



מגוריט ישראל בע"מ

דוח ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025



תאריך המאזן : 30 ביוני 2025

תאריך הדוח : 31 באוגוסט 2025

תוכן עניינים:

פרק א'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני 2025.
פרק ב'	דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני 2025.
פרק ג'	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, לפי תקנה 38 ג(א) ליום 30 ביוני 2025.

נספח א'

הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב') בקשר לפרויקטים "אפטאון" בת ים, "יוניק לייף" יהוד, "רמות השרון" רמת השרון, "בית וגן" ירושלים, "רמות 360" ירושלים, "שדרות ירושלים" תל-אביב-יפו ו-"אוונו פריים" קרית אונו. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ג') בקשר לפרויקט "מחנה יהודה" ירושלים, "אפר האוס" תל אביב ו-"פרויקט דמרי בברנע" אשקלון, הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ד') בקשר לפרויקטים "מידטאון" תל אביב, "אלקטרה" רמלה, "ארנונה" ירושלים, "מגדלי שיר" גבעת שמואל ו-"נגבה" רמת גן, הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ה') לפרויקטים "הרצליה הילס" הרצליה, "גני טל" אשדוד, "וולקאם" בת ים, "קהילת לודג 62-64" תל אביב, "קמינסקה" תל אביב, "הרימון" קריית אונו, "החולה" רמת גן ו-"האצל 20-28" חולון, הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ו') בקשר לפרויקט "הפרדס" פתח תקווה, פרויקט "דירה להשכיר תל גיבורים" חולון, פרויקט "יפו 59" ירושלים ו-"פרויקט האצל 18" חולון, הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז') בקשר לפרויקטים "מסריק" בת ים, "נווה עוז" פתח תקווה, "הלל" ירושלים, "יסוד המעלה" הוד השרון, "ארנונה" בירושלים ו-"שדרות ירושלים" בתל-אביב-יפו, גילוי הנדרש בדבר שינויים מהותיים בנדל"ן להשקעה בהקמה בקשר של פרויקט "דירה להשכיר" באר יעקב, ובנדל"ן להשקעה בקשר של פרויקט "קדמת אלין" בראשל"צ.

נספח ב'

הערכות שווי ביחס לפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה: שומות מקרקעין למועד הדוח בפרויקטים המפורטים להלן: (1) "הפרדס" בפתח תקווה (2) "הרצליה הילס" בהרצליה; (3) "מרום נגבה" ברמת גן; (4) "מגדלי שיר" בגבעת שמואל; (5) "אפטאון" בבת ים; (6) "דמרי בברנע" באשקלון; (7) "רמות 360" בירושלים; (8) "וולקאם" בבת ים; (9) "החולה" ברמת גן; (10) "האצל 20-28" בחולון; (11) "דירה להשכיר תל גיבורים" בחולון; (12) "הלל" בירושלים.

מכתבי אומדן שווי נכסים למועד הדוח בפרויקטים המפורטים להלן: (1) "אלקטרה" ברמלה; (2) "מידטאון" בתל אביב; (3) "ארנונה" בירושלים; (4) "רמות השרון" ברמת השרון; (5) "יוניק לייף" ביהוד; (6) "בית וגן" בירושלים; (7) "מחנה יהודה" בירושלים; (8) "שדרות ירושלים" בתל אביב יפו; (9) "אוונו פריים" בקריית אונו; (10) "גני טל" באשדוד; (11) "אפר האוס" בתל אביב; (12) "קהילת לודג 62-64" בתל אביב; (13) "קמינסקה" בתל אביב; (14) "מסריק" בבת ים; (15) "הרימון" בקרית אונו; (16) "האצל 18" בחולון; (17) "יפו 59" בירושלים; (18) "נווה עוז" בפתח תקווה; (19) "יסוד המעלה" הוד השרון.

נספח ג'

אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין.

פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופה של שישה חודשים, שהסתיימו באותו התאריך (להלן: "תקופת הדוח").

הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח ונערך מתוך הנחה כי בפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אשר פורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021055) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2024").

הדוחות הכספיים ביניים המצורפים כפרק ב' (להלן: "הדוחות הכספיים ביניים") ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970 ובהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (תקני ה-IFRS) כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים ביניים. לפרטים אודות בסיס ההצגה ועיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים ביניים, ראה ביאור 2 לדוח התקופתי לשנת 2024.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי

ותזרים המזומנים שלו

1. פעילות התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 4 במאי 2016 כחברה פרטית בעירבון מוגבל. במהלך חודש ספטמבר 2016 פרסמה החברה תשקיף בדבר הנפקת ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), והחל מיום 26 בספטמבר 2016 ואילך, נסחרים ניירות הערך של החברה בבורסה. ביום 23 בנובמבר 2022, לאחר לקבלת היתר מרשות ניירות ערך, פרסמה החברה תשקיף מדף חדש הנושא תאריך 24 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-112476), אשר תקופתו הוארכה על ידי רשות ניירות ערך עד לתאריך 23 בנובמבר 2025 (ראו דיווח מידי מיום 14 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-615916)).

1.2. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, לדוגמא דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים, יזמות בתחום הנדל"ן ועוד. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות.

1.3. תחום הפעילות של החברה נכון למועד הדוח הינו תחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל – ייזום, רכישה והשכרת דירות ומתן השירותים הנלווים להשכרתן.

1.4. ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון חמאס במתקפה משולבת על מדינת ישראל, בדגש על יישובי הנגב המערבי, שכללה ירי רקטות מסיבי לעבר הדרום, ירושלים וגוש דן וחדירת חוליות בנות אלפי מחבלים מרצועת עזה לערים וליישובים שבגבול הרצועה, הכוללת מעשי טרור שבוצעו בתושבים, בחיילים ובאנשי כוחות הביטחון שהביאו לתוצאות קשות מנשוא. בעקבות המתקפה הרצחנית, הממשלה הכריזה על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה").

נכון למועד הדוח המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ-2,000 אזרחים וחיילים, אלפי פצועים ו-50 אזרחים וחיילים שעודם חטופים ברצועת עזה.

המלחמה התנהלה במהלך שנת 2024 בגזרות שונות, ביניהן הלחימה בעזה וכן בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. כך גם, ישראל תקפה באיראן ותימן וספגה מתקפות טילים ממדינות אלו. לפרטים בדבר השפעה אפשרית של מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 1.4 לפרק דוח הדירקטוריון, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2024.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הביטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין מרכזיים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

סיום המלחמה באיראן הביא, בין היתר, לעלויות שיערים חדשות בשוק ההון ולייסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה ותיקון הנוזקים שגרמה המתקפה האיראנית נאמדים בסכומים משמעותיים, באופן שעלול להגדיל את הגרעון בתקציב ועלול להביא להאטה במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על אף הציפיות טרם מלחמת "עם כלביא" להפחתת הריבית.

החציון הראשון של שנת 2025 התנהל על רקע המשך מלחמת "חרבות ברזל".

נכון למועד זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את מלוא השפעות המלחמה על פעילותה ונכסיה בשל אי הודאות הרבה המאפיינת את האירוע, ואולם נראה כי בשלב זה, זוהתה על ידי החברה השפעה במספר מישורים שהמהותיים בהם הינם כדלקמן:

1.4.1. עיכוב בהתחלות בניה, בהתקדמות הבניה ובמסירת דירות - בעקבות המלחמה הוטל סגר וצומצמה באופן

משמעותי פעילותם של פועלים משטחי רצועת עזה והגדה בישראל. כמו כן, בעקבות המלחמה הוקפאה הבניה לתקופה בת מספר שבועות בחלק מאתרי הבניה בישראל, ואולם חלק ניכר מהם חזר לתפקד בתפוקה מלאה. לאור זאת קיים חשש שמא יחול עיכוב בהתחלות בניה, בקצב התקדמות הבניה ובמסירת דירות באתרים שונים ובכללם באתרי בניה של פרויקטים שנרכשו על ידי החברה מצדדים שלישיים וכן באתרי בניה שבהם פועלת החברה כיום. לעניין זה יצוין כי, עבודות הבניה חודשו עוד בשנת 2023 בכלל האתרים שבהם החברה משמשת כיום וכן למיטב ידיעת החברה גם בפרויקטים שבהם רכשה החברה דירות מצדדים שלישיים, אם כי בחלק מהפרויקטים, למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי היוזמים השונים, חידוש העבודות כאמור בתפוקה מלאה ארך זמן (פרק זמן זה שונה מפרויקט לפרויקט).

נכון למועד זה, מספר יזמים מהם רכשה החברה דירות ואף קבלן שממנו מקבלת החברה שירותי בניה בפרויקט בו החברה משמשת כיום, פנו לחברה בהודעות לפיהן טענו כי כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות ו/או בפרויקט אותו יוזמת החברה, לפי העניין. לפרטים נוספים ראו באזורים 9 ו-10 בפרק ג' המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024.

עם זאת, בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך באופן מלא את היקף העיכובים הנ"ל (בצד זאת שהחברה מקווה שמשך זמן עיכובים אלו לא יהיה מהותי) ואת השלכותיהם העתידיות על החברה וזאת בשים לב להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "**חוק המכר דירות**"), המזכות רוכשי דירות בקבלת פיצוי ממוכר הדירות, במקרה של איחורים במסירת הדירות, בנסיבות ובתנאים הקבועים בחוק זה. עד לתום הרבעון השני לשנת 2025 לא קיבלה החברה שכ"ד או פיצוי כלשהו או פיצוי מלא בגין עיכובים במסירת דירות שהיו אמורות להימסר לה במהלך השנים 2024 ו-2025 (למעט בגין שני פרויקטים כמפורט להלן), שעה שהיזמים שאיחרו במסירת הדירות הללו תלו את האיחור במסירתן בהשלכות מלחמת חרבות ברזל (החברה

דחתה ודוחה טענות אלו). הסכום המצטבר של אובדן ההכנסות מסתכם במהלך שנת 2025 עד לתום הרבעון השני לשנת 2025, בכ- 8.7 מיליון ש"ח (מתוכו החברה קיבלה לידה פיצוי בגין איחור במסירה בחציון הראשון של שנת 2025 בשני פרויקטים בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח). בכוונת החברה לפעול לקבלת מלוא הסכומים שטרם קיבלה ובכלל זה לפעול כנגד היזמים לקבלת פיצוי מלא על פי חוק המכר דירות בסכום העולה על אובדן ההכנסה הנ"ל. עד תום הרבעון השני של שנת 2025 הגישה החברה שלוש תביעות נגד יזמים בגין איחורים במסירת דירות ובכוונתה לעמוד על מלוא זכויותיה בנושא. עם זאת, נכון למועד זה טרם ניתן לאמוד בוודאות את סיכויי הצלחת החברה לגבות סכומים אלו ולפיכך לא הכירה החברה בסכומים אלו כהכנסה בדוחותיה הכספיים.

1.4.2. תפוסת הפרויקטים – נכון למועד זה לא זוהתה השפעה של המלחמה על תפוסת הפרויקטים שבידי החברה (תפוסה בשיעור של כ-99%-100% על פי רוב). למועד זה ישנן 17 דירות פנויות לשיווק מתוך 1,175 דירות מוכנות שבידי החברה (כאשר 21 דירות בפרויקט אפרהאוס בתל אביב ו-117 דירות בפרויקט שדרות ירושלים יפו אשר הליך קבלתו החל בסמוך למועד פרסום דוח זה אינן כלולות בסכום הנ"ל), כאשר מרביתן בפרויקטים שנמסרו לחברה בשלהי הרבעון השני לשנת 2025.

1.4.3. ירידה ולאחריה עליה בהיקפי העסקאות – לאור חוסר הוודאות במשק, לאור האמור בסעיף 1.4 לעיל ומצב המלחמה, זוהתה על ידי החברה מגמה, שהחריפה במהלך חודשי המלחמה הראשונים, של ירידה משמעותית במספר העסקאות לרכישת דירות בתקופה זו. מנגד, על פי פרסומי הכלכלן הראשי במשרד האוצר והלמ"ס, חלה עליה משמעותית בהיקפי העסקאות לרכישת דירות בשלהי שנת 2023 ובשנת 2024 בעיקר מקרב דירות יד ראשונה (דירות הנבנות על ידי יזמים) שהגיעה לשיאה בהיקף עסקאות חריג בחודש דצמבר 2024 ולאחר מכן נראה כי חלה ירידה במספר העסקאות בהשוואה לתקופות מקבילות בשנים שלפני כן. נכון למועד זה החברה אינה יכולה להעריך האם מגמה זו תימשך, תיעצר או תשתנה ואולם מטבע הדברים למגמה של ירידה או עליה משמעותית בהיקפי העסקאות לרכישת דירות עלולה או עשויה להיות השפעה על פעילות החברה הן במובן של שווי הדירות שבידיה והן בשינוי בביקוש לשכירות של הדירות שבידי החברה.

1.5. יודגש כי אין ביכולתה של החברה להעריך את כלל ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים בסעיף 1.4 לעיל, לרבות השפעות ההסלמה הבטחונית, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט בשל העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה. עם זאת, נכון למועד זה, החברה מעריכה כי לאור איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, תקופות הסכמי השכירות עליהם היא חתומה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, נראה כי בשלב זה לגורמים האמורים לעיל, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על אפשרות החברה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה בטווח הקרוב. הערכות החברה כאמור מבוססות, בין היתר, על מידע המצוי בידי החברה, היערכות המדינה להתמודדות עם השלכות התארכות המלחמה והחרפתה והערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מהתארכות המלחמה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.

1.6. נכון לתאריך המאזן, רכשה והקימה החברה 1,953 יחידות דיור בפרויקטים שונים (מתוכן 75 יח"ד נרכשו בהסכם מותנה שהתנאי לכניסתו לתוקף טרם התקיים) והיא פועלת לייזום 279 יחידות דיור נוספות בפרויקט נוסף ובסה"כ 2,232 יחידות דיור ב-43 פרויקטים שערכם בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025, מסתכם לסך של כ- 5,258,967 אלפי ש"ח. נכון לתאריך המאזן לחברה 1,175 יח"ד המיועדות להשכרה ו-1,057 יח"ד נוספות מצויות בשלבי ייזום, הקמה ושיפוץ שונים. לפרטים נוספים אודות פעילות התאגיד וסביבתו העסקית ראו פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

להלן נתונים פיננסיים מרכזיים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2025 :

- (1) היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם בכ-3.6 מיליארד ש"ח.
- (2) שיעור התפוסה בנכסים למועד פרסום הדוח הינו כ-99%.
- (3) דירוג אשראי – החברה מדורגת בדירוג של ilBBB+ עם תחזית דירוג יציבה וסדרות אגרות החוב המונפקות של החברה מדורגות בדירוג 'ilA עם תחזית דירוג יציבה.
- (4) ריבית משוקללת - הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי של החברה עומדת על שיעור של כ-2.2% צמודה למדד.

1.7. **התקשרויות בהסכמים לרכישת דירות וזכיה במכרזים**

מאז רישום מניות החברה למסחר בבורסה ניהלה ומנהלת החברה משאים ומתנים רבים לרכישת מתחמי דיור במיקומים שונים. עד למועד פרסום דוח זה התקשרה החברה בהסכמים וזכתה במכרזים ביחס ל-43 פרויקטים הכוללים כ-2,232 דירות.¹

(1) להלן טבלה מסכמת של רכישת הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, נכון למועד הדוח, המסווגים כנדל"ן להשקעה

מס"ד	הפרויקט	מועד מסירת החזקה לחברה	עלות רכישה / עלות הקמה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ² (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)
1	פרויקט "מידטאון" בתל-אביב, 34 דירות	מרץ 2018	כ-71,400	כ-73,213	כ-111,390	כ-38,177
2	פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה, בניין בן 84 דירות	מרץ 2019	כ-121,680	כ-129,905	כ-194,670	כ-64,765
3	פרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל, 61 דירות ³	מרץ 2018 (מסירת 58 דירות), מרץ 2022 (מסירת דירה נוספת), אוגוסט 2024 (מסירת דירה נוספת), אפריל 2025 (מסירת דירה נוספת)	כ-124,108	כ-128,648 ⁴	כ-191,260	כ-62,612
4	פרויקט "מרום נגבה" ברמת גן, 31 דירות	יולי 2018 (מסירת 23 דירות); אוקטובר 2018 (מסירת 6 דירות נוספות); ואפריל 2019 (מסירת 2 דירות נוספות)	כ-67,500	כ-69,707	כ-101,620	כ-31,913
5	פרויקט "הרצליה הילס" בשכונת הרצליה ב', 20 דירות	מרץ 2019 (מסירת 11 דירות); וינואר 2020 (מסירת 9 דירות נוספות)	כ-49,991	כ-50,669 ⁵	כ-88,700	כ-38,031
6	פרויקט "הפרדס" ברח' חיים זכאי 3,5,7 ו-9 בפתח תקווה, 56 דירות	ספטמבר ואוקטובר 2019	כ-128,660	כ-130,533 ⁶	כ-211,155	כ-80,622
7	פרויקט "ארנונה" ברחוב פרופסור צבי נוימן 2,4,6, בירושלים, 61 דירות	יוני 2020 (מועד מסירת 59 דירות); אוגוסט 2020 (מסירת דירה נוספת), דצמבר 2022 (מסירת דירה נוספת)	כ-145,866	כ-149,460	כ-233,700	כ-84,240
8	פרויקט "לב גני תקווה" בשכונת גנים בגני תקווה, 20 דירות	דצמבר 2020	כ-46,350	כ-47,262	כ-79,940	כ-32,678
9	פרויקט "אפטאון" ברחוב ניסנבוים בבת ים, 31 דירות	דצמבר 2020, אוגוסט 2022 (מסירת דירה נוספת), אפריל 2024 (מסירת 3 דירות נוספות)	כ-82,780	כ-80,175 ⁷	כ-105,900	כ-25,725

¹ במהלך חודש מאי 2025, רכשה החברה 75 דירות בפרויקט ה"גפן" ברמת גן בעלות של כ-311.5 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 להלן וביאור⁴ לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

² לפרטים נוספים בדבר הערכות השווי ראו נספח א' המצורף לדוח זה.

³ במהלך חודש אפריל 2025, רכשה החברה דירה נוספת בפרויקט בעלות של כ-2.55 מליון ש"ח.

⁴ הסכום כולל תוספת בסך של כ-3.1 מליון ש"ח אשר נובעת מרכישת הדירה הנוספת.

⁵ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-7.9 מליון ש"ח.

⁶ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-13.7 מליון ש"ח.

⁷ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-9.2 מליון ש"ח.

