



**וויי - בוקס נדל"ן בע"מ**

**דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2026**

**חלק א' - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה  
נספחים א' ו-ב' לדוח הדירקטוריון**

**חלק ב' - דוחות כספיים ביניים**

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

# וויי - בוקס נדל"ן בע"מ ("החברה")

27 באוגוסט 2026

## דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש בזאת לבעלי המניות את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ("תקופת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

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

### 1. תיאור החברה וסביבתה העסקית

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

בשנת 2026 המשיכה החברה לקדם את פעילותה היזמית ואת שיווק הפרויקטים השונים שלה. בהקשר זה יצוין כי החל מחודש ינואר ועד למועד פרסום דוח זה מכרה החברה 36 יחידות דיור בפרויקטים גליפולי, טור מלכא, יד לבנים, משה שרת וגת רימון בתמורה כוללת של 335 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

---

<sup>1</sup> אסמכתאות: 2026-01-031001 ו-2026-01-051595, בהתאמה.

להלן יפורטו עיקר הפרויקטים שיוזמות חברות הקבוצה וכן ההסכמים בהם התקשרו חברות הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח:

| שם ומיקום הפרויקט                           | סוג העסקה             | שימושים                       | יחידות (#)/שטחים (מ"ר) לפי שימושים                                                                                     |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | סטטוס/הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                             |                       |                               | להקמה                                                                                                                  | לשיווק                                                               | נמכרו                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה |                       |                               |                                                                                                                        |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| גלפולי, ת"א                                 | התחדשות עירונית       | מגורים                        | 43                                                                                                                     | 27                                                                   | 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | כלל הדירות לרוכשים ולבעלי הקרקע נמסרו.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| פרויקטים בהקמה                              |                       |                               |                                                                                                                        |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| גת רימון, ת"א                               | רכישת זכויות במקרקעין | מגורים, מלונאות, משרדים ומסחר | כ-70 יחידות דיור (לרבות כ-18 יחידות דיור בר השגה);<br>כ-12,200 מ"ר מלונאות;<br>כ-11,000 מ"ר משרדים;<br>כ-235 מ"ר מסחר. | 44 יח"ד <sup>2</sup> ; 6,037 מ"ר מלונאות;<br>כ-1900 מ"ר עיקרי משרדים | התקבל היתר בניה מלא <sup>3</sup> בהתאם לתב"ע הקיימת (שאינה תב"ע בית רומנו-גת רימון, כהגדרתה בסעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025) <sup>4</sup> , הושלמו עבודות החפירה, הדיפון והביסוס בפרויקט והקבוצה התקשרה עם קבלן מבצע לביצוע עבודות ההקמה. החברה פועלת להשלמת תנאי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב בקשר עם תב"ע בית רומנו-גת רימון. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| טור מלכא, ת"א                               | התחדשות עירונית       | מגורים                        | 59                                                                                                                     | 35                                                                   | 16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | בהקמה ובשיווק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| יד לבנים-המערכה, ת"א                        | התחדשות עירונית       | מגורים                        | 92                                                                                                                     | 56                                                                   | 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | עבודות הריסה, חפירה ודיפון; בשיווק.<br>לפרטים אודות ההליך המשפטי ביחס להיתרי הבניה בפרויקט, ראו ביאור 15א'(ב') לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 כפי שצורפו לדוח התקופתי לשנת 2025. ביום 7 בינואר 2026 התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל אביב לאשר את הפקדתה של התב"ע לאישור, בכפוף לתנאים מקובלים בנסיבות העניין. |
| הבית הסקוטי                                 | רכישת זכויות במקרקעין | מגורים ומלונאות               | כ-20 יחידות דיור וכ-4,000 מ"ר מלונאות.                                                                                 | כ-12 יח"ד וכ-4,000 מ"ר מלונאות                                       | -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | התקבל היתר בניה למבנים לשימור המצויים בפרויקט אשר הינם בשלבי שיפוץ לצורכי הקמת מלון במתחם, והחברה נמצאת בשלבי סיום של השלמת התנאים לקבלת היתר בניה עבור מרכיב המגורים בפרויקט.                                                                                                                                                           |
| משה שרת 14, ת"א(*)                          | התחדשות עירונית       | מגורים                        | 36                                                                                                                     | 19                                                                   | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | בהקמה ובשיווק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| משה שרת 60, ת"א(*)                          | התחדשות עירונית       | מגורים                        | 24                                                                                                                     | 16                                                                   | 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | בהקמה ובשיווק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| אנטיגונוס 5, ת"א(*)                         | התחדשות עירונית       | מגורים                        | 27                                                                                                                     | 10                                                                   | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | בהקמה ובשיווק                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| חסן עראפה, ת"א                              | הסכם קומבינציה        | מגורים, מסחר ומשרדים          | 67 יחידות דיור (לרבות 30 יחידות דיור בר השגה);<br>11,112 מ"ר משרדים;<br>190 מ"ר מסחר                                   | (**)                                                                 | -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | עבודות חפירה ודיפון.<br>לפרטים אודות תב"ע בית רומנו-גת רימון לפיה עשויות להתווסף זכויות בניה לפרויקט, ראו בסעיף זה לעיל.                                                                                                                                                                                                                 |
| פרויקטים בתכנון                             |                       |                               |                                                                                                                        |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| מתחם גבולות, ת"א                            | הסכם תמורות           | מגורים ומסחר                  | כ-199 יחידות דיור;<br>490 מ"ר מסחר                                                                                     | (***)                                                                | -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | התקבל היתר חפירה ודיפון וכן התקבלה החלטת ועדה למתן היתר הבניה המלא, והחברה פועלת להשלמת התנאים לקבלתו.<br>לפרטים אודות כתב תביעה שהוגש כנגד החברה וחברה בת של החברה וכן בקשה לסעדים זמניים בקשר עם הפרויקט, ראו סעיף 5.4 להלן.                                                                                                           |
| דרך השלום, ת"א                              | התחדשות עירונית       | מגורים                        | כ-56                                                                                                                   | כ-32                                                                 | -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | הקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

<sup>2</sup> מתוכן, הקמתן ומכירתן של 16 יחידות דיור מותנית באישור תב"ע בית רומנו-גת רימון.

<sup>3</sup> יצוין בהקשר זה, כי היטל ההשבחה בפרויקט שולם בהתאם לדרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה, החברה הגישה השגה לשמאי מכריע.

<sup>4</sup> ראו דיווח מידי מיום 4 בדצמבר 2024, המובא בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתא: 2024-01-622038).

| שם ומיקום הפרויקט         | סוג העסקה             | שימושים                         | יחידות (#)/שטחים (מ"ר) לפי שימושים                        |                               |       | סטטוס/הערות                                                                                                                  |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                           |                       |                                 | להקמה                                                     | לשיווק                        | נמכרו |                                                                                                                              |
| שדרות החי"ל/מונאש, ת"א    | התחדשות עירונית       | מגורים                          | כ-55                                                      | כ-37                          | -,-   | הקבוצה פועלת לקבלת היתר בניה כללי לפרויקט.                                                                                   |
| אשדוד על הים              | רכישת זכויות במקרקעין | מגורים                          | 109                                                       |                               |       | נמצא בשלבים מתקדמים של עבודות הדיפון במקביל לקידום היתר בניה כללי.                                                           |
| בן סרוק, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 39                                                        | 16                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. היתר בתנאים. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה.                         |
| רמז, ת"א(*)               | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 20                                                        | 9                             | -,-   | הושג הרוב הדרוש. היתר בתנאים. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה.                         |
| הזוהר, ת"א(*)             | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 29                                                        | 16                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. היתר בתנאים. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה.                         |
| פינלס 5, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 27                                                        | 12                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. היתר בתנאים. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה.                         |
| פינלס 6, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 27                                                        | 11                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. היתר בתנאים. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה.                         |
| פינלס 8, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 28                                                        | 12                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. היתר בתנאים. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה.                         |
| פראנקל, ת"א(*)            | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 45                                                        | 21                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. הליך רישוי. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה.                          |
| המשנה 6, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 23                                                        | 11                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. הליך רישוי.                                                                                                 |
| המשנה 4, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 25                                                        | 9                             | -,-   | הושג הרוב הדרוש. ממתין לשיבוץ בוועדה. החלטת ועדה, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי                              |
| הכנסת הגדולה, ת"א(*)      | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 32                                                        | 16                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. הליך רישוי. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה.                          |
| ויצמן, ת"א(*)             | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 37                                                        | 14                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. לאחר הליך הרישוי, בשלב חישוב האגרות. מותנה בהסכמת דיירים לשינוי בתמורות, קבלת ליווי בנקאי וקבלת היתר בנייה. |
| מתחם הגאולה, הוד השרון(*) | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 131                                                       | 80                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. הכנת תב"ע. החלטת ועדה, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי                                        |
| <b>פרויקט מותנה</b>       |                       |                                 |                                                           |                               |       |                                                                                                                              |
| קק"ל, בת ים               | התחדשות עירונית       | מגורים, מסחר ותעסוקה            | כ-330 יחידות דיור ; כ-1,600 מ"ר מסחר ; כ-4,000 מ"ר תעסוקה | כ-247 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה | -,-   | הקבוצה פועלת לשינוי התב"ע החלה על המקרקעין.                                                                                  |
| שדרות ירושלים, חולון      | הסכם קומבינציה        | מגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן | 42,000 מ"ר המיועדים למגורים, מסחר, משרדים ודיור מוגן.     | (****)                        | -,-   | טרם התקיימו התנאים המתלים שנקבעו בהסכם והקבוצה פועלת לאישור התב"ע החדשה כאמור.                                               |
| מונאש 9, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 76                                                        | 44                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. ממתין לשיבוץ בוועדה. החלטת ועדה, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי.                             |
| מוסינזון, ת"א(*)          | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 13                                                        | 5                             | -,-   | הושג הרוב הדרוש. ממתין לשיבוץ בוועדה. החלטת ועדה, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי                              |
| בארי 17, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 24                                                        | 11                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. ממתין לשיבוץ בוועדה. החלטת ועדה, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי                              |
| בארי 47, ת"א(*)           | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 25                                                        | 9                             | -,-   | הושג הרוב הדרוש. ממתין לשיבוץ בוועדה. החלטת ועדה, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי                              |
| דה האז, ת"א(*)            | התחדשות עירונית       | מגורים                          | 43                                                        | 19                            | -,-   | הושג הרוב הדרוש. ממתין לשיבוץ בוועדה.                                                                                        |

| שם ומיקום הפרויקט                                      | סוג העסקה             | שימושים      | יחידות (#)/שטחים (מ"ר) לפי שימושים  |                         |       | סטטוס/הערות                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------------------------------|-------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        |                       |              | להקמה                               | לשיווק                  | נמכרו |                                                                                                                                             |
|                                                        |                       |              |                                     |                         |       | החלטת ועדה, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי                                                                                   |
| ביאליק תלפיות/מבוא הרימון, רמת גן (****)               | התחדשות עירונית       | מגורים       | 186                                 | 121                     | -,-   | הושג הרוב הדרוש. הכנת התב"ע. אישור תב"ע, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי.                                                     |
| המפנה/ז'בוטינסקי, גבעתיים (*)                          | התחדשות עירונית       | מגורים       | 43                                  | 28                      | -,-   | הושג הרוב הדרוש. הכנת התב"ע. אישור תב"ע, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי.                                                     |
| מודליאני, ת"א (*)                                      | התחדשות עירונית       | מגורים       | 20                                  | 9                       | -,-   | הושג הרוב הדרוש. הליך רישוי. אישור תב"ע, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי.                                                     |
| <b>פרויקטי התחדשות עירונית בהם טרם הושג הרוב הדרוש</b> |                       |              |                                     |                         |       |                                                                                                                                             |
| אלי כהן וליבורנו, בת ים (*)                            | התחדשות עירונית       | מגורים ומסחר | כ-1,537 יחידות דיור; ושטחי מסחר     | כ-1,089 יח"ד ושטחי מסחר | -,-   | שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-61%.                                                                                                        |
| המעונות, ת"א                                           | התחדשות עירונית       | מגורים       | כ-298                               | כ-149                   | -,-   | טרם הוחתמו בעלי הקרקע בפרויקט.                                                                                                              |
| זכריה הרופא, חולון (*)                                 | התחדשות עירונית       | מגורים ומסחר | כ-577 יחידות דיור ושטחי מסחר        | כ-419 יח"ד ושטחי מסחר   | -,-   | שיעור החתימות בפרויקט עומד על 71% (טרם הושג הרוב הדרוש בכל אחד מהבניינים).                                                                  |
| ניצנה, בת ים                                           | התחדשות עירונית       | מגורים       | כ-150                               | כ-120                   | -,-   | טרם הוחתמו בעלי הקרקע בפרויקט.                                                                                                              |
| מונטיפיורי, חולון (*)                                  | התחדשות עירונית       | מגורים ומסחר | כ-340                               | כ-208                   | -,-   | שיעור החתימות בפרויקט עומד על כ-60%.                                                                                                        |
| הרצל, ראשון לציון (*)                                  | התחדשות עירונית       | מגורים       | כ-260                               | כ-210                   | -,-   | טרם הוחתמו בעלי הקרקע בפרויקט.                                                                                                              |
| ארלוזורוב 147, ת"א (*)                                 | התחדשות עירונית       | מגורים       | 36                                  | 22                      | -,-   | טרם הוחתמו בעלי הקרקע בפרויקט. אישור תב"ע, 100% חתימות, קבלת היתר בניה וקבלת ליווי בנקאי.                                                   |
| בלפור, בת ים (*)                                       | התחדשות עירונית       | מגורים       | 277                                 | 193                     | -,-   | טרם הושג הרוב הדרוש. הכנת תב"ע מקומית.                                                                                                      |
| סמטת נחל, גבעתיים (*)                                  | התחדשות עירונית       | מגורים       | 60                                  | 38                      | -,-   | טרם הושג הרוב הדרוש. הכנת תב"ע.                                                                                                             |
| שדרות ירושלים/יהודה הימית, יפן (*)                     | התחדשות עירונית       |              |                                     |                         |       | בהקפאה תכנונית                                                                                                                              |
| <b>נדל"ן להשקעה - מבנה מניב</b>                        |                       |              |                                     |                         |       |                                                                                                                                             |
| וולנברג, ת"א (*)                                       | רכישת זכויות במקרקעין | משרדים       | כ-24,000 מ"ר משרדים וכ-600 מ"ר מסחר | -,-                     | -,-   | הושלמו עבודות ההקמה, לקראת קבלת אישור אכלוס. לפרטים אודות משא ומתן להשכרת חלק מהשטחים בפרויקט, ראו סעיף 4.7 להלן.                           |
| בית ברין, ת"א                                          | רכישת זכויות במקרקעין | -,-          | -,-                                 | -,-                     | -,-   | החברה מקדמת היתר שימור לשימוש משרדים ומסחר במבנה הקיים על גבי המקרקעין ופועלת להתקשרות בהסכם קומבינציה עם יתר בעלי הזכויות במגרש 101A.      |
| <b>אחר</b>                                             |                       |              |                                     |                         |       |                                                                                                                                             |
| בית רומנו, ת"א                                         | רכישת זכויות במקרקעין | -,-          | -,-                                 | -,-                     | -,-   | החברה פועלת לקידום תב"ע בית רומנו-גת רימון לפיה הזכויות בפרויקט יועברו לידי עיריית תל אביב כנגד קבלת זכויות בניה בפרויקטים אחרים של הקבוצה. |

(\*) חלק החברה הינו כ-50%.

(\*\*) חלק החברה בזכויות המגורים והמסחר הינו 50% ; חלק החברה בזכויות המשרדים ובדיור בר השגה הינו 60%.

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

(\*\*\*\*) ככלל, חלק הקבוצה בפרויקט הינו 75% משטחי המגורים, 70% משטחי המסחר, 63% משטחי המשרדים, ו-72% מהשטחים המיועדים לדיור מוגן. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.2.6 בפרק

א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

(\*\*\*\*\*) חלק החברה הינו כ-19%.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס להקמת הפרויקט, ליעודם, להיקף הזכויות בהם ולכמות יחידות הדיור אשר צפויה החברה להקים במסגרתם הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך")), אשר התממשות אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס הן על הערכות ואומדנים של החברה. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי, הערכותיה ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה, ובהתבסס על ניסיונה של הנהלת החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בהתרחשותם של שינויים מהותיים לרעה בסביבה המאקרו כלכלית בכלל ובמצב המשק בפרט לרבות כתוצאה מהתחדשות מלחמת 'חרבות ברזל' אודותיה יפורט בסעיף 2.1.1 להלן ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

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

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

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

### 2.1 מצב המשק<sup>5</sup>

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

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

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

בתגובה למבצע 'שאגת הארי' פועלת איראן לסגירתם של מיצרי הורמוז, המהווה איום אסטרטגי מהותי על הכלכלה העולמית אשר עלולה להוביל, בין היתר, לזינוק במחירי האנרגיה ולשיבושים בשרשראות האספקה והשילוח הבינלאומיים.

<sup>5</sup> הנתונים לקוחים מאתר בנק ישראל: [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il); אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: [www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx](http://www.cbs.gov.il/he/pages/default.aspx); אתר משרד האוצר (אגף הכלכלן הראשי): [www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review](http://www.gov.il/he/Departments/DynamicCollectors/weekly-review); אתר המכון למחקרי ביטחון לאומי: [www.inss.org.il/he/publication/war-economy](http://www.inss.org.il/he/publication/war-economy); אתר סוכנות הדירוג Fitch: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com); אתר סוכנות הדירוג Moody's: [www.moodys.com/credit-ratings](http://www.moodys.com/credit-ratings); ואתר סוכנות הדירוג S&P: [www.maalot.co.il](http://www.maalot.co.il).

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

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

ביום 14 ביוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין איראן וארה"ב אשר מטרתו להביא לסיום המלחמה אשר הושעה רשמית על ידי איראן ביום 18 ביולי 2026 בעקבות טענות להפרות מצד ארה"ב. נכון למועד פרסום הדוח, ארה"ב מתמקדת בהפעלת לחץ כלכלי על איראן ולא מתנהלת לחימה עצימה.

המלחמה המתמשכת, עלויותיה הגבוהות, ריבוי החזיתות והחששות מפני איומים חמורים נוספים מציבים בפני המשק אתגרים מורכבים, אשר השפיעו הן על פעילות המשק והן על השווקים הפיננסיים. עם זאת, החוסן והיציבות של המערכת הפיננסית אפשרו לה לסייע למשק להתמודד עם אתגרי המלחמה.

#### 2.1.2 שוק הנדל"ן בישראל

על פי אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר, מכירות הקבלנים בשוק החופשי בחודש יוני 2026 הסתכמו ב-2,386 דירות, היקף המשקף גידול של 66% בהשוואה לחודש יוני 2025 אך קיטון של 18% בהשוואה לחודש יוני 2024.

החל מחודש ינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח, מכרה החברה 36 יחידות דיור בסכום כולל של 335 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) בפרויקטים גליפולי, טור מלכא, משה שרת, יד לבנים-המערכה וגת רימון,<sup>6</sup> וזאת בהשוואה ל-9 יחידות דיור שנמכרו בתקופה המקבילה אשתקד. יצוין, כי בד בבד עם פעילות שיווק יחידות הדיור בשוק המקומי, פועלת החברה לשיווק ומכירת יחידות דיור לרוכשים מחוץ לישראל.

על מנת לשמור על מעמדה התחרותי בשוק הנדל"ן ובדומה לרוב חברות הנדל"ן במשק מציעה החברה לרוכשי יחידות הדיור הטבות כגון פטור מהצמדת התמורה למדד וכן תנאי תשלום נוחים יותר.

נכון למועד פרסום הדוח, התקשרויות החברה הינן בהתאם לאחת מאפשרויות התשלום המפורטות להלן:

(א) תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה. נכון למועד פרסום הדוח, תנאי תשלום כאמור נקבעו ביחס ל-29 יחידות דיור, המהוות שיעור של כ-35% מכלל יחידות הדיור שנמכרו ושטרם נמסרו בפרויקטים של החברה ושהיקפן הכספי הכולל (ללא מע"מ) הינו כ-92 מיליון ש"ח;

<sup>6</sup> כולל 13 יחידות דיור אשר מכירתן מותנית בכניסתה לתוקף של תב"ע גת רימון-בית רומנו.

(ב) תשלום של 15%-20% ממחיר הרכישה בסמוך למועד החתימה על הסכם הרכישה, תשלום נוסף של כ-15%-20% כנגזרת מקצב התקדמות הבניה ותשלום יתרת התמורה בסמוך למועד מסירת הדירה. נכון למועד פרסום הדוח, תנאי תשלום כאמור נקבעו ביחס ל-49 יחידות דיור, המהוות שיעור של כ-58% מכלל יחידות הדיור שנמכרו ושטרם נמסרו בפרויקטים של החברה ושהיקפן הכספי הכולל (ללא מע"מ) הינו כ-381 מיליון ש"ח;

(ג) תשלום של כ-20% במועד החתימה על ההסכם ותשלום של יתרת התמורה בהתאם לאבני דרך שנקבעים בהסכמים עם רוכשי הדירות ומתפרסים על פני תקופה שסיומה במועד מסירת יחידות הדיור. נכון למועד פרסום הדוח, תנאי תשלום כאמור נקבעו ביחס ל-6 יחידות דיור, המהוות שיעור של כ-7% מכלל יחידות הדיור שנמכרו ושטרם נמסרו בפרויקטים של החברה ושהיקפן הכספי הכולל (ללא מע"מ) הינו כ-21 מיליון ש"ח.

במקרים כאמור, עולה החשיפה לאי עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה,<sup>7</sup> אם כי להערכת החברה חשיפה כאמור אינה צפויה להיות מהותית. יובהר, כי החל מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח נרשם ביטול אחד לרכישת יחידת דיור בפרויקטי החברה שהינם בשלבי שיווק (בהיקף כספי כולל של כ-3 מיליון ש"ח, לא כולל מע"מ).

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

### 2.1.3 השפעות האינפלציה ועליית הריבית

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

בשנת 2025 ובמחצית הראשונה של שנת 2026 עמדה האינפלציה על שיעור של כ-2.6% וכ-1.2%, בהתאמה, והיא מצויה בתוך יעד האינפלציה שהציב בנק ישראל. על פי תחזית בנק ישראל מחודש יולי 2026, האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2026 על שיעור של 1.8%. להערכת הנהלת החברה, לגידול באינפלציה לא צפויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה, וזאת הואיל ולחברה אין התחייבויות מהותיות הצמודות למדד המחירים לצרכן.

על רקע התמתנות סביבת האינפלציה, החליטה הוועדה המוניתרית בשלוש החלטות נפרדות בשנת 2026 להוריד את הריבית בשיעור כולל של 0.75%, כך שנכון למועד פרסום דוח זה שיעור הריבית עומד על 3.5%. בהחלטתה מיום 6 ביולי 2026 ציינה הוועדה כי תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות האינפלציה, פעילות המשק, אי הוודאות הגיאופוליטית וההתפתחויות הפיסקליות. יצוין, כי על פי תחזיות חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2026, הריבית הממוצעת צפויה לעמוד ברבעון השני של שנת 2027 על 3%.

<sup>7</sup> יובהר בהקשר זה כי החברה אינה מבצעת הליך חיתומי לרוכשי יחידות הדיור המקבלים את ההטבה הנ"ל.

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה הלוואות בריבית משתנה מגורמים מממנים בסך של כ-837 מיליון ש"ח. נוכח האמור לעיל, שינוי בריבית בנק ישראל בשיעור של 0.25% משמעו שינוי בעלויות המימון של החברה בסך של כ-2 מיליון ש"ח לשנה (בגין היקף חוב הזהה להיקף החוב ליום 30 ביוני 2026).

#### 2.1.4 עלויות חומרי הגלם ומדד תשומות הבניה

מדד תשומות הבנייה למגורים (המשקף התייקרות בעלויות חומרי הגלם) עלה בשנת 2025 ובמחצית הראשונה של שנת 2026 בשיעור של כ-5.1% וכ-2.4%, בהתאמה. מדד תשומות הבנייה למסחר ולמשרדים עלה בשנת 2025 ובמחצית הראשונה של שנת 2026 בשיעור של כ-2.5% וכ-1.72%, בהתאמה.

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה פרויקטים בשלבי ביצוע אשר במסגרתם התמורה שנקבעה בהסכם עם הקבלן המבצע צמודה למדד תשומות הבנייה. על כן, לעליה במחירי חומרי הגלם עשויה להיות השפעה שלילית על רווחיותם. מאידך, יצוין כי התמורה בחלק מהסכמי המכר בהם מתקשרת החברה עם לקוחותיה<sup>8</sup> צמודה בחלקה למדד תשומות הבנייה בהתאם לחוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ובכך מתמתנת ההשפעה הפוטנציאלית של עליית מחירי חומרי הגלם על רווחיות הפרויקטים. בנוסף לכך, הואיל ובדרך כלל יחידות הדיוור בפרויקטים של החברה נמכרים במחירי מכירה גבוהים מאלו שנקבעו בדוחות האפס, להערכת החברה השפעת העלייה במדד תשומות הבנייה אינה צפויה להיות מהותית. יובהר, כי התייקרות בעלויות הקמת פרויקטי נדל"ן כאמור צפויה להוביל לשחיקה ברווחיות פרויקטים אשר החברה טרם החלה בהקמתם.

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

#### 2.2 תנאי מימון ושוק ההון

2.2.1 מימון בנקאי הינו אמצעי מימוני עיקרי לחברות בתחום הנדל"ן היזמי. ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, וכן לאור אי הוודאות הקיימת, לעיתים, בהליכי קבלת היתרי הבניה. בתקופת האטה כלכלית נוהגים התאגידים הפיננסיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בענף הבניה. על כן, ייתכן כי תהליך המימון לחברות מתחום הנדל"ן יתארך ואף יהיה מורכב יותר. יובהר, כי נכון למועד הדוח, החברה לא נתקלה בקשיים מיוחדים בקבלת אשראי ומימון בהתאם לצרכיה.

2.2.2 במהלך המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיין שוק אגרות החוב הקונצרניות בפעילות ערה, כאשר היקף גיוסי החוב הגיע לכ-106 מיליארד ש"ח, ובמרכז הפעילות בלטו חברות הנדל"ן והבנייה שגייסו כ-28.6 מיליארד ש"ח, לצד הצטרפותן של חברות אג"ח חדשות. במקביל, סביבת הריבית התומכת והציפיות להמשך הפחתות ריבית תרמו לביצועים חיוביים במדדי האג"ח, ובהם מדד תל

<sup>8</sup> נכון למועד פרסום הדוח לחברה הסכמי מכר עם דיירים בפרויקטים גת רימון, גליפולי, יד לבנים-המערכה וטור מלכא.

בונד-שקלי שעלה ב-2.81% מתחילת השנה, בעוד שמחזור המסחר היומי הממוצע בשוק האג"ח הקונצרני עלה לכ-1.4 מיליארד ש"ח, עלייה של כ-25% לעומת שנת 2025, נתון המשקף ביקוש ער, שיפור בסחירות והמשך עניין מצד המשקיעים באפיק הקונצרני בכלל ובחברות הנדל"ן בפרט.

שוק המניות בבורסה בתל אביב התאפיין בתנודתיות גבוהה במחצית הראשונה של שנת 2026, וזאת בין היתר על רקע התפתחויות ביטחוניות ומאקרו-כלכליות בישראל. לאחר עליות שערים משמעותיות בתחילת שנת 2026, חודש יוני התאפיין בירידות שערים. מדדי מניות הנדל"ן הציגו חולשה יחסית, כאשר מדד ת"א-נדל"ן ירד בשיעור של 7.95% בחודש יוני ובשיעור של 1.42% במחצית הראשונה של השנה.

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

2.2.3 להערכת הנהלת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, תחת ההנחות שלא תהיינה העלאות ריבית משמעותיות נוספות ושמלחמת 'חרבות ברזל' לא תתחדש, לא צפויים קשיים מהותיים בגיוס אשראי ו/או גיוס בשוק ההון.

2.2.4 לפרטים אודות דירוג האשראי של מדינת ישראל, ראו סעיף 5.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025. יצוין, כי בחודש מאי 2026 אשררה מעלות S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של "A" עם תחזית דירוג יציבה ובחודש יולי 2026 אשררה סוכנות הדירוג מודי'ס את דירוג האשראי של ישראל ברמת "Baa1" עם תחזית יציבה.

הורדת הדירוג ותחזיות הדירוג כאמור עלולה להוביל להקשחת מדיניות האשראי של הבנקים ו/או לייקורו.

יצוין, כי התחדשות מגמת העלייה באינפלציה, במדד תשומות הבנייה ובשיעור הריבית (בפרט ככל ותחודש מלחמת 'חרבות ברזל'), עלולה לגרום להאטה כלכלית נוספת בפעילות המשק ולשחיקת רווחיות הפעילות היזמית בענף הנדל"ן. אמנם אין בידי החברה היכולת להעריך את מלוא ההשפעות שעלולות להתרחש כתוצאה מהמשך המגמה כאמור, אך להערכת הנהלת החברה, איתנותה הפיננסית, איכות וסוג נכסיה וכן ניסיונה, עשויים לסייע לה להתמודד עם השלכות פוטנציאליות ולעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות.

להערכת הנהלת החברה, בכפוף להימשכותה של הפסקת האש, תיתכן התאוששות מתונה בשוק הנדל"ן, אך התאוששות בהיקף מהותי יותר צפויה, בין היתר, לאחר ובכפוף להפחתה משמעותית יותר של הריבית במשק (ככל שתתרחש). עוד יצוין, כי הבחירות בישראל הצפויות

להתקיים בחודש אוקטובר 2026 מונעות גם הן התאוששות מלאה בשוק, הואיל ולמיטב ידיעת החברה בשנת בחירות אנשים נוטים לקנות פחות דירות.

התחדשות מלחמת 'חרבות ברזל' ו/או התרחבות המלחמה לגזרות נוספות עלולה להוביל לקיטון נוסף בהיקף רכישת הדירות על רקע ההאטה הכלכלית במשק ואי הוודאות הנגזרת מכך ואף לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה הנובעת מקשיים פיננסיים.

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

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

**כל התייחסות בקשר להערכות החברה לעיל, ביחס לגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח-1968, אשר אינו ודאי ואינו בשליטת החברה, והוא מתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים של החברה בהתחשב בניסיון העבר של מנהליה, פרסומים וסקרים של גורמים מקצועיים במשק הישראלי בקשר עם מצב המשק הישראלי וענף הנדל"ן. לאור האמור, תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, בין היתר, ככל שיחול שינוי באחד הגורמים שהובאו בחשבון בהערכות אלו או ככל שיהיו שינויים במגמות במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, לרבות כתוצאה מהתרחשות אירועים ביטחוניים ובכלל זה השלכותיה חידוש המלחמה אודותיה פורט בסעיף 2.1.1 לעיל על הפעילות במשק בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט, אירועים פוליטיים או מקרו כלכליים, וכן כתוצאה מהתפתחות המגמות באופן שונה מאשר בעבר. לפירוט נוסף בעניין גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, ראו סעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025.**

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

3.1. המצב הכספי

| הסבר לשינוי                                    | ליום 31 בדצמבר<br>2025 | ליום 30 ביוני |         |  |
|------------------------------------------------|------------------------|---------------|---------|--|
|                                                |                        | 2025          | 2026    |  |
|                                                | אלפי ש"ח               |               |         |  |
| נכסים שוטפים                                   |                        |               |         |  |
| מזומנים ושווי מזומנים                          | 29,499                 | 21,196        | 62,654  |  |
| מזומנים מוגבלים בשימוש<br>בחשבונות ליווי       | 8,917                  | 1,624         | 35,546  |  |
| פיקדונות בנאמנות                               | 1,905                  | 1,864         | 573     |  |
| לקוחות והכנסות לקבל                            | 16,231                 | 4,164         | 44,537  |  |
| נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך<br>רווח כולל אחר | 16,160                 | 17,065        | 14,518  |  |
| חייבים ויתרות חובה                             | 15,496                 | 11,797        | 17,254  |  |
| מלאי מקרקעין                                   | 442,053                | 310,242       | 512,816 |  |
| סה"כ נכסים שוטפים                              | 530,261                | 367,952       | 687,898 |  |
| נכסים לא שוטפים                                |                        |               |         |  |
| הוצאות מראש                                    | 35,419                 | 29,561        | 43,404  |  |

| הסבר לשינוי                                                                                                                                                                                                                                                                         | ליום 31 בדצמבר<br>2025 | ליום 30 ביוני |           |                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------|-----------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                        | 2025          | 2026      |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                     | אלפי ש"ח               |               |           |                                   |
| הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מסיווג מרכיב המסחר בבית רומנו מנדל"ן להשקעה למלאי בסך כ-77.6 מיליון ש"ח כתוצאה מאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, ומהיוון עלויות אשראי לנכסים כשירים.                                       | 546,032                | 455,109       | 561,557   | מלאי מקרקעין                      |
| הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר כתוצאה מתשלום בסך 4.7 מיליון ש"ח לרכישת זכויות במקרקעין שעל גביהם יוקם פרויקט חסן עראפה ומעלויות שהושקעו בפרויקט גבולות.                                                                                          | 49,338                 | 46,792        | 63,702    | תשלומים על חשבון מקרקעין          |
| הקטיון בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מסיווג מרכיב המסחר בבית רומנו מנדל"ן להשקעה למלאי בסך של כ-77.6 מיליון ש"ח כתוצאה מאישור הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה להפקדת תב"ע בית רומנו-גת רימון למתן תוקף, ומשערוכים שילליים שבוצעו במהלך שנת 2025 בסך של כ-18 מיליון ש"ח.        | 308,167                | 396,490       | 327,751   | נדל"ן להשקעה                      |
| הקטיון קוֹזו בחלקו כתוצאה מהשקעות שבוצעו בסך של כ-27 מיליון ש"ח (בעיקר בפרויקטים גת רימון וולנברג).                                                                                                                                                                                 |                        |               |           |                                   |
| הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מתשלום אגרות בנייה והיטלי השבחה בסך של כ-15 מיליון ש"ח בפרויקט גת רימון.                                                                                                                                                              |                        |               |           |                                   |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3,179                  | 3,069         | 3,154     | נכס בגין זכות שימוש               |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,722                  | 1,704         | 1,610     | רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת      |
| הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מעלויות שהושקעו במרכיב המלונאי בפרויקטים הבית הסקוטי וגת רימון בסך של כ-14 מיליון ש"ח, ומהיוון עלויות אשראי בסך של כ-6 מיליון ש"ח.                                                                                                     | 118,391                | 112,399       | 132,273   | רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש  |
| הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מתשלום אגרות בנייה והיטלי השבחה בפרויקט גת רימון בסך של כ-8 מיליון ש"ח, מעלויות תכנון והקמה בסך 2 מיליון ש"ח בפרויקט הבית הסקוטי, ומהיוון עלויות אשראי בסך כ-3 מיליון ש"ח.                                                            |                        |               |           |                                   |
| היתרה לימים 30 ביוני 2026 ו-31 בדצמבר 2025 נובעת מהתשלומים ששולמו על חשבון התמורה שנקבעה בעסקה לרכישת מחצית ממניות חברת דמרי בע"ר.                                                                                                                                                  | 23,027                 | -,-           | 23,027    | מקדמות על חשבון השקעה בחברה כלולה |
| השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש, וכן מהפסדים מועברים של חברות בקבוצה.                                                                                                                                           | 5,587                  | 3,425         | 6,194     | נכס מס נדחה                       |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,090,862              | 1,048,549     | 1,162,672 | סה"כ נכסים לא שוטפים              |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1,621,123              | 1,416,501     | 1,850,570 | סה"כ נכסים                        |
| התחייבויות שוטפות                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |               |           |                                   |
| הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר נובע בעיקר ממיון הלוואות בגין בית רומנו ובית ברין בסך 190 מיליון ש"ח ו-25 מיליון ש"ח, בהתאמה, מזמן ארוך לזמן קצר, וגידול באשראי בפרויקטים אשר רובו נובעים בעיקר מפרויקטים גבולות, טור מלכא, וולנברג וגת רימון.                    | 309,142                | 288,021       | 657,455   | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים   |
| הקטיון בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מפירעון אגרות חוב (סדרה ג') בסך כ-80 מיליון ש"ח. מנגד חל גידול בחלויות השוטפות בגין אגרות חוב סדרות ה' ו-ו' בסך כ-30 מיליון ש"ח וכ-10 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן מהרחבת אגרות חוב (סדרה ה') בסך כ-28.5 מיליון ש"ח במהלך רבעון 2, 2026.    | 20,001                 | 89,602        | 78,049    | חלויות שוטפת בגין אגרות חוב       |
| הגידול בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב (סדרה ה'), וממיון שלהן לחלויות השוטפות בסך של כ-68 מיליון ש"ח היות ומועד פירעון הינו 31 במרץ 2027. הגידול קוֹזו בחלקו מתשלום קרן בסך של כ-10 מיליון ש"ח למחזיקי אגרות חוב (סדרה ה') במהלך רבעון 1, 2026.             |                        |               |           |                                   |
| הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע מהכרה בהתחייבות לשירותי בנייה לבעלי הקרקע בפרויקט יד לבנים בסך כ-62.5 מיליון ש"ח בעקבות פינוי הדיירים והתחלת עבודות ההריסה בפרויקט במהלך רבעון 2, 2026. אשר קוֹזו בחלקו כתוצאה מהתקדמות בשיעור הביצוע בפרויקט טור מלכא. | 19,004                 | 27,083        | 70,461    | התחייבות בגין שירותי בנייה        |

| הסבר לשינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | ליום 31 בדצמבר<br>2025 | ליום 30 ביוני |           |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------|-----------|--------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                        | 2025          | 2026      |                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | אלפי ש"ח               |               |           |                                      |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2,203                  | 682           | 823       | התחייבויות לספקים ולנותני שירותים    |
| הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר ממקדמות מרוכשי דירות בפרויקט יד לבנים.                                                                                                                                                                                                                                   | 23,692                 | 13,086        | 17,268    | מקדמות מלקוחות                       |
| הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהוצאות לשלם לקבלני ביצוע בפרויקטים גת רימון וחסן עראפה בסך כ-2.5 מיליון ש"ח ו-10.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, ומהכרה לראשונה במהלך רבעון 2, 2026 בהתחייבות לתשלום שכר דירה לבעלי קרקע בפרויקט יד לבנים בעקבות פינוי הדיירים והתחלת עבודות ההריסה בפרויקט בסך כ-8.2 מיליון ש"ח. | 28,387                 | 25,478        | 46,628    | זכאים ויתרות זכות                    |
| הגידול נובע כתוצאה מרכישת מקרקעי פרויקט אשדוד על הים אשר טרם הועברה מלוא התמורה בגינה.                                                                                                                                                                                                                                                     | 113,559                | -,-           | 113,354   | זכאים בגין רכישת מקרקעין             |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 837                    | 812           | 928       | חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 4,444                  | 3,764         | 2,510     | מס הכנסה לשלם                        |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 521,269                | 448,528       | 987,476   | סה"כ התחייבויות שוטפות               |
| התחייבויות לא שוטפות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                        |               |           |                                      |
| הקיסון בהשוואה למועד המקביל אשתקד וליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר ממיון הלוואות בגין בית רומנו ובית ברין בסך 190 מיליון ש"ח ו-25 מיליון ש"ח, בהתאמה, מזמן ארוך לזמן קצר, אשר קוזז בחלקו כתוצאה מניצול מסגרת אשראי בפרויקט גת רימון.                                                                                                        | 370,104                | 322,180       | 179,689   | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים      |
| הקיסון בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע כתוצאה ממיון לחלויות שוטפות של כ-39.5 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ה') היות ומועד פירעון הינו 31 במרץ 2027, וכן של כ-10 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה ו') היות ומועד פירעון הינו 31 בדצמבר 2026.                                                                                                         | 157,935                | 167,207       | 118,678   | אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות      |
| הקיסון בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע ממיון אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-39.5 מיליון ש"ח לחלויות שוטפות, היות ומועד פירעון הינו 31 במרץ 2027.                                                                                                                                                                                            | 121,238                | -,-           | 122,494   | אגרות חוב הניתנות להמרה              |
| הגידול בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע מהנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז').                                                                                                                                                                                                                                                                   | 2,531                  | 2,429         | 2,430     | התחייבויות בגין חכירה                |
| השינוי נובע בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש לאור יישום סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה (העוסק בייחוס הוצאות הנהלה וכלליות הוצאות ריבית לנכסים), וכן מהפסדים להעברה.                                                                                                                      | 19,622                 | 25,774        | 19,124    | מיסים נדחים                          |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 671,430                | 517,590       | 442,415   | סה"כ התחייבויות לא שוטפות            |
| הון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |               |           |                                      |
| הקיסון בהון החברה בהשוואה למועד המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד כולל בתקופה, אשר קוזז בחלקו כתוצאה מהכרה ברכיב הוני בגין הנפקת אגרות חוב להמרה (סדרה ז') בסך של כ-7.5 מיליון ש"ח, וכן מממוש אופציות למניות בסך כ-3.8 מיליון ש"ח.                                                                                                             | 428,424                | 450,383       | 420,679   | סך הון המיוחס לבעלי מניות החברה      |
| הקיסון בהון החברה בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהפסד כולל בתקופה, אשר קוזז בחלקו מממוש אופציות למניות בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                   | 1,621,123              | 1,416,501     | 1,850,570 | סה"כ התחייבויות והון                 |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |               |           |                                      |

### 3.2. תוצאות הפעילות

| הסבר לשינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |          | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |          |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|----------|-------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | אלפי ש"ח                              |                                                     |          |                                                    |          |                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 2025                                  | 2025                                                | 2026     | 2025                                               | 2026     |                                     |
| הגידול בהכנסות במהלך תקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מקבלת היתר בנייה בפרויקט גת רימון, כך שלראשונה הוכרו הכנסות בפרויקט בהתאם להתקדמות בשיעור הביצוע, וכן מגידול בהכנסות בפרויקט טור מלכא כתוצאה מהתקדמות בשיעור הביצוע בפרויקט וממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי.                 | 43,549                                | 7,883                                               | 68,099   | 13,752                                             | 84,376   | הכנסות                              |
| הגידול בעלות ההכנסות במהלך תקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מקבלת היתר בנייה בפרויקט גת רימון, כך שלראשונה הופשר מלאי בפרויקט לעלות ההכנסות בהתאם להתקדמות בשיעור הביצוע, וכן מגידול בעלות ההכנסות בפרויקט טור מלכא כתוצאה מהתקדמות עבודות הביצוע וממכירת דירות חדשות בפרויקט גליפולי. | (38,104)                              | (6,987)                                             | (60,434) | (12,046)                                           | (73,766) | עלות ההכנסות                        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 5,445                                 | 896                                                 | 7,665    | 1,706                                              | 10,610   | רווח גולמי                          |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (2,648)                               | (786)                                               | (1,302)  | (978)                                              | (1,934)  | הוצאות מכירה ושיווק                 |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (23,274)                              | (6,222)                                             | (5,784)  | (12,271)                                           | (11,849) | הוצאות הנהלה וכלליות                |
| השערוך בשנת 2025 נובע בעיקר משערוך פרויקט וולנברג.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | (18,025)                              | -,-                                                 | -,-      | -,-                                                | -,-      | שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 332                                   | (32)                                                | 37       | 378                                                | 37       | הכנסות (הוצאות) אחרות               |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (38,170)                              | (6,144)                                             | 616      | (11,165)                                           | (3,136)  | רווח (הפסד) מפעולות רגילות          |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (21,820)                              | (5,097)                                             | (5,154)  | (10,542)                                           | (10,297) | הוצאות מימון                        |
| הגידול בהכנסות המימון במהלך תקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מהכנסות בגין מרכיב מימון משמעותי בפרויקט גת רימון בסך 1.8 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                     | 1,580                                 | 118                                                 | 2,338    | 494                                                | 2,835    | הכנסות מימון                        |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (20,240)                              | (4,979)                                             | (2,816)  | (10,048)                                           | (7,462)  | הוצאות מימון, נטו                   |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (58,410)                              | (11,123)                                            | (2,200)  | (21,213)                                           | (10,598) | הפסד לפני מיסים על ההכנסה           |
| השינויים במהלך תקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בהשוואה לתקופות מקבילות אשתקד נובעים בעיקר מהפרשים זמניים בנכסי מלאי מקרקעין, נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש לאור יישום סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה (העוסק בייחוס הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות ריבית לנכסים), וכן מהפסדים מועברים.                                       | 13,164                                | 3,488                                               | (606)    | 5,626                                              | 215      | הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה     |
| -,-                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | (45,246)                              | (7,635)                                             | (2,806)  | (15,587)                                           | (10,383) | הפסד לתקופה                         |

| הסבר לשינוי                                                               | לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |         | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |          |                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|----------------------------------------------------|----------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                           | אלפי ש"ח                              |                                                     |         |                                                    |          |                                                                                    |
|                                                                           | 2025                                  | 2025                                                | 2026    | 2025                                               | 2026     |                                                                                    |
|                                                                           |                                       |                                                     |         |                                                    |          | רווח (הפסד) כולל<br>אחר, נטו ממס:<br>סעיפים אשר לא<br>יסווגו מחדש<br>לרווח או הפסד |
| השינוי בשנת 2025 נובע משערוך רכוש קבוע במודל הערכה מחדש בפרויקט גת רימון. | 610                                   | -,-                                                 | -,-     | -,-                                                | -,-      | שערוך רכוש קבוע<br>במודל הערכה<br>מחדש, נטו ממס                                    |
| השינוי נובע משערוך השקעות בניירות ערך.                                    | 759                                   | 244                                                 | (848)   | 1,455                                              | (1,265)  | שערוך של נכסים<br>פיננסיים הנמדדים<br>בשווי הוגן דרך<br>רווח כולל אחר,<br>נטו ממס  |
| -,-                                                                       | 1,369                                 | 244                                                 | (848)   | 1,455                                              | (1,265)  | רווח (הפסד) כולל<br>אחר, נטו ממס                                                   |
| -,-                                                                       | (43,877)                              | (7,391)                                             | (3,654) | (14,132)                                           | (11,648) | הפסד כולל<br>לתקופה                                                                |

### 3.3. נזילות

יתרת המזומנים ושווי מזומנים של החברה ליום 30 ביוני 2026 הסתכמה לסך של כ-62,654 אלפי ש"ח בהשוואה לסך של כ-21,196 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025.

| הסבר לשינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2025 | לתקופה של שלושה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |          | לתקופה של שישה<br>חודשים שהסתיימה<br>ביום 30 ביוני |          |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               | 2025                                                | 2026     | 2025                                               | 2026     |                                                           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | אלפי ש"ח                                      |                                                     |          |                                                    |          |                                                           |
| הגידול במזומנים ששימשו לפעילות שוטפת במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה בחודש יוני 2026 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בתשלומי ריבית נטו בסך 1.5 מיליון ש"ח, במסים ששולמו בסך של כ-2 מיליון ש"ח ובתשלומים על חשבון מקרקעין בסך כ-5 מיליון ש"ח.<br>הגידול במזומנים ששימשו לפעילות שוטפת במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בתשלומי ריבית נטו בסך כ-5 מיליון ש"ח, בתשלום מיסים בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח ובתשלומים על חשבון מקרקעין והשקעות במלאי מקרקעין.                                                                                              | (148,017)                                     | (37,744)                                            | (54,463) | (77,840)                                           | (88,583) | תזרימי מזומנים<br>ששימשו<br>לפעילות שוטפת                 |
| הגידול במזומנים ששימשו לפעילות השקעה במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה בחודש יוני 2026 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע במודל הערכה מחדש בסך כ-15 מיליון ש"ח וכ-8.5 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן משינוי בפיקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים בשימוש בסך כ-74 מיליון ש"ח.<br>הגידול במזומנים ששימשו לפעילות השקעה במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה בחודש יוני 2026 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהשקעות בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע במודל הערכה מחדש בסך כ-11 מיליון ש"ח וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה, וכן משינוי בפיקדונות בנאמנות ומזומנים מוגבלים בשימוש בסך כ-21 מיליון ש"ח. | 1,935                                         | (4,204)                                             | (41,590) | 40,385                                             | (57,697) | תזרימי מזומנים<br>מפעילות<br>(ששימשו<br>לפעילות<br>השקעה) |
| הגידול במזומנים שנבעו מפעילות מימון במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה בחודש יוני 2026 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-28.5 מיליון ש"ח, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (נטו מפירעון הלוואות) בסך של כ-168 מיליון ש"ח.<br>הגידול במזומנים שנבעו מפעילות מימון במהלך התקופה של שלושה חודשים שהסתיימה בחודש יוני 2026 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מהרחבת אגרות חוב (סדרה ה') בסך של כ-28.5 מיליון ש"ח, ומקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (נטו מפירעון הלוואות) בסך של כ-71 מיליון ש"ח.                                                                                 | 101,169                                       | 54,484                                              | 148,845  | (15,761)                                           | 179,435  | תזרימי מזומנים<br>מפעילות<br>(ששימשו<br>לפעילות מימון)    |

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

| ליום 31 בדצמבר 2025 | ליום 30 ביוני |           |                                        |
|---------------------|---------------|-----------|----------------------------------------|
|                     | 2025          | 2026      |                                        |
| 530,261             | 367,952       | 687,898   | נכסים שוטפים                           |
| 521,269             | 448,528       | 987,476   | התחייבויות שוטפות                      |
| 8,992               | (80,576)      | (299,578) | עודף נכסים שוטפים על התחייבויות שוטפות |

(א) גירעון בהון החוזר: בדוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026 ("הדוחות המאוחדים"), קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-300 מיליון ש"ח. התחייבויותיה השוטפות של החברה בדוחות המאוחדים כוללות, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר בסך כולל של כ-657 מיליון ש"ח וכן קרן אגרות חוב בסך כולל של כ-78 מיליון ש"ח.

בנוסף, בדוחות הכספיים המאוחדים קיים גירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים בסך של כ-559 מיליון ש"ח. ההתאמות לתקופה של 12 חודשים נובעות ממלאי מקרקעין בסך של כ-457 מיליון ש"ח, מהלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-160 מיליון ש"ח ומהתחייבות בגין שירותי בניה בסך של כ-37 מיליון ש"ח.

בדוחותיה הכספיים על המידע הכספי הנפרד ליום 30 ביוני 2026 ("דוחות הסולו") קיים גירעון בהון חוזר בסך של כ-82 מיליון ש"ח. התחייבויותיה השוטפות של החברה בדוחות הסולו כוללות, בין היתר, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר בסך כולל של כ-29 מיליון ש"ח ופירעון של קרן אגרות חוב בסך כ-78 מיליון ש"ח.

(ב) תזרים מזומנים שלילי פעילות שוטפת: בנוסף לאמור לעיל, בדוחות הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת לתקופה של שישה חודשים בסך של כ-89 מיליון ש"ח וכ-15 מיליון ש"ח, בהתאמה. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת, נובע בעיקר מתשלומי ריבית בגין אגרות חוב ואשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, מעלויות שהושקעו במלאי מקרקעין, תשלומים על חשבון מקרקעין ועלויות שהושקעו בפרויקטים שטרם קיבלו היתר בניה ולכן מסווגים בסעיף הוצאות מראש.

הואיל ובדוחותיה הכספיים המאוחדים ובדוחות הסולו של החברה קיים תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת במשך תקופה מצטברת של שנת הדיווח האחרונה (2025) וששת החודשים (ינואר-יוני 2026) וכן בכל אחד משש הרבעונים האחרונים (רבעון 1, 2025 – רבעון 2, 2026) התקיימו הקריטריונים להגדרתו כ"תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת".

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

על אף התקיימותו של סימן האזהרה כאמור, יובהר כי (א) ככלל, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות היות ובמועד רכישת קרקע, הקרקע מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתה מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולכן מוצג בדוחות הכספיים במסגרת ההתחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם לליווי הפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים להביא לגירעון בהון החוזר. בהקשר זה יצוין, כי בכוונת החברה להתקשר בהסכמי ליווי בנקאי ביחס לכל אחד מהפרויקטים להם הועמדו הלוואות ממוסדות בנקאיים או כל חוב ששועבד במשכנתא מדרגה ראשונה, זאת

לשם ביצוע הבנייה בפרויקטים אלו. במועד ההתקשרות בהסכמי הליווי תועמד מסגרת אשראי לחברה עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי וכך תתקיים הלימה בין סיווג הנכס וההתחייבות בדוח על המצב הכספי; (ב) תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת היו אופייני בחברות הפועלות בתחום הנדל"ן היזמי במהלך התקופה בה הפרויקטים המוחזקים על-ידן מצויים בשלבים ראשוניים של פיתוח, תכנון והקמה, זאת לאור העובדה שבשלב רכישת הקרקע, הקמת הפרויקט ותחילת המכירות צורכת החברה היזמית אשראי ורק בשלבים מתקדמים של הפרויקט ולקראת השלמת הקמתו מתבצעת גביית יתרת הכספים מהמכירות, כך שתזרים המזומנים הופך חיובי ועולה על עלויות ההקמה.

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

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

| עד 1.1.2028<br>30.6.2028                  | עד 1.1.2027<br>31.12.2027 | עד 1.7.2026<br>31.12.2026 |                                         |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>אלפי ש"ח</b>                           |                           |                           |                                         |
| 42,982                                    | 123,474                   | 62,654                    | <b>יתרת מזומנים לתחילת התקופה</b>       |
| <b>מקורות סולו</b>                        |                           |                           |                                         |
|                                           |                           |                           | <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>     |
| 52,756                                    | 126,500                   | 55,250                    | הנפקת אגרות חוב על חשבון עודפי פרויקטים |
| -,-                                       | -,-                       | 25,000                    | גיוס הון                                |
| -,-                                       | 12,000                    | 20,000                    | נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים          |
| <b>מקורות מחברות מוחזקות</b>              |                           |                           |                                         |
|                                           |                           |                           | <b>מפעילות שוטפת במוחזקות</b>           |
| -,-                                       | 36,393                    | -,-                       | שחרור עודפים מפרויקטים בליווי           |
|                                           |                           |                           | <b>מפעילות מימון במוחזקות</b>           |
| -,-                                       | -,-                       | 116,000                   | נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים   |
| <b>52,756</b>                             | <b>174,893</b>            | <b>216,250</b>            | <b>סה"כ מקורות</b>                      |
| <b>התחייבויות צפויות (שימושים צפויים)</b> |                           |                           |                                         |
|                                           |                           |                           | <b>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</b>     |
| 9,600                                     | 19,200                    | 9,600                     | הוצאות הנהלה וכלליות                    |
| -,-                                       | -,-                       | 19,300                    | רכישת זכויות בחסן עראפה                 |
| -,-                                       | 37,437                    | 14,975                    | השקעת הון עצמי בפרויקטים בהקמה          |
| 3,000                                     | 6,000                     | 5,143                     | השקעות הון עצמי בפרויקטים בייזום        |
| -,-                                       | -,-                       | 200                       | תשלום לתביעות                           |

| עד 1.1.2028<br>30.6.2028 | עד 1.1.2027<br>31.12.2027 | עד 1.7.2026<br>31.12.2026 |                                      |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| אלפי ש"ח                 |                           |                           |                                      |
| -,-                      | -,-                       | 3,470                     | תשלומים לרשויות מס                   |
|                          |                           |                           | <b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>  |
| -,-                      | -,-                       | 7,000                     | השקעה בחברה כלולה                    |
|                          |                           |                           | <b>תזרימי מזומנים לפעילות מימון</b>  |
| 10,698                   | 85,870                    | 74,009                    | פירעון אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| -,-                      | 85,050                    | 9,750                     | פירעון קרן אגרות חוב                 |
| 8,981                    | 21,828                    | 11,983                    | פירעון ריבית אגרות חוב               |
| <b>32,279</b>            | <b>255,385</b>            | <b>155,430</b>            | <b>סה"כ התחייבויות צפויות</b>        |
| <b>20,477</b>            | <b>(80,492)</b>           | <b>60,820</b>             | <b>סה"כ תזרים נטו בתקופה</b>         |
| <b>63,459</b>            | <b>42,982</b>             | <b>123,474</b>            | <b>יתרת מזומנים לסוף תקופה</b>       |

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

להלן יובאו ההנחות העיקריות וההסברים בקשר לתזרים המזומנים החזוי:

#### 1. מקורות סולו

##### 1.1 פעילות מימון

##### 1.1.1 הנפקת סדרות חדשות של אגרות חוב והרחבת סדרות קיימות

החברה הניחה הנפקה של סדרות אגרות חוב חדשות והרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות בהיקף כולל של כ-234 מיליון ש"ח במהלך השנים 2026-2028. במסגרת זו, הניחה החברה (א) הרחבה של אגרות החוב (סדרה ו') המובטחת בשעבוד על עודפי פרויקט גת רימון, בסך של כ-55.2 מיליון ש"ח בשנת 2026 (לפרטים אודות התנאים להנפקת אגרות חוב סדרה ו' נוספות, ראו סעיף 11.7 להלן); (ב) הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה בסך של 94 מיליון ש"ח אשר תובטח בשעבוד על עודפי פרויקט חסן עראפה בשנת 2027; (ג) הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה בסך של 32.5 מיליון ש"ח אשר תובטח בשעבוד על עודפי פרויקט יד לבנים בשנת 2027 (יצוין, כי נכון למועד דוח זה, עודפי פרויקט יד לבנים משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') הצפויה להיפרע בחודש מרץ 2027; ו-(ד) הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה בסך של כ-52.7 מיליון ש"ח אשר תובטח בשעבוד על עודפי פרויקט אשדוד על הים במחצית הראשונה של שנת 2028.

יצוין בהקשר זה כי (א) יחס העודפים להיקף החוב שבכוונת החברה להנפיק נקבע בהתאם לניסיון הנהלת החברה והינו על הצד הנמוך והשמרני נכון למועד פרסום הדוח; (ב) שיעור הריבית שהונח ביחס להנפקת סדרות חדשות של אגרות החוב הינו בהתאם לשיעור הריבית הנקובה הממוצעת של החברה בגין אשראי מתאגידים בנקאיים נכון למועד פרסום הדוח. כמו כן, שיעור הריבית שהונח ביחס להנפקת אגרות

חוב נוספות בדרך של הרחבת סדרה הינו בהתאם לשיעור הריבית שנקבע בסדרת אגרות החוב הרלוונטית. זאת, על אף שלהערכת החברה, צפויה ירידה בסביבת הריבית בתקופת תזרים המזומנים החזוי; (ג) החברה קיבלה אינדיקציה חיובית מהחתמים להיתכנות ההנפקות כאמור. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים, ראו סעיף 1 לעיל. נכון למועד פרסום הדוח, התקבלו היתרי חפירה ודיפון בפרויקטים אשדוד על הים וחסן עראפה, והיתרי הבניה המלאים והסכמי הליווי בפרויקטים אלו צפויים להתקבל ולהיחתם במהלך שנת 2027.

- 1.1.2 גיוס הון: החברה הניחה גיוס הון בסך של 25 מיליון ש"ח.
- 1.1.3 נטילת הלוואות מתאגידים בנקאיים: החברה הניחה נטילת הלוואה מתאגיד בנקאי בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח במהלך שנת 2026, אשר תשמש לפעילותה השוטפת של החברה ולפרויקט הבית הסקוטי. נכון למועד פרסום הדוח, אושרה נטילתה על ידי התאגיד הבנקאי. כמו כן במהלך שנת 2027 הניחה החברה ניצול מסגרת אשראי קיימת בפרויקט הבית הסקוטי בסך של 12 מיליון ש"ח.

בנוסף לאמור לעיל, יצוין כי לחברה מקורות כספיים נוספים אשר לא נלקחו בחשבון בתזרים המזומנים החזוי המוצג לעיל ושעשויים לשמש אותה לפירעון התחייבויותיה, כגון נכסים פיננסיים זמינים למכירה, אשר נכון למועד פרסום הדוח הינם בהיקף של כ-15 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות עסקיות לרבות הכנסת שותפים לפרויקטיה.

## 2. מקורות מחברות מוחזקות

- 2.1 פעילות שוטפת: החברה הניחה שחרור עודפים בסך של כ-8 מיליון ש"ח במהלך שנת 2027 מפרויקט גליפולי, אשר הקמתו הסתיימה בשנת 2024 (נכון למועד פרסום הדוח, ישנה יחידת דיור אחת בפרויקט שטרם נמכרה). כמו כן, החברה הינה בשלבי ביצוע מתקדמים של פרויקט טור מלכא, אשר השלמתו צפויה להסתיים במהלך רבעון 1 של שנת 2027 ולכן הניחה החברה שחרור עודפים מהפרויקט בסך של כ-29 מיליון ש"ח במהלך שנת 2027.

- 2.2 פעילות מימון: החברה ניצלה מסגרת אשראי בסך 7 מיליון ש"ח בשנת 2026, לצורך מימון תשלום חלק מהתמורה שנקבעה בעסקה לרכישת מחצית ממניות חברת דמרי בעיר. בנוסף, החברה הניחה מימון מחדש והגדלת היקף ההלוואה בפרויקט בית ברין בסך כ-85 מיליון ש"ח כנגד זכויות הבנייה שצפויות להתווסף לפרויקט לאחר אישור תב"ע בית רומנו-גת רימון. יצוין, כי החברה קיבלה אינדיקציה חיובית מגורמים מממנים להיתכנות נטילת הלוואה כאמור. כמו כן, החברה קיבלה הצעה להלוואת גישור בסך של 24 מיליון ש"ח מתאגיד חוץ בנקאי למימון הפעילות בפרויקט חסן עראפה עד לכניסה לליווי סגור ברבעון 1, 2027.

## 3. התחייבויות צפויות

- 3.1 פעילות שוטפת: החברה הניחה הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת התזרים החזוי בסך של כ-38.4 מיליון ש"ח. ההוצאות כאמור הינן בהתאם לעלויות בפועל בהן נושאת החברה והן כוללות בעיקר עלויות שכר ודמי ניהול, עלויות ליועצים,

עלויות בחינת פרויקטים בתחום התחדשות עירונית, עלויות שכר דירה ואחזקת משרד.

החברה הניחה השקעת הון עצמי בסך של כ-67 מיליון ש"ח בפרויקטים בהקמה ובייזום ובפרויקטים פוטנציאליים נוספים שהחברה פועלת לקידום, זאת עד להתקשרות בהסכם ליווי ביחס לכל אחד מהפרויקטים. היקף השקעות ההון העצמי בפרויקטים השונים הינו בהתאם לאומדן הנהלת החברה. החברה צופה כי תשלים עד סוף שנת 2026 את רכישת הזכויות בפרויקט חסן עראפה ותשלם את יתרת התמורה בסך של 19.3 מיליון ש"ח. החברה הניחה תשלומי מיסים בסך כולל של כ-3.4 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים וולנברג ומע"מ בגין הפעילות השוטפת.

3.2 פעילות השקעה: החברה השקיעה כ-7 מיליון ש"ח בחברת דמרי בעיר במהלך שנת 2026 בגין העסקה לרכישת כמחצית ממניותיה.

### 3.3 פעילות מימון

#### 3.3.1 תשלומי קרן וריבית אגרות חוב

החברה הניחה תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב שבמחזור בסך של כ-138 מיליון ש"ח לאורך כל התקופה. התשלומים כאמור מבוססים על לוחות הסילוקין כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות. יצוין, כי במסגרת זו (א) ביום 31 בדצמבר 2026 צפויה החברה לפרוע סך של 9.75 מיליון ש"ח קרן אגרות חוב (סדרה ו'); (ב) ביום 30 בספטמבר 2026 צפויה החברה לפרוע ריבית בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ה'); ו- (ג) ביום 31 בדצמבר 2026 צפויה החברה לפרוע ריבית בסך של כ-7.95 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרות ו' ו-ז'. בכוונת החברה לפרוע את התשלומים המנויים בסעיפים (א) – (ג) לעיל באמצעות הכספים שינבעו מגיוס ההון כאמור בסעיף 1.1.2 לעיל.

#### 3.3.2 תשלומי קרן וריבית הלוואות בנקאיות ואחרים

החברה הניחה תשלומי קרן וריבית בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-171 מיליון ש"ח, וזאת על בסיס הסכמי הלוואות הקיימים למועד פרסום הדוח והצפויים להיחתם. נכון למועד פרסום הדוח, החברה פרעה 55 מיליון ש"ח הלוואה שניתנה לתאריך המאזן.

נוסף, על האמור לעיל, יצוין כי מועד פירעונה של הלוואה בסך של כ-130 מיליון ש"ח שהועמדה בקשר עם פרויקט וולנברג, יחול ביום 1 בנובמבר 2026 אך להערכת החברה קיימת סבירות גבוהה שיוארך. ההלוואה מובטחת במקרקעי הפרויקט ששווים ההוגן ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-185 מיליון ש"ח על פי הערכת שווי שנערכה על ידי שמאי מקרקעין חיצוני בלתי תלוי.

**הערכות החברה, הנחותיה ותזרים המזומנים החזוי המפורטים לעיל הינם מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, הכולל בין היתר תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, לרבות לעניין**

התקשרויות בהסכמי מימון, ניצול מסגרות אשראי, הנפקת אגרות חוב, קבלת אישור הוועדה המחוזית לתב"ע המקודמת בקשר לפרויקט בית רומנו והסכמת גורמים מממנים לשחרור עודפים והון עצמי מפרויקטי החברה, אשר התממשותם אינה ודאית ותלויה בגורמים נוספים מלבד החברה. המידע האמור מבוסס על מידע הקיים בידי החברה נכון למועד דוח זה, מצב השוק הנוכחי, הערכותיה ביחס למצב השווקים בהם פועלת החברה, ובהתבסס על ניסיונה של הנהלת החברה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטת החברה, לרבות בהתרחשותם של שינויים מהותיים לרעה בסביבה המאקרו כלכלית ובמצב המשק, לרבות כתוצאה מהתחדשות המלחמה ו/או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

### 3.4. מקורות מימון

3.4.1 ההון העצמי של החברה ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לסך של כ-420,679 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-450,383 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2025. בתקופת הדוח, החברה מימנה את פעילותה מהונה העצמי, אשר היווה כ-23% מסך המאזן, ומניצול מסגרות אשראי.

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

3.4.2 נכון ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, אין לחברה נכסי מקרקעין פנויים משעבוד. כמו כן, נכון ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-82 מיליון ש"ח וכ-72 מיליון ש"ח, בהתאמה, אשר הועמדו לחברות הקבוצה בעיקר לצורך הקמת פרויקטים אותם הן יוזמות במסגרת הסכמי ליווי.

### 3.4.3 יתרות אשראי ממוצעות

3.4.3.1 היקפו הממוצע של אשראי לזמן ארוך של הקבוצה הסתכם בתקופת הדוח לסך של כ-275 מיליון ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן ארוך למועד הדוח, בסך של כ-180 מיליון ש"ח, כוללת בעיקר (א) הלוואה בנקאית בסך 28 מיליון ש"ח בגין מימון פרויקט הבית הסקוטי; (ב) הלוואה מתאגיד אשראי חוץ בנקאי בסך כ-15 מיליון ש"ח לצורך מימון רכישת מניות דמרי בעיר; ו-(ג) הלוואה בנקאית בסך של כ-136 מיליון ש"ח בגין המרכיב המניב כחלק מליווי סגור בפרויקט גת רימון. יצוין, כי יתרות האשראי כאמור אינן כוללות את יתרת אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז' שהנפיקה החברה, אודותיהן יפורט בסעיף 11 להלן.

