



**וויי - בוקס נדל"ן בע"מ**

**דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2026**

**חלק א' - דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה  
נספחים א' ו-ב' לדוח הדירקטוריון**

**חלק ב' - דוחות כספיים ביניים**

**חלק ג' - דוח בדבר האפקטיביות על הבקרה הפנימית**

# וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

28 במאי 2026

## דו"ח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

דוח זה הנו תמציתי ויש לקוראו יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 אשר התפרסם ביום 31 במרץ 2026 ("הדוח התקופתי לשנת 2025").<sup>1</sup>

### 1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת בתחום הנדל"ן, בין במישרין ובין באמצעות חברות פרויקט (חברות בת) (החברה ביחד עם חברותיה הבנות: "הקבוצה"), באזורים שונים ברחבי הארץ, ולצד איתור קרקעות פוטנציאליות להקמת פרויקטים עתידיים, מקדמת החברה פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

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

הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח:

א. פרויקטי התחדשות עירונית

(1) פרויקט גליפולי: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו הקימה הקבוצה בניין מגורים הכולל 43 יחידות דיור (מתוכן 27 יחידות ייחודו לקבוצה) על גבי מקרקעין המצויים ברחוב גליפולי בתל אביב. נכון למועד הדוח, התקבלה תעודת גמר לפרויקט (טופס 4) ונמסרו כלל הדירות המכורות לרוכשים וכלל הדירות החדשות לבעלי הקרקע. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח מכרה הקבוצה 26 יחידות דיור בפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 1.2 בנספח א' לדוח זה להלן.

(2) פרויקט טור מלכא: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו פועלת הקבוצה להקים בניין מגורים הצפוי לכלול 59 יחידות דיור (מתוכן, 35 יחידות דיור ייחודו לקבוצה) על גבי מקרקעין המצויים ברחוב טור מלכא בתל אביב. למועד פרסום הדוח, הקבוצה ממשיכה בעבודות ההקמה של הפרויקט. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 13 יחידות דיור בפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו סעיף 1.3 בנספח א' לדוח זה להלן.

(3) פרויקט יד לבנים-המערכה: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו בכוונת הקבוצה להקים 4 בנייני מגורים חדשים אשר צפויים לכלול 92 יחידות דיור (מתוכן 56 יחידות ייחודו לקבוצה) על גבי מקרקעין המצויים ברחובות יד לבנים והמערכה בתל אביב.

<sup>1</sup> אסמכתא: 2026-01-031001.

לפרטים אודות ההליך המשפטי ביחס להיתרי הבניה בפרויקט, ראו ביאור 15א' (ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 כפי שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2025. יצוין, כי ביום 7 בינואר 2026 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב לפיה מאשרת הוועדה בתנאים את הפקדתה של התב"ע לאישור. נכון למועד פרסום דוח זה, הדיירים בפרויקט פונו מדירותיהם, החברה התקשרה עם תדהר בנייה בע"מ ("תדהר") בהסכם לביצועו והיא נערכת להתחלת עבודות ההריסה. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח נמכרו 22 יחידות דיור בפרויקט. לפרטים נוספים אודות הפרויקט, לרבות בקשר עם התקשרות החברה עם תדהר, ראו סעיף 1.5 **בנספח א'** לדוח זה להלן.

(4) **פרויקט קק"ל**: פרויקט פינוי בינוי במסלול מיסוי במסגרתו בכוונת הקבוצה להקים פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול כ-330 יחידות דיור (מתוכן כ-247 יחידות ייחודו לקבוצה), אשר ישלב גם מסחר ותעסוקה על גבי מקרקעין המצויים ברחוב קק"ל בבת ים. נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין.

(5) **פרויקט דרך השלום**: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו בכוונת הקבוצה להקים פרויקט למגורים אשר צפוי לכלול כ-56 יחידות דיור (מתוכן כ-32 יחידות ייחודו לקבוצה) על גבי מקרקעין המצויים ברחוב דרך השלום בתל אביב. נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.

(6) **פרויקט שדרות החי"ל/מונאש**: פרויקט תמ"א 38/2 במסגרתו בכוונת הקבוצה להקים פרויקט מגורים אשר צפוי לכלול, כ-55 יחידות דיור (מתוכן כ-37 יחידות ייחודו לקבוצה) על גבי מקרקעין המצויים ברחובות שדרות החי"ל 13 ומונאש 13 ו-13א', תל אביב. נכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.

**פרויקטי התחדשות עירונית המקודמים על ידי הקבוצה ו**שבהם טרם הושג הרוב הדרוש****:

(7) **פרויקט אלי כהן וליבורנו**, בת ים (חלק הקבוצה בפרויקט הינו כ-50%): הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-23 דונם, הממוקמים ברחובות אלי כהן וליבורנו, בבת ים, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה הקבוצה להרוס את שמונת הבניינים (הכוללים 448 יחידות דיור ו-5 יחידות מסחר) הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ובמקומם להקים פרויקט בהיקף של כ-175,500 מ"ר אשר יכלול כ-1,537 יחידות דיור, בנוסף לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים. נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור החתימות בפרויקט עומד על 61%.

(8) **פרויקט המעונות**: הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-10 דונם, הממוקמים במתחם המעונות הגובל ברחובות נורדאו, בן יהודה והירקון, בתל אביב, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה החברה לבצע עבודות שימור ושיפוץ ל-6 בנייני רכבת הכוללים כ-149 יחידות דיור, הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ועל גבי כל אחד מהם להקים 3.5 קומות נוספות כך שהפרויקט יכלול כ-298 יחידות דיור. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם הוחתמו בעלי הקרקע בפרויקט.

(9) **פרויקט זכריה הרופא, חולון (חלק הקבוצה בפרויקט הינו 50%)**: הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-9 דונם, הממוקמים ברחובות זכריה

הרופא ורחבעם זאבי, בחולון, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה החברה להרוס כ-21 בניינים (הכוללים 158 יחידות דיור) הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ובמקומם להקים פרויקט אשר יכלול כ-577 יחידות דיור, בנוסף לשטחי מסחר ושטחים ציבוריים. נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור החתימות בפרויקט עומד על 71% (טרם הושג הרוב הדרוש בכל אחד מהבניינים).

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

(11) פרויקט מונטיפיורי, חולון (חלק הקבוצה בפרויקט הינו 50%): הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-5.5 דונם, הממוקמים ברחובות שמואל הנגיד ומונטיפיורי, חולון, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה החברה להרוס 12 בניינים (הכוללים 132 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת) הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ובמקומם להקים פרויקט אשר יכלול כ-340 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ומבני ציבור. נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור החתימות בפרויקט עומד על 60%.

(12) פרויקט הרצל, ראשון לציון (חלק הקבוצה בפרויקט הינו 50%): הקבוצה נבחרה על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-5.2 דונם, המצויים ברחוב שדרות הרצל 16-8 בראשון לציון לבצע פרויקט התחדשות עירונית במסגרתו צפויה החברה להרוס 7 מבנים (הכוללים כ-50 יחידות דיור) הבנויים כיום על גבי המקרקעין, ובמקומם להקים פרויקט אשר יכלול כ-260 יחידות דיור. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם הוחתמו בעלי הקרקע בפרויקט.

ב. פרויקט שדרות ירושלים, חולון: הסכם קומבינציה ביחס למקרקעין בשטח של כ-3.6 דונם המצויים ברחוב שדרות ירושלים מספר 139-141, חולון, לצורך ייזום, תכנון ובניית פרויקט בהיקף של 42,000 מ"ר המיועד למגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן עפ"י תב"ע חדשה שתוגש על ידי חברת הפרויקט. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקיימו התנאים המתלים וחברת הפרויקט פועלת לאישור התב"ע החדשה כאמור.

ג. פרויקט חסן עראפה: הסכם קומבינציה במתחם חסן עראפה שבתל אביב במסגרתו בכוונת החברה להקים פרויקט אשר ייכלול מגורים, מסחר ומשרדים. 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 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. נכון למועד פרסום דוח זה, פועלת החברה להשלמת תנאי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בקשר עם התב"ע. 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.

ד. פרויקט גת רימון: קרקע ברחוב גת רימון בתל אביב-יפו על גביה יוקם פרויקט המשלב מגורים, משרדים ומלונאות. 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 בסעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025),<sup>2</sup> והושלמו עבודות החפירה, הדיפון והביסוס בפרויקט.

בד בבד עם ביצוע הפרויקט, הקבוצה פועלת למכירת יחידות דיור בפרויקט ונכון למועד פרסום הדוח, נמכרו 29 יחידות דיור בפרויקט,<sup>3</sup> שטחי מלונאות ומסחר במסגרת התקשרות חברת הפרויקט עם חברת מלונות פתאל בע"מ בעסקה להקמתו וניהולו של מלון בפרויקט וכן כ-1,900 מ"ר עיקרי המיועדים למשרדים.

כמו כן, נכון למועד פרסום דוח זה הקבוצה פועלת לקידום השלמת התנאים לקבלת היתר הבניה כללי, ובהתאם לכך, שילמה את אגרות הבנייה וההיטלים בקשר עם היתר הבניה המלא לפרויקט. יצוין בהקשר זה, כי היטל ההשבחה שולם על פי הכרעתו של שמאי מכריע, אם כי הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב הגישה ערר על החלטתו. להערכת הקבוצה, היתר הבניה צפוי להתקבל במהלך הרבעון השני לשנת 2026. יצוין, כי לאחר תאריך המאזן התקשרה הקבוצה עם תדהר בהסכם לביצוע עבודות הקמת הפרויקט.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 6.5.1(ח) בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 בקשר עם הסכם הליווי לפרויקט, יצוין, כי נכון למועד פרסום הדוח ונוכח היקף מכירת יחידות הדיור בפרויקט, התקבל אישור ועדת האשראי של הגורם המממן לתיקון התנאים להעמדת מסגרות המימון בפרויקט באופן שבו תבוטל הדרישה למכירת 30% משטחי המשרדים ומסגרות המימון יועמדו לחברת הפרויקט ככל שיתקבל היתר בניה בפרויקט עד ליום 30 ביוני 2026. יובהר, כי חברת הפרויקט פועלת להתקשרות בתיקון להסכם המימון אשר ישקף את אישור ועדת האשראי כאמור.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, לרבות בקשר עם התקשרות החברה עם תדהר, ראו סעיף 1.1 בנספח א' לדוח זה להלן.

ה. פרויקט וולנברג (חלק הקבוצה בפרויקט הינו 50%): מקרקעין ברחוב ראול וולנברג בתל אביב על גביהם הוקם פרויקט המשלב משרדים ומסחר. נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקט נמצא בליווי בנקאי ושלב השלמת תנאים לקבלת אישור האכלוס וטרם נחתמו הסכמי שכירות בנכס. לפרטים אודות משא ומתן להשכרת חלקי מהשטחים בפרויקט, ראו סעיף 5.3 להלן.

כמו כן, בהמשך לאמור בסעיף 7.2.1(ו) בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 בקשר עם הסכם הליווי לפרויקט, יצוין, כי החברה מקיימת מגעים עם הגורם המממן בקשר עם הפיכת ההלוואה להלוואת מימון קרקע ולהארכת תוקפה.

ו. פרויקט הבית הסקוטי: חלק מהזכויות בנכס נדל"ן ביפו על גביו בכוונת החברה להקים פרויקט אשר ישלב מלונאות ומגורים. נכון למועד פרסום הדוח, התקבל היתר בניה למבנים לשימור המצויים בפרויקט אשר הינם בשלבי שיפוץ לצורכי הקמת מלון במתחם,

<sup>2</sup> ראו דיווח מיידי מיום 4 בדצמבר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא: 2024-01-622038).  
<sup>3</sup> מתוכן, מכירתן של 3 יחידות דיור מותנית באישור תב"ע בית רומנו-גת רימון. ראו בהקשר זה הערת שוליים מס' 29 להלן.

והחברה נמצאת בשלבי סיום של השלמת התנאים לקבלת היתר בניה עבור מרכיב המגורים הפרויקט.

ז. פרויקט בית רומנו: נכס מקרקעין ברחוב דרך יפו, תל אביב. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פועלת לקידום תב"ע בית רומנו-גת רימון כהגדרתה בסעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, לפיה הזכויות בפרויקט יועברו לידי עיריית תל אביב כנגד קבלת זכויות בנייה בפרויקטים גת רימון, חסן עראפה ובית ברין. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה בימים 19 בנובמבר 2025, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה<sup>4</sup>.

ח. בית ברין: נכס מקרקעין בשטח של כ-323 מ"ר ברחוב הרצל 25 שבדרום תל אביב, על גביו בנוי מבנה לשימור מחמיר בשטח של כ-500 מ"ר המצוי בסמוך לפרויקט גת רימון. יצוין, כי בית ברין מהווה חלק (כ-13%) ממגרש 101A במתחם ניבה גת רימון עליו עתיד להיבנות מגדל בעירוב שימושים למגורים ולתעסוקה. נכון למועד פרסום הדוח, החברה מקדמת היתר שימור לשימוש משרדים ומסחר במבנה ופועלת להתקשרות בהסכם קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במגרש 101A. לפרטים אודות האפשרות לתוספת זכויות בפרויקט, ראו סעיף ז' לעיל.

ט. מתחם גבולות: הסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת הזכויות במקרקעין בשטח של כ-3,000 מ"ר המצויים בשכונת פלורנטין, תל אביב לשם הקמת פרויקט שייעודו מגורים אשר יכלול כ-199 יחידות דיור וכן שטחי מסחר. 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.

י. אשדוד על הים: מקרקעין בשטח של 1,121 מ"ר המהווים חלק בלתי מסוים (במושע) ממקרקעין בשטח כולל של 6,434 ("המקרקעין") המצויים בפינת שדרות מונטיפיורי ושדרות תל חי, באשדוד, אליהם צמודות זכויות בניה למגורים בהיקף של כ-11,000 מ"ר עילי שעל גביהם מתכוונת הקבוצה להקים מגדל מגורים בן 17 קומות מעל קומת כניסה אשר יכלול 109 יחידות דיור. נכון למועד פרסום הדוח, התקבל היתר חפירה ודיפון בפרויקט, החברה בשלב מתקדם של ביצוע עבודות הדיפון ונערכת להתחלת עבודות החפירה. יצוין, כי בחודש מרץ 2026 התקשרה הקבוצה בהסכם לביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט.

התמורה בגין המקרקעין הינה בסך כולל של 131 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ מתוכם שילמה הקבוצה נכון למועד פרסום דוח זה 10 מיליון ש"ח.

