

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

BY GABAY

דו"ח רבעוני לתקופה
שהסתיימה
ביום 31 במרץ 2026

GABAY
מניבים

יוצרים את עתידנו

דו"ח רבעוני

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026

פרק א' I הסברי הדירקטוריון למצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ 2026

פרק ב' I דוחות כספיים תמציתיים ליום 31 במרץ 2026

פרק ג' I דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי לפי תקנה 38ג(א)

פרק א'

הסברי הדירקטוריון למצב ענייני
החברה ליום 31 במרץ 2026

פרק א' הסברי הדירקטוריון למצב ענייני התאגיד ליום 31 במרץ 2026

תוכן עניינים

5	1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד
9	2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריו
11	3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה
15	4. אשראי בר דיווח
20	5. פרטים אודות נכסים מניבים
22	6. פרטים אודות פרויקטים מהותיים מאוד של נדל"ן יזמי ליום 31 במרץ 2026
24	7. גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן יזמי של הקבוצה בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח
25	8. פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית
28	9. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
30	נספח א' - פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור
42	נספח ב' - גילוי רבעוני

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

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון גבאי מניבים ופיתוח בע"מ ("החברה") להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (אשר יכוננו ביחד: "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026.

הסקירה שתובא להלן מתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוחות הכספיים ודוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אשר צורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 כפי שפורסם ביום 30 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-029938) (להלן: "הדוחות הכספיים לשנת 2025" וה-"הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025").¹

חלק ראשון I הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 1 באוקטובר 1973. במהלך השנים שונה שמה של החברה מספר פעמים, וביום 11 באפריל 2018 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי. בחודש יולי 1980, נרשמו לראשונה מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). ביום 5 בפברואר 2020 הושלם הסדר רכישה עצמית של מניות החברה מאת הציבור, מניות החברה נמחקו מהמסחר בבורסה והחברה הפכה לחברה פרטית שהינה תאגיד מדווח, לאור קיומן של אגרות החוב של החברה הרשומות למסחר בבורסה.

נכון למועד הדוח, פועלת הקבוצה בשני תחומי פעילות עיקריים: פעילות נכסים מניבים ופעילות יזמית בתחום הבניה למגורים. לפרטים אודות תחומי הפעילות ראה חלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

1.1. השפעת המצב הביטחוני ומבצע "שאגת הארי" על פעילות החברה

בהמשך לאמור בסעיף 7.6 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 להלן עדכון תיאור השפעות המצב הביטחוני על החברה:

פעילות נכסים מניבים - פעילות הנכסים המניבים של החברה נמשכה כסדרה. עם זאת, בתחום המסחר, ככלל, ניכרה פגיעה משמעותית, בעיקר בעסקי ההסעדה, כמו גם ירידה בהיקפי הפעילות של מרבית שטחי המסחר. יצוין כי הכנסות השכירות של החברה משטחי המסחר הינן זניחות (כ-3% מכלל השטחים להשכרה מושכרים למטרת מסחר; לא כולל נכסים בהקמה) ולפיכך ההשפעה על תוצאות הפעילות של החברה הייתה זניחה. יצוין כי במהלך מבצע "שאגת הארי" נפגע באופן נקודתי אתר בניה של החברה ביהוד, בו מבוצעות עבודות להקמת מבנה למשרדים ולמסחר. לא נגרם נזק מהותי לנכס.

פעילות הייזום - בפעילות הייזום בשוק הנדל"ן למגורים חלה התמתנות מאז תחילת המלחמה. עם זאת, השפעת המלחמה באה לידי ביטוי במחסור בעובדים באתרי הבנייה וכפועל יוצא בגידול בעלויות כח אדם. באשר להשפעות הישירות על החברה למועד הדוח, למעט באתר אחד שבו נרשמה האטה משמעותית בביצוע (וכתוצאה גם מכך, גידול בעלויות הפרויקט), בכל שאר אתרי החברה העבודה ממשיכה ללא שינויים מהותיים. בשלב זה ולהערכת החברה, העיכוב בהתקדמות העבודות אינו מהותי, אך כמובן שתלוי בשאלה האם הלחימה תחודש ובאם תורחב לגזרות נוספות, או שמא בעקבות הפסקת האש ייחתמו הסכמים מדיניים וכלכליים חדשים עם מדינות האזור.

¹ יצוין, כי כל הנתונים המפורטים בדוח זה מתייחסים לנתוני החברה במאוחד.

נכון לשלב זה השפעות המצב הביטחוני על פעילות החברה אינן מהותיות. יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא השפעות המצב הביטחוני, ובפרט השפעות מבצע "שאגת הארי" האפשריות על תוצאות פעילותה העתידיות, זאת עקב חוסר הודאות המשמעותי הקיים, ובפרט באשר לשאלה האם הלחימה תחודש ובאם תורחב לגזרות נוספות, שכן מטבע הדברים, מדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה וגורמים שונים, כגון: התפתחויות בזירות המלחמה ובמישור המדיני, קשיים פיננסיים של שוכרים, שינויים בביקוש לנכסי הנדל"ן להשקעה, האטה בקצב מכירות דירות חדשות, ומחסור בחומרי גלם ופועלי בניין; כל אלה עשויים להשפיע על פעילות החברה בהתאם. כמו כן, בשלב זה אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של מבצע "שאגת הארי" וקיימת אי ודאות רבה בדבר המצב הביטחוני על המשק הישראלי בכלל ועל החברה בפרט כאשר החברה בוחנת באופן שוטף את כלל ההשלכות המפורטות לעיל וכן השלכות נוספות שלעת עתה אינן מהותיות לפעילותה.

1.2. בהמשך לאמור בסעיף 7.2 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 להלן גילוי אודות השפעת אינפלציה ועליית הריבית בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 8-99 ("השפעות אינפלציה ועליית הריבית על הגילוי והדיווח הכספי")²

יצוין כי לאחר שביום 5 בינואר 2026, החליטה הוועדה המוניתרית על הפחתת ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25%, ביום 25 במאי 2026 התקבלה החלטה נוספת בדבר הפחתת ריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25%, כך שריבית בנק ישראל נכון למועד פרסום הדוח הינה בשיעור של 3.75%. יצוין כי במסגרת החלטות הריבית מהימים 23 בפברואר ו-30 במרץ 2026 הוחלט על הותרת הריבית על כנה, זאת עקב אי הודאות הגיאופוליטית ומבצע שאגת הארי.

להלן פירוט בחינת החברה את מידת חשיפתה לשינויים באינפלציה ובשיעור הריבית:

א. אינפלציה

1. הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם - כ-86% מההכנסות מהשכרת נכסים וניהולם של החברה ליום 31 במרץ 2026 צמודות למדד המחירים לצרכן. השפעת הקיטון במדד המחירים לצרכן בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 על הכנסות החברה מהשכרת נכסים וניהולם לא הייתה מהותית. גידול עתידי בשיעור של 3% לשנה (בקו ישר) במדד המחירים לצרכן יתבטא בגידול של כ-0.9 מיליון ש"ח לשנה בהכנסות מהשכרת נכסים וניהולם. יש לציין שגידול במדד המחירים לצרכן משפיע גם על שווי הנכסים המניבים של החברה שהשווי ההוגן שלהם נקבע בשיטת ההיוון.
2. פרויקטים בביצוע - גידול במדד תשומות הבניה משפיע על עלויות ההקמה של הפרויקטים בביצוע של החברה, נכון ליום 31 במרץ 2026, מתחילת שנת 2026 המדד עלה בשיעור של 0.5%. מנגד, התמורה בגין רכישת יחידות הדיור צמודה גם היא בחלקה למדד תשומות הבניה.
3. הוצאות מימון - נכון ליום 31 במרץ 2026 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן.

ב. שינוי ריבית

1. סך של כ-382 מיליון ש"ח המהווה כ-32.5% מהחוב של החברה ליום 31 במרץ 2026, הינו הלוואות צמודות לריבית הפריים. שינוי של 0.5% בריבית הפריים יתבטא בגידול או קיטון של כ-1.9 מיליון ש"ח בהוצאות הריבית השנתיות של החברה.

2. כאמור בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, על מנת להוציא לפועל את הפרויקטים בתחום הנדל"ן היזמי החברה תצטרך להתקשר בהסכמי ליווי מול גופים מלווים וייתכן ואף לבצע הנפקה של אגרות חוב. שינוי קיצוני בריבית בנק ישראל עלול להקשות על השגת מקורות מימון נוספים ולעכב את הגדלת היקפי פעילות החברה.

1.3 הסברי הדירקטוריון להשלכות מימוניות ותפעוליות על החברה כתוצאה משימוש במודלים שיווקיים

החברה מעניקה ללקוחותיה, מעת לעת, הטבות רכישה שונות (בהתאם לתנאי השוק המקובלים), דוגמת: פטור מהצמדה למדד והסדרי תשלומים של 20%-80%, 15%-85% (להלן "מודלי שיווק"), להם לעתים נלוות הלוואות זים, אשר מביאות לכך שהחברה מקבלת שיעור גבוה יותר מתמורת המכר בסמוך לחתימת ההסכם, מודלי השיווק והעמדת הלוואות זים ("הלוואות זים" לעניין זה משמען - הלוואות שנוטל רוכש יח"ד מבנק מקומי בהן הקבלן מתחייב לשאת בריבית ההלוואה עבור רוכש יחידות הדיור לתקופת ההלוואה, לרוב עד מסירת יחידות הדיור לרוכש). בהתאם לזאת, מודלי השיווק והלוואות הזים מסייעים ליזמים בשיווק יח"ד, אך מנגד מגבירים את התלות במימון בנקאי ומעלים את הוצאות המימון ואת רמת הסיכון הפיננסי של הזים ועלולים לפגוע ברווחיות, במיוחד בתקופות של חוסר יציבות כלכלית או עיכובים בפרויקט.

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 מכרה החברה 3 יח"ד בהיקף כספי של כ-11.5 מיליון ש"ח אשר טרם נמסרו. 1 יח"ד נמכרו בתמורה שאינה ליניארית.

לפיכך, אומנם קיימת חשיפה מסוימת לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה, אם כי להערכת החברה ולאור כך שהגורם הבנקאי בוחן את יכולת ההחזר של רוכש יחידות הדיור ולאור העובדה שהחברה קיבלה תשלומים על חשבון מחיר הרכישה של יחידות דיור אלה, חשיפה כאמור, ככל שתהיה, אינה צפויה להיות מהותית. לפרטים אודות "רכיב מימון משמעותי"³ כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים ראה ביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. היקף המכירות של החברה בתנאי מימון מטיבים ברבעון הראשון לשנת 2026 היה בשיעור של כ-26% מסה"כ מכירות שוק חופשי.

ציון כי מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח לא בוטלו הסכמי מכר.

השפעות מימוניות ותפעוליות עיקריות של מודלי השיווק

ככל ובפרויקט מסוים שיעור ניכר מרוכשי יחידות הדיור רוכש את יח"ד לפי מודלי השיווק השונים ולא בצורה ליניארית חלות מספר השפעות עיקריות על החברה, ביניהן: (א) צורך במקורות כספיים נוספים להקמת אותו הפרויקט, מאחר והתקבולים מרוכשים בשלב התכנון והביצוע של הפרויקט נמוכים (גם במצבים בהם הלוואות זים משלימות הון עצמי לרוכשים לשיעורים גבוהים יותר מתוך מחיר יח"ד) החברה נדרשת לממן חלק ניכר מעלויות הפרויקט עד למסירת הדירות באמצעות אשראי (הן באמצעות אשראי נוסף מהגוף המלווה והן ממקורות אחרים של החברה); (ב) הוצאות מימון גדולות יותר עקב עליה באשראי למימון הפרויקט כאמור לעיל; (ג) העמדת הון עצמי נמוך מצד הרוכשים מגדילה את הסיכון לביטול העסקה ע"י הרוכשים; ו - (ד) מודלי השיווק עשויים להוביל להנחות נסתרות במחירי הדירות, מה שעלול ללחוץ את מחירי הדירות כלפי מטה בטווח הארוך ולהשפיע על רווחיות היזמים. מנגד, ישנו יתרון שיווקי בזמן הקצר,

³ הערכת החברה בדבר יכולת ההחזר של רוכשי יחידות הדיור ועמידתם בהתחייבויותיהם כלפי החברה הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר מבוסס על ניסיון החברה והערכותיה נכון למועד הדוח ועל כך שהלוואות קבלן היו מקובלות במרבית חברות הנדל"ן בישראל. יודגש, כי האמור לעיל עלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, עקב הערכות החברה המפורטות בסעיף 9.4 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 ועקב התממשות גורמי הסיכון של החברה כמפורט בסעיף 22 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. לפיכך אין כל ודאות כי לא יחול שינוי לרבות שינוי מהותי.

כאשר המודלים השיווקיים מאפשרים לחברה להמשיך ולמכור יח"ד גם בתקופות של האטה כלכלית במשק ו/או לצורך העניין בתקופות של עליית שיעור ריבית בנק ישראל, דבר אשר מסייע בהנעת הפרויקט גם בתקופות של ריבית גבוהה והאטה כלכלית במשק תוך הפחתת המלאי הלא מכור בפרויקט. למועד זה, החברה אינה מזהה חשיפה משמעותית למודלים השיווקיים על תוצאות הפעילות של החברה. ככלל, החברה מתאימה את המודלים השיווקיים לדרישות השוק ותנאי השוק.

בתאריך 6 באפריל 2025 פורסמה הוראת הפיקוח על הבנקים לפיה אשראי בפרויקט בניה למגורים בו שיעור החוזים בהם תנאי התשלום אינו לינארי (כך שמעל 40% מתשלום מחיר הדירה נדחה למועד המסירה) עולה על 25%, יסווג כאשראי בסיכון מוגבר. החברה צופה כי יהיו לכך השלכות על אפשרות החברה למכור דירות במודלים של 80%/20% ו/או 85%/15%. יחד עם זאת, ההוראה אינה חלה על גופיים חוץ בנקאיים, לרבות גופים מוסדיים וחברות מימון חוץ בנקאיות, ולכן החברה לא צופה שמכירה במודלים אלו יחדלו מלהתקיים כליל בטווח הקצר. כמו כן, לחברה מקורות מימון מגוונים לפרויקטים ולמכירת יח"ד לרוכשים.

יצוין כי נכון למועד חתימת הדוח הערכותיה של החברה כאמור בסעיף זה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית, נכון למועד חתימת הדוח. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מהנחות וניתוחים לא מיטביים, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם האינפלציה, שיעור ריבית בנק ישראל, המלחמה והפסקת האש ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לפרק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח ולאחריה

2.1. בהמשך לאמור בביאור 16(ב) לדוחות הכספיים לשנת 2025 שצורפו לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, ביום 8 בינואר 2026 ביצעה החברה פדיון מלא של אגרות חוב (סדרה י'). במועד הפדיון המוקדם שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') את מלוא סכומי הקרן, הריבית ותוספת בגין פדיון מוקדם (על פי חלופת שווי שוק של אגרות החוב (סדרה י')), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה י') בסך כולל של כ-337 מיליון ש"ח (להלן: "**תמורת הפדיון המוקדם**"). תמורת הפדיון המוקדם מומנה באמצעות העמדת הלוואה מבעלת השליטה בחברה, קבוצת גבאי-בניה, יזום, ניהול ואחזקות נדל"ן בע"מ לחברה (להלן: "**הסכם ההלוואה**" ו-"**קבוצת גבאי**", בהתאמה). בהתאם לתנאי הסכם ההלוואה, בעלת השליטה בחברה, קבוצת גבאי, העמידה לחברה הלוואה גב אל גב לסכום שגויס על ידה (נטו, קרי 390 מיליון ש"ח) במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') של קבוצת גבאי, בסך של כ-395.5 מיליון ש"ח (להלן: "**הלוואת הבעלים**"), אשר נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור 5.43%, ואשר תיפרע (קרן וריבית) בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ב') של קבוצת גבאי, גב אל גב. יצוין כי הלוואת הבעלים שימשה את החברה לצורך הפדיון המוקדם וכן לצורך פירעון מימון בנקאי בקשר לנכס נוסף של החברה אשר שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של קבוצת גבאי, וכן כ-25 מיליון ש"ח לפעילותה השוטפת של החברה. לפרטים נוספים אודות ההלוואה ראה סעיף 4 להלן.

