גפן
מגורים והתחדשות

דו"ח רבעון 3

ליום 30 בספטמבר 2026



wave

דו"ח רבעון 3

ליום 30 בספטמבר 2026

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

פרק ב'

דו"חות כספיים

פרק ג'

הצהרות מנהלים



גפן
מגורים והתחדשות

פרק א'

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



דין וחשבון הדירקטוריון למצב ענייני החברה

<u>לרבעון שהסתיים ביום 30 בספטמבר 2026</u>

נכון לתאריך הדוח, החברה הינה "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. כמפורט בדיווח המיידי של החברה מיום 13 במרץ 2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-014496), אשר האמור בו מובא על דרך ההפניה, דירקטוריון החברה החליט על אימוץ כל ההקלות המוקנות לתאגיד שהינו "תאגיד קטן", ככל שתהיינה רלוונטיות לחברה.

דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ ("**החברה**") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לרבעון שהסתיים ביום 30.9.2026 ("**תקופת הדוח**" ו-"**מועד הדוח**"), בהתאמה בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**").הסקירה שתובא להלן מתייחסת למצב ענייני החברה, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה (ביחד: "**הקבוצה**") בתקופת הדוח.

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות הדוחות ועל פי תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים החשבונאיים (IFRS Accounting Standards).

יש לקרוא דוח זה בהקשר של הדוח התקופתי של החברה לתקופה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2025, אשר פורסם ביום 15 במרץ, 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-022683) ("**הדוח התקופתי השנתי לשנת 2025**").

לפרטים בדבר הקבוצה וסביבתה העסקית והתפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדו"ח ולאחריה ראה פרק א' לדו"ח התקופתי השנתי לשנת 2025 - תיאור עסקי התאגיד.

כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025 המשמעות הרשומה לצידם.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. **אירועים מהותיים בתקופת הדוח ואחריה**

1.1. ביום 16 באוקטובר 2026, התקבל אישור הממונה על התחרות לרכישת מניות ווי-בוקס, הצופה שהעסקה תושלם בימים הקרובים. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 16 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-094117).

1.2. ביום 21 באוקטובר 2026, הושלמה עסקת מכירת 25.4% ממניות יעקב גורסד לחברה ותמיר כהן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 21 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-095351).

1.3. ביום 28 באוקטובר 2026, חדל לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה צחי אבו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-097224).

1.4. ביום 15 בנובמבר 2026, מונה בחזרה מר צחי אבו לכהן כיו"ר דירקטוריון. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 29 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-101261).

פעילות החברה בתחום התחדשות עירונית

מצ"ב כ**נספח א'** לדוח הדירקטוריון גילוי אודות הפרויקטים של החברה.

2. **מצב כספי:**

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 לעומת 30 בספטמבר 2025 ו-31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח):

נכסים שוטפים	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
מזומנים ושווי מזומנים, כולל פיקדונות משועבדים	103,125	1,473	6,473	הגידול ביתרת המזומנים נובע מעסקת לאומי פרטנרס אשר השקיעה בחברה סך של כ-50 מש"ח בנוסף העמידה לחברת בת משותפת המוחזקת 80% ע"י החברה ו-20% על ידי לאומי פרטנרס הלוואה בסך של כ-50 מש"ח.
יתרת החייבים ויתרות חובה	1,896	6,593	884	השינוי נובע מיתרות לקבל ממוסדות מע"מ, אשר רובם התקבלו לאחר תאריך המאזן.
מלאי בניינים למכירה	15,283	12,697	13,052	הגידול בסעיף נובע מהשקעות בפרויקטים המסווגים לזמן קצר לרבות היוון מימון.
	120,304	**20,763**	**20,409**	

נכסים בלתי שוטפים	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
נכסי זכות שימוש	135	231	206	נכס חכירה בגין שכירות המשרדים באשדוד.
מלאי קרקעות לבניה	224,071	57,193	214,292	הגידול בסעיף נובע מהשקעות בפרויקטים המסווגים לזמן ארוך לרבות היוון מימון.
מקדמות עבור רכישת מלאי מקרקעין	17,626	16,358	16,916	היתרה מהווה את המקדמה ששולמה בעבור רכישת הזכויות בפרויקט מתחם פאר חדרה בתוספת השקעות בגין קידום הפרויקט וריבית והצמדה לקבל.
מקדמות בגין פרויקטים	2,000	2,000	2,000	היתרה מהווה את המקדמה ששולמה בגין דמי ההצלחה לו זכאית השותפה בעסקת אדלר.
רכוש קבוע	455	592	562	רכישת ציוד בניכוי הפחתה שנצברה.
מיסים נדחים	2,232	3,319	472	הפרשי עיתוי בין מס הכנסה לחשבונאות בעיקר בגין מלאי בניינים למכירה ומלאי קרקעות לבנייה.
מוניטין	6,510	-	6,510	היתרה נובעת מהקצאת עלות הרכישה שביצעה החברה בעקבות רכישת שישה פרויקטים מבעל השליטה בחברה צר צחי אבו.

נדל"ן להשקעה	2,700	2,986	2,700	יתרת הסעיף משקפת את שווי הדירה בקריית אונו שמושכרת לצד ג'.
	243,658	82,679	255,729	
	264,067	**103,442**	**376,033**	

התחייבויות שוטפות	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
אשראי מתאגידים בנקאים ונותני אשראי אחרים	22,022	5,200	7,200	היתרה מהווה ניצול מסגרת של כ-2 מש"ח מתאגיד בנקאי מתוך מסגרת של כ-4 מש"ח וכן ניצול מלא של מסגרת אשראי מנותן אשראי אחר בסך של כ-20 מש"ח. נכס חכירה בגין שכירות המשרדים באשדוד.
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	101	96	96	
ספקים ונותני שירות אחרים	90	181	338	הקיטון בסעיף מתקופות קודמות נובע מתשלומים לספקים ונותני שירותים.
זכאים ויתרות זכות	2,168	1,780	3,587	עיקר היתרה נובעת מריבית לשלם, יתרות לשלם לספקים, נותני שירותים ועובדים ששולמו לאחר תאריך המאזן.
	24,381	**7,257**	**11,221**	

התחייבויות לזמן ארוך	30/09/2026	30/09/2025	31/12/2025	הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים
אגרות חוב להמרה	47,088	44,927	46,160	הנפקת אגרות חוב להמרה במהלך חודש ספטמבר 2023.
צדדים קשורים לזמן ארוך	28,564	-	37,567	השינוי בסעיף נובע מפירעון של כ-10 מש"ח בתקופה ומנגד גידול מריבית והצמדה בתקופה.
זכאים זמן ארוך	-	731	-	
הלוואה לזמן ארוך מבעל עניין	50,444	-	-	הלוואה מלאומי פרטנרס לחברת בת המוחזקת 80% ע"י החברה ו-20% ע"י לאומי פרטנרס בסך 50 מש"ח בתוספת ריבית לשלם לזמן ארוך.
מיסים נדחים	23,850	-	23,825	הפרשי עיתוי בין מס הכנסה לחשבונאות בעיקר בגין מלאי בניינים למכירה ומלאי קרקעות לבנייה.
התחייבויות בגין חכירה	44	145	120	התחייבות בגין חכירה בגין שכירות המשרדים באשדוד לזמן ארוך.
	149,990	**45,803**	**107,672**	
<u>הון המיוחס לבעלי מניות של החברה</u>				השינוי בהון המיוחס לחברה נובע מהנפקות פרטיות למנכ"ל החברה וללאומי פרטנרס בסך של כ-65 מש"ח בניכוי הוצאות עסקה והפסד שוטף.
	178,675	41,221	121,866	
זכויות שאינן מקנות שליטה	22,987	9,161	23,308	
סה"כ הון	**201,662**	**50,382**	**145,174**	
	376,033	**103,442**	**264,067**	

3. **<u>תוצאות פעילות החברה</u>**

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח (ההפסד) הכולל
	2026	2025	2025	
הכנסות משכר דירה	60	59	78	הכנסות בגין דירה מושכרת.
רווח (הפסד) גולמי	**60**	**59**	**78**	
הוצאות מכירה ושיווק	414	137	190	הגידול בסעיף נובע מתשלום ליועצי תקשורת בגין הטמעת המותג "גפן".
הוצאות הנהלה וכלליות	7,412	5,749	7,570	עיקר הגידול מתקופות קודמות נובע מגידול במצבת העובדים בחברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד והענקת אופציות למנכ"ל החברה.
הכנסות אחרות, נטו	476	509	607	
הוצאות בגין פרויקטים	433	-	-	הוצאות בגין פרויקטים שטרם הגיעו לרוב הנדרש וניתנות להיוון על המלאי.
התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	(286)	
הפסד לפני הכנסות (הוצאות) מימון	(7,723)	**(5,318)**	**(7,361)**	
הכנסות מימון, נטו	162	167	480	השינוי נובע בעיקר מהכנסות מימון בגין כספים שהתקבלו מכספי הקצאות פרטיות והוכנסו לפיקדון.
הפסד לפני מס	(7,561)	**(5,151)**	**(6,881)**	
הטבת מס על ההכנסה	1,735	1,058	1,646	
הפסד מפעילויות נמשכות	(5,826)	**(4,093)**	**(5,235)**	
הפסד מפעילויות מופסקות	-	(37)	(37)	
סה"כ הפסד כולל לתקופה	(5,826)	**(4,130)**	**(5,272)**	
חלוקת ההפסד הכולל לתקופה:				
בעלי מניות של החברה	**(5,505)**	**(4,023)**	**(5,122)**	
זכויות שאינן מקנות שליטה	**(321)**	**(107)**	**(150)**	

4. **<u>תזרים מזומנים ומקורות מימון</u>**

	לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2025	הסבר השינוי
	2026	2025		
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	(19,245)	(15,313)	(17,289)	עיקר היתרה מהווה תשלומים בגין קידום הפרויקטים של החברה בסך של כ-12,009 אש"ח, ירידה ביתרות הזכאים בסך של כ-1,419 אש"ח ועליה ביתרות החייבים בסך של כ-1,013 אש"ח.
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(128)	(2,804)	2,199	היתרה מהווה השקעות ברכוש קבוע בניכוי הפחתה בתקופה.
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	116,025	5,121	7,094	היתרה מהווה בעיקר 65 מש"ח בגין הקצאות פרטיות למנכ"ל החברה וללאומי פרטנרס בניכוי הוצאות עסקה, קבלת אשראי מבעל עניין (לאומי פרטנרס) ע"ס של כ 50 מש"ח, קבלת אשראי מנותן אשראי בסך של כ-20 מש"ח ומנגד פירעון אשראי מנותן אשראי בסך של כ-5.2 מש"ח ופירעון הלוואה מבעל עניין בסך של כ-10 מש"ח.

5. **<u>מקורות מימון</u>**

החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות קבלת אשראי מגופים מוסדיים והקצאות הוניות. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו פרק ב' לדוח התקופתי השנתי לשנת 2025.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב שבמחזור, לרבות תנאיהן ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

6. **<u>ההון החוזר</u>**

לחברה הון חוזר חיובי בדוח המאוחד ובדוח הנפרד ליום 30 בספטמבר 2026 בסך של כ- 95,923 אלפי ש"ח ובסך של 46,006 אלפי ש"ח, בהתאמה.

לחברה הון חוזר חיובי לתקופה של 12 חודשים בדוח המאוחד והסולו ליום 30 בספטמבר 2026 בסך של כ- 80,278 אלפי ש"ח וכ- 29,760 אלפי ש"ח, בהתאמה, וכן תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת

הדירקטוריון בחן את תזרים המזומנים החזוי לתקופה של 24 החודשים העוקבים למועד אישור דוח זה ואת ההנחות ששימשו בעריכתו, לרבות בקשר עם מועדי תחילת פרויקטים והיקף השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקטים, גיוסים של אגרות חוב ו/או הלוואות אחרות, עיתויים וסבירות התממשותם, פירעונות אגרות חוב, מועדי שחרור צפויים של עודפים בפרויקטים השונים וכן בקשר עם מימוש נכסים, עיתויים, התמורות הצפויות ממכירתם וסבירות התממשותם.

הדירקטוריון מצא כי תזרים המזומנים השלילי המתמשך מפעילות שוטפת בדוחותיה המאוחדים של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות. לפיכך בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 לא מתקיים סימן אזהרה כאמור בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח.

חלק ב׳ - היבטי ממשל תאגידי

1. **תרומות**

לא חל שינוי ממועד פרסום דוח הדירקטוריון על מצב החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

2. **דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית**

לא חל שינוי ממועד פרסום דוח הדירקטוריון על מצב החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

3. **דירקטורים בלתי תלויים**

לא חל שינוי ממועד פרסום דוח הדירקטוריון על מצב החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

4. **גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה**

לא חל שינוי ממועד פרסום דוח הדירקטוריון על מצב החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

5. **הליכים משפטיים**

למידע אודות הליכים משפטיים המתנהלים כנגד החברה ראו האמור בביאור 15א' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**הדוחות הכספיים לשנת 2025**"), אשר צורפו כפרק ג' לדוח לשנת 2025.

6. **גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר**

לא חל שינוי ממועד פרסום דוח הדירקטוריון על מצב החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

חלק ג׳ – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

אומדנים חשבונאיים מהותיים

ראו באור 2 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

ראו באור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026 המצורפים לדוח זה.

תאריך: 19 בנובמבר, 2026

בכבוד רב,

_____	_____
צחי אבו, יו"ר דירקטוריון	**נתן (נתי) גלבוע, מנכ"ל**

נספח א'

המידע הנכלל בנספח א' לעיל בדבר היקפי רווח גולמי צפוי בפרויקטים ובדבר כמות יחידות הדיור שיוקמו ובדבר צפי למועד סיום ההחתמות, בדבר היקף יח"ד שימכרו, בדבר תב"ע לשינוי ייעוד ובדבר אפשרות להרחבת פרויקטים הינו מידע המבוסס על הערכות, אומדנים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על הערכות החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט (ו) חתימת חוזים פרטניים עם כל אחד מהדיירים בפרויקטי פינוי-בינוי ואישור תכנית בנין עיר מתאימה ו-(ז) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי. תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה שיחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור ו/או ככל שיחולו עיכובים או דחיות בהליכים התכנוניים ו/או ככל שלא יושלמו עסקאות נשוא הפרויקטים ו/או יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח לשנת 2025, הנכללים כאן על דרך ההפניה.

1. פירוט בדבר פרויקטים של החברה

1.1. מידע לגבי פרויקטים

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	מספר יח"ד הקיימות (7) והמתוכננות/מבוקשות	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בה	סטאטוס תכנוני	האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	האם המתחם הוכרז (במסלול מיסוי או במסלול רשויות מקומיות)	שיעור הסכמה הנדרש על פי דין ושיעור ההסכמה בפועל[1]	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט	העלות המיוחסת לפרויקט למועד הפרסום[2] (אלפי ש"ח)
עצמאות 28- 32 (6)	יבנה	192/48	4.1 דונם (פרטי/עירייה/מדינה)	**תב"ע מאושרת** - מקדמים היתר	לא	לא	67%/96%	כ- 8 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע בסמכות וועדה מקומית	8,355
הרא"ה 68- 82 (1)	רמת גן	221/85	3.9 דונם (פרטי/עירייה/מדינה)	התקבלה המלצת הרשות לחלופת שקד	לא	לא	67%/78%	כ- 5 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	7,073
אלקלעי (עמישב) (1)	פתח תקווה	304/80	8.5 דונם (פרטי/עירייה/מדינה)	הוגשו מסמכי תב"ע	לא	לא	67%/86%	כ- 5 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	10,329
מתחם ויצמן (5)	חדרה	220/30	3.1 דונם (פרטי/עירייה)	בתכנון - במשא ומתן לסגירת הסכם קומבינציה	לא	לא	67%/77%	כ- 5 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	2,560
חשמונאים (1)	רמת גן	63/24	3.9 דונם (פרטי/עירייה)	נבחנות חלופות תכנון	לא	לא	67%/75%	כ- 3 שנים	כ-12 חודשים	אישור וועדה מקומית	6,285
פנינת הירדן (1)	רמת גן	246/88	3.7 דונם (פרטי/עירייה/מדינה)	מכינים מסמכי תב"ע	לא	לא	67%/80%	כ- 4 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	10,685
מתחם דפנה (1)	קריית ביאליק	234/39	9.2 דונם (פרטי/עירייה)	החתמות דיירים	לא	לא	67%/44%	כ- 3 שנים	כ-18 חודשים	שינוי תב"ע	610
המר"י 35 (1)	גבעתיים	37/17	920 מ"ר (פרטי)	עדכון שינויים לבקשה להיתר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	67%/88%	כ- 4 שנים	קיימת הסכמה	אישור וועדה מקומית	1,644
חניתה (1)	גבעתיים	52/21	1.2 דונם (פרטי)	הוגשה תב"ע - לקראת שיבוץ בוועדה ודרישה להגדלת זכויות	לא רלוונטי	לא רלוונטי	67%/100%	כ- 5 שנים	קיימת הסכמה	אישור וועדה מקומית	2,458
שדרות היוצר (1)	תל אביב	63/39	1.7 דונם (פרטי)	מקדמים בקשה להיתר	לא רלוונטי	לא רלוונטי	67%/95%	כ- 5 שנים	קיימת הסכמה	אישור וועדה מקומית	3,145
הפלמ"ח 47 (1)	תל אביב	22/9	770 מ"ר (פרטי)	לקראת קבלת היתר בניה חתימה על ליווי בנקאי.	לא רלוונטי	לא רלוונטי	67%/100%	כ- 4 שנים	קיימת הסכמה	אישור וועדה מקומית	2,139
סומקן (1)	תל אביב	72/32	1.4 דונם (פרטי/מדינה)	נבחנות חלופות תכנון	לא רלוונטי	לא רלוונטי	67%/96%	כ- 4 שנים	קיימת הסכמה	אישור וועדה מקומית	2,099
רוטשילד (1)	פתח תקווה	119/41	2.8 דונם (פרטי/מדינה)	הוגשה בקשה להיתר, נדרשת בחינה כלכלית חוזרת	לא רלוונטי	לא רלוונטי	67%/78%	כ- 4 שנים	קיימת הסכמה	אישור וועדה מקומית	2,833

[1] שיעור ההסכמה בפועל הינו שיעור ההסכמה של הדיירים הפרטיים מתוך סך הדירות הפרטיות במתחם, ללא דירות בבעלות המדינה שצפויה לחתום על ההסכם בשלבים מתקדמים יותר.

[2] עלויות ששולמו בפועל, ביחס לפרויקטים אשר נרכשו במקובץ, חישוב העלות פר פרויקט מתבסס על סך עלות הרכישה של כל הפרויקטים חלקי כמות הדירות בכל פרויקט.

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	מספר יח"ד הקיימות (7) והמתוכננות/מבוקשות	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בה	סטאטוס תכנוני	האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	האם המתחם הוכרז (במסלול מיסוי או במסלול רשויות מקומיות)	שיעור הסכמה הנדרש על פי דין ושיעור ההסכמה בפועל[1]	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט	העלות המיוחסת לפרויקט למועד הפרסום[2] (אלפי ש"ח)
פרויקט שפרינצק (1)	פתח תקווה	88/32	2.3 דונם (פרטי/מדינה)	התוכנית נקלטה והתקבל נוסח פרסום	לא רלוונטי	לא רלוונטי	67%/94%	כ- 3 שנים	קיימת הסכמה	אישור וועדה מקומית	1,612
מתחם אפרים צור (2)(*)	אשקלון	224/32	6.3 דונם (פרטי/עירייה/רמ"י/מדינה)	בשלבי בחינה מחודשת	לא	לא	67%/50%	כ- 8 שנים	כ-12 חודשים	שינוי תב"ע והסכמת מנהל/מענקי מדינה	1,948
צור מימון הירוקה (2) (*)	אשקלון	630/90	7.7 דונם (פרטי/עירייה/רמ"י/מדינה)	בשלבי בחינה מחודשת	לא	לא	67%/73%	כ- 8 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע והסכמת מנהל/מענקי מדינה	919
צור ברששת הירוקה (2) (*)	אשקלון	294/42	6.3 דונם (פרטי/עירייה/רמ"י/מדינה)	בשלבי בחינה מחודשת	לא	לא	67%/62%	כ- 8 שנים	כ-12 חודשים	שינוי תב"ע והסכמת מנהל/מענקי מדינה	1,594
מתחם חוני המעגל (2) (*)	אשקלון	882/126	11.3 דונם (פרטי/עירייה/רמ"י/מדינה)	בשלבי בחינה מחודשת	לא	לא	67%/77%	כ- 8 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע והסכמת מנהל/מענקי מדינה	2,753
מתחם אליעזר מילרוד (2) (*)	אשקלון	847/121	21.3 דונם (פרטי/עירייה/רמ"י/מדינה)	בשלבי בחינה מחודשת	לא	לא	67%/55%	כ- 8 שנים	כ-12 חודשים	שינוי תב"ע והסכמת מנהל/מענקי מדינה	3,089
יהודה הלוי 26-30 (2) (*)	אשקלון	252/36	4.3 דונם (פרטי/עירייה/ מדינה)	בחינת חלופות תכנון מול המחוז	לא	לא	67%/61%	כ- 4 שנים	כ-12 חודשים	שינוי תב"ע	2,006
מתחם פאר (3)	חדרה	2,348/389	75 דונם (פרטי/עירייה/מדינה)	בדיונים תכנוניים מול הרשות המקומית וה-ותמ"ל	לא	לא	67%/78%	כ- 9 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	17,626
מתחם קיבוץ גלויות ואגדיר	אשדוד	619/147	8.3 דונם (פרטי/מדינה)	קידום תכנון להגשת מסמכים לרשות	לא	לא	67%/75%	כ- 3 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	4,277
הראשונים 34-42	אשדוד	312/78	3.5 דונם (פרטי/מדינה)	חתימות ותכנון ראשוני	לא	לא	67%/68%	כ- שנתיים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	1,015
מרכז מסחרי רובע ד' (4)	אשדוד	734/163	17 דונם (פרטי/עירייה)	אושר נוסח הסכם - תחילת חתימות	לא	לא	-67%/%	-	כ-18 חודשים	שינוי תב"ע	-
רוגוזין 15-17	אשדוד	256/79	4.7 דונם (פרטי/עירייה)	אושר נוסח הסכם - תחילת חתימות	לא	לא	67%/47%	כ- 3 חדשים	כ-18 חודשים	שינוי תב"ע	-
מתחם ז'בוטינסקי	אשדוד	521/134	7.5 דונם (פרטי/עירייה)	**תב"ע מאושרת** - נדרש עדכון להיתר ראשון.	לא	לא	67%/95%	כ- 11 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	61,023
מתחם פלדות (3)	אשדוד	1,436/308	כ- 30 דונם (פרטי/עירייה)	**תב"ע מאושרת** - בשלב הגשה	לא	לא	67%/98%	כ- 13 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	48,571

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	מספר יח"ד הקיימות (7) והמתוכננות/מבוקשות	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בה	סטאטוס תכנוני	האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	האם המתחם הוכרז (במסלול מיסוי או במסלול רשויות מקומיות)	שיעור הסכמה הנדרש על פי דין ושיעור ההסכמה בפועל[1]	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט	העלות המיוחסת לפרויקט למועד הפרסום[2] (אלפי ש"ח)
				להוצאת היתר ראשון							
מתחם נאות ספיר (3)	אשדוד	900/208	38 דונם (פרטי/עירייה)	**תב"ע מאושרת** - בשלב קידום תכנון להוצאת היתר	לא	לא	67%/95%	כ- 13 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	13,383
מתחם חטיבת כרמלי	אשדוד	600/153	14 דונם (פרטי/עירייה)	בשלב הגשת חלופה למקומית	לא	לא	67%/89%	כ- 9 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	10,314
פרויקט הרי גולן א' (2)	אשדוד	576/128	9.3 דונם (פרטי/עירייה)	בשלבי תכנון ראשוני	לא	לא	67%/67%	כ- 4 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	15,423
פרויקט הרי גולן ב' (2)	אשדוד	432/96	6.3 דונם (פרטי/עירייה)	בשלבי תכנון ראשוני	לא	לא	67%/40%	כ- שנה	כ-12 חודשים	שינוי תב"ע	
פרויקט אוריה החיתי א' (2)	אשדוד	1,161/258	40 דונם (פרטי/עירייה)	קידום תכנון ובחירת חלופה מול הרשות	לא	לא	67%/67%	כ-7 שנים	קיימת הסכמה	שינוי תב"ע	10,958
פרויקט אוריה החיתי ב' (2)	אשדוד	540/120	26 דונם (פרטי/עירייה)	בשלבי חתימות	לא	לא	67%/25%	כ- 6 שנים	כ-12 חודשים	שינוי תב"ע	
יהודה לייב 8-14	ראשון לציון	137/64	3.8 דונם (פרטי/עירייה)	קידום חתימות	לא	לא	67%/50%	-	כ-12 חודשים	שינוי תב"ע	254
שפרינצק 1- 11	קריית מוצקין	280/52	4 דונם (פרטי/עירייה)	בחינה תכנונית לפני החתמת בעלים.	לא	לא	67%/%-	-	כ-12 חודשים	שינוי תב"ע	-
סה"כ		**15,914/3,409**									**256,980**

(1) חלק החברה בפרויקט - 51% (2) חלק החברה בפרויקט - 50% (3) חלק החברה בפרויקט - 35% (4) חלק החברה בפרויקט - 61% (5) חלק החברה בפרויקט - 40% (6) חלק החברה בפרויקט - 55% (7) כולל יחידות מסחר לפינוי.

(*) המתחמים הללו נבחנים מחדש תכנונית מול הרשות.

2. מידע נוסף לגבי פרויקטים זמינים למימוש

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום	סוג הפרויקט	מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור מבוקשות	מספר יחידות הדיור הצפויות לשיווק ע"י החברה	שיעור ומספר הדיירים בבעלות פרטית שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים הפרטיים בפרויקט	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	משך הזמן מתחילת ביצוע ההתחמות	מצבו התכנוני של הפרויקט	מועד תחילת שיווק/קבלת היתר בניה מתוכנן בפרויקט	עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו (מכפיל)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור לרבות שטחי מסחר למועד הפרסום (אלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור (אלפי ש"ח) (***)	רווח גולמי צפוי מהכנסות הפרויקט (באלפי ש"ח) (****)	רווח גולמי צפוי מהכנסות הפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח) (****)
הפלמ"ח 47 *	תל אביב	תמ"א 38/2	9	22	13	100%	קיימת הסכמה	כ – 4 שנים	לקראת קבלת היתר בניה חתימה על ליווי בנקאי.	Q1/2027	45,036	2.4	52,403	34	8,113	8,113
שדרות היוצר *	תל אביב	תמ"א 38/2	39	63	24	95%	קיימת הסכמה	כ – 5 שנים	מקדמים בקשה להיתר	Q2/2028	102,455	1.6	113,592	62.1	20,365	20,365
המר"י 35 *	גבעתיים	תמ"א 38/2	17	37	20	88%	קיימת הסכמה	כ – 4 שנים	עדכון שינויים לבקשה להיתר	Q3/2028	54,393	2.2	61,114	35.6	10,497	10,497
סומקן *	תל אביב	תמ"א 38/2	32	72	40	96%	קיימת הסכמה	כ – 4 שנים	נבחנות חלופות תכנון	Q4/2028	110,878	2.3	124,698	35.2	21,318	21,318
סה"כ			**97**	**194**	**97**						**312,762**		**351,807**		**60,293**	**60,293**

*חלק החברה בפרויקט - 51% *** מחיר ממוצע למ"ר בגין יח"ד לשיווק, **** הנתונים המוצגים בטבלה הינם נתוני הרווח הגולמי החשבונאי הצפוי, המתבסס בין היתר על דוחות שהתקבלו משמאים בלתי תלויים, הערכות ואומדנים של החברה.

3. פרויקטים מהותיים מאוד

3.1.1. פרויקט ז'בוטינסקי אשדוד

פרטים בדבר הפרויקט

הפרמטר	פרטים
מיקום הפרויקט:	מתחם הרחובות ז'בוטינסקי-הראשונים אשדוד
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי לפינוי של 124 יח"ד ו-10 יחידות מסחר ובינוי של 4 מגדלים חדשים הכוללים 521 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	100%
מבנה ההחזקה בפרויקט:	בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ- 25%:	לא רלוונטי
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי קרקעות לבנייה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט: **פרויקט פינוי- בינוי. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם**	טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-7.5 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2028 (שלב א')
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q4/2031 (שלב א')
מועד התחלת שיווק הפרויקט (מתוכנן):	Q3/2028 (שלב א')
מועד סיום שיווק (מתוכנן):	Q4/2031 (שלב א')
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתמו
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר):	הסכם פינוי בינוי
שיעור השלמת החתימות למועד הדוח	95%
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש	השלמת חתימות ל - 100%, קבלת היתר בנייה, חתימה על הסכם ליווי והסכם קבלן.
זכויות משפטיות בקרקע: הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר) חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט יחס ההחלפה הממוצע דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הסכם פינוי בינוי ורישום הערות אזהרה
יחס ההחלפה הממוצע:	מכפיל 4.2
נושאים מיוחדים:	אין

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 30/09/2026)

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-40,000	521	-
שטחי מסחר	כ-2,000	-	-

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	רבעון 3 - 2026	רבעון 2 - 2026	רבעון 1 - 2026	שנת 2025
עלויות שהושקעו :				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	56,527	56,527	56,527	56,527
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	3,526	3,526	3,518	3,548
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) (ד)	960	690	333	-
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	61,023	60,743	60,378	60,075
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	61,023	60,743	60,378	60,075
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:				
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	84,339	84,339	84,339	84,339
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	125,248	125,259	125,267	125,237
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	445,555	445,555	445,555	445,555
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	1,302	600	2,823	3,600
סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	656,444	655,753	657,984	658,731
שיעור השלמה (%)	0%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q4/2031 (שלב א')			

שיווק הפרויקט – לא רלוונטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט - לא רלוונטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

הפרמטר	רבעון 3 – 2026	רבעון 2 – 2026	רבעון 1 – 2026	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	852,742	852,742	852,742	852,742
עלויות פרויקט צפויות (*)	749,377	748,406	750,272	750,716
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (100%)	146,064	146,064	146,064	146,064
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	-	-	-	-
הרווח הגולמי הצפוי לחברה בגין חלקה האפקטיבי בפרויקט	146,064	146,064	146,064	146,064
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים, חלק אפקטיבי לחברה	-	-	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	17.13%	17.13%	17.13%	17.13%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):				
מגורים (ללא מע"מ – אלפי ש"ח)	20.77	20.77	20.77	20.77
אחר (ללא מע"מ – אלפי ש"ח)	21	21	21	21

(*) ללא הוצאות מימון ועלויות שיווק אשר אינן נכללות בחישוב הרווח הגולמי.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	83,597	41,798	146,064	(41,798)	(83,597)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(44,556)	(22,278)	146,064	22,278	44,556

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.

שעבודים המוטלים על הפרויקט - לא רלוונטי.

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח) - למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט ונקבעו התנאים לצורך העמדת הון עצמי ושחרורו.

3.1.2. מתחם פלדות, אשדוד

פרטים בדבר הפרויקט

הפרמטר	פרטים
מיקום הפרויקט:	מתחם הרחובות הרותם, הנורית ושדרות הפרחים - אשדוד
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי לפינוי של 308 יח"ד ובינוי של 7 מגדלים חדשים הכוללים 1,436 יחידות דיור חדשות, שטחי מסחר, דיור ציבורי ומוסדות ציבור
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	35%
מבנה ההחזקה בפרויקט:	35% החברה ו-65% קבוצת תדהר
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25%:	קבוצת תדהר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי קרקעות לבנייה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם
פרויקט פינוי- בינוי. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם	
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-30 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	Q2/2028 (שלב א')
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q2/2032 (שלב א')
מועד התחלת שיווק הפרויקט (מתוכנן):	Q1/2028 (שלב א')
מועד סיום שיווק (מתוכנן):	Q2/2032 (שלב א')
הסכמים עם קבלני ביצוע:	ייחתם הסכם מול קבוצת תדהר - הסכם פאושלי.
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר):	הסכם פינוי בינוי
שיעור השלמת החתימות למועד הדוח	98%
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש	השלמת חתימות ל - 100%, קבלת היתר בנייה לשלב א', חתימה על הסכם ליווי והסכם קבלן.
זכויות משפטיות בקרקע: הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר) חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט יחס ההחלפה הממוצע דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הסכם פינוי בינוי ורישום הערות אזהרה
יחס ההחלפה הממוצע:	מכפיל 4.66
נושאים מיוחדים:	אין

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 30/09/2026)

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-140,000	1,436	-
שטחי מסחר	כ-5,000	-	-

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	רבעון 3 - 2026	רבעון 2 - 2026	רבעון 1 - 2026	שנת 2025
עלויות שהושקעו :				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	45,349	45,349	45,349	45,349
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	2,463	2,274	2,116	-
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) (ד)	759	482	178	-
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	48,571	48,105	47,643	45,349
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	48,571	48,105	47,643	45,349
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:				
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	194,964	194,964	194,964	206,128
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	395,349	394,375	387,856	378,808
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	1,568,610	1,568,610	1,346,610	1,346,610
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	2,202	1,802	1,808	4,800
סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	2,161,125	2,159,751	1,931,238	1,936,346
שיעור השלמה (%)	0%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q2/2032 (שלב א')			

<u>שיווק הפרויקט</u> - לא רלוונטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

<u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט</u> - לא רלוונטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

<u>אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

הפרמטר	רבעון 3 – 2026	רבעון 2 – 2026	רבעון 1 – 2026	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	2,600,485	2,600,485	2,354,370	2,354,370
עלויות פרויקט צפויות	2,302,877	2,301,037	2,072,062	2,074,876
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (100%) (*)	414,833	415,995	401,018	401,018
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	-	-	-	-
הרווח הגולמי הצפוי לחברה בגין חלקה האפקטיבי בפרויקט	145,191	145,598	140,356	140,356
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים, חלק אפקטיבי לחברה			-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	16%	16%	17%	17%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):				
מגורים (ללא מע"מ – אלפי ש"ח)	19.5	19.5	18.6	18.6
אחר (ללא מע"מ – אלפי ש"ח)	16.9	16.9	16.9	16.9

(*) ללא הוצאות מימון ועלויות שיווק אשר אינן נכללות בחישוב הרווח הגולמי.

<u>ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)</u>

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	254,111	127,056	414,833	(127,056)	(254,111)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(156,861)	(78,431)	414,833	78,431	156,861

<u>מימון ספציפי שנלקח לפרויקט</u> - למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.
<u>שעבודים המוטלים על הפרויקט</u> - לא רלוונטי.

<u>התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח)</u> - למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט ונקבעו התנאים לצורך העמדת הון עצמי ושחרורו.

3.1.3. מתחם העצמאות, יבנה

פרטים בדבר הפרויקט

הפרמטר	פרטים
מיקום הפרויקט:	שכונת נאות אשכול, מזרח יבנה בין הרחובות אבוחצירא בצפון, העצמאות במזרח והלילך בדרום.
תיאור קצר של הפרויקט:	פרויקט פינוי בינוי לפינוי של 48 יח"ד ובינוי של 3 מגדלים חדשים הכוללים 192 יחידות דיור חדשות ושטח מסחרי
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	55%
מבנה ההחזקה בפרויקט:	55% החברה ו-45% חברת דני שלי מהנדסים בע"מ
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25%:	דני שלי מהנדסים בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם
פרויקט פינוי- בינוי. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם	
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-4.1 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2028
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q1/2032
מועד התחלת שיווק הפרויקט (מתוכנן):	Q4/2027
מועד סיום שיווק (מתוכנן):	Q1/2032
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר):	הסכם פינוי בינוי
שיעור השלמת החתימות למועד הדוח	96%
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש	השלמת חתימות ל - 100%, קבלת היתר בנייה, חתימה על הסכם ליווי והסכם קבלן.
זכויות משפטיות בקרקע: הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר) חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט יחס ההחלפה הממוצע דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הסכם פינוי בינוי ורישום הערות אזהרה
יחס ההחלפה הממוצע:	מכפיל 4
נושאים מיוחדים:	אין

מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 30/09/2026)

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-20,000	192	-
שטחי מסחר	כ-1,200	-	-

עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח

הפרמטר	רבעון 3 - 2026	רבעון 2 - 2026	רבעון 1 - 2026	שנת 2025
עלויות שהושקעו :				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	3,679	3,679	3,679	3,679
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	3,471	3,373	2,574	2,393
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) (ד)	1,205	1,048	931	832
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	8,355	8,100	7,183	6,904
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	8,355	8,100	7,183	6,904
אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:	-	-	-	-
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	18,100	18,100	17,401	17,401
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	51,760	51,858	49,355	49,118
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	207,967	207,967	201,293	201,293
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	796	1,200	906	1,300
סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	278,622	279,125	269,208	269,112
שיעור השלמה (%)	0%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q1/2032			

<u>שיווק הפרויקט</u> - לא רלוונטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

<u>הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט</u> - לא רלוונטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

<u>אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)</u>

הפרמטר	רבעון 3- 2026	רבעון 2 - 2026	רבעון 1 - 2026	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	349,382	349,382	340,024	340,024
עלויות פרויקט צפויות	303,479	303,727	292,640	292,518
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (100%) (*)	69,156	69,156	70,346	70,764
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים			-	-
הרווח הגולמי הצפוי לחברה בגין חלקה האפקטיבי בפרויקט	38,036	38,036	38,690	38,920
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים, חלק אפקטיבי לחברה				-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	19.8%	19.8%	20.7%	20.8%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):				
מגורים (ללא מע"מ – אלפי ש"ח)	20.7	20.7	20.7	20.7
אחר (ללא מע"מ – אלפי ש"ח)	18	18	18	18

(*) ללא הוצאות מימון ועלויות שיווק אשר אינן נכללות בחישוב הרווח הגולמי.

<u>ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)</u>

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	34,137	17,068	69,156	(17,068)	(34,137)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(20,797)	(10,398)	69,156	10,398	20,797

<u>מימון ספציפי שנלקח לפרויקט</u> - למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.

<u>שעבודים המוטלים על הפרויקט</u> - לא רלוונטי.

<u>התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח)</u> - למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט ונקבעו התנאים לצורך העמדת הון עצמי ושחרורו.

3.1.4.<u>מתחם אלקלעי, פתח תקווה</u>

<u>פרטים בדבר הפרויקט</u>

הפרמטר	פרטים
מיקום הפרויקט:	שכונת עמישב פתח תקווה , רחוב אלקלעי 1,3 ושבט נפתלי 4,5
תיאור קצר של הפרויקט:	הריסת 5 בניינים בני 4 קומות הכוללים 80 יח"ד ובינוי 304 יחידות דיור חדשות ושטח מסחרי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט:	51%
מבנה ההחזקה בפרויקט:	51% החברה ו-49% חברת אדלר את שכטר בע"מ
ציון שמות השותפים לפרויקט המחזיקים למעלה מ-25%:	אדלר את שכטר בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי קרקעות לבנייה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט:	טרם התקיימו מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם
פרויקט פינוי- בינוי. מועד רכישת הקרקע יהיה עם השלמת 100% חתימות בעלי הזכויות הקיימים והתקיימות מלוא התנאים המתלים המפורטים בהסכם	
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ-8.5 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן):	Q3/2028
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן):	Q3/2032
מועד התחלת שיווק הפרויקט (מתוכנן):	Q3/2028
מועד סיום שיווק (מתוכנן):	Q3/2032
הסכמים עם קבלני ביצוע:	טרם נחתם
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר):	הסכם פינוי בינוי
שיעור השלמת החתימות למועד הדוח	86%
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט לרבות בהתייחס לשיעור ההסכמה הנדרש	השלמת חתימות ל - 100%, קבלת היתר בנייה, חתימה על הסכם ליווי והסכם קבלן.
זכויות משפטיות בקרקע: הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי ובינוי / אחר) חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט יחס ההחלפה הממוצע דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט:	הסכם פינוי בינוי ורישום הערות אזהרה
יחס ההחלפה הממוצע:	מכפיל 3.8
נושאים מיוחדים:	אין

<u>מצב תכנוני נוכחי לפרויקט (ליום 30/09/2026)</u>

סוג מלאי	סך הכל שטחים (מ"ר)	מס' יחידות	הערות
יחידות דיור	כ-41,000	304	-
שטחי מסחר	כ-200	-	-

<u>עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט, באלפי ש"ח</u>

הפרמטר	רבעון 3 - 2026	רבעון 2 - 2026	רבעון 1 - 2026	שנת 2025
<u>עלויות שהושקעו :</u>				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה (א)	5,644	5,644	5,644	4,066
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות (ב)	2,990	2,847	2,811	2,777
עלויות מצטברות בגין בנייה (ג)	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו) (ד)	1,694	1,522	1,399	1,285
סך-הכל עלות מצטברת (א + ב + ג + ד)	10,328	10,012	9,854	8,128
סך-הכל עלות מצטברת בספרים	10,328	10,012	9,854	8,128
<u>אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה:</u>				
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (ה)	28,101	28,101	28,101	23,867
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (ו)	88,825	88,969	89,006	89,531
עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (ז)	333,579	333,579	333,579	333,579
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (ח)	2,808	1,805	2,104	3,005
סך-הכל עלות שנותרה להשלמה (ה + ו + ז + ח)	453,313	452,454	452,790	449,982
שיעור השלמה (%)	0%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	Q3/2032			

שיווק הפרויקט - לא רלוונטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט - לא רלוונטי. נכון ליום המאזן טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)

הפרמטר	רבעון 3 – 2026	רבעון 2 – 2026	רבעון 1 – 2026	שנת 2025
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	564,710	564,710	564,710	564,710
עלויות פרויקט צפויות	483,154	481,979	482,156	477,623
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט (100%) (*)	114,498	114,498	114,498	119,817
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים	-	-	-	-
הרווח הגולמי הצפוי לחברה בגין חלקה האפקטיבי בפרויקט	58,394	58,394	58,394	61,107
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר בספרים, חלק אפקטיבי לחברה	-	-	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	20.3%	20.3%	20.3%	21.2%
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים):				
מגורים (ללא מע"מ – אלפי ש"ח)	25.14	25.14	25.14	25.14
אחר (ללא מע"מ – אלפי ש"ח)	23.7	23.7	23.7	23.7

(*) ללא הוצאות מימון ועלויות שיווק אשר אינן נכללות בחישוב הרווח הגולמי.

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)

הגורם הנבחן	עלייה של 10%	עלייה של 5%	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5%	ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	55,171	27,586	114,498	(27,586)	(55,171)
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי שטרם הוכר	(33,358)	(16,679)	114,498	16,679	33,358

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט.

שעבודים המוטלים על הפרויקט - לא רלוונטי.

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ש"ח) - למועד פרסום הדוח, טרם נחתם הסכם מימון לפרויקט ונקבעו התנאים לצורך העמדת הון עצמי ושחרורו.

נספח ב'

<u>גילוי ייעודי למחזיקי איגרות החוב – פרטים אודות תעודות התחייבות שהנפיקה החברה</u>

שם הסדרה	סדרה א'
מועד הנפקה ראשוני	ספטמבר 2023
סך הערך הנקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	51,324
סך הערך נקוב ליום 30.9.2026 (אלפי ש"ח)	49,912
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2026 (אלפי ש"ח)	0
שווי שוק ליום 30.9.2026 (אלפי ש"ח)	83,404
סוג הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7%
מועד תשלום הקרן	30 בספטמבר 2028
מועדי תשלום ריבית	31 במרץ של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל) וביום 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל)
הצמדה	אין
האם אגרות החוב ניתנות להמרה	כן, כל 0.545 ש"ח ערך נקוב של אגרות החוב (סדרה א') יהא ניתן להמרה למניה רגילה אחת של החברה, בכפוף למפורט בשטר הנאמנות (ראו סעיף 11 לתנאים הרשומים מעבר לדף)
הסדרה מהותית לחברה	כן
חברה מדרגת	אין
פדיון מוקדם	אין
פרטי הקשר של הנאמן: **שם הנאמן** **האחראי מטעם הנאמן** **כתובת** **פרטי התקשרות**	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ עו"ד מיכל אבטליון רח' יד חרוצים 14 תל אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: michal@rpn.co.il
עמידה בתנאים ובהתחייבות למחזיקי האג"ח בתום תקופת הדוח ובמהלכה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות[3]	כן
האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא
הגבלות על יצירת שעבודים ו/או בקשר לסמכות החברה להנפיק אגרות חוב נוספות	החברה התחייבה כי עד מייד לאחר הסילוק המלא, הסופי והמדויק של החוב על פי תנאי אגרות החוב, החברה לא תיצור שעבוד שוטף (צף) על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימות והעתידיות לטובת צד שלישי כלשהו ,להבטחת חובותיה כלפיו, ללא קבלת הסכמה מראש ממחזיקי אגרות החוב, בהחלטה מיוחדת.

[3] נכון למועד דוח זה החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') וכן לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה א') לפירעון מידי.

גפן
מגורים והתחדשות

פרק ב'

דו"חות כספיים



גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3-4
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	6-10
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-13
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	14-23

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של
<u>גפן מגורים והתחדשות בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **גפן מגורים והתחדשות בע"מ** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 בנובמבר, 2026.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	103,125	1,473	6,473
חייבים ויתרות חובה	1,896	6,593	884
מלאי בניינים למכירה	15,283	12,697	13,052
	120,304	20,763	20,409
נכסים שאינם שוטפים			
נדל"ן להשקעה	2,700	2,986	2,700
מלאי קרקעות לבניה	224,071	57,193	214,292
נכסי זכות שימוש	135	231	206
מקדמות עבור רכישת מלאי מקרקעין	17,626	16,358	16,916
מקדמות בגין פרויקטים	2,000	2,000	2,000
רכוש קבוע	455	592	562
מוניטין	6,510	-	6,510
מיסים נדחים	2,232	3,319	472
	255,729	82,679	243,658
	376,033	103,442	264,067

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאים ונותני אשראי אחרים	22,022	5,200	7,200
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	101	96	96
ספקים ונותני שירותים	90	181	338
זכאים ויתרות זכות	2,168	1,780	3,587
	24,381	7,257	11,221
התחייבויות שאינן שוטפות			
צדדים קשורים לזמן ארוך	28,564	-	37,567
מיסים נדחים	23,850	-	23,825
הלוואה לזמן ארוך מבעל עניין	50,444	-	-
זכאים לזמן ארוך	-	731	-
התחייבויות בגין חכירה	44	145	120
	102,902	876	61,512
רכיב החוב של אגרות חוב הניתנות להמרה	47,088	44,927	46,160
הון			
הון מניות	- (*)	- (*)	- (*)
פרמיה על מניות	201,788	75,085	159,130
כתבי אופציה	1,425	1,425	1,425
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	136	136	136
קרן הון תשלום מבוסס מניות	1,474	1,518	465
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(860)	(860)	(860)
תקבולים על חשבון אופציות	18,647	-	-
רכיב הוני באגרות חוב להמרה, נטו	2,412	3,660	2,412
קרנות הון אחרות	19,478	19,478	19,478
יתרת הפסד	(65,825)	(59,221)	(60,320)
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה	178,675	41,221	121,866
זכויות שאינן מקנות שליטה	22,987	9,161	23,308
	201,662	50,382	145,174
	376,033	103,442	264,067

* מניות ללא ערך נקוב.

19 בנובמבר, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**צחי אבו** **יו"ר דירקטוריון**	**נתן (נתי) גלבוע** **מנכ"ל**	**אלעד לב** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות משכר דירה	60	59	20	20	78
רווח (הפסד) גולמי	60	59	20	20	78
הוצאות מכירה ושיווק	414	137	172	59	190
הוצאות הנהלה וכלליות	7,412	5,749	2,572	1,809	7,570
הכנסות אחרות	476	509	138	176	607
הוצאות בגין פרויקטים	433	-	123	-	-
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(286)
הפסד מפעולות	(7,723)	(5,318)	(2,709)	(1,672)	(7,361)
הכנסות מימון	1,225	288	747	-	508
הוצאות מימון	1,063	121	1,063	194	28
	162	167	(316)	(194)	480
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	(7,561)	(5,151)	(3,025)	(1,866)	(6,881)
הטבת מס	1,735	1,058	695	379	1,646
הפסד מפעילויות נמשכות	(5,826)	(4,093)	(2,330)	(1,487)	(5,235)
הפסד מפעילויות מופסקות, נטו	-	(37)	-	(18)	(37)
הפסד כולל לתקופה	(5,826)	(4,130)	(2,330)	(1,505)	(5,272)
חלוקת ההפסד וההפסד הכולל לתקופה:					
בעלי מניות של החברה	(5,505)	(4,023)	(2,198)	(1,455)	(5,122)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(321)	(107)	(132)	(50)	(150)
	(5,826)	(4,130)	(2,330)	(1,505)	(5,272)
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח):					
מפעילויות נמשכות	(0.0152)	(0.018)	(0.0057)	(0.006)	(0.024)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זשמ"ש	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
							אלפי ש"ח						
יתרה ליום 1 בינואר 2026	- (*)	159,130	1,425	-	136	465	(860)	2,412	19,478	(60,320)	121,866	23,308	145,174
התנועה בשנת הדוח:													
הקצאה פרטית למנכ"ל	-	9,347	-	4,584	-	-	-	-	-	-	13,931	-	13,931
הקצאה פרטית למשקיע	-	33,311	-	14,063	-	-	-	-	-	-	47,374	-	47,374
תשלום מבוסס מניות (**)	-	-	-	-	-	1,009	-	-	-	-	1,009	-	1,009
הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,505)	(5,505)	(321)	(5,826)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	- (*)	201,788	1,425	18,647	136	1,474	(860)	2,412	19,478	(65,825)	178,675	22,987	201,662

(*) מניות ללא ע.נ.

(**) ראה באור 6.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זשמ"ש	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר 2025	- (*)	75,085	1,425	136	1,521	(860)	3,660	19,478	(55,198)	45,247	9,268	54,515
התנועה בשנת הדוח:												
פקיעת אופציות לעובדים	-	-	-	-	(419)	-	-	-	-	(419)	-	(419)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	416	-	-	-	-	416	-	416
הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,023)	(4,023)	(107)	(4,130)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	- (*)	75,085	1,425	136	1,518	(860)	3,660	19,478	(59,221)	41,221	9,161	50,382

(*) מניות ללא ע.נ.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	תקבולים על חשבון אופציות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זשמ"ש	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח												
יתרה ליום 1 ביולי 2026	- (*)	201,788	1,425	18,647	136	1,057	(860)	2,412	19,478	(63,627)	180,456	23,119	203,575
התנועה בשנת הדוח:													
תשלום מבוסס מניות (**)	-	-	-	-	-	417	-	-	-	-	417	-	417
הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,198)	(2,198)	(132)	(2,330)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2026	- (*)	201,788	1,425	18,647	136	1,474	(860)	2,412	19,478	(65,825)	178,675	22,987	201,662

(*) מניות ללא ע.נ.

(**) ראה באור 6.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)

	הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זשמ"ש	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 ביולי 2025	- (*)	75,085	1,425	136	1,378	(860)	3,660	19,478	(57,766)	42,536	9,211	51,747
התנועה בשנת הדוח:												
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	140	-	-	-	-	140	-	140
הפסד כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,455)	(1,455)	(50)	(1,505)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	-(*)	75,085	1,425	136	1,518	(860)	3,660	19,478	(59,221)	41,221	9,161	50,382

(*) מניות ללא ע.נ.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

	הון מניות	פרמיה על מניות	כתבי אופציה	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זשמ"ש	רכיב הוני באגרות חוב להמרה	קרנות הון אחרות	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	אלפי ש"ח											
יתרה ליום 1 בינואר 2025	- (*)	75,085	1,425	136	1,521	(860)	3,660	19,478	(55,198)	45,247	9,268	54,515
התנועה בשנת הדוח:												
זכויות שאינן מקנות שליטה, שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,190	14,190
פקיעת אופציות לעובדים	-	-	-	-	(419)	-	-	-	-	(419)	-	(419)
תשלום מבוסס מניות	-	82,850			558	-	-	-	-	83,408	-	83,408
המרת אגרות חוב להמרה	-	-	-	-	-	-	(1,248)	-	-	(1,248)	-	(1,248)
מימוש כתבי אופציות לעובדים	-	1,195	-	-	(1,195)	-	-	-	-	-	-	-
הפסד לשנה	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,122)	(5,122)	(150)	(5,272)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	- (*)	159,130	1,425	136	465	(860)	2,412	19,478	(60,320)	121,866	23,308	145,174

(*) מניות ללא ע.נ.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
הפסד מפעילויות נמשכות	(5,826)	(4,093)	(2,330)	(1,487)	(5,235)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(13,419)	(11,183)	(2,419)	(4,042)	(12,017)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת	(19,245)	(15,276)	(4,749)	(5,529)	(17,252)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת	-	(37)	-	(18)	(37)
סה"כ מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(19,245)	(15,313)	(4,749)	(5,547)	(17,289)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת חברה מאוחדת שאוחדה לראשונה (נספח ד')	-		-	-	11
קבלת תמורה בגין מכירת נכסים המוחזק למכירה	-	2,200	-	-	2,200
העמדת הלוואה לאחר	-	(5,000)	-	-	(5,000)
רכישת רכוש קבוע	(128)	(4)	(18)	(1)	(12)
פירעון הלוואה שניתנה לאחר	-	-	-	-	5,000
סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(128)	(2,804)	(18)	(1)	2,199
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פירעון התחייבויות בגין חכירה	(80)	(79)	(27)	(26)	(106)
פירעון הלוואה מבעל עניין	(10,000)	-	(5,000)	-	-
קבלת אשראי מנותני אשראי אחרים	20,000	5,200	-	5,200	7,200
קבלת אשראי ממשקיע	50,000	-	50,000	-	-
הנפקת מניות ואופציות למנכ"ל החברה	13,931	-	(264)	-	-
הנפקת מניות ואופציות למשקיע	47,374	-	(2,626)	-	-
פירעון אשראי מנותני אשראי אחרים	(5,200)	-	-	-	-
סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	116,025	5,121	42,083	5,174	7,094
(ירידה)עליה במזומנים ושווי מזומנים	96,652	(12,996)	37,316	(374)	(7,996)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	6,473	14,469	65,809	1,847	14,469
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	103,125	1,473	103,125	1,473	6,473

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נמשכת:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
פחת והפחתות	307	180	51	60	242
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	286
תשלום מבוסס מניות	1,009	(2)	417	141	139
ריבית והצמדה בגין הלוואות ממשקיע	998	-	998	-	-
ריבית והצמדה בגין הלוואות מאחרים	(10)	-	306	-	(1,113)
שערוך הלוואות מבנקים ואחרים	-	(555)	-	(131)	-
שינויים באגרות חוב להמרה, נטו	928	418	329	152	403
שערוך התחייבויות בגין חכירה	7	10	2	2	13
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
מיסים נדחים, נטו	(1,735)	(1,058)	(695)	(379)	(283)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(1,013)	18	(68)	(11)	737
עליה במלאי בניינים למכירה ומלאי קרקעות לבניה	(12,009)	(9,917)	(3,560)	(2,768)	(14,050)
ירידה (עליה) במקדמות על חשבון מלאי קרקעות לבניה	(234)	-	116	-	-
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(248)	158	(87)	(556)	237
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות וזכאים אחרים לזמן ארוך	(1,419)	(435)	(228)	(552)	1,372
	(13,419)	(11,183)	(2,419)	(4,042)	(12,017)

נספח ב' - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
ריבית שהתקבלה	-	-	-	-	424
ריבית ששולמה	3,867	3,499	1,490	1,749	3,603
ריבית ששולמה בגין חכירות	7	10	2	2	13

נספח ג' - פעולות מהותיות שאינן במזומן:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכישת מלאי קרקעות לבניה	-	-	-	-	18,380
קבלת הלוואה מבעל שליטה כנגד מלאי קרקעות לבניה	-	-	-	-	(18,380)
התאמת רכיב הוני באגרות חוב להמרה, נטו	-	-	-	-	1,248
מיסים נדחים בגין רכיב הוני באגרות חוב להמרה	-	-	-	-	(1,248)

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן - החברה) התאגדה בישראל, משרדה הרשום ממוקם באשדוד. החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן - "הקבוצה") פועלת בתחום הנדל"ן בדגש על התחדשות העירונית. בהתאם לתכנית המתאר הארצית לחיזוק בניינים קיימים בפני רעידת אדמה - תמ"א 38 בדרך של הריסה ובניה מחדש וכן במסגרת פרויקטים במסלול "פינוי בינוי".

ב. יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

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

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

(2) הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים":

ביום 9 באפריל 2024 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן החדש הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.
השינויים העיקריים בתקן החדש מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד: קטגוריה תפעולית, קטגוריית השקעה, קטגוריית מימון, קטגוריית מסים על ההכנסה וקטגוריית פעילויות שהופסקו.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (להלן: "IAS 7") שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.
התקן החדש יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן החדש יושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי אולם החברה בחרה שלא ליישם את התקן החדש באימוץ מוקדם.

להלן ההשפעות העיקריות הצפויות כתוצאה מיישום IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים אחרים הנלווים לו:

1. מבנה דוח רווח או הפסד:
להערכת החברה, יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו, לא צפוי לשנות מהותית את הרווח התפעולי של החברה.
בנוסף, החברה תוסיף בדוח על הרווח או הפסד את שורת סיכום הביניים רווח לפני מימון ומס, הכוללת בעיקרה בנוסף לרווח התפעולי גם את תוצאות פעילות ההשקעה.
כמו כן, צפויים שינויים בסיווגים שלהלן:
   - סיווג התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לקטגוריית ההשקעה חלף הצגתם כחלק מהרווח התפעולי של החברה.
   - סיווג הכנסות מימון בגין פיקדונות ויתרות מזומנים ושווי מזומנים מסעיף הוצאות (הכנסות) מימון, נטו לקטגוריית ההשקעה.
2. דוח על תזרימי המזומנים:
בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה כיום, תשלומי ותקבולי ריבית מסווגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. להערכת החברה, יישום התיקונים ל-IAS 7 הנלווים ליישום IFRS 18, צפוי להקטין את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בסך של 988 אלפי ש"ח, שינוי זה נובע מסיווג תשלומי הריבית לפעילות מימון ומסיווג תקבולי ריבית לפעילות השקעה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. מדדי ביצוע ניהוליים (MPM):
במסגרת היערכות החברה ליישום IFRS 18, בחנה החברה את מדדי הביצוע המשמשים אותה ואת אופן פרסומם לציבור. על בסיס בחינה זו, נכון למועד הדיווח, לא זוהו מדדי ביצוע העונים להגדרת מדדי ביצוע ניהוליים (MPM) בהתאם ל-IFRS18 ולפיכך החברה אינה נדרשת למתן הגילויים הקבועים בתקן ביחס למדדים כאמור.

4. השפעות נוספות:

- ההצגה לפי תקן IFRS 18 אינה משפיעה על אמות המידה הפיננסיות של החברה.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה החברה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה ובהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד כה. בחינת ההשפעות האפשריות של יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהינה שונות מהמתואר לעיל.

ביאור 3 - 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:

	ערך בספרים			שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבות פיננסיות:						
אגרות חוב סדרה א' (*)	47,088	44,927	46,160	83,404	79,948	75,168

(*) השווי ההוגן נקבע לפי מחיר מצוטט בבורסה לני"ע.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 4 - מלאי בניינים ומלאי קרקעות לבניה

א. ההרכב:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
מלאי בניינים	15,283	12,697	13,052
מלאי קרקעות לבניה	224,071	57,193	214,292
	239,354	69,890	227,344
כולל עלויות מימון שהוונו לנכסים כשירים שכלולות במלאי	16,266	8,123	10,459

ב. פירוט הפרויקטים של החברה:

		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	מיקום	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
פנינת הירדן	רמת גן	10,685	9,765	10,019
אלקלעי (עמישב)	פתח תקווה	10,329	9,423	9,707
חשמונאים	רמת גן	6,285	5,910	6,039
הרא"ה 82-68	רמת גן	7,073	6,555	6,741
מתחם ויצמן	חדרה	2,560	2,328	2,394
מתחם אליעזר מילרוד	אשקלון	3,089	2,842	2,926
מתחם חוני המעגל	אשקלון	2,753	2,531	2,606
שדרות היוצר	תל אביב	3,145	2,819	2,843
מתחם אפרים צור	אשקלון	1,948	1,784	1,839
חניתה	גבעתיים	2,458	2,237	2,320
סומקן	תל אביב	2,099	2,325	1,993
רוטשילד	פתח תקווה	2,833	2,440	2,680
צור ברששת הירוקה	אשקלון	1,594	1,447	1,492
הפלמ"ח 47	תל אביב	2,139	1,718	1,801
יהודה הלוי 30-26	אשקלון	2,006	1,537	1,697
המר"י 35	גבעתיים	1,644	1,441	1,502
צור מימון הירוקה	אשקלון	919	831	859
מתחם קיבוץ גלויות ואגדיר	אשדוד	4,277	3,269	3,766
מתחם דפנה	קריית ביאליק	610	524	574
פרויקט שפרינק	פתח תקווה	1,612	1,446	1,484
עצמאות 32-28	יבנה	8,355	6,718	6,905
הראשונים 42-34	אשדוד	1,015	-	438
מתחם פלדות	אשדוד	48,571	-	45,349
מתחם נאות ספיר	אשדוד	13,383	-	12,849
מתחם ז'בוטינסקי	אשדוד	61,023	-	60,075
מתחם חטיבת כרמלי	אשדוד	10,314	-	10,267
פרויקט הרי גולן	אשדוד	15,423	-	15,365
פרויקט אוריה החיתי	אשדוד	10,958	-	10,814
פרויקט יהודה לייב	ראשון לציון	254	-	-
סה"כ מלאי		239,354	69,890	227,344

ביאור 4 - מלאי בניינים ומלאי קרקעות לבניה (המשך)

ג. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים:

(1) מתחם ז'בוטינסקי:

פרויקט פינוי-בינוי שנרכש במסגרת עסקת בעלי העניין ברחוב ז'בוטינסקי לפינוי 134 יח"ד קיימות ובינוי של כ-521 יח"ד וכ-1,850 מ"ר מסחר.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2017. במהלך שנת 2021 אושרה התב"ע של הפרויקט, והחברה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 95% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

(2) מתחם פלדות:

פרויקט פינוי-בינוי שנרכש במסגרת עסקת בעלי העניין ברחובות מבוא השרביטן, רותם והנורית באשדוד לפינוי 308 יח"ד קיימות ובינוי של 1,436 יח"ד וכ-5,000 מ"ר מסחר.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2022, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 98% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים. במהלך שנת 2023 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל, וכן אושרה תוכנית הבינוי במהלך חודש דצמבר 2024, החברה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט. חלקה של החברה בפרויקט הינו 35% ביחד עם קבוצת תדהר שמחזיקה 65% בפרויקט.

(3) עצמאות 32-28:

פרויקט פינוי-בינוי הכולל הקמת 192 יח"ד ב- 3 בניינים מתוכן 144 דירות לשיווק. בנוסף כולל הפרויקט הקמת כ- 1,200 מ"ר (עיקרי) של שטחי מסחר. בחודש יולי 2024 אושרה התב"ע של הפרויקט והחברה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט. נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 96% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

(4) מתחם נאות ספיר:

פרויקט פינוי-בינוי שנרכש במסגרת עסקת בעלי העניין ברחובות נאות ספיר ושמואל הנגיד באשדוד לפינוי 200 יח"ד ו- 8 יחידות מסחר קיימות ובינוי של 900 יח"ד וכ-4,000 מ"ר מסחר.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2019, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 95% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

במהלך חודש דצמבר 2024 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל, והחברה פועלת לקבלת היתר בניה לפרויקט.

חלקה של החברה בפרויקט הינו 35% ביחד עם קבוצת תדהר שמחזיקה 65% בפרויקט.

(5) מתחם חטיבת כרמלי:

פרויקט פינוי-בינוי שנרכש במסגרת עסקת בעלי העניין ברחוב חטיבת כרמלי באשדוד לפינוי 144 יח"ד ו-9 יחידות מסחר קיימות ובינוי של כ- 600 יח"ד וכ-1,200 מ"ר מסחר.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מעל 89% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

ביאור 4 - מלאי בניינים ומלאי קרקעות לבניה (המשך)

ג. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים (המשך):

(6) מתחם קיבוץ גלויות ואגדיר:

פרויקט פינוי-בינוי באשדוד הכולל הקמת 619 יח"ד ושטחי מסחר מתוכן 472 יח"ד לשיווק.
במהלך שנת 2025 חלופת תכנון למתחם, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים כ-75% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

(7) מתחם פאר:

פרויקט פינוי-בינוי הכולל הקמת כ-2,400 יח"ד ושטחי מסחר מתוכן כ- 2,000 דירות לשיווק. ביום 31 ביולי 2024, ניתן אישור ע"י ועדת השרים לענייני פנים, שירותים, תכנון ושלטון מקומי של ממשלה ישראל ("הועדה") את הפרויקט כמתחם מועדף לדיור במסלול של פינוי-בינוי. הפרויקט נרכש על ידי החברה ביחד עם קבוצת תדהר וחלק החברה בפרויקט הינו 35%.

(8) פרויקט הרי גולן שלבים א' ו-ב':

פרויקט פינוי-בינוי שנרכש במסגרת עסקת בעלי העניין ברחוב הרי גולן לפינוי 224 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,008 יח"ד וכ- 1,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 67% מהדיירים בשלב א' ו- 40% מהדיירים בשלב ב' במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

למועד הדוח חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 50%.

(9) פרויקט אוריה החיתי שלבים א' ו-ב':

פרויקט פינוי-בינוי שנרכש במסגרת עסקת בעלי העניין לפינוי 378 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,701 יח"ד חדשות וכ-3,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 67% מהדיירים בשלב א' ו- 25% מהדיירים בשלב ב' במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%.

(10) המר"י 35:

פרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובנייה הכולל הקמת 37 יח"ד, מתוכן 20 יח"ד לשיווק. החברה ממתינה לשיבוץ בוועדה 2026. הפרויקט נרכש על ידי החברה כחלק מעסקת אדלר וחלק החברה בפרויקט הינו 51%.

(11) הפלמ"ח 47:

פרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובנייה הכולל הקמת 22 יח"ד, מתוכן 13 יח"ד לשיווק. במהלך הרבעון השני לשנת 2024 התקבלה החלטת ועדה לאישור הפרויקט, החברה נמצאת בשלבים של סגירת ליווי בנקאי. הפרויקט נרכש על ידי החברה כחלק מעסקת אדלר וחלק החברה בפרויקט הינו 51%.

(12) שדרות היוצ"ר:

פרויקט תמ"א 38/2 הריסה ובנייה הכולל הקמת 63 יח"ד, מתוכן 24 יח"ד לשיווק. החברה ממתינה לשיבוץ בוועדה. הפרויקט נרכש על ידי החברה כחלק מעסקת אדלר וחלק החברה בפרויקט הינו 51%.

(13) יהודה הלוי 30-26:

פרויקט פינוי-בינוי הכולל הקמת 252 יח"ד מתוכן 216 דירות לשיווק. במהלך שנת 2024 התקבל אישור עקרוני לקידום התכנון מעריית אשקלון. הפרויקט נרכש על ידי החברה כחלק מעסקת החברה לשימור וחלק החברה בפרויקט הינו 50%.

ביאור 5 - אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לעמוד בהון עצמי מאוחד מינימלי בסך של 20 מיליון ש"ח וכן ככל שההון העצמי מאוחד יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח יעלה שיעור הריבית אשר נושאות אגרות החוב ב-0.25%.

בנוסף, התחייבה החברה על פי שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב כי חלוקת דיבידנד תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים שונים כגון: הון עצמי מאוחד מינימלי שלא יפחת מסך של 35 מיליון ש"ח לאחר הפחתת סכום החלוקה, החברה אינה בהפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה לפי שטר הנאמנות, סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי של החברה.

ליום 30 בספטמבר 2026, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ביאור 6 - תשלום מבוסס מניות

ביום 29 בינואר 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת 6,478,287 אופציות (שאינן סחירות), הניתנות למימוש ל- 6,478,287 מניות רגילות של החברה, למר נתי גלבוע, מנכ"ל בחברה.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות החברה בתמורה למחיר מימוש בסך 0.925 ש"ח למניה. האופציות תבשלנה ב-3 מנות על פני תקופה של שלוש שנים והן תהיינה ניתנות למימוש במשך תקופה של 7 שנים. השווי ההוגן של האופציות הנ"ל הוערך בכ- 1,814 אלפי ש"ח במועד הענקתן, באמצעות המודל Black& Scholes.

להלן הנתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן של האופציות הנ"ל:

מחיר מניה (ש"ח)	0.809
מחיר מימוש (ש"ח)	0.925
תנודתיות צפויה במחיר המניה	42%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)	7
ריבית חסרת סיכון	3.6%
תשואת דיבידנד צפויה	0%

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של חברות השוואה הפועלות בתחום הפעילות של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים.

ביאור 7 - אירועים בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוחות הכספיים

א. ביום 19 במרץ וביום 8 בספטמבר 2026, שילמה החברה ריבית שנצברה על האג"ח סדרה א' בסך 1,748 אלפי ש"ח.

ב. במהלך חודש אוקטובר 2025 חתמה החברה מול גוף בנקאי על הסכם מסגרת אשראי בסך 4,000 אלפי ש"ח לפירעון עד 30 ביוני 2026, במהלך חודש מרץ 2026 החברה חתמה על הארכת מסגרת האשראי עד לחודש יולי 2027, היתרה המנוצלת נושאת ריבית פריים בתוספת 1.5%, למועד אישור הדוחות הכספיים קיימת לחברה יתרה לא מנוצלת בסך של 2,000 אלפי ש"ח.

ג. במהלך חודש ספטמבר 2025 נטלה החברה הלוואה מגוף חוץ בנקאי על סך 5,200 אלפי ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית פריים + 2%. בעל השליטה העמיד ערבות אישית על מנת להבטיח את פירעון ההלוואה. ההלוואה נפרעה במלואה ביום 25 במרץ 2026.

ד. ביום 25 בינואר 2026 התקשרה החברה בהסכם מחייב עם גוף ממן להעמדת מסגרת אשראי בלתי מתחדשת בסכום כולל של עד 20 מיליון ש"ח לצרכי פעילותה השוטפת, אשר תהיה בתוקף עד ליום 25 בינואר 2028, המובטח בשעבוד על הפרויקט של הברה ברחוב ז'בוטינסקי 20 (להלן: "הפרויקט"), אשדוד. מועד פירעון קרן ההלוואות יחול בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי, כאשר החברה רשאית לפרוע את ההלוואות בפירעון מוקדם בתנאים שנקבעו בהסכם, וכל סכום אשראי שיימשך יישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.5% עד 1.5%, אשר תשלומי הריבית ישולמו בתשלומים רבעוניים. ככל שלא ייחתם הסכם ליווי לפרויקט בין החברה לבין המלווה בתוך תשעה חודשים ממועד חתימת ההסכם, תהא המלווה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש את פירעון מלוא יתרת ההלוואות או חלקן, ו/או לבטל את מסגרת האשראי, והכל בהתאם להוראות ההסכם. בנוסף, ההסכם כולל עילות לפירעון מיידי במקרי הפרה שונים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, במקרים של הפרת התחייבויות החברה הנוגעות לשינויים במבנה החברה, שינוי בשליטה, מכירת נכסים ושעבודם, והתחייבות לא לשעבד את נכסי החברה בשעבוד צף, אלא בהסכמת הגוף המוסדי מראש ובכתב, בנוסף החברה התחייבה לשמור ולעמוד בכל עת, בכל היחסים הפיננסיים הקבועים בתנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת. נכון למועד אישור הדוחות, ניצלה החברה את מלוא המסגרת בסך 20 מיליוני ש"ח.

ה. ביום 26 בפברואר 2026, התקשרה החברה בהסכם קידום עם יזם שהינו צד ג' (להלן: "היזם" ו-"ההסכם", בהתאמה), אשר מכוחו תספק החברה ליזם שירותי ייעוץ וניהול לצורך קידום תכנית ביחס למקרקעין המצויים בעיר אשדוד, בשטח כולל של 2,448 מ"ר (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה). על המקרקעין חלה כיום תכנית מפורטת תקפה המתירה הקמת 35 יח"ד בבניין אחד בן 10 קומות (להלן: "התכנית שבתוקף"). תכלית ההסכם הינה קידום תכנית בניין עיר חדשה אשר תשקף את המדיניות העדכנית של עיריית אשדוד, קרי 28 קומות ומעלה, ותוסיף זכויות בניה מעבר לזכויות הבנייה על פי התכנית שבתוקף (להלן: "התכנית החדשה"). ככל שהתכנית החדשה תאושר על ידי המוסדות המוסמכים, תהא החברה זכאית לתמורה באחד משני מסלולים, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובמועד אישור התכנית החדשה: (1) מסלול תמורה כספית - סכום קבוע בגין כל יח"ד אשר תתווסף מעבר למספר יח"ד על פי התכנית שבתוקף, וכן סכום קבוע בגין כל מ"ר סחיר שייעודו יהיה למסחר ו/או משרדים ו/או כל שימוש סחיר אחר שאינו למגורים; (2) מסלול עסקת קומבינציה - במסגרתו היזם ימכור לחברה או לחברה אחרת מטעמה (תמורת מתן שירותי בנייה כמפורט להלן) 60% מכל זכויותיו במקרקעין, והחברה תתחייב להקים ולבנות על המגרש כולו, ועל חשבונה המלא, לרבות עבור היזם (40%), פרויקט אשר מכוחו ימומשו מלוא הזכויות שיחולו על המקרקעין על פי התכנית החדשה.

היזם יישא וישלם את העלויות וההוצאות הקשורות בקידום התכנית החדשה, לרבות היטל השבחה בגין התכנית החדשה, הוצאות תכנון, הוצאות טיפול בהגשה ואישור התב"ע החדשה, הוצאות מתכננים, יועצים, עורכי דין וכל התקשרות עם גוף הנדרש לקידום התכנית החדשה והוצאות החברה בקשר עם מתן השירותים הללו. במסגרת מסלול עסקת הקומבינציה, הצדדים יחתמו על הסכם קומבינציה מפורט, במסגרתו עלויות שירותי הבנייה בגין הבנייה בחלקו של היזם (40%) ישקפו את מלוא התמורה בגין הממכר.

לאחר ובכפוף לאישור התוכנית החדשה, החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בהוצאת הפרויקט אל הפועל - לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תכנון, הקמה, שיווק, פרסום, מכירה, אחריות לפי חוק המכר, רישום בית משותף וכיוצ"ב. היקף הדירות במסגרת התכנית החדשה ייקבע בכפוף לאישור התוכנית החדשה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים. תקופת ההסכם הינה לתקופה של 5 שנים (60 חודשים) ממועד חתימתו, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהוראת ההסכם לפיה כל עוד התכנית החדשה מצויה בהליכי קידום בפני ועדות התכנון במהלך תקופת ההסכם, היזם לא יהא רשאי לבטל את ההסכם. השלמתה של העסקה כפופה לאישור התכנית החדשה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

ביאור 7 - אירועים בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוחות הכספיים (המשך)

ו. ביום 26 במרץ 2026 נחתם הסכם מחייב בין החברה לבין לאומי פרטנרס בע"מ (״לאומי פרטנרס״) שעיקריו הם כדלקמן:

(1) במועד השלמת העסקה הוקצו ללאומי פרטנרס 62,500,000 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-15.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "המניות"), וזאת במחיר למניה בסך של 0.80 ש"ח (בתמורה כוללת בסך של 50,000,000 ש"ח). בנוסף, הקצתה החברה ללאומי פרטנרס 56,583,384 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, המהווים כ-10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, במחיר מימוש של 0.80 ש"ח למניה ותקופת מימוש בת 5 שנים ממועד ההקצאה.

(2) הקמת חברת גפן יזמות - החברה הקימה חברה בת חדשה בשם "גפן יזמות בע"מ" (להלן: "**גפן יזמות**"), אשר עוסקת בהחתמת דיירים במתחמי פינוי בינוי והתחדשות עירונית, טיפול באישור תבע"ות וקבלת היתרים, מתן שירותים לחברה ולחברות בשליטתה, וכן תעסוק ברכישת זכויות במתחמי פינוי-בינוי והתחדשות עירונית שבהם הושלם רף החתימות הנדרש על פי דין במתחם או ברכישת תאגידים המקדמים פרויקטים כאמור (להלן: "**תחום הפעילות של גפן יזמות**"), ובמועד ההשלמה הוקצו ללאומי פרטנרס 20% מהון המניות המונפק והנפרע של גפן יזמות, והחברה תחזיק ביתרת המניות (קרי, 80%).

(3) פעילות החברה - כל הפרויקטים הקיימים כיום בחברה (להלן: "**הפרויקטים הקיימים**") יוותרו בבעלותה, וכל פרויקט עתידי בתחום הפעילות של גפן יזמות (כהגדרתו לעיל) ייכרש ויבוצע על ידי גפן יזמות בלבד והחברה תהא רשאית להמשיך ולפעול בכל תחום שאינו תחום הפעילות של גפן יזמות. למעט בקשר עם הפרויקטים הקיימים, החברה תתחייב שלא להתחרות בגפן יזמות בכל הנוגע לתחום הפעילות של גפן יזמות.

(4) הסכם הלוואה בין גפן יזמות לבין לאומי פרטנרס - לאחר השלמת העסקה, העמידה לאומי פרטנרס לגפן יזמות הלוואה בסך של 150,000,000 ש״ח, אשר משמשת למימון פעילות גפן יזמות, לרבות רכישת מתחמי פינוי-בינוי והתחדשות עירונית ומימון פעילותה השוטפת (להלן: "**ההלוואה**"). קרן ההלוואה תועמד בשלושה תשלומים שווים (בסך של 50,000,000 ש"ח כל אחד), בתוך 3, 6 ו-9 חודשים ממועד ההשלמה (או במועד מוקדם יותר, לפי דרישת גפן יזמות). ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי (48 חודשים ממועד העמדת התשלום הראשון של קרן ההלוואה) (להלן: "מועד הפירעון הסופי"), או, לפי בחירת גפן יזמות, ב-12 תשלומים חודשיים שווים, כך שהתשלום הראשון ישולם במועד הפירעון הסופי ו-11 התשלומים הנוספים ישולמו בתום כל חודש לאחר מכן. ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור של בין 8% ל- 9% לשנה (לא צמודה), המורכבת מחציתה מריבית שוטפת (שתשולם רבעונית) ומחציתה מריבית נצברת (שתצטרף לקרן אחת לשנה ותיפרע במועד הפירעון הסופי), בתוספת דמי ניהול בשיעור שנתי של 3% המחושבים על היתרה הבלתי מסולקת של קרן ההלוואה וישולמו רבעונית. בנוסף לאמור לעיל, לאומי פרטנרס תהא רשאית (אך לא תהא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי ולאחר קבלת בקשה מאת החברה, להעמיד לגפן יזמות שתי הלוואות נוספות, כל אחת בסך של 150,000,000 ש"ח, לאחר חלוף 12 ו-24 חודשים ממועד הסגירה (קרי, עד 300,000,000 ש"ח נוספים). ההלוואה תובטח, בין היתר, בשעבודים על מניות תאגידי הפרויקט, בשעבוד צף על נכסיהם, וכן בערבות של החברה בהיקף של 80% מסכומי האשראי (אחוז המשקף את שיעור החזקתה של החברה בגפן יזמות). בנוסף, נקבע מנגנון לפירעון מוקדם בתוך 60 ימים ממועד קבלת היתר בנייה והעמדת ליווי פיננסי חיצוני לתאגידי הפרויקט. במהלך חודש יולי, הועמדה קרן הלוואה בסך 50 מיליוני ש"ח ולאחר תאריך המאזן בחודש אוקטובר 2026 הועמדה הלוואה נוספת בסך של 50 מיליוני ש"ח.

(5) במועד השלמת העסקה, נחתם בין החברה לבין לאומי פרטנרס הסכם בעלי מניות ביחס לגפן יזמות (להלן: "**הסכם בעלי המניות**"), אשר כולל, בין היתר: (א) זכות מינוי דירקטורים: החברה תהא רשאית למנות 4 דירקטורים ולאומי פרטנרס תהא רשאית למנות דירקטור אחד כל עוד היא מחזיקה בלפחות 7.5% מהון גפן יזמות; (ב) זכות מצרנות; (ג) זכות הצטרפות (Tag Along); (ד) זכות גרירה (Bring Along); (ה) החלטות ברוב מיוחס: החלטות מהותיות בגפן יזמות ידרשו את הסכמת לאומי פרטנרס כל עוד היא מחזיקה בלפחות 7.5% מהון גפן יזמות; ו- (ו) מדיניות דיבידנד. בנוסף, העניק מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה, כתב התחייבות ללאומי פרטנרס אשר עיקריו כוללים: הסדרים לעניין תמיכה בהצבעה למינוי דירקטור שיומלץ על ידי לאומי פרטנרס באסיפה הכללית של החברה כל עוד לאומי פרטנרס מחזיקה לפחות 7.5% בחברה, ומתן זכות הצטרפות ללאומי פרטנרס במקרה של מכירות על ידי מר אבו, כמקובל בהסכמים דומים.

ביאור 7 - אירועים בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוחות הכספיים (המשך)

ביום 12 באפריל אושרה העסקה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה וביום 16 באפריל 2026 התקיימו כלל התנאים המתלים והעסקה הושלמה. במהלך הרבעון הנוכחי שולמו עלויות עסקה בסך של כ-2,625 אלפי ש"ח.

ז. בהמשך לאמור בביאור 15 א לדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 בדבר הגשת תביעה מטעם החברה ומטעם גפן אשדוד התחדשות עירונית מקבוצת אבו יחיאל (לשעבר: אי יו ביופארם בע"מ (ולהלן יחד: "התובעות"), תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד חברת אינטרקיור בע"מ ("אינטרקיור"), בקשר עם הפרת ההסכם שנחתם בין התובעות לבין אינטרקיור ביום 24 באוגוסט 2021 למכירת נכסים ולשיתוף פעולה בין התובעות לבין הנתבעת (להלן - "ההסכם"), באופן שההסכם קוים על ידי אינטרקיור באופן חלקי בלבד, תוך שאינטרקיור נמנעה בחוסר תום לב מקיום חלקים מסוימים בהסכם. לאחר שהצדדים פנו לגישור במהלך חודש אוקטובר 2026, נחתם הסכם פשרה בין הצדדים כך שאינטרקיור תשלם לחברה סך של 360 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ותתרום סך נוסף של 33 אלפי ש"ח לעמותה רשומה בישראל שעוסקת בשיקום ותמיכה לחיילים פצועים בגוף ובנפש, במהלך חודש נובמבר 2026 , התקבל בחשבון החברה סך של 360 אלפי ש"ח אשר מהווים סילוק סופי מלא ומוחלט של כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה של מי מהצדדים כלפי משנהו.

ח. ביום 8 בספטמבר 2026 התקשרה החברה (באמצעות גפן יזמות בע"מ ("גפן יזמות"), חברה בשליטתה), יחד עם מר תמיר כהן ("מר כהן", יחדיו: "הרוכשים"), בהסכם לרכישת מניות בחברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("הסכם הרכישה" ו-"וויי-בוקס", בהתאמה), מאת מר יעקב גורסד, בעל השליטה בוויי-בוקס ("מר גורסד"), וכן בהסכם בעלי מניות והסכם הצבעה עם מר גורסד וגורמים הקשורים אליו ("הסכם בעלי המניות").

במסגרת הסכם רכישת המניות:

1. בכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה, ירכשו הרוכשים מהמוכרים 93,500,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של וויי-בוקס ("מניות וויי-בוקס"), המהוות, למועד ההסכם, כ-25.40% מהונה המונפק והנפרע של וויי-בוקס ומזכויות ההצבעה בה, מתוכן תרכוש גפן יזמות 73,612,371 מניות וויי-בוקס ("מניות וויי-בוקס של החברה"), המהוות, למועד ההסכם, כ-20% מהונה המונפק והנפרע של וויי-בוקס ומזכויות ההצבעה בה והיתרה תוחזק על ידי מר כהן ("מניות מר כהן בוויי-בוקס").

2. בתמורה לרכישת מניות וויי-בוקס תשלם גפן יזמות למוכרים סך של 59.8 מיליוני ש"ח, המשקף מחיר של 81.2 אגורות לכל מניה נמכרת, אשר ישולם במועד השלמת העסקה, בהתאם להוראות הסכם הרכישה. בנוסף, גפן יזמות תשלם למר כהן במועד השלמת העסקה דמי ייעוץ בסך של 5.9 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, ותעמיד לו הלוואה בסך של כ- 10.1 מיליוני ש"ח לצורך מימון רכישת מניות מר כהן בוויי-בוקס ("ההלוואה"). ההלוואה תיפרע, בצירוף ריבית בשיעור של עלות גיוס המימון של גפן יזמות ובתוספת 1%, בתשלום אחד בתום שלוש שנים ממועד השלמת העסקה ותובטח בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מניות מר כהן בוויי-בוקס.

3. השלמת עסקת הרכישה כפופה לקבלת אישורה של הממונה על התחרות ("התנאי המתלה"). נוסף על כך, נקבעו בהסכם הרכישה הוראות מקובלות נוספות, לרבות ביחס להפעלת כוחם של המוכרים כבעלי מניות בה בתקופה שממועד חתימת ההסכם ועד למועד השלמתו.

4. בד בבד עם חתימת הסכם הרכישה, התקשרו הרוכשים ומר גורסד, בהסכם בעלי המניות, אשר ייכנס לתוקפו עם השלמת עסקת הרכישה ובכפוף לה, ואשר מסדיר זכויות והתחייבויות מסוימות של הצדדים בקשר עם החזקותיהם בוויי-בוקס, ובכלל זה, בין היתר, תיאום מוקדם של הצבעה באסיפות הכלליות של החברה, שוויון במספר הדירקטורים שיוצעו על ידי הצדדים, זכות סירוב ראשונה בהעברת מניות, זכות הצטרפות למכירת מניות, אפשרות להשתתף ברכישת מניות נוספות של החברה שיבצע מי מהצדדים; ככל שמי מהצדדים יבחר שלא לממש את חלקו בהנפקת זכויות, העברת זכויותיו לצד האחר, איסור על קיומם של הסכמי הצבעה או הסדרים אחרים עם בעלי מניות אחרים של החברה.

יצוין, כי בהצבעה באסיפה הכללית על מינויו של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל וויי-בוקס, יצביעו הצדדים בהתאם להוראות החברה, והכל בכפוף להוראות הסכם בעלי המניות. בהקשר זה יצוין, כי המוכרים יפעלו לזימון אסיפה כללית של וויי-בוקס אשר על סדר יומה תיקון התקנון, כך שבכפוף להשלמת עסקת הרכישה: (א) מספר הדירקטורים בוויי-בוקס לא יעלה על 10 חברים; (ב) מינוי יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל וויי-בוקס יהא בסמכות האסיפה הכללית.

לאחר תאריך המאזן, ביום 16 באוקטובר 2026 התקבל אישור הממונה על התחרות וביום 21 באוקטובר 2026 נרכשו המניות על ידי גפן יזמות והעסקה הושלמה. בהתאם להסכם בין לאומי פרטנרס לחברה בקשר עם גפן יזמות כאמור בביאור 7 ו' לעיל, העמידה החברה לגפן יזמות הלוואה בסך של כ-12,556 אלפי ש"ח המהווה שיעור של 20% מסך התמורה בגין רכישת וויי-בוקס.

ביאור 8 - התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. החל מיום 9 ביוני 2025, חדל מר צחי אבו לשמש כיו"ר דירקטוריון בחברה והחל לכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה, משחדל מר צחי אבו לשמש כיו"ר דירקטוריון, הסכם דמי הניהול (להלן: "דמי ניהול") עבור השירותים הניתנים על ידו, אינו בתוקף ובהתאם לא נרשמו או שולמו דמי הניהול החל ממועד זה, החל מיום 6 באוגוסט 2025 חדל מר צחי אבו לשמש כמנכ"ל בחברה והחל לכהן כיו"ר דירקטוריון בחברה. ביום 15 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בתנאי הכהונה של מר צחי אבו החל מחודש יולי 2025. תנאי הכהונה זהים לתנאי הכהונה של מר אבו כפי שאושרו ביום 19 בפברואר 2023. ברבעון הראשון לשנת 2026 שולם לצחי אבו רטרואקטיבית החל מחודש יולי 2025 ועד חודש מרץ 2026 סך של כ-428 אלפי ש"ח.

ב. ביום 1 ו-3 בדצמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון (בהתאמה) את התקשרות החברה בהסכם הקצאה פרטית עם מר נתן גלבוע. ביום 28 בינואר 2026 אישר הדירקטוריון, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 27 בינואר 2026, את תיקון הסכם ההקצאה הפרטית. בהתאם להסכם המתוקן התמורה יוקצו למר גלבוע מניות כדלקמן: בשלב הראשון, במועד השלמת העסקה, ישלם מר גלבוע סך של 14,195,200 ש"ח כנגד הקצאת 22,180,000 מניות רגילות ומלוא כתבי האופציה המוקצים. בשלב השני, בתוך 36 חודשים ממועד ההשלמה, ירכוש מר גלבוע 15,181,818 מניות רגילות נוספות בתמורה לסך נוסף של 9,716,364 ש"ח, כאשר רכישת המניות הנוספות יכולה להתבצע לשיעורין ובלבד שתושלם תוך 36 חודשים, והחל מחלוף 12 חודשים יישא המחיר בגינן ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.2%.

ביום 5 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה תיקון להסכם הקצאה, הקובע כי חלף ריבית בשיעור פריים + 1.2% תישא ההלוואה ריבית קבועה בשיעור 7.2%.למען הסר ספק, מר גלבוע מחויב לפרוע את התשלום בגין המנה השנייה במלואו, עד לתום התקופה שנקבעה בהסכם, וזאת כחיוב עצמאי, מוחלט ובלתי מותנה שאינו כפוף לכל טענה, דרישה, עיכבון או תנאי מצד מר גלבוע. אי תשלום התמורה, כולה או חלקה, במועד שנקבע (מכל סיבה שהיא, לרבות טענה בדבר מחלוקת, שינוי נסיבות, טעות, כשל תמורה, או כל טענה אחרת), יהווה הפרה יסודית של ההסכם, אשר תאפשר לחברה נקיטת צעדים מיידיים לשם אכיפת זכויות החברה והקטנת נזקיה. בהתאם לכך, תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי לגרוע מכל סעד או זכות המוקנים לה על פי דין ו/או על פי הסכם ההקצאה, לנקוט בכל פעולה ו/או הליך משפטי העומדים לרשותה, לרבות (אך לא רק) דרישה לתשלום מיידי, אכיפת ההתחייבות, תביעה כספית בגין מלוא הסכום שלא שולם, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד הפירעון ועד התשלום בפועל, וכן נקיטת הליכי גבייה והוצאה לפועל, ובכלל זה בקשה לסעדים זמניים ככל שיידרש לשם הבטחת פירעון החוב. מובהר כי מימוש זכויות החברה כאמור אינו מהווה ויתור על כל זכות אחרת, וכי כל עיכוב או הימנעות מנקיטת פעולה מצד החברה לא ייחשבו כהסכמה, מחילה או שינוי של הוראות ההסכם. כתבי האופציה המוקצים יהיו ניתנים למימוש במשך 48 חודשים ממועד הקצאתם, כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת במחיר מימוש של 1 ש"ח למניה, והמימוש יתאפשר בפעם אחת או לשיעורין בכפוף למגבלות שנקבעו בהסכם ובלבד שלא יעלה שיעור החזקתו של מר גלבוע על 10% בדילול מלא. עם הגעת מר גלבוע לשיעור החזקה של 10% מהון המניות המונפק והנפרע ייכנס לתוקפו הסכם הצבעה בינו לבין מר צחי אבו. ביום 15 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם. ביום 12 במרץ 2026 הושלמה העסקה והועבר לחברה סך של 14,195,200 ש"ח כנגד הקצאת 22,180,000 מניות רגילות.

ג. במהלך תקופת הדוח שילמה החברה לבעל השליטה בחברה, מר צחי אבו סך של כ- 10,182 אלפי על חשבון קרן ההלוואה והריבית שנצברה בגינה. ההלוואה הועמדה לחברה במסגרת עסקת רכישת הפרויקטים מבעל השליטה במהלך שנת 2025. לאחר תאריך המאזן שילמה החברה סך נוסף של 5,184 אלפי ש"ח בגין ההלוואה. יצוין כי כלל התשלומים עברו את האישורים הנדרשים באורגנים של החברה.

ד. לאחר תאריך המאזן ביום 28 באוקטובר 2026, חדל מר צחי אבו לכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה.

ה. ביום 3 בנובמבר 2026, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר דירקטוריון החברה העמדת ערבות מוגבלת בסכום על ידי גפן יזמות בע"מ, חברה בת המוחזקת בשיעור של 80% על ידי החברה ואשר נמנית עם בעלי השליטה בווי-בוקס. הערבות הועמדה לטובת תאגיד בנקאי, להבטחת מלוא התחייבויותיה של ווי-בוקס כלפיו בגין מסגרת אשראי בסך של 20 מיליון ש"ח.

ו. לאחר תאריך המאזן ביום 15 בנובמבר 2026, מונה בחזרה מר צחי אבו לכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחסים לחברה
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2-3
נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים על המצב הכספי	4-5
דוחות תמציתיים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	6
דוחות תמציתיים מאוחים על תזרימי המזומנים	7-8
מידע נוסף	9-15

לכבוד
בעלי המניות של גפן מגורים והתחדשות בע"מ

רח' הגדוד העברי 5
אשדוד

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא
סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2026, ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 בנובמבר , 2026.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד '

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	52,639	1,444	6,413
חייבים ויתרות חובה	17,218	19,158	13,858
	69,857	20,602	20,271
נכסים שאינם שוטפים			
השקעות בחברות בנות	84,350	2,067	85,111
מלאי קרקעות לבניה	25,839	*3,269	23,661
נכסי זכות שימוש	135	231	207
מקדמות עבור רכישת מלאי מקרקעין	17,626	16,358	16,916
מקדמות בגין פרויקטים	-	83	83
צדדים קשורים	50,172	*40,957	42,592
נדל"ן להשקעה	2,700	2,986	2,700
רכוש קבוע	455	583	562
יתרות חובה לזמן ארוך	3,748	3,748	3,748
מיסים נדחים	3,463	2,990	2,047
	188,488	73,272	177,627
	258,345	93,874	197,898

*סווג מחדש

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

נתונים על המצב הכספי

(המשך)

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאים ונותני אשראי אחרים	22,022	5,200	7,200
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה	101	96	96
ספקים ונותני שירותים	32	181	260
זכאים ויתרות זכות	1,696	2,104	3,816
	23,851	7,581	11,372
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואה מבעל שליטה	8,687	-	18,380
התחייבויות בגין חכירה	44	145	120
	8,731	145	18,500
רכיב החוב של אגרות חוב הניתנות להמרה	47,088	44,927	46,160
הון			
הון מניות	- (*)	- (*)	- (*)
פרמיה על מניות	201,788	75,085	159,130
כתבי אופציה	1,425	1,425	1,425
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה	136	136	136
קרן הון תשלום מבוסס מניות	1,474	1,518	465
תקבולים על חשבון אופציות	18,647	-	-
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(860)	(860)	(860)
רכיב הוני באגרות חוב להמרה, נטו	2,412	3,660	2,412
קרנות הון אחרות	19,478	19,478	19,478
יתרת הפסד	(65,825)	(59,221)	(60,320)
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה	178,675	41,221	121,866
	258,345	93,874	197,898

(*) מניות ללא ערך נקוב.

19 בנובמבר 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**צחי אבו** **יו"ר דירקטוריון**	**נתן (נתי) גלבוע** **מנכ"ל**	**אלעד לב** **סמנכ"ל כספים**

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות משכר דירה	60	59	20	20	78
הכנסות מדמי ניהול	-	600	-	-	600
רווח (הפסד) גולמי	60	659	20	20	678
הוצאות מכירה ושיווק	414	128	172	58	182
הוצאות הנהלה וכלליות	7,162	5,494	2,491	1,727	7,230
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	(286)
הוצאות בגין פרויקטים	433	-	123	-	-
הכנסות אחרות	476	509	138	176	607
הפסד מפעולות	(7,473)	(4,454)	(2,628)	(1,589)	(6,413)
הכנסות מימון	1,312	288	481	-	646
הוצאות מימון	-	32	-	129	28
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	1,312	256	481	(129)	618
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו	(761)	(766)	(545)	(65)	(711)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	(6,922)	(4,964)	(2,692)	(1,783)	(6,506)
הטבת מס	1,417	978	494	346	1,421
הפסד מפעילויות נמשכות	(5,505)	(3,986)	(2,198)	(1,437)	(5,085)
הפסד מפעילויות מופסקות, נטו	-	(37)	-	(18)	(37)
הפסד כולל לתקופה	(5,505)	(4,023)	(2,198)	(1,455)	(5,122)
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח):					
מפעילויות נמשכות	(0.0144)	(0.018)	(0.0054)	(0.006)	(0.024)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

נתונים כספים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
הפסד מפעילויות נמשכות	(5,505)	(3,986)	(2,198)	(1,437)	(5,085)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נמשכת (נספח א')	(14,166)	(11,024)	(2,896)	(3,915)	(11,921)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת נמשכת	(19,671)	(15,010)	(5,094)	(5,352)	(17,006)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת מופסקת ומוחזקת למכירה	-	(37)	-	(18)	(37)
סה"כ מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(19,671)	(15,047)	(5,094)	(5,370)	(17,043)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישת רכוש קבוע	(128)	(4)	(18)	(1)	(12)
קבלת תמורה בגין מכירת נכסים המוחזק למכירה	-	2,200	-	-	2,200
העמדת הלוואה לאחר	-	(5,000)	-	-	(5,000)
פירעון הלוואה שניתנה לאחר	-	-	-	-	5,000
סה"כ מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(128)	(2,804)	(18)	(1)	2,188
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
פירעון אשראי מנותני אשראי אחרים	(5,200)	-	-	-	-
פירעון הלוואה מבעל עניין	(10,000)	-	(5,000)	-	-
קבלת אשראי מנותני אשראי אחרים	20,000	5,200	-	5,200	7,200
הנפקת מניות ואופציות למנכ"ל החברה	13,931	-	(264)	-	-
הנפקת מניות ואופציות למשקיע	47,374	-	(2,626)	-	-
פירעון התחייבויות בגין חכירה	(80)	(79)	(27)	(26)	(106)
סה"כ מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	66,025	5,121	(7,917)	5,174	7,094
ירידה/ עליה במזומנים ושווי מזומנים	46,226	(12,730)	(13,029)	(197)	(7,761)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	6,413	14,174	65,668	1,641	14,174
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	52,639	1,444	52,639	1,444	6,413

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נמשכת:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
פחת והפחתות	307	163	51	54	218
ירידת ערך נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	286
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות, נטו	761	766	545	65	573
תשלום מבוסס מניות	1,009	(2)	417	141	139
שערוך הלוואות מבנקים ואחרים	-	(555)	-	(131)	-
שינויים באגרות חוב להמרה, נטו	929	418	330	152	403
שערוך התחייבויות בגין חכירה	7	10	2	2	13
ריבית והצמדה בגין הלוואות מצד קשור	308	-	308	-	-
ריבית והצמדה בגין הלוואות מאחרים	(455)	-	(139)	-	(1,113)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
עליה בחייבים ויתרות חובה ויתרות חובה לזמן ארוך	(3,359)	(5,005)	(509)	(485)	(4,704)
עליה בצדדים קשורים	(7,580)	(4,766)	(2,092)	(1,572)	(6,364)
עליה במקדמות על חשבון מלאי קרקעות לבניה	(234)	-	116	-	-
ירידה (עליה) במלאי בניינים למכירה ומלאי קרקעות לבניה	(2,178)	(693)	(630)	(65)	(2,742)
עליה במיסים נדחים, נטו	(1,416)	(978)	(493)	(346)	(35)
עליה במקדמות ע"ח דמי ניהול	83	-	-	-	-
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(228)	158	6	(581)	237
עליה בזכאים ויתרות זכות	(2,120)	(540)	(808)	(1,149)	1,168
	(14,166)	(11,024)	(2,896)	(3,915)	(11,921)

נספח ב' - מידע נוסף בגין תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

ריבית שהתקבלה	-	-	-	-	424
ריבית ששולמה בגין חכירות	7	10	2	2	13
ריבית ששולמה	3,867	3,499	1,490	1,749	3,603

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

מידע נוסף

1. כללי:

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ב. בעריכת תמצית הדוחות הכספיים ביניים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

למעט המפורט להלן, שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. המדיניות החשבונאית שיושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים":

ביום 9 באפריל 2024 פורסם תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" (להלן: "IFRS 18" או "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (IAS 1). מטרת התקן החדש הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.
השינויים העיקריים בתקן החדש מתמקדים בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד: קטגוריה תפעולית, קטגוריית השקעה, קטגוריית מימון, קטגוריית מסים על ההכנסה וקטגוריית פעילויות שהופסקו.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" (להלן: "IAS 7") שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.
התקן החדש יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן החדש יושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי אולם החברה בחרה שלא ליישם את התקן החדש באימוץ מוקדם.

להלן ההשפעות העיקריות הצפויות כתוצאה מיישום IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקנים אחרים הנלווים לו:

1. מבנה דוח רווח או הפסד:
להערכת החברה, יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו, לא צפוי לשנות מהותית את הרווח התפעולי של החברה.
בנוסף, החברה תוסיף בדוח על הרווח או הפסד את שורת סיכום הביניים רווח לפני מימון ומס, הכוללת בעיקרה בנוסף לרווח התפעולי גם את תוצאות פעילות ההשקעה.
כמו כן, צפויים שינויים בסיווגים שלהלן:
   - סיווג התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לקטגוריית ההשקעה חלף הצגתם כחלק מהרווח התפעולי של החברה.
   - סיווג הכנסות מימון בגין פיקדונות ויתרות מזומנים ושווי מזומנים מסעיף הוצאות (הכנסות) מימון, נטו לקטגוריית ההשקעה.
2. דוח על תזרימי המזומנים:
בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה כיום, תשלומי ותקבולי ריבית מסווגים במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת. להערכת החברה, יישום התיקונים ל-IAS 7 הנלווים ליישום IFRS 18, צפוי להקטין את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת בסך של 988 אלפי ש"ח, שינוי זה נובע מסיווג תשלומי הריבית לפעילות מימון ומסיווג תקבולי ריבית לפעילות השקעה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. מדדי ביצוע ניהוליים (MPM):
במסגרת היערכות החברה ליישום IFRS 18, בחנה החברה את מדדי הביצוע המשמשים אותה ואת אופן פרסומם לציבור. על בסיס בחינה זו, נכון למועד הדיווח, לא זוהו מדדי ביצוע העונים להגדרת מדדי ביצוע ניהוליים (MPM) בהתאם ל-IFRS18 ולפיכך החברה אינה נדרשת למתן הגילויים הקבועים בתקן ביחס למדדים כאמור.

4. השפעות נוספות:

- ההצגה לפי תקן IFRS 18 אינה משפיעה על אמות המידה הפיננסיות של החברה.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שביצעה החברה נכון למועד פרסום דוחות כספיים אלה ובהתבסס על פרסומים מקצועיים שפורסמו עד כה. בחינת ההשפעות האפשריות של יישום IFRS 18 והתיקונים הנלווים לו טרם הושלמה במלואה ומשכך יתכן כי ההשפעות הסופיות תהינה שונות מהמתואר לעיל.

3. 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:

	ערך בספרים			שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
התחייבות פיננסיות:						
אגרות חוב סדרה א' (*)	47,088	44,927	46,160	83,404	79,948	75,168

(*) השווי ההוגן נקבע לפי מחיר מצוטט בבורסה לני"ע.

4. מלאי קרקעות לבניה

א. ההרכב:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
		(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
מלאי קרקעות לבניה	25,839	*3,269	23,661
כולל עלויות מימון שהוונו לנכסים כשירים שכלולות במלאי	2,757	619	1,745

*סווג מחדש

4. מלאי קרקעות לבניה (המשך)

ב. פירוט הפרויקטים של החברה:

		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2026	2025	2025
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	מיקום	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
פרויקט הראשונים 42-34	אשדוד	1,015	-	438
פרויקט מתחם ז'בוטינסקי	אשדוד	20,293	-	19,531
פרויקט יהודה לייב	ראשון לציון	254	-	-
פרויקט קיבוץ גלויות	אשדוד	4,277	3,269	3,692
סה"כ מלאי קרקעות לבניה		25,839	3,269	23,661

5. אמות מידה פיננסיות:

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') לעמוד בהון עצמי מאוחד מינימלי בסך של 20 מיליון ש"ח וכן ככל שההון העצמי מאוחד יפחת מסך של 25 מיליון ש"ח יעלה שיעור הריבית אשר נושאות אגרות החוב ב-0.25%.

בנוסף, התחייבה החברה על פי שטר הנאמנות שנחתם בקשר עם אגרות החוב כי חלוקת דיבידנד תבוצע בכפוף לעמידה בתנאים שונים כגון: הון עצמי מאוחד מינימלי שלא יפחת מסך של 35 מיליון ש"ח לאחר הפחתת סכום החלוקה, החברה אינה בהפרה של אחת או יותר מהתחייבויותיה לפי שטר הנאמנות, סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח הנקי של החברה.

ליום 30 בספטמבר 2026, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

6. תשלום מבוסס מניות:

ביום 29 בינואר 2026, אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת 6,478,287 אופציות (שאינן סחירות), הניתנות למימוש ל- 6,478,287 מניות רגילות של החברה, למר נתי גלבוע, מנכ"ל בחברה.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש למניות החברה בתמורה למחיר מימוש בסך 0.925 ש"ח למניה. האופציות תבשלנה ב-3 מנות על פני תקופה של שלוש שנים והן תהיינה ניתנות למימוש במשך תקופה של 7 שנים. השווי ההוגן של האופציות הנ"ל הוערך בכ- 1,814 אלפי ש"ח במועד הענקתן, באמצעות המודל Black& Scholes.

להלן הנתונים ששימשו בקביעת השווי ההוגן של האופציות הנ"ל:

מחיר מניה (ש"ח)	0.809
מחיר מימוש (ש"ח)	0.925
תנודתיות צפויה במחיר המניה	42%
אורך חיי כתבי האופציה (בשנים) (*)	7
ריבית חסרת סיכון	3.6%
תשואת דיבידנד צפויה	0%

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של חברות השוואה הפועלות בתחום הפעילות של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים.

7. אירועים בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוחות הכספיים:

א. ביום 19 במרץ 2026 שילמה החברה ריבית שנצברה על האג"ח סדרה א' בסך 1,748 אלפי ש"ח.

ב. במהלך חודש אוקטובר 2025 חתמה החברה מול גוף בנקאי על הסכם מסגרת אשראי בסך 4,000 אלפי ש"ח לפירעון עד 30 ביוני 2026, במהלך חודש מרץ 2026 החברה חתמה על הארכת מסגרת האשראי עד לחודש יולי 2027, היתרה המנוצלת נושאת ריבית פריים בתוספת 1.5%, למועד אישור הדוחות הכספיים קיימת לחברה יתרה לא מנוצלת בסך של 2,000 אלפי ש"ח.

ג. במהלך חודש ספטמבר 2025 נטלה החברה הלוואה מגוף חוץ בנקאי על סך 5,200 אלפי ש"ח, ההלוואה נושאת ריבית פריים + 2%. בעל השליטה העמיד ערבות אישית על מנת להבטיח את פירעון ההלוואה. ההלוואה נפרעה במלואה ביום 25 במרץ 2026.

ד. ביום 25 בינואר 2026 התקשרה החברה בהסכם מחייב עם גוף מממן להעמדת מסגרת אשראי בלתי מתחדשת בסכום כולל של עד 20 מיליון ש"ח לצרכי פעילותה השוטפת, אשר תהיה בתוקף עד ליום 25 בינואר 2028, המובטח בשעבוד על הפרויקט של החברה ברחוב ז'בוטינסקי 20 (להלן: "הפרויקט"), אשדוד. מועד פירעון קרן ההלוואות יחול בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי, כאשר החברה רשאית לפרוע את ההלוואות בפירעון מוקדם בתנאים שנקבעו בהסכם, וכל סכום אשראי שיימשך יישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.5% עד 1.5%, אשר תשלומי הריבית ישולמו בתשלומים רבעוניים. ככל שלא ייחתם הסכם ליווי לפרויקט בין החברה לבין המלווה בתוך תשעה חודשים ממועד חתימת ההסכם, תהא המלווה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לדרוש את פירעון מלוא יתרת ההלוואות או חלקן, ו/או לבטל את מסגרת האשראי, והכל בהתאם להוראות ההסכם. בנוסף, ההסכם כולל עילות לפירעון מיידי במקרי הפרה שונים, כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובכלל זה, במקרים של הפרת התחייבויות החברה הנוגעות לשינויים במבנה החברה, שינוי בשליטה, מכירת נכסים ושעבודם, והתחייבות לא לשעבד את נכסי החברה בשעבוד צף, אלא בהסכמת הגוף המוסדי מראש ובכתב, בנוסף החברה התחייבה לשמור ולעמוד בכל עת, בכל היחסים הפיננסיים הקבועים בתנאי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת ואכן , החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות נכון למועד אישור הדוחות. נכון ליום 30 בספטמבר 2026,ניצלה החברה את מלוא המסגרת בסך 20 מיליוני ש"ח.

ה. ביום 26 בפברואר 2026, התקשרה החברה בהסכם קידום עם יזם שהינו צד ג' (להלן: "היזם" ו-"ההסכם", בהתאמה), אשר מכוחו תספק החברה ליזם שירותי ייעוץ וניהול לצורך קידום תכנית ביחס למקרקעין המצויים בעיר אשדוד, בשטח כולל של 2,448 מ"ר (להלן: "המקרקעין" ו-"הפרויקט", בהתאמה). על המקרקעין חלה כיום תכנית מפורטת תקפה המתירה הקמת 35 יח"ד בבניין אחד בן 10 קומות (להלן: "התכנית שבתוקף"). תכלית ההסכם הינה קידום תכנית בניין עיר חדשה אשר תשקף את המדיניות העדכנית של עיריית אשדוד, קרי 28 קומות ומעלה, ותוסיף זכויות בניה מעבר לזכויות הבנייה על פי התכנית שבתוקף (להלן: "התכנית החדשה"). ככל שהתכנית החדשה תאושר על ידי המוסדות המוסמכים, תהא החברה זכאית לתמורה באחד משני מסלולים, לפי שיקול דעתה הבלעדי ובמועד אישור התכנית החדשה: (1) מסלול תמורה כספית - סכום קבוע בגין כל יח"ד אשר תתווסף מעבר למספר יח"ד על פי התכנית שבתוקף, וכן סכום קבוע בגין כל מ"ר סחיר שייעודו יהיה למסחר ו/או משרדים ו/או כל שימוש סחיר אחר שאינו למגורים; (2) מסלול עסקת קומבינציה - במסגרתו היזם ימכור לחברה או לחברה אחרת מטעמה (תמורת מתן שירותי בנייה כמפורט להלן) 60% מכל זכויותיו במקרקעין, והחברה תתחייב להקים ולבנות על המגרש כולו, ועל חשבונה המלא, לרבות עבור היזם (40%), פרויקט אשר מכוחו ימומשו מלוא הזכויות שיחולו על המקרקעין על פי התכנית החדשה.

היזם יישא וישלם את העלויות וההוצאות הקשורות בקידום התכנית החדשה, לרבות היטל השבחה בגין התכנית החדשה, הוצאות תכנון, הוצאות טיפול בהגשה ואישור התב"ע החדשה, הוצאות מתכננים, יועצים, עורכי דין וכל התקשרות עם גוף הנדרש לקידום התכנית החדשה והוצאות החברה בקשר עם מתן השירותים הללו. במסגרת מסלול עסקת הקומבינציה, הצדדים יחתמו על הסכם קומבינציה מפורט, במסגרתו עלויות שירותי הבנייה בגין הבנייה בחלקו של היזם (40%) ישקפו את מלוא התמורה בגין הממכר.

לאחר ובכפוף לאישור התוכנית החדשה, החברה תישא בכל העלויות וההוצאות הכרוכות בהוצאת הפרויקט אל הפועל - לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, תכנון, הקמה, שיווק, פרסום, מכירה, אחריות לפי חוק המכר, רישום בית משותף וכיוצ"ב. היקף הדירות במסגרת התכנית החדשה ייקבע בכפוף לאישור התוכנית החדשה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים. תקופת ההסכם הינה לתקופה של 5 שנים (60 חודשים) ממועד חתימתו, ואולם אין באמור כדי לגרוע מהוראת ההסכם לפיה כל עוד התכנית החדשה מצויה בהליכי קידום בפני ועדות התכנון במהלך תקופת ההסכם, היזם לא יהא רשאי לבטל את ההסכם. השלמתה של העסקה כפופה לאישור התכנית החדשה על ידי מוסדות התכנון המוסמכים.

7. אירועים בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוחות הכספיים: (המשך)

ו. ביום 26 במרץ 2026 נחתם הסכם מחייב בין החברה לבין לאומי פרטנרס בע"מ ("לאומי פרטנרס") שעיקריו הם כדלקמן:

(1) במועד השלמת העסקה הוקצו ללאומי פרטנרס 62,500,000 מניות רגילות של החברה, המהוות כ-15.19% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (להלן: "המניות"), וזאת במחיר למניה בסך של 0.80 ש"ח (בתמורה כוללת בסך של 50,000,000 ש"ח). בנוסף, הקצתה החברה ללאומי פרטנרס 56,583,384 כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, המהווים כ-10% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, במחיר מימוש של 0.80 ש"ח למניה ותקופת מימוש בת 5 שנים ממועד ההקצאה.

(2) הקמת חברת גפן יזמות - החברה הקימה חברה בת חדשה בשם "גפן יזמות בע"מ" (להלן: "**גפן יזמות**"), אשר עוסקת בהחתמת דיירים במתחמי פינוי בינוי והתחדשות עירונית, טיפול באישור תב"עות וקבלת היתרים, מתן שירותים לחברה ולחברות בשליטתה, וכן עוסקת ברכישת זכויות במתחמי פינוי-בינוי והתחדשות עירונית שבהם הושלם רף החתימות הנדרש על פי דין במתחם או ברכישת תאגידים המקדמים פרויקטים כאמור (להלן: "**תחום הפעילות של גפן יזמות**"), במועד ההשלמה הוקצו ללאומי פרטנרס 20% מהון המניות המונפק והנפרע של גפן יזמות, והחברה מחזיקה נכון למועד הדוח ביתרת המניות (קרי, 80%).

(3) פעילות החברה - כל הפרויקטים הקיימים כיום בחברה (להלן: "**הפרויקטים הקיימים**") יוותרו בבעלותה, וכל פרויקט עתידי בתחום הפעילות של גפן יזמות (כהגדרתו לעיל) יירכש ויבוצע על ידי גפן יזמות בלבד והחברה תהא רשאית להמשיך ולפעול בכל תחום שאינו תחום הפעילות של גפן יזמות. למעט בקשר עם הפרויקטים הקיימים, החברה תתחייב שלא להתחרות בגפן יזמות בכל הנוגע לתחום הפעילות של גפן יזמות.

(4) הסכם הלוואה בין גפן יזמות לבין לאומי פרטנרס - לאחר השלמת העסקה, העמידה לאומי פרטנרס לגפן יזמות הלוואה בסך של 150,000,000 ש"ח, אשר משמשת למימון פעילות גפן יזמות, לרבות רכישת מתחמי פינוי-בינוי והתחדשות עירונית ומימון פעילותה השוטפת (להלן: "**ההלוואה**"). קרן ההלוואה תועמד בשלושה תשלומים שווים (בסך של 50,000,000 ש"ח כל אחד), בתוך 3, 6 ו-9 חודשים ממועד ההשלמה (או במועד מוקדם יותר, לפי דרישת גפן יזמות). ההלוואה תעמוד לפירעון בתשלום אחד במועד הפירעון הסופי (48 חודשים ממועד העמדת התשלום הראשון של קרן ההלוואה) (להלן: "מועד הפירעון הסופי"), או, לפי בחירת גפן יזמות, ב-12 תשלומים חודשיים שווים, כך שהתשלום הראשון ישולם במועד הפירעון הסופי ו-11 התשלומים הנוספים ישולמו בתום כל חודש לאחר מכן. ההלוואה תישא ריבית קבועה בשיעור של בין 8% ל- 9% לשנה (לא צמודה), המורכבת מחציתה מריבית שוטפת (שתשולם רבעונית) ומחציתה מריבית נצברת (שתצטרף לקרן אחת לשנה ותיפרע במועד הפירעון הסופי), בתוספת דמי ניהול בשיעור שנתי של 3% המחושבים על היתרה הבלתי מסולקת של קרן ההלוואה וישולמו רבעונית. בנוסף לאמור לעיל, לאומי פרטנרס תהא רשאית (אך לא תהא חייבת), לפי שיקול דעתה הבלעדי ולאחר קבלת בקשה מאת החברה, להעמיד לגפן יזמות שתי הלוואות נוספות, כל אחת בסך של 150,000,000 ש"ח, לאחר חלוף 12 ו-24 חודשים ממועד הסגירה (קרי, עד 300,000,000 ש"ח נוספים). ההלוואה תובטח, בין היתר, בשעבודים על מניות תאגידי הפרויקט, בשעבוד צף על נכסיהם, וכן בערבות של החברה בהיקף של 80% מסכומי האשראי (אחוז המשקף את שיעור החזקתה של החברה בגפן יזמות). בנוסף, נקבע מנגנון לפירעון מוקדם בתוך 60 ימים ממועד קבלת היתר בנייה והעמדת ליווי פיננסי חיצוני לתאגידי הפרויקט. במהלך חודש יולי, הועמדה קרן הלוואה בסך 50 מיליוני ש"ח ולאחר תאריך המאזן בחודש אוקטובר 2026 הועמדה הלוואה נוספת בסך של 50 מיליוני ש"ח.

(5) במועד השלמת העסקה, נחתם בין החברה לבין לאומי פרטנרס הסכם בעלי מניות ביחס לגפן יזמות (להלן: "הסכם בעלי המניות"), אשר כולל, בין היתר: (א) זכות מינוי דירקטורים: החברה תהא רשאית למנות 4 דירקטורים ולאומי פרטנרס תהא רשאית למנות דירקטור אחד כל עוד היא מחזיקה בלפחות 7.5% מהון גפן יזמות; (ב) זכות מצרנות; (ג) זכות הצטרפות (Tag Along); (ד) זכות גרירה (Bring Along); (ה) החלטות ברוב מיוחס: החלטות מהותיות בגפן יזמות ידרשו את הסכמת לאומי פרטנרס כל עוד היא מחזיקה בלפחות 7.5% מהון גפן יזמות; ו- (ו) מדיניות דיבידנד. בנוסף, העניק מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה, כתב התחייבות ללאומי פרטנרס אשר עיקריו כוללים: הסדרים לעניין תמיכה בהצבעה למינוי דירקטור שיומלץ על ידי לאומי פרטנרס באסיפה הכללית של החברה כל עוד לאומי פרטנרס מחזיקה לפחות 7.5% בחברה, ומתן זכות הצטרפות ללאומי פרטנרס במקרה של מכירות על ידי מר אבו, כמקובל בהסכמים דומים.
ביום 12 באפריל אושרה העסקה על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה וביום 16 באפריל 2026 התקיימו כל התנאים המתלים והעסקה הושלמה. במהלך הרבעון הנוכחי שולמו עלויות עסקה בסך של כ-2,625 אלפי ש"ח.

7. אירועים בתקופת הדוח ולמועד אישור הדוחות הכספיים: (המשך)

ז. בהמשך לאמור בביאור 15 א לדוחות השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 ,בדבר הגשת תביעה מטעם החברה ומטעם גפן אשדוד התחדשות עירונית מקבוצת אבו יחיאל (לשעבר: אי יו ביופארם בע"מ (ולהלן יחד: "התובעות"), תביעה בבית המשפט המחוזי בתל אביב כנגד חברת אינטרקיור בע"מ ("אינטרקיור"), בקשר עם הפרת ההסכם שנחתם בין התובעות לבין אינטרקיור ביום 24 באוגוסט 2021 למכירת נכסים ולשיתוף פעולה בין התובעות לבין הנתבעת (להלן - "ההסכם"), באופן שההסכם קוים על ידי אינטרקיור באופן חלקי בלבד, תוך שאינטרקיור נמנעה בחוסר תום לב מקיום חלקים מסוימים בהסכם. לאחר שהצדדים פנו לגישור במהלך חודש אוקטובר 2026, נחתם הסכם פשרה בין הצדדים כך שאינטרקיור תשלם לחברה סך של 360 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ ותתרום סך נוסף של 33 אלפי ש"ח לעמותה רשומה בישראל שעוסקת בשיקום ותמיכה לחיילים פצועים בגוף ובנפש. במהלך חודש נובמבר 2026 , התקבל בחשבון החברה סך של 360 אלפי ש"ח אשר מהווים סילוק סופי מלא ומוחלט של כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה של מי מהצדדים כלפי משנהו.

ח. ביום 8 בספטמבר 2026 התקשרה החברה (באמצעות גפן יזמות בע"מ ("גפן יזמות"), חברה בשליטתה), יחד עם מר תמיר כהן ("מר כהן", יחדיו: "הרוכשים"), בהסכם לרכישת מניות בחברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("הסכם הרכישה" ו-"וויי-בוקס", בהתאמה), מאת מר יעקב גורסד, בעל השליטה בוויי-בוקס ("מר גורסד"), וכן בהסכם בעלי מניות והסכם הצבעה עם מר גורסד וגורמים הקשורים אליו ("הסכם בעלי המניות").
במסגרת הסכם רכישת המניות:

1. בכפוף להתקיימותו של התנאי המתלה, ירכשו הרוכשים מהמוכרים 93,500,000 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של וויי-בוקס ("מניות וויי-בוקס"), המהוות, למועד ההסכם, כ-25.40% מהונה המונפק והנפרע של וויי-בוקס ומזכויות ההצבעה בה, מתוכן תרכוש גפן יזמות 73,612,371 מניות וויי-בוקס ("מניות וויי-בוקס של החברה"), המהוות, למועד ההסכם, כ-20% מהונה המונפק והנפרע של וויי-בוקס ומזכויות ההצבעה בה והיתרה תוחזק על ידי מר כהן ("מניות מר כהן בוויי-בוקס").

2. בתמורה לרכישת מניות וויי-בוקס של גפן יזמות תשלם החברה למוכרים סך של 59.8 מיליוני ש"ח, המשקף מחיר של 81.2 אגורות לכל מניה נמכרת, אשר ישולם במועד השלמת העסקה, בהתאם להוראות הסכם הרכישה. בנוסף, גפן יזמות תשלם למר כהן במועד השלמת העסקה דמי ייעוץ בסך של 5.9 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ, ותעמיד לו הלוואה בסך של כ- 10.1 מיליוני ש"ח לצורך מימון רכישת מניות מר כהן בוויי-בוקס ("ההלוואה"). ההלוואה תיפרע, בצירוף ריבית בשיעור של עלות גיוס המימון של גפן יזמות ובתוספת 1%, בתשלום אחד בתום שלוש שנים ממועד השלמת העסקה ותובטח בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מניות מר כהן בוויי-בוקס.

3. השלמת עסקת הרכישה כפופה לקבלת אישורה של הממונה על התחרות ("התנאי המתלה"). נוסף על כך, נקבעו בהסכם הרכישה הוראות מקובלות נוספות, לרבות ביחס להפעלת כוחם של המוכרים כבעלי מניות בה בתקופה שממועד חתימת ההסכם ועד למועד השלמתו.

4. בד בבד עם חתימת הסכם הרכישה, התקשרו הרוכשים ומר גורסד, בהסכם בעלי המניות, אשר ייכנס לתוקפו עם השלמת עסקת הרכישה ובכפוף לה, ואשר מסדיר זכויות והתחייבויות מסוימות של הצדדים בקשר עם החזקותיהם בוויי-בוקס, ובכלל זה, בין היתר, תיאום מוקדם של הצבעה באסיפות הכלליות של החברה, שוויון במספר הדירקטורים שיוצעו על ידי הצדדים, זכות סירוב ראשונה בהעברת מניות, זכות הצטרפות למכירת מניות, אפשרות להשתתף ברכישת מניות נוספות של החברה שיבצע מי מהצדדים; ככל שמי מהצדדים יבחר שלא לממש את חלקו בהנפקת זכויות, העברת זכויותיו לצד האחר, איסור על קיומם של הסכמי הצבעה או הסדרים אחרים עם בעלי מניות אחרים של החברה.

יצוין, כי בהצבעה באסיפה הכללית על מינויו של יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל וויי-בוקס, יצביעו הצדדים בהתאם להוראות החברה, והכל בכפוף להוראות הסכם בעלי המניות. בהקשר זה יצוין, כי המוכרים יפעלו לזימון אסיפה כללית של וויי-בוקס אשר על סדר יומה תיקון התקנון, כך שבכפוף להשלמת עסקת הרכישה: (א) מספר הדירקטורים בוויי-בוקס לא יעלה על 10 חברים; (ב) מינוי יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל וויי-בוקס יהא בסמכות האסיפה הכללית.

לאחר תאריך המאזן, ביום 16 באוקטובר 2026 התקבל אישור הממונה על התחרות וביום 21 באוקטובר 2026 נרכשו המניות על ידי גפן יזמות והעסקה הושלמה. בהתאם להסכם בין לאומי פרטנרס לחברה בקשר עם גפן יזמות כאמור בביאור 7 ו' לעיל, העמידה החברה לגפן יזמות הלוואה בסך של כ-12,556 אלפי ש"ח המהווה שיעור של 20% מסך התמורה בגין רכישת וויי-בוקס.

.

8. התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

א. החל מיום 9 ביוני 2025, חדל מר צחי אבו לשמש כיו"ר דירקטוריון בחברה והחל לכהן כמנכ"ל ודירקטור בחברה, משחדל מר צחי אבו לשמש כיו"ר דירקטוריון, הסכם דמי הניהול (להלן: "דמי ניהול") עבור השירותים הניתנים על ידו, אינו בתוקף ובהתאם לא נרשמו או שולמו דמי הניהול החל ממועד זה, החל מיום 6 באוגוסט 2025 חדל מר צחי אבו לשמש כמנכ"ל בחברה והחל לכהן כיו"ר דירקטוריון בחברה. ביום 15 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בתנאי הכהונה של מר צחי אבו החל מחודש יולי 2025. תנאי הכהונה זהים לתנאי הכהונה של מר אבו כפי שאושרו ביום 19 בפברואר 2023. ברבעון הראשון לשנת 2026 שולם לצחי אבו רטרואקטיבית החל מחודש יולי 2025 ועד חודש מרץ 2026 סך של כ-428 אלפי ש"ח.**ב.** ביום 1 ו-3 בדצמבר 2025 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון (בהתאמה) את התקשרות החברה בהסכם הקצאה פרטית עם מר נתן גלבוע. ביום 28 בינואר 2026 אישר הדירקטוריון, לאחר אישור ועדת הביקורת מיום 27 בינואר 2026, את תיקון הסכם ההקצאה הפרטית. בהתאם להסכם המתוקן התמורה יוקצו למר גלבוע מניות כדלקמן: בשלב הראשון, במועד השלמת העסקה, ישלם מר גלבוע סך של 14,195,200 ש"ח כנגד הקצאת 22,180,000 מניות רגילות ומלוא כתבי האופציה המוקצים. בשלב השני, בתוך 36 חודשים ממועד ההשלמה, ירכוש מר גלבוע 15,181,818 מניות רגילות נוספות בתמורה לסך נוסף של 9,716,364 ש"ח, כאשר רכישת המניות הנוספות יכולה להתבצע לשיעורין ובלבד שתושלם תוך 36 חודשים, והחל מחלוף 12 חודשים יישא המחיר בגינן ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.2%.

ב. ביום 5 במרץ 2026, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה תיקון להסכם הקצאה, הקובע כי חלף ריבית בשיעור פריים + 1.2% תישא ההלוואה ריבית קבועה בשיעור 7.2%.למען הסר ספק, מר גלבוע מחויב לפרוע את התשלום בגין המנה השנייה במלואו, עד לתום התקופה שנקבעה בהסכם, וזאת כחיוב עצמאי, מוחלט ובלתי מותנה שאינו כפוף לכל טענה, דרישה, עיכבון או תנאי מצד מר גלבוע. אי תשלום התמורה, כולה או חלקה, במועד שנקבע (מכל סיבה שהיא, לרבות טענה בדבר מחלוקת, שינוי נסיבות, טעות, כשל תמורה, או כל טענה אחרת), יהווה הפרה יסודית של ההסכם, אשר תאפשר לחברה נקיטת צעדים מיידיים לשם אכיפת זכויות החברה והקטנת נזקיה. בהתאם לכך, תהא החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי ומבלי לגרוע מכל סעד או זכות המוקנים לה על פי דין ו/או על פי הסכם ההקצאה, לנקוט בכל פעולה ו/או הליך משפטי העומדים לרשותה, לרבות (אך לא רק) דרישה לתשלום מיידי, אכיפת ההתחייבות, תביעה כספית בגין מלוא הסכום שלא שולם, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כדין ממועד הפירעון ועד התשלום בפועל, וכן נקיטת הליכי גבייה והוצאה לפועל, ובכלל זה בקשה לסעדים זמניים ככל שיידרש לשם הבטחת פירעון החוב. מובהר כי מימוש זכויות החברה כאמור אינו מהווה ויתור על כל זכות אחרת, וכי כל עיכוב או הימנעות מנקיטת פעולה מצד החברה לא ייחשבו כהסכמה, מחילה או שינוי של הוראות ההסכם. כתבי האופציה המוקצים יהיו ניתנים למימוש במשך 48 חודשים ממועד הקצאתם, כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת במחיר מימוש של 1 ש"ח למניה, והמימוש יתאפשר בפעם אחת או לשיעורין בכפוף למגבלות שנקבעו בהסכם ובלבד שלא יעלה שיעור החזקתו של מר גלבוע על 10% בדילול מלא. עם הגעת מר גלבוע לשיעור החזקה של 10% מהון המניות המונפק והנפרע ייכנס לתוקפו הסכם הצבעה בינו לבין מר צחי אבו. ביום 15 בפברואר 2026 אישרה האסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם. ביום 12 במרץ 2026 הושלמה העסקה והועבר לחברה סך של 14,195,200 ש"ח כנגד הקצאת 22,180,000 מניות רגילות.

ג. מהלך תקופת הדוח שילמה החברה לבעל השליטה בחברה, מר צחי אבו סך של כ- 10,182 אלפי על חשבון קרן ההלוואה והריבית שנצברה בגינה. ההלוואה הועמדה לחברה במסגרת עסקת רכישת הפרויקטים מבעל השליטה במהלך שנת 2025. לאחר תאריך המאזן שילמה החברה סך נוסף של 5,184 אלפי ש"ח בגין ההלוואה. יצוין כי שני התשלומים עברו את האישורים הנדרשים.

ד. לאחר תאריך המאזן ביום 28 באוקטובר 2026, חדל מר צחי אבו לכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה.

ה. ביום 3 בנובמבר 2026, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, אישר דירקטוריון החברה העמדת ערבות מוגבלת בסכום על ידי גפן יזמות בע"מ, חברה בת המוחזקת בשיעור של 80% על ידי החברה ואשר נמנית עם בעלי השליטה בווי-בוקס. הערבות הועמדה לטובת תאגיד בנקאי, להבטחת מלוא התחייבויותיה של ווי-בוקס כלפיו בגין מסגרת אשראי בסך של 20 מיליון ש"ח.

ו. לאחר תאריך המאזן ביום 15 בנובמבר 2026, חזר מר צחי אבו לכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה.

<u>גפן מגורים והתחדשות בע"מ</u>

דוחות כספיים מאוחדים פרופורמה
<u>ליום 30 בספטמבר 2026</u>

Deloitte.

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של
<u>גפן מגורים והתחדשות בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי פרופורמה המצורף של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן - "החברה") הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי פרופורמה ליום 30 בספטמבר 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתאם להוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי פרופורמה לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי 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 מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות תקנה 38ב' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות המפורטות בביאור 3.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 19 בנובמבר, 2026.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה

	לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025		
	בלתי מבוקר		
	לפני אירוע הפרופורמה בחברה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	59	-	59
	59	-	59
רווח לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות	59	-	59
הוצאות מכירה ושיווק	137	-	137
הוצאות הנהלה וכלליות	5,749	(1,161)	4,588
הכנסות אחרות	509	-	509
הפסד לפני מימון ומיסים	5,318	(1,161)	4,157
הוצאות מימון	121	(104)	17
הכנסות מימון	288	-	288
הכנסות מימון, נטו	(167)	-	(271)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	5,151	(1,265)	3,886
מיסים על הכנסה	(1,058)	260	(798)
סך הכל הפסד לשנה	4,093	(1,005)	3,088
הפסד מפעילות מופסקת	37	-	37
סך הפסד כולל	4,130	(1,005)	3,125

19 בנובמבר, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**צחי אבו** **יו"ר דירקטוריון**	**נתן (נתי) גלבוע** **מנכ"ל**	**אלעד לב** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה.

גפן מגורים והתחדשות בע"מ
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד פרופורמה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025		
	מבוקר		
	לפני אירוע הפרופורמה בחברה	התאמות בגין נתוני הפרופורמה	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח		
הכנסות	78	-	78
	78	-	78
רווח לפני מימון, מיסים, פחת והפחתות	78	-	78
הוצאות מכירה ושיווק	190	-	190
הוצאות הנהלה וכלליות	7,570	(1,348)	6,222
הוצאות שווי הוגן נדלן להשקעה	286	-	286
הכנסות אחרות	607	-	607
הפסד לפני מימון ומיסים	7,361	(1,348)	6,013
הוצאות מימון	28	19	47
הכנסות מימון	508	-	508
הוצאות מימון, נטו	(480)	19	(461)
הפסד לפני מיסים על ההכנסה	6,881	(1,329)	5,552
מיסים על הכנסה	(1,646)	301	(1,345)
סך הכל הפסד לשנה	5,235	(1,028)	4,207
הפסד מפעילות מופסקת	37	-	37
סך הפסד כולל	5,272	(1,028)	4,244

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה.

<u>גפן מגורים והתחדשות בע"מ</u>
<u>ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה</u>

ביאור 1 - אירוע הפרופורמה

במהלך חודש דצמבר 2025 השלימה החברה רכישת מלאו הון המניות של חברת א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ (להלן " איזי 2025"), שהינה חברה פרטית המוחזקת על ידי חברת קבוצת אבו שינה בבעלות בעל השליטה בחברה מר צחי אבו. בתמורה הנפיקה החברה לקבוצת אבו 107,458,221 מניות של החברה המהוות 33.0049% מהון המניות המונפק של החברה. בנוסף, במסגרת העסקה החברה התחייבה לגרום לכך כי בתוך שנתיים ממועד ההשלמה, א.י.ז.י אבו תפרע לקבוצת אבו התחייבויות בסכום של כ- 20.5 מיליון ש"ח, והחברה תפרע לקבוצת אבו התחייבויות בסכום של כ- 18.4 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה בביאור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.
רכישת איזי 2025 מהווה אירוע פרופורמה כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ביאור 2 - מדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, בכפוף לאמור לעיל ובכפוף להנחות הפרופורמה המובאות בביאור 3 להלן, אשר יושמו בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה אלה, הינם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, יש לעיין בדוחות פרופורמה אלו בהקשר לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

דוחות הפרופורמה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 38ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ביאור 3 - ההנחות המהותיות והעיקריות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

א. נתוני הפרופורמה נערכו על בסיס הנתונים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ועל הדוחות הכספיים המאוחדים של איזי 2025 למועד הרכישה ולתקופות הדיווח הרלוונטיות אשר נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) .

ב. הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה לו התרחשה השגת השליטה ביום 31 בדצמבר 2022.

ג. בדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח והפסד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 נוטרלו עלויות עסקה שנזקפו בשנה זו.

ד. מאחר שהדוחות הפרופורמה נערכו על בסיס ההנחה כי הדוחות הכספיים של חברת איזי 2025 מאוחדים עם הדוחות הכספיים של החברה בכל התקופות המוצגות, החברה כללה במסגרת דוחות הפרופורמה עלויות אשראי לא-ספציפיות נוספות, שהוונו למלאי של הקבוצה.

ה. מאחר ויישום הנחות הפרופורמה לעיל משפיעות על תוצאות הקבוצה ברווח או הפסד, הקבוצה עדכנה במסגרת דוחות הפרופורמה את תוצאות המס.

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ
הגדוד העברי 5
אשדוד

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לדוח הצעת מדף של גפן מגורים והתחדשות בע"מ מחודש אוגוסט 2026</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף שבנדון:

(1) דוח סקירה מיום 19 בנובמבר, 2026 על המידע הכספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירה מיום 19 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(3) דוח סקירה מיום 19 בנובמבר, 2026 על המידע הכספי תמציתי מאוחד פרופורמה של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 19 בנובמבר, 2026.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

גפן
מגורים והתחדשות

פרק ג'

הצהרות מנהלים



הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 5ד(4)(ב)–(ג) ותקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מר נתן (נתי) גלבוע, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

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

תאריך: 19 בנובמבר,2026

נתן (נתי) גלבוע, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 5ד(4)(ב)–(ג) ותקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר אלעד לב, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן – הדוחות);

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

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

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם;

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

תאריך: 19 בנובמבר, 2026

אלעד לב, סמנכ"ל כספים