יא. דמרי בעיר: התקשרות הקבוצה בעסקה לרכישת עד 50% ממניות חברת י.ח דמרי בעיר בע"מ ("דמרי בעיר"),<sup>5</sup> 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). יובהר, כי נכון למועד פרסום הדוח העסקה טרם הושלמה וכי החברה מקיימת מגעים עם דמרי בעיר, בין היתר, ביחס לשינוי מועד תשלום יתרת התמורה.

**יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להקמת הפרויקט, לייעודם, להיקף הזכויות בהם ולכמות יחידות הדיור אשר צפויה החברה להקים במסגרתם הינן מידע צופה פני עתיד**

<sup>4</sup> אסמכתא: 2025-01-089114.

<sup>5</sup> חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של י.ח דמרי בניה ופיתוח בע"מ, העוסקת בעיקר בייזום והקמה של פרויקטי התחדשות עירונית בתל אביב.

(כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך")), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס הן על הערכות ואומדנים של החברה. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי, הערכותיה ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה, ובהתבסס על ניסיונה של הנהלת החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בהתרחשותם של שינויים מהותיים לרעה בסביבה המאקרו כלכלית בכלל ובמצב המשק בפרט לרבות כתוצאה מהשלכות מלחמת 'חרבות ברזל' אודותיה פורט בסעיף 2.1.1 להלן ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

בעניין זה יודגש כי היות ואין כל וודאות בנוגע לאילו פרויקטים מתוך הפרויקטים וההסכמים שנחתמו מול בעלי הדירות ובעלי הזכויות במקרקעין ובקשר עימם אכן ייכנסו לתוקף ויתממשו בפועל והואיל ונדרש ו/או עשוי להידרש שינוי תכנוני בפרויקטים, אזי בהערכת היקף הזכויות ומספר הדירות שניתן יהיה להקים במסגרת הפרויקטים יכול ויחולו בסופו של דבר שינויים, לרבות שינויים מהותיים מאוד (גידול או קיטון).

לפירוט בדבר שינויים מהותיים שחלו בפרטים אודות פרויקטים של החברה לעומת הגילוי אשר ניתן לגביהם בדוח התקופתי לשנת 2025, ככל שחלו שינויים מהותיים כאמור, וכן לעדכון הרבעוני הנדרש ביחס לפרויקטים בהתאם להנחיות רשות ניירות ערך, ראו נספח א' לדוח זה.

## 2. סביבה כללית והשפעות גורמים חיצוניים על פעילות החברה

### 2.1 מצב המשק<sup>6</sup>

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

לפרטים אודות מלחמת 'חרבות ברזל' והשפעתה על פעילותה החברה, ראו סעיף 5.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ישראל וארה"ב במבצע 'שאגת הארי' במסגרתו הותקפו 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 מדינות נוספות מחד גיסא וארגוני טרור נוספים מאידך גיסא. ביום 2 במרץ 2026 התרחבה המערכה גם לגזרת הצפון והיא כללה ירי מתמשך של ארגון הטרור חיזבאללה, לרבות לעבר מטרות אזרחיות.

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, הכריזה הממשלה על מצב מיוחד בשטח מדינת ישראל כולה והוטלו מגבלות משמעותיות על המשק, לרבות הגבלת התקהלויות ופעילויות וסגירת מקומות עבודה.

<sup>6</sup> הנתונים לקוחים מאתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il>; אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: <https://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx>; אתר משרד האוצר (אגף הכלכלן הראשי): <https://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review?skip=0>; אתר המכון למחקרי ביטחון לאומי: <https://www.inss.org.il/he/publication/war-economy>; אתר סוכנות הדירוג Fitch: <https://www.fitchratings.com>; אתר סוכנות הדירוג מודייס: <https://www.moody's.com/credit-ratings>; ואתר סוכנות הדירוג S&P: <https://www.maalot.co.il>.

בחודש אפריל 2026 הושגה הפסקת אש בין ארה"ב ואיראן, אליה הצטרפה גם מדינת ישראל. במסגרת הפסקת האש, ניהלו הצדדים משא ומתן במטרה להפוך את הפסקת האש לקבועה. נוכח הפסקת האש האמורה, הוכרזה הפסקת אש בין ישראל ולבנון אשר מטרתה לבחון את ההיתכנות להגעה להסכם שלום. 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.

### 2.1.2 שוק הנדל"ן בישראל

על פי אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש מרץ 2026 הסתכמו ב-2,172 דירות, קיטון של 8% בהשוואה לחודש מרץ 2025. בפילוח גיאוגרפי נמצא כי הירידה המתונה יחסית במכירות הקבלנים בשוק החופשי הושפעה במידה רבה ממימוש אופציות לרכישת דירות באחד הפרויקטים הגדולים בת"א. הירידה שחלה במספר העסקאות הינה מתונה יחסית (בפרט, לאור מבצע 'שאגת הארי'), אך היקף העסקאות עדיין נמוך מבחינה היסטורית.

החל מחודש ינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח, מכרה החברה 15 יחידות דיור בפרויקטים גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה וגת רימון, וזאת בהשוואה ל-4 יחידות דיור שנמכרו בתקופה המקבילה אשתקד (באותם הפרויקטים). יצוין, כי בד בבד עם פעילות שיווק יחידות הדיור בשוק המקומי, פועלת החברה לשיווק ומכירת יחידות דיור לרוכשים מחוץ לישראל.

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:<sup>7</sup>

(א) תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה. נכון למועד פרסום הדוח, תנאי תשלום כאמור נקבעו ביחס ל-27 יחידות דיור, המהוות שיעור של כ-42% מכלל יחידות הדיור שנמכרו ושטרם נמסרו בפרויקטים של החברה ושהיקפן הכספי הכולל (ללא מע"מ) הינו כ-85 מיליון ש"ח;

(ב) תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בלבד בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה, תשלום נוסף של כ-15%-20% כנגזרת מקצב התקדמות הבניה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה. נכון למועד פרסום הדוח, תנאי תשלום כאמור נקבעו ביחס ל-34 יחידות דיור, המהוות שיעור של כ-53% מכלל יחידות הדיור שנמכרו ושטרם נמסרו בפרויקטים של החברה ושהיקפן הכספי הכולל (ללא מע"מ) הינו כ-239 מיליון ש"ח;

<sup>7</sup> יצוין, כי החברה לא מבצעת תהליך חיתום לרוכשי יחידות הדיור בעת מתן הטבות כאמור.

(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. נכון למועד פרסום הדוח, תנאי תשלום כאמור נקבעו ביחס ל-3 יחידות דיור, המהוות שיעור של כ-5% מכלל יחידות הדיור שנמכרו ושטרם נמסרו בפרויקטים של החברה ושהיקפן הכספי הכולל (ללא מע"מ) הינו כ-9 מיליון ש"ח.

במקרים כאמור, עולה החשיפה לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה,<sup>8</sup> אם כי להערכת החברה חשיפה כאמור אינה צפויה להיות מהותית. יובהר, כי החל מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח נרשם ביטול אחד לרכישת יחידת דיור בפרויקטי החברה שהינם בשלבי שיווק (בהיקף כספי כולל של כ-3 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ).

יצוין, כי בגין העסקאות בהן החברה העניקה הטבה בתנאי התשלום ברבעון הראשון לשנת 2026, קיימת השפעה של רכיב מימון משמעותי בסכום שאינו מהותי לחברה.

### 2.1.3 השפעות האינפלציה ועליית הריבית

לפרטים אודות השפעות הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, ראו סעיף 5.2 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

בשנת 2025 ובשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 עמדה האינפלציה על שיעור של כ-2.6% וכ-0.3%, בהתאמה, והיא מצויה בתוך יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל. על פי תחזית בנק ישראל מחודש מרץ 2026, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2026 על שיעור של 2.2% ובשנת 2027 על שיעור של 1.8%. להערכת הנהלת החברה, לגידול באינפלציה לא צפויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה, וזאת הואיל ולחברה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן.

על רקע התמתנות סביבת האינפלציה החליטה הוועדה המוניתרית ביום 1 בינואר 2026 להוריד את הריבית בשיעור של 0.25% וזאת לרמה של 4%. כמו כן, ביום 25 במאי 2026 החליטה הוועדה המוניתרית להוריד את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% וזאת לרמה של 3.75%. אמנם האינפלציה ממשיכה להיות בסביבת מרכז היעד שנקבע, אך מאז החלטת הריבית האחרונה חלה עלייה חדה בסביבת האינפלציה בעולם ולהערכת הוועדה קיימים סיכונים לעלייה מחודשת של האינפלציה ובהם ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק ועל מחירי האנרגיה. מדיניות הוועדה המוניתרית מתמקדת ביציבות מחירים, תמיכה בפעילות הכלכלית ויציבות השווקים. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, לפעילות המשק, לאי הוודאות הגיאופוליטית ולהתפתחויות הפיסקליות. יצוין, כי על פי תחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש מרץ 2026, הריבית הממוצעות צפויה לעמוד ברבעון הראשון של שנת 2027 על 3.5%-3.75%.

<sup>8</sup> יובהר בהקשר זה כי החברה אינה מבצעת הליך חיתומי לרוכשי יחידות הדיור המקבלים את ההטבה הנ"ל.

נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה הלוואות בריבית משתנה מגורמים מממנים בסך של כ-716 מיליון ש"ח. נוכח האמור לעיל, שינוי בריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% משמעו שינוי בעלויות המימון של החברה בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב הזהה להיקף החוב ליום 31 במרץ 2026).

#### 2.1.4 עלויות חומרי הגלם ומדד תשומות הבניה

מדד תשומות הבנייה למגורים (המשקף התייקרות בעלויות חומרי הגלם) עלה בשנת 2025 ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 בשיעור של כ-5.1% וכ-0.5%, בהתאמה. מדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים עלה בשנת 2025 ובשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 בשיעור של כ-2.5% וכ-0.4%, בהתאמה.

נכון למועד פרסום דוח זה, לחברה פרויקטים בשלבי ביצוע אשר במסגרתם התמורה שנקבעה בהסכם עם הקבלן המבצע צמודה למדד תשומות הבנייה. על כן, לעליה במחירי חומרי הגלם עשויה להיות השפעה שלילית על רווחיותם. מאידך, יצוין כי התמורה בחלק מהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה<sup>9</sup> צמודה גם היא למדד תשומות הבנייה בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ובכך מתמתנת ההשפעה הפוטנציאלית של עליית מחירי חומרי הגלם על רווחיות הפרויקטים. בנוסף לכך, הואיל ובדרך כלל יחידות הדיור בפרויקטים של החברה נמכרים במחירי מכירה גבוהים מאלו שנקבעו בדוחות האפס, להערכת החברה השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה אינה צפויה להיות מהותית. יובהר, כי התייקרות בעלויות הקמת פרויקטי נדל"ן כאמור צפויה להוביל לשחיקה ברווחיות פרויקטים אשר החברה טרם החלה בהקמתם.

לפרטים אודות ניתוחי רגישות שערכה החברה ביחס לעלויות הבניה וביחס למחירי המכירה בפרויקטים גת רימון, גליפולי, חסן עראפה, טור מלכא, יד לבנים-המערכה ואשדוד על הים ראו 6.5.1(ז), 6.5.3(ז), 6.5.4(ו), 6.5.5(ז), 6.5.6(ז) ו-6.5.7(ו) בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

#### 2.2 תנאי מימון ושוק ההון

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

2.2.2 במהלך החודשים ינואר – אפריל 2026 הפגין שוק אגרות החוב את חוזקותיו כאשר גויסו כ-66 מיליארד ש"ח. התחזית לשתי הורדות ריבית במהלך שנת 2026 חיזקה את מדדי הנדל"ן והבניה באופן שבו מדד ת"א נדל"ן עלה בין החודשים ינואר –

<sup>9</sup> נכון למועד פרסום דוח זה לחברה הסכמי מכר עם דיירים בפרויקטים גת רימון, גליפולי, יד לבנים-המערכה וטור מלכא.

אפריל 2026 בשיעור של 8.22%. שוק המניות סיים את חודש אפריל 2026 במגמה חיובית על רקע הפסקת האש עם איראן, כאשר מדדים רבים הציגו תשואות חיוביות.

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

2.2.3 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, תחת ההנחות שלא תהיינה העלאות ריבית משמעותיות נוספות ושמלחמת 'חרבות ברזל' (ובפרט מבצע שאגת הארי) לא תימשך תקופה ארוכה ולא תתרחב לגזרות נוספות, לא צפויים קשיים מהותיים בגיוס אשראי ו/או גיוס בשוק ההון. כמו כן, נראה כי בשלב זה אין חשש ממשי לאי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות להן התחייבה במסגרת התקשרויותיה מול מוסדות פיננסיים ו/או מול מחזיקי אגרות החוב שלה.

2.2.4 לפרטים אודות דירוג האשראי של מדינת ישראל, ראו סעיף 5.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. יצוין כי הורדת הדירוג ותחזיות הדירוג כאמור עלולה להוביל להקשחת מדיניות האשראי של הבנקים ו/או לייקורו.

יצוין, כי התחדשות מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית (בפרט נוכח מלחמת חרבות ברזל ומבצע 'שאגת הארי'), עלולה לגרום להאטה כלכלית נוספת בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היוזמית 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 ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

להערכת הנהלת החברה, בכפוף להימשכותה של הפסקת האש, תיתכן התאוששות מתונה בשוק הנדל"ן, אך התאוששות בהיקף מהותי יותר צפויה לאחר ובכפוף להפחתה משמעותית יותר 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. עם זאת, יצוין כי התחדשות מלחמת 'חרבות ברזל' 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.

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

כמו כן, החברה ממשיכה לבחון האם נדרשים שינויים כלשהם באסטרטגיית 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 הכללית משקית בארץ ובהתאם להערכות המצב באשר למידת הפגיעה הצפויה בחברה ובלקוחותיה.

**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 אודותיה פורט בסעיף 2.1.1 לעיל על הפעילות במשק בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, אירועים 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 לדוח התקופתי לשנת 2025.**

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3.1. המצב הכספי

הסבר לשינוי	ליום 31 במרץ		אלפי ש"ח
	ליום 31 בדצמבר	2025	
	2025	2026	
<b>נכסים שוטפים</b>			
מזומנים ושווי מזומנים	29,499	8,660	9,862
להסבר אודות עיקר השינויים ראו סעיף 3.3 להלן.			
מזומנים מוגבלים בשימוש בחסבונות ליווי	8,917	2,660	15,979
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקט יד לבנים וגת רימון בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח וכ-1.1 מיליון ש"ח, בהתאמה. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקט גת רימון בסך של כ-8 מיליון ש"ח.			
פיקדונות בנאמנות	1,905	2,093	7
הקיטון בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר כתוצאה מקבלת כרית הביטחון שהופקדה בנאמנות לטובת תשלום ריבית אגרות חוב (סדרה ג'), אשר נפרעו במלואם.			
לקוחות והכנסות לקבל	16,231	1,791	23,800
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט טור מלכא וממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי.			
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	16,160	16,749	15,619
השינוי נובע כתוצאה משינוי בשווי ההוגן של ההשקעות בניירות ערך.			
חייבים ויתרות חובה	15,496	12,349	17,426
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר ממע"מ לקבל וחייבים בגין עלויות להשגת חוזה בסך של כ-2 מיליון ש"ח וכ-2.6 מיליון ש"ח, בהתאמה. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר ממע"מ לקבל ועלויות להשגת חוזה בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח וכ-0.8 מיליון ש"ח, בהתאמה.			
מלאי מקרקעין	442,053	300,472	452,287
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מרכישת קרקע בפרויקט אשדוד על הים בסך של כ-125 מיליון ש"ח, מהשקעות שהושקעו בסך של כ-53 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקטים גת רימון וטור מלכא) ומהיוון עלויות אשראי בסך של כ-18 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט גת רימון). מנגד, הגידול קוּזו בחלקו כתוצאה מהפשרת המלאי לעלות המכר בסך של כ-44 מיליון ש"ח כתוצאה מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט טור מלכא ומכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי.			
הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר כתוצאה מתשלום אגרות בנייה בסך של 7.5 מיליון ש"ח בפרויקט גת רימון, מעלויות ביצוע בסך של כ-11.5 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט טור מלכא) ומהיוון עלויות אשראי בסך של כ-4 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט גת רימון). מנגד, הגידול קוּזו בחלקו כתוצאה מהפשרת המלאי לעלות המכר בסך של כ-13 מיליון ש"ח כתוצאה מהתקדמות בשיעור ההשלמה בפרויקט טור מלכא ומכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי.			
<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>	<b>530,261</b>	<b>344,774</b>	<b>534,980</b>
-,-			
<b>נכסים לא שוטפים</b>			
הוצאות מראש	35,419	28,207	41,980
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר כתוצאה מעלויות תכנון וביצוע בפרויקטים חסן עראפה ויד לבנים.			
מלאי מקרקעין	546,032	449,761	553,708
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מסיווג של מרכיב המסחר בבית רומנו מנדל"ן להשקעה למלאי בסך של כ-77.6 מיליון ש"ח כתוצאה מאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, ומהיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים בסך של כ-26 מיליון ש"ח. הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר כתוצאה מהיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים.			

הסבר לשינוי	ליום 31 במרץ			
	ליום 31 בדצמבר	2025		2026
	2025	אלפי ש"ח		
תשלומים על חשבון מקרקעין	49,338	45,293	60,484	
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר כתוצאה מתשלום בסך 3.6 מיליון ש"ח לרכישת זכויות מקרקעין בפרויקט חסן עראפה ומעלויות שהושקעו בפרויקט גבולות.				
נדל"ן להשקעה	308,167	394,527	313,598	
הקיסטון בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מסיווג מרכיב המסחר בבית רומנו מנדל"ן להשקעה למלאי בסך של כ-77.6 מיליון ש"ח כתוצאה מאישור הועדה המחוזית לתכנון ובנייה להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, ומשערוכים שליליים שבוצעו במהלך שנת 2025 בסך של כ-18 מיליון ש"ח. מנגד הקיסטון קוזז בחלקו כתוצאה מהשקעות שבוצעו בסך של כ-14 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקט גת רימון וולנברג). הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מתשלום אגרות בנייה בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח בפרויקט גת רימון.				
נכס בגין זכות שימוש	3,179	2,141	2,959	
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת	1,722	1,625	1,673	
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מעלויות שהושקעו במרכיב המלונאי בפרויקטים הבית הסקוטי וגת רימון בסך של כ-9 מיליון ש"ח, ומהיוון עלויות אשראי בסך של כ-5 מיליון ש"ח.	118,391	109,679	124,483	
הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מתשלום אגרות בנייה בפרויקט גת רימון בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח ומעלויות תכנון והקמה בסך 2 מיליון ש"ח בפרויקט הבית הסקוטי, ומהיוון עלויות אשראי.				
מקדמות על חשבון השקעה בחברה כלולה	23,027	-	23,027	
היתרה לימים 31 במרץ 2026 ו-31 בדצמבר 2025 נובעת מהתשלומים ששולמו על חשבון התמורה שנקבעה בעסקה לרכישת מחצית ממניות חברת דמרי בעיר.				
נכס מס נדחה	5,587	1,951	6,087	
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	1,033,184	1,127,999	
סה"כ נכסים	1,621,123	1,377,958	1,662,979	
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מניצול מסגרות אשראי בפרויקטים טור מלכא, וולנברג וגת רימון בסך של כ-39 מיליון ש"ח, כ-18 מיליון ש"ח ו-8 מיליון ש"ח, בהתאמה.	309,142	269,367	345,107	
הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מניצול מסגרות אשראי בפרויקטים טור מלכא, גליפולי וולנברג בסך של כ-10 מיליון ש"ח, 7 מיליון ש"ח ו-9 מיליון ש"ח, בהתאמה.				
הקיסטון בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע כתוצאה מפירעון אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ-80 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בחלויות השוטפות בגין אגרות חוב סדרות ה' ו-ו' בסך של כ-30 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה.	20,001	89,294	49,251	
הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר ממיון אגרות חוב (סדרה ה') לחלויות השוטפות בסך של כ-39.5 מיליון ש"ח היות ומועד פירעון הינו 31 במרץ 2027, ומנגד חל קיסטון בסך של כ-10 מיליון ש"ח כתוצאה מפירעון קרן אגרות חוב (סדרה ה') במהלך הרבעון 1 של שנת 2026.				
הקיסטון נובע מהתקדמות בביצוע (ובשיעור ההשלמה) של פרויקט טור מלכא.	19,004	30,365	15,129	
התחייבות בגין שירותי בנייה	2,203	4,226	740	
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים				
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר ממקדמות מרוכשי דירות בפרויקטים יד לבנים וגת רימון.	23,692	12,975	31,741	
מקדמות מלקוחות				
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהוצאות לשלם לקבלני ביצוע בפרויקט טור מלכא וולנברג, ומריבית לשלם בגין אשראי מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב.	28,387	27,070	43,958	
זכאים ויתרות זכות				

הסבר לשינוי	ליום 31 במרץ			
	ליום 31 בדצמבר	2025		2026
	2025	אלפי ש"ח		
הגידול נובע כתוצאה מרכישת מקרקעי פרויקט אשדוד על הים אשר טרם הועברה מלוא התמורה בגינה.	113,559	-,-	114,066	זכאים בגין רכישת מקרקעין
-,-	837	502	853	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
-,-	4,444	3,837	4,444	מס הכנסה לשלם
-,-	<b>521,269</b>	<b>437,636</b>	<b>605,289</b>	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>				
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מניצול מסגרת אשראי בפרויקט גת רימון בסך של כ-36 מיליון ש"ח, ממיון הלוואה שהועמדה לפרויקט הבית הסקוטי בסך 28 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך כתוצאה מהארכת מועד פירעונה, ומנטילת אשראי לצורך מימון רכישת מניות דמרי בעיר בסך של כ-15.3 מיליון ש"ח.	370,104	291,260	371,399	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הקיטון בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע כתוצאה ממיון כ-39 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ה') לחלויות שוטפות היות ומועד פירעונן הינו 31 במרץ 2027, וכן מיון של כ-10 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ו') היות ומועד הקיטון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע ממיון אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-39.5 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות, היות ומועד פירעונן הינו 31 במרץ 2027.	157,935	166,990	118,575	אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות
הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע מהנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז').	121,238	-,-	121,872	אגרות חוב הניתנות להמרה
-,-	2,531	1,913	2,312	התחייבויות בגין חכירה
השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש לאור יישום סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה (העוסק בייחוס הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות ריבית לנכסים), וכן מהפסדים להעברה.	19,622	27,708	19,229	מיסים נדחים
-,-	<b>671,430</b>	<b>487,871</b>	<b>633,387</b>	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>הון</b>				
הקיטון בהון החברה בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד כולל בתקופה, אשר קוּזו בחלקו כתוצאה מהכרה ברכיב הוני בגין הנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז') בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, וכן ממימוש אופציות למניות בסך של כ-9 מיליון ש"ח.	428,424	452,451	424,303	סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה
הקיטון בהון החברה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהפסד כולל בתקופה, אשר קוּזו בחלקו ממימוש אופציות למניות בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.	<b>1,621,123</b>	<b>1,377,958</b>	<b>1,662,979</b>	<b>סה"כ התחייבויות והון</b>
-,-				

3.2 תוצאות הפעילות

הסבר לשינוי	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	אלפי ש"ח		
	2025	2025	2026
ההכנסות ברבעון 1 לשנת 2026 נבעו בעיקר מהכרה בהכנסה בפרויקט טור מלכא כתוצאה מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט, וכתוצאה ממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי במהלך התקופה. הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי.	43,549	5,869	16,277
העלויות ברבעון 1 לשנת 2026 נבעו בעיקר מהתקדמות עבודות הביצוע בפרויקט טור מלכא, וכן ממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי. הגידול בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר ממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי.	(38,104)	(5,059)	(13,332)
	<b>5,445</b>	<b>810</b>	<b>2,945</b>
	(2,648)	(192)	(632)
	(23,274)	(6,049)	(6,065)
	(18,025)	-,-	-,-
	332	410	-,-
	<b>(38,170)</b>	<b>(5,021)</b>	<b>(3,752)</b>
	(21,820)	(5,445)	(5,143)
	1,580	376	497
	<b>(20,240)</b>	<b>(5,069)</b>	<b>(4,646)</b>
	(58,410)	(10,090)	(8,398)
השינוי בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדלין 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.	13,164	2,138	821
	<b>(45,246)</b>	<b>(7,952)</b>	<b>(7,577)</b>
השינוי בשנת 2025 נובע משערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש בפרויקט גת רימון.	610	-,-	-,-
השינוי נובע משערוך השקעות בניירות ערך.	759	1,211	(417)

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס הפסד כולל לתקופה
		אלפי ש"ח		
	2025	2025	2026	
-,-	1,369	1,211	(417)	
-,-	(43,877)	(6,741)	(7,994)	

### 3.3. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 31 במרץ 2026 הסתכמה לסך של כ-9,862 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ-8,660 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025.

הסבר לשינוי	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		תזרימי ששימשו לפעילות מזומנים
		2025	2026	
	אלפי ש"ח			
הקיטון במזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בתשלומי הריבית של הלוואות בנקאיות ואגרות חוב בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח, וכן מקיטון במיסים ששולמו בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח.	(148,017)	(40,096)	(34,120)	תזרימי ששימשו לפעילות מזומנים
הגידול שחל במזומנים ששימשו לפעילות השקעה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משינוי בביקדונות בנאמנות ומזומנים בחשבונות ליווי בסך של כ-53 מיליון ש"ח, וכן גידול בהשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע במודל הערכה מחדש בסך של כ-8 מיליון ש"ח.	1,935	44,589	(16,107)	תזרימי מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
הגידול שחל במזומנים שנבעו מפעילות מימון בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים, בניכוי פירעון הלוואות, בסך של כ-97.3 מיליון ש"ח, וממימוש אופציות למניות בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.	101,169	(70,245)	30,590	תזרימי מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

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

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		
	2025	2026	
530,261	344,774	534,980	נכסים שוטפים
521,269	437,636	605,289	התחייבויות שוטפות
8,992	(92,862)	(70,309)	עודף התחייבויות שוטפות על נכסים שוטפים

בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 ("הדוחות הכספיים המאוחדים"), קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-70 מיליון ש"ח, הכולל בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך כולל של כ-345 מיליון ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-49 מיליון ש"ח. בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים קיים גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-364 מיליון ש"ח. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים נובעות ממלאי מקרקעין בסך של כ-441 מיליון ש"ח, מהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-132 מיליון ש"ח ומהתחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד ליום 31 במרץ 2026 ("דוחות הסולו") קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-28 מיליון ש"ח. הגירעון בהון החוזר כולל, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך כולל של כ-20 מיליון ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב בסך כ-49 מיליון ש"ח.

בנוסף לאמור לעיל, בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של שלושה חודשים בסך של כ-34 מיליון ש"ח וכ-6 מיליון ש"ח, בהתאמה. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת, נובע בעיקר מתשלומי ריבית בגין אגרות חוב ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, מעלויות שהושקעו במלאי מקרקעין, תשלומים על חשבון מקרקעין ועלויות שהושקעו בפרויקטים שטרם קיבלו היתר בנייה ולכן מסווגים בסעיף הוצאות מראש.

הואיל ובדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת במשך תקופה מצטברת של שתי שנות הדיווח האחרונות (-2025, 2024) ושלושת החודשים (ינואר-מרץ 2026) וכן בכל אחד משש הרבעונים האחרונים (רבעון 4, 2024 – רבעון 1, 2026) התקיימו הקריטריונים להגדרתו כ"תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת".

נוכח האמור לעיל, מתקיים בחברה "סימן האזהרה" המפורט בסעיף 10(ב)14(א)(3) לתקנות הדוחות, ולפיכך יובא להלן תזרים מזומנים חזוי של החברה לתקופה של שנתיים החל מיום 1 באפריל 2026.

על אף התקיימותו של סימן האזהרה כאמור, יובהר כי (א) ככלל, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות היות ובמועד רכישת קרקע, הקרקע מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידיך המימון המתקבל בגין רכישתה מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולכן מוצג בדוחות הכספיים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים להביא לגירעון בהון החוזר. בהקשר זה יצוין, כי בכוונת החברה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים או כל חוב ששועבד במשכנתא מדרגה ראשונה, זאת לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו. במועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי וכך תתקיים הלימה בין סיווג הנכס וההתחייבות בדוח על המצב הכספי; (ב) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת הינו

אופייני בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים המוחזקים על-ידן מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, זאת לאור העובדה שבשלב רכישת הקרקע, הקמת הפרויקט ותחילת המכירות צורכת החברה היזמית אשראי ורק בשלבים מתקדמים של הפרויקט ולקראת השלמת הקמתו מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

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

להלן תזרים המזומנים החזוי של החברה לתקופה של שנתיים החל מיום 1 באפריל 2026:

עד 1.1.2028 31.3.2028	עד 1.1.2027 31.12.2027	עד 1.4.2026 31.12.2026	
<b>אלפי ש"ח</b>			
30,771	35,951	9,862	<b>יתרת מזומנים לתחילת התקופה</b>
<b>מקורות סולו</b>			
			<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
-	146,100	147,339	הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים
-	22,000	20,000	נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים
<b>מקורות מחברות מוחזקות</b>			
			<b>מפעילות שוטפת במוחזקות</b>
17,400	36,563	-	שחרור עודפים מפרויקטים בליווי
-	-	19,655	שחרור עודף הון עצמי מפרויקט בכניסה לליווי
-	-	2,121	תקבולים ממוסדות
			<b>מפעילות מימון במוחזקות</b>
-	85,000	6,340	נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים
<b>17,400</b>	<b>289,663</b>	<b>195,455</b>	<b>סה"כ מקורות</b>
<b>התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)</b>			
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>
4,800	19,200	14,400	הוצאות הנהלה וכלליות
-	37,400	44,015	השקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה
2,400	28,100	24,420	השקעות הון עצמי בפרויקטים בייזום
-	28,100	11,650	רכישת קרקע
-	-	400	תשלום לתביעות
-	-	5,300	תשלומים למס הכנסה ומוסדות

עד 1.1.2028 31.3.2028	עד 1.1.2027 31.12.2027	עד 1.4.2026 31.12.2026	
<b>אלפי ש"ח</b>			
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>
-,-	-,-	6,333	השקעה בחברה כלולה
			<b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>
-,-	31,850	3,966	פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים
5,878	25,294	28,191	פירעון ריבית אשראי מתאגידים בנקאיים
-,-	85,048	9,750	פירעון קרן אגרות חוב
1,141	31,951	20,941	פירעון ריבית אגרות חוב
<b>14,219</b>	<b>294,843</b>	<b>169,366</b>	<b>סה"כ התחייבויות צפויות</b>
<b>3,181</b>	<b>(5,180)</b>	<b>26,089</b>	<b>סה"כ תזרים נטו בתקופה</b>
<b>33,952</b>	<b>30,771</b>	<b>35,951</b>	<b>יתרת מזומנים לסוף תקופה</b>

יצוין, כי להערכת החברה תזרים המזומנים שלה מפעילות שוטפת בשנת 2027 יהיה שלילי.

להלן יובאו ההנחות העיקריות וההסברים בקשר לתזרים המזומנים החזוי:

#### 1. מקורות סולו

1.1 פעילות מימון: החברה הניחה הנפקה של סדרות אגרות חוב חדשות והרחבה של

סדרות אגרות חוב קיימות בהיקף כולל של כ-293 מיליון ש"ח במהלך השנים 2026-2027, אשר יובטחו בשעבוד העודפים שינבעו מהפרויקטים טור מלכא, יד לבנים, גת רימון, גבולות, אשדוד על הים וחסן עראפה.

יחס העודפים להיקף החוב שבכוונת החברה להנפיק נקבע בהתאם לניסיון החברה והינו על הצד הנמוך והשמרני נכון למועד פרסום דוח זה.

שיעור הריבית שהונח ביחס להנפקת סדרות חדשות של אגרות החוב הינו בהתאם לשיעור הריבית הנקובה הממוצעת של החברה בגין אשראי מתאגידים בנקאיים נכון למועד פרסום דוח זה. כמו כן, שיעור הריבית שהונח ביחס להנפקת אגרות חוב נוספות בדרך של הרחבת סדרה הינו בהתאם לשיעור הריבית שנקבע בסדרת אגרות החוב הרלוונטית. זאת, על אף שלהערכת החברה, צפויה ירידה בסביבת הריבית בתקופת תזרים המזומנים החזוי.

עודפיהם של הפרויקטים טור מלכא ויד לבנים משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ועודפי פרויקט גת רימון משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). יצוין בהקשר זה, כי בחודש אפריל 2026 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ה') נוספות בסך של כ-28.7 מיליון ש"ח (ברוטו) בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים. לפרטים אודות התנאים להנפקת אגרות חוב סדרות ה' ו' נוספות, ראו סעיף 11.7 להלן.

נכון למועד פרסום הדוח, התקבלו היתרי חפירה ודיפון בפרויקטים גבולות, אשדוד על הים, וחסן עראפה, והיתרי הבניה המלאים והסכמי הליווי בפרויקטים אלו צפויים להתקבל ולהיחתם במהלך שנת 2026.

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

החברה הניחה נטילת הלוואה מתאגיד בנקאי בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח במהלך שנת 2026, אשר נכון למועד פרסום דוח זה אושרה נטילתה על ידי התאגיד הבנקאי. כמו כן במהלך שנת 2027 הניחה החברה ניצול מסגרת אשראי קיימת בפרויקט הבית הסקוטי בסך של 22 מיליון ש"ח.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי לחברה מקורות כספיים נוספים אשר לא נלקחו בחשבון בתזרים המזומנים החזוי המוצג לעיל ושעשויים לשמש אותה לפירעון התחייבויותיה, כגון נכסים פיננסיים זמינים למכירה, אשר נכון למועד פרסום הדוח הינם בהיקף של כ-15.6 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות לרבות הכנסת שותפים לפרויקטיה וכן ביצוע של גיוסי הון.

## 2. מקורות מחברות מוחזקות

2.1 פעילות שוטפת: החברה הניחה שחרור עודפים בסך של כ-7.2 מיליון ש"ח במהלך שנת 2027 מפרויקט גליפולי, אשר הקמתו הסתיימה בשנת 2024 (נכון למועד פרסום הדוח, ישנה יחידת דיור אחת בפרויקט שטרם נמכרה). כמו כן, החברה הינה בשלבי ביצוע ושיווק מתקדמים של פרויקט טור מלכא, אשר השלמתו צפויה בתום שנת 2026, ולכן הניחה החברה שחרור עודפים מהפרויקט בסך של כ-29 מיליון ש"ח במהלך שנת 2027.

בנוסף, הונח שחרור עודפים חלקי מפרויקט יד לבנים-המערכה בסך של כ-17.4 מיליון ש"ח במהלך שנת 2028, שכן הקמתו צפויה להסתיים במהלך שנה זו. יובהר, כי שחרור עודפים כאמור כפוף לאישורו של הגורם המממן. כמו כן, החברה הניחה שחרור עודף הון עצמי בסך של כ-20 מיליון ש"ח מפרויקט גת רימון במהלך שנת 2026 בהתאם להסכם הליווי של הפרויקט ובעת תחילת שלב הליווי הבנקאי. יובהר, כי שחרור עודף ההון עצמי כאמור נתון לשיקול דעתם של המלווים וייעשה באמצעות ניצול מסגרת האשראי שהועמדה לפרויקט.

2.2 פעילות מימון: החברה הניחה ניצול מסגרת אשראי בסך 6.3 מיליון ש"ח בשנת 2026, לצורך מימון תשלום חלק מהתמורה שנקבעה בעסקה לרכישת מחצית ממניות חברת דמרי בעיר. בנוסף, החברה הניחה מימון מחדש והגדלת היקף הלוואה בפרויקט בית ברין בסך כ-85 מיליון ש"ח כנגד זכויות הבנייה שצפויות להתווסף לפרויקט לאחר אישור תב"ע בית רומנו-גת רימון. יצוין, כי החברה קיבלה אינדיקציה חיובית מגורמים מממנים להיתכנות נטילת הלוואה כאמור.

## 3. התחייבויות צפויות

3.1 פעילות שוטפת: החברה הניחה הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת התזרים החזוי בסך של כ-38.4 מיליון ש"ח. ההוצאות כאמור הינן בהתאם לעלויות בפועל של החברה והן כוללות בעיקר עלויות שכר ודמי ניהול, עלויות ליועצים, עלויות בחינת פרויקטים בתחום התחדשות עירונית, עלויות שכר דירה ואחזקת משרד.

החברה הניחה השקעת הון עצמי בסך של כ-172 מיליון ש"ח בפרויקטים בהקמה ובייזום ובפרויקטים פוטנציאליים נוספים שהחברה פועלת לקידום, זאת עד להתקשרות בהסכם ליווי ביחס לכל אחד מהפרויקטים. היקף השקעות ההון העצמי בפרויקטים השונים הינו בהתאם לאומדן הנהלת החברה.

החברה הניחה תשלומי מיסים שוטפים בסך כולל של כ-5 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים וולנברג וגליפולי.

כמו כן, החברה הניחה תשלום של כ-12 מיליון ש"ח במהלך השנים 2026 ו-2027 כחלק מהסכם רכישת הקרקע ועלויות נלוות בפרויקט אשדוד על היס.

**3.2 פעילות השקעה:** החברה הניחה השקעה של כ-6.3 מיליון ש"ח בחברת דמרי בעיר במהלך שנת 2026 בגין העסקה לרכישת כמחצית ממניותיה.

**פעילות מימון:** החברה הניחה תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב שבמחזור בסך של כ-149 מיליון ש"ח. התשלומים כאמור מבוססים על לוחות הסילוקין כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות.

החברה הניחה תשלומי קרן וריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-95 מיליון ש"ח, וזאת על בסיס הסכמי הלוואות הקיימים למועד פרסום הדוח.

**הערכות החברה, הנחותיה ותזרים המזומנים החזוי המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, הכולל בין היתר תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, לרבות לעניין התקשרויות בהסכמי מימון, ניצול מסגרות אשראי, הנפקת אגרות חוב, קבלת אישור הוועדה המחוזית לתב"ע המקודמת בקשר לפרויקט בית רומנו והסכמת גורמים מממנים לשחרור עודפים והון עצמי מפרויקטי החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ותלויה בגורמים נוספים מלבד החברה. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי, הערכותיה ביחס למצב השוקים בהם פועלת החברה, ובהתבסס על ניסיונה של הנהלת החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בהתרחשותם של שינויים מהותיים לרעה בסביבה המאקרו כלכלית ובמצב המשק, לרבות כתוצאה מהשלכות המלחמה ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.**

#### **3.4. מקורות מימון**

**3.4.1** ההון העצמי של החברה ליום 31 במרץ 2026 הסתכם לסך של כ-424,303 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-452,451 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2025. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מהונה העצמי, אשר היווה כ-26% מסך המאזן, ומניצול מסגרות אשראי.

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

**3.4.2** נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה נכסי מקרקעין פנויים משעבוד. כמו כן, נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות

אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-105 מיליון ש"ח וכ-100 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר הועמדו לחברות הקבוצה בעיקר לצורך הקמת פרויקטים אותם הן יזמות במסגרת הסכמי ליווי.

### 3.4.3 יתרות אשראי ממוצעות

3.4.3.1 היקפו הממוצע של אשראי לזמן ארוך של הקבוצה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-370,751 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך למועד הדוח בסך של כ-371,399 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-112,715 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 11 להלן.

3.4.3.2 היקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר של הקבוצה הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ-327,124 אלפי ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר למועד הדוח בסך של כ-345,107 אלפי ש"ח כוללת בעיקר (א) הלוואה בנקאית בסך של כ-125,021 אלפי ש"ח כחלק מליווי סגור בפרויקט וולנברג; (ב) הלוואה בנקאית בסך כ-42,351 אלפי ש"ח כחלק מליווי סגור של פרויקט טור מלכא; ו- (ג) הלוואה בנקאית בסך של כ-132,318 אלפי ש"ח בגין המרכיב היזמי כחלק מליווי סגור בפרויקט גת רימון. כמו כן, יתרת ההלוואות כוללת הלוואות בנקאיות לחברות הקבוצה בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת.

יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף 3.4.3.2 לעיל. יובהר, כי ככל שמי מחברות הקבוצה תתקשר בהסכם ליווי בנקאי לטובת עבודות הבנייה בפרויקט הרלוונטי, להערכת החברה תועמד מסגרת אשראי עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

3.4.3.3 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו כ-1,471 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו כ-20,015 אלפי ש"ח. הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות נובע מכך שנכון למועד הדוח, יתרת הלקוחות מורכבת בעיקר מחייבים בגין נכסי חוזה בגין מכירות של יחידות דיור בפרויקטים גליפולי וטור מלכא, ואילו האשראי מספקים משקף תשלום לספקים

בקשר עם פרויקטים של החברה, אשר נכון לתאריך המאזן, הינם בשלבי ביצוע.

#### 3.4.4 יצוין, כי בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה ניירות ערך כדלקמן:<sup>10</sup>

3.4.4.1 ביום 18 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות של מניות רגילות של החברה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 3)<sup>11</sup>. 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.<sup>12</sup>

3.4.4.2 ביום 30 באפריל 2026 הנפיקה החברה 29 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה במחיר של 0.99 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-28,710,000 ש"ח. תמורת ההנפקה משמשת למימון פעילותה השוטפת של החברה, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, על פי שיקול דעתה. ראו בהקשר זה גם סעיף 5.1 להלן.

#### 3.4.5 אשראי בר דיווח<sup>13</sup> (א) להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מרכזיות שנקבעו בהסכמי הלוואה מהותיים של החברה:

זהות הנושה	תאריך בנקאי
שם הלווה	וויי-בוקס גת רימון בע"מ
מהות הלוואה	בית רומנו
תיאור בדיווחי החברה	ראו סעיפים 6.5.2(ד)-(ה) לדוח התקופתי לשנת 2025.
יתרת הלוואה ליום 31.3.2026	כ-190 מיליון ש"ח
אמות מידה פיננסיות וחישובן ליום 31.3.2026	א. ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 250 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ-424 מיליון ש"ח. ב. יחס הון למאזן של החברה לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר, נכסים פיננסיים לזמן קצר וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ושירותי בניה. נכון למועד הדוח, יחס ההון למאזן הינו כ-27.1%. ג. יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בהסכם הלוואה) לא יעלה על 60%. נכון למועד הדוח, יחס החוב לבטוחה הינו כ-40%.

<sup>10</sup> לפרטים אודות המרת יחידות מניה חסומות למניות רגילות של החברה, ראו סעיף 4.1 להלן.

<sup>11</sup> אסמכתא: 2024-01-008223.