2.2. בהמשך לאמור בדיווחים המידיים של החברה מהימים 16 בספטמבר 2023 ו-26 בספטמבר 2023, בקשר עם תביעה שהוגשה כנגד החברה וה"ה אלי גבאי, בעל השליטה בחברה, מיה גבאי-טובול, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ואריה אבי טובול (להלן יחד: "**הנתבעים**") על רקע מחלוקות שהתגלעו בין הנדס און בע"מ, שהינה שותפה של החברה המחזיקה יחד עימה במלוא הון המניות וחזיוות ההצבעה בחברת בניין וסביבה מגורים בע"מ (50% כ"א) (להלן: "**התובעת**" ו-"**בניין וסביבה**", בהתאמה; התובעת והנתבעים יקראו להלן יחד: "**הצדדים**") ובקשר להלוואה שנטלה החברה לצורך מימון הפעילות השוטפת של בניין וסביבה ולאמור בביאור 17א(1) לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 30 בדצמבר 2025 התקשרו החברה והתובעת בהסכם היפרדות (להלן: "**הסכם ההיפרדות**"). על פי הסכם ההיפרדות, מניות התובעת בבניין וסביבה (50%) תועברנה בערכן הנקוב לידי החברה, ובניין וסביבה תפרע את הלוואת הבעלים (בסכום שאינו מהותי לחברה) שהועמדה לה על ידי התובעת. יובהר כי הסכם ההיפרדות גובש במסגרת הליך בורות שהתנהל בין הצדדים וקיבל תוקף של פסק בורר ביום 1 בינואר 2026, במסגרתו הצדדים הסכימו בין היתר, על העברת המניות כאמור לעיל, מבלי לוותר על טענות עתידיות, ככל שיהיו, חלוקת תשלומי מיסים, ניהול ההליכים המשפטיים הפתוחים של בניין וסביבה ומשיכת תביעת החברה להפרדת כוחות. בעקבות ההתקשרות בהסכם ההיפרדות מהתובעת החלה החברה מיום 1 בינואר 2026 לאחד את הנתונים הכספיים של חברת בניין וסביבה בעקבות העברת אמצעי השליטה בחברה לידי החברה.

2.3. ביום 5 בפברואר 2026 זכתה החברה במכרז דיירים להקמת פרויקט פינוי בינוי במתחם ברחוב יצחק בן חנן 1-7 בנתניה להקמת כ-1,040 יח"ד חדשות במקומן של 296 יח"ד קיימות, בכפוף לאישור תכנית תכנונית למתחם. להערכת הנהלת החברה ובכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים להוצאות הפרויקט לפועל, השלמת התכנית צפויה לקרות בתוך כ-6 שנים. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 5 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-020114), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

2.4. ביום 5 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון), קביעת יעדים מדידים לתגמול משתנה, לגב' מיה גבאי טובול, מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון ("**המנכ"ל**"), בקשר לשירותי הניהול שהמנכ"ל מעמידה לחברה באמצעות חברת אליתמר ניהול בע"מ. לפרטים נוספים ראה בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, וכן דיווח מידי של החברה מיום 5 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-020116), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

- 2.5. ביום 9 במרץ 2026, כתוצאה ממתקפת טילים למרכז הארץ במהלך מבצע "שאגת הארי", נפגע באופן נקודתי אתר בניה של החברה ביהוד, בו מבוצעות עבודות ההקמה של פרויקט "סקיי סנטר". הפגיעה אינה משמעותית לא נגרם נזק מהותי לנכס. לפרטים נוספים ראה כן דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-020782), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
- 2.6. ביום 11 במרץ 2026, השלימה בעלת השליטה בחברה, קבוצת גבאי, הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור ואלו נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הנפקת בעלת השליטה**"). עובר למועד הנפקת בעלת השליטה, בעל השליטה דאז בחברה, מר אלי גבאי ("**אלי**"), התקשר בהסכם בעלי מניות בקשר עם קבוצת גבאי עם אחיותיו, הגב' מיה גבאי טובול, הגב' אורית טירר גבאי והגב' תמר גבאי (אלי ואחיותיו יחד: "**בעלי השליטה**") והעביר להן חלק ממניותיו בקבוצת גבאי. בהתאם החל מהמועד האמור בעלי השליטה מחזיקים (בשרשור) בשליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה תקנה 21א בפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.
- 2.7. בהמשך לאמור בסעיפים 8.16.5 ו-8.17.7 לחלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 בקשר לנכס מקבץ דיור הר יונה, נוף הגליל ("**הנכס**"), לאור העברת הטיפול בניהול מקבצי הדיור מטעם המדינה לטיפול משרד הבינוי והשיכון ("**משב"ש**") חלף עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("**עמידר**"), עימה התקשרה החברה בהסכם שכירות שהיה בתוקף עד ליום 30 באפריל 2026 ("**הסכם השכירות**"), משב"ש והחברה הסכימו על הארכת תקופת השכירות של הנכס, לתקופה של שנה אחת נוספת (עד ליום 30 באפריל 2027) בתנאים זהים להסכם השכירות, ובכוונתם לנהל בתקופה הקרובה מו"מ בדבר הסכם שכירות חדש לנכס.
- 2.8. בימים 26 ו-28 במאי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה את התקשרות החברה עם בעלת השליטה בחברה, קבוצת גבאי, בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח, ללא תמורה, אשר ניתנת לניצול מעת לעת בתקופה של 12 חודשים מיום 28 במאי 2026, בדרך של העמדת הלוואות בעלים, וזאת על פי דרישת החברה (בהחלטה של הנהלת החברה), מעת לעת, על ידי מתן הודעה מוקדמת לקבוצת גבאי 10 ימי עסקים מראש, לצורך מימון התחייבויותיה השוטפות של החברה ("**מסגרת האשראי**"). לפרטים נוספים אודות מסגרת האשראי ותנאיה ראה דיווח מיידי של החברה המתפרסם בד בבד לדוח זה.
- לפרטים אודות אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן ראה ביאורים 3 ו-6 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

3.1. מצבה הכספית של החברה

להלן ניתוח עיקרי השינויים שחלו במצבה הכספית של החברה על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה:

סך המאזן המאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 מסתכם לסך של כ-1,690 מיליון ש"ח, לעומת סך מאזן של כ-1,450 ליום 31 במרץ 2025, ושל כ-1,615 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

ההון החוזר השלילי של החברה ליום 31 במרץ 2026 מסתכם לסך של כ-149 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר חיובי בסך של כ-3 ליום 31 במרץ 2025, והון חוזר שלילי של כ-515 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025.

סעיף	ליום 31 במרץ		31 בדצמבר 2025	גידול/ קיטון		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025				
	מיליוני ש"ח			%		
נכסים שוטפים	383	232	135	248	183	השינויים בסעיפי הנכסים השוטפים נובעים בעיקר: (א) מגידול של כ-216 מיליון ש"ח בסעיף מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה הנובע בעיקר בגין סיווג לזמן הקצר יתרת פרויקט "פרדס בחיסכון" (מגרשים 109,20,21) באשקלון בסך של 189 מיליון ש"ח מהסיבה שהחברה פועלת במסלול של רישוי עצמי להוצאות היתרים שצפויים להתקבל בשנה הקרובה, מאיחוד לראשונה של יתרות הפרויקטים רמב"ם (רמת השרון) והשר משה (רמת גן) בסך של כ-23 מיליון ש"ח כחלק מאיחוד דוחותיה של חברת בניין וסביבה (לפרטים ראה ביאור 3א) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 בחלק ג' להלן) ועלויות נוספות בסך של כ-4 מיליון ש"ח בגין התקדמות בפרויקט הנביאים בבת ים. (ב) מגידול בסך של כ-15 מיליון ש"ח בסעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות הנובע בעיקר בגין איחוד לראשונה של חברת בניין וסביבה (הכנסות לקבל בגין פרויקט רמב"ם והשר משה). (ג) מגידול בסך של כ-9 מיליון ש"ח בסעיף מזומנים ושווי מזומנים. לפרטים בדבר השינוי בסעיף זה ראה דוח תזרים מזומנים בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026 בחלק ג' להלן. (ד) מגידול של כ-4 מיליון ש"ח בסעיף פיקדונות, פיקדונות מוגבלים והלוואות לזמן קצר, בעיקר בגין איחוד לראשונה של חברת בניין וסביבה (פיקדונות ליווי פרויקט רמב"ם והשר משה).
	1,307	1,218	1,480	(173)	(12)	השינויים בסעיפי הנכסים שאינם שוטפים נובעים בעיקר: מחד, (א) קיטון בסעיף עלויות בגין פרויקטים עתידיים בסך של כ-165 מיליון ש"ח, בעיקר בגין סיווג לזמן הקצר יתרת פרויקט "פרדס בחיסכון" (מגרשים 109,20,21) באשקלון בסך של 189 מיליון ש"ח (ראה הסבר בסעיף הנכסים השוטפים). מנגד גידול בגין השקעות בתקופה בסך של כ-21 מיליון ש"ח בפרויקטים שונים, ואיחוד לראשונה של יתרות מלאי פרויקטים של חברת בניין וסביבה בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

סעיף	ליום 31 במרץ		בדצמבר 2025	גידול/ קיטון		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025				
	מיליוני ש"ח			%		
התחייבויות שוטפות						(ב) קיטון בסך של כ-21 מיליון ש"ח בסעיף השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בגין איחוד חברת בניין וסביבה (ביטול יתרת ההשקעה מול סעיפי המאזן). מנגד, (ג) גידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח בסעיף נדל"ן להשקעה בעיקר בגין השקעות בפרויקט ביהוד (כ-9 מיליון ש"ח), ובפרויקט "פרדס בחסכון" (מגרש 408) באשקלון כ-3 מיליון ש"ח.
	531	229	650	(119)	(18)	השינויים בסעיפי ההתחייבויות השוטפות נובעים בעיקר: מחד, (א) קיטון בסך של כ-335 מיליון ש"ח בסעיף אגרות חוב, נטו, וחלויות שוטפות של אגרות חוב פירעון אגרות חוב (סדרה י') במהלך התקופה. מנגד, (ב) גידול בסך של כ-194 מיליון ש"ח בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים בגין סיווג לזמן קצר הלוואות בסך של כ-157 מיליון ש"ח בגין פרויקט "פרדס בחיסכון" (מגרשים 109,20,21) בהתאם לסיווג הפרויקט לזמן הקצר, איחוד הלוואותיה של חברת בניין וסביבה בסך של כ-23 מיליון ש"ח ונטילת אשראי נוסף בסך של כ-14 מיליון ש"ח. (ג) גידול בסך של כ-12 מיליון ש"ח בסעיף זכאים ויתרות זכות (בעיקר צבירת ריבית לשלם). (ד) גידול בסך של כ-11 מיליון ש"ח בסעיף חלות שוטפת הלוואה מבעל שליטה בגין קבלת הלוואה בתקופה.
	718	785	520	198	38	השינויים בסעיפי ההתחייבויות שאינן שוטפות נובעים בעיקר: מחד, (א) גידול בסעיף הלוואה מבעל שליטה בסך של כ-362 מיליון ש"ח בגין קבלת הלוואה מהחברה האם (ממנה כ-12 מיליון ש"ח סווג כחלות שוטפת). מנגד, (ג) קיטון בסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים בסך של כ-152 מיליון ש"ח – מחד, בגין סיווג לזמן קצר הלוואות בסך של כ-157 מיליון ש"ח בגין פרויקט "פרדס בחיסכון" (מגרשים 109,20,21) בהתאם לסיווג הפרויקט לזמן הקצר, מנגד גידול בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין נטילת אשראי נוסף בתקופה.
הון	441	436	445	(4)	(1)	הקיטון בהון בתקופה נובע בעיקר משינוי בסעיף יתרת ההפסד (של בעלי מניות החברה) בסך של כ-4 מיליון ש"ח כתוצאה מהפסד במהלך תקופת הדוח.

3.2. תוצאות הפעילות

להלן ניתוח עיקרי השינויים שחלו בדוח רווח או הפסד של החברה על-פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה:

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	גידול/ קיטון		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2025	2026				
	מיליוני ש"ח			%		
הכנסות	33	16	111	17	106	השינויים בסעיפי ההכנסות נובעים בעיקר: (א) מגידול בסך של כ-15 מיליון ש"ח בסעיף הכנסות ממכירות יחידות בנייה ומיזום הנובע בעיקר מאיחוד דוחותיה של חברת בניין וסביבה החל משנת 2026 (הכנסות בגין פרויקט רמב"ם והשר משה). (ב) מגידול בסך של כ-2 מיליון ש"ח בסעיף הכנסות מהשכרת נכסים וניהולם.
עלות ההכנסות	17	4	57	13	325	השינויים בסעיפי עלות ההכנסות נובעים בעיקר מגידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מאיחוד דוחותיה של חברת בניין וסביבה החל משנת 2026 (עלויות בגין הפרויקטים רמב"ם והשר משה).
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(4)	1	16	(5)	(500)	בתקופת הדוח: בעיקר ירידה בשווי ההוגן של פרויקט סקיי סנטר ביהוד (כ-3 מיליון ש"ח) בגין הפחתת עלויות מימון שמהונות לנכס.
הוצאות מימון, נטו	13	10	47	3	30	הגידול בהוצאות המימון, נטו נובע בעיקר: (א) מקיטון בהכנסות מימון מפיקדונות והלוואות בסך של כ-1 מיליון ש"ח. (ב) מגידול בהוצאות המימון בסך של כ-2 מיליון ש"ח בעיקר בגין יתרות אשראי גבוהות יותר בתקופה לעומת התקופה המקבילה.

3.3. ניזילות, מקורות מימון, ותזרים מזומנים

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	גידול / קיטון		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	2026	2025				
	מיליוני ש"ח			%		
תזרים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	(3)	(8)	(150)	(5)	63	תזרים המזומנים לפעילות שוטפת שימש בעיקר להשקעות בפרויקטים לזמן ארוך. גם בשנת 2025 התזרים השוטף שימש בעיקר להשקעות בפרויקטים לזמן ארוך (רכישת הקרקעות בפרויקט "פרדס בחיסכון).
תזרים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	(22)	13	(2)	(35)	(269)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימש בעיקר: מחד, (א) השקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-19 מיליון ש"ח. (ב) רכישת 50% מהון המניות של חברת בניין וסביבה כ-8 מיליון ש"ח. מנגד, (ג) מעליה ביתרת פיקדונות במוסדות כספיים והלוואות לזמן קצר, נטו בסכום של כ-4 מיליון ש"ח.

סעיף	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר 2025	גידול/ קיטון		הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
	מיליוני ש"ח					
תזרים נטו (לפעילות) מפעילות מימון	35	(10)	71	45	450	תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקר: מחד, (א) קבלת הלוואה מבעל השליטה בסך של כ-361 מיליון ש"ח. (ב) קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים בסך של כ-16 מיליון ש"ח. מנגד, (א) פירעון אגרות חוב בסך של כ-335 מיליון ש"ח. (ב) תשלום ריביות לבנקים ואחרים בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

4. אשראי בר דיווח

לפרטים אודות יתרות הלוואות ואגרות חוב מהותיות ליום 31 במרץ 2026, ראה ביאורים 13 ו-16 לדוחות הכספיים לשנת 2025, וביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026, המצורפים בחלק ב' לדוח זה. כמו כן, לחברה הלוואה מהותית נוספת, בסך של כ-390 מיליון ש"ח, אשר הועמדה לה ע"י בעלת השליטה, קבוצת גבאי, במסגרתה לא נקבעו אמות מידה פיננסיות. יצוין כי, ההלוואה הינה בתנאים זהים, קרי גב אל גב, לאג"ח שגייסה בעלת השליטה, אגרות החוב (סדרה ב'), של קבוצת גבאי ("ההלוואה של בעלת השליטה") לצורך העמדת ההלוואה האמורה לחברה, וכן ההלוואה אינה מגובה בבטוחות^(*), לא נקבעו בה עילות לפירעון מיידי ולחברה הזכות לפרוע את ההלוואה בפדיון מוקדם (כולה או חלקה, לפי העניין).

^(*) בשים לב כי החברה שעבדה, כחברה משעבדת, מספר נכסים מניבים לצורך הבטחת ההלוואה של בעלת השליטה.

יצוין כי ליום 31 במרץ 2026 לחברה מספר הלוואות מול תאגידים בנקאיים ואחרים, אשר מסתכמות לסך של כ-383 מיליון ש"ח.

4.1. אמות מידה פיננסיות

להלן פרטים אודות אמות המידה הפיננסיות, אשר להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות י"ב, י"ג, י"ד ו-ט"ו) ותוצאת החישוב שלהן נכון ליום 31 במרץ 2026:

אמות מידה הפיננסית	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח) ליום 31.3.2026	אגרות חוב (סדרה י"ב)
אמות מידה בפועל ליום 31.3.2026		
הון עצמי מינימלי - ההון העצמי ⁴ של החברה לא יפחת מסך של 165 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	כ-53,333	
הון עצמי מינימלי - יחס ההון העצמי למאזן המתואם ⁵ של החברה לא יפחת משיעור של 22% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.		
כ-441 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית		
כ-26.8%. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית		

⁴ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות ושטרי הון שנקבע בתנאיהם שהם נחותים לאגרות החוב (סדרה י"ב) לרבות במקרה של פירוק וכן כי מועד פרעונם (קרן וריבית) הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י"ב).

⁵ "מאזן מתואם", משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), בניכוי סכום בגובה "התחייבות בגין שירותי בניה" הרשום במאזן החברה ובניכוי מזומנים ושוי מזומנים, ניירות ערך סחירים (שוטפים) ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אמות מידה הפיננסית	אמות מידה הפיננסית	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח) ליום 31.3.2026	
אמות מידה בפועל ליום 31.3.2026	החברה אינה מפרה את מגבלות נטילת הלוואות סולו	מגבלות על נטילת הלוואות סולו - החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה ⁶ , לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי הענין) האחרונים.	
החברה אינה מפרה את מגבלות החלוקה	מגבלות על חלוקת דיבידנד - החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנד (כהגדרתו בחוק החברות) (סכומים אלו יקראו להלן: " דיבידנדים "), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה על-פי דין, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ככל שרלוונטי), המבוקרים או הסקורים של החברה האחרונים שפורסמו, בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) והוצאות המס בגינם הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה ביחס לשוויים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2020. יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך שנטרלו כאמור בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים וניתן יהיה לחלקם בכפוף לעמידה במגבלות האמורות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות; (2) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, מתחת ל-190 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) בעקבות החלוקה, לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן המתואם של החברה, משיעור של 24%; (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על-פי שטר הנאמנות; (5) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ב) לפירעון מיידי.		
הון עצמי מינימלי - ההון העצמי ⁷ של החברה לא יפחת מסך של 170 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	כ-441 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	49,574	אגרות חוב (סדרה י"ג)
יחס הון עצמי למאזן מינימלי - יחס ההון העצמי למאזן המתואם ⁸ של החברה לא יפחת משיעור של 22% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	כ-26.8%. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית		

⁶ "**חוב סולו מוגבל**", משמעו: הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בהערה זו: "**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ושאיןנה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עודפים) (הון עצמי ורווחים הנובעים מפריקט בניה למגורים של החברה), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עודפים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשב כחוב סולו מוגבל לצרכי מגבלה זו.

⁷ "**הון עצמי**", משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות ושטרי הון שנקבע בתנאיהם שהם נחותים לאגרות החוב (סדרה י"ג) (לרבות במקרה של פירוק וכן כי מועד פרעונם (קרן וריבית) הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י"ג)).

⁸ "**מאזן מתואם**", משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), בניכוי סכום בגובה "התחייבות בגין שירותי בניה" הרשום במאזן החברה ובניכוי מוזמנים ושוי מוזמנים, ניירות ערך סחירים (שוטפים) ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אמות מידה בפועל ליום 31.3.2026	אמות המידה הפיננסית	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח) ליום 31.3.2026	
החברה אינה מפרה את מגבלות נטילת הלוואות סולו	מגבלות על נטילת הלוואות סולו - החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה ⁹ , לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.		
החברה אינה מפרה את מגבלות החלוקה	מגבלות על חלוקת דיבידנד - החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנד (כהגדרתו בחוק החברות) (סכומים אלו יקראו להלן: " דיבידנדים "), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה על-פי דין, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ככל שרלוונטי), המבוקרים או הסקורים של החברה האחרונים שפורסמו, בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) והוצאות המס בגינם הנובעים משינוי בשוויים ההוגן של נכסי החברה ביחס לשוויים ההוגן ליום 31 במרץ 2022. יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך שנטרלו כאמור בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים וניתן יהיה לחלקם בכפוף לעמידה במגבלות האמורות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות; (2) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, מתחת ל-190 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) בעקבות החלוקה, לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן המתואם של החברה, משיעור של 24%; (4) החברה אינה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות על-פי שטר הנאמנות; (5) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ג) לפירעון מיידי.		
כ-441 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	הון עצמי מינימלי - ההון העצמי ¹⁰ של החברה לא יפחת מסך של 220 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.		
כ-27%. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס הון עצמי למאזן מינימלי - יחס ההון העצמי למאזן המתואם ¹¹ של החברה לא יפחת משיעור של 21% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	כ-177,988	אגרות חוב (סדרה י"ד)
כ-60.9%. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית	יחס הלוואה לבטוחה - יחס הלוואה לבטוחה (כהגדרתו בנספח 6.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד)) לא יעלה על 80% במועד הבדיקה.		

⁹ "**חוב סולו מוגבל**", משמעו: הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בסעיף זה: "**המלווה**") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ושאיננה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד עורפים כהגדרתם להלן), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי עורפים.

¹⁰ "**הון עצמי**" הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות ושטרי הון שנקבע בתנאיהם שהם נחותים לאגרות החוב (סדרה י"ד) לרבות במקרה של פירוק וכן כי מועד פירעונם (קרן וריבית) הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה י"ד).

¹¹ "**מאזן מתואם**", משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), בניכוי סכום בגובה "התחייבות בגין שירותי בניה" הרשום במאזן החברה, בניכוי מזומנים ושוי מזומנים, השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים (המסווגים לזמן קצר) ופיקדונות (למעט נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, אלא אם הם מוגבלים לצורך הבטחת חוב פיננסי) ובניכוי מקדמות מלקוחות, והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אמות מידה הפיננסית	אמות מידה בפועל ליום 31.3.2026	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח) ליום 31.3.2026	
מגבלות על חלוקת דיבידנד - החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנד (כהגדרתו בחוק החברות) (סכומים אלו יקראו להלן: "דיבידנדים"), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה על-פי דין, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ככל שרלוונטי), המבוקרים או הסקורים של החברה האחרונים שפורסמו, בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) והוצאות המס בגינם הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה ביחס לשווים ההוגן ליום 30 בספטמבר 2022. יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך שנטרלו כאמור בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים וניתן יהיה לחלקם בכפוף לעמידה במגבלות האמורות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות; (2) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי של החברה, מתחת ל-250 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) בעקבות החלוקה, לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן המתואם של החברה, משיעור של 24%; (4) החברה אינה מפרה איוז מהתחייבויותיה המהותיות על-פי שטר הנאמנות; (5) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ד) לפירעון מיידי.	החברה אינה מפרה את מגבלות החלוקה		
הון עצמי מינימלי - ההון העצמי ¹² לא יפחת מסך של 280 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	כ-441 מיליון ש"ח. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית		
יחס הון עצמי למאזן מינימלי - יחס ההון העצמי למאזן המתואם ¹³ לא יפחת משיעור של 21% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. יחד עם זאת, ככל וההון עצמי למועד הבדיקה עלה על 570 מיליון ש"ח, יחס ההון העצמי למאזן המתואם לא יפחת משיעור של 17% במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים.	כ-27%. החברה עומדת באמת המידה הפיננסית		
מגבלות על נטילת הלוואות סולו - החברה מתחייבת כי כל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, כלל חובות הסולו המוגבלים של החברה ¹⁴ , לא יעלה על 30% מסך מאזן החברה המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) האחרונים.	החברה אינה מפרה את מגבלות נטילת הלוואות סולו	כ-127,500	אגרות חוב (סדרה ט"ו)
מגבלות על חלוקת דיבידנד - החברה תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות) בכל עת, ובכלל זה דיבידנד (כהגדרתו בחוק החברות), בכפוף למגבלות המצטברות הבאות: (1) סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה של החברה על-פי דין, על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (ככל שרלוונטי), המבוקרים או הסקורים של החברה האחרונים שפורסמו, בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) והוצאות המס בגינם הנובעים משינוי בשווים ההוגן של נכסי החברה ביחס לשווים	החברה אינה מפרה את מגבלות החלוקה		

¹² "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כולל זכויות שאינן מקנות שליטה כמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) בתוספת הלוואות ושטרי הון שנקבע בתנאיהם שהם נחוצים לאגרות החוב (סדרה ט"ו) לרבות במקרה של פירוק וכן כי מועד פרעונם (קרן וריבית) הוא לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט"ו).

¹³ "מאזן מתואם", משמעו: מאזן החברה כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), בניכוי סכום בגובה "התחייבות בגין שירותי בניה" הרשום במאזן החברה ובניכוי מזומנים ושוי מזומנים, ניירות ערך סחירים (שוטפים) ופיקדונות (למעט נכסים כאמור המוגבלים בשימוש, אלא אם הם מוגבלים לצורך הבטחת חוב פיננסי) ובניכוי מקדמות מלקוחות, והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

¹⁴ "חוב סולו מוגבל", משמעו: הלוואה שנטלה החברה מגוף פיננסי (להלן בהערה זו: "המלווה") שאיננה הלוואה במסגרת ליווי פרויקט ו/או הלוואה במסגרת רכישת זכויות במקרקעין ו/או בנכס אחר, ושאיןנה מובטחת בשעבוד נכס ספציפי (לרבות שעבוד ערפלים (הון עצמי ורווחים הנובעים מפרויקט בניה למגורים של החברה)), אולם בהתאם להסכם ההתקשרות שבין החברה לבין המלווה, התחייבה החברה כי המלווה יפרע מתוך כספי ערפלים. למען הסר ספק, גיוס חוב באמצעות הנפקת אגרות חוב לציבור לא ייחשב כחוב סולו מוגבל לצרכי מגבלה זו.

אמות מידה בפועל ליום 31.3.2026	אמות המידה הפיננסית	יתרת ערך נקוב של נייר הערך שבמחזור (באלפי ש"ח) ליום 31.3.2026	
	ההוגן ליום 30 ביוני 2024 יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך שנוטרלו כאמור בגין אותו נכס; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים וניתן יהיה לחלקם בכפוף לעמידה במגבלות האמורות בסעיף 8.2 לשטר הנאמנות; (2) בעקבות החלוקה לא יפחת ההון העצמי, מתחת ל-360 מיליון ש"ח, וזאת בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה; (3) בעקבות החלוקה, לא יפחת יחס ההון העצמי למאזן המתואם משיעור של 24%. יחד עם זאת, ככל וההון עצמי על פי הדוחות המאוחדים האחרונים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין), שפורסמו עובר למועד החלוקה ובהנחת ביצוע החלוקה עלה על 570 מיליון ש"ח, יחס ההון העצמי למאזן המתואם של החברה בעקבות החלוקה לא יפחת משיעור של 19.5%; (4) החברה אינה מפרה (וכתוצאה מביצוע החלוקה - לא תפר) איזו מהתחייבויותיה המהותיות על-פי שטר הנאמנות; (5) לא מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה טו') לפירעון מיידי וכתוצאה מביצוע החלוקה - לא תתקיים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה טו') לפירעון מיידי, וזאת מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי וההמתנה בקשר עם אותן עילות.		

5. פרטים אודות נכסים מניבים

5.1. פרטים אודות נכסים מניבים המשועבדים להבטחת אגרות חוב ליום 31 במרץ 2026

א. מקבץ דיור שניר, אשדוד¹⁵

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 100%	רבעון ראשון 2026	שנת 2025
שווי הוגן בסוף התקופה (אלפי ש"ח)	82,520	82,520
ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)	82,520	82,520
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,371	5,526
רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	9,677
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	100	100
שיעור תשואה בפועל (%)	6.6	6.7
דמי שכירות ממוצעים לחודש ליחידת דיור (ש"ח)	3,180	3,152
דמי שכירות ממוצעים לחודש ליחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	לא נחתמו	3,115

לפרטים אודות הערכת השווי בגין מקבץ דיור שניר, אשדוד מיום 31 בדצמבר 2025 ראה סעיף 8.20.2ט לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ונספח הערכות השווי המצורף לדוח האמור.

ב. מלון רוקסון דזרט, ערד¹⁶

נתונים לפי חלק התאגיד בנכס - 75% במלון, 50% בזכויות הנוספות	רבעון ראשון 2026	שנת 2025
שווי הוגן בסוף התקופה (אלפי ש"ח)	77,095	77,095
ערך בספרים בסוף התקופה (אלפי ש"ח)	57,000	57,000
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	602	1,797
רווחי שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	(242)	(3,631)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה* (%)	100	100
שיעור תשואה בפועל (%)	4.2	3.2
דמי שכירות ממוצעים לחודש ליחידה מלונאית (ש"ח)	2,396	1,753
דמי שכירות ממוצעים לחודש ליחידה מלונאית בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	לא נחתמו	לא נחתמו

* בית המלון כולל 119 יחידות מלונאיות, הסכם השכירות והתפעול הינו בגין 118 יחידות מלונאיות.

לפרטים אודות הערכת השווי בגין מלון רוקסון דזרט בערד מיום 30 ביוני 2025 ראה סעיף 9ה2 לחלק א' לדוח הרבעוני של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ונספח הערכות השווי המצורף לדוח האמור.

¹⁵ משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה.

¹⁶ משועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה.

5.2. ריכוז נתונים נכסים מניבים

NOI בפועל לתקופה (אלפי ש"ח)	שווי הוגן (אלפי ש"ח)	שיעור תפוסה	שטח (מ"ר)	שימוש עיקרי	נכס
ליום 31.03.2026					
1,371	82,520	100%	7,587	מגורים	1 מקבץ דיור שניר באשדוד
1,190	72,900	100%	8,222	מגורים	2 מקבץ דיור גלבוע בעפולה
1,206	65,700	100%	6,230	מגורים	3 מקבץ דיור יהושפט בערד
905	55,200	100%	5,198	מגורים	4 מקבץ הר יונה בנוף הגליל
1,623	142,200	98%	4,925	משרדים ומסחר	5 בית גבאי, בתל אביב
388	23,900	93%	2,069	משרדים	6 משרדים במרכז אשדוד בתל אביב
90	11,690	100%	156	מגורים ומסחר	7 מבנה ברח' יהודה המכבי בתל אביב
882	45,600	100%	3,240	משרדים ומסחר	8 נכס בשכונת מגדל באשקלון
138	22,050	57%	2,623	משרדים	9 נכס בגבעת שמואל
2,626	89,700	100%	12,583	תעשיה עתירת ידע	10 נכס בפארק המדע בכרמיאל
493	27,800	100%	3,424	תעשיה	11 מבנה ביקנעם עילית
322	21,200	100%	5,357	תעשיה	12 מבני תעשיה באור עקיבא
602	57,000	100%	5,719	מלונאות	13 מלון רוקסון דזרט בערד ¹⁷
948	56,086	100%	4,500	מלונאות	14 מתחם מלונאי בחוף מגדל, כנרת
286	13,500	100%	557	מסחר	15 קומת מסחר בהוד השרון
839	38,300	100%	1,935	משרדים	16 משרדים בפרויקט LYFE בבני ברק ¹⁸
נכסים מניבים בהקמה					
לא רלוונטי	204,066	לא רלוונטי	13,508	מבנה למשרדים ומסחר	17 סקי סנטר, יהוד-נווה מונסון ¹⁹
לא רלוונטי	26,075 (עלות)	לא רלוונטי	4,951	מבנה למשרדים ומסחר	18 פרויקט "מולטי עיר היין", אשקלון
13,909	201,055,487	98%	92,784		סה"כ

¹⁷ הנכס כולל 119 יחידות מלונאיות, הסכם השכירות והתפעול הינו בגין 118 יחידות מלונאיות. השווי ההוגן וה-NOI בפועל מייצגים את חלק החברה (75% בבית המלון ו-50% בזכויות הנוספות).
¹⁸ ללא שטח בשימוש עצמי (משרדי מטה החברה).
¹⁹ 'השטח אינו כולל שטחים שנבנים עבור בעלי קרקע ושטחים שנמכרו, השווי ההוגן אינו כולל שווי משרדים שנמכרו ועלות שירותי בניה.
²⁰ סך הנדל"ן המניב בספרים כולל שווי משרדים שנמכרו ועלות שירותי בניה בפרויקט סקי סנטר, יהוד-נווה מונסון.

6. פרטים אודות פרויקטים מהותיים מאוד של נדל"ן יומי ליום 31 במרץ 2026

6.1. פרויקט ארבר 14-26, תל אביב²¹

א. עלויות שהושקעו בפרויקט ארבר 14-26, תל אביב

ליום 31.12.2025	ליום 31.03.2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%
7,644	7,644	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
135	137	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות
7,519	7,519	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות*
1,619	1,619	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
16,917	16,919	סה"כ עלות מצטברת
16,917	16,919	סה"כ עלות מצטברת בספרים

* עיקר העלויות הינן בגין תכנון. טרם החל ביצוע הפרויקט.

ב. שיווק ארבר 14-26, תל אביב

נכון למועד זה, החברה טרם החלה שיווק משמעותי בפרויקט.

6.2. פרויקט דגניה, ראשון לציון²²

א. עלויות שהושקעו בפרויקט דגניה, ראשון לציון

ליום 31.12.2025	ליום 31.03.2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
484	661	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות
5,029	5,173	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות*
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
5,513	5,834	סה"כ עלות מצטברת
5,513	5,834	סה"כ עלות מצטברת בספרים

* עיקר העלויות הינן בגין תכנון. טרם החל ביצוע הפרויקט.

ב. שיווק דגניה, ראשון לציון

נכון למועד זה, החברה טרם החלה שיווק משמעותי בפרויקט.

6.3. פרויקט קהילת ורשה 93-103, תל אביב²³

א. עלויות שהושקעו בפרויקט קהילת ורשה 93-103, תל אביב

ליום 31.12.2025	ליום 31.03.2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%
2,328	2,328	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
88	88	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות
5,291	5,460	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות*
927	1,049	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
8,634	8,925	סה"כ עלות מצטברת
8,634	8,925	סה"כ עלות מצטברת בספרים

²¹ לפרטים נוספים אודות פרויקט ארבר 14-26, תל אביב, ראה סעיף 9.16.1 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

²² טרם הושג אחוז החתימות הדרוש בכל המבנים לצורך קבלת רוב דרוש לפרויקט. לפרטים נוספים אודות פרויקט דגניה, ראשון לציון, ראה סעיף 9.16.2 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

²³ לפרטים נוספים אודות פרויקט קהילת ורשה 93-103, תל אביב, ראה סעיף 9.16.3 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

* עיקר העלויות הינן בגין תכנון. טרם החל ביצוע הפרויקט.

ב. שיווק קהילת ורשה 93-103, תל אביב

נכון למועד זה, החברה טרם החלה שיווק משמעותי בפרויקט.

6.4. פרויקט האלון 33-37, יבנה²⁴

עלויות שהושקעו בפרויקט האלון 33-37, יבנה

ליום 31.12.2025	ליום 31.03.2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%	עלויות ואמצעים
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
7	214	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות	
2,075	2,697	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
65	65	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
2,147	2,976	סה"כ עלות מצטברת	
2,147	2,976	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

א. שיווק האלון 33-37, יבנה

נכון למועד זה, החברה טרם החלה שיווק משמעותי בפרויקט.

6.5. פרויקט צונץ 20-34, תל אביב²⁵

עלויות שהושקעו בפרויקט צונץ 20-34, תל אביב

ליום 31.12.2025	ליום 31.03.2026	נתונים לפי 100%. חלק החברה 100%	עלויות ואמצעים
-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
63	63	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, אגרות, שיווק ואחרות	
12,893	13,015	עלויות מצטברות בגין בניה ואחרות	
764	956	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
13,720	14,034	סה"כ עלות מצטברת	
13,720	14,034	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

א. שיווק צונץ 20-34, תל אביב

נכון למועד זה, החברה טרם החלה שיווק משמעותי בפרויקט.

²⁴ לפרטים נוספים אודות פרויקט האלון 33-37, יבנה, ראה סעיף 9.16.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.
²⁵ לפרטים נוספים אודות פרויקט צונץ 20-34, תל אביב, ראה סעיף 9.16.5 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

7. גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן יזמי של הקבוצה בהם קיימת פעילות שיווק למועד הדוח

7.1. גילוי רבעוני אודות פרויקטי נדל"ן של הקבוצה שאינם מסווגים כמהותיים מאוד, בהם קיימת פעילות שיווק

למועד הדוח

שם הפרויקט		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31.03.2026	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025
רמב"ם 10, רמת השרון	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	2	2
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	78%	67%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)*	321	285
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ*	28,320	36,807
השר משה 40, רמת גן	מספר חוזים שנחתמו בתקופה	1	3
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	88%	81%
	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים, בתקופה (מ"ר)*	85	268
	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו (בש"ח) ללא מע"מ*	28,315	29,373

8. פרויקטים נוספים של התחדשות עירונית

להלן פרטים על אודות פרויקטים של התחדשות עירונית של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026²⁶, יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארים פרויקטים בהם הושג שיעור חתימות העולה על 50% מבעלי הדירות ו/או שהקבוצה זכתה לגביהם במכרז דיירים ואשר יש להם היתכנות כלכלית וכן פרויקטים בשיעורי החתמות שונים אשר ההסתברות להוצאתם אל הפועל גבוהה בהתאם להערכות החברה לתאריך הדוח (כפוף להתקיימות התנאים המתלים בכל אחד מהסכמים). ככלל, הסכם התחדשות עירונית ביחס לכל פרויקט ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, כאשר לרוב כוללים את התנאים הבאים: חתימת ההסכם על ידי כל בעלי הדירות, אישור תוכנית (ככל שנדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפרויקט ו/או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי (לפי העניין), קבלת מימון בנקאי, כדאיות כלכלית לקבוצה וקבלת היתר בניה, במועדים הקבועים בהסכמים הרלוונטיים. על-פי רוב חותמת הקבוצה על ההסכם רק לאחר שחתמו עליו 67% מבעלי הדירות בפרויקט מסוג תמ"א 38 או מסוג פינוי בינוי:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט (%)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	סה"כ יח"ד בפרויקט	מועד תחילת בניה מתוכנן (רבעון)	סטטוס תכנוני	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר
קוסובסקי 26	תל אביב	100%	67%	41	Q4/2027	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
בלוך 28	תל אביב	100%	100%	20	Q4/2027	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
בית אל 8, שכונת נווה שרת	תל אביב	80%	100%	51	Q3/2027	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
סנהדרין 14	תל אביב	100%	100%	29	Q3/2027	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
רמז 15	תל אביב	100%	100%	29	2028 ואילך	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
קהילת ורשה 23	תל אביב	80%	100%	18	Q3/2027	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
קהילת ורשה 17	תל אביב	80%	100%	21	Q3/2027	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
קהילת ורשה 21	תל אביב	80%	100%	21	Q3/2027	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
קהילת ורשה 85-91	תל אביב	80%	91%	90	Q1/2027	התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
ארלזורוב 149-153	תל אביב	100%	85%	92	2028 ואילך	הכנת בקשה להיתר	1,344

²⁶ הנתונים בטבלה להלן הינם לפי 100%.

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט (%)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	סה"כ יח"ד בפרויקט	מועד תחילת בניה (מתוכנן (רבעון)	סטטוס תכנוני	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר
קהילת לודג' 46-48	תל אביב	80%	75%	49	Q1/2027	בקרת תכן	---
מתחם סלע	נתניה	100%	88%	464	2028 ואילך	התקבל היתר לדיפון חפירה ויסודות	1,130
זיכרון יעקב 18	תל אביב	100%	71%	24	Q4/2027	בהתאם לתכנית הרובעים, מצוי בשלב הפרסום לפני קליטה ומעבר לבקרה מרחבית	100
התחיה 20-28 אהוד 2-18	אשקלון	100%	66%	1,035	2028 ואילך	בהתאם לתכנית מאושרת, בשלב תכנית עיצוב אדריכלי, טרם הוגשו בקשות להיתר	6,283
הס העצמאות	הרצליה	100%	64%	123	2028 ואילך	בהליך הכנת תב"ע, מצוי בתכנון ראשוני	650
ברק 8-10	הרצליה	75%	71%	41	2028 ואילך	בהליך הכנת תב"ע, מצוי בתכנון ראשוני	110
אילת 48-52	חולון	100%	62%	255	2028 ואילך	בשלב דיון בהתנגדויות	1,344
מתחם שד' דואני-הנחל	יבנה	100%	60%	137	2028 ואילך	לקראת דיון בועדה המקומית	2,060
האלון 10-12	יבנה	100%	69%	104	Q3/2027	תב"ע מאושרת, התקבלה החלטת ועדה לאשר את הפרויקט	---
מתחם ויצמן	יהוד	50%	67%	698	2028 ואילך	לקראת דיון בועדה המקומית	2,200
מתחם כיסופים	כפר סבא	100%	84%	481	2028 ואילך	תכנית עיצוב אדריכלי	21,863
מתחם לנדרס 2-20	רמת גן	87.5%	80%	598	2028 ואילך	התקבלה המלצה להפקדה של הועדה המקומית	1,800
נגבה 60-70	רמת גן	100%	76%	146	2028 ואילך	התקבלה המלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית	550
קהילת פזנא-מבצע קדש, שכונת נאות אפקה	תל אביב	84%	83%	354	2028 ואילך	תב"ע מאושרת, בשלב תכנית עיצוב אדריכלי	1,418

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט (%)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	סה"כ יח"ד בפרויקט	מועד תחילת בניה (מתוכנן (רבעון)	סטטוס תכנוני	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר
יוספטל בלקינד 3-7 עולי הגרדום 24-34 גליקסון 22 יוספטל 2-14	נתניה	100%	64%	950	2028 ואילך	בהליך הכנת תב"ע, מצוי בתכנון ראשוני	4,070
מתניה 1-10	רמת גן	100%	70%	144	2028 ואילך	תב"ע מאושרת, הבקשות להיתר בשלב תכנון סופי	250
מלכי צדק 5-7	רמת גן	100%	67%	80	Q4/2027	תב"ע מאושרת, הבקשות להיתר בשלב תכנון סופי	---
הבריגדה היהודית	הרצליה	75%	57%	188	2028 ואילך	תב"ע לקראת מתן תוקף ואישור	---

יובהר, כי המידע בדבר צפי תחילת הקמה, מועד סיום בניה צפוי, צפי לסיום חתימות הדיירים ועלויות הכרוכות בפינוי הדיירים כאמור בסעיף זה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על ניסיון החברה ועל הערכותיה. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה ממספר גורמים, התמשכות ההליכים עקב רגולציה ו/או כתוצאה מהתממשות של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

9. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

9.1 מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 במרץ 2026 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה מפרסמת בד בבד עם דוח זה.

9.2 גילוי ייעודי אודות אגרות החוב של החברה

לפרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, ראה **נספח א'** להלן.

9.3 גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי נפרד (סולו) וגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי נפרד (סולו) בסכומים של כ-149 מיליון ש"ח וכ-161 מיליון ש"ח (בהתאמה).

יחד עם זאת, במועד אישור הדוח בחן דירקטוריון החברה את תזרים המזומנים החזוי של החברה ואת מצב נזילותה, ובכלל זאת בחן את תוכניות החברה בדבר המכירות בפרויקטים השונים של החברה, את מידת הגמישות הקיימת בפועל לחברה בקביעת קצב ההשקעות בפרויקטים קיימים ואת היכולת לבצע גיוסי חוב לרבות באמצעות אגרות חוב מובטחות בשעבודים ו/או מימושים של קרקעות או פרויקטים שבבעלותה, ככל ויידרש. לאור הבחינה שביצע, קבע הדירקטוריון כי אין בתזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי נפרד (סולו) ובגירעון בהון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוח על המידע הכספי נפרד כאמור לעיל, כדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד. זאת לאור סקירת הפרויקטים של החברה על ידי הנהלת החברה לרבות העודפים הצפויים לחברה באופן שבשנתיים הקרובות החברה מעריכה כי יהיו לה עודפים נטו בסך של כ-60 מיליון ש"ח מפרויקטים בהקמה הצפויים להסתיים בתקופה זו (בשנת 2027 מהפרויקטים רמב"ם ברמת השרון, השר משה ברמת גן, סקי סנטר ביהוד והנביאים בבת ים) ופרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה, כמפורט בסעיף 9.15.1 לדוח לתיאור עסקי החברה שבחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025; יכולת החברה לשחרר עודפים מפרויקטים עם התקדמות שיעור הביצוע ושיעור מכירות כפי שהוגדר/יוגדר על ידי הבנקים המלווים (בהסתמך על ניסיון העבר של החברה); הערכת החברה כי חלק מהפרויקטים שבתכנון כמפורט בסעיפים 9.14.3, 9.15.6 ו-9.16 לדוח לתיאור עסקי החברה שבחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 יעברו בשנה הקרובה משלב התכנון לשלב הביצוע; ולאור התקבולים הצפויים בשנתיים הקרובות מהשכרת נכסי נדל"ן מניב בניכוי עלויות תפעול, נטו, בסך של כ-129 מיליון ש"ח (כ-46 מיליון ש"ח בתקופה 4-12/2026, כ-66 מיליון ש"ח בשנת 2027 וכ-17 מיליון ש"ח בתקופה 1-3/2028).

האמור לעיל בדבר הערכות החברה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 הכפוף לאמור בפסקת מידע צופה פני עתיד הכלולה בדוח דירקטוריון זה לעיל והערכות עלולות להשתנות לרבות עקב שינוי הריבית והאינפלציה כאמור בדוח דירקטוריון זה לעיל.

9.4. גילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד

לפרטים אודות מעריך השווי המהותי ראו סעיף 8.19 בפרק א' – "תיאור עסקי התאגיד" בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

במהלך הרבעון לא נערכו הערכות שווי לנכסים המשועבדים להבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה ואשר בהתאם לעמדה משפטית 29-103 של סגל רשות ניירות ערך מוצגים ע"י החברה כנסים מהותיים ו/או מהותיים מאוד. על אף האמור, יצוין כי החברה ביצעה עדכון לשווי של הנכס בחוף מגדל, בסך של כ-561 אלפי ש"ח, על בסיס התקדמות בעבודות השיפוץ בנכס (הופחת סכום ההשקעה הנדרש מהחברה בנכס בסכום זהה). לפרטים נוספים אודות ההנחות שבבסיס הערכת השווי של הנכס האמור ליום 31 בדצמבר 2025, ראה סעיף 8.17.12 בדוח התקופתי לשנת 2025.

מיה גבאי טובול,
יו"ר הדירקטוריון ומנכ"לית

תאריך: 28 במאי 2026

נספח א' – פרטים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור

אגרות חוב (סדרה י"ב)

1. ביום 18 במאי 2021, הנפיקה החברה לציבור סך של 80,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ב) של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 12 במאי 2021 (מספר אסמכתא 2021-01-084000), על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 25 בפברואר 2020, נושא תאריך 26 בפברואר 2020. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"ב) שהוקצו על-פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של כ-80,000 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה י"ב) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.19% ואינן צמודות למדד כלשהו (קן וריבית).
2. ביום 12 במרץ 2024 הקצתה החברה למשקיעים מסווגים סך של 32,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ב). לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים מתאריכים 7 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-020443) ו-10 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-020722), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
3. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ב) בהתאם לחלק א' לתוספת השמינית לתקנות הדוחות ראה הטבלה להלן וביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
4. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות לגבי אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה ראה סעיף 4.1 לעיל בחלק זה.
5. לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתוני אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח זה.
6. אגרות החוב (סדרה י"ב) אינן מובטחות בבטוחות, בשעבדים כלשהם או בכל אופן אחר. לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.
7. אגרות החוב (סדרה י"ב) אינן מדורגות.
8. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ב), שנחתם עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב) של החברה שבמחזור, ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ב) לפירעון מיידי.

אגרות חוב (סדרה י"ב)		
פריט גילוי	פרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ב)	
1	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970	כן.
2	מועד ההנפקה	18 במאי 2021. מועד הרחבה: 12 במרץ 2024.
3	סך ערך נקוב במועד ההנפקה	80,000,000 ש"ח ערך נקוב
4	ע.ג. במועד הרחבת הסדרה (האחרון)	80,000,000 ש"ח ערך נקוב
5	יתרת ערך נקוב ליום 31 במרץ 2026	53,333,333 ש"ח ערך נקוב
6	ערך נקוב לתאריך הדוח	53,333,333 ש"ח ערך נקוב
7	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)	555,580
8	ערך בספרים ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)	52,868,998
9	שווי בורסאי ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)	52,933,333
10	סוג ריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.19%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ב), נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ב). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה בכל מקרה על שיעור ריבית נוסף של 0.5%. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.3 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ב).
11	מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב עומדת לפרעון בחמישה (5) תשלומים שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022, 2023, 2025, 2026 ו-2027 (כולל), באופן שכל אחד מהתשלומים יהווה 20% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה י"ב).
12	מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2021 ועד ליום 30 ביוני 2027 (כולל).
13	בסיס הצמדה קרן וריבית	לא צמודה.
14	האם ניתן להמיר את אגרות החוב לנייר ערך אחר	לא.
15	פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה י"ב), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה ובמקרה כאמור יחולו ההוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחן, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
16	ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	אין.
17	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ב) ועד למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות. לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ב) לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה י"ב) לפירעון מיידי.

אגרות חוב (סדרה י"ב)		
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ב)		פריט גילוי
לא.		18 האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ב)		
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ		1 שם הנאמן
עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני		2 שם האחראי על אגרות החוב
רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב 6770007; טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6289222, דוא"ל: trust@rpn.co.il		3 דרכי התקשרות

אגרות חוב (סדרה י"ג)

1. ביום 15 ביוני 2022, הנפיקה החברה לציבור סך של 72,148,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ג) של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 13 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-060033), על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 25 בפברואר 2020, נושא תאריך 26 בפברואר 2020 ואשר הוארך עד ליום 25 בפברואר 2023. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"ג) שהוקצו על-פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של כ-72,148 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה י"ג) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.25% ואינן צמודות למדד כלשהו (קרן וריבית).
2. ביום 12 במרץ 2024 הקצתה החברה למשקיעים מסווגים סך של 27,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ג). לפרטים נוספים ראה דיווחים מידיים מתאריכים 7 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-020443) ו-10 במרץ 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-020722), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.
3. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ג) בהתאם לחלק א' לתוספת השמינית לתקנות הדוחות ראה הטבלה להלן וביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
4. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות לגבי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה ראה סעיף 4.1 לעיל בחלק זה.
5. לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתוני אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח זה.
6. ביום 11 ביוני 2024 אושר תיקון לשטר הנאמנות (סדרה י"ג) מיום 13 ביוני 2022 (מספר אסמכתא: 2024-01-060285). באותו תיקון התווסף סעיף 5.3 לשטר הנאמנות, לפיו החברה מתחייבת כי ככל שאגרות החוב (סדרה י"ג) תהיינה מדורגות בעתיד, החברה תפרסם דיווח מידי על כך, ובכל אופן לא יאוחר מיום מסחר אחד מקבלת הדירוג. לפרטים נוספים ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות.
7. אגרות החוב (סדרה י"ג) אינן מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר. לפרטים אודות התחייבות החברה בדבר אי יצירת שעבוד שוטף כללי ראו סעיף 6.4 לשטר הנאמנות.
8. אגרות החוב (סדרה י"ג) אינן מדורגות.
9. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ג), שנחתם עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג) של החברה שבמחזור, ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ג) לפירעון מיידי.

אגרות חוב (סדרה י"ג)		
פריט גילוי	פרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ג)	
1	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970	כן.
2	מועד ההנפקה	16 ביוני 2022. מועד הרחבה: 12 במרץ 2024.
3	סך ערך נקוב במועד ההנפקה	72,148,000 ש"ח ערך נקוב
4	ע.ג. במועד הרחבת הסדרה (האחרון)	99,148,000 ש"ח ערך נקוב
5	יתרת ערך נקוב ליום 31 במרץ 2026	49,574,000 ש"ח ערך נקוב
6	ערך נקוב לתאריך הדוח	49,574,000 ש"ח ערך נקוב
7	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)	770,314
8	ערך בספרים ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)	49,879,071
9	שווי בורסאי ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)	49,846,657
10	סוג ריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.25%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ג), נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ג). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה בכל מקרה על שיעור ריבית נוסף של 0.5%. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.3 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ג).
11	מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2027 (כולל), באופן בו כל התשלומים יהוו כל אחד 25% מקרן ערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה י"ג).
12	מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2027 (כולל).
13	בסיס הצמדה קרן וריבית	לא צמודה.
14	האם ניתן להמיר את אגרות החוב לנייר ערך אחר	לא.
15	פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה י"ג) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מחלוף 60 יום ממועד רישום אגרות החוב (סדרה י"ג) למסחר בבורסה, והכל בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ג).
16	ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות	אין.
17	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ג) ועד למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות. לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ג) לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה י"ג) לפירעון מיידי.

אגרות חוב (סדרה י"ג)		
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ג)		פריט גילוי
לא.		18 האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ג)		
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	שם הנאמן	1
עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני	שם האחראי על אגרות החוב	2
רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב 6770007; טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6289222, דוא"ל: trust@rpn.co.il	דרכי התקשרות	3

אגרות חוב (סדרה י"ד)

1. ביום 31 בינואר 2023 הנפיקה החברה לציבור סך של 177,399,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה י"ד) של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 29 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-010702), על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 25 בפברואר 2020, נושא תאריך 26 בפברואר 2020 ואשר הוארך עד ליום 25 בפברואר 2023. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה י"ד) שהוקצו על-פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של כ-177,399 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה י"ד) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.3% ואינן צמודות למדד כלשהו (קרן וריבית).
2. ביום 8 במאי 2023 הקצתה החברה למשקיעים מסווגים סך של 7,600,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד). לפרטים נוספים ראה דוח מידי מיום 3 במאי 2023, וכן דוח מתקן מיום 10 במאי 2023 הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה (מספר אסמכתא: 2023-01-040849 ו-2023-01-042826, בהתאמה).
3. ביום 24 באפריל 2025 הקצתה החברה למשקיעים מסווגים באופן שאינו מהווה הצעה לציבור, סך של 12,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ד) של החברה. לפרטים נוספים ראה דוח דיווחים מיידים מהימים 21 ו-22 באפריל 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-028150 ו-2025-01-028543, בהתאמה).
4. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ד) בהתאם לחלק א' לתוספת השמינית לתקנות הדוחות ראה הטבלה להלן וביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
5. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות לגבי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה ראה סעיף 4.1 לעיל בחלק זה.
6. לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתוני אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח זה, לרבות ביחס לבטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד).
7. אגרות החוב (סדרה י"ד) אינן מדורגות.
8. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד), שנחתם עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) של החברה שבמחזור, ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ד) לפירעון מידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד).

אגרות חוב (סדרה י"ד)		
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ד)	פריט גילוי	
כך.	1	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970)
31 בינואר 2023. מועד הרחבה: 8 במאי 2023; ו-24 באפריל 2025.	2	מועד ההנפקה
177,399,000 ש"ח ערך נקוב	3	סך ערך נקוב במועד ההנפקה
185,899,060 ש"ח ערך נקוב	4	ע.ג. במועד הרחבת הסדרה (האחרון)
177,988,462 ש"ח ערך נקוב	5	יתרת ערך נקוב ליום 31 במרץ 2026
177,988,462 ש"ח ערך נקוב	6	ערך נקוב לתאריך הדוח
2,787,831	7	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)
179,419,379	8	ערך בספרים ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)
185,339,385	9	שווי בורסאי ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6.3%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד), נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה בכל מקרה על שיעור ריבית נוסף של 0.75%. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.3 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד).	10	סוג ריבית
קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים (שאינם שווים), ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023-2027 (כולל), באופן שהתשלום הראשון, והשני יהוו (כל אחד) 3% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה י"ד), התשלום השלישי והרביעי יהוו (כל אחד) 4% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה י"ד), ואילו התשלום החמישי יהווה 86% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה י"ד) והנושאת ריבית שנתית כאמור להלן.	11	מועדי תשלום הקרן
תשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 30 ביוני 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2027 (כולל).	12	מועדי תשלום הריבית
לא צמודה.	13	בסיס הצמדה קרן וריבית
לא.	14	האם ניתן להמיר את אגרות החוב לנייר ערך אחר
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה י"ד) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מחלוף 60 יום ממועד רישום אגרות החוב (סדרה י"ד) למסחר בבורסה, והכל בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד).	15	פדיון מוקדם או המרה כפוייה של אגרות החוב
אין.	16	ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות

אגרות חוב (סדרה י"ד)		
פריט גילוי		פרטים אודות אגרות החוב (סדרה י"ד)
17	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות	ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה י"ד) ועד למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות. לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י"ד) לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה י"ד) לפירעון מיידי.
18	האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב	לא.
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד)		
1	שם הנאמן	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ
2	שם האחראי על אגרות החוב	עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני
3	דרכי התקשרות	רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב 6770007; טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6289222, דוא"ל: trust@rpn.co.il
הבטחת אגרות החוב (סדרה י"ד)		
1	פירוט בטוחות/שעבודים	התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י"ד) מובטחות בשעבוד מלוא הזכויות של החברה ו/או של החברה המשעבדת הרלבנטית לפי העניין (כהגדרתה בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד) ובנספח 6.1 לו), בנכסים הבאים, כולם או חלקם: בנכס בהוד השרון, בנכס בגבעת שמואל, בנכס באשקלון, בנכס באשדוד, בנכס בחוף מגדל, וכן במלון "יפה נוף" בערד, לרבות הזכויות בקשר עם פירות נכסים אלו כמפורט בסעיף 2.2 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד) ובכפוף לאמור בסעיף 8.6 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד) ובקשר עם הזכות לקבלת תגמולי הביטוח, והכל כמפורט בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד) ונספח 6.1 לשטר האמור, כך שלאחר שעבוד כאמור תעמוד החברה ביחס הבטוחות הנדרש (כהגדרתו בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד)). לפרטים נוספים אודות השעבודים האמורים ראה סעיף 6 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד).
2	מגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים או בקשר לסמכות להנפקת אגרות חוב נוספות	לפרטים אודות מגבלות כאמור בקשר עם אגרות החוב (סדרה י"ד), ראה סעיף 7 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד) (הוראות למקרה של הרחבת סדרה).
3	תקפות השעבודים	השעבודים בגין הבטוחות שנרשמו נכון למועד הדוח לטובת הנאמן הינם תקפים על-פי דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
4	שחרור, החלפה, ביטול או התחייבות אחרת שניתנו בקשר עם אגרות החוב	החברה תהיה זכאית, מעת לעת (וללא הגבלה במספר הפעמים), להחליף את הנכסים המשועבדים ו/או איזה מהם, כפי שיהיו מעת לעת בטוחה פיננסית, אחת או יותר ו/או בנכס מניב, ובלבד שיתקיימו התנאים המפורטים בסעיף 4 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה י"ד).

אגרות חוב (סדרה ט"ו)

1. ביום 26 בספטמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור סך של 112,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 24 בספטמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-605513), על פי תשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 21 בפברואר 2023, נושא תאריך 22 בפברואר 2023. התמורה הכוללת ברוטו שקיבלה החברה בגין אגרות החוב (סדרה ט"ו) שהוקצו על-פי דוח הצעת המדף, הסתכמה לסך של כ-112,500 אלפי ש"ח. אגרות החוב (סדרה ט"ו) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.14% ואינן צמודות למדד כלשהו (קרן וריבית).
2. ביום 26 בדצמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור (בדרך של הרחבת סדרה) סך של 37,500,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) של החברה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 25 בדצמבר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-627000), מכוח תשקיף המדף של החברה 21 בפברואר 2023, נושא תאריך 22 בפברואר 2023, המובא בדוח זה בדרך של הפניה.
3. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ט"ו) בהתאם לחלק א' לתוספת השמינית לתקנות הדוחות ראה הטבלה להלן וביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
4. לפרטים אודות אמות מידה פיננסיות ומגבלות נוספות לגבי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה ראה סעיף 4.1 לעיל בחלק זה.
5. לא חלו שינויים מהותיים לגבי נתוני אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה שבמחזור נכון ליום פרסום דוח זה, לרבות ביחס לבטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו).
6. אגרות החוב (סדרה ט"ו) אינן מדורגות.
7. נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עומדת, למיטב ידיעתה, בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט"ו), שנחתם עם הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו) של החברה שבמחזור, ולא התקיימו, למיטב ידיעת החברה, תנאים המקימים עילות להעמדת אגרות החוב (סדרה ט"ו) לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו).

אגרות חוב (סדרה ט"ו)		
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ט"ו)	פריט גילוי	
כן.	1	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970)
26 בספטמבר 2024. מועד הרחבה: 26 בדצמבר 2024.	2	מועד ההנפקה
112,500,000 ש"ח ערך נקוב	3	סך ערך נקוב במועד ההנפקה
150,000,000 ש"ח ערך נקוב	4	ע.ג. במועד הרחבת הסדרה (האחרון)
127,500,000 ש"ח ערך נקוב	5	יתרת ערך נקוב ליום 31 במרץ 2026
127,500,000 ש"ח ערך נקוב	6	ערך נקוב לתאריך הדוח
2,580,291	7	סכום הריבית שנצברה בספרים ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)
129,329,365	8	ערך בספרים ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)
132,332,250	9	שווי בורסאי ליום 31 במרץ 2026 (בש"ח)
ריבית שנתית קבועה בשיעור של 8.14%; יצוין, כי בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט"ו), נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה מאי עמידה בהתניות הפיננסיות הקבועות בסעיף 8.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט"ו). בהתאם למנגנון ההתאמה האמור, שיעור הריבית הנוסף המקסימאלי לא יעלה בכל מקרה על שיעור ריבית נוסף של 0.5%. לפרטים נוספים ראה סעיף 8.3 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט"ו).	10	סוג ריבית
קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בחמישה (5) תשלומים שנתיים שאינם שווים (שלושת התשלומים הראשונים יהיו בשיעור של 15% מהקרן כל אחד, שני התשלומים האחרונים יהיו בשיעור של 27.5% מהקרן כל אחד), שישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).	11	מועדי תשלום הקרן
תשלומים חצי שנתיים, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2029 (כולל).	12	מועדי תשלום הריבית
לא צמודה.	13	בסיס הצמדה קרן וריבית
לא.	14	האם ניתן להמיר את אגרות החוב לנייר ערך אחר
החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה ט"ו) לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מחלוף 60 יום ממועד רישום אגרות החוב (סדרה ט"ו) למסחר בבורסה, והכל בהתאם להוראות סעיף 9.2 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ט"ו).	15	פדיון מוקדם או המרה כפויה של אגרות החוב
אין.	16	ערבות לתשלום התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות
ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ט"ו) ועד למועד דוח זה, למיטב ידיעת החברה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות. לא התקיימו התנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט"ו) לפירעון מיידי והחברה לא קיבלה הודעות כלשהן מהנאמן בדבר אי עמידתה בתנאי שטר הנאמנות בקשר עם העמדת אגרות החוב (סדרה ט"ו) לפירעון מיידי.	17	עמידה בתנאים ובהתחייבויות על-פי שטר הנאמנות

אגרות חוב (סדרה ט"ו)		
פרטים אודות אגרות החוב (סדרה ט"ו)		פריט גילוי
לא.		18 האם החברה נדרשה על-ידי הנאמן לביצוע פעולות שונות, ובכלל זה כינוס אסיפות מחזיקי אגרות חוב
פרטים אודות הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ט"ו)		
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ		1 שם הנאמן
עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני		2 שם האחראי על אגרות החוב
רחוב יד חרוצים 14, תל-אביב 6770007; טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6289222, דוא"ל: trust@rpn.co.il		3 דרכי התקשרות

נספח ב' - גילוי רבעוני

בהתאם להוראות טיוטת הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לתחום פעילות נדל"ן יזמי

להלן עדכון רבעוני אודות פרויקטי הנדל"ן היזמי של החברה:

1. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט	מספר יחידות במלאי	הכנסות צפויות מדירות במלאי באלפי ש"ח	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי מדירות במלאי באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה ²⁷ באלפי ש"ח
רמב"ם 10 (*)	רמת השרון	100%	4	16,984	2,448	14%	13,098

(*) במהלך תקופת הדוח בעקבות רכישת מניות השותף בפרוייקט עלה חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט ל-100%, ראה סעיף 2.1 לעיל.

2. פרויקטים עיקריים בהקמה

שם	מיקום	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרוייקט	סה"כ יח"ד בפרוייקט	סה"כ יחידות לשיווק	יח"ד שנמכרו ליום 31.3.26	השלמה שיעור	היקף מכירות מצטבר ליום 31.3.26 באלפי ש"ח	מחיר ממוצע למ"ר מחוזים שנחתמו ליום 31.3.26	מחיר ממוצע למ"ר בצפי הכנסות למלאי הבלתי מכור	הכנסות מצטברות שהוכרו באלפי ש"ח ליום 31.3.26*	סה"כ הכנסות צפויות לפרוייקט באלפי ש"ח	סה"כ עלויות צפויות לפרוייקט באלפי ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי בפרוייקט באלפי ש"ח	שיעור רווח גולמי צפוי בפרוייקט	רווחיות גולמית מצטברת שהוכרה ליום 31.3.26 באלפי ש"ח	רווחיות גולמית שטרם הוכרה ליום 31.3.26 באלפי ש"ח	יתרת עודפים צפויה ²⁸ באלפי ש"ח
השר משה	רמת גן	ינו-23	Q2/2026	100%	24	16	14	88%	34,220	29,500	31,482	30,935	41,418	35,821	5,597	14%	4,684	913	9,026
הנביאים 73	בת-ים	דצמ-21	H2/2026	100%	56	28	-	86%	-	-	21,583	-	57,627	66,627	(9,000)	-	(9,000)	-	27,777
סה"כ פרויקטים בהקמה										-	-	30,935	99,045	102,448	(3,403)	-	(4,316)	913	36,803

²⁷ עודפים תזרימיים כוללים יתרות לקבל בגין מלאי דירות ודירות שנמכרו וטרם נמסרו.
²⁸ עודפים תזרימיים כוללים יתרות לקבל בגין מלאי דירות ודירות שנמכרו וטרם נמסרו.

3. פרויקטים בתכנון

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט (%)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	סטטוס תכנוני	מועד תחילת בניה מתוכנן (רבעון)	סה"כ יח"ד קיימות	סה"כ יח"ד לשיווק	סה"כ יחידות בפרויקט
רדק 9	רמת גן	100% ²⁹	100%	התקבל היתר בניה	Q4/2026	11	21	32
קהילת ורשה 81-83	תל אביב	80%	87.5%	תכנית סופית להיתר	Q4/2026	16	23	39
אלמגור 15 שכונת נווה שרת	תל אביב	80%	94%	תכנית סופית להיתר	Q4/2026	18	21	39
נתונים על פרויקטים מהותיים מאוד:								
מנחם ארבר 14-26	תל אביב	100%	100%	בשלב הבקרה המרחבית	Q4/2026	112	205	317
סה"כ								
						157	270	427

²⁹ בתקופת הדוח עלה חלק החברה בפרויקט ל-100%. למידע נוסף ראה ביאור 3א לדוחות התמציתי הרבעוני ליום 31 במרץ 2026 וביאור 17א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

4. בהמשך לטבלה לעיל, יצוין כי בטבלה שלהלן מתוארות עסקאות התחדשות עירונית של החברה אשר להערכת הנהלת החברה מועד הבשלתם אינו צפוי בשנים הקרובות ו/או שטרם התקבלה החלטה תכנונית לגביהן, אם על ידי מוסדות התכנון ואם על ידי הנהלת החברה:

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט (%)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	סה"כ יחידות בפרויקט
מתחם לבנה	תל אביב	100%	55%	750
המשחררים 6 3-79 באר שבע	באר שבע	100%	67%	558
למדן 1-9 אבן גבירול 2-8	באר שבע	100%	67%	536
אבא הלל 140, רחוב סוקולוב 33, רחוב סוקולוב 35.	רמת גן	100%	81% ³⁰	126
עמינדב 8-10, טרומן 11-17	רמת גן	100%	67%	140
השושנים 2-8	יבנה	100%	45%	200
הכלנית 1-7	יבנה	100%	67%	134
מבוא זאב 1-9	רמת גן	100%	78%	168
הגיבורים 30 ביאליק 67-71 זבוטינסקי 40,40א	חדרה	100%	70%	303
מתחם הדוכיפת	יבנה	70%	52%	800
הרכבי 7-11	תל אביב	100%	70%	240
הסביון	קרית גת	75%	50%	300
מתחם העבודה	עפולה	75%	56%	150
מתחם סוקולוב טרומפלדור	נתניה	100%	67%	92
טייסים 3-19	חולון	100%	69%	640

טרם הושג אחוז החתימות בכל המבנים לצורך קבלת רוב דרוש בפרויקט.

30

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט (%)	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	סה"כ יחידות בפרויקט
גבעתי 4-14	אשקלון	100%	50%	608
הירדן - י"א באדר	רמת גן	100%	67%	139
יצחק שדה 20	אזור	100%	67%	122
דגל ראובן 27-29	פתח תקווה	75%	43%	96
בעלי המלאכה	גדרה	100%	66%	204
העצמאות 34-40	יבנה	100%	28%	470
מתחם צה"ל	קרית ים	50%	45%	280
מתחם ברודצקי	תל אביב	100%	40%	165
יצחק בן חנן 1-7	נתניה	100%	34%	1,040

5. פרויקטים חדשים בהתחדשות שטרם החלו החתמות

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינוי בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	חלק החברה בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט
מתחם 8	נהריה	פינוי בינוי - מסלול רשויות	100%	526
לבונטין	נתניה	פינוי בינוי	100%	258
הבילויים	רמת גן	פינוי בינוי	50%	336
מתחם ארלזורוב בית אל	רמת גן	פינוי בינוי	50%	196
סירקין 19-21	גבעתיים	פינוי בינוי - תב"ע מאושרת	50%	150
מתחם רובננקו	פתח תקווה	פינוי בינוי - מסלול רשויות	100%	306
מתחם האתרוג	עפולה	פינוי בינוי	75%	560
מתחם יצחק שדה	בת ים	פינוי בינוי	70%	660
מתחם יגאל אלון	תל אביב	פינוי בינוי	100%	240
מלכי צדק 17-21	רמת גן	פינוי בינוי	100%	185
סה"כ				3,417

6. עסקאות קומבינציה

שם הפרויקט	מיקום	סוג הפרויקט (שירותי בניה /תמורות)	חלק החברה בפרויקט (%)	שטח הקרקע עליו מוקדם הפרויקט	מועד תחילת בניה מתוכנן (רבעון)	מועד סיום בניה צפוי	סה"כ יח"ד בפרויקט	חובות היזם / יחידות לבעלים	זכויות היזם / יחידות לשיווק	שיעור הקומבינציה	סטטוס תכנוני	שטחי תעסוקה ו/או מסחר במ"ר
הבריגדה היהודית (קומ')	הרצליה	קומבינציה שירותי בניה	100%	3,561	2028 ואילך	36 חודשים מהתחלת בניה	112	56	56	50%	תב"ע לקראת מתן תוקף ואישור	---
מורדות לינקולן	חיפה	קומבינציה שירותי בניה	50%	4,672	2028 ואילך	36 חודשים מהתחלת בניה	239	---	---	---	קידום תכנית בסמכות הועדה המקומית להעצמת זכויות	843
קרית אתא	שכונת פרוסטיג, קרית אתא	קומבינציה שירותי בניה	50%	22,306	2028 ואילך	36 חודשים מהתחלת בניה	319	43	276	85.5%	תב"ע מאושרת	---
סה"כ								99	332	---	---	843

7. עתודות קרקע

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישה	חלק תאגיד אפקטיבי	שטח במ"ר	מצב תכנוני נוכחי		מועד תחילת בניה מתוכנן (רבעון)	סטטוס הליכי תכנון
					יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר		
יהודה המכבי 61	תל אביב	2014	100%	250	4	65	---	בקרת תכן
פרדס בחסכון מגרשים 20-21	אשקלון	2.2021	100%	12,104	180	114	Q1/2027	הוגשה בקשה להיתר
פרדס בחסכון מגרש 109	אשקלון	2.2021	100%	6,786	206	113	Q2/2027	תב"ע מאושרת, בשלב הכנת בקשה להיתר
סה"כ								---

פרק ב'

דוחות כספיים תמציתיים
ליום 31 במרץ 2026

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2026
(בלתי מבוקרים)

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

2	דוח סקירה
3	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
4-5	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
6-7	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8-10	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
11-12	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
13-18	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, רווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה 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 "סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופת ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים 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.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב-יפו, 28 במאי 2026

- 2 -

אילת	מודיעין עילית	עפולה	קרית שמונה	בני ברק	רחובות	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-6339911	08-9744111	04-6401555	04-8983322	073-7145300	03-6386788	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

28 במאי, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

הירקון 5א'

בני ברק

ג.א.ג,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף

של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ מחודש פברואר 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

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 חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	עפולה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	04-8983322	04-6401555	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
34,860	111,006	44,349
6,350	6,841	10,509
5,823	5,978	6,987
7,831	5,895	22,499
10,407	6,133	11,764
69,811	93,919	286,305
184	2,310	179
<u>135,266</u>	<u>232,082</u>	<u>382,592</u>
360,016	151,590	195,320
30,359	27,869	30,854
20,793	39,568	-
1,058,219	977,195	1,070,855
5,472	16,097	5,498
5,045	5,465	4,932
<u>1,479,904</u>	<u>1,217,784</u>	<u>1,307,459</u>
<u>1,615,170</u>	<u>1,449,866</u>	<u>1,690,051</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות, פיקדונות מוגבלים והלוואות לזמן קצר
לקוחות
נכסים בגין חוזים עם לקוחות
חייבים ויתרות חובה
מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
נכסי מיסים שוטפים

נכסים שאינם שוטפים

מלאי מקרקעין ועלויות בגין פרויקטים עתידיים
הלוואות, פיקדונות ויתרות חובה לזמן ארוך
השקעות והלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה
תשלומים על חשבון מקרקעין
רכוש קבוע

סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ	
	2025	2026
	בלתי מבוקר	
183,184	90,609	377,178
81,865	95,201	80,737
864	-	11,865
20,032	4,423	20,556
13,884	23,342	25,699
3,118	5,671	2,655
12,066	8,988	12,266
724	643	485
315,737	228,877	531,441
334,291	-	-
650,028	228,877	531,441
157,815	68,086	5,542
1,550	1,550	1,550
322,147	705,840	322,938
27,957	-	378,056
10,707	9,128	9,663
520,176	784,604	717,749
14,108	14,108	14,108
527,198	527,198	527,198
33,979	33,836	34,102
(33,750)	(33,750)	(33,750)
(21,194)	(21,316)	(21,203)
(77,805)	(86,463)	(82,029)
442,536	433,613	438,426
2,430	2,772	2,435
444,966	436,385	440,861
1,615,170	1,449,866	1,690,051

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלות שוטפות של הלוואה לזמן ארוך מהחברה האם
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין שירותי בניה
מקדמות מלקוחות
הפרשות

אגרות חוב המיועדות לפירעון מוקדם

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
התחייבויות אחרות
אגרות חוב, נטו
הלוואה מהחברה האם
התחייבויות מיסים נדחים

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קרן הון בגין הפרשי תרגום
יתרת הפסד
הון המיוחס לבעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

28 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

שגיא קדוש
סמנכ"ל כספים

מיה גבאי-טובול
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"לית

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה 31 בדצמבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	בלתי מבוקר	
61,660	14,284	15,977
48,886	1,751	16,771
<u>110,546</u>	<u>16,035</u>	<u>32,748</u>
(7,476)	(2,244)	(2,068)
(49,080)	(1,461)	(14,801)
<u>(56,556)</u>	<u>(3,705)</u>	<u>(16,869)</u>
53,990	12,330	15,879
16,043	785	(3,531)
(11,630)	(2,437)	(2,896)
(1,559)	(157)	(315)
26	-	8
<u>-</u>	<u>(3)</u>	<u>-</u>
<u>56,870</u>	<u>10,518</u>	<u>9,145</u>
4,504	2,025	727
(51,458)	(12,285)	(14,096)
<u>(46,954)</u>	<u>(10,260)</u>	<u>(13,369)</u>
892	(98)	-
10,808	160	(4,224)
(2,736)	(404)	5
<u>8,072</u>	<u>(244)</u>	<u>(4,219)</u>
8,412	(246)	(4,224)
(340)	2	5
<u>8,072</u>	<u>(244)</u>	<u>(4,219)</u>

הכנסות:
מהשכרת נכסים וניהולם
ממכירת יחידות בניה ומייזום

עלות ההכנסות:
תפעול נדל"ן להשקעה
עלות יחידות בניה ומקרקעין

רווח גולמי

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הוצאות מכירה ושיווק
הכנסות אחרות
הוצאות אחרות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
סה"כ הוצאות מימון

חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח לפני מיסים על ההכנסה
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
רווח (הפסד) לתקופה

מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
רווח (הפסד) לתקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח כולל אחר (באלפי ש"ח)

ל ש נ ה	לשלושה חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	בלתי מבוקר	
8,072	(244)	(4,219)
	רווח (הפסד) לתקופה	
43	(79)	(9)
	פריטים שסווגו בעבר/יסווגו בעתיד לרווח והפסד:	
	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	
43	(79)	(9)
	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	
8,115	(323)	(4,228)
	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	
	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:	
8,455	(325)	(4,233)
(340)	2	5
	בעלי מניות החברה	
	זכויות שאינן מקנות שליטה	
8,115	(323)	(4,228)

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון הנובעת מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון הנובעת מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת הפסד	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
14,108	527,198	(21,194)	33,979	(33,750)	(77,805)	442,536	2,430	444,966
-	-	-	-	-	(4,224)	(4,224)	5	(4,219)
-	-	(9)	-	-	-	(9)	-	(9)
-	-	(9)	-	-	(4,224)	(4,233)	5	(4,228)
-	-	-	123	-	-	123	-	123
14,108	527,198	(21,203)	34,102	(33,750)	(82,029)	438,426	2,435	440,861

יתרה ליום 1 בינואר, 2026

הפסד לתקופה

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ הפסד כולל לתקופה

קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה

יתרה ליום 31 במרץ, 2026

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאוחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)
(המשך)

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון הנובעת מעסקאות עם בעלי מניות	קרן הון הנובעת מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת הפסד	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
14,108	527,198	(21,237)	33,788	(33,750)	(86,217)	433,890	2,770	436,660
יתרה ליום 1 בינואר, 2025								
-	-	-	-	-	(246)	(246)	2	(244)
הפסד לתקופה								
-	-	(79)	-	-	-	(79)	-	(79)
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס								
-	-	(79)	-	-	(246)	(325)	2	(323)
סה"כ הפסד כולל לתקופה								
-	-	-	48	-	-	48	-	48
קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה								
14,108	527,198	(21,316)	33,836	(33,750)	(86,463)	433,613	2,772	436,385
יתרה ליום 31 במרץ, 2025								

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)
(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין הפרשי תרגום	קרן הון הנובעת מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון הנובעת מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	יתרת הפסד	סך הכל הון המיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
14,108	527,198	(21,237)	33,788	(33,750)	(86,217)	433,890	2,770	436,660
-	-	-	-	-	8,412	8,412	(340)	8,072
-	-	43	-	-	-	43	-	43
-	-	43	-	-	8,412	8,455	(340)	8,115
-	-	-	191	-	-	191	-	191
14,108	527,198	(21,194)	33,979	(33,750)	(77,805)	442,536	2,430	444,966

יתרה ליום 1 בינואר 2025

שינויים בשנת 2025:

רווח לשנה
 הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
סה"כ רווח כולל לשנה
 קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאחדות שלה

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)

ל ש נ ה	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ	
שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	2025	2026
	בלתי מבוקר	
8,072	(244)	(4,219)
(158,518)	(8,132)	964
(150,446)	(8,376)	(3,255)
(48)	(27)	(2)
-	-	(8,317)
11,603	10,660	4,378
(1,668)	(430)	(26)
(41,898)	(5,218)	(18,852)
11,833	8,755	-
18,902	(1,029)	-
2,735	1,110	610
(3,537)	(698)	(262)
(2,078)	13,123	(22,471)
28,499	-	-
(65,966)	(3,240)	(6,194)
(95,711)	-	(335,795)
157,280	-	5,000
-	(195)	-
28,821	-	360,785
18,136	(6,669)	11,404
71,059	(10,104)	35,200
(81,465)	(5,357)	9,474
116,338	116,338	34,860
(13)	25	15
34,860	111,006	44,349

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
(נספח א')

מזומנים, נטו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה

רכישת רכוש קבוע
רכישת חברות המטופלות (טופלו בעבר) לפי שווי שיטת השווי המאזני
שינוי בפיקדונות במוסדות כספיים והלוואות לזמן קצר, נטו
תשלום על חשבון מקרקעין
השקעות בנדל"ן להשקעה
תקבולים (תשלומים) על חשבון נדל"ן להשקעה
החזר (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
ריבית שנתקבלה
מתן הלוואות לזמן ארוך

מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
ריבית ששולמה
פירעון אגרות חוב של החברה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
קבלת הלוואה מחברת האם
עליה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו

מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרת מזומנים המוחזקים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ
והחברות המאחדות שלה
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ש"ח)
(המשך)

ל ש נ ה	לשלושה	
שהסתיימה ביום	חודשים שהסתיימו	
31 בדצמבר	ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	בלתי מבוקר	

נספח א' -

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות
(לפעילות) שוטפת:

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

			חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			הוצאות מימון, נטו
			הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
			הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
			פחת והפחתות אחרות
			סכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין הטבות מבעל שליטה
			עליה (ירידה) בהפרשות
			מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו
(892)	98	-	
46,954	10,260	13,369	
2,736	404	(5)	
(16,043)	(785)	3,531	
562	121	123	
191	48	123	
81	-	(339)	
(2,921)	(4,515)	7	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

			ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
			ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה וביתרות חובה לזמן ארוך
			ירידה (עליה) במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
			ירידה (עליה) במלאי מקרקעין ועלויות בגין פרויקטים עתידיים
			רכישת קרקעות
			ירידה בקבלי משנה, ספקים ונותני שירותים
			ירידה בהתחייבות בגין שירותי בניה
			עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מרוכשים
			סך הכל
(89)	1,692	(1,865)	
505	4,708	(337)	
24,862	(2,342)	8,209	
(43,867)	(7,345)	(14,674)	
(158,629)	-	-	
(3,827)	(5,666)	(3,688)	
(3,146)	(332)	(1,743)	
(4,995)	(4,478)	(1,747)	
(158,518)	(8,132)	964	

נספח ב' - רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה (*):

			הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
			מלאי מקרקעין
			רכוש קבוע
			מיסים נדחים
			התחייבויות שאינן שוטפות אחרות (הלוואות שהועמדו ע"י החברה
			והשקעה בהון)
			סך הכל
-	-	11,611	
-	-	(39,672)	
-	-	(8)	
-	-	(1,041)	
-	-	20,793	
-	-	(8,317)	

(*) למידע נוסף ראה ביאור 3.

הביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

והחברות המאחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי

פעילות החברה:

חברת גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ומשרדה הרשום ממוקם בבני ברק. ביום 5 בפברואר 2020 חדלה החברה להיות חברה ציבורית. באותו המועד השלימה החברה הסדר רכישה עצמית של מניותיה מאת הציבור, מניות החברה נמחקו מהמסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב-יפו והחברה הפכה לתאגיד מדווח (לאור קיומן של אגרות החוב של החברה הרשומות למסחר בבורסה). לפרטים בדבר שינויי שליטה בחברה בתקופת הדוח ראה ביאור 3ה.

הדוחות הכספיים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובפעילויות משותפות (להלן יחד: "הקבוצה"). הקבוצה עוסקת בשני תחומים עיקריים: פעילות נכסים מניבים ופעילות יזמית בתחום הבניה למגורים.

פעילות הנכסים המניבים כוללת ייזום, אחזקה, השכרה, וניהול של מבנים בישראל המשמשים בעיקר כמקבצי דיור המושכרים לממשלת ישראל, משרדים, תעשייה, מסחר, בתי מלון והקמת נכסים (בביצוע) המיועדים למטרת השכרת משרדים ומסחר ביהוד (לפרטים נוספים ראה ביאור 11ו5) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025) ולמטרת השכרת משרדים ומסחר באשקלון (לפרטים נוספים ראה ביאור 17ד4) לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025).

הפעילות היזמית כוללת פרויקטים וזכויות בפרויקטים של פינוי בינוי והתחדשות עירונית, עסקאות קומבינציה ופרויקטים יזמיים שונים.

יש לעיין בדוחות תמציתיים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שנסיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

הון חוזר שלילי

ליום 31 במרץ 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-149 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מאשראי לזמן קצר שניתן לחברה מתאגידים בנקאיים ומאחרים (להלן: "ההלוואות") במסגרת הסכמי ליווי או ששימשו לרכישת קרקעות של נדל"ן להשקעה. מנגד, היתרות בגין הנדל"ן להשקעה (עלויות שנצברו עד ליום 31 במרץ 2026) מוצגות במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. בנוסף, עיקר יתרת החלויות שוטפות (כ-74 מיליון ש"ח) בגין אגרות החוב שימשו להשקעות במלאי מקרקעין עתידי אשר מוצג במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. כמו כן, פירעון של החלויות שוטפות בגין אגרות החוב צפוי להיפרע בין היתר באמצעות יתרת המזומנים של החברה (כ-44 מיליון ש"ח נכון תאריך המאזן).

עוד מעריכה החברה כי ההלוואות המסווגות בסעיף ההתחייבויות השוטפות המגובות בשעבוד על קרקעות של נכסים בהקמה אשר מסווגות בסעיף ההתחייבויות השוטפות (ובהן הלוואות בסך של כ-108 מיליון ש"ח בגין ליווי פרויקט "סקיי סנטר" ביהוד והלוואה בסך של כ-5 מיליון ש"ח בגין פרויקט "פרדס בחיסכון" באשקלון) (מגרש 408)) תמוחזרנה עד לקבלת טפסי אכלוס. לאחר קבלת טפסי אכלוס, הלוואות אלה תמוחזרנה בהלוואות לזמן ארוך אל מול נכס הנדל"ן המניב.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" על פעילות החברה

בהמשך לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים לשנת 2025, נכון למועד פרסום הדוח, השפעות אירועים אלה על פעילות החברה אינן מהותיות (במהלך מבצע "שאגת הארי" נפגע באופן נקודתי אתר בניה של החברה ביהוד, בו מבוצעות עבודות להקמת מבנה למשרדים ולמסחר. הפגיעה אינה משמעותית ולא נגרם נזק מהותי לנכס).

יחד עם זאת, אין ביכולתה של החברה להעריך באופן מהימן את היקף, משך ועוצמת ההשלכות האפשריות של אירועים אלה על פעילותה, מצבה הכספי ותוצאותיה, בין היתר בשל אי הוודאות ביחס להתפתחויות העתידיות, לרבות אפשרות להמשך הסלמה, הרחבת היקף העימות, והטלת מגבלות או שיבושים נוספים אשר עלולים להשפיע על פעילות החברה, ספקיה, לקוחותיה ושרשראות האספקה שלה. החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות ולבחון את השפעתן האפשרית על פעילותה, ובמידת הצורך תנקוט צעדים תפעוליים לצמצום חשיפות.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן: "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופה ביניים" (להלן: "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזיהוי לאלו שישומו בעריכת דוחותיהם הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. הסכם היפרדות מהשותף בחברת בניין וסביבה מגורים בע"מ

(1) בהמשך לאמור בביאור 17(א) בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בקשר עם תביעה שהוגשה כנגד החברה וה"ה אלי גבאי, בעל השליטה בחברה, מיה גבאי-טובול, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ואריה אבי טובול (להלן יחד: "הנתבעים") על רקע מחלוקות שהתגלו בין הנדס און בע"מ, שהייתה שותפה של החברה והחזיקה יחד עימה במלוא הון המניות וזכויות ההצבעה בחברת בניין וסביבה מגורים בע"מ (50% כ"א) (להלן: "התובעת") ו-"בניין וסביבה", בהתאמה; התובעת והנתבעים יקראו להלן יחד: "הצדדים") ובקשר להלוואה שנטלה החברה לצורך מימון הפעילות השוטפת של בניין וסביבה, ביום 30 בדצמבר 2025 התקשרו החברה והתובעת בהסכם היפרדות (להלן: "הסכם היפרדות"). על פי הסכם היפרדות, מניות התובעת בבניין וסביבה (50%) תועברנה בערכן הנקוב לידי החברה, ובניין וסביבה תפרע את הלוואת הבעלים (בסכום שאינו מהותי לחברה) שהועמדה לה על ידי התובעת. יובהר כי הסכם היפרדות גובש במסגרת הליך בורות שמתנהל בין הצדדים וקיבל תוקף של פסק בורר ביום 1 בינואר 2026, במסגרתו הצדדים הסכימו בין היתר, על העברת המניות כאמור לעיל, מבלי לוותר על טענות עתידיות, ככל שיהיו, חלוקת תשלומי מיסים, ניהול ההליכים המשפטיים הפתוחים של בניין וסביבה ומשיכת תביעת החברה להפרדת כוחות. בעקבות ההתקשרות בהסכם היפרדות מחברת הנדס און בע"מ החלה החברה מיום 1 בינואר 2026 לאחד את הנתונים הכספיים של חברת בניין וסביבה בעקבות העברת אמצעי השליטה בחברה לידי החברה.

(2) התמורה שהועברה והשווי ההוגן של זכויות הונות בחברת בניין וסביבה שהוחזקו טרם הרכישה:

שווי שהוכר
במועד
הרכישה
(באלפי ש"ח)

8,632

20,793

29,425

הרכב התמורה שהועברה בגין צירוף העסקים:

מזומן ושווי מזומנים

השווי ההוגן של הזכויות ההונות בחברת בניין וסביבה שהוחזקו לפני צירוף העסקים

סך הכל

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

א. הסכם היפרדות מחברת בניין וסביבה מגורים בע"מ (המשך)

(3) הנכסים שנרכשו, ההתחייבויות שניטלו:

שווי שהוכר במועד הרכישה (באלפי ש"ח)	נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו:
315	מזומנים ושווי מזומנים
8,640	פיקדונות, פיקדונות מוגבלים והלוואות לזמן קצר
1,037	חייבים ויתרות חובה
33,587	מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
13,967	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
6,085	עלויות בגין פרויקטים עתידיים
8	רכוש קבוע
1,041	מיסים נדחים
(25,310)	אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
(7,971)	ספקים ונותני שירותים
(650)	זכאים ויתרות זכות
(100)	הפרשות
(1,224)	התחייבות בגין שירותי בנייה
29,425	סך הכל נכסים נטו הניתנים לזיהוי

(4) תזרים מזומנים בגין צירוף העסקים:

למועד הרכישה (באלפי ש"ח)	תמורה ששולמה במזומנים ובשווי מזומנים
8,632	מזומנים ושווי מזומנים בחברת בניין וסביבה ליום הרכישה
(315)	סה"כ תזרים נטו
8,317	

ב. פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י') וקבלת ההלוואה מהחברה האם

בהמשך לאמור בביאור 16(ב)3 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר החלטת דירקטוריון החברה מיום 24 בנובמבר 2025 בדבר פדיון מותנה מלא של אגרות החוב (סדרה י') (להלן: "הפדיון המוקדם של אג"ח י"), והתקיימות התנאי המתלה (התקיים ביום 28 בדצמבר 2025) לביצוע הפדיון המוקדם של אג"ח (סדרה י'), מועד הפדיון המוקדם של אג"ח י' חל ביום 8 בינואר 2026 (להלן: "מועד הפירעון המוקדם"). במועד הפירעון המוקדם שילמה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה י') את מלוא סכומי הקרן, הריבית ותוספת תשלום בגין פדיון מוקדם בסך כולל של כ-337 מיליון ש"ח.

כמו כן, במועד הפדיון המוקדם נכנס לתוקפו הסכם ההלוואה מחברת האם (לפרטים ראה ביאור 17(ד)12 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025) לפיו בעלת השליטה בחברה, קבוצת גבאי-בניה, יזום, ניהול ואחזקות נדל"ן בע"מ (להלן: "קבוצת גבאי") העמידה לחברה הלוואה (אגרות חוב (סדרה י') נפרעו מכספי הלוואה זו), גב אל גב לסכום הגיוס נטו של אגרות חוב (סדרה ב') של קבוצת גבאי, בסך של כ-390 מיליון ש"ח ("הלוואת הבעלים"), אשר תישא ריבית בשיעור הריבית בה תישא קבוצת גבאי בגין אגרות החוב (סדרה ב') שלה, בשיעור של 5.43% ואשר תיפרע (קרן וריבית) בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב (סדרה ב') גב אל גב. התחייבויות קבוצת גבאי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') מובטחות בשעבוד מלוא הזכויות של החברה ו/או של החברה המשעבדת הרלבנטית לפי העניין (כהגדרתה בשטר הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרה ב')), בנכסים הבאים, כולם או חלקם: הנכס בערד, מרכז אשרד, הנכס ביוקנעם, הנכס באור עקיבא, הנכס בנוף הגליל, הנכס בעפולה, הנכס בכרמיאל, בית גבאי וכן הנכס בבני ברק, לרבות הזכויות בקשר עם פירות נכסים אלו כמפורט בסעיף 2.2 לנספח 6.1 לשטר הנאמנות בגין אגרות החוב.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י') וקבלת ההלוואה מהחברה האם (המשך)

הלוואת הבעלים אינה מגובה בבטוחות, לא נקבעו בה עילות לפירעון מיידי ולחברה הזכות לפרוע בפדיון מוקדם את הלוואת הבעלים (כולה או חלקה, לפי העניין). יתרת ההלוואה מקבוצת גבאי נכון ליום המאזן הינה כ-390 מיליון ש"ח.

ג. פרסום תשקיף מדף

ביום 22 בפברואר 2026, פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 23 בפברואר 2026. לפי תשקיף המדף, יכול ויוצעו, ביחד או לחוד, ניירות ערך של החברה, בהתאם להוראות סעיף 23א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, באמצעות דוחות הצעת מדף אשר בהם יושלמו כל הפרטים המיוחדים לאותה הצעה, לרבות פרטי ותנאי ניירות הערך והרכב היחידות המוצעות, בהתאם להוראות כל דין ובהתאם לתקנון ולהנחיות הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כפי שיהיו באותה עת.

ד. קביעת יעדים מדידים לתגמול משתנה למנכ"לית החברה

ביום 5 במרץ 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה (לאחר אישור ועדת התגמול של החברה והדירקטוריון), קביעת יעדים מדידים לתגמול משתנה, לגב' מיה גבאי טובול, מנכ"לית החברה ויו"ר הדירקטוריון, בקשר לשירותים שהיא מעמידה לחברה באמצעות "אלימור ניהול בע"מ", חברה בבעלות ובשליטה מלאה של מר אלי גבאי, בעל השליטה בחברה.

ה. שינוי שליטה בחברה

ביום 11 במרץ 2026, השלימה בעלת השליטה בחברה, קבוצת גבאי, הנפקה ראשונה של מניותיה לציבור ואלו נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הנפקת בעלת השליטה"). עובר למועד הנפקת בעלת השליטה, בעל השליטה דאז בחברה, מר אלי גבאי ("אלי"), התקשר בהסכם בעלי מניות בקשר עם קבוצת גבאי עם אחיותיו, הגב' מיה גבאי טובול, הגב' אורית טירר גבאי והגב' תמר גבאי (אלי ואחיותיו יחד: "בעלי השליטה") והעביר להן חלק ממניותיו בקבוצת גבאי. בהתאם החל מהמועד האמור בעלי השליטה מחזיקים (בשרשרת) בשליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה תקנה 21א בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025.

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

שווי הוגן			ערך בספרים		
ליום	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר	ליום	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר
2025	2025	2026	2025	2025	2026
750,005	818,093	420,452	738,303	812,005	417,063

התחייבויות פיננסיות
אגרות חוב (*)

(*) הערך בספרים של אגרות החוב הינו בתוספת ריבית שנצברה.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - דיווח מגזרי

א. כללי:

מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה, לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על סוגי הסחורות והשירותים שסופקו על ידי חברות הקבוצה והינה: יזמות למגורים ונדל"ן מניב. במסגרת זו, קובצו נתוני הכנסות מלקוחות מתחומי היזמות למגורים והנכסים המניבים. להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה:

מגזר א' - מפיך את הכנסותיו מנדל"ן להשקעה.

מגזר ב' - מפיך את הכנסותיו מיזמות למגורים.

רווח מגזרי מייצג את הרווח שהפיק כל מגזר. דיווחים אלה נערכו על בסיס מדיניות חשבונאית זהה לזו המיושמת בחברה, אך ללא הקצאת עלויות הנהלה וכלליות ושכר דירקטורים.

ב. ניתוח הכנסות ותוצאות לפי מגזרי פעילות:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)			
סך הכל	יזמות למגורים	נדל"ן מניב	
32,748	16,771	15,977	הכנסות המגזר
12,348	1,970	10,378 (*)	תוצאות המגזר
(2,896)			הוצאות הנהלה וכלליות
(315)			הוצאות מכירה
(13,369)			הוצאות מימון, נטו
8			הכנסות (הוצאות) אחרות
(4,224)			רווח לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-3,531 אלפי ש"ח.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)			
סך הכל	יזמות למגורים	נדל"ן מניב	
16,035	1,751	14,284	הכנסות המגזר
13,115	290	12,825 (*)	תוצאות המגזר
(2,437)			הוצאות הנהלה וכלליות
(157)			הוצאות מכירה
(10,260)			הוצאות מימון, נטו
(3)			הוצאות אחרות
(98)			חלק ברווחים נטו של חברות כלולות
160			רווח לפני מיסים על הכנסה

(*) כולל רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-785 אלפי ש"ח.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

והחברות המאוחדות שלה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - דיווח מגזרי (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2025 או לשנה שנסתיימה באותו מועד			
סך הכל אלפי ש"ח	יזמות למגורים אלפי ש"ח	נדל"ן מניב אלפי ש"ח	
110,546	48,886	61,660	מידע על הרווח והפסד:
70,033	(194)	70,227 (*)	הכנסות המגזר
(11,630)			תוצאות המגזר
(1,559)			תוצאות המגזר
(46,954)			הוצאות הנהלה וכלליות
26			הוצאות מכירה
			הוצאות מימון, נטו
			הכנסות אחרות
892			חלק ברווחים נטו של חברות
10,808			כלולות
			רווח לפני מיסים על ההכנסה
1,566,691	462,579	1,104,112	מידע נוסף:
48,479			נכסים תפעוליים של המגזר
1,615,170			נכסים לא מיוחסים
			סה"כ נכסים במאוחד
399,620	222,879	176,741	התחייבויות תפעוליות
770,584			של המגזר
1,170,204			התחייבויות לא מיוחסות
			סה"כ התחייבויות במאוחד

(*) כולל רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ-16,043 אלפי ש"ח.

ביאור 6 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. הארכת חוזה שכירות במקבץ הר יונה, נוף הגליל

בהמשך לאמור בבאור 11(ו)3 בדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 בקשר לנכס מקבץ דיור הר יונה, נוף הגליל ("הנכס"), לאור העברת הטיפול בניהול מקבצי הדיור מטעם המדינה לטיפול משרד הבינוי והשיכון ("משב"ש") חלף עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ ("עמידר"), עימה התקשרה החברה בהסכם שכירות שהיה בתוקף עד ליום 30 באפריל 2026 ("הסכם השכירות"), ביום 30 באפריל 2026 הודיעה החברה כי משב"ש והחברה הסכימו על הארכת תקופת השכירות של הנכס, לתקופה של שנה אחת נוספת (עד ליום 30 באפריל 2027) בתנאים זהים להסכם השכירות, ובכוננתם לנהל בתקופה הקרובה מו"מ בדבר הסכם שכירות חדש לנכס.

ב. התקשרות עם בעלת השליטה בהסכם להעמדת מסגרת אשראי

בימים 26 ו-28 במאי 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה את התקשרות החברה עם בעלת השליטה בחברה, קבוצת גבאי, בהסכם להעמדת מסגרת אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח, ללא תמורה, אשר ניתנת ליצול מעת לעת בתקופה של 12 חודשים מיום 28 במאי 2026, בדרך של העמדת הלוואות בעלים, וזאת על פי דרישת החברה (בהחלטה של הנהלת החברה), מעת לעת, על ידי מתן הודעה מוקדמת לקבוצת גבאי 10 ימי עסקים מראש, לצורך מימון התחייבויותיה השוטפות של החברה.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד

ליום 31 במרץ 2026

ערוך בהתאם להוראות תקנה 38 ד'
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2026

לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 (בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד	
2	דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד
3	מכתב הסכמה של רואה החשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה
4-5	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
6	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
7	נתונים על הרווח הכולל המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
8-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10	מידע מהותי נוסף המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. 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 היישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופת 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

תל אביב, 28 במאי, 2026

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	רחובות	בני ברק	קרית שמונה	עפולה	מודיעין עילית	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	03-6386788	073-7145300	04-8983322	04-6401555	08-9744111	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

28 במאי, 2026

לכבוד

הדירקטוריון של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה")

הירקון 5א'

בני ברק

ג.א.ג,

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף

של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ מחודש פברואר 2026

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף שבנדון:

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 חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

ליום	ליום 31 במרץ		
31 בדצמבר	2025	2026	
2025			בלתי מבוקר
			נכסים
			נכסים שוטפים
			מזומנים ושווי מזומנים
			פיקדונות והלוואות לזמן קצר
			לקוחות
			חייבים ויתרות חובה
			חברות מוחזקות
			בניינים בהקמה למכירה
			נכסי מסים שוטפים
			נכסים בגין חוזים עם לקוחות
			נכסים שאינם שוטפים
			השקעות, הלוואות ושטרי הון לחברות מוחזקות
			פיקדונות והלוואות לזמן ארוך
			מלאי מקרקעין ועלויות בגין פרויקטים עתידיים
			נדל"ן להשקעה
			תשלומים על חשבון מקרקעין
			רכוש קבוע

המידע מהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ 2025 2026	
	בלתי מבוקר	
183,184	90,609	354,623
81,865	95,201	80,737
864	-	11,865
19,172	3,634	17,856
21,301	28,295	33,939
3,118	5,671	2,045
3	-	3
723	643	375
310,230	224,053	501,443
334,291	-	-
644,521	224,053	501,443
157,280	67,574	5,000
4,832	7,018	4,888
322,147	705,840	322,938
27,957	-	378,056
1,835	2,482	949
514,051	782,914	711,831
14,108	14,108	14,108
527,198	527,198	527,198
33,979	33,836	34,102
(21,194)	(21,316)	(21,203)
(33,750)	(33,750)	(33,750)
(77,805)	(86,463)	(82,029)
442,536	433,613	438,426
1,601,108	1,440,580	1,651,700

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ומאחרים
חלויות שוטפות של אגרות חוב
חלות שוטפת של הלואה לזמן ארוך מהחברה האם
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבות בגין שירותי בניה
מס הכנסה לשלם
הפרשות

אגרות חוב המיועדות לפירעון מוקדם

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
אגרות חוב, נטו
הלוואה מהחברה האם
התחייבויות מיסים נדחים

הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
קרן הון בגין הפרשי תרגום
קרן הון מעסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
הפסדים

סך הכל הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

המידע מהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

28 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

מיה גבאי - טובול
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"לית

שגיא קדוש
סמנכ"ל כספים

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 2026 (בלתי מבוקר)	
46,474	11,145	12,024
9,952	1,667	2,745
209	60	56
<u>56,635</u>	<u>12,872</u>	<u>14,825</u>
(5,691)	(1,431)	(1,711)
(16,987)	(1,286)	(2,163)
<u>(22,678)</u>	<u>(2,717)</u>	<u>(3,874)</u>
<u>33,957</u>	<u>10,155</u>	<u>10,951</u>
16,039	785	(3,523)
(11,986)	(2,419)	(2,793)
14	(3)	8
<u>38,024</u>	<u>8,518</u>	<u>4,643</u>
14,858	4,724	3,246
(52,780)	(12,274)	(14,081)
<u>(37,922)</u>	<u>(7,550)</u>	<u>(10,835)</u>
<u>7,696</u>	<u>(1,181)</u>	<u>1,083</u>
7,798	(213)	(5,109)
614	(33)	885
<u>8,412</u>	<u>(246)</u>	<u>(4,224)</u>

הכנסות:

מהשכרת נכסים וניהולם
ממכירת יחידות בנייה ומיזום
דמי ניהול מחברות מוחזקות

עלות ההכנסות:

תפעול נדל"ן להשקעה
עלות מכירת יחידות בניה

רווח גולמי

רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן ומימוש נדל"ן להשקעה, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות (הוצאות) אחרות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
סה"כ הוצאות מימון

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה

המידע מהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

נתונים על הרווח הכולל המיוחס לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (בלתי מבוקר)	
	2025	2026
8,412	(246)	(4,224)
	רווח (הפסד) לתקופה	
	פריטים שסווגו בעבר ו/או יסווגו בעתיד לרווח והפסד:	
43	(79)	(9)
	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	
43	(79)	(9)
	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	
8,455	(325)	(4,233)
	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	

המידע מהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 2026 (בלתי מבוקר)	
8,412	(246)	(4,224)
(200,345)	(6,691)	(4,440)
(191,933)	(6,937)	(8,664)
(21)	(15)	-
(42,180)	(5,214)	(18,198)
11,833	8,755	-
(1,668)	(430)	(26)
(130)	264	348
17,794	8,841	3,864
21,500	-	-
-	-	(8,632)
808	322	207
26,647	(700)	3,950
2,695	1,116	604
37,278	12,939	(17,883)
28,499	-	-
-	(195)	-
(65,319)	(3,237)	(5,753)
157,280	-	5,000
(95,711)	-	(335,795)
28,821	-	360,785
18,136	(6,669)	14,159
71,706	(10,101)	38,396
(82,949)	(4,099)	11,849
111,677	111,677	28,728
28,728	107,578	40,577

תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלי המניות של החברה
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים, נטו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה

רכישת רכוש קבוע
השקעות בנדל"ן להשקעה
תקבולים על חשבון נדל"ן להשקעה
תשלום על חשבון מקרקעין
שינוי בפיקדונות במוסדות כספיים והלוואות לזמן קצר, נטו
גבייה הלוואות לזמן קצר לחברות מוחזקות, נטו
קבלת דיבידנד מחברה בת
רכישת חברות שטופלו בעבר לפי השווי המאזני
גביית הלוואות לזמן ארוך
גבייה (מתן) הלוואות לזמן ארוך לחברות מוחזקות, נטו
ריבית שנתקבלה

מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון

הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
ריבית ששולמה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומאחרים
פירעון אגרות חוב
קבלת הלוואה מבעל שליטה
עליה (ירידה) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע מהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	(בלתי מבוקר)	
191	48	123
(7,696)	1,181	(1,083)
(16,039)	(785)	3,523
37,923	7,550	10,835
(614)	33	(885)
554	119	119
80	-	(348)
2,036	(413)	(1)
721	682	94
(5,688)	(503)	(637)
(199,070)	(6,277)	(14,361)
(5,884)	(2,303)	(2,606)
(2,747)	(4,510)	2,445
(4,112)	(1,513)	(1,658)
(200,345)	(6,691)	(4,440)

נספח א' -

התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

סכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין הטבות מבעל שליטה
חלק החברה בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות
הפסד (רווח) מהתאמת שווי נדל"ן להשקעה
הוצאות מימון, נטו
הוצאות (הטבת) מיסים על ההכנסה
פחת והפחתות אחרות
עליה (ירידה) בהפרשות
מס הכנסה שהתקבל (ששולם), נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה בלקוחות
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מקרקעין ועלויות בגין פרויקטים עתידיים
עליה במלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה
עליה (ירידה) בקבלני משנה, ספקים ונותני שירותים
ירידה בזכאים ויתרות זכות

סך הכל

המידע מהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

גבאי מניבים ופיתוח בע"מ

מידע מהותי נוסף המיוחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 31 במרץ 2026

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד :

א. להלן תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של הקבוצה ליום 31 במרץ 2026 (להלן - "הדוחות המאוחדים") המיוחסים לחברה עצמה.

המידע הכספי הנפרד ביניים ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם ולדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

ב. מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור א(3) לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בבאור 2 בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ביאור 2 - מידע מהותי נוסף :

א. לפרטים בדבר פדיון מוקדם של אגרות חוב (סדרה י') וקבלת ההלוואה מהחברה האם ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

ב. לפרטים בדבר שינויי שליטה בחברה ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

פרק ג'

דוח בדבר הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי והגילוי לפי תקנה
38ג(א)

יוצרים ערך משותף

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) ליום 31 במרץ 2026:

ההנהלה, בפקוח הדירקטוריון של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן - "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מיה גבאי טובול, מנכ"לית ויו"ר דירקטוריון;

2. שגיא קדוש, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שהסתיימה 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 הינה 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)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מיה גבאי-טובול, מצהירה כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן - "הדוחות");

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

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח התקופתי ליום 31.12.2025) 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.

תאריך: 28 במאי 2026

מיה גבאי טובול, מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, שגיא קדוש, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של גבאי מניבים ופיתוח בע"מ (להלן - "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן - "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 דוחות;

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכניות 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 (הדוח התקופתי ליום 31.12.2025) 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.

תאריך: 28 במאי 2026

שגיא קדוש, סמנכ"ל כספים