מס"ד	הפרויקט	מועד מסירת החזקה לחברה	עלות רכישה / עלות הקמה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ² (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)
10	פרויקט "רמות השרון" ברחוב החלוץ 15 שכונת מורשה ברמת השרון, 36 דירות	דצמבר 2020	כ-98,500	כ-100,056	כ-148,420	כ-48,364
11	פרויקט "בני ברק", 21 דירות ברחוב רבי עקיבא 63, בני-ברק	דצמבר 2020 (מועד מסירת 20 דירות); וינואר 2021 (מסירת דירה נוספת)	כ-39,970	כ-41,622	כ-52,590	כ-10,968
12	פרויקט "Unik Life", 30 דירות ברחוב צבי ישי במרכז יהוד	מרץ 2021	כ-59,300	כ-61,465	כ-93,560	כ-32,095
13	פרויקט "הדר יוסף" 21 דירות בשכונת הדר יוסף בתל-אביב-יפו	מאי 2021, ספטמבר 2023 (מסירת דירה נוספת)	כ-57,000	כ-59,003	כ-82,710	כ-23,707
14	פרויקט "בית וגן", 20 דירות ברחוב משה זילברג 28 בירושלים	יוני 2021	כ-66,760	כ-66,688 ⁸	כ-100,110	כ-33,422
15	פרויקט "רמות 360", 27 דירות בשדרות גולדה מאיר בשכונת רמות בירושלים	ספטמבר 2021 (מועד מסירה של 15 דירות בפרויקט); דצמבר 2021 (מועד מסירה של 10 דירות נוספות בפרויקט) וינואר 2022 (מסירת 2 דירות נוספות)	כ-58,500	כ-62,414	כ-89,000	כ-26,586
16	פרויקט "דמרי בברנע 2", 56 דירות ברחוב הציונות באשקלון	ינואר 2022	כ-90,750	כ-90,805 ⁹	כ-131,523 ¹⁰	כ-40,718
17	פרויקט "תל גיבורים" 51 דירות ברחוב התאנה 8 ו-10 בחולון	מרץ 2022	כ-88,799	כ-90,660	כ-128,200	כ-37,540
18	פרויקט "אונז פריים", 25 דירות במרכז קריית אונז	אוגוסט 2022	כ-55,000	כ-62,681	כ-80,030	כ-17,349
19	פרויקט "גני טל", 56 דירות ברחוב רשב"י ברובע ז' באשדוד	מרץ 2023	כ-88,800	כ-96,196	כ-136,020 ¹¹	כ-39,824
20	פרויקט "נאות אפקה", 28 דירות המצויות על פני 4 בניינים בפרויקט בשכונת נאות אפקה בתל-אביב-יפו	מרץ 2023	כ-94,500	כ-108,824	כ-129,000	כ-20,176
21	פרויקט "הרצליה הירוקה", 30 דירות המצויות בבניין שלם בן 7 קומות בשכונת הרצליה הירוקה בהרצליה	יוני 2023	כ-62,000	כ-73,006	כ-98,700	כ-25,694
22	פרויקט "קדמת אלין", 78 דירות בראשון לציון	יוני 2024	כ-152,030	כ-153,999	כ-202,700	כ-48,701
23	פרויקט "מלחה", 98 דירות בירושלים ¹²	מרץ 2025	כ-180,854	כ-184,319	כ-249,965 ¹³	כ-65,646
24	פרויקט "אפר האוס", 112 דירות בתל אביב (מתוך 133 דירות בפרויקט)	יוני 2025 (מסירה של 112 דירות)	כ-238,174	כ-298,497	כ-349,010	כ-50,513
25	פרויקט "הרימון" 23 דירות בקרית אונז	יוני 2025	כ-59,000	כ-65,702	כ-72,220	כ-6,518
26	פרויקט "הלל" 65 דירות בירושלים	יוני 2025	כ-123,274	כ-123,274	כ-144,440	כ-21,166
סה"כ			כ-2,451,546	כ-2,598,783	כ-3,606,534	כ-1,007,751

עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההון הסתכם לסך של כ-14.5 מליון ש"ח.

עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההון הסתכם לסך של כ-14.4 מליון ש"ח.

אומדן השווי המופחת בהתאם להערכת שווי מיום 30 ביוני 2025 הינו כ-124 מליון ש"ח.

אומדן השווי המופחת בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2024 הינו כ-126.5 מליון ש"ח.

בסוף חודש מרץ 2025, הסתיימה בניית פרויקט דירה להשכיר, "מלחה", בירושלים. בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב אחזקות בע"מ (להלן: "מנרב"), החברה החזיקה ב-60% מהפרויקט ומנרב החזיקה ב-40% מהפרויקט. לחברה היתה קיימת אופציה לרכוש את חלקה של מנרב בפרויקט ולמנרב הייתה קיימת אופציה למכור לחברה את חלקה בפרויקט. ביום 26 במרץ, 2025 מימשו החברה ומנרב את זכויותיהן לרכישת או מכירת זכויותיה של מנרב בפרויקט בעלות של 72.4 מליון ש"ח. בהתאם לכך רשמה החברה כ-23.8 מליון ש"ח רווחי שערך וסיווגה את הפרויקט מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025.

אומדן השווי ללא מגבלה הינו כ-298.8 מליון ש"ח.

(2) להלן טבלה מסכמת של רכישת הפרויקטים שנרכשו על ידי החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, נכון למועד הדוח, המסווגים כמקדמות על חשבון נדל"ן

בהשקעה

מס"ד	הפרויקט	מועד רכישה	עלות רכישה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת הצפויה (באלפי ש"ח) ¹⁴	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת הצפויה (באלפי ש"ח)
1	פרויקט "שדרות ירושלים, יפו", 2 בניינים אשר נמצאים בשלבי מסירה, הכוללים בניין אחד בן 12 קומות, מעל קומת מסחר, הכולל 108 דירות; ובניין נוסף בן 5 קומות מעל קומת מסחר, הכולל 9 דירות בשדרות ירושלים, בתל-אביב-יפו	דצמבר 2019 (מועד חתימה על הסכם של 99 דירות); ואוגוסט 2022 (מועד חתימה על הסכם של 18 דירות)	כ-300,000	כ-400,581	כ-446,430	כ-45,849
2	פרויקט "מחנה יהודה", 80 דירות בשלבי בניה הגובלות בשוק מחנה יהודה ורחוב עץ חיים ממערב ורחוב יפו מצפון, בירושלים	יוני 2020	כ-203,335	כ-229,713 ¹⁵	כ-307,360	כ-77,647
3	פרויקט "נווה שרת", 50 דירות בשלבי בניה בצפון מזרח תל-אביב-יפו	ספטמבר 2020	כ-129,500	כ-160,579	כ-183,600	כ-23,021
4	פרויקט "אפר האוס", 21 דירות בשלבי טרום מסירה בשכונת יד אליהו בתל-אביב-יפו	יוני 2021 (מועד חתימה על הסכם של 110 דירות); ויולי 2021 (מועד חתימה על הסכם של 23 דירות)	כ-71,684 ¹⁶	כ-87,541	כ-98,940	כ-11,399
5	פרויקט "וולקאם בת ים", 26 דירות בשלבי בניה ברחוב מבצע סיני בבת-ים	יולי 2021	כ-39,000	כ-44,235	כ-57,150	כ-12,915
6	פרויקט "קהילת לודג' 64-62", 21 דירות בשלבי בניה בשכונת הדר יוסף בתל-אביב-יפו	נובמבר 2021	כ-54,200	כ-61,965	כ-73,500	כ-11,535
7	פרויקט "קמינסקה", 20 דירות בשלבי בניה ברחוב קמינסקה בתל אביב-יפו	פברואר 2022	כ-47,200	כ-54,391	כ-59,300	כ-4,909
8	פרויקט "מסריק 6", 23 דירות בשלבי בניה ברחוב מסריק בבת ים	מרץ, 2022	כ-56,800	כ-62,205	כ-71,690	כ-9,485
9	פרויקט "החולה" 81 דירות בשלבי בניה ברחוב החולה ברמת גן	אפריל 2022	כ-252,700	כ-294,017	כ-294,460	כ-443
10	פרויקט "האצ"ל 18", 20 דירות בשלבי בניה בחולון	יוני 2022	כ-42,700	כ-48,594	כ-49,180	כ-586
11	פרויקט "האצ"ל 20-28", 22 דירות בשלבי בניה בחולון	אוגוסט 2022	כ-44,180	כ-49,650	כ-49,650	-
12	פרויקט "יפו 59", 40 דירות בשלבי בניה בירושלים	אוקטובר 2022	כ-90,489	כ-101,921	כ-106,230	כ-4,309
13	פרויקט "נווה עוז", 85 דירות בשלבי בניה בפתח תקווה	מאי 2024	כ-202,000	כ-212,898	כ-223,900 ¹⁷	כ-11,002
14	פרויקט "יסוד המעלה", 20 דירות בשלבי בניה ראשוניים בהוד השרון	אוקטובר 2024	כ-56,000	כ-58,957	כ-61,530	כ-2,573

¹⁴ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2025, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתמשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקטים השונים, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

¹⁵ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-23 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 9ב' בפרק ג' "הדוחות הכספיים", המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2024.

¹⁶ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-12.7 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 9ד' בפרק ג' "הדוחות הכספיים", המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2024.

¹⁷ אומדן השווי ללא מגבלה בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2024 הינו כ-248.8 מליון ש"ח.

מס"ד	הפרויקט	מועד רכישה	עלות רכישה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת הצפויה (באלפי ש"ח) ¹⁴	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת הצפויה (באלפי ש"ח)
15	פרויקט "הסוללים", 47 דירות בשלבי בניה בתל אביב	מרץ 2025	כ-190,400	כ-192,700	כ-211,000	כ-18,300
16	פרויקט "הגפן" 75 דירות בנויות ברמת גן ¹⁸	מאי 2025	כ-311,500	כ-313,500	כ-403,830	כ-90,330
17	פרויקט "ימים הצעירה" 30 דירות בשלבי בניה בנתניה	יוני 2025	כ-81,000	כ-82,100	טרם נערכה שומה	-
סה"כ			כ-2,172,688	כ-2,455,547	כ-2,779,850 ¹⁹	כ-324,303

הפרש אומדן השווי לפי שומה לעלות השקעה צפויה בגין הפרויקטים המסווגים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-324,303 אלפי ש"ח טרם נזקף לרווח והפסד בדוחותיה הכספיים של החברה והוא ייזקף לרווח כאמור, אם וכאשר יבשילו התנאים לכך, וזאת בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. יודגש כי אין כל וודאות כי סכום זה ייזקף לדוח רווח והפסד כאמור היות ועשויים לחול שינויים בשווי הפרויקטים לפי השומה ובעלות ההשקעה הכוללת הצפויה בהם (לעניין זה יודגש כי ההפרש בסך של כ-90,330 אלפי ש"ח בפרויקט "הגפן" כפוף להשלמת עסקת רכישת הדירות בפרויקט זה כמפורט בסעיף 7.8 להלן).

¹⁸ נכון למועד זה טרם התקבל אישור מאת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה והתעשייה למכירת הדירות הנ"ל לחברה לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 להלן.

¹⁹ הסכום כולל פרויקטים שטרם נערכה שומה עבורם וחושבו לפי עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

(3) להלן טבלה מסכמת של פרויקטים אשר נכון למועד הדוח מסווגים כנדל"ן להשקעה בהקמה

מס"ד	הפרויקט	מועד זכיה במכרז/רכישה	עלות רכישת הקרקע ועלויות פיתוח/הפרויקט (באלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת/הצפויה ²⁰ (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה כפרויקט גמור (באלפי ש"ח)
1	פרויקט בהקמה להשכרה לטווח ארוך אשר יכול שטחי מסחר להשכרה (כ-419 מ"ר) ו-279 דירות בבאר יעקב ²¹	מרץ 2018 (מועד זכיה במכרז)	כ-52,956 (הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס -60%)	כ-229,959 (הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס -60%)	כ-313,073 (הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס -60%)	כ-301,018 ²²	כ-414,767 ²³
סה"כ			כ-52,956	כ-229,959	כ-313,073	כ-301,018	כ-414,767

הרווח בגין התאמת שווי הוגן מנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה אשר נזקף בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 הסתכם לסך של כ-73,369 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 4 יז' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 המצורפים לדוח זה.

1.8. לפרטים נוספים בדבר נכסי החברה ראו סעיפים 18 עד 22 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 ונספח ג' אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, מצ"ב לדוח זה נספח א' בדבר עדכונים ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב של החברה בהתאם לדרישות כל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה וכן ביחס לשינויים שחלו בפרויקט באר יעקב, שהינו נכס מהותי, לאור עדכון הערכת שווי שנעשה לנכס זה במהלך תקופת הדוח.

²⁰ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה ובדבר מועד המסירה הצפוי, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה בלבד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. במקרה של הפרויקט בהקמה שנרכש במסגרת פרויקט של דירה להשכיר (בבאר-יעקב) מידע זה נסמך, בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן הוצאות עתידיות של השותפות (כהגדרתה בה"ש 21) או של החברה לפי העניין. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: קבלת תוספת או שינויים בתכנון הראשוני של הפרויקט, שינוי בעלויות הבנייה, התארכות משך בניית הפרויקט מעבר לצפוי ובכלל זה התארכות משך קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

²¹ בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב הנדסה ובנין בע"מ (להלן ביחד בסעיף זה: "השותפות"), השותפות תפעל לחכירת המקרקעין ומימוש משותף של הפרויקט ו/או מימוש זכויות השותפות בפרויקט, כך שהחברה תחזיק ב-60% מהפרויקט ומנרב תחזיק ב-40% מהפרויקט. בנוסף, לחברה קיימת אופציה לרכוש את חלקה של מנרב בפרויקט ולמנרב קיימת אופציה למכור לחברה את חלקה בפרויקט. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 ב' בפרק ג' המצורף לדוח תקופתי זה. החברה פעלה מול דירה להשכיר במטרה להאריך את מועד סיום הפרויקט ובחודש מרץ 2023 התקבל אישור מדירה להשכיר לכך שהמועד האחרון להשלמת הבניה יחול ב-31 ביולי 2025. במהלך חודש יוני 2025, קיבלה החברה אישור נוסף מדירה להשכיר בקשר של הארכת לוחות הזמנים להשלמת הבנייה בפרויקט, כך שהמועד האחרון להשלמת הבניה יחול עד ליום 28.02.2026 עבור מגרש 110 ועד ליום 30.06.2026 עבור מגרש 105.

²² הסכום מהווה את חלקה של החברה-60% מהפרויקט.

²³ הסכום מהווה את חלקה של החברה-60% מהפרויקט.

2. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה לדצמבר 2024
סך נכסים שוטפים	81,829	62,692	43,753	הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מגידול ביתרות הפקדונות המשועבדים בגין כספים שהתקבלו מהרחבת אג"ח (סדרה ג' וסדרה ה') במהלך התקופה.
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	1,351,415	1,410,739	1,536,985	הקיטון נובע ממיון של הפרויקטים הבאים ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה: חלק מפרויקט אפרהאוס תל אביב (112 דירות מתוך 133 דירות) בסך של כ-298.5 מליון ש"ח ופרויקט הרימון קריית אונו בסך של כ-65.7 מליון ש"ח. מנגד מתשלומים עבור הפרויקטים הבאים: אפרהאוס בסך של כ-30.7 מליון ש"ח, נווה שרת בסך של כ-15.6 מליון ש"ח; מסריק בסך של כ-8.9 מליון ש"ח, הרימון בסך של כ-6.6 מליון ש"ח, החולה בסך של כ-27.7 מליון ש"ח, אצ"ל 20-28 בסך של כ-4.8 מליון ש"ח, יפו 59 בסך של כ-11.3 מליון ש"ח; יסוד המעלה הוד השרון בסך של כ-8.5 מליון ש"ח, הסוללים בסך של כ-20.3 מליון ש"ח, הגפן בסך של כ-3 מליון ש"ח, בנוסף הונו לפרויקטים במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה עלויות מימון בסך של כ-41 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	301,018	429,413	540,322	נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן. הקיטון נובע ממיון הפרויקטים הבאים מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה: "הלל" בירושלים בסך של 144.4 מליון ש"ח ופרויקט מלחה בסך של כ-150 מיליון ש"ח וקיטון בשערוך בסך של כ-2.5 מליון ש"ח במהלך התקופה. מנגד גידול הנובע מהשקעות שבוצעו בסך של כ-58 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	3,606,534	2,760,430	2,791,994	נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נובע בעיקר ממיון פרויקט "דירה להשכיר מלחה" בירושלים בסך של כ-150 מליון ש"ח מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה, מרכישת חלקה של מנרב (40%) בפרויקט זה בסך של כ-72.4 מליון ש"ח, ממיון פרויקט "הלל" בירושלים מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה בסך של כ-144.4 מליון ש"ח, ממיון של חלק מפרויקט אפרהאוס ופרויקט הרימון ממקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בסך של כ-298.5 מליון ש"ח וכ-65.7 מליון ש"ח בהתאמה, מרכישת דירה נוספת בפרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל בסך של כ-2.6 מליון ש"ח, משערוך שבוצע לפרויקטים בסך של כ-75.9 מליון ש"ח ומהשקעות שבוצעו בפרויקטים בסך של כ-4.7 מליון ש"ח.
חייבים ויתרות חובה, פקדונות משועבדים, נכסים פיננסיים בשווי הוגן ואחרים	9,194	5,644	7,471	-
סך נכסים לא שוטפים	5,268,161	4,606,226	4,876,772	-
סך המאזן	5,349,990	4,668,918	4,920,525	
הלוואות מתאגיד בנקאי	-	72,053	80,275	במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החברה משכה ממסגרת האשראי בגין פרויקט הלל סכום נוסף בסך של כ-5 מליון ש"ח ובסוף הרבעון הראשון החברה פרעה את כל יתרת ההלוואה כאמור מחשבון ליווי בגין פרויקט "הלל" בירושלים בסך של כ-86 מליון ש"ח.
חלויות שוטפות אג"ח (סדרה ב')	700,141	-	678,553	הגידול נובע מהצמדה למדד במהלך התקופה ומריבית תוספתית.
זכאים ויתרות זכות	26,606	29,230	27,572	-
אחרים	2,320	701	1,552	-
סך התחייבויות שוטפות	729,067	101,984	787,952	-
אגרות חוב (סדרות ג', ד', ה', ו' ו-ז')	2,181,033	2,344,084	1,811,993	הגידול הנובע בעיקר מהנפקה של אג"ח סדרה ז', שתמורת הנפקתן היתה כ-242 מליון ש"ח נטו ומהרחבות אג"ח סדרות ו', ג' ו-ה' שתמורת הנפקתן נטו היתה כ-74.6 מליון ש"ח וכן היתרה מהפחתת ניכיון והצמדה למדד במהלך התקופה.
הלוואות מגופים מוסדיים	686,882	538,992	591,704	הגידול נובע בעיקר מהסכם רכישת חלקה של מנרב (40%) בפרויקט "דירה להשכיר מלחה" בירושלים שבו לקחה על עצמה החברה גם את חלקה של מנרב בהלוואת הליווי הקיימת בסך של כ-40 מליון ש"ח, מניצול מסגרת אשראי שקיבלה החברה מגופים מוסדיים בסך של כ-84.5 מליון ש"ח וכן מהפחתת ניכיון והצמדה למדד במהלך התקופה.

הסעף	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה לדצמבר 2024
התחייבויות בגין חכירה	5,933	90	6,091	-
סך התחייבויות לא שוטפות	2,873,848	2,883,166	2,409,788	
הון	1,747,075	1,683,768	1,722,785	הגידול נובע בעיקר מהרווח בתקופה שהסתכם לסך של כ-44.1 מליון ש"ח והנפקת מניות לחברת הניהול בסך של כ-1.5 מליון ש"ח. מנגד חלקות דיבידנד בסך של כ-20.6 מליון ש"ח.
סך המאזן	5,349,990	4,668,918	4,920,525	
הון למניה (ש"ח)	11.92	11.53	11.77	

3. תוצאות הפעילות העסקית

הסעיף	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לשינוי בהשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024
סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה	37,528	32,574	18,570	17,816	70,865	הגידול בתקופה נובע בעיקר כתוצאה מגידול בהכנסות משכ"ד מהשכרה של דירות בגין פרויקט "דירה להשכיר קדמת אלון" בראשון לציון (78 דירות) אשר התקבל במהלך הרבעון השני לשנת 2024, קבלת דירה נוספת בפרויקט מגדלי שיר בגבעת שמואל במהלך הרבעון השני לשנת 2024 קבלת שלוש דירות נוספות בפרויקט אפטאון בת ים במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 וקבלת 98 דירות בפרויקט "מלחה" בירושלים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025. בנוסף הכירה החברה בהכנסה בסך של כ-1.5 מליון ש"ח בגין פיצוי בגין איחור במסירה בגין פרויקט "שדרות ירושלים ביו" תל אביב ופרויקט "מחנה יהודה" בירושלים.
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	73,369	128,740	49,326	122,483	187,735	התנועה בתקופה נובעת מהתאמה לשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה ובנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראו באור 4 יז' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 המצורפים לדוח זה.
הוצאות אחרות	(96)	(7,488)	(16)	(4,704)	-	השינוי בתקופה נובע כתוצאה מהפרשה לירידת ערך בגין הפער בין עלות ההשקעה הכוללת הצפויה בפרויקט "אצל 20-28" בחולון לבין השווי ההוגן ליום 30 ביוני 2025.
הוצאות הנהלה וכלליות	(20,235)	(17,798)	(10,313)	(8,993)	(35,960)	הגידול נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול לחברת הניהול לאור גידול ביתרת שווי נכסי החברה.
הוצאות מימון, נטו	(46,376)	(38,212)	(31,381)	(29,583)	(73,708)	הגידול נובע בעיקר כתוצאה מעלייה בהיקף החוב הצמוד למדד ומעלית מדד המחירים לצרכן בתקופת הדוח.
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	-	החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. על פי פקודת מס הכנסה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, ובכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו, מיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות בעת חלוקת הרווחים. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת בתנאים שנקבעו והינה קרן להשקעות במקרקעין.
רווח נקי לתקופה	44,190	97,816	26,186	97,019	148,932	-
רווח למניה	0.3	0.72	0.18	0.69	1.06	-

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. תמורה ברוטו בסך של כ-31,414 אלפי ש"ח בגין הנפקתן והקצאתן של אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הצעה פרטית שנעשתה בחודש ינואר 2025, שימשה ותשמש למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה, תמורה ברוטו בסך של כ-244,620 אלפי ש"ח בגין הנפקתן והקצאתן של אגרות חוב (סדרה ז') שנעשתה בחודש ינואר 2025 שימשה את החברה לפירעון הלוואה ממוסד בנקאי בסך של כ-86 מליון ש"ח וכן שימשה ותשמש את החברה למימון פעילותה העסקית, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה, תמורה ברוטו בסך של כ-43,541 אלפי ש"ח בגין הנפקתן והקצאתן של אגרות חוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הצעה פרטית שנעשתה בחודש יוני 2025, תמורה ברוטו בסך של כ-108,080 אלפי ש"ח בגין הנפקתן והקצאתן של אגרות חוב (סדרה ה') ואגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הצעה פרטית שנעשתה בחודש יולי 2025 ותמורה ברוטו בסך של כ-176,800 אלפי ש"ח בגין הנפקתן והקצאתן של אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף שנעשתה בחודש אוגוסט 2025, שימשה ותשמש למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה.

4.2. יתרת ההלוואות ממוסדות פיננסים ליום 30 ביוני 2025 הינה כ-686,882 אלפי ש"ח. נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה עומדת בכל ההתניות אשר התחייבה עליהן כלפי המוסדות הפיננסים, ובכלל זה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה.

4.3. ביום 1 באוקטובר 2020, התקשרה החברה עם קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ ומבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ, בהסכם להעמדת הלוואה ומסגרת אשראי בסך כולל של עד כ-217.5 מליון ש"ח (להלן: "**הסכם ההלוואה**"). ביום 28 באוקטובר 2020, קיבלה החברה הודעה על העמדת מסגרת האשראי על פי הקבוע בהסכם ההלוואה ומאותו מועד משכה החברה על חשבון מסגרת האשראי כ-215.2 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה ראו ביאור 1ג16 בפרק ג' וכן סעיף 26 בפרק א' המצורפים לדוח תקופתי לשנת 2024.

4.4. ביום 17 בנובמבר 2021 חתמה החברה יחד עם קבוצת מנרב בע"מ (להלן: "**קבוצת מנרב**") על הסכם לקבלת מימון ומסגרת אשראי מכלל ביטוח ופיננסים בע"מ לפרויקטים דירה להשכיר בבאר יעקב ובראשון לציון בהיקף כולל של כ-439 מליון ש"ח (חלקה של החברה בהלוואה היה לפי חלקה היחסי בפרויקט, קרי 60%) וכן באותו מועד התקשרה החברה עם אותו גוף מוסדי בהסכם למימון ומסגרת אשראי לפרויקט נוה שרת בתל אביב בהיקף של כ-97 מליון ש"ח. ביום 2 בינואר 2022, חתמו החברה וקבוצת מנרב עם אותו גוף מוסדי על הסכם נוסף למימון פרויקט דירה להשכיר במלחה ירושלים בהיקף של כ-128 מליון ש"ח.

עד ליום 30 ביוני 2025 ניצלה החברה מתוך מסגרת האשראי של נוה שרת סך של כ-73,802 אלפי ש"ח, מתוך מסגרת האשראי של פרויקט באר יעקב סך של כ-208,331 אלפי ש"ח (חלקה של החברה במסגרת האשראי בשיעור של 60% הסתכם לכ-124,999 אלפי ש"ח), מתוך מסגרת האשראי של פרויקט ראשון לציון סך של כ-101,770 אלפי ש"ח ומתוך מסגרת האשראי של פרויקט מלחה סך של כ-120,129 אלפי ש"ח. סה"כ משכה החברה מתוך מסגרות האשראי הנ"ל עד ליום 30 ביוני 2025 כ-420,699 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן, ביצעה החברה את המשיכות הבאות: ביום 22 ביולי 2025 משכה החברה ממסגרת האשראי של פרויקט נוה שרת סך של כ-11,297 אלפי ש"ח; ביום 12 באוגוסט 2025 משכה החברה ממסגרת האשראי של פרויקט באר יעקב סך של כ-22,311 אלפי ש"ח (חלקה של החברה במסגרת האשראי בשיעור של 60% הסתכם לכ-13,386 אלפי ש"ח). לפירוט נוסף ראו דיווח מיידי מיום 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 098881-01-2021) ודיווח

מיידי מיום 3 בינואר 2022 (מס' אסמכתא 001216-01-2022) וכן ראו ביאור 16'ג' בפרק ג' וסעיף 26 בפרק א' המצורפים לדוח תקופתי לשנת 2024.

4.5. ביום 7 באפריל 2025 הועמד לרשותה של החברה קו אשראי בנקאי שטרם נוצל בסך של 30 מיליון ש"ח.

4.6. פירוט אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה מקרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית

בע"מ ומבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם כל חוב של הלווה כלפי המלווה או כל חוב מהותי²⁴ מחובותיה של הלווה לתאגיד/ים בנקאיים ו/או גורמים מממנים אחרים או כלפי מחזיקי אגרות החוב של הלווה הועמד לפירעון מיידי כך שהדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה ו/או הלווה לא פרע את החוב בתוך 7 ימים. האמור לעיל לא יחול על חוב במסגרת הלוואה מסוג נון ריקורס. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-3,755 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-3,755 מיליון ש"ח.	$\frac{3,603}{5,350} = 67.34\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-70% - בחינה רבעונית	כ-215,242 מתוכה נוצל כ-215,242
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	יחס הון עצמי²⁵ למאזן החברה יעלה על 30% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,747 מיליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 235,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{249}{440.5} = 56.5\%$	שיעור ה-LTV²⁶ (כחגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	

התאמת שיעור המרווח המתווסף לריבית

על פי הסכם ההלוואה מיום 1 באוקטובר 2020 ככל שיחס ההון עצמי למאזן יהיה שווה ו/או קטן מ-35% אזי שיעור המרווח יעלה ב- 0.25% בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוח כספי לפיו תוקנה החריגה- לפי המוקדם. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 יחס זה עומד על כ-32.66% לפיכך ובהמשך לגילוי בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (מועד החריגה), עלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25%. תוספת הריבית שתיזקף על ידי החברה מיידי רבעון, כל עוד יחס ההון עצמי למאזן של החברה נמוך מ-35% הינה כ-155 אלפי ש"ח.

²⁴ חוב מהותי מוגדר בהסכם ההלוואה כחוב בסכום מצטבר העולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

²⁵ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

²⁶ "LTV", משמעו היחס שבין יתרת סכום ההלוואה, לבין שווי הנכס המשועבד, אשר ייקבע בהתאם לשמאות האחרונה (תקן 19) לפני הפחתות מימוש מהיר ותשלום מיסים המהוות חלק מתקן מס' 19 (יובהר כי השמאות תבוצע באמצעות הערכת שווי לכל נכס משועבד ותיערך אחת לשנה). במסגרת הסכם ההלוואה נקבעו דרכים (הפקדת מזומן ו/או שעבוד נכס מקרקעין נוסף) לתיקון אמת המידה הנ"ל ובלבד שהתיקון יבוצע תוך 2 רבעונים קלנדריים ממועד אי העמידה באמת המידה.

4.7. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה מכלל ביטוח ופיננסים בגין פרויקט ראשון לציון

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או התקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתן מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרות חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחיד המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתן של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלומו, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 מליון (עשרים וחמישה מליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 3,895 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' המצורף לדוח תקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 3,895 מליון ש"ח.	$\frac{3,603}{5,350} = 67.34\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	כ-101,770 מתוכה נוצל כ-101,770.
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	יחס הון עצמי²⁷ למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{106.5} = 52.52\%$	שיעור ה-LTV²⁸ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	

²⁷ "הון עצמי", פירושו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

²⁸ עבור מסגרת האשראי של פרויקט ראשון לציון "LTV", משמעו היחס למועד בדיקה כלשהו שיחול לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, המנה המתקבלת מחלוקת (א) יתרת ההלוואה, בניכוי קרן שירות החוב ב-(ב) שווי המקרקעין (על כל הבנוי עליהם) על פי הערכת השמאי, כהגדרתה בהסכם, כפי שתהיה מעת לעת (אחת לשנה). למניעת ספק, שווי המקרקעין כאמור לצרכי יחס LTV יחושב בהתעלם מהפחתות כלשהן הנובעות מתקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין.

4.8. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה מכלל ביטוח ופיננסים בגין פרויקט נווה שרת

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או התקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתן מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרות חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחידי המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרות חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידיה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתן של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלומי, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 20,000,000 מליון (עשרים מליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידיה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 20 מליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-3,914 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-3,914 מליון ש"ח.	$\frac{3,603}{5,350} = 67.34\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	כ-96,255 מתוכה נוצל כ-85,098.
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,747 מליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{77.5} = 42.19\%$ $\frac{LTC}{77.5} = 60.64\%$	שיעור ה-LTV²⁹ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67% ושיעור ה-LTC (יחס הלוואה לעלות) לא יעלה על שיעור של 73% ביחס לפרויקט	

עבור מסגרת האשראי של פרויקט נווה שרת "LTV", משמעו היחס שבין יתרת סכום ההלוואה, לבין שווי הנכס המשוועד, אשר ייקבע בהתאם לשמאות האחרונה (תקן 19) לפני הפחתות מימוש מהיר ותשלום מיסים המהוות חלק מתקן מס' 19 (יובהר כי השמאות תבוצע באמצעות הערכת שווי לכל נכס משועבד ותיערך אחת לשנה). במסגרת הסכם ההלוואה נקבעו דרכים (הפקדת מזומן ו/או שעבוד נכס מקרקעין נוסף) לתיקון אמת המידה הנ"ל ובלבד שהתיקון יבוצע תוך 2 רבעונים קלנדריים ממועד אי העמידה באמת המידה.

4.9. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה מכלל ביטוח ופיננסים בגין פרויקט מלחה

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח) ³⁰
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או יתקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתם מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחידי המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידיה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתם של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלומו, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 (עשרים וחמישה מליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת בס"ק זה לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידיה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-3,879 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-3,879 מליון ש"ח.	$\frac{3,603}{5,350} = 67.34\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% בחינה רבעונית	כ- 120,129 מתוכה נוצל כ-120,129.
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,747 מליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח – בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{249.9} = 48.01\%$	שיעור ה-LTV³¹ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	

הסכום מהווה 100% מסכום ההלוואה המקורי. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 רכשה החברה את חלקה של מנרב (40%) בפרויקט. לפרטים נוספים ראו באור 4 י" (1) בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 המצורפים לדוח זה. עבור מסגרת האשראי של פרויקט מלחה "LTV", משמעו היחס למועד בדיקה כלשהו שיחול לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, המנה המתקבלת מחלוקת (א) יתרת ההלוואה, בניכוי קרן שירות החוב ב-(ב) שווי המקרקעין (על כל הבנוי עליהם) על פי הערכת השמאי, כהגדרתה בהסכם, כפי שתהיה מעת לעת (אחת לשנה). למניעת ספק, שווי המקרקעין כאמור לצרכי יחס LTV יחושב בהתעלם מהפחתות כלשהן הנובעות מתקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין

30

31

4.10. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה מכלל ביטוח ופיננסים בגין פרויקט באר יעקב

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח) ³²
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או יתקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתם מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחיד המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתם של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלומי, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 (עשרים וחמישה מליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת בס"ק זה לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 3,861 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 3,861 מליון ש"ח.	$\frac{3,603}{5,350} = 67.34\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	כ- 317,168 מתוכה נוצל כ- 230,642
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 1,747 מליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{128.1} = 42.59\%$ $\frac{LTC}{222.6} = 57.58\%$	שיעור ה-LTV³³ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67% ושיעור ה-LTC (יחס הלוואה לעלות) לא יעלה על שיעור של 75% ביחס לפרויקט	

4.11. בעתיד בכוונת החברה לממן את פעילותה באמצעות גיוסי הון ו/או חוב בהיקף שיידרש לה לשם המשך מימון פעילותה השוטפת, מעת לעת, ומימוש אסטרטגיה של גידול והתפתחות, בבורסה ומחוץ לבורסה, ולרבות מתאגידים פיננסיים ו/או גופים פרטיים.

הסכום מהווה 100% מסכום ההלוואה המקורי, חלק החברה ביתרת ההלוואה/המסגרת הינו 60%. עבור מסגרת האשראי של פרויקט באר יעקב "LTV", משמעו היחס למועד בדיקה כלשהו שיחול לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, המנה המתקבלת מחלוקת (א) יתרת ההלוואה, בניכוי קרן שירות החוב ב-(ב) שווי המקרקעין (על כל הבנוי עליהם) על פי הערכת השמאי, כהגדרתה בהסכם, כפי שתהיה מעת לעת (אחת לשנה). למניעת ספק, שווי המקרקעין כאמור לצרכי יחס LTV יחושב בהתעלם מהפחתות כלשהן הנובעות מתקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין

³²

³³

4.12. נזילות:

ליום 30 ביוני 2025, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך סחירים ובלתי מוגבלים בסך של כ-18,092 אלפי ש"ח.

הסעיף	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה ליום 30 ביוני 2024
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח)	16,588	11,636	6,732	10,397	35,488	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מרווח בסך של כ-44,190 אלפי ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-73,369 אלפי ש"ח, בתוספת הוצאות מימון נטו בסך של כ-46,376 אלפי ש"ח, הוצאות אחרות בסך של כ-96 אלפי ש"ח, עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-1,447 אלפי ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-458 אלפי ש"ח והפחתות לסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-2,610 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים, נטו, מפעילות שוטפת אשתקד נובע בעיקר מרווח בסך של כ-97,816 אלפי ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-128,740 אלפי ש"ח, בתוספת הוצאות מימון נטו בסך של כ-38,212 אלפי ש"ח, עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-1,225 אלפי ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-244 אלפי ש"ח והפחתות לסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-4,609 אלפי ש"ח. הגידול בתזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מגידול בכמות יחידות הדיור המושכרות, עלייה בשכר הדירה בעת החלפת דיירים, עלייה בשכר הדירה כתוצאה מהצמדה למדד של חוזי השכירות, ופיצוי בגין עיכוב במסירה בפרויקט שדרות ירושלים ביפו תל אביב ופרויקט מחנה יהודה בירושלים. מנגד בתקופה המקבילה אשתקד נבע תזרימי מזומנים חד פעמי כתוצאה מחילוט ערבות קבלן של הפרויקט בראשון לציון בסך של 3,500 אלפי ש"ח.
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה (באלפי ש"ח)	(308,239)	(256,751)	(149,891)	(183,192)	(421,583)	תזרימי המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-51,007 אלפי ש"ח, תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-137,680 אלפי ש"ח והשקעה בפרויקטים קיימים בסך של כ-78,262 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים לפעילות השקעה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-48,570 אלפי ש"ח, תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-231,903 אלפי ש"ח והשקעה בפרויקטים קיימים בסך של כ-71,352 אלפי ש"ח.
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון (באלפי ש"ח)	284,312	251,416	35,126	188,131	367,326	תזרימי המזומנים מפעילות מימון בתקופה נובע בעיקר מקבלת הלוואות בסך של כ-90,181 אלפי ש"ח, הנפקת והרחבת אג"ח נטו בסך של כ-316,558 אלפי ש"ח ומנגד תשלום ריביות בגין אג"ח והלוואות בסך כולל של כ-15,383 אלפי ש"ח, תשלום דיבידנד בסך של כ-20,638 אלפי ש"ח ופרעון הלוואות בסך של כ-86,000 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים מפעילות מימון בתקופה אשתקד נובע בעיקר מקבלת הלוואות בסך של כ-106,653 אלפי ש"ח, הנפקת והרחבת אג"ח נטו בסך של כ-336,727 אלפי ש"ח, הנפקת זכויות בסך של כ-60,930 אלפי ש"ח, ומנגד תשלום ריביות בגין אג"ח והלוואות בסך כולל של כ-14,363 אלפי ש"ח, פרעון הלוואות בסך של כ-80,000 אלפי ש"ח ופרעון אג"ח סדרה 1 בסך של כ-158,356 אלפי ש"ח.

- יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון למועד זה מסתכמת בכ-193 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ-167 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינן משועבדות בסך של כ-26 מיליון ש"ח.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

5. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

5.1. ביום 19 במרץ 2025, אישרה ועדת הביקורת של החברה תכנית עבודה רב שנתית עדכנית, אשר בהתאם לה תבחן בכל שנה את תכנית העבודה השנתית של מבקר הפנים ותעביר את המלצותיה לדירקטוריון. התכנית הרב שנתית הוכנה על בסיס סקר סיכונים שערך מבקר הפנים ואשר תוצאותיו הוצגו לוועדת הביקורת ביום 19 במרץ 2025.

5.2. אישור תכנית עבודה לשנת 2025

בימים 19 במרץ 2025 ו-26 במרץ 2025, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את תכנית עבודת הביקורת הפנימית של החברה לשנת 2025. תכנית העבודה שאושרה כאמור, כוללת סך של כ-650 שעות עבודה, מתוכן כ-150 שעות הוקצו לסקר סיכונים וקביעת תכנית רב שנתית וכ-90 שעות הוקצו לבחינת מעקב אחר יישום המלצות הביקורת הפנימית מדוחות קודמים ולניהול הביקורת הפנימית בחברה³⁴.

5.3. דין וחשבון המבקר הפנימי

בהמשך לאמור בסעיף 8.15 לפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2024, ביום 19 במרץ 2025 הציג מבקר הפנים את ממצאיו בגין דוחות ביקורת שהיוו חלק מתכנית הביקורת לשנת 2024 בנושאים אסטרטגיה ויעדים ומעקב אחר יישום המלצות הביקורת הפנימית לשנת 2023. ועדת הביקורת דנה בממצאי המבקר ואישרה את דוחות הביקורת. דירקטוריון החברה אישר את הדוחות הנ"ל ביום 7 באפריל 2025. ביום 25 באוגוסט 2025 הציג מבקר הפנים את ממצאיו לוועדת הביקורת בגין דוח ביקורת בנושא רכש והתקשרויות, אשר היווה חלק מתכנית הביקורת לשנת 2024 וכן סקר סיכונים בנושא מעילות והונאות, אשר היווה חלק מתכנית הביקורת לשנת 2025. דירקטוריון החברה אישר את הדוחות הנ"ל ביום 31 באוגוסט 2025.

34 נושאי הביקורת אשר אושרו במסגרת תכנית העבודה לשנת 2025, בנוסף לסקר הסיכונים שבוצע, קביעת תכנית רב שנתית, ניהול הביקורת הפנימית בחברה ומעקב אחר יישום החלטות, הינם: (1) תכנית אכיפה; (2) סקר מעילות והונאות; ו- (3) שיווק.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

6. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

6.1. להלן פרטים לגבי תעודות התחייבות של החברה כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות :

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	
31 באוגוסט 2020	1 ביוני 2021	12 באפריל 2022	1 בינואר 2023	25 בינואר 2024	29 בינואר 2025	10 באוגוסט 2025	מועד הנפקת הסדרה
335,281,000	129,744,000	508,600,000	250,000,000	302,135,000	270,000,000	200,000,000	סך השווי הנקוב במועד ההנפקה (ש"ח)
131,029,000 (6 בדצמבר 2020)	200,000,000 (21 בדצמבר 2021)	---	19,730,000 (11 ביולי 2023)	28,000,000 (23 ביולי, 2024)	---	---	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה לראשונה
50,000,000 (15 בדצמבר 2020)	32,050,000 (1 בדצמבר 2022)	---	87,000,000 (11 בדצמבר 2023)	32,000,000 (6 בינואר 2025)	---	---	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בשנית
50,000,000 (26 בינואר, 2022)	45,500,000 (11 ביולי, 2023)	---	23,000,000 (15 באפריל, 2024)	---	---	---	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם השלישית
9,250,000 (15 באפריל 2024)	20,000,000 (23 ביולי, 2024)	---	32,000,000 (13 ביוני, 2024)	---	---	---	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם הרביעית
---	44,000,000 (5 באוגוסט, 2024)	---	21,000,000 (26 ביוני, 2025)	---	---	---	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם החמישית
---	20,500,000 (26 ביוני, 2025)	---	30,000,000 (23 ביולי, 2025)	---	---	---	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם השישית
---	72,000,000 (23 ביולי, 2025)	---	---	---	---	---	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם השביעית
575,560,000	563,794,000	508,600,000	462,730,000	362,135,000	270,000,000	200,000,000	סך השווי הנקוב של הסדרה לאחר הרחבות הסדרה (ש"ח)

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
שוי נקוב ליום 30.06.2025	כ-575,560 אלפי ש"ח	כ-491,794 אלפי ש"ח	כ-508,600 אלפי ש"ח	כ-432,730 אלפי ש"ח	כ-362,135 אלפי ש"ח	כ-270,000 אלפי ש"ח
שוי נקוב צמוד ליום 30.06.2025	כ-673,623 אלפי ש"ח	כ-569,883 אלפי ש"ח	כ-574,552 אלפי ש"ח	כ-469,780 אלפי ש"ח	כ-380,784 אלפי ש"ח	כ-274,999 אלפי ש"ח
שוי הוגן משועבדים ליום 30.06.2025 ³⁵	כ-849,742 אלפי ש"ח	כ-815,633 אלפי ש"ח	כ-783,820 אלפי ש"ח	כ-622,015 אלפי ש"ח	כ-438,708 אלפי ש"ח	כ-319,390 אלפי ש"ח
שיעור LTV ³⁶	79%	70%	73%	76%	87%	86%
שוי נקוב נכון לתאריך הדוח	כ-575,560 אלפי ש"ח	כ-563,794 אלפי ש"ח	כ-508,600 אלפי ש"ח	כ-462,730 אלפי ש"ח	כ-362,135 אלפי ש"ח	כ-270,000 אלפי ש"ח
שוי נקוב צמוד נכון לתאריך הדוח	כ-678,210 אלפי ש"ח	כ-657,764 אלפי ש"ח	כ-578,464 אלפי ש"ח	כ-505,758 אלפי ש"ח	כ-383,377 אלפי ש"ח	כ-276,872 אלפי ש"ח
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2025	כ-700,141 אלפי ש"ח	כ-546,824 אלפי ש"ח	כ-571,211 אלפי ש"ח	כ-452,140 אלפי ש"ח	כ-361,851 אלפי ש"ח	כ-249,007 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	---	כ-409 אלפי ש"ח	כ-430 אלפי ש"ח	כ-335 אלפי ש"ח	---	---
שוי בורסאי ליום 30.06.2025	כ-688,715 אלפי ש"ח	כ-524,646 אלפי ש"ח	כ-549,441 אלפי ש"ח	כ-455,059 אלפי ש"ח	כ-367,132 אלפי ש"ח	כ-250,938 אלפי ש"ח
שוי בורסאי נכון לתאריך הדוח	כ-695,794 אלפי ש"ח	כ-610,250 אלפי ש"ח	כ-554,425 אלפי ש"ח	כ-490,771 אלפי ש"ח	כ-369,016 אלפי ש"ח	כ-253,935 אלפי ש"ח
התחייבות לתשלום נוסף	כן. לפרטים נוספים ראו בבאור 17 ג'1 בפרק ג' "הדוחות הכספיים" המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2024.	לא	לא	לא	לא	לא
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.1%, אשר תשולם פעמיים בשנה. לפרטים אודות התאמת שיעור הריבית שנושאות אגרות החוב (סדרה	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.

השווי כולל יתרת מזומנים שטרם נמשכו.
שיעור ה-LTV חושב לפי המנה שבין שוי נקוב צמוד ליום 30.06.2025 בניכוי יתרת המזומנים המשועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב המוחזקים על ידו לבין שווי ההוגן של הבטוחות (נכסים משועבדים ושוי זכויות על פי הסכמי רכישה (כגון, שוי ערבויות לפי חוק המכר (דירות)). יצויין כי, למעט ביחס לפרויקט אחד שאיננו מהותי לחברה המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה ה', שוי הזכויות על פי הסכמי הרכישה בפועל גבוה יותר משוי ערבויות לפי חוק המכר (דירות) כתוצאה מעליית שוי הדירות כמתואר בסעיף 1.5.3 לפרק א' – תאור עסקי התאגיד המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.
לפרטים אודות תוספת ריבית שלה זכאים מחזיקי אגרות חוב סדרה ב' ראו בסעיף 6.2.1 להלן.

35

36

37

	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
	ב', ראו סעיף 6.2.1 להלן.						
מועדי תשלום קרן	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ב') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') אשר ישולם ביום 31 במרץ 2027.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2026.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	פירעון הקרן יבוצע בשבעה תשלומים: (1) ביום 30.6.26 10% מהקרן; (2) ביום 30.6.27 10% מהקרן; (3) ביום 30.6.28 10% מהקרן; (4) ביום 30.6.29 15% מהקרן; (5) ביום 30.6.30 20% מהקרן; (6) ביום 30.6.31 20% מהקרן; ו- (7) ביום 30.6.32 15% מהקרן.
מועדי תשלום ריבית	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') שולמה ותשלום פעמיים בשנה, במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2020 וביומיים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') שולמה במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2021, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') שולמה במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2022, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וביום 31 במרץ 2027.	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') שולמה במועדים כדלקמן: בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') שולמה במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') שולמה במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל) וביום 30 ביוני 2029.	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') שולמה במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025, בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל) וביום 30 ביוני 2032.
בסיס הצמדה ותנאים	אגרות החוב (סדרה ב'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוגוסט 2020 ביוני 2020 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית,	אגרות החוב (סדרה ג'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2021 ביוני 2021 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית,	אגרות החוב (סדרה ד'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במרץ 2022 ביוני 2022 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית,	אגרות החוב (סדרה ה'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2022 ביוני 2022 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית,	אגרות החוב (סדרה ו'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2024 ביוני 2024 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית,	אגרות החוב (סדרה ז'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2025 ביוני 2025 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית,	אגרות החוב (סדרה ח'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 ביוני 2025 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית,

[illegible]

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
על סדרת האג"ח דרכי התקשרות כתובת למשלוח מסמכים					טלפון: 03-5544553 פקס: 03-5271736 דוא"ל: avnon@hermetic.co.il	
		טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 דוא"ל: yossi@rpn.co.il				
	רחוב ששת הימים 30, בני ברק	יד חרוצים 14, תל אביב 6770007			רחוב ששת הימים 30, בני ברק	
מעלות S&P						
החברה המדרגת						
דירוג האג"ח במועד ההנפקה	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	+ILBBB
דירוג האג"ח ליום 30.06.2025	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	---
היסטוריית דירוג	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג ILA-	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג ILA-	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג ILA-	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג ILA-	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג ILA-	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB
האם ניתנת ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ³⁸	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא
האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.

שטר הנאמנות (סדרה ב') מצורף כנספח א' לדוח הצעת המדף מיום 27 באוגוסט, 2020 (מס' אסמכתא: 2019-01-059700) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ב')"), שטר הנאמנות (סדרה ג') מצורף לדיווח מיידי מיום 9 ביוני 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037276) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ג')"), שטר הנאמנות (סדרה ד') מצורף לדיווח מיידי מיום 28 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-046342) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ד')"), שטר הנאמנות (סדרה ה') מצורף לדיווח מיידי מיום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008110) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ה')"), שטר הנאמנות (סדרה ו') מצורף לדיווח מיידי מיום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007061) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ו')"), ושטר הנאמנות (סדרה ח') מצורף לדיווח מיידי מיום 10 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-059137) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ח')").

38

אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')
לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.
כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	לא.

6.2. פרטים נוספים אודות אגרות החוב

6.2.1. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה ב')

סכום הקרן ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד זה	הערות
כ- 575,560	כ- 673,623	כ- 678,210	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 440 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 1,747 מליון ש"ח	שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן : אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³⁹ של החברה הועמד לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה בתנאי החוב נשוא החוב המהותי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 3,327 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ב') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 3,327 מליון ש"ח.
			היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 30%.	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	

כמו כן, ליום 30 ביוני 2025, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

³⁹ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ב') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

תשלום תוספת ריבית על איגרת החוב סדרה ב'

בהתאם לסעיף 7.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות (סדרה ב'), במקרה שבו החברה לא תעמוד באחת מאמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 7.1 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות (סדרה ב'), שיעור הריבית שתשאנה אגרות החוב (סדרה ב') יותאם בגין חריגה כאמור בשיעור של 0.25%. אחת מאמות המידה הפיננסיות בגין יותאם שיעור הריבית כאמור הינה "יחס הון למאזן" לפיה היחס בדוחות הכספיים של החברה בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, לא יפחת מ-35%. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025, המצורפים לדוח זה, יחס זה עומד על כ-32.66% כך שהחל מיום פרסום הדוחות הכספיים המצביעים על החריגה, דהיינו 30 במאי 2025, (מועד החריגה), עלה שיעור הריבית השנתית שנושאת יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ב') בשיעור של 0.25%. תוספת הריבית שתיזקף על ידי החברה מידי רבעון, כל עוד יחס הון עצמי למאזן של החברה נמוך מ-35% הינה כ-420 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב') צפויות להיפרע ביום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במאי, 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-039489), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

בהתאם להוראות סעיף 2.2 לשטר הנאמנות (סדרה ב'), נכון לתאריך הדוח, ההפרש המצטבר שבין השווי למועד הפרעון של הנכסים אשר שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') (פרויקט שד' ירושלים בתל-אביב-יפו, פרויקט קרית אוננו, פרויקט יהוד, פרויקט רמת השרון, פרויקט בת ים, פרויקט רמות 360 ופרויקט בית וגן), לבין שווי הבסיס ביחס לפרויקטים אלו, עומד על סך כולל של כ-275,842 אלפי ש"ח וכתוצאה מכך, ערכה של תוספת הריבית נכון למועד פרסום דוח זה, הינו כ-27,584 אלפי ש"ח.

6.2.2. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה ג')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן : אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ⁴⁰ של החברה הועמד לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה בתנאי החוב נשוא החוב המהותי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-3,348 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 25 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ג') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-3,348 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,747 מליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550 מליון ש"ח.	כ-657,764	כ-569,883	כ-491,794
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

כמו כן, ליום 30 ביוני 2025, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

⁴⁰ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מליון ש"ח.

6.2.3. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה ד')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ⁴¹ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 1,747 מליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 675 מליון ש"ח.	כ-578,464	כ-574,552	כ-508,600
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

כמו כן, ליום 30 ביוני 2025, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

⁴¹ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ד') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

6.2.4. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה ה')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ⁴² של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-3,500 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ה') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-3,500 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,747 מליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 800 מליון ש"ח.	כ-505,758	כ-469,780	כ-432,730
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

ליום 30 ביוני 2025, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

⁴² "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

6.2.5. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה ו')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי"⁴³ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-3,622 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ו') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-3,622 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,747 מליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 950 מליון ש"ח.	כ-383,377	כ-380,784	כ-362,135
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

ליום 30 ביוני 2025, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

⁴³ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

6.2.6. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה ז')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן : אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ⁴⁴ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-3,729 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ז') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-3,729 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,747 מליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 950 מליון ש"ח.	כ-276,872	כ-274,999	כ-270,000
	$\frac{1,747}{5,350} = 32.66\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

ליום 30 ביוני 2025, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

⁴⁴ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ז') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

6.2.7. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה ח')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2025 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן : אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ⁴⁵ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 11 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-3,805 מליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 26 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ז') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 11 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-3,805 מליון ש"ח.	---	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מליון ש"ח.	כ-200,776	---	---
	---	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

נכון למועד דוח זה החברה שומרת על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, עומדת בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיוור להשכרה", בהתאם לפקודה.

לפירוט הנדרש בהתאם לסעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ב'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ג'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ד'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ה'), לסעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ו') ולסעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), ראו סעיף 21 הכלול בחלק השלישי בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד" ונספח ג' אשר מצורפים לדוח התקופתי לשנת 2024 ונספח א' המצורף לדוח רבעוני זה.

⁴⁵ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ח') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

7. אירועים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4 וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 המצורפים לדוח זה.

7.1. בקשה לתובענה נגזרת

ביום 26 במרץ 2023 קיבלה לידיה החברה בקשה לאישור תובענה כנגזרת, שהוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בת אביב-יפו, כנגד החברה, חברת הניהול וכל חברי דירקטוריון החברה נכון למועד הגשת התביעה (לרבות דירקטור שכיהן בעבר בחברה) ומנכ"ל החברה (להלן: "**הבקשה**"). עניינה של הבקשה הני"ל, בתמצית, הינה טענה של המבקש (אשר על פי הנטען בבקשה רכש ביום 16 במרץ 2023, 600 מניות של החברה בתמורה לכ-2,667 ש"ח) לפיה חברת הניהול הינה בעלת שליטה בחברה והסכם הניהול שבין החברה לבין חברת הניהול מהווה עסקה חריגה של חברה ציבורית עם בעל שליטה ו/או עסקה בין חברה לבין בעל השליטה בנוגע לתנאי כהונתו כנושא משרה, המחייב קבלת "אישור מיוחד" – על ידי ועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה, אחת לשלוש שנים. לטענת המבקש, לא התקיימו התנאים הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**") (ביחס להסכם הניהול) ולכן מדובר בהסכם ניהול שהוא "בטל וחסר תוקף" ודין הסכומים ששולמו "מכוחו" להשבה לחברה. בנוסף, טוען המבקש בבקשה כי בגין אי אישורו של הסכם הניהול במנגנון האישור המשולש, אחת לשלוש שנים וביצוע תשלום דמי הניהול לחברת הניהול, קיימות לחברה עילות תביעה כנגד הדירקטורים ונושאי המשרה בה.

ביום 13.2.2025 התקיים דיון מקדמי בתיק, בסיומו הורה בית המשפט לצדדים להגיש הודעת עדכון בדבר הצורך בקיום חקירות או מתן החלטה על יסוד החומר הקיים או כל אפשרות אחרת. ביום 5.5.2025 הודיעו הצדדים כי הם הגיעו להסכמה עקרונית לקיים הליך גישור נוסף בפני המגשר פרופ' שרון חנס, וכי ישיבת הגישור הראשונה בתיק נקבעה ליום 3.7.2025. ביום 5.5.2025 הורה בית המשפט לצדדים להגיש הודעת עדכון עד ליום 14.9.2025. ביום 3 ביולי 2025 התקיימה ישיבת גישור ראשונה, ובסיומה נקבע כי בשלב זה תיקבע פגישה נוספת (שמועדה טרם ידוע) של המגשר עם ב"כ המבקש בלבד.

יצוין כי מאחר שמדובר בתביעה נגזרת, אין בה כשלעצמה חשיפה כספית לחברה שכן מבוקש להגיש תביעה בשם החברה נגד צדדים שלישיים.

7.2. הקצאת מניות לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול⁴⁶

7.2.1. ביום 19 בינואר 2025, הקצתה החברה לחברת הניהול (אשר המחתה את זכותה לקבלת המניות כאמור לבעלי הזכויות בה), 121,481 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ-0.08% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "**הון החברה**") וכ-0.08% מהון החברה בדילול מלא (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-001468) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה).

7.2.2. ביום 7 באפריל 2025 הקצתה החברה לחברת הניהול (אשר המחתה את זכותה לקבלת המניות כאמור לבעלי הזכויות בה), 125,098 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ-0.09% מהון החברה וכ-0.08% מהון החברה בדילול מלא (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 באפריל 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-024948) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה).

⁴⁶ לפרטים אודות הסכם הניהול ראו סעיף 30.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

7.2.3. ביום 7 ביולי 2025 הקצתה החברה לחברת הניהול (אשר המחיתה את זכותה לקבלת המניות כאמור לבעלי הזכויות בה), 114,995 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ-0.08% מהון החברה וכ-0.08% מהון החברה בדילול מלא. (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-048038) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.3. שינויים בקשר עם אגרות החוב של החברה

7.3.1. ביום 6 בינואר 2025, ביצעה החברה הקצאה פרטית של 32,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה במסגרת הרחבה של סדרת אגרות החוב כאמור בדרך של הקצאה פרטית. תמורת ההקצאה כאמור הסתכמה לסך כולל של כ-31.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-000895) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.3.2. ביום 29 בינואר 2025, הנפיקה החברה 270,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 0.5%, צמודות למדד המחירים לצרכן, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 27 בינואר 2025 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא: 2025-01-007061). תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ-244,620 אלפי ש"ח.

7.3.3. ביום 26 ביוני 2025, ביצעה החברה הקצאה של 20,500,000 אגרות חוב (סדרה ג') ושל 21,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה במסגרת הרחבה של סדרות אגרות החוב כאמור בדרך של הקצאה פרטית. תמורת ההקצאה כאמור הסתכמה לסך כולל של כ-43.56 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-045532) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.3.4. ביום 23 ביולי 2025, ביצעה החברה הקצאה של 72,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') ושל 30,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה במסגרת הרחבה של סדרות אגרות החוב כאמור בדרך של הקצאה פרטית. תמורת ההקצאה כאמור הסתכמה לסך כולל של כ-108.08 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-053680) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.3.5. ביום 10 באוגוסט 2025, הנפיקה החברה 200,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 0.5%, צמודות למדד המחירים לצרכן, בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 6 באוגוסט 2025 אשר פורסם מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא: 2025-01-058429) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ-176,800 אלפי ש"ח.

7.4. דיבידנד

7.4.1. ביום 7 באפריל 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-20,638,950 ש"ח, המהווה דיבידנד למניה של כ-0.1407900 ש"ח לבעלי מניותיה (להלן: "**החלוקה**").⁴⁷ דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה שלעיל, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024, הסתכם בכ-148,932 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה⁴⁸. הדיבידנד כאמור חולק ביום 24 באפריל 2025. לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד, לרבות אודות הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם

⁴⁷ בנטרול 214,002 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.
⁴⁸ לפרטים נוספים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ראו סעיף 6.3(4) בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

עמידתה של החברה במבחני החלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באפריל 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-025860), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.4.2. בהמשך לאמור בדיווחיה המידיים של החברה ובדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024⁴⁹, בדבר הסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים בתובענה הייצוגית שהוגשה כנגד החברה, ריט אינדקס בע"מ חברת הניהול של החברה (להלן: "**חברת הניהול**"), כל חברי דירקטוריון החברה שכיהנו בו בחודש נובמבר 2019 ומנכ"ל החברה לשעבר (להלן: "**הסכם הפשרה**"), ואשר קיבל תוקף של פסק דין, סכום דמי הניהול אשר החברה שילמה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול לשנת 2025 הופחת בסך של 2 מיליון ש"ח, באופן שחברת הניהול החזירה לחברה סכום זה מתוך דמי הניהול שקיבלה מהחברה.

בהתאם להסכם הפשרה, בישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 20 ביולי 2025 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1,968 אלפי ש"ח⁵⁰ והכל בהתאם להוראות הסכם הפשרה וכמפורט להלן:

(א) סך של כ-1,368 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.0093214 ש"ח, חולקו כהכנסה חייבת בהתאם לסעיף 4א64 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] על ידי החברה ביום 5 באוגוסט 2025 בין בעלי המניות של החברה שהחזיקו במניות החברה ביום 28 ביולי 2025⁵¹.

(ב) סך של כ-600 אלפי ש"ח, חולקו כהכנסה חייבת על-ידי החברה בין מי מבין חברי הקבוצה שהוגדרה בהסכם הפשרה שהחזיקו במניות החברה ערב השלמת הנפקת המניות שביצעה החברה ביום 17 בנובמבר 2019 (להלן: "**ההנפקה**" ו-"**קבוצה ב'**"), לפי העניין, באופן שבו כל חבר קבוצה ב' זכאי לחלק יחסי מסכום זה בהתאם למספר מניות החברה שהחזיק ערב השלמת ההנפקה (להלן: "**חלוקה ב'**").⁵² יצוין כי הסכום הנ"ל הועבר לרזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן: "**הנאמן**") איתו התקשה החברה לביצוע חלוקה ב', אשר עד למועד דוח זה השלים חלוקה לקבוצה ב' בסך של כ-506 אלפי ש"ח (בצירוף תשלום עמלות והוצאות נלוות שונות).

יודגש כי חלוקה זו מהווה את התשלום השני בהתאם להסכם הפשרה. לפרטים נוספים אודות הבחינה שערך דירקטוריון החברה ראו דיווח מיידי מיום 20 ביולי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-053748), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.5. דירוג

7.5.1. ביום 2 בינואר 2025, הודיעה חברת מעלות על מתן דירוג ilA- להנפקת אגרות החוב (סדרה ו') של החברה בהיקף של עד 32 מיליון ש"ח ע.נ..

7.5.2. ביום 26 בינואר 2025, הודיעה חברת מעלות על מתן דירוג ilA- להנפקת אגרות החוב (סדרה ז') של החברה בהיקף של עד 270 מיליון ש"ח ע.נ..

7.5.3. ביום 25 ביוני 2025, הודיעה חברת מעלות על מתן דירוג ilA- להנפקת אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ה') של החברה בהיקף של עד 42 מיליון ש"ח ע.נ..

7.5.4. ביום 20 ביולי 2025, הודיעה חברת מעלות על מתן דירוג ilA- להנפקת אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ה') של החברה בהיקף של עד 102 מיליון ש"ח ע.נ..

⁴⁹ ראו דיווחים מידיים מיום 14 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-136858) ומיום 9 במרץ 2023 (מס' אסמכתא : 2023-01-025533) וביאור 19(ב)(3) לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2024 אשר צורפו כפרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (מס' אסמכתא : 2025-01-021055).

⁵⁰ יצוין כי הסכום כאמור מורכב מסכום שהשיבה חברת הניהול לחברה בסך של 2 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הפשרה, והכל בהתאם לאמור בהסכם הפשרה.

⁵¹ בנטרול 214,002 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

⁵² בנטרול 214,002 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

7.5.5. ביום 24 ביולי 2025, הודיעה חברת מעלות על מתן דירוג ILBBB+ להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ..

7.5.6. ביום 6 באוגוסט 2025, בהמשך לדוח דירוג מיום 24 ביולי 2025 הודיעה חברת מעלות על מתן דירוג ILBBB+ להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ..

7.6. הנהלת החברה

7.6.1. ביום 9 בינואר 2025, הודיעה החברה כי מר מתי דב, המכהן כמנכ"ל החברה מאז תחילת פעילותה בשנת 2016, ביקש לסיים את תפקידו. כהונתו של מר דב הסתיימה ביום 30 ביוני 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 9 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות : 2025-01-003268 ו- (2025-01-003274) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.6.2. ביום 25 ביוני 2025, הודיעה החברה כי מר מואיז מרציאנו, אשר כיהן כסמנכ"ל כספים של החברה מאז שנת 2022 ביקש לסיים את תפקידו. כהונתו הסתיימה ביום 1 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 30 במאי 2025 ו-25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-039492 ו-2025-01-045535, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.6.3. ביום 30 במאי 2025, הודיעה החברה כי מר אורי שוסטר, אשר כיהן כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה, ימונה למנכ"ל החברה החל מיום 1 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-039493) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.6.4. ביום 25 ביוני 2025, הודיעה החברה כי מר עוז אהוד, אשר כיהן כחשב בחברה, ימונה לסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 ביולי 2025. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 5 ביוני 2025 ו-25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-040657 ו-2025-01-045536, בהתאמה) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.6.5. ביום 26 באוגוסט 2025 הסתיימה כהונתם של הגב' ריטה בעל-טכסא ומר חיים ויספיש, כדירקטורית חיצונית ודירקטור, בהתאמה, בדירקטוריון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים מיום 26 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-063657 ו-2025-01-063658) אשר האמור בהם נכלל כאן על דרך הפניה.

7.7. פרויקט "הסוללים"

ביום 26 במרץ 2025, התקשרה החברה עם החברות מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ (להלן: "המוכרות") בהסכם לרכישת 47 דירות מגורים, לרבות החניות הצמודות להן, בפרויקט בשלבי בנייה מתקדמים בתל אביב (להלן בהתאמה: "הסכם הרכישה", "העסקה" ו-"הנכס" או "הדירות").
להלן פרטים נוספים אודות העסקה:

7.7.1. תיאור תמציתי של הנכס

הנכס הנרכש הינו 47 דירות מגורים המצויות בשלבי בנייה מתקדמים בפרויקט "הסוללים", במקרקעין הידועים כחלקה 123 בגוש 7094 בתחום הרחובות הסוללים – תובל – שד' ההשכלה – דרך השלום, בתל אביב (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט צפוי לכלול, בין היתר, שני בנייני מגורים ומסחר אשר כפי שנמסר לחברה, צפויים להכיל 360 יחידות דיור (180 יחידות דיור בכל בניין). מועד המסירה של הדירות על פי הסכם הרכישה הינו ביום 31 בדצמבר 2025, כאשר החברה רשאית לדחות את מועד המסירה בתקופה שלא תעלה על 3 חודשים בהודעה מראש ובכתב כמפורט בהסכם הרכישה, ובמקרה כזה תהיה מחויבת בתשלום ריבית שהוסכמה עבור התקופה שמיום 1 בינואר 2026 ועד ליום התשלום בפועל. בסמוך לפרסום דוחות כספיים אלו הודיעה המוכרת על דחיית מועד מסירת הדירות ליום 12 בינואר, 2026.

7.7.2. התמורה

על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים) הינה בסך כולל של כ-190.4 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין) (להלן: "התמורה")⁵³. תמורת הדירות תשולם ללא הצמדה למדד תשומות הבניה למגורים. התמורה תשולם בהתאם למועדים הבאים:

(1) תוך 7 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם הרכישה, שילמה החברה סך של כ-19.04 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין), המהווה 10% מהתמורה;

(2) יתרת התמורה בסך של כ-171.36 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין), המהווה 90% מהתמורה, תשולם על ידי החברה עד 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירות לחברה.

לעניין זה יובהר כי, המוכרות התחייבו להבטיח את הכספים, שתשלם להן החברה על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, באמצעות ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וכי כל תשלומי התמורה ישולמו באמצעות שוברי תשלום בלבד. יצוין כי, במסגרת הסכם הרכישה נקבע מנגנון הגנת מחיר לחברה אשר יחול בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם הרכישה.

7.7.3. אופן מימון הרכישה

מימון רכישת הנכס יבוצע מהונה העצמי של החברה וכן בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון חיצוני מגופים מממנים כגון: מחזיקי אגרות חוב, בנקים וגופים מוסדיים.

7.7.4. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

בגין רכישת הנכס שילמה החברה מס רכישה (בשיעור של 0.5%).

⁵³ בנוסף, תישא החברה בהוצאות עסקה בהיקף אשר אינו מהותי לעסקה ולחברה.

7.7.5. תוכניות החברה לגבי הנכס

לאחר מסירת הדירות לחברה, בכוונת החברה לפעול להשכרתן בשוק החופשי. להערכת החברה, לא צפויות להיות השקעות מהותיות בדירות לאחר קבלת הדירות, בהתאם להסכם הרכישה, וניתן יהיה להשכירן באופן מיידי.

7.8. פרויקט "גפן טאור"

ביום 7 במאי 2025, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**המוכר**") בהסכם לרכישת 75 דירות מגורים, לרבות החניות והמחסנים הצמודים להן והחלקים המיוחסים להן ברכוש המשותף, בפרויקט מאוכלס ברמת גן (להלן בהתאמה: "**הסכם הרכישה**" או "**ההסכם**", "**העסקה**" ו-"**הנכס**" או "**הדירות**").

להלן פרטים נוספים אודות העסקה:

7.8.1. תיאור תמציתי של הנכס

הנכס הנרכש הינו 75 דירות יוקרה במגדל מגורים ברמת גן (מתוך 148 דירות במגדל) המצוי בגוש 6205 בחלקה 795. סה"כ שטח המכר של הדירות הינו כ-8,700 מ"ר, כ-1,340 מ"ר מרפסות, 116 חניות תת קרקעיות ו-75 מחסנים.

7.8.2. התמורה

על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין החברה לבין הנושה העיקרי של המוכר) הינה בסך כולל של 311.5 מיליון ש"ח (להלן: "**תמורת הרכישה**")⁵⁴. תמורת הרכישה תשולם בהתאם למועדים הבאים:

(1) סך של 3 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם בשיק בנקאי ערוך לפקודת המוכר. השיק הבנקאי הנ"ל יוחזק בידיו הנאמנות של עורך הדין של המוכר והוא יועבר לידי המוכר מיד לאחר התקיימות התנאי המתלה האמור בסעיף 7.8.4 להלן, ובכפוף לרישום הערת אזהרה על הדירות לטובת החברה.

(2) יתרת תמורת הרכישה בסך של 308.5 מיליון ש"ח, תשולם בתוך 45 יום מיום התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו בסעיף 7.8.4 להלן), בכפוף לרישום הערת האזהרה כאמור וכנגד מסירת החזקה המשפטית בנכס לחברה.

7.8.3. השכרת הדירות

על פי מצגי המוכר במסגרת ההסכם, נכון למועד זה, הדירות הנ"ל מושכרות, מזה תקופה בת כשנתיים, לתקופות קצרות בנות כשנה עם תקופות אופציה נוספות, בתמורה לדמי שכירות שנתיים כוללים של כ-7.7 מיליון ש"ח אשר נקבעו על בסיס דמי השכירות המירביים על פי תנאי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "**חוק העידוד**") (להערכת החברה דמי שכירות אלו נמוכים מתנאי השוק). לעניין זה יצוין כי, במסגרת העסקה התחייבה החברה, בין היתר, לקבל בהמחאה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו של המוכר בהתאם לחוזי השכירות הקיימים ביחס לדירות.

7.8.4. תנאי מתלה

תוקפו של הסכם הרכישה מותנה בקבלת אישור בכתב מאת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "**הרשות להשקעות**") למכירת כל הדירות לחברה (להלן: "**התנאי**").

⁵⁴ בנוסף, תישא החברה בהוצאות עסקה בהיקף אשר אינו מהותי לעסקה ולחברה.

המתלה"). אם התנאי המתלה לא יתקיים בתוך 120 יום ממועד חתימת ההסכם, יהיה רשאי כל צד להודיע למשנהו על ביטול ההסכם, כאשר לכל צד זכות להאריך את התקופה האמורה ב-30 יום נוספים. יצוין כי, במסגרת הסכם הרכישה הצהיר המוכר כי בהתאם ליעוץ משפטי שקיבל, העסקה פטורה מתשלום מע"מ עסקאות בגין תמורת הרכישה ולעניין זה הוסכם כי אם למרות האמור לעיל, תתקבל אצל המוכר, עד לא יאוחר ממועד התקיימות התנאי המתלה, דרישה לתשלום מע"מ עסקאות בגין תמורת הרכישה, אזי המוכר יהיה זכאי להודיע לחברה על ביטולו של ההסכם.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 ביולי 2025, התקבל בידי החברה מכתב מאת הרשות להשקעות המופנה למוכר בעסקה (להלן: **"המוכר"**), לפיו מנהלת הרשות להשקעות החליטה שלא לאשר את בקשת המוכר למכור את הדירות הנ"ל לחברה. בהודעת הרשות להשקעות נמסר כי ההחלטה הנ"ל התקבלה ואושרה על ידי המנהלת על בסיס הבקשה שהוגשה לרשות להשקעות, בטרם קבלת חומרים נוספים שהועברו לרשות להשקעות ובהן חוות דעת משפטיות המשלימות לבקשה וטרם הרשות להשקעות נפגשה עם הנוגעים בדבר. יצוין כי החברה, יחד עם המוכר והגוף המממן של המוכר (להלן: **"המממן"**) הגישו לרשות 4 חוות דעת משפטיות, ממומחים בעלי שם בתחום, הסבורים כי יש לאשר את בקשת המוכר, אך, כאמור, הדיון במנהלת, שבו התקבלה ההחלטה הנ"ל, התקיים עוד בטרם התקבלו חוות דעת אלו בידי הרשות להשקעות. עוד יצוין, כי ביום 4 באוגוסט 2025, החברה מסרה למוכר הודעה בדבר הארכת התקופה להתקיימות התנאי המתלה ב-30 ימים נוספים. במהלך חודש אוגוסט 2025, הגיש המוכר השגה על החלטת הרשות להשקעות. טרם התקבלה החלטה בהשגה הנ"ל.

7.8.5. אופן מימון הרכישה

בכוונת החברה לפעול למימון רכישת הנכס באמצעות גיוס חוב חיצוני מגופים מממנים כגון מחזיקי אגרות חוב.

7.8.6. מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לבעלי הנכס והמגבילים את יכולת השימוש בו

על פי הצהרות המוכר בהסכם, המוכר קיבל "כתב אישור לבניין להשכרה למגורים" (להלן: **"האישור"**) מאת הרשות להשקעות, על פיו אושרה, ביחס לנכס, תכנית לפי חוק העידוד להקמתו של בניין להשכרה למגורים שיהיה ל"נכס מאושר" כאמור בפרק שביעי 1 לחוק העידוד, והכל ובהתאם ובכפוף לאמור באישור. בהתאם לכך, התחייבה החברה במסגרת הסכם הרכישה: (1) להשכיר את הדירות למשך התקופות הקבועות בחוק העידוד, לרבות בדמי השכירות המקסימליים המותרים על פי הקבוע בחוק העידוד ולמשך התקופות הנדרשות על פי חוק העידוד והאישור; נכון למועד דוח מיידי זה, יתרת התקופה הנ"ל הינה בת כשלוש שנים. (2) לספק כל דו"ח, מסמך או אישור הדרוש למוכר במועדים הנדרשים בחוק העידוד, וכן לאפשר למוכר אפשרות צפייה בנתונים התפעוליים של השכירות הדירות לפי דרישתו. (3) לא לבצע כל פעולה אחרת בקשר עם הדירות שתגרום למוכר שלא לעמוד בתנאי האישור.

למען הסר ספק מובהר כי ההתחייבויות הנ"ל הינן התחייבויות חוזיות של החברה אשר מחייבות אותה אך אינן חלות על הנכס (בשונה ממקרים בהם קיימת מגבלה קניינית או תכנונית על הנכס).

7.8.7. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

בגין רכישת הנכס צפויה החברה לשלם מס רכישה (בשיעור של 0.5%).

7.8.8. תוכניות החברה לגבי הנכס

לאחר מסירת הדירות לחברה, בכוונת החברה להמשיך להשכיר על פי תנאי חוק העידוד למשך יתרת התקופה האמורה בסעיף 7.8.6 (1) לעיל ולאחר מכן להשכיר בשוק החופשי. להערכת החברה, לא צפויות להיות השקעות מהותיות בדירות לאחר קבלת הדירות, בהתאם להסכם הרכישה.

7.8.9. הערכת שווי (שומה)

נכון למועד זה קיבלה החברה שומת מקרקעין מקיפה אודות הנכס, משמאי בלתי תלוי (להלן: "השמאי"), שעל פיה נאמד שווי של הנכס, ללא מגבלת סחירות ושכירות, בסך של כ-403.8 מיליון ש"ח (להלן: "אומדן השווי")⁵⁵. לעניין זה יצויין כי בידי החברה והשמאי הנ"ל נמסרה שמאות מחודש מרץ 2025, אשר נערכה על ידי שמאי אחר, עבור גוף מממן של המוכר (בנק בישראל), שעל פיה שווי הנכס נאמד בכ-5.75% מעל לאומדן השווי הנ"ל⁵⁶.

יצוין כי רכישת הנכס לא משפיעה על עמידת החברה בדרישות לעניין מעמדה כ"ק"רן להשקעות במקרקעין" כהגדרתה בפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

7.9. תביעה

בהמשך לאמור בביאור 11ב' (2) לדוח השנתי לשנת 2024, בחודש יולי 2025 הסתיים הליך הגישור מול הקבלן בפרויקט "קדמת אלין" ללא הצלחה. ביום 31 ביולי 2025 הוגשה על ידו תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בסך של 5 מיליון ש"ח. במסגרת התביעה הקבלן עותר לסעדים הבאים: חיוב החברה בתשלום החשבון הסופי בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ריבית והפרשי הצמדה; וכן ולהשבת סכום ערבות הביצוע שחולטה על ידי החברה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה ממועד המימוש (הסעדים שנתבעו על ידו הוגבלו לצורכי אגרה, לסך של 5 מיליון ש"ח).

החברה נערכת להגשת כתב הגנה, אשר במקביל אליו בכוונת החברה להגיש תביעה שכנגד בסך של למעלה מ-10 מיליון ש"ח (6.5 מיליון ש"ח לאחר ניכוי סכום הערבות שחולטה כאמור לעיל), וזאת בגין איחור במסירת הפרויקט והוצאות שהוציאה החברה בגין השלמת עבודות הקבלן וכן תיקון הליקויים בפרויקט, עלויות בדק וכיו"ב.

יצוין כי במהלך שנת 2024 החברה הכירה בהכנסה בסך של 2.6 מיליון ש"ח בגין חילוט הערבות וזאת על סמך חוות דעת שהתקבלה מיועציה המשפטיים החיצוניים של החברה. נכון לתאריך המאזן לא חל כל שינוי ביחס להכרה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור, על פי הערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה, בשלב מקדמי זה של ההליך המשפטי ובשים לב שלא הוגש כתב הגנה בתיק, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה להתקבל.

8. גילוי בדבר השפעות עליית שיעורי האינפלציה והריבית על פעילותה העסקית של החברה

מאז שנת 2009 האינפלציה בישראל היתה במגמת ירידה ובשבע השנים שבין 2014 עד 2021 שיעורי האינפלציה היו נמוכים ביותר ונעו כמעט בכל השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם – בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 3% ובשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 3.2%. במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.6%. על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אפריל 2025 (להלן: "התחזית המעודכנת") ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-3.5% בשנת 2025, נמוך מהערכותיהם בתחזית מחודש ינואר 2025 (להלן: "תחזית ינואר"). על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה בשנת 2025 צפוי לעמוד על כ-2.6% (ללא שינוי, כ-2.6% בתחזית מינואר 2025) ואילו במהלך שנת 2026 הוא

⁵⁵ בניכוי מגבלת השכירות והסחירות האמורות נאמד שווי של הנכס בכ-377.6 מיליון ש"ח (להלן: "אומדן השווי בניכוי המגבלות").

⁵⁶ בניכוי מגבלת השכירות והסחירות האמורות נאמד שווי של הנכס בכ-2.4% מעל "אומדן השווי בניכוי המגבלות", האמור לעיל.

צפוי להתמתן ולעמוד על 2%. בחודש אוגוסט 2025 הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להותיר את הריבית על 4.5% וזאת לאור אי הוודאות לגבי המשך הלחימה, אולם לפי התחזיות של חטיבת המחקר של בנק ישראל, רמת הריבית ברבעון הראשון של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 4.0%⁵⁷. במהלך השנים 2022 ו-2023 עלתה הריבית בארה"ב ב-5.25% לשיעור של 5.5%. במקביל לירידת האינפלציה, הוריד הבנק הפדרלי בארה"ב את שיעור הריבית בחודשים האחרונים משיעור של 5.5% לשיעור של 4.75%. החל מחודש אפריל 2022 החליט בנק ישראל להעלות את הריבית בישראל והיא עלתה במספר פעימות משיעור אפסי (שבו שררה במשך כ-7 שנים) לרמה שעמדה על 4.75% בתום שנת 2023, טרם הורדת הריבית בשיעור של 0.25% על ידי בנק ישראל ביום 1 בינואר 2024 לשיעור של 4.5%. החל מחודש ינואר 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, בנק ישראל הותיר את שיעור הריבית ללא שינוי, דהיינו על שיעור של 4.5%.

לעליית שיעור האינפלציה ולעליית הריביות במשך השפעות על החברה במגוון אספקטים. להלן ניתוח תמציתי של ההשפעות המהותיות של האינפלציה ועליית הריבית על החברה ופעילותה, כפי שאלו אותרו על ידי הנהלת החברה:

8.1. השפעות האינפלציה

- (1) השפעה על שיעור שווי נכסי החברה – עיקר החזקות החברה הינן בדירות מגורים בישראל, ערבויות חוק מכר בגין תשלום עבור דירות מגורים בישראל (אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן) והשקעות בפרויקטים להקמת דירות למגורים בישראל. מבחינת נתונים לאורך שנים ארוכות עולה כי קיימת התאמה בין עליית האינפלציה לבין עליית מחירי הדירות ומבחינה שעשתה החברה, המתבססת על נתוני הלמ"ס, לתקופות בנות 20 שנים, החל משנת 1983 ועד לשנת 2024 עולה כי מחירי הדירות עלו במעל ל-3% בממוצע לשנה, בתוספת עליית מדד המחירים לצרכן. עם זאת, אין וודאות כי נתונים אלו ימשכו בעתיד ו/או כי נתונים דומים ימדדו גם בתקופות קצרות.
- (2) השפעה על הכנסות החברה - כל חוזי השכירות של החברה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן ומשכך הכנסותיה גדלות בהתאם לעליית האינפלציה. לאור העובדה שהכנסותיה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 של החברה משכר דירה הסתכמו בכ-37.9 מליון ש"ח, הפרשי ההצמדה הנ"ל אינם מהותיים לחברה בשלב זה. ראו גם ס"ק 8.2 (2) להלן.
- (3) השפעה על עלויות המימון של החברה – החברה נוהגת ליטול מימון בחוב צמוד למדד וליום 30 ביוני 2025 לחברה קיימות התחייבויות מהותיות שהיקפן הכולל הינו בסך של כ-3.6 מיליארד ש"ח למחזיקי אגרות חוב ולגופים מוסדיים, אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן. עליית האינפלציה מגדילה, מטבע הדברים, את התחייבויות החברה בגין התחייבויות אלו. בהתאם לכך, נזקפו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 הוצאות בגין הפרשי הצמדה למדד בסך של כ-54 מליוני ש"ח (אשר סך של כ-41 מתוכם הוון למקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה). המשך עליית מדד המחירים לצרכן בשיעור מהותי עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה בגין יתרת ההתחייבויות צמודות המדד האמורות לעיל וכן בגין התחייבויות נוספות, צמודות מדד, שתיטול החברה בעתיד, אם וככל שתיטול.
- (4) השפעה על התחייבויות החברה – בנוסף לאמור לעיל, לחברה קיימות התקשרויות לרכישת ולבניית נכסים אשר יתרת התמורה לתשלום בגינם הינה בהיקף כולל ליום 30 ביוני 2025 בסך של כ-1

⁵⁷ לפרטים נוספים ראו: (1) החלטות הריבית המדיניות המוניתרית באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il; ו-(2) התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2025, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il.

מיליארד ש"ח, מרבית התחביויות אלו הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ו/או למדד תשומות הבניה, המושפעות אף הן מעליית האינפלציה והריבית במשק. מדד תשומות הבניה עלה בצורה חדה ומשמעותית בחציון הראשון של השנה - 3.7%, בין היתר עקב עדכון מרכיב שכר העבודה על ידי הלמ"ס, במטרה לשקף את השינויים המשמעותיים שחלו בו במהלך מלחמת "חרבות ברזל" אשר פרצה בשבעה באוקטובר 2023. העליה החדה כאמור גרמה להתייקרות יתרת התמורה לתשלום בפרויקטים שהחברה רכשה ובפרויקטים בייזום של החברה.

8.2. השפעות עליית הריבית

(1) השפעה על שערך שווי נכסי החברה – היות ושווי נכסי החברה נקבע על פי רוב בשמאויות שנערכות על ידי שמאים, המבוססות על עסקאות ברות השוואה ולא על בסיס שיעורי היוון של נכסים (למעט עסקאות לייזום פרויקטים של "דירה להשכיר", פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב (בחלקו), פרויקט "נווה עוז" בפתח תקווה ופרויקט "הרצליה הירוקה" בהרצליה שבחלקן מבוססות על שיעורי היוון (כאמור), לעליית הריבית אין השפעה ישירה על שערך שווי מרבית נכסי החברה (למעט ביחס לפרויקטים של "דירה להשכיר" פרויקט "אפרהאוס" תל אביב (בחלקו), פרויקט "נווה עוז" בפתח תקווה ופרויקט "הרצליה הירוקה" בהרצליה). עם זאת, עליית הריבית עלולה לגרום לירידה בשווי של נכסי נדל"ן (נכסי דיור) בישראל באופן שעלול להשפיע לרעה על שווי נכסי החברה.

(2) השפעה על הכנסות החברה – לאור עליית הריבית בעת האחרונה, כאמור לעיל, במקביל לעליית שכר הדירה בחלק ניכר מהחוזים המיוחדים על ידי החברה, ייתכן, בשלב זה, כי לעליית הריבית השפעה (ישירה או עקיפה) על עליית שכר הדירה בחלק ניכר מהפרויקטים המושכרים על ידי החברה. עם זאת, לאור הכנסות שכר הדירה של החברה לשישה חודשים שהסתימו ביום 30 ביוני 2025 אשר הסתכמו בכ-37.9 מליון ש"ח, אין לעליית שכר הדירה השפעה מהותית על תוצאות החברה הכוללות בראיה שנתית או רב שנתית.

(3) השפעה על עלויות המימון של החברה – נכון ליום 30 ביוני 2025 לחברה קיימות יתרות חוב אשר מגובות בשעבוד ראשון על נכסים מניבים, נכסים בהקמה או ערבויות חוק מכר בהיקף כולל בסך של כ-3.6 מיליארד ש"ח ובכוונתה להמשיך ולגייס חוב בין אם מגובה בשעבוד ראשון כאמור ובין אם לאו, לצורך מימון רכישות נכסים שנרכשו בעבר על ידי החברה ו/או מימון נכסים נוספים שירכשו בעתיד על ידי החברה (ככל שירכשו) ובין אם לשם מימון מחדש (Re Finance) של המימון הקיים כיום. במהלך חודש ינואר 2025 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-31.4 מליון ש"ח בגין אג"ח (סדרה ו') גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד). במהלך חודש ינואר 2025 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-244.6 מליון ש"ח באג"ח (סדרה ז'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.18% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד). במהלך חודש יוני 2025 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-43.5 מליון ש"ח באג"ח (סדרה ג' וסדרה ה'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.5% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד). במהלך חודש יולי 2025 גייסה החברה תמורה ברוטו כ-108.1 מליון ש"ח באג"ח (סדרה ג' ו-ה'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.2% ו-3.3% בהתאמה (בתוספת הפרשי הצמדה למדד). במהלך חודש אוגוסט 2025 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-176.8 מליון ש"ח באג"ח (סדרה ח'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.75% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד). נכון ליום הדוח סדרות האג"ח של החברה נסחרות בריבית שבין כ-2.82% לכ-3.34% (כתלות במח"מ אגרות החוב ובתנאי אגרות החוב השונים ובתוספת הפרשי הצמדה

למדד). בחלק מהמקרים התשואות בהן נסחרות אגרות החוב של החברה, נכון למועד הדוח, גבוהות יותר מתנאיהן בעת גיוס אגרות החוב הנ"ל. המשך עליית תשואות אגרות החוב של החברה או הישארותן בתשואות שבה הן נסחרות כיום עלולה לפגוע בתשואות החברה בעתיד בשעה שתגייס חוב נוסף. יודגש כי לאור היקפי החוב של החברה, מטבע הדברים ועל אף שהדבר לא בא לידי ביטוי באופן מהותי ביחס לתוצאות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, לעלייה בעלויות המימון (עליה בשיעור הריבית) עלולה להיות השפעה שלילית על תוצאות החברה בעתיד. כמו כן, לעליית הריבית בשוק (אם זו תיוותר לאורך זמן כפי שהיו כיום או אף תחריף) השפעה משמעותית של פגיעה בכדאיות רכישת דירות נוספות על ידי החברה בעתיד, היות ותשואת שכר הדירה כיום בישראל הינה בסביבות 2.5% לשנה (ראו סעיף 8.4 לפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024).

הניתוח התמציתי שלעיל הינו בבחינת ניתוח של החברה על בסיס ההערכות והנתונים הידועים לה במועד אישור דוח דירקטוריון זה והוא מהווה מידע צופה פני עתיד שאיננו בשליטת החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 33 בפרק א, "תיאור עסקי התאגיד" לדוח התקופתי לשנת 2024), עלול הדבר להשפיע על ניתוח זה.

9. אומדנים חשבונאיים קריטיים

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את הנהלה החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם. להלן פרטים אודות האומדנים או ההערכות הקריטיים בחברה.

9.1. שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן

השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מוצג על פי שווי ההוגן, מתבצעת על ידי מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן (Fair Value) המוחלף במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון בעסקה שאינה בין צדדים קשורים.

9.2. נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה

עקרונות הערכת שווי - שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה בהתאם למכר דירות מגורים סמוכות או בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. בקביעת השווי ההוגן לפי גישת ההשוואה נלקחו בחשבון בין היתר מיקום הנכס, תמהיל הדירות, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות, הזכות המשפטית ומחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסמיכות או בסביבה.

לחברה חמישה פרויקטים (ארבעה פרויקטים אשר נרכשו במסגרת מכרזי דירה להשכיר ופרויקט נוסף בהרצליה הירוקה) אשר שווים נאמד בשילוב גישת היוון ההכנסה וגישת ההשוואה, כאשר גישת ההשוואה רלוונטית לעניין שווי הדירות במועד המכירה (בתום תקופה ההשכרה), וגישת היוון ההכנסות רלוונטית ביחס לנתוני תזרים מזומנים (דמי שכירות) במהלך תקופה ההשכרה וביחס לתזרים המזומנים ממכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים

המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי וודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, מיקום הנכס, גודל הנכס וכו'.

בקביעת השווי ההוגן לפי גישת היוון ההכנסות נלקחו בחשבון שיעור תפוסה בשכ"ד מפוקח, שיעור תפוסה בדירות שכ"ד שוק חופשי, שיעור השינוי הצפוי בשכ"ד, שיעור גידול בשווי הדירות, עלויות אחזקה צפויות, תפעול שוטף, שיפוץ ושיקום ולאחר מכן מכירת הדירות בשוק חופשי בניכוי עלויות שיווק.

שינויים בהנחות ששימשו את מומחי הנדל"ן יכולים להביא לשינויים בשווי ההוגן, אשר נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

9.3. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 31 באוגוסט 2025, דן בהוראות סעיפים 48(ג)(13) ו-10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בעניין "סימני אזהרה". בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות, תאגיד אשר קיימות לו במועד פרסום הדוחות הכספיים תעודות התחייבות במחזור או שקיימת לו במועד פרסום הדוחות הכספיים התחייבות כלשהי בקשר עם תעודות התחייבות שהיו במחזור במועד הדוח על המצב הכספי, יתייחס לסימני אזהרה בתאגיד כמפורט בתקנות הנ"ל, יצרף גילוי בדבר תזרים מזומנים חוזי במתכונת המפורטת בחלקים ב' ו-ג' של התוספת השמינית לתקנות הנ"ל וייתן את הסברי הדירקטוריון לעניין זה.

נכון ליום 30 ביוני 2025 ולתקופה שהסתיימה באותו מועד קיים לחברה גירעון בהון החוזר. יחד עם זאת יודגש כי הגרעון בהון החוזר של החברה נובע אך ורק מכך שמועד הפרעון של אג"ח (סדרה ב') בסך של כ-700 מליון ש"ח חל ביום 31 בדצמבר 2025. על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע, כי נכון למועד פרסום דוח זה, קיומו של גרעון בהון חוזר כאמור אינו מצביע על בעיית נזילות לרבות לאור האמור בבאור 1 ח' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 המצורפים לדוח זה, ולאור העובדה כי החל מהרבעון הראשון לשנת 2022 עברה החברה לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ועל כן אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החוזי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן. על כן, לא מתקיימים נכון ליום 30 ביוני 2025 סימני אזהרה בחברה. במסגרת ישיבת הדירקטוריון נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים בחברה ונכסיה שאינם משועבדים וזאת בהתחשב בהכנסות, בהוצאות ובהשקעות הצפויות של החברה בתקופת תזרים המזומנים החוזי וכן בהתחייבויות החברה, הן השוטפות והן אלו הצפויות במהלך תקופת תזרים המזומנים החוזי, לרבות בגין אגרות חוב של החברה והסכמי ההלוואה עם גופים מוסדיים כמפורט לעיל. דירקטוריון החברה בחן את יכולתה של החברה לגייס חוב והון בשוק ההון ואת האפשרויות להשגת מימון על ידי שעבוד נכסיה, שאינם משועבדים, אשר במהותם הינם נכסי נדל"ן למגורים בישראל וזכויות מכח הסכמי רכישה של נכסי נדל"ן למגורים בישראל וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויותיה. ראו גם בבאור 1 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 המצורפים לדוח זה.

מידע זה נסמך, בעיקר על הערכות המבוססות על ההכנסות הצפויות של החברה וכן על הערכות המבוססות על הוצאות והשקעות עתידיות של החברה בקשר לנכסי הנדל"ן, בקשר לאגרות החוב של החברה וכן בקשר להוצאות השוטפות של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 33 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", לדוח התקופתי לשנת 2024), עשוי הדבר להשפיע על תזרים המזומנים החוזי של החברה.

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדי חברת הניהול על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

אורי שוסטר
מנכ"ל החברה

אריז יצחק רוזנבוך
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה 31 באוגוסט, 2025

מגוריט ישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים
3-4	דוחות על המצב הכספי
5	דוחות על רווח או הפסד
6	דוחות על הרווח הכולל
7-11	דוחות על השינויים בהון
12-13	דוחות על תזרימי המזומנים
14-27	באורים לדוחות הכספיים ביניים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של מגוריט ישראל בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, שינויים 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 ומיידיים), 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 - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 באוגוסט 2025

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
15,667	40,737	8,328	מזומנים ושווי מזומנים
9,197	6,320	9,764	השקעה בקרנות ובנ"ע סחירים
17,226	11,500	61,121	פקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
1,663	1,727	2,616	חייבים ויתרות חובה
-	2,408	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן לז"ק
43,753	62,692	81,829	
נכסים לא שוטפים			
-	2,365	-	פקדונות מוגבלים לז"א
707	522	626	חייבים ויתרות חובה לז"א
1,536,985	1,410,739	1,351,415	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
540,322	429,413	301,018	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,791,994	2,760,430	3,606,534	נדל"ן להשקעה
228	281	2,259	רכוש קבוע, נטו
6,536	434	6,309	נכסי זכות שימוש
-	2,042	-	נכסים פיננסיים בשווי הוגן לז"א
4,876,772	4,606,226	5,268,161	
4,920,525	4,668,918	5,349,990	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
80,275	72,053	-	הלוואות מתאגיד בנקאי
766	346	427	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
362	355	501	התחייבויות בגין חכירה ז"ק
27,572	29,230	26,606	זכאים ויתרות זכות
424	-	1,392	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
678,553	-	700,141	חלויות שוטפות של אגרות חוב
787,952	101,984	729,067	
התחייבויות לא שוטפות			
591,704	538,992	686,882	הלוואות מגופים מוסדיים
1,811,993	2,344,084	2,181,033	אגרות חוב
6,091	90	5,933	התחייבות בגין חכירה ז"א
2,409,788	2,883,166	2,873,848	
הון			
1,466	1,462	1,468	הון מניות
(1,932)	(1,932)	(1,932)	מניות באוצר
1,081,893	1,071,864	1,083,707	פרמיה על מניות
-	8,695	-	תקבולים ע"ח אופציות
9,362	9,362	8,993	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,799)	23	(4,507)	קרן הון בגין עסקאות גידור
635,795	594,294	659,346	יתרת רווח
1,722,785	1,683,768	1,747,075	סה"כ הון
4,920,525	4,668,918	5,349,990	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

31 באוגוסט 2025			
עוז אהוד	אורי שוסטר	ארז רזנבוך	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
מבוקר					
68,286	16,439	19,261	32,323	37,858	הכנסות מדמי שכירות
(4,233)	(1,223)	(792)	(2,349)	(1,847)	עלות השכרת נכסים והפעלתם
64,053	15,216	18,469	29,974	36,011	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
6,812	2,600	101	2,600	1,517	הכנסה מפיצוי בגין עיכוב במסירה
70,865	17,816	18,570	32,574	37,528	סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה
187,735	122,483	49,326	128,740	73,369	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	(4,704)	(16)	(7,488)	(96)	הוצאות אחרות
(35,960)	(8,993)	(10,313)	(17,798)	(20,235)	הוצאות הנהלה וכלליות
222,640	126,602	57,567	136,028	90,566	רווח תפעולי
11,728	2,626	1,491	6,485	3,222	הכנסות מימון
(85,436)	(32,209)	(32,872)	(44,697)	(49,598)	הוצאות מימון
(73,708)	(29,583)	(31,381)	(38,212)	(46,376)	הוצאות מימון, נטו
148,932	97,019	26,186	97,816	44,190	רווח נקי
1.06	0.69	0.18	0.72	0.30	רווח בסיסי למניה (בש"ח)
1.05	0.69	0.18	0.70	0.30	רווח מדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
148,932	97,019	26,186	97,816	44,190	רווח נקי
<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>					
(4,601)	70	(1,695)	19	(1,895)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(4,601)	70	(1,695)	19	(1,895)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
144,331	97,089	24,491	97,835	42,295	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון גידור	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
1,466	1,081,893	(1,932)	9,362	(3,799)	635,795	1,722,785
-	-	-	-	-	44,190	44,190
-	-	-	-	(1,895)	-	(1,895)
-	-	-	-	(1,895)	44,190	42,295
2	1,445	-	-	-	-	1,447
-	-	-	-	1,187	-	1,187
-	369	-	(369)	-	-	-
-	-	-	-	-	(20,639)	(20,639)
1,468	1,083,707	(1,932)	8,993	(4,507)	659,346	1,747,075

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח לתקופה

הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הנפקת הון מניות, נטו (1)

סיווג מחדש בגין פריט מגודר

פקיעת כתבי אופציה

דיבידנד ששולם

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

(1) לפרטים נוספים ראה באור 4ב' ו-4ח'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון גידור	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
1,310	1,009,861	8,695	(1,932)	9,362	(2,699)	496,478	1,521,075
יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)							
-	-	-	-	-	-	97,816	97,816
רווח לתקופה							
-	-	-	-	-	19	-	19
רווח כולל אחר							
-	-	-	-	-	19	97,816	97,835
סה"כ רווח כולל							
152	62,003	-	-	-	-	-	62,155
הנפקת הון מניות, נטו							
-	-	-	-	-	2,703	-	2,703
סיווג מחדש בגין פריט מגודר							
1,462	1,071,864	8,695	(1,932)	9,362	23	594,294	1,683,768
יתרה ליום 30 ביוני, 2024							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון גידור	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
1,467	1,082,604	(1,932)	9,362	(3,397)	653,799	1,741,903
יתרה ליום 1 באפריל, 2025						
-	-	-	-	-	26,186	26,186
-	-	-	-	(1,695)	-	(1,695)
-	-	-	-	(1,695)	26,186	24,491
1	734	-	-	-	-	735
-	-	-	-	585	-	585
-	369	-	(369)	-	-	-
-	-	-	-	-	(20,639)	(20,639)
1,468	1,083,707	(1,932)	8,993	(4,507)	659,346	1,747,075
יתרה ליום 30 ביוני, 2025						

(1) לפרטים נוספים ראה באור 4'ח'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון גידור	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
1,312	1,010,456	8,695	(1,932)	9,362	(3,266)	497,275	1,521,902
יתרה ליום 1 באפריל, 2024							
-	-	-	-	-	-	97,019	97,019
רווח לתקופה							
-	-	-	-	-	70	-	70
רווח כולל אחר							
-	-	-	-	-	70	97,019	97,089
150	61,408	-	-	-	-	-	61,558
סה"כ רווח כולל							
-	-	-	-	-	3,219	-	3,219
הנפקת הון מניות, נטו							
סיווג מחדש בגין פריט מגודר							
1,462	1,071,864	8,695	(1,932)	9,362	23	594,294	1,683,768
יתרה ליום 30 ביוני, 2024							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון גידור	יתרת רווח	סה"כ הון
מבוקר							
אלפי ש"ח							
1,310	1,009,861	8,695	(1,932)	9,362	(2,699)	496,478	1,521,075
יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)							
-	-	-	-	-	-	148,932	148,932
רווח נקי לתקופה							
-	-	-	-	-	(4,601)	-	(4,601)
הפסד כולל אחר							
-	-	-	-	-	(4,601)	148,932	144,331
סה"כ רווח (הפסד) כולל							
156	63,337	-	-	-	-	-	63,493
הנפקת הון מניות, נטו							
-	-	-	-	-	3,501	-	3,501
סיווג מחדש בגין פריט מגודר							
-	8,695	(8,695)	-	-	-	-	-
פקיעת כתבי אופציה							
-	-	-	-	-	-	(9,615)	(9,615)
דיבידנד ששולם							
1,466	1,081,893	-	(1,932)	9,362	(3,799)	635,795	1,722,785
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)							

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת					
148,932	97,019	26,186	97,816	44,190	רווח לתקופה
(113,444)	(86,622)	(19,454)	(86,180)	(27,602)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א')
35,488	10,397	6,732	11,636	16,588	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
458,399	63,742	5,317	429,879	280,468	משיכה מפקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
(368,239)	(65,432)	(49,607)	(340,531)	(321,071)	הפקדה בפקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
2,758	57	9	4,923	(49)	מימוש (השקעה) בני"ע סחירים
(8)	(2)	(128)	(2)	(2,162)	רכישת רכוש קבוע
(318,855)	(90,477)	(77,995)	(231,903)	(137,680)	תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(118,509)	(21,246)	(21,303)	(48,570)	(51,007)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(78,411)	(70,340)	(6,690)	(71,352)	(78,262)	תשלומים והשקעות בנדל"ן להשקעה
1,282	506	506	805	1,524	ריבית שהתקבלה מפקדונות
(421,583)	(183,192)	(149,891)	(256,751)	(308,239)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
60,930	60,930	-	60,930	-	הנפקת הון מניות ואופציות, נטו
160,225	68,833	19,121	106,653	90,181	קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי וגופים
(80,000)	-	-	(80,000)	(86,000)	מוסדיים
(9,615)	-	(20,638)	-	(20,638)	פרעון הלוואה מתאגיד בנקאי
(30,150)	(4,991)	(6,529)	(14,363)	(15,383)	חלוקת דיבידנד
(418)	(88)	(213)	(175)	(406)	ריבית והפרשי הצמדה ששולמה בגין אג"ח
424,710	63,447	43,385	336,727	316,558	והלוואות
(158,356)	-	-	(158,356)	-	פרעון התחייבות בגין חכירה
367,326	188,131	35,126	251,416	284,312	תמורה מהנפקת או הרחבת אג"ח, נטו
(18,769)	15,336	(108,033)	6,301	(7,339)	פרעון אג"ח סדרה 1
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון					
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים					
34,436	25,401	116,361	34,436	15,667	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת
15,667	40,737	8,328	40,737	8,328	התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי דוח רווח או הפסד:

544	119	235	244	458	פחת והפחתות
(187,735)	(122,483)	(49,326)	(128,740)	(73,369)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	4,704	16	7,488	96	הוצאות אחרות
73,708	29,583	31,381	38,212	46,376	הוצאות מימון, נטו
2,563	628	735	1,225	1,447	עלות תשלום מבוסס מניות
(110,920)	(87,449)	(16,959)	(81,571)	(24,992)	
281	91	(62)	411	(776)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
88	(184)	(824)	(236)	(339)	עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה
(2,893)	920	(1,609)	(4,784)	(1,495)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
(2,524)	827	(2,495)	(4,609)	(2,610)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(113,444)	(86,622)	(19,454)	(86,180)	(27,602)	

(ב) עסקאות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים

65,206	24,439	27,351	32,167	41,042	עלויות מימון שהונו לפרויקטים במקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
--------	--------	--------	--------	--------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

- א. החברה התאגדה ביום 4 במאי 2016 והחלה את פעילותה העסקית בחודש ספטמבר 2016.
- ב. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה" או "פקודת מס הכנסה").
- ג. מטרתה העיקרית של החברה הינה להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישת והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל בהם תשקיע החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו.
- ד. ביום 25 באוגוסט 2016, שינתה החברה את שמה מ-"אינדקס נדל"ן למגורים בישראל בע"מ" ל-"מגוריט ישראל בע"מ".
- ה. החברה הינה חברה ציבורית ונסחרת בבורסה בתל-אביב.

ו. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

- החברה/הקרן - מגוריט ישראל בע"מ.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- אנשי המפתח הניהוליים של החברה (Key personnel management) - הנכללים, יחד עם גורמים אחרים, בהגדרת "צדדים קשורים" האמורה ב- I 24.

ז. השלכות המצב הבטחוני

שנת 2025 החלה על רקע אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי, תוך הימשכותה של מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של ארגון הטרור חמאס מרצועת עזה. עוד טרם פרוץ המלחמה התמודד המשק הישראלי עם אינפלציה גואה, וריבית גבוהה, כל אלו, על רקע הרפורמה המשפטית וגל המחאה החברתית שקם בעקבותיה.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. במשך 12 ימי המלחמה תקף צה"ל וחיסל את צמרת המערכת הביטחונית האיראנית, פגע באתרי גרעין, מרכזים ובמערך הטילים הבליסטיים. בתגובה התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל, באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים. ביום 24 ביוני, 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

סיום המלחמה באיראן הביא, בין היתר, לעליות שערים חדשות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האיראנית נאמדת בסכומים משמעותיים, באופן שיגדיל את הגרעון בתקציב ועלול להביא להאטה במשק. כיוון שכך הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על אף הציפיות טרם מלחמת עם כלביא להפחתת הריבית.

יצוין, כי מאז פרוץ המלחמה החברה ממשיכה בפעילותה בכפוף להנחיות של הרשויות לרבות המשך ייזום והקמה. יחד עם זאת, בפרויקט שבהקמה של החברה (בתחום הנדל"ן להשקעה בהקמה) קיים עיכוב בלוחות הזמנים ביחס למועד השלמתו החוזי מול קבלן הביצוע של פרויקט זה, ויתכן גידול בעלויות ההקמה של אותו קבלן ביצוע הנובע בעיקר מהתמשכות תקופת הבניה ועלייה במחירי תשומות הבניה. למועד פרסום הדוח ההשפעות בקשר עם העיכובים בלוחות הזמנים ועלויות ההקמה כאמור לעיל, של הפרויקט הנבנה על ידי החברה ביזמות, אינן מהותיות. החברה מנהלת דיונים שוטפים עם קבלן הביצוע בנוגע לאיחור אפשרי בפרויקט הנ"ל (החברה טוענת לנזקים שצפויים להיגרם לה בשל עיכוב זה והקבלן טוען לנזקים שנגרמו לו בשל השלכות המלחמה). כמו כן, ניתן לציין כי בשלב זה, על רקע מלחמת חרבות ברזל ונסיבות נוספות, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות מאחרים או עלולים לאחר במועדים שנקבעו בהסכמים מולם למסירת הדירות לחברה כמפורט בדוח השנתי של החברה לשנת 2024. עיכוב קבלת הדירות על ידי החברה עלול להשפיע על ההכנסות העתידיות של החברה, בה בעת שהחברה עומדת על זכויותיה לקבלת פיצוי כדין מיזמים אלו בגין אובדן ההכנסות ככל ויהיו ו/או את יתרת הפיצוי הקבוע כדין.

בשלב זה לא ניתן לצפות את משך המלחמה, תוצאותיה והשפעותיה המלאות על הציבור בישראל, על המשק הישראלי בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים למעט כאמור לעיל, למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה ובעיקר על השכרת נכסיה המניבים.

ח. גרעון בהון החוזר

לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 647 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 700 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ב') אשר צפויות להיפרע בחודש דצמבר, 2025.

להלן פירוט בדבר חלק ממקורות המימון העומדים לרשות החברה נכון למועד פרסום הדוח לשם פרעון התחייבויותיה בגין הגרעון בהון החוזר, כאמור לעיל:

1. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 966 מיליון ש"ח. על פי רוב מממנת החברה את רכישת / החזקת נכסיה באמצעות גיוסי חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב, אשר לטובת מחזיקיהן משועבדים נכסיה. שיעור המימון המקובל במסגרת גיוסי אגרות חוב שבוצעו על ידי החברה בעבר (שמונה סדרות אגרות חוב שמתוכן נפרעו עד כה שתי סדרות) הינו שיעור מימון של 80%. לאור העובדה ששווי נכסי החברה המשועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה ב') הינו כ- 966 מיליון ש"ח, בכוונת החברה לפעול למימון מחדש (מחזור) של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ובהסתמך על נסיון העבר (הנפקת שמונה סדרות אגרות חוב, כאמור) תוכל החברה לגייס אגרות חוב כנגד הנכסים המשועבדים כיום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), במועד פרעון אגרות חוב אלו ועל בסיס שווי הנכסים כאמור לעיל, בסך של כ- 771 מיליון ש"ח (כ- 80% משווי נכסים אלו).

באור 1: - כללי (המשך)

2. יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון למועד זה מסתכמת בכ- 193 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערביות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ- 167 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינן משועבדות בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.

3. לרשות החברה עומד קו אשראי בנקאי בלתי מנוצל בסך של 30 מיליון ש"ח וכן החברה פועלת אל מול בנקים נוספים לקבלת קווי אשראי נוספים.

4. לאחר תאריך המאזן גייסה החברה לראשונה אג"ח (סדרה ח') ללא בטוחות בהיקף של 200 מיליון ע"ג. בתמורה לסך של 174.8 מיליון ש"ח לפרטים נוספים ראה באור 5(ח').

5. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת ומחזור חוב קיים.

