתי לא יגיע ל-18,500,000 ש"ח צמוד למודד כפי שנקבע בהסכם המכר מחיר הרכישה יהיה 115,000,000 ש"ח ולא 121,000,000 ש"ח. משקף תשואה של כ- 7.6%.						



31 במרץ 2026

לכבוד

חברת וויי - בוקס נדל"ן בע"מ

הנדון: ווי-בוקס נדל"ן בע"מ – דוח תקופתי לשנת 2025

הרינו להודיעכם כי אנו נותנים בזאת לחברת וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה") את הסכמתנו לכלול, לצרף ולפרסם בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 וכן בדוחות הצעת מדף שפורסמו מכח תשקיף המדף של החברה הנושא תאריך 29 באוגוסט 2025, כפי שפורסם ביום 28 באוגוסט 2025 (לרבות בדרך של הכללה על דרך ההפניה) את הערכת השווי שנערכה על ידינו ביום 26 במרץ 2026 למקרקעין הממוקמים בחלקה 349 גוש 6638 ברחוב ראול ולנברג 16 ת"א (פרויקט וולנברג) ושמועדה הקובע הינו 31 בדצמבר 2025, מס' דו"ח 27562.

בכבוד רב,
יוסף זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין