

3 ביולי 2026

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון: השלמת עסקת הקצאת מניות בין ווי בוקס התחדשות עירונית בע"מ לחברת י.ח. דמרי בעיר בע"מ
בהמשך לדיווחים המיידים שפרסמה החברה בימים 17 ביולי 2025, 29 בספטמבר 2025 ו-21 באוקטובר 2025¹ בקשר עם התקשרות ווי בוקס התחדשות עירונית בע"מ ("ווי בוקס") בהסכם הקצאת מניות במסגרתו יוקצו לה עד 50% ממניות חברת י.ח. דמרי בעיר בע"מ ("דמרי בעיר", "ההסכם" ו-"העסקה" בהתאמה), מתכבדת החברה להודיע כי, ביום 1 ביולי 2026 השלימו הצדדים את העסקה וחתמו על תיקון להסכם, אשר עיקרו הינם כדלקמן:

1. במועד ההתקשרות בתיקון להסכם, הוקצו לווי בוקס בשלב זה 49% ממניות דמרי בעיר.²
2. שינוי מועדי תשלום התמורה
במועד ההתקשרות בתיקון להסכם, שילמה ווי בוקס כ-6.3 מיליון ש"ח נוספים, ובסך הכל כ-29 מיליון ש"ח מתוך סך התמורה.
יתרת התמורה בסך של 29 מיליון ש"ח ("יתרת התמורה"), תידחה ותשולם עד ליום 28 בפברואר 2029³ ותישא ריבית בשיעור הקבוע בסיפ' 3 (נ) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] החל מיום 1 במרץ 2026 ועד למועד תשלום יתרת התמורה בפועל. הדחיה האמורה נובעת בעיקר מהצורך בקבלת הסכמת הבעלים בחלק מהפרויקטים להקצאת 50% ממניות דמרי בעיר לווי בוקס, שינויים תכנוניים והפחתת תמורות מול הדיירים. להבטחת תשלום יתרת התמורה, תשעבד ווי בוקס בשעבוד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום את מניות דמרי בעיר שהוקצו לה, וכמו כן הועמדה ערבות מצד החברה והופקדו מסמכי ביטול למקרה בו לא תשולם יתרת התמורה.
3. הצדדים יפעלו להרחבת פעילות דמרי בעיר, לרבות באמצעות הכנסת פרויקטים חדשים ו/או הרחבת פרויקטים קיימים. צד שיכניס פרויקט חדש כאמור, יהיה זכאי לתוספת בשיעור של 1% מהתקבולים בגין מכירת הדירות בפרויקט. יצוין, כי נכון למועד דוח זה, ווי בוקס מצויה במגעים מתקדמים עם מספר בנינים להרחבת פרויקטים קיימים.⁴
- החברה מעריכה כי בעקבות תהליכי היעול והרחבת הפרויקטים, לא חלו שינויים מהותיים באומדני ההכנסות הצפויות ביחס למועד ההתקשרות בעסקת הקצאת המניות.
4. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים המוחזקים על ידי דמרי בעיר, ראו נספח א' לדיווח זה.

לכבוד רב,
ווי - בוקס נדל"ן בע"מ
נחתם בידי: יוסי תורג'מן, מנכ"ל
אלדד ארוטש, משנה למנכ"ל

¹ אסמכתאות: 2025-01-053398, 2025-01-072505 ו-2025-01-078259, בהתאמה.
² הקצאת 1% נוסף ממניות דמרי בעיר תתבצע בכפוף להסכמת בעלי הדירות בחלק מהפרויקטים.
³ סך של 12 מיליון ש"ח בדרך של הנפקת שטרי הון וסך של 17 מיליון ש"ח באמצעות העמדת הלוואות בעלים.
⁴ למועד דוח זה, ווי בוקס מצויה במגעים עם דיירי הבניינים הבאים: רח' ברודצקי 64 תל אביב, בלפור 51,55,57,65 בת ים, רח' ירושלים 26,28,28 בת ים, ארלוזורוב 154-156 תל אביב, ומודליאני 6 תל אביב.

נספח א'

הנתונים שלהלן מוצגים לפי 100%, כאשר חלקה של וויי בוקס התחדשות עירונית בע"מ בכל אחד מהפרויקטים (שהינם פרויקטי תמ"א 38/2 או פרויקטי פינוי בינוי) הינו 50%. הנתונים הכספיים שלהלן הינם באלפי ש"ח.

פרויקטים בביצוע:

שם ומיקום הפרויקט	סטאטוס תכנוני	מבנה הבעלות בפרויקט	שטח הקרקע (מ"ר)	מסלול מיסוי או רשויות מקומיות (לרבות החלטה מקדמית)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי להשגת הרוב הדרוש	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק ושטחן הממוצע	מועד/צפי תחילת ביצוע ושיווק
משה שרת 14, תל אביב	בביצוע	49%	1,192	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2019	הושג רוב דרוש	17	19 יח"ד, 101 מ"ר בממוצע	בביצוע ושיווק
משה שרת 60, תל אביב	בביצוע	49%	766	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2018	הושג רוב דרוש	8	16 יח"ד, 81 מ"ר בממוצע	בביצוע ושיווק
אנטיגונוס 5, תל אביב	בביצוע	49%	650	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2019	הושג רוב דרוש	17	10 יח"ד, 101 מ"ר בממוצע	בביצוע ושיווק

שם ומיקום הפרויקט	צפי סיום ביצוע ושיווק	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים	מכירה צפוי למ"ר פלדלת כולל מע"מ (באלפי ש"ח)	הכנסות צפויות ללא מע"מ (באלפי ש"ח)	עלות צפויה למ"ר פלדלת (באלפי ש"ח)	סך עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	עלויות פינוי ושכירות צפויות (באלפי ש"ח)	עלויות אחרות, לרבות עלויות הריסה צפויות (באלפי ש"ח)	רווח צפוי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח יזמי צפוי	תנאים עיקריים להוצאת הפרויקט אל הפועל	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם לפי החוק
משה שרת 14, תל אביב	ביצוע ושיווק: רבעון 2, 2027	2.12	70.37	114,269	24.9	99,239	5,457	93,782	15,029	15.1%	בביצוע	-
משה שרת 60, תל אביב	ביצוע ושיווק: רבעון 3, 2027	3	65.03	71,530	24.33	60,882	4,200	56,580	10,750	15%	בביצוע	-
אנטיגונוס 5, תל אביב	ביצוע ושיווק: רבעון 1, 2027	1.59	72.52	62,446	27.47	60,517	4,200	56,317	1,982	3.2%	בביצוע	-

פרויקטים שטרם החל ביצוע או שיוקם:

שם ומיקום הפרויקט	סטאטוס תכנוני	מבנה הבעלות בפרויקט	שטח הקרקע (מ"ר)	מסלול מיסוי או רשויות מקומיות (לרבות החלטה מקדמית)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי להשגת הרוכב הדרוש	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק ושטח הממוצע	מועד/צפי תחילת ביצוע ושיווק
בן סרוק 10,12 תל אביב	היתר בתנאים	49%	1,066	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2020	הושג רוב דרוש	23	16 יח"ד, בשטח ממוצע של 98 מ"ר	ביצוע: רבעון 1, 2028 שיווק: רבעון 4, 2027
רמז 12 תל אביב	היתר בתנאים	49%	753	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2021	הושג רוב דרוש	11	9 יח"ד, בשטח ממוצע של 116 מ"ר	ביצוע: רבעון 1, 2027 שיווק: רבעון 4, 2026
הזהר 4 תל אביב	היתר בתנאים	49%	727	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2021	הושג רוב דרוש	13	16 יח"ד, בשטח ממוצע של 91 מ"ר	ביצוע: רבעון 3, 2027 שיווק: רבעון 2, 2027
פינלס 5 תל אביב	היתר בתנאים	49%	756	מסלול רשויות מקומיות	93%	67%	2018	הושג רוב דרוש	15	12 יח"ד, בשטח ממוצע של 90 מ"ר	שנת 2027
פינלס 6 תל אביב	היתר בתנאים	49%	756	מסלול רשויות מקומיות	88%	67%	2020	הושג רוב דרוש	16	11 יח"ד, בשטח ממוצע של 107 מ"ר	ביצוע: רבעון 1, 2027 שיווק: רבעון 4, 2026
פינלס 8 תל אביב	היתר בתנאים	49%	759	מסלול רשויות מקומיות	88%	67%	2020	הושג רוב דרוש	16	12 יח"ד, בשטח ממוצע של 102 מ"ר	שנת 2027
פראנקל 10-14 תל אביב	הליך רישוי	49%	1,843	מסלול רשויות מקומיות	88%	67%	2018	הושג רוב דרוש	24	21 יח"ד, בשטח ממוצע של 117 מ"ר	ביצוע: רבעון 1, 2027 שיווק: רבעון 4, 2026
המשנה 6, תל	הליך רישוי	49%	804	מסלול	100%	67%	2023	הושג רוב דרוש	12	11 יח"ד,	ביצוע:

שם ומיקום הפרויקט	סטאטוס תכנוני	מבנה הבעלות בפרויקט	שטח הקרקע (מ"ר)	מסלול מיסוי או רשויות מקומיות (לרבות החלטה מקדמית)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי להשגת הרוב הדרוש	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק ושטחן הממוצע	מועד/צפי תחילת ביצוע ושיווק
אביב				רשויות מקומיות				דרוש		בשטח ממוצע של 111 מ"ר	רבעון 4, 2027 שיווק: רבעון 3, 2027
המשנה 4, תל אביב	ממתין לשיבוץ בועדה	49%	783	מסלול רשויות מקומיות	88%	67%	2023	הושג רוב דרוש	16	9 יח"ד, בשטח ממוצע של 128 מ"ר	ביצוע: רבעון 4, 2027 שיווק: רבעון 3, 2027
הכנסת הגדולה 17, תל אביב	הליך רישוי	49%	823	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2021	הושג רוב דרוש	16	16 יח"ד, בשטח ממוצע של 83 מ"ר	ביצוע: רבעון 4, 2027 שיווק: רבעון 3, 2027
ויצמן 133, תל אביב	לאחר הליך רישוי, בשלב חישוב האגרות	50%	1,001	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2021	הושג רוב דרוש	23	14 יח"ד, בשטח ממוצע של 101 מ"ר	ביצוע: רבעון 3, 2027 שיווק: רבעון 2, 2027
ארלוזורוב 147, תל אביב	טרם חתימות דיירים	49%	1,063	מסלול רשויות מקומיות	0%	67%	טרם החל	12/2026	14 יחידות דיור, יחידת מסחר ומחסן	22 יח"ד, בשטח ממוצע של 79 מ"ר	שנת 2029
סר ג'ון מונאש 9, תל אביב	ממתין לשיבוץ בועדה	49%	1,966	מסלול רשויות מקומיות	97%	67%	2021	הושג רוב דרוש	32	44 יח"ד, בשטח ממוצע של 107 מ"ר	ביצוע: רבעון 1, 2028 שיווק: רבעון 4, 2027
מוסינזון 19, תל אביב	ממתין לשיבוץ בועדה	49%	563	מסלול רשויות מקומיות	88%	67%	2023	הושג רוב דרוש	8	5 יח"ד, בשטח ממוצע של 129 מ"ר	שנת 2029
בארי 17, תל אביב	ממתין	49%	757	מסלול	92%	67%	2021	הושג רוב	13	11 יח"ד,	ביצוע:

שם ומיקום הפרויקט	סטאטוס תכנוני	מבנה הבעלות בפרויקט	שטח הקרקע (מ"ר)	מסלול מיסוי או רשויות מקומיות (לרבות החלטה מקדמית)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי להשגת הרוב הדרוש	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק ושטחן הממוצע	מועד/צפי תחילת ביצוע ושיווק
	לשיבוץ בועדה			רשויות מקומיות				דרוש		בשטח ממוצע של 108 מ"ר	רבעון 1, 2028 שיווק: רבעון 4, 2027
בארי 47, תל אביב	ממתין לשיבוץ בועדה	49%	732	מסלול רשויות מקומיות	69%	67%	2024	הושג רוב דרוש	16	9 יח"ד, בשטח ממוצע של 114 מ"ר	שנת 2029
דה האז 28, תל אביב	ממתין לשיבוץ לועדה.	49%	1,054	מסלול רשויות מקומיות	83%	67%	2023	הושג רוב דרוש	24	19 יח"ד, בשטח ממוצע של 79 מ"ר	שנת 2029
מתחם הגאולה, הוד השרון	הכנת תב"ע	49%	4,453	מסלול מיסוי	82%	67%	2022	הושג רוב דרוש	51	80 יח"ד, בשטח ממוצע של 100 מ"ר	ביצוע: רבעון 4, 2027 שיווק: רבעון 3, 2027
סמטת נחל 1-6, גבעתיים	הכנת תב"ע	49%	1,973	מסלול מיסוי	59%	67%	2020	טרם הושג רוב דרוש	22	38 יח"ד בשטח ממוצע של 105 מ"ר	ביצוע: רבעון 3, 2028 שיווק: רבעון 2, 2028
ביאליק תלפיות – מבוא הרימון 5, רמת גן	הכנת תב"ע	49%	5,257	מסלול מיסוי	66.66%	67%	2021	הושג רוב דרוש	65	121 יח"ד, בשטח ממוצע של 102 מ"ר	שנת 2029
שד' ירושלים 50, יהודה הימית 13, יפו	בהקפאה תכנונית										
המפנה 16-18 /ז'בוטינסקי 23, גבעתיים	הכנת תב"ע	49%	1,488	מסלול רשויות מקומיות	80%	67%	2023	הושג רוב דרוש	15	28 יח"ד, בשטח ממוצע של 87 מ"ר	ביצוע: רבעון 1, 2029 שיווק: רבעון 4, 2028

שם ומיקום הפרויקט	סטאטוס תכנוני	מבנה הבעלות בפרויקט	שטח הקרקע (מ"ר)	מסלול מיסוי או רשויות מקומיות (לרבות החלטה מקדמית)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	מועד התחלת החתמות	מועד צפוי להשגת הרוב הדרוש	יח"ד קיימות	יח"ד לשיווק ושטחן הממוצע	מועד/צפי תחילת ביצוע ושיווק
מודליאני 8, תל אביב	הליך רישוי	49%	1,296	מסלול רשויות מקומיות	100%	67%	2023	הושג רוב דרוש	11	9 יח"ד, בשטח ממוצע של 98 מ"ר	ביצוע: רבעון 3, 2029 שיווק: רבעון 2, 2029
בלפור 59, 61, 63, בת ים	הכנת תב"ע מקומית	49%	4,138	מסלול רשויות מקומיות	48%	67%	2024	12/2026	84	193 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר	שנת 2029

שם ומיקום הפרויקט	צפי סיום ביצוע ושיווק	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם דיירים שטרם חתמו	תנאים עיקריים להוצאת הפרויקט אל הפועל	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם לפי החוק
בן סרוק 10,12 תל אביב	שנת 2031	1.7	-,-	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
רמז 12 תל אביב	שנת 2030	2	-,-	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
הזוהר 4 תל אביב	שנת 2031	2.33	-,-	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
פינלס 5 תל אביב	שנת 2030	1.93	27	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
פינלס 6 תל אביב	שנת 2030	1.93	13.5	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
פינלס 8 תל אביב	שנת 2030	2	14	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
פראנקל 10-14 תל אביב	שנת 2030	2.14	15	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
המשנה 6, תל אביב	שנת 2031	1.92	-,-		קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
המשנה 4, תל אביב	שנת 2031	1.79	12.5	החלטת וועדה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם

שם ומיקום הפרויקט	צפי סיום ביצוע ושיווק	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם דיירים שטרם חתמו	תנאים עיקריים להוצאת הפרויקט אל הפועל	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם לפי החוק
				100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	
הכנסת הגדולה 17, תל אביב	שנת 2031	2	-,-	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
ויצמן 133, תל אביב	שנת 2031	1.73	-,-	הסכמת דיירים לשינוי בתמורות קבלת ליווי בנקאי קבלת היתר בניה	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
ארלוזורוב 147, תל אביב	שנת 2032	-,-	2.4	חתימת רוב דרוש החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
סר ג'ון מונאש 9, תל אביב	שנת 2031	2.45	76	החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
מוסינזון 19, תל אביב	שנת 2032	1.86	13	החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
בארי 17, תל אביב	שנת 2031	2	24	החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
בארי 47, תל אביב	שנת 2032	2.36	5.2	החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
דה האז 28, תל אביב	שנת 2032	2.15	10.75	החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
מתחם הגאולה, הוד השרון	שנת 2031	3.33	15.56	החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
סמטת נחל 1-6, גבעתיים	שנת 2032	4.92	7.11	חתימת רוב דרוש החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם

שם ומיקום הפרויקט	צפי סיום ביצוע ושיווק	יחס החלפה ממוצע עם דיירים חתומים	יחס החלפה עם דיירים שטרם חתמו	תנאים עיקריים להוצאת הפרויקט אל הפועל	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם לפי החוק
ביאליק תלפיות – מבוא הרימון 5, רמת גן (חלק דמרי/YBOX 38%)	שנת 2032	4.23	8.27	אישור תב"ע 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
המפנה 18- 16/ז'בוטינסקי 23,	שנת 2032	3.5	14	החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
מודליאני 8,	שנת 2033	2	-, -	החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם
בלפור 59, 61, 63, 65, בת ים	שנת 2032	5.77	6.30	חתימת רוב דרוש החלטת וועדה 100% חתימות קבלת היתר בניה קבלת ליווי בנקאי	קיימת ברוב הנדרש לפי ההסכם

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל לרבות ביחס למועד הצפוי להשגת הרוב הדרוש להקמת הפרויקטים, צפי תחילת וסיום שיווק וביצוע הפרויקטים, מחיר מכירה צפוי למ"ר ועלות צפויה למ"ר, הכנסות ועלויות הצפויות וכן לרווח הגולמי והיזמי, הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור תלוי במידה רבה בהחלטות שתתקבלנה במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי הנדרש על-פי ההסכמים שנחתמו; באישורים של גורמים חיצוניים לרבות בקשר עם ההליכים התכנוניים של הפרויקטים כגון אישורי התב"עות וקבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך), בעמידה בדרישות הרשויות השונות בקשר עם אישור תוכניות ייעוד הקרקע לרבות קבלת ההיתרים הרלבנטיים על ידם ו/או קבלת היתרים מתאימים לפרויקטים ו/או קבלתם במועד שנחזה לכך; בהחתמה של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית על ההסכמים הנדרשים בהתאם לרף הקבוע בכל אחד מההסכמים הנ"ל ובהתקיימות יתר התנאים המתלים לכניסתם של ההסכמים לתוקף. בהקשר זה יצוין כי בחלק מההסכמים שנחתמו בקשר עם הפרויקטים המפורטים לעיל, ישנם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, סעיפים המגבילים העברת מניות המהוות מעל 49% מהון מניות דמרי בעיר; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים (ביחס לפרויקטים שטרם נחתם לגביהם הסכם כאמור) ו/או הרכישה ו/או העסקה בתנאים ובמועדים הנחזים לכך; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברות הנרכשות, לרבות שינוי מהותי); בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו', ובשמירת בשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בישראל ובין היתר לאור שינויים תכופים בגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל - ואין וודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 31 במרץ 2026 (אסמכתא: 031001-01-2026), עשוי להביא לשינוי בפרמטרים שתוארו לעיל.