3.4.3.2 היקפו הממוצע של אשראי לזמן קצר של הקבוצה הסתכם בשנת הדיווח לסך של כ-483 מיליון ש"ח. יצוין, כי יתרת ההלוואות לזמן קצר למועד תאריך המאזן, בסך של כ-657 מיליון ש"ח, כוללת בעיקר (א) הלוואה בנקאית בסך של כ-130 מיליון ש"ח כחלק מליווי סגור בפרויקט וולנברג; (ב) הלוואה בנקאית בסך כ-50 מיליון ש"ח כחלק מליווי סגור של פרויקט טור מלכא; (ג) הלוואות בנקאיות בסך של 190 מיליון ש"ח

שהועמדו לחברה בת של החברה אשר עיקרן שימשו לפירעון המלא והסופי של אגרות חוב (סדרה ד'); (ד) הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך כ-25 מיליון ש"ח לצורך פירעון מלא של הלוואה מתאגיד חוץ בנקאי לצורך רכישת הנכס בפרויקט בית ברין; ו-(ה) הלוואה בנקאית בסך של כ-160 אלפי ש"ח בגין המרכיב היזמי כחלק מליווי סגור בפרויקט גת רימון. כמו כן יצוין שנכון למועד פרסום הדוח, הקבוצה פרעה הלוואה בסך 55 מיליון ש"ח. בנוסף, יתרת ההלוואות כוללת הלוואות בנקאיות לחברות הקבוצה בגין קרקעות שנרכשו, אשר מתחדשות מעת לעת. יודגש, כי בכוונת החברה לפעול להארכת מועדי הפירעון של ההלוואות המפורטות בסעיף 3.4.3.2 לעיל. יובהר, כי ככל שמי מחברות הקבוצה תתקשר בהסכם ליווי בנקאי לטובת עבודות הבנייה בפרויקט הרלוונטי, להערכת החברה תועמד מסגרת אשראי עד לסיום בניית הפרויקט הרלוונטי כאמור, בהתאם לתנאים המקובלים בהסכמי ליווי בנקאי.

3.4.3.3 היקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מספקים הינו כ-1,513 אלפי ש"ח והיקפו הממוצע בתקופת הדוח של האשראי מלקוחות הינו כ-30,384 אלפי ש"ח. הפער בין היקף האשראי מספקים להיקף האשראי מלקוחות נובע מכך שנכון למועד הדוח, יתרת הלקוחות מורכבת בעיקר מחייבים בגין נכסי חוזה בגין מכירות של יחידות דיור בפרויקטים גת רימון, גליפולי וטור מלכא, ואילו האשראי מספקים משקף תשלום לספקים בקשר עם פרויקטים של החברה, אשר נכון לתאריך המאזן, הינם בשלבי ביצוע.

#### 3.4.4 יצוין, כי בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה ניירות ערך כדלקמן:

3.4.4.1 ביום 18 בינואר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקה בדרך של זכויות של מניות רגילות של החברה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 3).<sup>9</sup> בהתאם לדוח הצעת המדף, הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3). עד למועד פקיעתן, אשר חל ביום 2 במרץ 2026, מומשו 3,876,678 כתבי אופציה בתמורה לסך כולל של כ-3,877 אלפי ש"ח. ראו בהקשר זה דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 5 באוגוסט 2025, 11 בפברואר 2026, 26 בפברואר 2026 ו-4 במרץ 2026.<sup>10</sup>

3.4.4.2 ביום 30 באפריל 2026 הנפיקה החברה 29 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה במחיר של 0.99 ש"ח לכל 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה'), ובתמורה כוללת ברוטו בסך של כ-28,710,000 ש"ח. תמורת ההנפקה משמשת למימון פעילותה השוטפת של החברה, כפי שיקבע על ידי הנהלת החברה מעת לעת, על פי שיקול דעתה. ראו בהקשר זה גם סעיף 4.3 להלן.

<sup>9</sup> אסמכתא: 2024-01-008223.

<sup>10</sup> אסמכתאות: 2025-01-057978, 2026-01-014254, 2026-01-018113 ו-2026-01-019650, בהתאמה.

(א) להלן פרטים אודות עמידת החברה באמות מידה פיננסיות מרכזיות שנקבעו

בהסכמי הלוואה מהותיים של החברה:

| זהות הנושה                                | תאגיד בנקאי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הלווה                                  | וויי-בוקס גת רימון בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| מהות הלוואה                               | בית רומנו                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| תיאור בדיווחי החברה                       | ראו סעיפים 6.5.2(ד)-(ה) לדוח התקופתי לשנת 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| יתרת הלוואה ליום 30.6.2026                | כ-190 מיליון ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| אמות מידה פיננסיות וחישובן ליום 30.6.2026 | <p>א. ההון העצמי של החברה לא יפחת בכל עת מסך של 250 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח, הונה העצמי של החברה הינו כ-421 מיליון ש"ח.</p> <p>ב. יחס הון למאזן של החברה לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן, בניכוי מזומנים, פיקדונות והשקעות לזמן קצר, נכסים פיננסיים לזמן קצר וזכאים בגין עסקאות קומבינציה ושירותי בניה. נכון למועד הדוח, יחס ההון למאזן הינו כ-25.5%.</p> <p>ג. יחס החוב לבטוחה (כהגדרתו בהסכם הלוואה) לא יעלה על 60%. נכון למועד הדוח, יחס החוב לבטוחה הינו כ-40%.</p> |

(ב) נכון ליום 30 ביוני 2026 לקבוצה 9 הלוואות, מסגרות אשראי ואגרות חוב בהיקף כולל של כ-323 מיליון ש"ח, אשר כל אחת מהן כשלעצמה אינה מהווה הלוואה מהותית בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח.

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

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

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

4.1. בהמשך לדיווח המידי שפרסמה החברה ביום 29 בדצמבר 2024<sup>12</sup> אודות התקשרות חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה בהסכם עם תאגידים בנקאיים לליווי פרויקט גת רימון ("הדיווח המקורי" ו-"הסכם הליווי", בהתאמה). ביום 3 ביוני 2026 התקבל היתר בניה

<sup>11</sup> על פי עמדה משפטית מספר 104-15: אירוע אשראי בר דיווח שפרסמה הרשות לניירות ערך.  
<sup>12</sup> אסמכתא: 2024-01-627740.

מלא לביצוע פרויקט גת רימון, ובהתאם לתיקון להסכם הליווי שנחתם עם הגורם המממן, עם השלמת שיעור של 15% מתקבולי המכירות של 26 יחידות הדיוור שנמכרו בפרויקט, יתקיימו כל התנאים לכניסת הפרויקט לליווי בנקאי סגור. נכון למועד פרסום הדוח, ישנן 2 חוזים שטרם התקבלו בגינם כל ה- 15%, ולפיכך טרם הושלמו במלואן התנאים לכניסה לליווי. החברה צופה כי השלמת התמורה תשולם במהלך חודש ספטמבר 2026. ראו בהקשר זה, דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 4 ביוני 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>13</sup>

בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' (כהגדרתו להלן), היות ולא התקבל היתר בניה לפרויקט גת רימון על פי התב"ע הקיימת (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאג"ח ו') עד ליום 30 בינואר 2026, עלה שיעור הריבית השנתית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') ב-0.3% עד למועד קבלת היתר הבניה כאמור. עם קבלת היתר הבניה, ביום 3 ביוני 2026 הופחת שיעור הריבית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') ב-0.3%. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 1 בפברואר 2026 ו-18 ביוני 2026, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>14</sup>

4.2. לפרטים אודות מימוש אופציות (סדרה 3), ראו סעיף 3.4.4.1 לעיל.  
4.3. ביום 23 במרץ 2026 חתמה החברה על הסכם לרכישת כ-9.67% מזכויות הבעלות במקרקעין בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח.  
4.4. ביום 30 באפריל 2026 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בסך של 29,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים, ראו דוח הצעה פרטית ודיווח מיידי מהימים 29 באפריל 2026 ו-3 במאי 2026, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>15</sup>

4.5. ביום 28 במאי 2026 אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח ביחס לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, בחברות בנות או קשורות של החברה או חברות אחרות בהן החברה מחזיקה מניות, והמכהנים בכל אחת מהן בהתאם לבקשת החברה, וכפי שיכהנו בהן מעת לעת, לרבות דירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה בכל אחת מהחברות האמורות וקרוביהם או דירקטורים ונושאי משרה אשר לבעל השליטה יש עניין אישי בהתקשרות עימם, לתקופה שתחילתה ביום 1 ביוני 2026 וסיומה ביום 31 במאי 2027 וזאת בהתאם להוראות סעיף 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>16</sup>

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

<sup>13</sup> אסמכתא: 2026-01-053569.

<sup>14</sup> אסמכתאות: 2026-01-011352 ו-2026-01-057681, בהתאמה.

<sup>15</sup> אסמכתאות: 2026-01-039556 ו-2026-01-040515.

<sup>16</sup> אסמכתא: 2026-01-050740.

- 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>17</sup>
- 4.7. בהמשך לפרסומים בתקשורת אודות מגעים להשכרת שטחי משרדים בפרויקט וולנברג של החברה ("הפרויקט"), יצוין כי החברה מקיימת מגעים להתקשרות בהסכם להשכרת שטחי משרדים וחניות בפרויקט. לפרטים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 31 במאי 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>18</sup>
- 4.8. לפירוט נוסף אודות אירועים בתקופת הדוח, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן הדיווחים המידיים שפרסמה החברה.
5. **אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן**
- 5.1 ביום 2 באוגוסט 2026 סיים מר מאיר דהן את כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה. החל מאותו המועד, מכהן מר אלדד ארוטשש כמשנה למנכ"ל וכממלא מקום סמנכ"ל כספים. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים שפרסמה החברה בימים 13 ביולי 2026 ו-2 באוגוסט 2026,<sup>19</sup> הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.
- 5.2 בהמשך לדיווחים המידיים שפרסמה החברה בימים 17 ביולי 2025, 29 בספטמבר 2025 ו-21 באוקטובר 2025<sup>20</sup> בקשר עם התקשרות חברה בת של החברה בהסכם הקצאה של עד 50% ממניות חברת י.ח דמרי בע"מ, ביום 1 ביולי 2026 השלימו הצדדים את העסקה וחתמו על תיקון להסכם לפיו, בין היתר, הוקצו לחברה הבת 49% ממניות י.ח דמרי בע"מ ונקבע כי תשלום יתרת התמורה בסך של כ-29 מיליון ש"ח ישולם עד ליום 28 בפברואר 2029. לפרטים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 3 ביולי 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>21</sup>
- 5.3 בהמשך לאמור בסעיף 7.2.1(ו) בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ובסעיף 1(ה) לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2026, אודות הלוואה שהועמדה לחברה בת של החברה בקשר עם פרויקט וולנברג שבתל אביב ("ההלוואה"), מועד פירעון ההלוואה הוא עד ליום 1 בנובמבר 2026.
- 5.4 ביום 23 באוגוסט 2026 הומצאו לידי החברה כתב תביעה ובקשה לסעדים זמניים שהוגשו נגד החברה ונגד חברה בת בבעלותה המלאה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי הבעלים במקרקעין הידועים כגוש 7083 חלקות 173 ו-39 בשכונת פלורנטין בתל אביב (המכונים 'מתחם גבולות') בקשר עם הסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת זכויותיהם של התובעים במקרקעין. לפרטים, ראו דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 23 באוגוסט 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>22</sup>

<sup>17</sup> אסמכתא: 2026-01-050712.

<sup>18</sup> אסמכתא: 2026-01-051543.

<sup>19</sup> אסמכתאות: 2026-01-066391, 2026-01-066540 ו-2026-01-072649, בהתאמה.

<sup>20</sup> אסמכתאות: 2025-01-053398, 2025-01-072505 ו-2025-01-078259, בהתאמה.

<sup>21</sup> אסמכתא: 2026-01-062900.

<sup>22</sup> אסמכתא: 2026-01-078969.

5.5 בהתאם להוראות סעיף 6.5 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' (כהגדרת מונח זה להלן), והואיל ועל פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026 יחס ההון למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח ו') הינו 25.8% (קרי, נמוך מהשיעור שנקבע בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות), אזי, החל ממועד פרסום דוח זה, יעודכן שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב. לפרטים נוספים, ראו סעיף 11 להלן וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2026, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>23</sup>

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

#### **6. תרומות**

ביום 12 באוגוסט 2015 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות תרומות לפיה החברה תתרום מידי שנה, לפי שיקול דעתה ובהתאם ליכולותיה הכספיות, סכום של עד 300 אלפי ש"ח. יובהר, כי במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום הדוח תרמה החברה סכום של 5 אלפי ש"ח. כמו כן, אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

#### **7. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

בהתאם להוראות סעיף 219(ד) לחוק החברות, דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כהגדרת המונח בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו-2005, יעמוד על דירקטור אחד וזאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה והיקף הפעילות של החברה וכן בהתחשב בדרישות המוטלות על החברה בהתאם להוראות הדין ובכלל זאת באחריות הדירקטוריון לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולאישור דוחותיה הכספיים.

החברה רואה בה"ה גיל גזית (דח"צ), סבינה בירן (דב"ת), אסף פתאל (דירקטור) ודוד אביטל (דח"צ) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות כישוריהם, השכלתם, ניסיונם והידע שלהם, אשר בהסתמך עליהם החברה רואה אותם כאמור כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025.

#### **8. דירקטורים בלתי תלויים**

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

#### **9. מבקר פנים**

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

#### **10. הערכות שווי**

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

הערכת שווי שנערכה לפרויקט וולנברג הינה הערכת שווי מהותית מאוד והיא צורפה כנספח א' לדוח התקופתי לשנת 2025. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי האמורה, לרבות בהתאם להוראות תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות, ראו נספח א' לדוח התקופתי לשנת 2025 וכן סעיף 7.2.1(ח) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<sup>23</sup> אסמכתא : 2026-01-081606.

ביום 15 ביולי 2026 התקבל מכתב מעריך השווי לפיו לא חל שינוי מהותי בשווי שנקבע בהערכת השווי במהלך תקופת הדוח, והוא מצורף כנספח ב' לדוח זה.

10.2 הערכת שווי מהותית – גת רימון

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

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

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

להלן יובאו פרטים בדבר אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז' שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור נכון למועד פרסום הדוח:

| אגרות החוב (סדרה ה')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | אגרות החוב (סדרה ו')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | אגרות החוב (סדרה ז')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | סדרה מהותית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | סדרה מהותית                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| מועד ההנפקה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 15 בדצמבר 2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 9 בנובמבר 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| שווי נקוב במועד ההנפקה (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 130,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 133,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| שווי נקוב למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 130,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 133,000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| סכום הריבית שנצברה נכון למועד הדוח (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| השווי ההוגן שנכלל בדוחות הכספיים אחרונים (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | כ-137,397                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | כ-135,660                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| שווי בבורסה סמוך למועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | כ-132,418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | כ-130,739                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>ריבית שנתית קבועה בשיעור של 7.35%, אשר תשולם ביום 30 בספטמבר 2024 ופעמיים בשנה, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2026 (כולל) וביום 30 ביוני 2027.</p> <p>בהתאם לתיקונים שנערכו לשטר הנאמנות לאג"ח ה', הועלה שיעור הריבית בגין אגרות החוב באופן שבו החל מיום 11 בספטמבר 2024 ועד ליום 17 בפברואר 2025 נשאו אגרות החוב ריבית שנתית בשיעור (המחושב על בסיס 365 ימים בשנה) של 8.35%. כמו כן, החל מיום 18 בפברואר 2025 ועד לפירעון מלוא אג"ח ה', נושאות אגרות</p> | <p>ריבית שנתית בשיעור קבוע של 7.11%, אשר תשולם בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 30 ביוני 2029.</p> <p>שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.1 להלן).</p> <p>לפרטים אודות השינויים בשיעור הריבית שנשאו אגרות החוב (סדרה ו') נוכח העיכוב בקבלת היתר הבניה לפרויקט, ראו דיווחים מיוחדים שפרסמה החברה בימים 1 בפברואר 2026 ו-18 ביוני 2026, הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.<sup>26</sup></p> <p>בהתאם להוראות סעיף 6.5 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' (כהגדרתו להלן) והואיל ועל פי דוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2026 יחס ההון למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) הינו 25.8% (קרי, נמוך מהשיעור שנקבע בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות), אזי, החל מיום 30 באוגוסט 2026, יעודכן שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, כדלקמן:</p> | <p>ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5% אשר תשולם פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל).</p> <p>שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ז' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.1 להלן).</p> <p>ראו בהקשר זה הערת שוליים מס' 25 להלן.</p> |

<sup>26</sup> אסמכתאות: 01-011352-2026 ו-01-057681-2026, בהתאמה.

| אגרות החוב (סדרה ז')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | אגרות החוב (סדרה ה')                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>1. שיעור הריבית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב לתקופה שתחילתה ביום 30 ביוני 2026 (תחילת תקופת הריבית הנוכחית) וסיומה ביום 30 באוגוסט 2026, מחושב לפי 365 ימים בשנה, הינו 1.18825%.</p> <p>2. שיעור הריבית שתישא יתרת קרן אגרות החוב החל מיום 30 באוגוסט 2026 ועד ליום 31 בדצמבר 2026, מחושב לפי 365 ימים בשנה, הינו 2.48022%.</p> <p>3. שיעור הריבית המשוקללת שתשלם החברה למחזיקי אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2026 (מועד תשלום הריבית הקרוב), הנובע מהאמור בסעיפים 1-2 לעיל, הינו 3.66847%. יצוין, כי שיעור הריבית השנתית המשתקפת משיעור הריבית המשוקללת כאמור, הינו 7.33693%.</p> <p>4. שיעור הריבית השנתית ושיעור הריבית החצי שנתית (המחושבת כריבית השנתית חלקי שתיים) לתקופות הבאות, הינו 7.36% ו-3.68%, בהתאמה.</p> <p>ראו בהקשר זה גם דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באוגוסט 2026<sup>27</sup>, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.</p> |  | <p>החוב ריבית שנתית בשיעור קבוע של 7.85%<sup>24</sup>.</p> <p>שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב יותאם<sup>25</sup> בגין חריגה מאיזו מאמות המידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' (כהגדרת מונח זה בסעיף 11.3.1 להלן).</p> <p>ראו בהקשר זה הערת שוליים מס' 25 להלן.</p> |  |
| <p>קרן איגרות החוב תיפרע בתשלום אחד אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | <p>קרן איגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים לא שווים אשר ישולמו כדלקמן: ביום 31 במרץ 2025 שולם שיעור של 17% מתשלום הקרן, ביום 31 במרץ 2026 שולם שיעור של 17% מתשלום הקרן וביום 31 במרץ 2027 שולם שיעור של 66% מתשלום הקרן.</p>                                                                  |  |
| לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| כן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | לא                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| <p>נייר הערך אליו ניתנות אגרות החוב (סדרה ז') להמרה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <p>כל 1.55 ש"ח ע.ג. של אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה למניה אחת של החברה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
| <p>יחס ההמרה</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |

<sup>24</sup> לפרטים נוספים בדבר התאמת שיעור הריבית, ראו דיווחים מיידיים שפרסמה החברה בימים 11 בספטמבר 2024 ו-19 בפברואר 2025, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה (אסמכתאות: 2024-01-602628 ו-2025-01-011692, בהתאמה).

<sup>25</sup> בשיעור של 0.25% במונחי הריבית השנתית ועד לתוספת ריבית מקסימאלית בשיעור של 0.5% לשנה.

<sup>27</sup> אסמכתא: 2026-01-081606.

<sup>28</sup> לפרטים אודות פדיון מוקדם כפוי, ראו סעיף 7.10.11 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.

| אגרות החוב (סדרה ז')                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | אגרות החוב (סדרה ו') | אגרות החוב (סדרה ה')                                                                              |                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>יחס ההמרה כפוף להתאמות שנקבעו לרבות במקרים של חלוקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקת דיבידנד. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 6 בנובמבר 2025 ("דוח הצעת המדף לאג"ח ז'").<sup>29</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                      |                                                                                                   |                                                                                                                    |
| <p>אגרות החוב (סדרה ז') ניתנות להמרה בכל יום מסחר החל מיום רישומן למסחר בבורסה ועד ליום 21 בדצמבר 2029, למעט במועדים המפורטים בדוח הצעת המדף לאג"ח ז'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | מועדי ההמרה          |                                                                                                   |                                                                                                                    |
| -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                      | לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו סעיף 13.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025. | לפרטים אודות זכותה של החברה לבצע פדיון מוקדם, ראו סעיף 13.8 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.                  |
| לא                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                      |                                                                                                   | <p>זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה</p> <p>האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?</p> |
| <p>אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת איגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה;<sup>30</sup> (2) חוב ו/או חובות מצטברים של החברה או חברה מאוחדת כלפי מוסד פיננסי ו/או מוסדות פיננסיים ו/או גופים שעיסוקים מתן אשראי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)) בסכום העולה על הנמוך מבין 10% מסך המאזן של החברה (בניכוי חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non-recourse)) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה שפורסמו טרם קרות האירוע הרלוונטי או 35 מיליון ש"ח ביחס לאג"ח ה'; 50 מיליון ש"ח ביחס לאג"ח ו'; ו-70 מיליון ביחס לאג"ח ז'). יצוין, כי בשטרי הנאמנות נקבעה תקופת ריפוי של שלושים (30) ימים.</p> |                      |                                                                                                   | <p>מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת</p>                                                                         |

<sup>29</sup> אסמכתא: 2025-01-084723.

<sup>30</sup> בשטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה ה' מנגנון הפירעון המיידי בגין הפרה צולבת יחול גם ביחס לניירות ערך אחרים, שהינם חוב, שהנפיקה החברה.

11.1 פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז' של החברה

|                     |                                                              |
|---------------------|--------------------------------------------------------------|
| שם הנאמן:           | משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ.                            |
| שם האחראי על הסדרה: | רו"ח רמי סבטי.                                               |
| טלפון:              | 03-6374351                                                   |
| פקס:                | 03-6374344                                                   |
| כתובת דוא"ל:        | <a href="mailto:Office@mtrust.co.il">Office@mtrust.co.il</a> |
| כתובת למשלוח דואר:  | משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48, תל אביב. |

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

11.3 עמידה בתנאים והתחייבויות על פי שטרי הנאמנות

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

בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 10 במרץ 2024 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 10 במרץ 2024, כפי שתוקן בימים 4 בספטמבר 2024 ו-3 בדצמבר 2024 ("שטר הנאמנות לאג"ח ה"). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') כאמור לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

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

בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 12 בדצמבר 2024 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ("שטר הנאמנות לאג"ח ו"). המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 12 בדצמבר 2024. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') כאמור לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

לפרטים אודות התאמת שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו') נוכח חריגת החברה מיחס ההון למאזן כפי שנקבע בשטר הנאמנות, ראו סעיף 11 לעיל.

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

בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות מיום 6 בנובמבר 2025 בין החברה לבין הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') המצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף לאג"ח ז' ("שטר הנאמנות לאג"ח ז'") וביחד עם שטרי הנאמנות לאג"ח ה' ו-ו': "שטרי הנאמנות" כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') כאמור לפירעון מיידי.

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

| הוראות שטר הנאמנות       | אגרות החוב (סדרה ה')                                                               | אגרות החוב (סדרה ו')                                                                                                                                            | אגרות החוב (סדרה ז')                                                                                                                                           | אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום 30.06.2026                                                                                                                                                                    | עמידת החברה באמת המידה |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| הון עצמי <sup>31</sup>   | לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 6.4.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'. | ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח.                                                           | ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-300 מיליון ש"ח.                                                          | ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-421 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                           | כן                     |
|                          | לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיף 6.5.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.    | ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-275 מיליון ש"ח.                                                           | ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יפחת מ-325 מיליון ש"ח.                                                          | ההון העצמי של החברה (ללא זכויות מיעוט) הינו כ-421 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                            | כן                     |
| יחס ההון העצמי לסך המאזן | לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 6.4.2 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'. | יחס ההון למאזן לא יפחת מ-22.5%.                                                                                                                                 | יחס ההון למאזן לא יפחת מ-24%, ולאחר פרסום תב"ע חדשה בקשר עם פרויקט גת רימון (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות) למתן תוקף יחס ההון למאזן לא יפחת מ-23%.              | ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) הינו כ-421 מיליון ש"ח; המאזן נטו של החברה הינו כ-1,632 מיליון ש"ח; כך שיחס ההון למאזן הינו כ-25.8%.                                                                              | כן                     |
|                          | לעניין התאמת שיעור ריבית: סעיף 6.5.1 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', לאג"ח ו' ולאג"ח ז'.   | יחס ההון למאזן לא יפחת מ-25%.                                                                                                                                   | יחס ההון למאזן לא יפחת מ-27%, ולאחר פרסום התב"ע החדשה לא יפחת מ-25%.                                                                                           | לא. לפרטים אודות התאמת שיעור הריבית, ראו סעיף 11 לעיל.                                                                                                                                                                   | כן                     |
| יחס חוב לבטוחה           | לעניין העמדה לפירעון מיידי: סעיף 7.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו'.             | היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) סך העודפים הצפויים מהפרויקטים, לא יעלה על 80%. | היחס שבין: (1) יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ו' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות); לבין (2) סך העודפים המותאמים מהפרויקט, לא יעלה על 70%. | אג"ח ה': יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אג"ח ה' והריבית הצבורה (בניכוי הסכומים המפורטים בשטר הנאמנות לאג"ח ה') הינה כ-68.7 מיליון ש"ח; סך העודפים הצפויים מהפרויקטים הינם כ-92 מיליון ש"ח. לכן, יחס החוב לבטוחה הינו כ-74.6%. | כן                     |

<sup>31</sup> בשטרי הנאמנות נקבע כי "הון עצמי" הינו סך כל ההון העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) האחרונים, כהגדרתו בכללי חשבונאות מקובלים, ובתוספת שטרי הון והלוואות בעלים אשר על פי תנאיהם של שטרי ההון והלוואות כאמור הינם נחותים ונדחים (קרן וריבית) ביחס לחוב למחזיקי אגרות החוב.

| עמידת<br>החברה באמת<br>המידה | אופן חישוב אמות המידה ותוצאותיהן נכון ליום<br>30.06.2026                             | אגרות החוב (סדרה ז') | אגרות החוב (סדרה ו') | אגרות החוב (סדרה ה') | הוראות שטר הנאמנות |  |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--|
|                              | הצפויים מפרויקט גת רימון הינו כ-289 מיליון ש"ח. לכן,<br>שיחס החוב לבטוחה הינו כ-45%. |                      |                      |                      |                    |  |

- 11.5 כינוס אסיפת מחזיקי אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז' ושינוי תנאיהן  
נכון למועד הדוח לא נדרשה החברה לכנס אסיפות מחזיקי אגרות חוב סדרות ה', ו' ו-ז'.  
כמו כן, נכון למועד הדוח לא שונו תנאי אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז', למעט כמפורט  
להלן:  
(א) לפרטים אודות תיקונים לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') מהימים  
4 בספטמבר 2024 ו-3 בדצמבר 2024, ראו סעיף 13.6.1 לדוח הדירקטוריון ליום 31  
בדצמבר 2025.  
(ב) לפרטים אודות שינויים בשיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף  
11 לעיל.  
(ג) ביום 26 ביולי 2026 אשררה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') את כהונת  
משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, כנאמן למחזיקי אגרות החוב.  
לפרטים אודות התאמת שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 11  
לעיל.
- 11.6 התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי)  
לפרטים בדבר התחייבות החברה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה, ראו סעיף 13.7  
לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025, סעיף 7.1.6 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', סעיף  
7.1.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' וכן סעיף 7.3 לשטר הנאמנות לאג"ח ז'.
- 11.7 מגבלות בקשר עם הנפקת תעודות התחייבות נוספות והרחבת סדרה  
לפרטים ביחס למגבלות בקשר עם הנפקת סדרת איגרות חוב נוספת והרחבת סדרות  
אגרות החוב ה', ו' ו-ז', ראו סעיף 13.9 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן  
סעיפים 2.4-2.5 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה', ו' ו-ז'.
- 11.8 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ה')  
11.8.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של  
החברה להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן להבטחת  
הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף  
13.10 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן סעיף 7 לשטר הנאמנות  
לאג"ח ה'.
- 11.8.2 יצוין, כי השעבודים המצוינים בסעיף 11.8 זה על דרך ההפניה הינם תקפים על  
פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
- 11.8.3 היות והנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) הינם  
העודפים הצפויים מפרויקטים גליפולי, טור מלכא ויד לבנים (בסעיף זה:  
"הנכסים המשועבדים"), הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 אינם כוללים  
את ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור.
- 11.8.4 לפרטים לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות  
אחרת, ראו סעיפים 7.5.3 ו-7.6 ו-7.10 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.
- 11.9 בטוחות ושעבודים להבטחת אגרות החוב (סדרה ו')

- 11.9.1 לפרטים בדבר בטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') להבטחת פירעון הסכומים המובטחים במלואם ובמועדם וכן להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל יתר תנאי אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 13.11 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025 וכן סעיף 7 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.
- 11.9.2 יצוין, כי השעבודים המצוינים בסעיף 11.9 זה על דרך ההפניה הינם תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה.
- 11.9.3 היות והנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') הינם העודפים הצפויים מפרויקט גת רימון (בסעיף זה: "**הנכסים המשועבדים**"), הדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 אינם כוללים את ערכם של הנכסים המשועבדים כאמור.
- 11.9.4 לפרטים לעניין שינוי, שחרור, החלפה או ביטול של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת, ראו סעיפים 7.5.3, 7.6 ו-7.10 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.
- 11.10 לפירוט אודות הפרויקטים גליפולי, טור מלכא, יד לבנים-המערכה וגת רימון בהתאם לגילוי הנדרש ביחס לנכס מהותי מאוד בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי אשר פורסמה על ידי רשות ניירות ערך, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', ראו **בנספח א'** לדוח זה.
- כמו כן, לגילוי הנדרש בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (עמדה משפטית מספר 29-103): ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו ע"י תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות, על פי הוראות סעיף 7.8 לשטרי הנאמנות לאג"ח ה' ולאג"ח ו', ראו סעיף 14 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2025.
- 11.11 אגרות החוב (סדרה ז') אינן מובטחות בבטוחה כלשהי או בכל אופן אחר.

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

---

**יוסף תורג'מן**

מנכ"ל

---

**יהודה גורסד**

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 27 באוגוסט 2026

## נספח א'

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

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

##### 1.1 פרויקט גת רימון<sup>32</sup>

| שנת 2024      | שנת 2025      | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026               | הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% <sup>33</sup>    |                             |
|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 173,544       | 173,544       | 173,544       | 173,544                     | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                             | (ט"ו) יזמי (אנשי) אגרות חוב |
| 18,229        | 21,891        | 30,118        | 45,533                      | עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, פיקוח, אגרות ועוד        |                             |
| 16,597        | 18,675        | 18,675        | 20,439                      | עלויות מצטברות בגין בניה                                         |                             |
| 38,107        | 54,922        | 58,274        | 63,201                      | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                                |                             |
| (22,188)      | (22,188)      | (22,188)      | (22,188)                    | סיווג זכויות דיור בר השגה ממלאי מקרקעין לנדל"ן להשקעה            |                             |
| 224,289       | 246,844       | 258,423       | 280,529                     | סה"כ עלות מצטברת                                                 |                             |
| 224,289       | 246,844       | 258,423       | 239,474                     | סה"כ עלות מצטברת בספרים*)                                        |                             |
| -,-           | -,-           | -,-           | -,-                         | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                             | (ט"ו) יזמי (אנשי) אגרות חוב |
| כ-39,401      | כ-26,151      | כ-18,230      | 2,815                       | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)               |                             |
| כ-26,549      | כ-24,175      | כ-21,885      | כ-17,754                    | עלויות תכנון, הנהלה וכלליות, משפטיות, ושיווק שטרם הושקעו (אומדן) |                             |
| כ-126,016     | כ-124,122     | כ-124,122     | כ-131,751                   | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                             |                             |
| כ-7,462       | כ-2,425       | כ-2,481       | כ-2,151                     | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)    |                             |
| כ-199,428     | כ-176,873     | כ-166,718     | כ-154,471                   | סה"כ עלות שנתורה להשלמה                                          |                             |
| 14%           | 17%           | 17%           | כ-14% <sup>34</sup>         | שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)                              |                             |
| רבעון 2, 2029 | רבעון 4, 2029 | רבעון 4, 2029 | רבעון 2, 2030 <sup>35</sup> | מועד השלמת בנייה צפוי                                            |                             |

<sup>32</sup> יצוין, כי הנתונים המפורטים להלן הינם בהתאם לתב"ע הקיימת בקשר עם מקרקעי הפרויקט (שאינה תב"ע בית רומנו-גת רימון). כמו כן, הנתונים המפורטים בטבלת השיווק שלהלן אינם כוללים התייחסות ל-16 יחידות דיור אשר נמכרו, נכון למועד פרסום דוח זה, בתמורה לסכום כספי כולל של כ-211 מיליון ש"ח כולל מע"מ ושמכירתן מותנית בכניסתה לתוקף של תב"ע גת רימון-בית רומנו.

<sup>33</sup> יצוין, כי עיריית תל אביב מחזיקה בשיעור של כ-4.5% מהזכויות במקרקעי הפרויקט (שטחים ציבוריים). כמו כן, לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט וחברת מלוונות פתאל בע"מ בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<sup>34</sup> הקיטון בשיעור ההשלמה נובע מחתימה על הסכם קבלן ועדכון עלויות לפיו.

<sup>35</sup> יצוין, כי הדחייה במועד סיום השלמת הבנייה הצפוי בהשוואה לנתונים קודמים שפרסמה החברה בדוחותיה העתיים, נובע מהעובדה שהחברה חתמה על הסכם קבלן לפרויקט במהלך הרבעון השני ולוחות הזמנים התעדכנו לפיו.

(\*) הפערים בין העלות המצטברת בספרים לעלות המצטברת נובעת מכך שהמלאי מופחת בהתאם לתקן החשבונאי IFRS15.

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינם מידע צופה פני עתיד) כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה והוא מתבסס הן על הערכות ואומדנים של החברה והן על דוחות אפס ודוחות מעקב של שמאים חיצוניים שנערך ביחס לפרויקט. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידוש מלחמת 'חרבות ברזל' ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה, המפורטים בסעיף 23 לדוח התקופתי לשנת 2025 עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ובמועד הצפוי להשלמת הבנייה.

שיווק הפרויקט<sup>36</sup>

| שנת 2024 | שנת 2025 | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026    | הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% <sup>37</sup> |                                                                          |
|----------|----------|---------------|------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 9        | 11       | -,-           | 22 <sup>38</sup> | יחידות דיור                                                   | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                                               |
| 744      | 900      | -,-           | 2,792            |                                                               |                                                                          |
| 59-כ     | 72-כ     | -,-           | 229-כ            | שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)             |                                                                          |
| 6,037    | -,-      | -,-           | -,-              | (מ"ר)                                                         |                                                                          |
| 80-כ     | -,-      | -,-           | -,-              | שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)             |                                                                          |
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-              | (מ"ר)                                                         |                                                                          |
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-              | שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)             |                                                                          |
| -,-      | 1,900    | -,-           | -,-              | (מ"ר עיקרי)                                                   |                                                                          |
| -,-      | 52       | -,-           | -,-              | שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)             |                                                                          |
| 77-כ     | -,-      | -,-           | 81-כ             | יחידות דיור                                                   |                                                                          |
| 13-כ     | -,-      | -,-           | -,-              | מלון                                                          | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ) |
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-              | מסחר                                                          |                                                                          |
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-              | משרדים                                                        |                                                                          |
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-              | משרדים                                                        |                                                                          |
| 11       | 22       | 22            | 44               | יחידות דיור (#)                                               | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה                                             |
| 895      | 1,795    | 1,795         | 4,587            | יחידות דיור (מ"ר)                                             |                                                                          |
| 6,037    | 6,037    | 6,037         | 6,037            | מלון (מ"ר)                                                    |                                                                          |
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-              | מסחר (מ"ר)                                                    |                                                                          |
| -,-      | 1,900    | 1,900         | 1,900            | משרדים (מ"ר)                                                  |                                                                          |
| 75-כ     | 76-כ     | 76-כ          | 81-כ             | יחידות דיור                                                   | מחיר ממוצע למ"ר במצטבר                                                   |
| 13-כ     | 13-כ     | 13-כ          | 13-כ             | מלון                                                          |                                                                          |
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-              | מסחר                                                          |                                                                          |

<sup>36</sup> ראו הערת שוליים מספר 32 לעיל.

<sup>37</sup> ראו הערת שוליים מספר 33 לעיל.

<sup>38</sup> מתוכן, הקמתן ומכירתן של 13 יחידות דיור מותנה באישור תב"ע בית רומנו-גת רימון.

<sup>39</sup> לפרטים אודות התקשרות חברת הפרויקט ופתאל בעסקה להקמתו וניהולו של מלון כחלק מהפרויקט, ובכלל זה למכירת מחצית מזכויות חברת הפרויקט (במושע) במלון (בנוי ברמת מעטפת), ראו סעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

<sup>40</sup> לפרטים אודות מכירת 1,900 מ"ר עיקרי משרדים, ראו סעיף 6.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

| הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% <sup>37</sup> |          |               |               |                                                                                                           |                                                   |                                                                   |
|---------------------------------------------------------------|----------|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| שנת 2024                                                      | שנת 2025 | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026 |                                                                                                           |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           | כ-27     | כ-27          | כ-27          | בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר לא כולל מע"מ)                                                  |                                                   |                                                                   |
| כ-379                                                         | כ-379    | כ-379         | כ-389         | שיעור השיווק של הפרויקט                                                                                   |                                                   |                                                                   |
| כ-89                                                          | כ-93     | כ-93          | כ-93          |                                                                                                           |                                                   |                                                                   |
| כ-18                                                          | כ-18     | כ-18          | כ-18          |                                                                                                           |                                                   |                                                                   |
| כ-78                                                          | כ-78     | כ-78          | כ-79          |                                                                                                           |                                                   |                                                                   |
| כ-564                                                         | כ-568    | כ-568         | כ-579         |                                                                                                           |                                                   |                                                                   |
| כ-150                                                         | כ-288    | כ-288         | כ-337         |                                                                                                           |                                                   |                                                                   |
| כ-26.6%                                                       | כ-51%    | כ-51%         | כ-57%         |                                                                                                           |                                                   |                                                                   |
| 50                                                            | 39       | 39            | 24            | יחידות דיור (#)                                                                                           | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים                     |                                                                   |
| כ-4,061                                                       | כ-3,129  | כ-3,129       | כ-2,287       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           | -,-      | -,-           | -,-           | מלון (מ"ר)                                                                                                |                                                   |                                                                   |
| כ-351                                                         | כ-351    | כ-351         | כ-351         | מסחר (מ"ר)                                                                                                |                                                   |                                                                   |
| כ-3,011                                                       | כ-1,111  | כ-1,111       | כ-1,111       | משרדים (מ"ר עיקרי)                                                                                        |                                                   |                                                                   |
| 224,289                                                       | 246,844  | 258,423       | 239,474       | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |                                                   |                                                                   |
| 2                                                             |          |               |               | (#)                                                                                                       | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח |                                                                   |
| 167                                                           |          |               |               | (מ"ר)                                                                                                     |                                                   |                                                                   |
| כ-13                                                          |          |               |               | שווי היחידות המכורות (במיליוני ש"ח, לא כולל מע"מ)                                                         |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | (מ"ר)                                                                                                     |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, כולל מע"מ)                                                            |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | (מ"ר)                                                                                                     |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, כולל מע"מ)                                                            |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | (מ"ר)                                                                                                     |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | שווי הזכויות המכורות (במיליוני ש"ח, כולל מע"מ)                                                            |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | (מ"ר)                                                                                                     |                                                   |                                                                   |
| כ-94                                                          |          |               |               | יחידות דיור                                                                                               |                                                   | מחיר ממוצע למ"ר שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח) |
| -,-                                                           |          |               |               | מלון                                                                                                      |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | משרדים                                                                                                    |                                                   |                                                                   |
| -,-                                                           |          |               |               | מסחר                                                                                                      |                                                   |                                                                   |

<sup>41</sup> שיעור השיווק חושב על פי יחס סך הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר לבין סך הכנסות צפויות מכל הפרויקט.

| שנת 2024 | שנת 2025 | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026 | הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% <sup>37</sup> |
|----------|----------|---------------|---------------|---------------------------------------------------------------|
|          |          |               |               | ש"ח, כולל מע"מ                                                |

יודגש, כי ההערכת החברה ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט הינה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור תנאי התשלום שנקבעו בהסכמי המכר כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל) ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידושה של מלחמת 'חרבות ברזל' ו/או התממשותם של גורמי הסיכון החלים על פעילותה העסקית של החברה המפורטים בסעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

פרויקט גליפולי

1.2

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

| שנת 2024                           | שנת 2025 | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026 | הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%               |                                                             |
|------------------------------------|----------|---------------|---------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| -,-                                | -,-      | -,-           | -,-           | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                          | (נ"מ, אצ"א) זאמזאמא זאמזאמא                                 |
| 11,520                             | 12,994   | 13,074        | 13,402        | עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות                |                                                             |
| 45,603                             | 46,802   | 46,802        | 46,888        | עלויות מצטברות בגין בניה(*)                                   |                                                             |
| 1,373                              | 1,346    | 1,346         | 1,346         | עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)                           |                                                             |
| 58,496                             | 61,142   | 61,222        | 61,636        | עלות סה"כ מצטברת                                              |                                                             |
| 15,082                             | 9,155    | 3,433         | 3,268         | עלות סה"כ מצטברת בספרים(**)                                   |                                                             |
| -,-                                | -,-      | -,-           | -,-           | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                          | (נ"מ, אצ"א) זאמזאמא זאמזאמא זאמזאמא זאמזאמא זאמזאמא זאמזאמא |
| 644                                | -,-      | -,-           | -,-           | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)            |                                                             |
| 789                                | -,-      | -,-           | -,-           | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                          |                                                             |
| 270                                | 160      | 100           | 100           | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |                                                             |
| 1,703                              | 160      | 100           | 100           | עלות סה"כ שנותנה להשלמה                                       |                                                             |
| 100%-כ                             | 100%     | 100%          | 100%          | שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)                           |                                                             |
| ביצוע הפרויקט הושלם ברבעון 3, 2024 |          |               |               | מועד השלמת בנייה צפוי                                         |                                                             |

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

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

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו הינו מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידושה של מלחמת 'חרבות ברזל', עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו.

#### שיווק הפרויקט

| שנת 2024 | שנת 2025 | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026 |                                                                                                           |                               |
|----------|----------|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 6        | 4        | 2             | 1             | יחידות דיור (#)                                                                                           | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת    |
| 454      | 303      | 191           | 116           | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                               |
| 17,249   | 9,973    | 7,797         | 4,152         | שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                                            |                               |
| 45-כ     | 39-כ     | 48-כ          | 42-כ          | מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, כולל מע"מ)                         |                               |
| 19       | 23       | 25            | 26            | יחידות דיור (#)                                                                                           | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה  |
| 1,599    | 1,902    | 2,093         | 2,209         | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                               |
| 40-כ     | 40-כ     | 42-כ          | 42-כ          | מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, כולל מע"מ)                  |                               |
| 76,990   | 79,934   | 80,035        | 80,035        | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                                  | שיעור השיווק של הפרויקט       |
| 53,544   | 63,884   | 71,681        | 75,833        | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                         |                               |
| 70%-כ    | 80%-כ    | 89%-כ         | 94%-כ         | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                                     |                               |
| 8        | 4        | 2             | 1             | יחידות דיור (#)                                                                                           | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים |
| 726-כ    | 423      | 232           | 116           | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                               |
| 15,082   | 9,155    | 3,433         | 3,268         | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |                               |
| -        |          |               |               | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח                                                         |                               |
| -        |          |               |               | מחיר ממוצע למ"ר (כולל מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (כולל מע"מ)          |                               |
| -        |          |               |               | שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                                            |                               |

יודגש, כי ההערכת החברה ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט הינה מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, על עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד לאור תנאי התשלום כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל) ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידושה של מלחמת 'חרבות ברזל', עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

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

| שנת 2024 | שנת 2025 | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026 | הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט 100% | החברה |
|----------|----------|---------------|---------------|--------------------------------------------------|-------|
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-           | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה             | החברה |
| 10,707   | 13,931   | 14,200        | 14,503        | עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות   |       |
| -,-      | 1,729    | 6,879         | 21,678        | עלויות מצטברות בגין בניה                         |       |
| -,-      | -,-      | -,-           | -,-           | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                |       |
| 10,707   | 15,660   | 21,079        | 36,181        | סה"כ עלות מצטברת                                 |       |
| 10,707   | 15,660   | 21,079        | 36,181        | סה"כ עלות מצטברת בספרים                          |       |

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

## פרויקט טור מלכא

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

| שנת 2024      | שנת 2025      | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026 | הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט 100%              | החברה |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------------------------------|-------|
| -,-           | -,-           | -,-           | -,-           | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                          | החברה |
| 12,850        | 14,063        | 14,271        | 15,409        | עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות                |       |
| 7,015         | 37,833        | 45,934        | 53,943        | עלויות מצטברות בגין בניה (*)                                  |       |
| 754           | 2,246         | 2,647         | 2,975         | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                             |       |
| 20,619        | 54,142        | 62,852        | 72,327        | סה"כ עלות מצטברת                                              |       |
| 53,664        | 60,596        | 62,214        | 57,617        | סה"כ עלות מצטברת בספרים (**)                                  |       |
| -,-           | -,-           | -,-           | -,-           | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                          | החברה |
| 15,169        | 14,729        | 10,121        | 8,468         | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)            |       |
| 61,757        | 29,951        | 25,990        | 18,496        | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                          |       |
| 2,016         | 620           | 508           | 180           | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |       |
| 78,942        | 45,300        | 36,619        | 27,144        | סה"כ עלות שנתורה להשלמה                                       |       |
| 13%-          | 51%-          | 62%-          | 73%-          | שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)                           |       |
| רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026 | רבעון 4, 2026 | רבעון 1, 2027 | מועד השלמת בנייה צפוי                                         |       |

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

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

יודגש, כי ההערכות המפורטות לעיל ביחס לעלויות שטרם הושקעו ולמועד ההשלמה הצפוי הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, דוח מעקב שנערך ביחס לפרויקט, תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט וכן על ההנחה שההוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו

בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידושה של מלחמת 'חרבות ברזל', עשוי להביא לשינוי בהיקף העלויות שתוארו ו/או לדחיית מועד ההשלמה.

שיווק הפרויקט<sup>42</sup>

| שנת<br>2024 | שנת<br>2025     | רבעון 1,<br>2026 | רבעון 2,<br>2026 |                                                                                                           |                               |
|-------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 10          | 3 <sup>43</sup> | -,-              | 2                | יחידות דיור (#)                                                                                           | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת    |
| 786         | 223             | -,-              | 220              | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                               |
| 25,431      | 7,295           | -,-              | 8,610            | שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                                            |                               |
| 32-כ        | 33-כ            | 33-כ             | 39-כ             | מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)                      |                               |
| 10          | 13              | 13               | 15               | יחידות דיור (#)                                                                                           | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה  |
| 786         | 1,009           | 1,009            | 1,229            | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                               |
| 32-כ        | 33-כ            | 33-כ             | 34-כ             | מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)               |                               |
| 120,287     | 119,278         | 118,885          | 117,325          | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                                  | שיעור השיווק של הפרויקט       |
| 25,431      | 32,757          | 32,767           | 41,377           | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                         |                               |
| 21%-כ       | 27%-כ           | 28%-כ            | 35%-כ            | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                                     |                               |
| 25          | 22              | 22               | 20               | יחידות דיור (#)                                                                                           | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים |
| 2,532       | 2,309           | 2,309            | 2,089            | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                         |                               |
| 53,664      | 60,596          | 62,214           | 57,617           | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |                               |
| 1           |                 |                  |                  | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח                                                         |                               |
| 36-כ        |                 |                  |                  | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                    |                               |
| 3,216       |                 |                  |                  | שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                                       |                               |

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

פרויקט יד לבנים-המערכה

1.5

עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט (אלפי ש"ח)

<sup>42</sup> יובהר, כי הנתונים ביחס ליחידות הדיוור שבגינן התקשרה החברה בהסכמי מכירה מחייבים מוצגים בנטרול הרכיב המימוני בגין הטבות שניתנו לרוכשי יחידות הדיוור כמפורט בסעיף 2.1.2 לעיל אשר נרשם בדוחותיה הכספיים של החברה כהכנסות מימון ושהינו בסכום שאינו מהותי לחברה.

<sup>43</sup> להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2025 נובעת מההשפעות הרוחביות על ענף הנדל"ן בישראל.

| שנת 2024      | שנת 2025      | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026 | הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט 100%               |                                      |
|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| -,-           | -,-           | -,-           | -,-           | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                           | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה |
| 5,293         | 12,989        | 13,683        | 14,569        | עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות                 |                                      |
| -,-           | -,-           | -,-           | -,-           | עלויות מצטברות בגין בניה                                       |                                      |
| -,-           | 121           | 165           | 2,687         | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)                             |                                      |
| 5,293         | 13,110        | 13,848        | 17,256        | סה"כ עלות מצטברת                                               |                                      |
| 5,293         | 13,110        | 13,848        | 83,310        | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                        |                                      |
| -,-           | -,-           | -,-           | -,-           | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                           | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן) |
| 42,285        | 33,496        | 53,531        | 47,925        | עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)             |                                      |
| 122,422       | 126,095       | 128,000       | 128,000       | עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)                           |                                      |
| 4,516         | 4,773         | 3,881         | 1,194         | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן) |                                      |
| 169,223       | 164,364       | 185,412       | 177,119       | סה"כ עלות שנתית להשלמה                                         |                                      |
| -,-           | -,-           | -,-           | כ-4%          | שיעור השלמה כספי (לא כולל קרקע) (%)                            |                                      |
| רבעון 4, 2027 | רבעון 4, 2028 | רבעון 4, 2028 | רבעון 4, 2028 | מועד השלמת בנייה צפוי                                          |                                      |

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

#### שיווק הפרויקט

| שנת 2024 | שנת 2025         | רבעון 1, 2026    | רבעון 2, 2026 |                                                                                      |
|----------|------------------|------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 13       | <sup>45</sup> 1  | 3                | 4             | יחידות דיור (#)                                                                      |
| 1,209    | 73               | 307              | 372           | יחידות דיור (מ"ר)                                                                    |
| 42,232   | 2,967            | 10,593           | 13,263        | שווי היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                       |
| כ-35     | כ-35             | כ-35             | כ-36          | מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ) |
| 20       | <sup>47</sup> 18 | <sup>46</sup> 20 | 24            | יחידות דיור (#)                                                                      |
| 1,745    | 1,568            | 1,804            | 2,176         | יחידות דיור (מ"ר)                                                                    |

<sup>44</sup> יצוין, כי הדחייה במועד השלמת הבנייה הצפוי, נובע בין היתר, כתוצאה מהמחלוקת עם עיריית תל אביב באשר להיתר הבניה בפרויקט כמפורט בסעיף 1 לעיל.

<sup>45</sup> להערכת החברה, ההאטה שחלה בקצב המכירות בשנת 2025 נובעת מההשפעות הרחבתיות על ענף הנדל"ן בישראל כתוצאה מהגידול בשיעורי האינפלציה והריבית, וכן מהשפעותיה של מלחמת 'חרבות ברזל'.

<sup>46</sup> יצוין, כי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 בוטל הסכם מכר בהיקף כספי כולל של כ-3.5 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

<sup>47</sup> יצוין, כי במהלך שנת 2025 בוטלו שלושה הסכמי מכר בהיקף כספי כולל של כ-9 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

| שנת 2024 | שנת 2025 | רבעון 1, 2026 | רבעון 2, 2026 |                                                                                                           |
|----------|----------|---------------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| כ-34     | כ-34     | כ-35          | כ-35          | מחיר ממוצע למ"ר יחידת דיור במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (אלפי ש"ח למ"ר, לא כולל מע"מ)               |
| 221,326  | 222,997  | 230,603       | 230,603       | שיעור השיווק של הפרויקט                                                                                   |
| כ-59,305 | כ-54,174 | 61,486        | 77,311        |                                                                                                           |
| כ-27%    | כ-24%    | כ-27%         | כ-34%         |                                                                                                           |
| 36       | 38       | 36            | 32            | שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים                                                                             |
| 4,530    | 4,707    | 4,473         | 4,101         | יחידות דיור (#)<br>יחידות דיור (מ"ר)                                                                      |
| 5,293    | 13,110   | 13,848        | 83,310        | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח) |
| -, -     |          |               |               | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח                                                         |
| -, -     |          |               |               | מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד פרסום הדוח - אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ)                   |
| -, -     |          |               |               | שוויין של היחידות המכורות (באלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)                                                       |

יודגש, כי הערכות החברה ביחס להכנסות הצפויות מהפרויקט הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על ההסכמים הקיימים, עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם כלפי החברה (בייחוד נוכח תנאי התשלום לרוכשים כאמור בסעיף 2.1.2 לעיל) ועל ההנחה שהכנסות החברה מהפרויקט יהיו בהתאם לדוח אפס שנערך ביחס לפרויקט ולהערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידושה של מלחמת 'חרבות ברזל', עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות.

#### 1.6 מתחם גבולות

##### 1.6.1 עלויות שהושקעו בפרויקט

| שנת 2024 | שנת 2025 | 30 ביוני 2026 | הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%    |
|----------|----------|---------------|----------------------------------------------------|
| 23,323   | 23,323   | 29,278        | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>48</sup> |
| 4,899    | 8,432    | 8,432         | עלויות מצטברות בגין תכנון, פיתוח, מסים, ואגרות     |
| -, -     | -, -     | -, -          | עלויות מצטברות בגין בניה                           |
| 10,278   | 17,583   | 21,263        | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)                 |
| 38,500   | 49,338   | 58,973        | סה"כ עלות מצטברת                                   |
| 38,500   | 49,338   | 58,973        | סה"כ עלות מצטברת בספרים                            |

<sup>48</sup> כולל מקדמות ששולמו לבעל הקרקע

## 1.6.2 רווחיות גולמית

| אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט - מיליוני ש"ח |         |                   |                                                               |                                                                           |
|--------------------------------------------------------|---------|-------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 2024                                                   | 2025(*) | 30 ביוני 2026(**) | הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100% <sup>49</sup> |                                                                           |
| כ-392                                                  | כ-383   | כ-374             | הכנסות צפויות בגין הפרויקט                                    |                                                                           |
| כ-298                                                  | כ-305   | כ-305             | עלויות פרויקט צפויות                                          |                                                                           |
| כ-94                                                   | כ-78    | כ-69              | רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט(*)                        |                                                                           |
| -,-                                                    | -,-     | -,-               | מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד                       |                                                                           |
| כ-94                                                   | כ-78    | כ-69              | מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד                       |                                                                           |
| כ-24%                                                  | כ-20%   | כ-18%             | שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)                        |                                                                           |
| כ-58                                                   | כ-57    | כ-54.6            | מגורים                                                        | מחיר ממוצע                                                                |
| כ-40                                                   | כ-35    | כ-50              | מסחר                                                          | למ"ר (לא כולל מע"מ) לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים, אלפי ש"ח) |
| כ-24                                                   | כ-24    | כ-24              | עלות למ"ר מכר לפי חושב רווח גולמי (לא כולל מע"מ) (ש"ח)        |                                                                           |

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

(\*\*) הקיטון ליום 30 ביוני 2026 נובע מעדכון במחירי המכירה עקב ירידה במחירי המכירה בסביבת הפרויקט.

<sup>49</sup> מובהר, כי היות והעסקה הינה עסקת תמורות, סכום ההכנסות המפורט בסעיף זה הינו הסכום לו זכאית חברת הפרויקט על פי ההסכם, כלומר, שיעור של 46% מסך התקבולים בפרויקט. יצוין בהקשר זה, כי ביחס לזכויות בנייה נוספות (ככל שתאושרנה) מעבר לזכויות הבניה הקיימות, תהיה זכאית חברת הפרויקט לשיעור של 50% מתקבולי הפרויקט.

ההערכות המפורטות לעיל ביחס להכנסות והעלויות הצפויות וביחס לרווח הגולמי ושיעורו הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה מלאה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח אפס שנערך ביחס לפרויקט וכן על תחזיות ואומדנים של החברה באשר ללוחות הזמנים של הפרויקט ועל ההנחה שהוצאות שטרם הוצאו עד כה יהיו בהתאם להערכות החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידושה של מלחמת חרבות ברזל עשוי להביא לשינוי בהיקף ההכנסות, העלויות והרווח הגולמי שתוארו לעיל.

#### 1.6.3 ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (מיליוני ש"ח)                                               |                   |                  |                           |                   |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|-------------------|--------------------|
| הנתונים מוצגים לפי חלק 100%; החברה בפרויקט 100%                                                               | השפעת עליה של 10% | השפעת עליה של 5% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה של 5% | השפעת ירידה של 10% |
| השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | כ-38              | כ-19             | 69                        | כ-19              | כ-38               |
| השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                | כ-30              | כ-15             | 69                        | כ-15              | 30                 |

#### 1.6.4 התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין העודפים הצפויים למשיכה

| הנתונים מוצגים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט 100%                                                                                                              | 30.06.2026, מיליוני ש"ח |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| רווח גולמי צפוי                                                                                                                                              | כ-69                    |
| הפרשי מדידה בין רווח גולמי חשבונאי לבין רווח הכלכלי הצפוי של הפרויקט (הכנסות/הוצאות שאינן מוכרות בעלות מכר כדוגמת עלויות מימון, שיווק ומכירות) <sup>50</sup> | כ-43                    |
| רווח כלכלי צפוי מהפרויקט                                                                                                                                     | כ-26                    |
| הון עצמי שהושקע עד למועד הדוח                                                                                                                                | כ-8                     |
| הון עצמי שטרם הושקע עד למועד הדוח                                                                                                                            | כ-37                    |
| החזר הלוואות מזנין/משלימי הון עצמי                                                                                                                           | -, -                    |
| התאמות אחרות לעודפים (כולל פירוט למהות התאמה זו)                                                                                                             | -, -                    |
| סה"כ עודפים צפויים בפרויקט                                                                                                                                   | כ-71                    |
| סכומים שנמשכו עד למועד הדוח                                                                                                                                  | -, -                    |

<sup>50</sup> הגידול בהשוואה לדוח התקופתי של שנת 2025 נובע בעיקר מגידול בעלויות המימון לפרויקט.

| הנתונים מוצגים לפי 100% ; חלק החברה בפרויקט | 30.06.2026, מיליוני ש"ח                                                                                                       |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 100%                                        | 71-כ                                                                                                                          |
| סה"כ עודפים צפויים למועד הדוח               | אין צפי בשלב זה                                                                                                               |
| מועד צפוי למשיכת עודפים                     | טרם נקבעו.                                                                                                                    |
| תנאים מתלים למשיכת עודפים                   | יצוין, כי למיטב ידיעת החברה לרוב מותנה שחרור העודפים בקצב ביצוע וקצב מכירות ובכל מקרה כפוף לשיקול דעתו הבלעדי של הגורם המממן. |

ההערכות המפורטות לעיל, לרבות ביחס לרווח הגולמי הצפוי, לרווח הכלכלי הצפוי, לסה"כ העודפים הצפויים למשיכה ולמועד הצפוי למשיכת העודפים הינן מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטה של החברה. המידע האמור מתבסס על דוח אפס ואומדני החברה שנערך ביחס לפרויקט וכן על תחזיות ואומדנים של החברה. שינוי באיזה מן המשתנים שתוארו, לרבות כתוצאה מחידושה של מלחמת חרבות ברזל, עשוי להביא לשינוי ברווח הגולמי, בהיקף העודפים ובמועד משיכתם כפי שתוארו לעיל.

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

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

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



### נספח ב'

מכתב העדר שינויים מהותיים – פרויקט וולנברג



15 ביולי, 2026

דו"ח 27562.2/26

לכבוד

עסקה משותפת ראול וולנברג

## דווח לרבעון Q2 לשנת 2026

מגדל מסחר ומשרדים הידוע בשם "ראול 16"

חלקה 349 בגוש 6638

רחוב ראול ולנברג 16, אזור תעסוקה רמת החייל, תל אביב - יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי הזכויות בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 27562/25 מיום 26/03/2026 למועד קובע 31/12/2025 על סך של 370,000,000 ₪ + מע"מ.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות סטטוס מצב תכנוני, משפטי, עסקאות השוואה וחוסר הוודאות השורר כיום בשוק. אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/06/26 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת למועד קובע 31/12/25.

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

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

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין



27 באוגוסט 2026

לכבוד:

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

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

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה החודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בברכה,

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
**PwC Israel**

קסלמן וקסלמן, PwC Israel, דרך מנחם בגין 146, תל-אביב 6492103, ישראל, ת.ד. 7187 תל-אביב 6107120  
טלפון: +972-3-7954555, פקס: +972-3-7954556, [www.pwc.com/il](http://www.pwc.com/il)

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

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

**תוכן העניינים**

|           |                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| <b>דף</b> |                                                            |
| 2         | <b>דוח סקירה של רואה חשבון המבקר</b>                       |
|           | <b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים – בשקלים חדשים (ש"ח):</b> |
| 3-4       | דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי                             |
| 5         | דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד                          |
| 6         | דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל                     |
| 7-9       | דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון                          |
| 10-11     | דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים                        |
| 12-16     | ביאורים הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים               |

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי 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 לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון

פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
27 באוגוסט 2026

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

| 31 בדצמבר<br>2025<br>(מבוקר) | 30 ביוני<br>2025      2026<br>(בלתי מבוקר)<br>אלפי ש"ח |                  | ביאור |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------|-------|
|                              |                                                        |                  |       |
| 29,499                       | 21,196                                                 | 62,654           | ב'6   |
| 8,917                        | 1,624                                                  | 35,546           |       |
| 1,905                        | 1,864                                                  | 573              |       |
| 16,231                       | 4,164                                                  | 44,537           |       |
| 16,160                       | 17,065                                                 | 14,518           |       |
| 15,496                       | 11,797                                                 | 17,254           |       |
| 442,053                      | 310,242                                                | 512,816          |       |
| 530,261                      | 367,952                                                | 687,898          |       |
| 35,419                       | 29,561                                                 | 43,404           |       |
| 546,032                      | 455,109                                                | 561,557          |       |
| 49,338                       | 46,792                                                 | 63,702           |       |
| 308,167                      | 396,490                                                | 327,751          |       |
| 3,179                        | 3,069                                                  | 3,154            |       |
| 1,722                        | 1,704                                                  | 1,610            |       |
| 118,391                      | 112,399                                                | 132,273          |       |
| 23,027                       | -,-                                                    | 23,027           |       |
| 5,587                        | 3,425                                                  | 6,194            |       |
| 1,090,862                    | 1,048,549                                              | 1,162,672        |       |
| <b>1,621,123</b>             | <b>1,416,501</b>                                       | <b>1,850,570</b> |       |

## נכסים

### נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
פיקדונות בנאמנות  
לקוחות והכנסות לקבל  
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
חייבים ויתרות חובה  
מלאי מקרקעין

### נכסים שאינם שוטפים:

הוצאות מראש  
מלאי מקרקעין  
תשלומים על חשבון מקרקעין  
נדל"ן להשקעה  
נכסי זכות שימוש  
רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת  
רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש  
מקדמות על חשבון השקעה בחברה כלולה  
נכסי מיסים נדחים

## סך נכסים

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי (המשך)

| 31 בדצמבר | 30 ביוני     | ביאור |
|-----------|--------------|-------|
| 2025      | 2025         | 2026  |
| (מבוקר)   | (בלתי מבוקר) |       |
|           | אלפי ש"ח     |       |

### התחייבויות והון

#### התחייבויות שוטפות:

|         |         |         |                                                                              |
|---------|---------|---------|------------------------------------------------------------------------------|
| 309,142 | 288,021 | 657,455 | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 20,001  | 10,251  | 78,049  | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב                                                 |
| -,-     | 79,351  | -,-     | חלויות שוטפות בגין אגרות חוב הניתנות להמרה                                   |
| 19,004  | 27,083  | 70,461  | התחייבויות בגין שירותי בניה                                                  |
| 2,203   | 682     | 823     | ספקים ונותני שירותים                                                         |
| 23,692  | 13,086  | 17,268  | מקדמות מלקוחות                                                               |
| 28,387  | 25,478  | 46,628  | זכאים ויתרות זכות                                                            |
| 113,559 | -,-     | 113,354 | זכאים בגין רכישת מקרקעין                                                     |
| 837     | 812     | 928     | חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירות                                      |
| 4,444   | 3,764   | 2,510   | מס הכנסה לשלם                                                                |
| 521,269 | 448,528 | 987,476 |                                                                              |

#### התחייבויות שאינן שוטפות:

|           |         |           |                                                       |
|-----------|---------|-----------|-------------------------------------------------------|
| 370,104   | 322,180 | 179,689   | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, בניכוי חלויות שוטפות |
| 157,935   | 167,207 | 118,678   | אגרות חוב, בניכוי חלויות שוטפות                       |
| 121,238   | -,-     | 122,494   | אגרות חוב הניתנות להמרה                               |
| 2,531     | 2,429   | 2,430     | התחייבויות בגין חכירות                                |
| 19,622    | 25,774  | 19,124    | מסי הכנסה נדחים                                       |
| 671,430   | 517,590 | 442,415   |                                                       |
| 1,192,699 | 966,118 | 1,429,891 |                                                       |

### סך התחייבויות

#### הון:

|           |           |           |                                                                  |
|-----------|-----------|-----------|------------------------------------------------------------------|
| 41,042    | 41,022    | 41,453    | הון מניות                                                        |
| 324,224   | 320,759   | 331,945   | פרמיה על מניות                                                   |
| 7,472     | 3,333     | 7,472     | רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה                                   |
| 4,076     | 4,082     | -,-       | כתבי אופציה                                                      |
| 4,260     | 4,956     | 7,088     | קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| 3,672     | 3,672     | 3,672     | קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה                |
| 2,784     | 2,174     | 2,784     | קרן הערכה מחדש                                                   |
| 69,168    | 98,659    | 54,539    | עודפים                                                           |
| (28,274)  | (28,274)  | (28,274)  | בניכוי עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה                    |
| 428,424   | 450,383   | 420,679   |                                                                  |
| 1,621,123 | 1,416,501 | 1,850,570 |                                                                  |

### סך הון

### סך התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי לתקופת ביניים על ידי דירקטוריון החברה: 27 באוגוסט 2026

אלדד ארוטש  
משנה למנכ"ל  
ומ"מ סמנכ"ל כספים

יוסף תורג'מן  
מנכ"ל

יהודה גורסד  
יו"ר הדירקטוריון

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

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח או הפסד

| שנה שהסתיימה<br>ב-31 בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          | 6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          | ביאור                                                                                 |
|-----------------------------|------------------------------------|----------|------------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                             | 2025                               | 2026     | 2025                               | 2026     |                                                                                       |
| (מבוקר)                     | (בלתי מבוקר)                       |          |                                    |          |                                                                                       |
| אלפי ש"ח                    |                                    |          |                                    |          |                                                                                       |
| 43,549                      | 7,883                              | 68,099   | 13,752                             | 84,376   | 4<br>הכנסות<br>עלות ההכנסות<br>רווח גולמי                                             |
| (38,104)                    | (6,987)                            | (60,434) | (12,046)                           | (73,766) |                                                                                       |
| 5,445                       | 896                                | 7,665    | 1,706                              | 10,610   |                                                                                       |
| (2,648)                     | (786)                              | (1,302)  | (978)                              | (1,934)  | הוצאות מכירה ושיווק<br>הוצאות הנהלה וכלליות<br>שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן<br>להשקעה |
| (23,274)                    | (6,222)                            | (5,784)  | (12,271)                           | (11,849) |                                                                                       |
| (18,025)                    | -,-                                | -,-      | -,-                                | -,-      |                                                                                       |
| 332                         | (32)                               | 37       | 378                                | 37       | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו<br>רווח (הפסד) מפעולות רגילות                              |
| (38,170)                    | (6,144)                            | 616      | (11,165)                           | (3,136)  |                                                                                       |
| (21,820)                    | (5,097)                            | (5,154)  | (10,542)                           | (10,297) |                                                                                       |
| 1,580                       | 118                                | 2,338    | 494                                | 2,835    | הוצאות מימון<br>הכנסות מימון<br>הוצאות מימון, נטו                                     |
| (20,240)                    | (4,979)                            | (2,816)  | (10,048)                           | (7,462)  |                                                                                       |
| (58,410)                    | (11,123)                           | (2,200)  | (21,213)                           | (10,598) |                                                                                       |
| 13,164                      | 3,488                              | (606)    | 5,626                              | 215      | הפסד לפני מיסים על הכנסה<br>מיסים על הכנסה<br>הפסד לתקופה                             |
| (45,246)                    | (7,635)                            | (2,806)  | (15,587)                           | (10,383) |                                                                                       |
| ש"ח                         |                                    |          |                                    |          |                                                                                       |
| (0.13)                      | (0.02)                             | (0.01)   | (0.04)                             | (0.03)   | הפסד בסיסי ומדולל למניה                                                               |

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על הרווח (הפסד) הכולל

| שנה שהסתיימה<br>ב-31 בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |         | 6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          |
|-----------------------------|------------------------------------|---------|------------------------------------|----------|
| 2025                        | 2025                               | 2026    | 2025                               | 2026     |
| (מבוקר)                     | (בלתי מבוקר)                       |         |                                    |          |
| אלפי ש"ח                    |                                    |         |                                    |          |
| (45,246)                    | (7,635)                            | (2,806) | (15,587)                           | (10,383) |
| 610                         | -,-                                | -,-     | -,-                                | -,-      |
| 759                         | 244                                | (848)   | 1,455                              | (1,265)  |
| 1,369                       | 244                                | (848)   | 1,455                              | (1,265)  |
| (43,877)                    | (7,391)                            | (3,654) | (14,132)                           | (11,648) |

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון

| הון המניות הנפרע | פרמיה על המניות | קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | רכיב הוני בגין אגרות חוב להמרה | כתבי אופציות | קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה | קרן הערכה מחדש | יתרת רווח | מניות החברה המוחזקות ע"י החברה | סך ההון  |
|------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|----------------|-----------|--------------------------------|----------|
| 41,042           | 324,224         | 4,260                                                            | 7,472                          | 4,076        | 3,672                                             | 2,784          | 69,168    | (28,274)                       | 428,424  |
| אלפי ש"ח         |                 |                                                                  |                                |              |                                                   |                |           |                                |          |
| -,-              | -,-             | -,-                                                              | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | (10,383)  | -,-                            | (10,383) |
| -,-              | -,-             | (1,265)                                                          | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | -,-       | -,-                            | (1,265)  |
| -,-              | -,-             | (1,265)                                                          | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | (10,383)  | -,-                            | (11,648) |
| 27               | 186             | -,-                                                              | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | (213)     | -,-                            | -,-      |
| -,-              | -,-             | -,-                                                              | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | 60        | -,-                            | 60       |
| -,-              | -,-             | 4,093                                                            | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | (4,093)   | -,-                            | -,-      |
| 384              | 4,105           | -,-                                                              | -,-                            | (646)        | -,-                                               | -,-            | -,-       | -,-                            | 3,843    |
| -,-              | 3,430           | -,-                                                              | -,-                            | (3,430)      | -,-                                               | -,-            | -,-       | -,-                            | -,-      |
| 41,453           | 331,945         | 7,088                                                            | 7,472                          | -,-          | 3,672                                             | 2,784          | 54,539    | (28,274)                       | 420,679  |
| 40,220           | 314,739         | 3,501                                                            | 3,333                          | 5,666        | 3,672                                             | 2,174          | 113,934   | (28,274)                       | 458,965  |
| -,-              | -,-             | -,-                                                              | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | (15,587)  | -,-                            | (15,587) |
| -,-              | -,-             | 1,455                                                            | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | -,-       | -,-                            | 1,455    |
| -,-              | -,-             | 1,455                                                            | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | (15,587)  | -,-                            | (14,132) |
| 38               | (38)            | -,-                                                              | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | -,-       | -,-                            | -,-      |
| -,-              | -,-             | -,-                                                              | -,-                            | -,-          | -,-                                               | -,-            | 312       | -,-                            | 312      |
| 764              | 6,058           | -,-                                                              | -,-                            | (1,584)      | -,-                                               | -,-            | -,-       | -,-                            | 5,238    |
| 41,022           | 320,759         | 4,956                                                            | 3,333                          | 4,082        | 3,672                                             | 2,174          | 98,659    | (28,274)                       | 450,383  |

יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)  
תנועה בתקופה של 6 החודשים  
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026  
(בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה  
הפסד כולל אחר לתקופה  
סך הכל הפסד כולל לתקופה  
מימוש יחידות מניה חסומות  
תשלום מבוסס מניות

גריעת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך  
רווח כולל אחר  
מימוש כתבי אופציות למניות רגילות  
פקיעת כתבי אופציות

יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)  
תנועה בתקופה של 6 החודשים  
שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025  
(בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה  
רווח כולל אחר לתקופה  
סך הכל הפסד כולל לתקופה  
מימוש יחידות מניה חסומות  
תשלום מבוסס מניות

מימוש כתבי אופציה למניות רגילות  
יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

| הון המניות הנפרע | פרמיה על המניות | קרן הון בגין נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר | קרנות הון אחרות | כתבי אופציות | קרן הון בגין עסקאות מול הזכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח | קרן הערכה מחדש | עודפים  | מניות החברה המוחזקות ע"י החברה | סך ההון |
|------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|------------------------------------------------------------|----------------|---------|--------------------------------|---------|
| 41,453           | 331,945         | 7,936                                                            | 7,472           | -,-          | 3,672                                                      | 2,784          | 57,315  | (28,274)                       | 424,303 |
| -,-              | -,-             | -,-                                                              | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | (2,806) | -,-                            | (2,806) |
| -,-              | -,-             | (848)                                                            | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | -,-     | -,-                            | (848)   |
| -,-              | -,-             | (848)                                                            | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | (2,806) | -,-                            | (3,654) |
| -,-              | -,-             | -,-                                                              | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | 30      | -,-                            | 30      |
| 41,453           | 331,945         | 7,088                                                            | 7,472           | -,-          | 3,672                                                      | 2,784          | 54,539  | (28,274)                       | 420,679 |
| 40,246           | 314,713         | 4,712                                                            | 3,333           | 5,666        | 3,672                                                      | 2,174          | 106,209 | (28,274)                       | 452,451 |
| -,-              | -,-             | -,-                                                              | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | (7,635) | -,-                            | (7,635) |
| -,-              | -,-             | 244                                                              | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | -,-     | -,-                            | 244     |
| -,-              | -,-             | 244                                                              | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | (7,635) | -,-                            | (7,391) |
| 12               | (12)            | -,-                                                              | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | -,-     | -,-                            | -,-     |
| -,-              | -,-             | -,-                                                              | -,-             | -,-          | -,-                                                        | -,-            | 85      | -,-                            | 85      |
| 764              | 6,058           | -,-                                                              | -,-             | (1,584)      | -,-                                                        | -,-            | -,-     | -,-                            | 5,238   |
| 41,022           | 320,759         | 4,956                                                            | 3,333           | 4,082        | 3,672                                                      | 2,174          | 98,659  | (28,274)                       | 450,383 |

יתרה ליום 1 באפריל 2026 (בלתי מבוקר)

תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה

הפסד כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 באפריל 2025 (בלתי מבוקר)

תנועה בתקופה של 3 החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר):

הפסד לתקופה

רווח כולל אחר לתקופה

סך הכל הפסד כולל לתקופה

מימוש יחידות מניה חסומות

תשלום מבוסס מניות

מימוש כתבי אופציה למניות רגילות

יתרה ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על השינויים בהון (המשך)

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

| שנה<br>שהסתיימה<br>ב-31 בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |                 | 6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |                 |
|--------------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------------------|-----------------|
| 2025                           | 2025                               | 2026            | 2025                               | 2026            |
| (מבוקר)                        | (בלתי מבוקר)                       |                 |                                    |                 |
| אלפי ש"ח                       |                                    |                 |                                    |                 |
| (45,246)                       | (7,635)                            | (2,806)         | (15,587)                           | (10,383)        |
| 1,223                          | 292                                | 337             | 518                                | 667             |
| 480                            | 85                                 | 30              | 312                                | 60              |
| 18,024                         | -,-                                | -,-             | -,-                                | -,-             |
| 20,240                         | 4,979                              | 2,817           | 10,048                             | 7,462           |
| 39,967                         | 5,356                              | 3,184           | 10,878                             | 8,189           |
| (13,808)                       | (2,303)                            | (18,811)        | (1,957)                            | (26,222)        |
| (18,206)                       | (802)                              | (1,252)         | (8,649)                            | (9,743)         |
| (38,507)                       | (5,478)                            | 7,102           | (16,399)                           | 435             |
| (9,257)                        | (1,019)                            | (2,667)         | (7,731)                            | (13,289)        |
| (9,088)                        | (8,226)                            | 83              | (7,268)                            | (1,380)         |
| (34,633)                       | (10,358)                           | (15,528)        | (17,871)                           | (15,480)        |
| 9,862                          | 110                                | (14,473)        | (744)                              | (6,424)         |
| (14,159)                       | (3,480)                            | 41              | (5,871)                            | (728)           |
| 251                            | (73)                               | (1,934)         | (429)                              | (1,934)         |
| (15,193)                       | (3,836)                            | (7,402)         | (6,212)                            | (11,624)        |
| (142,738)                      | (35,465)                           | (54,841)        | (73,131)                           | (86,389)        |
| <b>(148,017)</b>               | <b>(37,744)</b>                    | <b>(54,463)</b> | <b>(77,840)</b>                    | <b>(88,583)</b> |
| (23,027)                       | -,-                                | -,-             | -,-                                | -,-             |
| (522)                          | (177)                              | (47)            | (301)                              | (108)           |
| (9,298)                        | (2,598)                            | (7,478)         | (4,463)                            | (13,102)        |
| (8,047)                        | (2,738)                            | (14,153)        | (4,368)                            | (19,584)        |
| 49,769                         | 272                                | (345)           | 49,165                             | 1,726           |
| (6,940)                        | 1,037                              | (19,567)        | 352                                | (26,629)        |
| <b>1,935</b>                   | <b>(4,204)</b>                     | <b>(41,590)</b> | <b>40,385</b>                      | <b>(57,697)</b> |
| 128,351                        | -,-                                | -,-             | -,-                                | -,-             |
|                                | -,-                                | 28,493          | -,-                                | 28,493          |
| 5,271                          | 5,238                              | -,-             | 5,238                              | 3,843           |
| (1,092)                        | (328)                              | (286)           | (478)                              | (548)           |
| (90,136)                       | -,-                                | -,-             | (10,251)                           | (10,251)        |
| 237,579                        | 52,473                             | 129,130         | 57,129                             | 170,130         |
| (178,804)                      | (2,899)                            | (8,492)         | (67,399)                           | (12,232)        |
| <b>101,169</b>                 | <b>54,484</b>                      | <b>148,845</b>  | <b>(15,761)</b>                    | <b>179,435</b>  |
| <b>(44,913)</b>                | <b>12,536</b>                      | <b>52,792</b>   | <b>(53,216)</b>                    | <b>33,155</b>   |
| <b>74,412</b>                  | <b>8,660</b>                       | <b>9,862</b>    | <b>74,412</b>                      | <b>29,499</b>   |
| <b>29,499</b>                  | <b>21,196</b>                      | <b>62,654</b>   | <b>21,196</b>                      | <b>62,654</b>   |

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

הפסד לתקופה

התאמות בגין הכנסות והוצאות שאינן כרוכות

בתזרימי מזומנים:

פחת והפחתות

תשלום מבוסס מניות

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות מימון, נטו

### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:

גידול בלקוחות והכנסות לקבל

גידול בחייבים ויתרות חובה (כולל הוצאות מראש)

קיטון (גידול) במלאי מקרקעין

גידול בתשלומים על חשבון מקרקעין

גידול (קיטון) בהתחייבות לספקים ונותני שירותים

קיטון בזכאים ויתרות זכות

גידול (קיטון) במקדמות מלקוחות

מיסים נדחים, נטו

קיטון במס הכנסה לשלם, נטו

קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה

### מזומנים נטו, ששימשו לפעילות שוטפת

### תזרימי מזומנים מפעילות השקעה:

תשלום מקדמה על חשבון השקעה בחברה כלולה

רכישת רכוש קבוע הנמדד בעלות מופחתת

השקעה ברכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש

השקעה בנדל"ן להשקעה

שינוי בפיקדונות בנאמנות

שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)

השקעה

### תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

תמורה מהנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה למניות,

נטו מהוצאות הנפקה

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה

תמורה ממימוש אופציות

תשלומי קרן של התחייבויות בגין חכירות

פירעון אגרות חוב

קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

מזומנים נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)

מימון

### גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

| שנה<br>שהסתיימה<br>ב-31 בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        | 6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        |
|--------------------------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|--------|
|                                | 2025                               | 2026   | 2025                               | 2026   |
| (מבוקר)                        | (בלתי מבוקר)                       |        |                                    |        |
| אלפי ש"ח                       |                                    |        |                                    |        |
| 68,193                         | 17,855                             | 23,132 | 37,508                             | 38,979 |
| 1,093                          | 65                                 | 188    | 490                                | 405    |
| 745                            | 65                                 | 2,500  | 674                                | 2,447  |
|                                |                                    |        |                                    |        |
| 1,734                          | 1,122                              | 422    | 1,122                              | 422    |
| 4,392                          | (775)                              | -      | 800                                | -      |
| 77,570                         | -                                  | -      | -                                  | -      |

**נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:**

ריבית ששולמה  
 ריבית שהתקבלה  
 מיסים על ההכנסה ששולמו, נטו

**נספח ב' – פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים:**

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה  
 רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות  
 מיון מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מדוחות כספיים תמציתיים אלה.

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורי הסבר נבחרים לדוחות הכספיים התמציתיים

### ביאור 1 – כללי:

#### התאגדות ופעילות הקבוצה

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

#### מצבה הכספי של הקבוצה

ככלל, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים לגרום לגירעון בהון החוזר.

נכון ליום 30 ביוני 2026 לקבוצה קיים גירעון בהון החוזר ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת. הגירעון בהון החוזר נובע, בין היתר, כפי שצוין לעיל, מהפרשי עיתוי בין הנכסים של החברה המוצגים בזמן ארוך לבין האשראי מתאגידים בנקאיים המוצגים בזמן קצר, המממנים את אותם נכסים. להלן פירוט של שני הפרויקטים בהם יש הפרשי עיתוי מהותיים:

- 1) אשראי בנקאי בסך של 215 מיליון ש"ח בגין בית רומנו ובית ברין מוצג בזמן קצר כאשר מלאי המקרקעין מוצג בזמן ארוך.
- 2) אשראי בנקאי בסך של כ- 130 מיליון ש"ח בגין פרויקט ראול וולנברג מוצג בזמן קצר כאשר הנדל"ן להשקעה מוצג בזמן ארוך.

תוכניות ההנהלה למימון פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות מבוססות, בין היתר, על גיוסי הון, הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת, גיוס אגרות חוב על בסיס שעבוד עודפים, שחרור עודפים בפרויקטים בליווי, מימוש נכסים פיננסיים, הגדלה של הלוואות מתאגידים בנקאיים וגורמי מימון אחרים בגין קרקעות של הקבוצה ובחינת הכנסות שותפים לפרויקטים של החברה. בהתאם לכך, להערכת דירקטוריון והנהלת הקבוצה, לקבוצה מקורות מספיקים על מנת לעמוד בפירעון התחייבויותיה בתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים.

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

א. המידע הכספי התמציתי המאוחד של הקבוצה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופת הביניים של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - המידע הכספי לתקופת הביניים) נערך בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי מספר 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - IAS 34), וכולל את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לפרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המידע הכספי לתקופת הביניים אינו כולל את כל המידע והגילויים הנדרשים במסגרת דוחות כספיים שנתיים. יש לעיין במידע הכספי לתקופת הביניים ביחד עם הדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 והביאורים אשר נלוו אליהם, אשר ערוכים בהתאם לתקני הדיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Accounting Standards IFRS®) שהם תקני חשבונאות בינלאומיים וכוללים את הגילוי הנוסף הנדרש בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה לתקופות של 6 החודשים ו-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026, אינן מצביעות בהכרח על ההכנסות והתוצאות שניתן לצפות להן בשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר 2026.

#### ב. אומדנים ושיקולי דעת מהותיים

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

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

### ביאור 2 – בסיס העריכה של הדוחות הכספיים (המשך):

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

### ביאור 3 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

#### א. מיסים על ההכנסה

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

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

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

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

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

### ביאור 4 – הכנסות:

| שנה שהסתיימה<br>ב-31 בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        | 6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        |                          |
|-----------------------------|------------------------------------|--------|------------------------------------|--------|--------------------------|
|                             | 2025                               | 2026   | 2025                               | 2026   |                          |
| (מבוקר)                     | (בלתי מבוקר)                       |        |                                    |        |                          |
| אלפי ש"ח                    |                                    |        |                                    |        |                          |
| 23,899                      | 2,706                              | 59,953 | 5,094                              | 71,155 | ממכירת דירות למגורים     |
| 15,192                      | 3,885                              | 7,493  | 6,212                              | 11,715 | שירותי בניה במסגרת       |
| 4,457                       | 1,292                              | 653    | 2,446                              | 1,506  | עסקאות קומבינציה         |
| 43,549                      | 7,883                              | 68,099 | 13,752                             | 84,376 | הכנסות שכירות ודמי ניהול |
|                             |                                    |        |                                    |        | סך הכל                   |

### ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

א. בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הואיל ונכון ליום 30 בינואר 2026 טרם התקבל היתר בניה לפרויקט גת רימון על פי התב"ע הקיימת (כהגדרתה בשטר הנאמנות), אזי החל ממועד זה ועד ליום 3 ביוני 2026 (המועד בו התקבל היתר בניה לפרויקט גת רימון, כמפורט בביאור 15' להלן) נשאו אגרות החוב (סדרה ו') תוספת ריבית שנתית בשיעור של 0.3%.

ב. ביום 23 במרס 2026, התקשרה הקבוצה בהסכם לרכישת זכויות נוספות של כ-9.6% מהמקרקעין בפרויקט חסן עראפה בתמורה לסך של 24 מיליון ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח שולם סך של 4.7 מיליון ש"ח.

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

**ביאור 5 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך):**

ג. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה (סדרה 3) שניתנו למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות בתמורה ברוטו של כ-38.8 מיליון ש"ח (סכום נטו מהוצאות הנפקה כ-38.5 מיליון ש"ח). כתבי אופציה (סדרה 3) ניתנו למימוש למניות רגילות של החברה, וזאת בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 2 במרס 2026 (כולל). סך האופציות (סדרה 3) שמומשו למניות הינם כ-3,877 אלף אופציות, ויתר האופציות פקעו. סך התמורה שהחברה גייסה ממימוש האופציות הסתכמה לסך כ-3.8 מיליון ש"ח.

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

ה. ביום 28 במאי 2026 קיבלה הקבוצה הודעה לפיה היא וחברת רמון התחדשות עירונית בע"מ נבחרו במשותף על ידי רוב בעלי הזכויות במקרקעין בשטח של כ-5.2 דונם, המצויים ברחוב שדרות הרצל 16-8 בראשון לציון ("המקרקעין") לבצע פרויקט התחדשות עירונית על גבי המקרקעין ("הפרויקט"). חלק הקבוצה בפרויקט הינו 50%.

במסגרת הפרויקט, צפויה הקבוצה להרוס את 7 המבנים הבנויים כיום על גבי המקרקעין וכוללים כ-50 יחידות דיור, ובמקומם להקים פרויקט בהיקף של כ-23,920 מ"ר אשר יכלול כ-260 יחידות דיור. הערכות הקבוצה מבוססות בין היתר על בדיקות תכנוניות פנימיות ובדיקות יועצים מקצועיים, והן כפופות לאישור תכנית מפורטת בקשר עם המקרקעין.

בהתאם לתנאי המכרז, תנהל הקבוצה משא ומתן ביחס לנוסח הסכם ההתחדשות העירונית ותפעל להחתמת בעלי זכויות במקרקעין על הסכם התקשרות מפורט לשם הקמת הפרויקט, אשר צפוי לכלול תנאים מקובלים בהסכמים מסוג זה.

בכוונת הקבוצה לפעול להכנת תכנית מפורטת ביחס לפרויקט וכן להכרזת המתחם כמתחם "פינוי בינוי" ב"מסלול מיסוי" בהתאם להוראות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016.

**ו. פרויקט גת רימון**

בהמשך לאמור בביאור 7א' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, ביום 3 ביוני 2026, התקבל היתר בניה לביצוע הפרויקט, והקבוצה התקשרה עם חברת תדהר בניה בע"מ לצורך ביצוע עבודות הקמת הפרויקט.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה, הקבוצה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך תקופת הדוח. נכון ליום 30 ביוני 2026 הכירה החברה בהכנסה בסך של כ-42 מיליון ש"ח.

**ז. פרויקט יד לבנים-המערכה**

בהמשך לאמור בביאור 15א(2)ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, במהלך חודש יוני 2026 פונו כל בעלי הקרקע והחלו עבודות ההקמה על ידי חברת תדהר בניה בע"מ.

בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה, הקבוצה החלה להכיר בהכנסות מהפרויקט במהלך תקופת הדוח. נכון ליום 30 ביוני 2026 הכירה הקבוצה בהכנסה בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

**ח. פרויקט בית רומנו**

בהמשך לאמור בביאור 7ד' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, במהלך הרבעון השלישי הקבוצה תיקון מסמכי התכנית בהתאם להחלטת הועדה המחוזית וביום 19 ביולי 2026 התכנית הופקדה להתנגדויות.

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

**ביאור 6 – מכשירים פיננסיים:**

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

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

**ב. שווי הוגן**

**(1) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן לצרכי גילוי בלבד**

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

השווי ההוגן בבורסה של אגרות חוב של הקבוצה הינו כדלקמן:

| ליום 31 בדצמבר 2025 |           | ליום 30 ביוני 2025 |           | ליום 30 ביוני 2026 |           |
|---------------------|-----------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|
| ערך בספרים          | שווי הוגן | ערך בספרים         | שווי הוגן | ערך בספרים         | שווי הוגן |
| (מבוקר)             |           | (בלתי מבוקר)       |           | (בלתי מבוקר)       |           |
| אלפי ש"ח            |           |                    |           |                    |           |
| 184,253             | 177,936   | 183,077            | 177,458   | 204,329            | 196,727   |
| 134,862             | 121,238   | 78,960             | 79,351    | 132,202            | 122,494   |

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב סחירות  
אגרות חוב הניתנות להמרה

**(2) מכשירים פיננסיים שנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי**

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

| 31 בדצמבר | 30 ביוני |      |
|-----------|----------|------|
| 2025      | 2025     | 2026 |
| רמה 1     |          |      |
| אלפי ש"ח  |          |      |

**נכסים פיננסיים:**

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

16,160      17,065      14,518

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)

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

א. בהמשך לאמור בביאור 15א' (2'ז') לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, ביום 1 ביולי 2026 השלימה הקבוצה את עסקת רכישת מניות חברת דמרי בע"מ ("דמרי בע"מ"), וכן חתמה על הסכם תיקון להסכם, אשר עיקריו הינם כדלקמן:

(1) במועד ההתקשרות בתיקון להסכם, הוקצו לקבוצה בשלב זה 49% ממניות דמרי בע"מ. הקצאת 1% נוסף ממניות דמרי בע"מ תבוצע בכפוף להסכמות בעלי הדירות בחלק מהפרויקטים.

#### (2) שינוי מועדי תשלום התמורה

במועד ההתקשרות בתיקון להסכם, שילמה הקבוצה כ-6.3 מיליון ש"ח נוספים, ובסך הכל כ-29 מיליון ש"ח מסך התמורה. יתרת התמורה בסך 29 מיליון ש"ח ("יתרת התמורה"), תידחה ותשולם עד ליום 28 בפברואר 2029 (סך של 12 מיליון ש"ח בדרך של הנפקת שטר הון וסך של 17 מיליון ש"ח באמצעות העמדת הלוואות בעלים), ותישא ריבית בשיעור הקבוע בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] החל מיום 1 במרץ 2026 ועד למועד תשלום יתרת התמורה בפועל. להבטחת התשלום יתרת התמורה, תשעבד הקבוצה בשעבוד שני בדרגה ללא הגבלה בסכום את מניות דמרי בע"מ שהוקצו לה, וכמו כן הועמדה ערבות מצד החברה והופקדו מסמכי ביטול למקרה ובו לא תשולם יתרת התמורה.

(3) הצדדים יפעלו להרחבת פעילות דמרי בע"מ, לרבות באמצעות הכנסת פרויקטים חדשים ו/או הרחבת פרויקטים קיימים. צד שיכניס פרויקט חדש כאמור, יהיה זכאי לתוספת בשיעור של 1% מהתקבולים בגין מכירות הדירות בפרויקט.

ב. ביום 23 באוגוסט 2026 הומצאו לידיה של הקבוצה כתב תביעה ובקשה לסעדים זמניים שהוגשו נגד החברה ונגד חברה בת בבעלות מלאה לבית המשפט המחוזי בתל אביב על ידי הבעלים במקרקעין הידועים כגוש 7083 חלקות 173 ו-39, בשכונת פלורנטיין בתל אביב (המכונים "מתחם גבולות") ("התובעים" ו"המקרקעין", בהתאמה), בקשר עם הסכם במתווה של עסקת תמורות לרכישת זכויותיהם של התובעים במקרקעין ("ההסכם").

לטענת התובעים, הקבוצה הפרה את התחייבויותיה היסודיות על פי ההסכם, לרבות אי תשלום מקדמות מסוימות על חשבון התמורה ואי קידום במועד של התחייבויות הקשורות להוצאת היתר הבנייה ולחתימה על הסכם ליווי.

במסגרת כתב התביעה התבקש בית המשפט, בין היתר, לקבוע כי הקבוצה הפרה את ההסכם בהפרות יסודיות ולהורות על אכיפת הסכם. כמו כן, במסגרת הבקשה לסעדים זמניים, התבקש בית המשפט להורות לקבוצה לשלם לתובעים מקדמה על חשבון התמורה בסך של כ-7.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן להימנע משעבוד זכות כלשהי מזכויותיהן בקשר עם ההסכם.

מעיון ראשוני, לעמדת הקבוצה, התביעה הינה משוללת כל יסוד והיא דוחה את טענות התובעים בדבר הפרה יסודית כלשהי של ההסכם וכן בדבר זכאותם לסעדים המבוקשים בכתב התביעה ובבקשה לסעדים זמניים. לטעמה של הקבוצה, כתב התביעה מציג תמונה חלקית מטעה, שאינה מתארת את הדברים כהווייתם הכוללת סתירות מהותיות והסתרת עובדות. נוכח השלב המקדמי בו מצוי ההליך, אין ביכולתה של הקבוצה להעריך את סיכויי ההליך ואת השפעתו, ככל שתהיה, על הקבוצה.

ג. בהמשך לאמור בביאור 12'ו' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, מועד הפירעון של ההלוואה הבנקאית בגין פרויקט וולנברג בסך כ-129 מיליון ש"ח הוארכה עד ליום 1 בנובמבר 2026.

ד. בהתאם להוראות סעיף 6.5 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הואיל ועל פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 יחס ההון למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) הינו 25.8% (קרי, נמוך מהשיעור שנקבע בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות), אזי החל מיום 30 באוגוסט 2026 ישאו אגרות החוב (סדרה ו') תוספת ריבית שנתית בשיעור 0.25%.

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

תוכן העניינים

עמוד

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

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



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

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד'  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970

#### מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 של חברת וויי-בוקס נדל"ן בע"מ (להלן – "החברה") ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדיקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שנידע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

#### מסקנה

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

קסלמן וקסלמן  
רואי חשבון  
פירמה חברה ב- PricewaterhouseCoopers International Limited

תל-אביב,  
27 באוגוסט 2026

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

| 31 בדצמבר      | 30 ביוני       |                |
|----------------|----------------|----------------|
| 2025           | 2025           | 2026           |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)   |                |
| אלפי ש"ח       |                |                |
| 25,654         | 254            | 3,003          |
| 1,905          | 1,864          | 573            |
| 34,575         | 28,305         | 10,820         |
| 2,029          | 2,360          | 3,781          |
| 16,160         | 17,065         | 14,518         |
| 80,323         | 49,848         | 32,695         |
| 547,129        | 502,985        | 620,705        |
| 3,179          | 3,069          | 3,154          |
| 37,339         | 36,071         | 39,013         |
| 1,295          | 1,254          | 1,181          |
| 53,055         | 50,878         | 56,233         |
| 641,997        | 594,257        | 720,286        |
| 66,647         | 95,735         | 57,813         |
| <b>788,967</b> | <b>739,840</b> | <b>810,794</b> |
| 18,334         | 18,101         | 29,167         |
| 20,001         | 10,251         | 78,049         |
| -,-            | 79,351         | -,-            |
| 5,763          | 5,941          | 6,988          |
| 837            | 812            | 928            |
| 44,935         | 114,456        | 115,132        |
| 29,667         | -,-            | 28,000         |
| 157,935        | 167,207        | 118,678        |
| 121,238        | -,-            | 122,494        |
| 2,531          | 2,429          | 2,430          |
| 4,237          | 5,365          | 3,381          |
| 315,608        | 175,001        | 274,983        |
| 360,543        | 289,457        | 390,115        |
| 428,424        | 450,383        | 420,679        |
| <b>788,967</b> | <b>739,840</b> | <b>810,794</b> |

## נכסים שוטפים:

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

## נכסים שאינם שוטפים:

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

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

סך הכל נכסים המיוחסים לחברה עצמה

## התחייבויות שוטפות:

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

## התחייבויות שאינן שוטפות:

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

סך הכל התחייבויות המיוחסות לחברה עצמה

הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

סך הכל התחייבויות והון החברה

תאריך אישור הנתונים הכספיים ע"י דירקטוריון החברה: 27 באוגוסט 2026.

אלדד ארוטש  
משנה למנכ"ל ומ"מ סמנכ"ל  
כספים

יוסף תורג'מן  
מנכ"ל

יהודה גורסד  
יו"ר הדירקטוריון

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

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם

| שנה שהסתיימה<br>ב-31 בדצמבר |              | 3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          | 6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |   | ביאור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|--------------|------------------------------------|----------|------------------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025                        | 2025         | 2026                               | 2025     | 2026                               |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (מבוקר)                     | (בלתי מבוקר) |                                    |          |                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| אלפי ש"ח                    |              |                                    |          |                                    |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 16,142                      | 4,102        | 4,364                              | 7,992    | 8,262                              | 2 | הכנסות דמי ניהול<br>הוצאות הנהלה וכלליות<br>הוצאות שיווק<br>הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו<br><b>הפסד מפעולות רגילות</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
| (20,029)                    | (5,113)      | (4,963)                            | (9,986)  | (10,302)                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (1,404)                     | (513)        | (376)                              | (625)    | (862)                              |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 245                         | (41)         | 40                                 | 347      | 40                                 |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (5,046)                     | (1,565)      | (935)                              | (2,272)  | (2,862)                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (19,550)                    | (4,473)      | (6,276)                            | (9,038)  | (12,125)                           | 2 | הוצאות מימון<br>הכנסות מימון<br>הכנסות מימון, נטו<br><b>הפסד לפני מסים על ההכנסה</b><br>הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה<br><b>הפסד לתקופה</b><br>סכום נטו, המיוחס לבעלים של החברה האם,<br>של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות,<br>המציגים בדוחות הכספיים התמציתיים<br>המאוחדים תוצאות פעילות בגין חברות<br>מוחזקות<br><b>סך הכל הפסד לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b> |
| 23,691                      | 5,693        | 6,614                              | 11,286   | 12,907                             |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4,141                       | 1,220        | 338                                | 2,248    | 782                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (905)                       | (345)        | (597)                              | (24)     | (2,080)                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 844                         | (88)         | 149                                | (76)     | 531                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (61)                        | (433)        | (448)                              | (100)    | (1,549)                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (45,185)                    | (7,202)      | (2,358)                            | (15,487) | (8,834)                            |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| (45,246)                    | (7,635)      | (2,806)                            | (15,587) | (10,383)                           |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                             |              |                                    |          |                                    |   | <b>רווח (הפסד) כולל אחר:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                             |              |                                    |          |                                    |   | <b>פריטים אשר לא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 610                         | -,-          | -,-                                | -,-      | -,-                                |   | שערור רכוש קבוע במודל הערכה מחדש, נטו ממס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 759                         | 244          | (848)                              | 1,455    | (1,265)                            |   | שערור נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1,369                       | 244          | (848)                              | 1,455    | (1,265)                            |   | <b>סך רווח כולל אחר לתקופה, נטו ממס</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| (43,877)                    | (7,391)      | (3,654)                            | (14,132) | (11,648)                           |   | <b>סך הפסד כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

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

# וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

| שנה שהסתיימה<br>ב-31 בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          | 6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |          |
|-----------------------------|------------------------------------|----------|------------------------------------|----------|
| 2025                        | 2025                               | 2026     | 2025                               | 2026     |
| (מבוקר)                     | (בלתי מבוקר)                       |          |                                    |          |
| אלפי ש"ח                    |                                    |          |                                    |          |
| (45,246)                    | (7,635)                            | (2,806)  | (15,587)                           | (10,383) |
| 480                         | 85                                 | 30       | 312                                | 60       |
| 45,185                      | 7,202                              | 2,358    | 15,487                             | 8,834    |
| (4,141)                     | (1,220)                            | (338)    | (2,248)                            | (782)    |
| 1,174                       | 280                                | 322      | 496                                | 637      |
| (844)                       | 88                                 | (149)    | 76                                 | (479)    |
| 41,854                      | 6,435                              | 2,223    | 14,123                             | 8,270    |
| (91)                        | 324                                | (251)    | (423)                              | (1,752)  |
| (1,572)                     | 230                                | (405)    | (758)                              | (1,279)  |
| (19,874)                    | (7,205)                            | (7,926)  | (10,035)                           | (9,764)  |
| (21,537)                    | (6,651)                            | (8,582)  | (11,216)                           | (12,795) |
| (24,929)                    | (7,851)                            | (9,165)  | (12,680)                           | (14,908) |
| (279)                       | (33)                               | (47)     | (62)                               | (76)     |
| 38,489                      | 4                                  | (514)    | 37,934                             | 1,533    |
| (4,005)                     | (1,182)                            | (697)    | (2,135)                            | (2,784)  |
| (109,341)                   | (32)                               | (29,283) | (70,737)                           | (37,119) |
| (75,136)                    | (1,243)                            | (30,541) | (35,000)                           | (38,446) |
| (90,136)                    | -,-                                | -,-      | (10,251)                           | (10,251) |
| 128,351                     | -,-                                | -,-      | -,-                                | -,-      |
| -,-                         | -,-                                | 28,493   | -,-                                | 28,493   |
| 5,271                       | 5,238                              | -,-      | 5,238                              | 3,843    |
| (1,092)                     | (328)                              | (286)    | (478)                              | (548)    |
| 12,001                      | 101                                | 9,166    | (17,899)                           | 9,166    |
| 54,395                      | 5,011                              | 37,373   | (23,390)                           | 30,703   |
| (45,670)                    | (4,083)                            | (2,333)  | (71,070)                           | (22,651) |
| 71,324                      | 4,337                              | 5,336    | 71,324                             | 25,654   |
| 25,654                      | 254                                | 3,003    | 254                                | 3,003    |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:  
הפסד לתקופה

התאמות בגין:  
תשלום מבוסס מניות  
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות  
הכנסות מימון, נטו  
פחת והפחתות  
מיסים נדחים, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות:  
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה  
קיטון (גידול) במלאי מקרקעין  
קיטון בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:  
פירעון אגרות חוב  
תמורה מהנפקת אגרות חוב הניתנות להמרה, נטו  
מהוצאות הנפקה  
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו מהוצאות הנפקה  
תמורה מימוש אופציות – ראו ביאור 3ב'  
תשלומי קרן של התחייבות בגין חכירות  
נטילת (פירעון) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)  
מימון

קיטון במזומנים ושווי מזומנים  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

| שנה שהסתיימה<br>ב-31 בדצמבר | 3 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |       | 6 חודשים שהסתיימו<br>ביום 30 ביוני |        |
|-----------------------------|------------------------------------|-------|------------------------------------|--------|
|                             | 2025                               | 2026  | 2025                               | 2026   |
| (מבוקר)                     | (בלתי מבוקר)                       |       |                                    |        |
| אלפי ש"ח                    |                                    |       |                                    |        |
| 20,014                      | 7,169                              | 9,925 | 10,334                             | 12,821 |
| 1,039                       | 23                                 | 56    | 444                                | 205    |
| -,-                         | -,-                                | -,-   | -,-                                | 53     |
| 1,734                       | 1,122                              | 422   | 1,122                              | 422    |

נספח א' – מידע נוסף על תזרימי המזומנים:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים שהתקבלו (ששולמו)

נספח ב' – פעילות שלא במזומן:

נכס בגין זכויות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

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

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

### א. הגדרות

"החברה" – וויי-בוקס נדל"ן בע"מ.

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

למעט אם נאמר אחרת, כל המונחים המובאים במסגרת המידע הכספי הביניים הנפרד הינם כהגדרתם של מונחים אלה במסגרת הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות הביניים התמציתיים המאוחדים).

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

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

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

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

### ב. מצבה הכספי של החברה

ככלל, בחברות נדל"ן קיימים פערי עיתוי אינהרנטיים לפעילות, היות ובמועד רכישת הקרקע מוצג הנכס בדוחות הכספיים במסגרת הנכסים שאינם שוטפים, ומאידך המימון המתקבל בגין רכישתו מוגבל בדרך כלל לתקופה קצרה יחסית (עד שנתיים ומתחדש מעת לעת לתקופות של שנה) ולאור זאת מוצג במסגרת התחייבויות השוטפות, וזאת עד להתקשרות בהסכם ליווי לפרויקט. פערי עיתוי אלו עלולים לגרום לגירעון בהון החוזר.

נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה קיים גירעון בהון החוזר ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת.

תוכניות ההנהלה למימון פעילותה ועמידתה בהתחייבויותיה הפיננסיות מבוססות, בין היתר, על גיוסי הון, הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת, גיוס אגרות חוב על בסיס שעבוד עודפים, שחרור עודפים בפרויקטים בליווי, מימוש נכסים פיננסיים, הגדלה של הלוואות מתאגידים בנקאיים וגורמי מימון אחרים בגין קרקעות של הקבוצה ובהינתן הכנסת שותפים לפרויקטים של החברה. בהתאם לכך, להערכת דירקטוריון והנהלת החברה, לחברה מקורות מספיקים על מנת לעמוד בפירעון התחייבויותיה בתקופה של 12 חודשים ממועד אישור הדוחות הכספיים.

### ג. עיקרי אופן עריכת המידע הכספי הנפרד

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

בהתאם, המידע הכספי ביניים הנפרד, כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של 6 ו-3 חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן – הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים), המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם.

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

המידע הכספי ביניים הנפרד הינו סקור ואינו מבוקר.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## וויי-בוקס נדל"ן בע"מ

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

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

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

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

נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים.  
סכומים אלו משקפים את תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, למעט סכומי תזרימי  
המזומנים בגין חברות מוחזקות.

### ביאור 2 – עסקות עם החברות הבנות:

להלן עסקות עם החברות הבנות בתקופה של 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026:

| <u>אלפי ש"ח</u><br><u>(לא מבוקר)</u> |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| 8,262                                | הכנסות דמי ניהול |
| <u>12,702</u>                        | הכנסות מימון     |

### ביאור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדוח:

- א. בהתאם להוראות סעיף 6.6 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הואיל ונכון  
ליום 30 בינואר 2026 טרם התקבל היתר בניה לפרויקט גת רימון על פי התב"ע הקיימת (כהגדרתה  
בשטר הנאמנות), אזי החל ממועד זה ועד ליום 3 ביוני 2026 (המועד בו התקבל היתר בניה לפרויקט  
גת רימון) נשאו אגרות החוב (סדרה ו') תוספת ריבית שנתית בשיעור של 0.3%.
- ב. במהלך חודש פברואר 2024 הנפיקה החברה 48,548,258 מניות רגילות ו-24,274,129 כתבי אופציה  
(סדרה 3) שניתנו למימוש ל-24,274,129 מניות רגילות בתמורה ברוטו של כ-38.8 מיליון ש"ח (סכום  
נטו מהוצאות הנפקה כ-38.5 מיליון ש"ח). כתבי אופציה (סדרה 3) ניתנו למימוש למניות רגילות של  
החברה, וזאת בכל יום מסחר בבורסה, החל מיום רישום למסחר בבורסה ועד ליום 2 במרס 2026  
(כולל). סך האופציות (סדרה 3) שמומשו למניות הינם כ-3,877 אלף אופציות, ויתר האופציות פקעו.  
סך התמורה שהחברה גייסה ממימוש האופציות הסתכמה לסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.
- ג. בהמשך לאמור בביאור 14' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, ביום 30 באפריל 2026,  
השלימה החברה הקצאה פרטית למשקיעים של 29,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ה')  
בדרך של הרחבת סדרה סחירה, בתמורה כוללת ברוטו בסך כ-28,710 אלפי ש"ח.

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

- א. בהתאם להוראות סעיף 6.5 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה, הואיל ועל  
פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 יחס ההון למאזן (כהגדרתו בשטר  
הנאמנות) הינו 25.8% (קרי, נמוך מהשיעור שנקבע בסעיף 6.5 לשטר הנאמנות), אזי החל מיום 30  
באוגוסט 2026 ישאו אגרות החוב (סדרה ו') תוספת ריבית שנתית בשיעור של 0.25%.
- ב. באשר לכתב התביעה שהוגש נגד החברה וחברת הבת בפרויקט מתחם גבולות – ראו ביאור 7' ל  
לדוחות הכספיים המאוחדים.



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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יוסף תורג'מן, מנכ"ל.

2. אלדד ארוטש, משנה למנכ"ל ומ"מ סמנכ"ל כספים.

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון") נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, יוסף תורג'מן, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של וויי-בוקס נדל"ן בע"מ ("התאגיד") לרבעון השני של שנת 2026 ("הדוחות");

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד :

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

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

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (תקופתי) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

---

יוסף תורג'מן, מנכ"ל

תאריך : 27 באוגוסט 2026

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

אני, אלדד ארוטש, מצהיר כי:

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

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

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

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

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

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

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

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

אלדד ארוטש, משנה למנכ"ל ומ"מ סמנכ"ל כספים

תאריך: 27 באוגוסט 2026