<sup>12</sup> אסמכתאות: 2025-01-057978, 2026-01-014254, 2026-01-018113 ו-2026-01-019650, בהתאמה.

<sup>13</sup> על פי עמדה משפטית מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח שפרסמה הרשות לניירות ערך.

(ב) נכון ליום 31 במרץ 2026 לקבוצה 9 הלוואות, מסגרות אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-259 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן כשלעצמה אינה מהווה הלוואה מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח.

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

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

#### 4. שינויים מהותיים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופת הדוח

4.1. בימים 31 בדצמבר 2025 ו-31 במרץ 2026, המירו ה"ה אלדד ארוטשס (משנה למנכ"ל) ומאיר דהן (סמנכ"ל הכספים) 370,000 יחידות מניה חסומות (RSU) למניות החברה ללא תמורה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מהימים 1 בינואר 2026 ו-31 במרץ 2026,<sup>14</sup> הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

4.2. 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.<sup>15</sup>

4.3. בהמשך לדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 29 בדצמבר 2024<sup>16</sup> 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.<sup>17</sup>

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

<sup>14</sup> אסמכתאות: 2026-01-000460 ו-2026-01-030893, בהתאמה.

<sup>15</sup> אסמכתאות: 2025-01-097463 ו-2026-01-004898, בהתאמה.

<sup>16</sup> אסמכתא: 2024-01-627740.

<sup>17</sup> אסמכתא: 2026-01-011352.

דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בפברואר 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>18</sup>

לפרטים אודות היתר הבניה לפרויקט, ראו סעיף 1(ד) לעיל.

לפרטים אודות הסכם הליווי (לרבות בקשר עם סטטוס התקיימות התנאים לכניסה לליווי ואישור ועדת האשראי של הגורם המממן, בין היתר, לדחיית המועד להתקיימותם), ראו סעיף 1(ד) לעיל וכן סעיף 6.5.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

4.4. לפרטים אודות מימוש אופציות (סדרה 3), ראו סעיף 3.4.4.1 לעיל.

4.5. 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.

4.6. לפירוט נוסף אודות אירועים בתקופת הדוח, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן הדיווחים המידיים שפרסמה החברה.

## 5. אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

5.1 ביום 30 באפריל 2026 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 29,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים, ראו דוח הצעה פרטית ודיווח מיידי מהימים 29 באפריל 2026 ו-3 במאי 2026, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>19</sup>

5.1 ביום 28 במאי 2026 אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח ביחס לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן החברה מחזיקה מניות, והמכהנים בכל אחת מהן בהתאם לבקשת החברה, וכפי שיכהנו בהן מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לתקופה שתחילתה ביום 1 ביוני 2026 וסיומה ביום 31 במאי 2027 וזאת בהתאם להוראות סעיף 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>20</sup>

5.2 ביום 28 במאי 2026 קיבלה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה הודעה לפיה היא וחברת רמון התחדשות עירונית בע"מ נבחרו במשותף על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-5.2 דונם, המצויים ברחוב שדרות הרצל 8-16 בראשון לציון ("המקרקעין"), לבצע פרויקט התחדשות עירונית על גבי המקרקעין ("הפרויקט"). חלק חברת הבת בפרויקט הינו 50%. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>21</sup>

5.3 בהמשך לפרסומים בתקשורת אודות מגעים להשכרת שטחי משרדים בפרויקט וולנברג של החברה ("הפרויקט"), יצוין כי החברה מקיימת מגעים להתקשרות בהסכם להשכרת שטחי משרדים וחניות בפרויקט. לפרטים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 במאי 2026,

<sup>18</sup> אסמכתא: 2026-01-011352.

<sup>19</sup> אסמכתאות: 2026-01-039556 ו-2026-01-040515.

<sup>20</sup> אסמכתא: 2026-01-050740.

<sup>21</sup> אסמכתא: 2026-01-050712.

הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>22</sup>

5.4 לפרטים נוספים אודות אירועים שהתרחשו לאחר תאריך המאזן, ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן הדיווחים המיידיים שפרסמה החברה.

#### **6. תרומות**

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. יובהר, כי במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה תרמה החברה סכום של 5,000 ש"ח. כמו כן, 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. החברה רואה בה"ה גיל גזית (דח"צ), סבינה בירן (דב"ת), אסף פתאל (דירקטור) 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 תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025.

#### **8. דירקטורים בלתי תלויים**

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

#### **9. מבקר פנים**

לפרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025 ("דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025").

#### **10. הערכות שווי**

##### **10.1 הערכות שווי מהותית מאוד – פרויקט וולנברג**

הערכת שווי שנערכה לפרויקט וולנברג הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא צורפה כנספח א' לדוח התקופתי לשנת 2025. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח א' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן סעיף 7.2.1(ח) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. ביום 13 במאי 2026 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח, והוא מצורף כנספח ב' לדוח זה.

##### **10.2 הערכת שווי מהותית – גת רימון**

הערכת שווי שנערכה לפרויקט גת רימון הינה הערכת שווי מהותית. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו סעיף 7.2.2(ו) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<sup>22</sup> אסמכתא : 2026-01-051543.

10.3 לפרטים אודות מעריך השווי של נכסי החברה, המסווג כמעריך שווי מהותי מאוד, ראו סעיף 10.2 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.

**11. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז' של החברה**

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-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 ו-30 באפריל 2026	שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)
133,000	130,000	60,300	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	29,000	שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
133,000	130,000	68,798	סכום הריבית שנצברה נכון למועד הדוח (אלפי ש"ח)
2,266	2,415	1,068	השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)
כ-131,670	כ-135,941	כ-40,180	שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)
כ-135,660	כ-137,397	כ-68,942	
<p>ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5% אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל). שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ז' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.1 להלן). ראו בהקשר זה הערת שוליים מס' 24 להלן.</p>	<p>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 בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.1 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 פי התב"ע הקיימת, אזי החל מאותו המועד עודכן שיעור הריבית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') כדלקמן:</p> <p>1. שיעור הריבית שנשאה יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב לתקופה שתחילתה ביום 31 בדצמבר 2025 וסיומה ביום 29 בינואר 2026, מחושב לפי 365 ימים בשנה, הינו 0.56490%.</p>	<p>ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 31 במרץ 2027. בהתאם לתיקונים שנערכו לשטר הנאמנות לאג"ח ה', הועלה שיעור הריבית בגין אגרות החוב באופן שבו החל מיום 11 בספטמבר 2024 ועד ליום 17 בפברואר 2025 נשאו אגרות החוב ריבית שנתית בשיעור (המחושב על בסיס 365 ימים בשנה) של 8.35%. כמו כן, החל מיום 18 בפברואר 2025 ועד לפירעון מלוא אג"ח ה', נושאות אגרות</p>	<p>סוג, שיעור הריבית ומועד תשלומה</p>

אגרות החוב (סדרה ז')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	
	<p>2. שיעור הריבית שנושאת יתרת קרן אגרות החוב החל מיום 30 בינואר 2026 (תחילת תקופת הריבית הנוכחית) ועד ליום 30 ביוני 2026 (מועד תשלום הריבית הקרוב בפועל), מחושב לפי 365 ימים בשנה, הינו 3.08581%.</p> <p>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%.</p> <p>4. שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתית (המחושבת כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות, הינו 7.41%-ו-3.705%. בהתאמה.</p> <p>ראו בהקשר זה דיווח מידי מיום 1 בפברואר 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא : 2026-01-011352).</p>	<p>החוב ריבית שנתית בשיעור קבוע של 7.85%<sup>23</sup>.</p> <p>שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם<sup>24</sup> בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.1 להלן). ראו בהקשר זה הערת שוליים מס' 24 להלן.</p>	
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. <sup>25</sup>	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 ישולם שיעור של 66% מתשלום הקרן.	<b>מועדי תשלום הקרן</b>
	לא	לא	<b>בסיס הצמדה (קרן וריבית)</b>
כן	לא	לא	<b>האם ניתנות להמרה</b>
מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה.	נייר הערך אליו ניתנות אגרות החוב (סדרה ז') להמרה	-,-	<b>תנאי ההמרה</b>

<sup>23</sup> 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.

<sup>24</sup> בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.

<sup>25</sup> לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי, ראו סעיף 7.10.11 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.

אגרות החוב (סדרה ז')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	
<p><b>יחס ההמרה</b></p> <p>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").<sup>26</sup></p>			
<p><b>מועדי ההמרה</b></p> <p>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'.</p>			
-,-	לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו סעיף 13.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.	לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו סעיף 13.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.	<b>זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה</b>
לא			<b>האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?</b>
אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת איגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה; <sup>27</sup> (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.			<b>מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת</b>

<sup>26</sup> אסמכתא: 2025-01-084723.

<sup>27</sup> בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ה' מנגנון הפירעון המיידי בגין הפרה צולבת יחול גם ביחס לניירות ערך אחרים, שהינם חוב, שהנפיקה החברה.

11.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב סדרות ה', ו' ו-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:	<a href="mailto:Office@mtrust.co.il">Office@mtrust.co.il</a>
כתובת למשלוח דואר:	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

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

11.3 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות

11.3.1 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח, עמדה החברה

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

11.3.2 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת הדיווח עומדת החברה

בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 12 בדצמבר 2024 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ("שטר הנאמנות לאג"ח ו"). 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').

11.3.3 למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח ובמהלך תקופת 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-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 בשטרי הנאמנות):

עמידת החברה באמת המידה	אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 31.03.2026	אגרות החוב (סדרה ז')	אגרות החוב (סדרה ו')	אגרות החוב (סדרה ה')	הוראות שטר הנאמנות	
כן	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-424 מיליון ש"ח. ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-424 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-325 מיליון ש"ח, במשך שני רבעונים רצופים.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.	<b>לעניין העמדה לפירעון מיידי:</b> סעיף 6.4.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.	הון עצמי <sup>28</sup>
		ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-350 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 (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.	<b>לעניין התאמת שיעור ריבית:</b> סעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.	
כן	ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-424 מיליון ש"ח; המאזן נטו של החברה הינו כ-1,537 מיליון ש"ח; כך שיחס ההון למאזן הינו כ-27.6%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-24%, ולאחר פרסום תב"ע חדשה בקשר עם פרויקט גת רימון (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) למתן תוקף יחס ההון למאזן לא יפחת מ-23%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-24%, ולאחר פרסום תב"ע חדשה בקשר עם פרויקט גת רימון (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) למתן תוקף יחס ההון למאזן לא יפחת מ-23%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-22.5%.	<b>לעניין העמדה לפירעון מיידי:</b> סעיף 6.4.2 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.	יחס העצמי לסך המאזן
		יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-27%, ולאחר פרסום התב"ע החדשה לא יפחת מ-25%.	יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25%.	<b>לעניין התאמת שיעור ריבית:</b> סעיף 6.5.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.	
כן	<u>אג"ח ה'</u> : יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות לאג"ח ה') הינה כ-39.5 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מהפרויקטים הינו כ-101.8 מיליון ש"ח. לכן, יחס החוב לבטוחה הינו כ-38.8%. <u>אג"ח ו'</u> : יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ו' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות לאג"ח ו') עומדת על כ-130.7 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מפרויקט גת רימון הינו כ-290 מיליון ש"ח. לכן, יחס החוב לבטוחה הינו כ-45%.	-	היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ו' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) העודפים המתואמים מהפרויקט, לא יעלה על 70%.	היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) סך העודפים הצפויים מהפרויקטים, לא יעלה על 80%.	<b>לעניין העמדה לפירעון מיידי:</b> סעיף 7.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'.	יחס חוב לבטוחה

<sup>28</sup> 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 הון והלוואות כאמור הינם נחותים ונדחים (קרן וריבית) ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב.

- 11.5 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז' ושינוי תנאיהן  
נכון למועד הדוח לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב סדרות ה', ו' ו-ז'.  
כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז', למעט כמפורט  
להלן:  
(א) לפרטים אודות תיקונים לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מהימים  
4 בספטמבר 2024 ו-3 בדצמבר 2024, ראו סעיף 13.6.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31  
בדצמבר 2025.  
(ב) לפרטים אודות העלאת שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף  
11 לעיל.
- 11.6 התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)  
לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ראו סעיף 13.7  
לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', סעיף  
7.1.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' וכן סעיף 7.3 לשטר הנאמנות לאג"ח ז'.
- 11.7 מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה  
לפרטים ביחס למגבלות בקשר עם הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת והרחבת סדרות  
אגרות החוב ה', ו' ו-ז', ראו סעיף 13.9 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן  
סעיפים 2.4-2.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', ו' ו-ז'.
- 11.8 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ה')  
11.8.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של  
החברה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן להבטחת  
הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף  
13.10 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן סעיף 7 לשטר הנאמנות  
לאג"ח ה'.
- 11.8.2 יצוין, כי השעבודים המצוינים בסעיף 11.8 זה על דרך ההפניה הינם תקפים על  
פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
- 11.8.3 היות והנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') הינם  
העודפים הצפויים מהפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים-המערכה  
(בסעיף זה: "הנכסים המשועבדים"), הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026  
אינם כוללים את ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור.
- 11.8.4 לפרטים לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות  
אחרת, ראו סעיפים 7.5.3 ו-7.6 ו-7.10 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.
- 11.9 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ו')  
11.9.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו')  
להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן להבטחת הקיום  
המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 13.11 לדוח  
הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן סעיף 7 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.
- 11.9.2 יצוין, כי השעבודים המצוינים בסעיף 11.9 זה על דרך ההפניה הינם תקפים על  
פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.

11.9.3 היות והנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') הינם העודפים הצפויים מפרויקט גת רימון (בסעיף זה: "הנכסים המשועבדים"), הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 אינם כוללים את ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור.

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

11.10 לפירוט אודות הפרויקטים גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה וגת רימון בהתאם לגילוי הנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדליין היזמי אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', ראו **בנספח א'** לדוח זה.

כמו כן, לגילוי הנדרש בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.

11.11 אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.

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

---

**יוסף תורג'מן**

מנכ"ל

---

**יהודה גורסד**

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 28 במאי 2026

## נספח א'

### 1. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2025

#### ו/או שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה

1.1 פרויקט גת רימון<sup>29</sup>

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% <sup>30</sup>
173,544	173,544	173,544	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
18,229	21,891	30,118	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, פיקוח, אגרות ועוד
16,597	18,675	18,675	עלויות מצטברות בגין בניה
38,107	54,922	58,274	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
(22,188)	(22,188)	(22,188)	סיווג זכויות דיור בר השגה ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה
<b>224,289</b>	<b>246,844</b>	<b>258,423</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>224,289</b>	<b>246,844</b>	<b>258,423</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
כ-39,401	כ-26,151	כ-18,230	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
כ-26,549	כ-24,175	כ-21,885	עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק שטרם הושקעו (אומדן)
כ-126,016	כ-124,122	כ-124,122	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
כ-7,462	כ-2,425	כ-2,481	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>כ-199,428</b>	<b>כ-176,873</b>	<b>כ-166,718</b>	<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>
<b>14%</b>	<b>17%</b>	<b>17%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
רבעון 2, 2029	רבעון 4, 2029 <sup>31</sup>	רבעון 4, 2029	מועד השלמת בנייה צפוי

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 מהתחדשותה של מלחמת 'חרבות ברזל' (ובפרט מבצע 'שאגת הארי') ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025 עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ובמועד הצפוי להשלמת הבנייה.

<sup>29</sup> יצוין, כי הנתונים המפורטים להלן הינם בהתאם לתב"ע הקיימת בקשר עם מקרקעי הפרויקט (שאינה תבי"ע בית רומו-גת רימון). כמו כן, הנתונים המפורטים בטבלת השיווק שלהלן אינם כוללים התייחסות ל-3 יחידות דיור אשר נמכרו בתמורה לסכום כספי כולל של כ-77 מיליון ש"ח כולל מע"מ ושמכירתן מותנית בכניסתה לתוקף של תבי"ע גת רימון-בית רומו.

<sup>30</sup> יצוין, כי עיריית תל אביב מחזיקה בשיעור של כ-4.5% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (שטחים ציבוריים). כמו כן, לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט וחברת מלוונות פתאל בע"מ בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<sup>31</sup> יצוין, כי הדחייה במועד סיום עבודות ההקמה המתוכנן ובמועד סיום השיווק הצפוי, בהשוואה לנתונים קודמים שפרסמה החברה בדוחותיה העתיים, נובע מעיכובים בהליכי התכנון והרישוי של הפרויקט.

שיווק הפרויקט<sup>32</sup>

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% <sup>33</sup>	
9	11	-,-	(#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
774	932	-,-	(מ"ר)	
59-כ	72-כ	-,-	שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
6,037	-,-	-,-	(מ"ר)	
80-כ	-,-	-,-	שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-,-	-,-	-,-	(מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-,-	1,900	-,-	(מ"ר עיקרי)	
-,-	52	-,-	שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
77-כ	-,-	-,-	יחידות דיור	
13-כ	-,-	-,-	מלון	
-,-	-,-	-,-	משחר	
-,-	-,-	-,-	משרדים	
11	22	22	יחידות דיור (#)	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ)
933	1,865	1,865	יחידות דיור (מ"ר)	
6,037	6,037	6,037	מלון (מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	משחר (מ"ר)	
-,-	1,900	1,900	משרדים (מ"ר)	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ)
75-כ	76-כ	76-כ	יחידות דיור	
13-כ	13-כ	13-כ	מלון	
-,-	-,-	-,-	משחר	
-,-	27-כ	27-כ	משרדים	שיעור השיווק של הפרויקט
379-כ	379-כ	379-כ	סה"כ הכנסות צפויות מרכיב המגורים (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
89-כ	93-כ	93-כ	סה"כ הכנסות צפויות מהרכיב המלונאי (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
18-כ	18-כ	18-כ	סה"כ הכנסות צפויות מרכיב המשחר (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
78-כ	78-כ	78-כ	סה"כ הכנסות צפויות מרכיב המשרדים (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
564-כ	568-כ	568-כ	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)	
150-כ	288-כ	288-כ	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במיליוני ש"ח) לא כולל מע"מ	
26.6%-כ	51%-כ	51%-כ	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%) <sup>36</sup>	
50	39	39	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,061-כ	3,129-כ	3,129-כ	יחידות דיור (מ"ר)	
-,-	-,-	-,-	מלון (מ"ר)	
351-כ	351-כ	351-כ	משחר (מ"ר)	
3,011-כ	1,111-כ	1,111-כ	משרדים (מ"ר עיקרי)	

<sup>32</sup> ראו הערת שוליים מספר 29 לעיל.

<sup>33</sup> ראו הערת שוליים מספר 30 לעיל.

<sup>34</sup> לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופיתול בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<sup>35</sup> לפרטים אודות מכירת 1,900 מ"ר עיקרי משרדים, ראו סעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<sup>36</sup> שיעור השיווק חושב על פי יחס סך הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר לבין סך הכנסות צפויות מכל הפרויקט.

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% <sup>33</sup>
224,289	246,844	258,423	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
4			(#)
270			(מ"ר)
22			שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-			(מ"ר)
-,-			שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, כולל מע"מ)
-,-			(מ"ר)
-,-			שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, כולל מע"מ)
-,-			(מ"ר)
-,-			שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, כולל מע"מ)
94			יחידות דיור
-,-			מלון
-,-			משרדים
-,-			מסחר
			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)

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 (ביחוד לאור תנאי התשלום שנקבעו בהסכמי המכר כאמור בסעיף 5.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025) 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 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

להלן יובאו פרטים אודות עיקרי ההתקשרות עם תדהר, אשר הינה קבלן מבצע מהותי

של הקבוצה:

הסכם פאושלי, המשלב תמורה פאושלית בגין עבודות הקמה ובהן הקמת שלד הפרויקט לבין רכיבים (לרבות ביצוע עבודות הגמר) המשולמים בדרך של COST +.	סוג ההתקשרות
ביחס ליחידות הדיור בפרויקט, תדהר תבצע את העבודות על בסיס Turn Key Project, בעוד המשרדים, המסחר והמלון יימסרו כשהם בנויים ברמת מעטפת.	האם צד קשור?
לא	היקף ההתקשרות הכולל
כ-353,143 אלפי ש"ח (אומדן) <sup>37</sup> , בתוספת מע"מ (התמורה הפאושלית בסך של כ-190 מיליון ש"ח צמודה למדד תשומות הבנייה)	

<sup>37</sup> התמורה הפאושלית תעודכן בהסכמת הצדדים במקרה שבו לא יינתן צו התחלת עבודות עד ליום 30 ביוני 2026. כמו כן, יצוין כי התמורה הינה בהינתן הקמת הפרויקט על פי תביע בית רומונגת-רימון כהגדרתה בסעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

-,-	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח
-,-	משקל הספק מכלל רכישות החברה (%)
לא	תלות מיוחדת בספק
יצוין, כי על פי הסכם הליווי של הפרויקט (א) על הקבלן המבצע להיות רשום בפנקס הקבלנים, בעל רישיון בתוקף, סיווג מתאים וניסיון מתאים; (ב) החלפת הקבלן המבצע כפופה להסכמת הגורם המממן; (ג) ביטול ההסכם עם הקבלן המבצע או הפרתו, יהווה הפרה של הסכם המימון אם לא ייחתם הסכם עם קבלן מבצע אחר בתוך תקופה שנקבעה בהסכם.	
חברת הפרויקט תערוך על חשבונה ביטוח עבודות קבלניות עבור הפרויקט.	קיום ביטוח להתקשרות עם הספק
תדהר תישא באחריות לביצוע הפרויקט, לרבות טיב העבודה והחומרים, תהיה אחראית לתיקון ליקויים, אי-התאמות ונזקים הנובעים מעבודותיה או מעבודות מי מטעמה, וכן לנזקים לגוף ולרכוש שייגרמו עקב ביצוע העבודות, והכל בהתאם להוראות ההסכם ובכפוף לחריגים ולהסדרים מיוחדים הקבועים בו. אחריותה תחול לרבות ביחס כלפי חברת הפרויקט וכלפי רוכשי היחידות, לפי העניין, לרבות במסגרת תקופות הבדק והאחריות.	אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה היא חלה וכלפי מי חלה האחריות
בהסכם נקבע כי תדהר תשפה את חברת הפרויקט ו/או מי מטעמה, בין היתר, בגין נזקים ישירים כתוצאה ממעשה ו/או מחדל שהיא אחראית לו על פי ההסכם ו/או הדין.	

## פרויקט גליפולי

1.2

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

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
11,520	12,994	13,074	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
45,603	46,802	46,802	עלויות מצטברות בגין בניה(*)
1,373	1,346	1,346	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>58,496</b>	<b>61,142</b>	<b>61,222</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>15,082</b>	<b>9,155</b>	<b>3,433</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)</b>
-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
644	-,-	-,-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
789	-,-	-,-	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
270	160	100	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>1,703</b>	<b>160</b>	<b>100</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
<b>100%-כ</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
ביצוע הפרויקט הושלם ברבעון 3, 2024			מועד השלמת בנייה צפוי

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

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

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו הינו מידע צופה

פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, 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.

שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	
6	4	2	יחידות דיור (#)
454	303	191	יחידות דיור (מ"ר)
17,249	9,973	7,797	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
כ-45	כ-39	כ-48	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, כולל מע"מ)
19	23	25	יחידות דיור (#)
1,599	1,902	2,093	יחידות דיור (מ"ר)
כ-40	כ-40	כ-42	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, כולל מע"מ)
76,990	79,934	80,035	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
53,544	63,884	71,681	שיעור השיווק של הפרויקט
כ-70%	כ-80%	כ-89%	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
8	4	2	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
כ-726	423	232	יחידות דיור (#)
15,082	9,155	3,433	יחידות דיור (מ"ר)
	1		שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
			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
	כ-42		מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)
	4,153		שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)

יודגש, כי ההערכת החברה ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט הינה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור תנאי התשלום כאמור בסעיף 5.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025) ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט 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.

חסן עראפה (רכיב המגורים)

1.3

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
10,707	13,931	14,200	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
-,-	1,729	6,879	עלויות מצטברות בגין בניה
-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>10,707</b>	<b>15,660</b>	<b>21,079</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>10,707</b>	<b>15,660</b>	<b>21,079</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>

שיווק הפרויקט: נכון למועד פרסום הדוח, החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

פרויקט טור מלכא

1.4

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
12,850	14,063	14,271	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
7,015	37,833	45,934	עלויות מצטברות בגין בניה(*)
754	2,246	2,647	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
<b>20,619</b>	<b>54,142</b>	<b>62,852</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת</b>
<b>53,664</b>	<b>60,596</b>	<b>62,214</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים(**)</b>
-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
15,169	14,729	10,121	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
61,757	29,951	25,990	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
2,016	620	508	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>78,942</b>	<b>45,300</b>	<b>36,619</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
<b>13%-כ</b>	<b>51%-כ</b>	<b>62%-כ</b>	<b>שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>
רבעון 4, 2024	רבעון 4, 2025	רבעון 4, 2026	מועד השלמת בנייה צפוי

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

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

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

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	
10	3	-,-	יחידות דיור (#)
786	223	-,-	יחידות דיור (מ"ר)
25,431	7,295	-,-	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
כ-32	כ-33	כ-33	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)
10	13	13	יחידות דיור (#)
786	1,009	1,009	יחידות דיור (מ"ר)
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	119,278	118,885	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
25,431	32,757	32,767	שיעור השיווק של הפרויקט
כ-21%	כ-27%	כ-28%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
25	22	22	יחידות דיור (#)
2,532	2,309	2,309	יחידות דיור (מ"ר)
53,664	60,596	62,214	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)
-,-	-,-	-,-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
-,-	-,-	-,-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
-,-	-,-	-,-	שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)

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

פרויקט יד לבנים-המערכה

1.5

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
5,293	12,989	13,683	עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות
-,-	-,-	-,-	עלויות מצטברות בגין בניה
-,-	121	165	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
5,293	13,110	13,848	סה"כ עלות מצטברת
5,293	13,110	13,848	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-,-	-,-	-,-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
42,285	33,496	53,531	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
122,422	126,095	128,000	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)

<sup>38</sup> יובהר, כי הנתונים ביחס ליחידות הדיור שבגינן התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים מוצגים בנטרול הרכיב המימוני בגין הטבות שניתנו לרוכשי יחידות הדיור כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה כהכנסות מימון ושהינו בסכום שאינו מהותי לחברה.

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%
4,516	4,773	3,881	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
169,223	164,364	185,412	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-,-	-,-	-,-	שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)
רבעון 4, 2027	רבעון 4, 2028 <sup>39</sup>	רבעון 4, 2028	מועד השלמת בנייה צפוי

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

#### שיווק הפרויקט

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	
13	1 <sup>40</sup>	3	יחידות דיור (#)
1,209	73	307	יחידות דיור (מ"ר)
42,232	2,967	10,593	שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
35-כ	35-כ	35-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)
20	18 <sup>42</sup>	20 <sup>41</sup>	יחידות דיור (#)
1,745	1,568	1,804	יחידות דיור (מ"ר)
34-כ	34-כ	35-כ	מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)
221,326	222,997	230,603	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)
59,305-כ	54,174-כ	61,486	שיעור השיווק של הפרויקט
כ-27%	כ-24%	כ-27%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
36	38	36	יחידות דיור (#)
4,530	4,707	4,473	יחידות דיור (מ"ר)
5,293	13,110	13,848	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) <sup>43</sup>
	2		מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח
	35		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)

<sup>39</sup> יצוין, כי הדחייה במועד השלמת הבנייה הצפוי, נובע בין היתר, כתוצאה מהמחלוקת עם עיריית תל אביב באשר להיתר הבנייה בפרויקט כמפורט בסעיף 1א3)) לעיל.

<sup>40</sup> להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2025 נובעת מההשפעות הרחבתיות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית, וכן מהשפעותיה של מלחמת 'חרבות ברזל'.

<sup>41</sup> יצוין, כי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 בוטל הסכם מכר בהיקף כספי כולל של כ-3.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

<sup>42</sup> יצוין, כי במהלך שנת 2025 בוטלו שלושה הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-9 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

<sup>43</sup> יובהר, כי העלות המצטברת בגין הפרויקט מסווגות בדוחותיה הכספיים של החברה כהוצאות מראש.

שנת 2024	שנת 2025	רבעון 1, 2026	
	6,907		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, עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד נוכח תנאי התשלום לרוכשים כאמור בסעיף 5.4 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025) 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.

להלן יובאו פרטים אודות עיקרי ההתקשרות עם תדהר, אשר הינה קבלן מבצע מהותי של הקבוצה:

הסכם פאושלי לביצוע הפרויקט במתכונת של Turn Key Project.	סוג ההתקשרות
לא	האם צד קשור?
כ-128 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ התמורה צמודה למדד תשומת הבניה	היקף ההתקשרות הכולל
-,-	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח
-,-	משקל הספק מכלל רכישות החברה (%)
לא יצוין, כי על פי הסכם הליווי של הפרויקט (א) על הקבלן להיות בעל מוניטין וניסיון, הרשאי לעסוק בביצוע הפרויקט בהתאם להוראות הדין; (ב) החלפת הקבלן המבצע כפופה לאישור מראש של הגורם המממן; (ג) הפרת ההסכם עם הקבלן עלולה להוות הפרה של הסכם המימון אם לא ייחתם הסכם עם קבלן מבצע אחר בתוך תקופה שנקבעה בהסכם.	תלות מיוחדת בספק
ביטוח עבודות קבלניות ייערך בקשר עם ביצוע עבודות ההקמה. תדהר תישא בעלויות רכישת הפוליסה.	קיום ביטוח להתקשרות עם הספק
תדהר אחראית לביצוע הפרויקט לרבות לטיב הבניה, החמורים והעבודות וכן נושאת באחריות נזיקית, לרבות כלפי חברת הפרויקט, בעלי הקרקע ורוכשי הדירות לפי העניין, לרבות במסגרת תקופות הבדק והאחריות. תדהר תשפה את החברה ו/או מי מטעמה בגין נזקים, ובכלל זה בקשר לפגמים, ליקויים ואי-התאמות במבנה או ביחידות, בכפוף למנגנונים ולהוראות הקבועים בהסכם.	אחריות הספק, לרבות היקפה, התקופה בה היא חלה וכלפי מי חלה האחריות

1.6 ביחס ליתר הפרויקטים אשר סווגו על ידי החברה כמהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2025, קרי, פרויקט בית רומנו, מתחם גבולות ואשדוד על הים, יצוין, כי נכון למועד הדוח לא חל שינוי מהותי מעלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקטים כאמור, בהשוואה לגילויי שניתן בקשר אליהם בסעיפים 6.5.2(ג), 6.5.7(ג) ו-6.5.8(ג) לדוח התקופתי לשנת 2025, בהתאמה. עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח החברה טרם החלה בשיווק של הפרויקטים הנ"ל (למעט פרויקט מתחם גבולות).

**2. פרטים אודות נכסי נדל"ן יזמי אשר סווגו כנכסים שאינם מהותיים מאוד בדוח התקופתי לשנת 2025**

במהלך תקופת הדוח לא נחתמו חוזים בקשר עם הפרויקטים קק"ל, דרך השלום, שדרות החי"ל/מונאש ושדרות ירושלים בחולון אשר סווגו ו/או הוצגו בדוח התקופתי לשנת 2025 כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.



## נספח ב'

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט וולנברג



13 במאי, 2026

דו"ח 27562.1/26

לכבוד

עסקה משותפת ראול וולנברג

**דוח לרבעון Q1 לשנת 2026**  
**מגדל מסחר ומשרדים הידוע בשם "ראול 16"**  
**חלקה 349 בגוש 6638**  
**רחוב ראול ולנברג 16, אזור תעסוקה רמת החייל, תל אביב - יפו**

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי הזכויות בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 27562/25 מיום 16/03/2026 למועד קובע 31/12/2025 על סך של 370,000,000 ₪ + מע"מ.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני, משפטי, עסקאות השוואה וחוסר הוודאות השורר כיום בשוק. אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31/03/26 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת למועד קובע 31/12/25.

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

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

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



**חלק ב' - דוחות כספיים ביניים**

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ  
מידע כספי לתקופת ביניים  
(בלתי מבוקר)  
31 במרס 2026

**וויי-בוקס נדל"ן בע"מ**  
**מידע כספי לתקופת ביניים**  
**(בלתי מבוקר)**  
**31 במרס 2026**

**תוכן העניינים**

<b>דף</b>	
2	<b>דוח סקירה של רואה חשבון המבקר</b>
	<b>דוחות כספיים תמציתיים – בשקלים חדשים (ש"ח):</b>
3-4	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
5	דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד
6	דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל
7-8	דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון
9-10	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
11-14	ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

---

---



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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
28 במאי 2026

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

31 בדצמבר	31 במרס		ביאור
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים:</b>
29,499	8,660	9,862	מזומנים ושווי מזומנים
8,917	2,660	15,979	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
1,905	2,093	7	פיקדונות בנאמנות
16,231	1,791	23,800	לקוחות והכנסות לקבל
16,160	16,749	15,619	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
15,496	12,349	17,426	חייבים ויתרות חובה
442,053	300,472	452,287	מלאי מקרקעין
530,261	344,774	534,980	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
35,419	28,207	41,980	הוצאות מראש
546,032	449,761	553,708	מלאי מקרקעין
49,338	45,293	60,484	תשלומים על חשבון מקרקעין
308,167	394,527	313,598	נדל"ן להשקעה
3,179	2,141	2,959	נכסי זכות שימוש
1,722	1,625	1,673	רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת
118,391	109,679	124,483	רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש
23,027	-,-	23,027	מקדמות על חשבון השקעה בחברה כלולה
5,587	1,951	6,087	נכסי מיסים נדחים
1,090,862	1,033,184	1,127,999	
<b>1,621,123</b>	<b>1,377,958</b>	<b>1,662,979</b>	<b>סך נכסים</b>

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

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי (המשך)

31 בדצמבר	31 במרס		ביאור
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
אלפי ש"ח			
309,142	269,367	345,107	
20,001	10,251	49,251	
-,-	79,043	-,-	
19,004	30,365	15,129	
2,203	4,226	740	
23,692	12,975	31,741	
28,387	27,070	43,958	
113,559	-,-	114,066	
837	502	853	
4,444	3,837	4,444	
<u>521,269</u>	<u>437,636</u>	<u>605,289</u>	
370,104	291,260	371,399	
157,935	166,990	118,575	
121,238	-,-	121,872	
2,531	1,913	2,312	
19,622	27,708	19,229	
<u>671,430</u>	<u>487,871</u>	<u>633,387</u>	
<u>1,192,699</u>	<u>925,507</u>	<u>1,238,676</u>	
41,042	40,246	41,453	
324,224	314,713	331,945	
7,472	3,333	7,472	
4,076	5,666	-,-	
4,260	4,712	7,936	
3,672	3,672	3,672	
2,784	2,174	2,784	
69,168	106,209	57,315	
<u>(28,274)</u>	<u>(28,274)</u>	<u>(28,274)</u>	
<u>428,424</u>	<u>452,451</u>	<u>424,303</u>	
<u><b>1,621,123</b></u>	<u><b>1,377,958</b></u>	<u><b>1,662,979</b></u>	

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות:

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים  
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב  
 חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה  
 התחייבויות בגין שירותי בניה  
 ספקים ונתני שירותים  
 מקדמות מלקוחות  
 זכאים ויתרות זכות  
 זכאים בגין רכישת מקרקעין  
 חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות  
 מס הכנסה לשלם

#### התחייבויות לא שוטפות:

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, בניכוי חלויות שוטפות  
 אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות  
 אגרות חוב הניתנות להמרה  
 התחייבויות בגין חכירות  
 מסי הכנסה נדחים

### סך התחייבויות

#### הון:

הון מניות  
 פרמיה על מניות  
 רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה  
 כתבי אופציה  
 קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
 קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה  
 קרן הערכה מחדש  
 עודפים  
 בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה

#### סך הון

### סך התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי הדירקטוריון: 28 במאי 2026

מאיר דהן  
 סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן  
 סמנכ"ל

יהודה גורסד  
 יו"ר הדירקטוריון

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

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		ביאור	
	2025	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
אלפי ש"ח				
43,549	5,869	16,277	4	הכנסות
(38,104)	(5,059)	(13,332)		עלות ההכנסות
5,445	810	2,945		<b>רווח גולמי</b>
(2,648)	(192)	(632)		הוצאות מכירה ושיווק
(23,274)	(6,049)	(6,065)		הוצאות הנהלה וכלליות
(18,025)	-,-	-,-		שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
332	410	-,-		הכנסות אחרות, נטו
(38,170)	(5,021)	(3,752)		<b>הפסד מפעולות</b>
(21,820)	(5,445)	(5,143)		הוצאות מימון
1,580	376	497		הכנסות מימון
(20,240)	(5,069)	(4,646)		הוצאות מימון, נטו
(58,410)	(10,090)	(8,398)		<b>הפסד לפני מיסים על הכנסה</b>
13,164	2,138	821		הכנסות מיסים על ההכנסה
(45,246)	(7,952)	(7,577)		<b>הפסד לתקופה</b>
ש"ח				
(0.13)	(0.02)	(0.02)		<b>הפסד בסיסי ומדולל למניה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**ויי-בוקס נדל"ן בע"מ**

דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
(45,246)	(7,952)	(7,577)
610	-,-	-,-
759	1,211	(417)
1,369	1,211	(417)
(43,877)	(6,741)	(7,994)

**הפסד לתקופה**  
**רווח (הפסד) כולל אחר, נטו ממס:**  
**סעיפים אשר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד**  
 שערך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, נטו ממס  
 שינויים בשווי הוגן של השקעות במכשירים הוניים בשווי הוגן  
 דרך רווח כולל אחר, נטו ממס  
**רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס**  
**הפסד כולל לתקופה**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

סך ההון	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	יתרת רווח	קרן הערכה מחדש	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה	כתבי אופציות אלפי ש"ח	רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	הון המניות הנפרע	
428,424	(28,274)	69,168	2,784	3,672	4,076	7,472	4,260	324,224	41,042	יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)
(7,577)	-	(7,577)	-	-	-	-	-	-	-	תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר):
(417)	-	-	-	-	-	-	(417)	-	-	הפסד לתקופה
(7,994)	-	(7,577)	-	-	-	-	(417)	-	-	הפסד כולל אחר לתקופה
-	-	(213)	-	-	-	-	-	186	27	סך הכל הפסד כולל לתקופה
30	-	30	-	-	-	-	-	-	-	מימוש יחידות מניה חסומות
-	-	(4,093)	-	-	-	-	4,093	-	-	תשלום מבוסס מניות
3,843	-	-	-	-	(646)	-	-	4,105	384	גריעת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
-	-	-	-	-	(3,430)	-	-	3,430	-	מימוש כתבי אופציות למניות רגילות
424,303	(28,274)	57,315	2,784	3,672	-	7,472	7,936	331,945	41,453	פקיעת כתבי אופציות
458,965	(28,274)	113,934	2,174	3,672	5,666	3,333	3,501	314,739	40,220	יתרה ליום 31 במרס 2026 (בלתי מבוקר)
(7,952)	-	(7,952)	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
1,211	-	-	-	-	-	-	1,211	-	-	תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר):
(6,741)	-	(7,952)	-	-	-	-	1,211	-	-	הפסד לתקופה
-	-	-	-	-	-	-	-	(26)	26	רווח כולל אחר לתקופה
227	-	227	-	-	-	-	-	-	-	סך הכל הפסד כולל לתקופה
452,451	(28,274)	106,209	2,174	3,672	5,666	3,333	4,712	314,713	40,246	מימוש יחידות מניה חסומות
										תשלום מבוסס מניות
										יתרה ליום 31 במרס 2025 (בלתי מבוקר)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**וויי-בוקס נדל"ן בע"מ**  
 דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

סך ההון	מניות החברה המוחזקות ע"י החברה	עודפים	קרן הערכה מחדש	קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	כתבי אופציות	רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה	קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	פרמיה על המניות	הון המניות הנפרע
458,965	(28,274)	113,934	2,174	3,672	5,666	3,333	3,501	314,739	40,220
(45,246)	-	(45,246)	-	-	-	-	-	-	-
1,369	-	-	610	-	-	-	759	-	-
(43,877)	-	(45,246)	610	-	-	-	759	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	(50)	50
480	-	480	-	-	-	-	-	-	-
5,271	-	-	-	-	(1,590)	-	-	6,094	767
113	-	-	-	-	-	(5)	-	113	5
-	-	-	-	-	-	(3,328)	-	3,328	-
7,472	-	-	-	-	-	7,472	-	-	-
<b>428,424</b>	<b>(28,274)</b>	<b>69,168</b>	<b>2,784</b>	<b>3,672</b>	<b>4,076</b>	<b>7,472</b>	<b>4,260</b>	<b>324,224</b>	<b>41,042</b>

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)  
 הפסד לשנה  
 רווח כולל אחר  
**סך הכל הפסד כולל לשנה**  
 מימוש יחידות מניה חסומות  
 תשלום מבוסס מניות  
 מימוש כתבי אופציות למניות רגילות  
 המרת אגרות חוב להמרה (סדרה ג')  
 למניות  
 פירעון אגרות חוב להמרה (סדרה ג')  
 הנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז')  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

**הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.**

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
(45,246)	(7,952)	(7,577)
1,223	226	330
480	227	30
18,024	-,-	-,-
20,240	5,069	4,646
39,967	5,522	5,006
(13,808)	346	(7,411)
(18,206)	(7,847)	(8,491)
(38,507)	(10,921)	(6,667)
(9,257)	(6,712)	(10,622)
(9,088)	958	(1,463)
(34,633)	(7,513)	47
9,862	(854)	8,049
(14,159)	(2,391)	(769)
251	(356)	-,-
(15,193)	(2,376)	(4,222)
(142,738)	(37,666)	(31,549)
<b>(148,017)</b>	<b>(40,096)</b>	<b>(34,120)</b>
(23,027)	-,-	-,-
(522)	(124)	(61)
(9,298)	(1,865)	(5,624)
(8,047)	(1,630)	(5,431)
49,769	48,893	2,071
(6,940)	(685)	(7,062)
<b>1,935</b>	<b>44,589</b>	<b>(16,107)</b>
128,351	-,-	-,-
5,271	-,-	3,843
(1,092)	(150)	(262)
(90,136)	(10,251)	(10,251)
237,579	4,656	41,000
(178,804)	(64,500)	(3,740)
<b>101,169</b>	<b>(70,245)</b>	<b>30,590</b>
<b>(44,913)</b>	<b>(65,752)</b>	<b>(19,637)</b>
<b>74,412</b>	<b>74,412</b>	<b>29,499</b>
<b>29,499</b>	<b>8,660</b>	<b>9,862</b>

### תזרימי מזומנים מפעילויות שוטפת:

הפסד לתקופה  
**התאמות בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**  
 פחת והפחתות  
 תשלום מבוסס מניות  
 שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה  
 הוצאות מימון, נטו

### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל  
 גידול בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש)  
 גידול במלאי מקרקעין  
 גידול בתשלומים על חשבון מקרקעין  
 גידול (קיטון) בהתחייבות לספקים ונותני שירותים  
 גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות  
 גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות  
 מיסים נדחים, נטו  
 גידול (קיטון) במס הכנסה לשלם, נטו  
 קיטון בהתחייבות בגין שירותי בנייה

### מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

#### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תשלום מקדמה על חשבון השקעה בחברה כלולה  
 רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת  
 השקעה ברכוש קבוע במודל הערכה מחדש  
 השקעה בנדל"ן להשקעה  
 שינוי בפיקדונות בנאמנות  
 שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**

#### תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות, נטו מהוצאות הנפקה  
 תמורה ממימוש אופציות  
 תשלומי קרן של התחייבויות בגין חכירות  
 פירעון אגרות חוב  
 קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
 פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

#### קיטון במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

**וויי-בוקס נדל"ן בע"מ**  
 דוח תמציתי על תזרימי המזומנים (המשך)

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
68,193	19,653	15,847
1,093	425	217
(745)	(609)	53
1,734	-,-	-,-
4,392	1,575	-,-
77,570	-,-	-,-

**נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:**  
 ריבית ששולמה  
 ריבית שהתקבלה  
 מיסים על ההכנסה שהתקבלו (ששולמו)

**נספח ב' - פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים:**  
 הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה  
 רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות  
 מיון מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

### ביאור 1 – כללי:

#### א. התאגדות ופעילות הקבוצה

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

#### ב. השפעת מלחמת חרבות ברזל ומבצע שאגת הארי

בהמשך לאמור בביאור 1' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025 בדבר השפעת המצב הבטחוני על פעילות החברה, ביום 28 בפברואר 2026 נפתחה מתקפה משולבת של ישראל וארצות הברית בשם "שאגת הארי", כנגד מטרות ממשל באיראן לגריעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטיים אשר הובילה להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיה החל עימות בחזית הצפונית בין ישראל לארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. נכון ליום פרסום הדוח, הוכרזה הפסקת אש שלא מפחיתה את המתיחות הביטחונית בחזיתות הלחימה.

יש לציין שמגמת הפחתת הריבית במשק שהחלה בשלהי שנת 2025 ונמשכה גם בשנת 2026 צפויה להשפיע באופן חיובי על ענף הנדל"ן למגורים. החברה 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 החברה בשלב זה להעריך באופן מדויק את היקפן וטיבן של השפעות עתידיות של המלחמה על תוצאותיה.

להערכת הקבוצה, גם במקרה של הימשכות המלחמה וההאטה בפעילותה, תעמוד הקבוצה בפירעון התחייבויותיה הקיימות ליום 31 במרס 2026, ותעמוד בעתיד הנראה לעין באמות המידה הפיננסיות החלות עליה בקשר להתחייבויותיה הפיננסיות, וכפועל יוצא תתאפשר המשך פעילותה בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה על ידה.

### ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים:

א. המידע הכספי התמציתי של הקבוצה ליום 31 במרס 2026 ולתקופת הביניים של 3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר ערוכים בהתאם לתקני הדיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) שהם תקנים ופרשנויות אשר פורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (International Accounting Standards Board) (להלן - תקני ה-IFRS) וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026.

#### ב. אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

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

בעריכת הדוחות הכספיים ביניים אלה, שיקולי הדעת המשמעותיים (Significant) אשר הפעלו על ידי ההנהלה ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה ואי הודאות הכרוכה במקורות המפתח של האומדנים היו זהים לאלו שבדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

**וויי-בוקס נדל"ן בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

**ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית:**

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב, אשר יושמו בעריכת המידע הכספי לתקופת הביניים, הינם עקביים עם אלה ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2025.

**א. מיסים על ההכנסה**

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

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

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

במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2025 הובא מידע לגבי תיקונים לתקני IFRS קיימים אשר עדיין אינם בתוקף מחייב ואשר הקבוצה לא בחרה ביישומם המוקדם.

נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה לא קיימים תקנים חדשים או תיקונים לתקנים קיימים, אשר לא הובאו במסגרת הדוחות הכספיים השנתיים של הקבוצה לשנת 2025.

**ביאור 4 – הכנסות:**

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		ממכירת דירות למגורים שירותי בניה במסגרת עסקאות קומבינציה הכנסות שכירות ודמי ניהול סך הכל
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
23,899	2,388	11,202	
15,192	2,327	4,222	
4,457	1,154	853	
43,549	5,869	16,277	

**ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:**

א. בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הואיל וטרם התקבל היתר בניה מלא לפרויקט גת רימון על פי התב"ע הקיימת (כהגדרתה בשטר הנאמנות) עד ליום 30 בינואר 2026, אזי החל ממועד זה עלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') ב-0.3%.

ב. ביום 23 במרס 2026, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת זכויות נוספות של כ-9.6% מהמקרקעין בפרויקט חסן עראפה בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח שולם סך של 3.6 מיליון ש"ח. השלמת התמורה והעברת הזכויות צפויה להתבצע עד ליום 23 בנובמבר 2026.

ג. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) שניתנו 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) ניתנו למימוש למניות רגילות של החברה, וזאת בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 2 במרס 2026 (כולל). סך האופציות (סדרה 3) שמומשו למניות הינם כ-3,877 אלף אופציות, ויתר האופציות פקעו. סך התמורה שהחברה גייסה ממימוש האופציות הסתכמה לסך כ-3.8 מיליון ש"ח.

**ווי-בוקס נדל"ן בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

**ביאור 6 – מכשירים פיננסיים:**

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

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

**ב. שווי הוגן**

**1. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

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

השווי ההוגן בבורסה של אגרות חוב של הקבוצה הינו כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 במרס 2025		ליום 31 במרס 2026		
שווי הוגן	ערך בספרים (מבוקר)	שווי הוגן	ערך בספרים (בלתי מבוקר)	שווי הוגן	ערך בספרים	
						התחייבויות פיננסיות
<b>אלפי ש"ח</b>						
184,253	177,936	184,817	177,241	174,872	167,826	אגרות חוב סחירות
134,862	121,238	79,760	79,043	131,271	121,872	אגרות חוב הניתנות להמרה

**2. מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי**

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

31 בדצמבר	31 במרס	
2025	2025	2026
	רמה 1	
	אלפי ש"ח	

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

16,160      16,749      15,619

**ויי-בוקס נדל"ן בע"מ**

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

**ביאור 7 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:**

בהמשך לאמור בביאור 14 ד' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, ביום 30 באפריל 2026, השלימה הקבוצה הקצאה פרטית למשקיעים בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 29,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה כוללת ברוטו בסך כ-28,710 אלפי ש"ח.

\_\_\_\_\_

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

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

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח):
3	נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
4	הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם – רווח (הפסד) כולל
5-6	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7-9	ביאורים נבחרים ומידע נוסף למידע הכספי ביניים הנפרד

---

---



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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת וויי בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרס 2026, ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

#### היקף הסקירה

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

#### מסקנה

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
28 במאי 2026

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

31 בדצמבר	31 במרס	
2025	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	אלפי ש"ח	
25,654	4,337	5,336
1,905	1,849	7
34,575	26,242	26,609
2,029	2,683	3,530
16,160	16,749	15,619
80,323	51,860	51,101
547,129	499,341	569,075
3,179	2,141	2,959
37,339	36,085	38,416
1,295	1,307	1,229
53,055	49,555	55,337
641,997	588,429	667,016
66,647	102,937	60,171
788,967	743,226	778,288
18,334	18,000	19,584
20,001	10,251	49,251
-,-	79,043	-,-
5,763	8,872	9,338
837	502	853
44,935	116,668	79,026
29,667	-,-	28,417
157,935	166,990	118,575
121,238	-,-	121,872
2,531	1,913	2,312
4,237	5,204	3,783
315,608	174,107	274,959
360,543	290,775	353,985
428,424	452,451	424,303
788,967	743,226	778,288

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

נכסים שאינם שוטפים:  
הלוואות ויתרות חובה עם חברות מוחזקות  
נכס בגין זכויות שימוש  
מלאי מקרקעין  
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת  
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש

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

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

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

התחייבויות שאינן שוטפות:  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
אגרות חוב בניכוי חלויות שוטפות  
אגרות חוב הניתנות להמרה  
התחייבויות בגין חכירה  
מסים נדחים

סך הכול התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה  
סך הכל התחייבויות והון החברה

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 28 במאי 2026.

מאיר דהן  
סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן  
מנכ"ל

יהודה גורסד  
יו"ר הדירקטוריון

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970  
הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס		ביאור
	2025	2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
16,142	3,890	3,898	2
(20,029)	(4,873)	(5,339)	
(1,404)	(112)	(486)	
245	388	-	
(5,046)	(707)	(1,927)	
			הכנסות דמי ניהול
			הוצאות הנהלה וכלליות
			הוצאות שיווק
			הכנסות אחרות, נטו
			<b>הפסד מפעולות</b>
(19,550)	(4,565)	(5,849)	
23,691	5,593	6,293	2
4,141	1,028	444	
(905)	321	(1,483)	
844	12	382	
(61)	333	(1,101)	
			הוצאות מימון
			הכנסות מימון
			הכנסות מימון, נטו
			<b>רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה</b>
			הכנסות מסים על ההכנסה
			<b>רווח (הפסד) לתקופה</b>
			סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות
(45,185)	(8,285)	(6,476)	
(45,246)	(7,952)	(7,577)	
			<b>סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>
			<b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>
			<b>פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>
610	-	-	שערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, נטו ממס
759	1,211	(417)	שערוך נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל
1,369	1,211	(417)	אחר, נטו ממס
			<b>סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>
(43,877)	(6,741)	(7,994)	
			<b>סך הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>

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

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2025	2026
(45,246)	(7,952)	(7,577)
480	227	30
45,185	8,285	6,476
(4,141)	(1,028)	(444)
1,174	216	315
(844)	(12)	(330)
41,854	7,688	6,047
(91)	(747)	(1,501)
(1,572)	(988)	(874)
(19,874)	(2,830)	(1,838)
(21,537)	(4,565)	(4,213)
<b>(24,929)</b>	<b>(4,829)</b>	<b>(5,743)</b>
(279)	(29)	(29)
38,489	37,930	2,047
(4,005)	(953)	(2,087)
(109,341)	(70,705)	(7,836)
<b>(75,136)</b>	<b>(33,757)</b>	<b>(7,905)</b>
(90,136)	(10,251)	(10,251)
128,351	-	-
5,271	-	3,843
(1,092)	(150)	(262)
12,001	(18,000)	-
<b>54,395</b>	<b>(28,401)</b>	<b>(6,670)</b>
(45,670)	(66,987)	(20,318)
71,324	71,324	25,654
<b>25,654</b>	<b>4,337</b>	<b>5,336</b>

**תזרים מזומנים מפעילות שוטפת**

הפסד לתקופה

**התאמות בגין:**

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

**שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:**

גידול בחייבים ויתרות חובה  
גידול במלאי מקרקעין  
קיטון בזכאים ויתרות זכות

**מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:**

רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת  
שינוי בפיקדונות בנאמנות  
השקעה ברכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש  
תזרימי מזומנים נטו מפעילות השקעה בגין עסקות עם חברות מוחזקות  
**מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון:**

פירעון אגרות חוב  
תמורה מהנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה, נטו מהוצאות הנפקה  
תמורה מימוש אופציות  
תשלומי קרן של התחייבות בגין חכירות  
נטילת (פירעון) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
**מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון**

**קיטון במזומנים ושווי מזומנים**

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

שנה שהסתיימה ב-31 בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ב-31 במרס	
	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח		
20,014	3,165	2,896
1,039	421	149
-,-	-,-	53
1,734	-,-	-,-

נספח א' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה  
 ריבית שהתקבלה  
 מיסים שהתקבלו (ששולמו)

נספח ב' - פעילות שלא במזומן:

נכס בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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

## וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

### א. הגדרות

"החברה" – וויי בוקס נדל"ן בע"מ.

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

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם  
כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה  
ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של 3 החודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות  
הביניים התמציתיים המאוחדים).

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

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

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

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

### ב. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

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

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים  
התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של 3 החודשים  
שהסתיימה באותו תאריך (להלן – הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים),  
המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

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

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

## וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים (דהיינו, יתרות הסכומים לאחר שבוטלו תזרימי מזומנים בינחברתיים במסגרת הדוחות המאוחדים), בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, תזרים מפעילות השקעה ותזרים מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. בנוסף, במסגרת כל אחת מהפעילויות האמורות, מוצגים בנפרד תזרימי המזומנים הבינחברתיים נטו. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

## וויי בוקס נדל"ן בע"מ

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

### ביאור 2 – עסקות עם החברות הבנות:

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026:

<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>(לא מבוקר)</u>	
<u>3,898</u>	הכנסות דמי ניהול
<u>6,144</u>	הכנסות מימון

### ביאור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הואיל וטרם התקבל היתר בניה מלא לפרויקט גת רימון על פי התב"ע הקיימת (כהגדרתה בשטר הנאמנות) עד ליום 30 בינואר 2026, אזי החל ממועד זה עלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') ב-0.3%.

ב. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) שניתנו 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) ניתנו למימוש למניות רגילות של החברה, וזאת בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 2 במרס 2026 (כולל). סך האופציות (סדרה 3) שמומשו למניות הינם כ-3,877 אלף אופציות, ויתר האופציות פקעו. סך התמורה שהחברה גייסה ממימוש האופציות הסתכמה לסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.

### ביאור 4 – אירועים לאחר תום תקופת הדיווח:

בהמשך לאמור בביאור 14' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, ביום 30 באפריל 2026, השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 29,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), בתמורה כוללת ברוטו בסך כ-28,710 אלפי ש"ח.



28 במאי 2026

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

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה החודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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](http://www.pwc.com/il)



**חלק ג' - דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית**

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יוסף תורגימן, מנכ"ל.

2. מאיר דהן, סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

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

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

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, יוסף תורג'מן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

---

יוסף תורג'מן, מנכ"ל

תאריך: 28 במאי 2026

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

אני, מאיר דהן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ווי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

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

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

---

מאיר דהן, סמנכ"ל כספים

תאריך: 28 במאי 2026