בהתאם לכך, להערכת הדירקטוריון והנהלת החברה, תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

ט. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות כספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווין ההוגן ולגביהן קיים הבדל בין הערך בספרים לשווי הוגן:

30 ביוני 2025	
ערך בספרים	שווי הוגן
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות

2,835,931	2,882,349
673,826	686,882
3,509,757	3,569,231

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

(1) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח.
(2) כולל ריבית לשלם.

באור 3: - מכשירים פיננסיים (המשך)

30 ביוני 2024	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	
2,239,715	2,345,149
519,506	538,992
<u>2,759,221</u>	<u>2,884,141</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

31 בדצמבר 2024	
שווי הוגן	ערך בספרים
מבוקר	
אלפי ש"ח	
2,434,010	2,491,713
574,799	591,704
<u>3,008,809</u>	<u>3,083,417</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

- (1) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח.
(2) כולל ריבית לשלם.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. דירוג

ביום 2 בינואר 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב מובטחות בהיקף של עד 32 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרה ו'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ו' המובטחות הינו - IIL.

ב. הנפקה פרטית לחברת הניהול

ביום 19 בינואר, 2025 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 121,481 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ- 0.08% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן - הון החברה) וכ- 0.08% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות הסתכם לסך של כ-721.4 אלפי ש"ח לפי שער מניה ממוצע של 5.9387 ש"ח.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ג. הרחבת אג"ח סדרה ו'

ביום 6 בינואר, 2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ו'), 32,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 0.9817 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-31.4 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.19% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור לסך של 362,135,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'). נכון לתאריך דוח זה קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

אגרות החוב (סדרה ו') שהוקצו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ו') שהיו קיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ו') שבמחזור.

ד. דירוג

ביום 26 בינואר 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב מובטחות בהיקף של עד 270 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה ז'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ז' המובטחות הינו ILA-.

ה. אג"ח סדרה ז'

ביום 29 בינואר 2025, הנפיקה החברה 270,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ז'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, על פי דוח הצעת מדף מיום 27 בינואר 2025 אשר הוצא מכוח תשיקף המדף של החברה (להלן: "דוחות הצעת המדף של החברה מיום 28 בדצמבר 2023"). תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון בסך של כ-28,135 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-241,865 אלפי ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.18% צמודה. תמורת ההנפקה נטו הופקדה בפיקדון בנאמנות בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה ז') כהגדרתו להלן. נכון לתאריך המאזן קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

קרן אגרות החוב (סדרה ז') תעמוד לפירעון בשני תשלומים לא שווים כדלהן: ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ז') וביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 80% מקרן אגרות החוב (סדרה ז') להלן "מועד הפירעון הסופי". קרן אגרות החוב (סדרה ז') נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% ובכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 27 בינואר 2025 (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ז')"). הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם פעמיים בשנה במועד ובשיעור כדלקמן: ביום 30 ביוני, 2025 (להלן: "תשלום הריבית הראשון") ובמים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל).

בהתאם לאמור בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, שיעבדה החברה בשעבודים ראשונים בדרגה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') את הזכויות והנכסים הבאים:

1. כל זכויות החברה בפרויקטים הבאים כשהן נקיות מכל זכות של צד ג', לרבות כל זכות שתנבע מזכויות אלה: (1) פרויקט "יסוד המעלה" בהוד השרון אשר נמצא בשלבי בנייה ראשוניים; (2) פרויקט "ארנונה" בירושלים (11 דירות בפרויקט); (3) פרויקט "מסריק" בבת ים אשר נמצא בשלבי בנייה; (4) פרויקט "שד' ירושלים" בתל אביב יפו אשר נמצא באותה עתה בשלבי בנייה מתקדמים (18 דירות בפרויקט) ונמסר לחברה לאחר תאריך המאזן; (5) פרויקט "נווה עוז" בפתח תקווה אשר נמצא בשלבי בנייה ראשוניים; (6) פרויקט "הלל" בירושלים.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. שעבוד יחיד, ראשון בדרגה וקבוע וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על כל תתי חשבונותיו, וכל המופקד בו;

3. שעבוד שוטף, ראשון בדרגה ויחיד וללא הגבלה בסכום במרשם המתנהל על ידי רשם החברות על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך ו/או כל נכס אחר שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם.

החל מהמועד בו הונפקו אגרות החוב (סדרה ז') לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד בדיקתם כמפורט להלן:

1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.

2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מיליון ש"ח.

1. פרעון הלוואה מבנק - פרויקט "הלל" בירושלים

ביום 6 במרס 2025 משכה החברה סך של כ-86 מיליון ש"ח מחשבון הנאמנות של אג"ח סדרה ז'. הכספים שנמשכו שימשו לפרעון הלוואת הליווי אשר התקבלה מהבנק בסך של כ-86 מיליון ש"ח.

2. רכישת 47 דירות בפרויקט "הסוללים" תל אביב

בתאריך 26 במרץ 2025 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "המוכר"), בהסכם רכישה של 47 דירות, בשלבי בנייה מתקדמים, בשכונת "ביצרון" תל אביב (להלן בסעיף זה: "הנכס" ו-"הסכם הרכישה" או "העסקה", בהתאמה).

הנכס הנרכש הינו 47 דירות מגורים המצויות בשלבי בנייה מתקדמים בפרויקט "הסוללים", במקרקעין הידועים כחלקה 123 בגוש 7094 בתחום הרחובות הסוללים – תובל – שד' ההשכלה – דרך השלום, בתל אביב (להלן: "הפרויקט"). הפרויקט צפוי לכלול, בין היתר, שני בנייני מגורים ומסחר אשר כפי שנמסר לחברה, צפויים להכיל 360 יחידות דיור (180 יחידות דיור בכל בניין). מועד המסירה של הדירות על פי הסכם הרכישה הינו ביום 31 בדצמבר, 2025 כאשר החברה רשאית לדחות את מועד המסירה בתקופה שלא תעלה על 3 חודשים בהודעה מראש ובכתב כמפורט בהסכם הרכישה, ובמקרה כזה תהיה מחויבת בתשלום ריבית שהוסכמה עבור התקופה שמיום 1 בינואר 2026 ועד ליום התשלום בפועל.

על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין הצדדים) הינה בסך כולל של כ-190.4 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדון) (להלן: "התמורה") התמורה שולמה ותשולם בהתאם למועדים הבאים:

1. תוך 7 ימים ממועד ההתקשרות בהסכם הרכישה, שילמה החברה סך של כ-19.04 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדון), המהווה 10% מהתמורה.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. יתרת התמורה בסך של כ-171.36 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין), המהווה 90% מהתמורה, תשולם על ידי החברה עד 7 ימים לפני מועד מסירת החזקה בדירות לחברה. לעניין זה יובהר כי, המוכרות התחייבו להבטיח את הכספים, שתשלם להן החברה על חשבון התמורה על פי הסכם הרכישה, באמצעות ערבות בנקאית בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 וכי כל תשלומי התמורה ישולמו באמצעות שוברי תשלום בלבד.

ח. הנפקה פרטית

ביום 6 באפריל 2025 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 125,098 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ-0.09% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "הון החברה") וכ-0.08% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות הסתכם לסך של כ-736 אלפי ש"ח לפי שער ממוצע של 5.8812 ש"ח.

ט. דיבידנד

ביום 7 באפריל, 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2024 בסך של כ-20,639 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.1407900 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור חולק ביום 24 באפריל, 2025.

י. רכישת 75 דירות בפרויקט "גפן טאוור" רמת גן

בתאריך 7 במאי 2025 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "המוכר"), בהסכם רכישה של 75 דירות מגורים לרבות חניות והמחסנים הצמודים להן והחלקים המיוחסים להן ברכוש המשותף, בפרויקט מאוכלס ברמת גן (להלן בסעיף זה: "הסכם הרכישה" או "ההסכם", "העסקה" ו-"הנכס" או "הדירות" בהתאמה). לפרטים נוספים ראה באור 15'.

הנכס הנרכש הינו 75 דירות יוקרה במגדל מגורים ברמת גן (מתוך 148 דירות במגדל) המצוי בגוש 6205 בחלקה 795. סה"כ שטח המכר של הדירות הינו כ-8,700 מ"ר, כ-1,340 מ"ר מרפסות, 116 חניות תת קרקעיות ו-75 מחסנים.

על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין החברה לבין הנושה העיקרי של המוכר) הינה בסך כולל של כ-311.5 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין) (להלן: "תמורת הרכישה") תמורת הרכישה שולמה ותשולם בהתאם למועדים הבאים:

1. סך של 3 מיליון ש"ח שולם במועד חתימת ההסכם בשיק בנקאי ערוך לפקודת המוכר. השיק הבנקאי הנ"ל יוחזק בידי הנאמנות של עורך הדין של המוכר והוא יועבר לידי המוכר מיד לאחר התקיימות התנאי המתלה האמור בסעיף 4 להלן, ובכפוף לרישום הערת אזהרה על הדירות לטובת החברה.

2. יתרת תמורת הרכישה בסך של 308.5 מיליון ש"ח, תשולם בתוך 45 יום מיום התקיימות התנאי המתלה (כהגדרתו בסעיף 4 להלן), בכפוף לרישום הערת האזהרה כאמור וכנגד מסירת החזקה המשפטית בנכס לחברה.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

תוקפו של הסכם הרכישה מותנה בקבלת אישור בכתב מאת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "הרשות להשקעות") למכירת כל הדירות לחברה (להלן: "התנאי המתלה"). אם התנאי המתלה לא יתקיים בתוך 120 יום ממועד חתימת ההסכם, יהיה רשאי כל צד להודיע למשנהו על ביטול ההסכם, כאשר לכל צד זכות להאריך את התקופה האמורה ב-30 יום נוספים.

יצוין כי, במסגרת הסכם הרכישה הצהיר המוכר כי בהתאם לייעוץ משפטי שקיבל, העסקה פטורה מתשלום מע"מ עסקאות בגין תמורת הרכישה ולעניין זה הוסכם כי אם למרות האמור לעיל, תתקבל אצל המוכר, עד לא יאוחר ממועד התקיימות התנאי המתלה, דרישה לתשלום מע"מ עסקאות בגין תמורת הרכישה, אזי המוכר יהיה זכאי להודיע לחברה על ביטולו של ההסכם.

לאחר תאריך המאזן, ביום 28 ביולי 2025, התקבל בידי החברה מכתב מאת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה ("הרשות להשקעות"), המופנה למוכר בעסקה ("המוכר"), לפיו מנהלת הרשות להשקעות החליטה שלא לאשר את בקשת המוכר למכור את הדירות הנ"ל לחברה. בהודעת הרשות להשקעות נמסר כי ההחלטה הנ"ל התקבלה ואושרה על ידי המנהלת על בסיס הבקשה שהוגשה לרשות להשקעות, בטרם קבלת חומרים נוספים שהועברו לרשות ובהן חוות דעת משפטיות המשלימות לבקשה וטרם הרשות נפגשה עם הנוגעים בדבר.

יצוין כי החברה, יחד עם המוכר והגוף המממן של המוכר ("המממן") הגישו לרשות 4 חוות דעת משפטיות, ממומחים בעלי שם בתחום, הסבורים כי יש לאשר את בקשת המוכר, אך, כאמור, הדיון במנהלת, שבו התקבלה ההחלטה הנ"ל, התקיים עוד בטרם התקבלו חוות דעת אלו בידי הרשות. עוד יצוין, כי ביום 4 באוגוסט 2025, החברה מסרה למוכר הודעה בדבר הארכת התקופה להתקיימות התנאי המתלה ב-30 ימים נוספים. במהלך חודש אוגוסט 2025, הגיש המוכר השגה על החלטת הרשות להשקעות. טרם התקבלה החלטה בהשגה הנ"ל.

יא. תשלום תוספת ריבית על איגרת החוב סדרה ב'

בהתאם לשטר הנאמנות של איגרת החוב של החברה (סדרה ב') אחת מאמות המידה הפיננסיות בגינן יותאם שיעור הריבית הינה "יחס הון למאזן" לפיו היחס בדוחות הכספיים של החברה בין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה, לא יפחת מ-35%. בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 יחס זה עומד על כ-32.66%. לפיכך ובהמשך לגילוי בדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2025 (מועד החריגה), עלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25%. תוספת הריבית שתיזקף על ידי החברה מידי רבעון, כל עוד יחס הון עצמי למאזן של החברה נמוך מ-35% הינה כ-420 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב') צפויות להיפרע ביום 31 בדצמבר 2025.

יב. התאמת שיעור המרווח המתווסף לריבית – הלוואה מגוף מוסדי

על פי הסכם הלוואה מיום 1 באוקטובר 2020 ככל שיחס הון עצמי למאזן יהיה שווה ו/או קטן מ-35% אזי שיעור המרווח יעלה ב-0.25% בגין התקופה שתתחיל ממועד פרסום הדוח הכספי בו פורסם על החריגה כאמור ועד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד למועד פרסום דוח כספי לפיו תוקנה החריגה – לפי המוקדם. בהתאם לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 יחס זה עומד על כ-32.66% לפיכך ובהמשך לגילוי בדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2025 (מועד החריגה), עלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25%. תוספת הריבית שתיזקף על ידי החברה מידי רבעון, כל עוד יחס ההון העצמי למאזן של החברה נמוך מ-35% הינה כ-155 אלפי ש"ח.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יג. פרויקט "דירה להשכיר" בבאר יעקב – הלוואה מגוף מוסדי

בהתאם לדוחות הכספיים של קבוצת מנרב בע"מ ("מנרב") ליום 31 במרץ 2025, השותפה עם החברה בפרויקט ייזום בבאר יעקב, מנרב לא עמדה באחת מההתניות הפיננסיות שנקבעו בהסכם המימון שנחתם בין החברה, מנרב והמלווה (גוף מוסדי). לענין זה צוין בדוחותיה של מנרב, כי מנרב קיבלה מהמלווה כתב ויתור, במסגרתו תוקן היחס הנדרש באותה התניה פיננסית. כתוצאה מכך זכאי המלווה לתוספת ריבית בשיעור של 0.5% שנתית. לפי ההסכמות בעל-פה שבין החברה למנרב, תוספת הריבית המיוחדת בשיעור של 0.5% לשנה תחול במלואה על מנרב.

יד. דירוג

ביום 25 ביוני 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב מובטחות בהיקף של עד 42 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבה סדרה ג' 1/ או ה' עד למגבלת שיעור LTV של 80%. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ג' 1/ או ה' המובטחות הינו ILA-.

טו. הרחבת אג"ח סדרה ג'

ביום 25 ביוני 2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג'), 20,500,000 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 1.0515 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-21.6 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.46% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור לסך של 491,794,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). נכון לתאריך דוח זה קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

אגרות החוב (סדרה ג') שהוקצו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ג') שהיו קיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור.

טז. הרחבת אג"ח סדרה ה'

ביום 25 ביוני 2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה'), 21,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 1.0475 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-22 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.49% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור לסך של 432,730,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). נכון לתאריך דוח זה קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

אגרות החוב (סדרה ה') שהוקצו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ה') שהיו קיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יז. התאמות שווי לפרויקטים

ליום 30 ביוני 2025, העריכה החברה את שווים ההוגן של הנכסים אשר בהם זוהה שינוי מהותי בשווים ההוגן מאז הערכת השווי האחרונה שבוצעה או שחלפה שנה מאז הערכת השווי הקודמת שבוצעה ביחס אליהם. הערכות השווי בוצעו ע"י מעריך שווי בלתי תלוי ובהתבסס על גישת ההשוואה או גישה המשלבת את שיטת ההשוואה עם היוון תזרים מזומנים.

כתוצאה מזאת (ובמקביל כתוצאה מהשקעה לא מהותית במספר נכסים נוספים ברבעון) וכן כתוצאה מסיום הקמת פרויקט שהיה בהקמה ולאור מסירת פרויקטים מסומים לחברה בתקופת הדוח ורכישת חלק מפרויקט נוסף כמפורט לעיל, רשמה החברה הכנסות מהתאמות שווי הוגן בתקופה בסך של 73,369 אלפי ש"ח.

להלן פירוט הערכות שווי המשפיעות על תוצאות החברה נכון ליום 30 ביוני 2025:

30 ביוני 2025		תאריך		סיווג
התאמות שווי	שווי הוגן	שמאות אחרונה	שמאות	
אלפי ש"ח				
720	211,155	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הפרדס" בפתח תקוה
(800)	88,700	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הרצליה הילס" בהרצליה
(7,910)	101,620	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מרום נגבה" ברמת גן
(8,114)	191,260	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל
(900)	105,900	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אפטאון טאוור" בבת ים
229	131,523	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "דמרי בברנע" באשקלון
7,440	89,000	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "רמות 360" בירושלים
442	202,700	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "קדמת אלון" בראשון לציון
569	128,200	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "תל גיבורים" בחולון
(2,487)	144,440	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הלל" בירושלים(2)
50,513	349,010	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב (2)
6,518	72,220	30.09.2024	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הרימון" בקריית אונו(2)
1,370	233,700	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "ארנונה" בירושלים
(3,390)	194,670	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אלקטרה" ברמלה
100	111,390	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מידטאון" בתל אביב
3,720	100,110	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "בית וגן" בירושלים
-	80,030	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אונו פריים" בקריית אונו
1,850	79,940	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "גני תקווה" בגני תקווה
23,801	246,500	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "דירה להשכיר" מלחה ירושלים (1)

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

(1) ביום 26 במרץ 2025 לאחר שקיבלה החברה את אישורה של דירה להשכיר, רכשה החברה את חלקה של מנרב (40%) בפרויקט, בהתאם להוראות הסכם השיתוף בין הצדדים (ראה מידע נוסף בבאור 10 א' לדוחות הכספיים השנתיים). במסגרת הסכם הרכישה לקחה על עצמה החברה גם את חלקה של מנרב בהלוואת הליווי הקיימת.

תמורת הממכר הסתכמה בכ-72.4 מיליון ש"ח ויתרת ההלוואה ליום הרכישה הסתכמה בכ-40 מיליון ש"ח כך שהחברה תשלם למנרב 32.4 מיליון ש"ח כולל מע"מ. נכון לתאריך המאזן החברה שילמה סך של 31.9 מיליון ש"ח. את יתרת התשלום בסך של 0.5 מיליון ש"ח תשלם החברה לאחר התקיימות תנאי בהתאם להסכם שנחתם.

החברה קיבלה מכתב אומדן שווי ליום 31 במרץ 2025, אשר העריך את שווי ההוגן של הפרויקט בסך של כ-246.5 מיליון ש"ח. כתוצאה מכך וכתוצאה מרכישת זכויותיה של מנרב בפרויקט, כאמור לעיל הכירה החברה ברווחי שערך בסך של כ-23,801 אלפי ש"ח ברבעון הראשון לשנת 2025.

(2) ברבעון השני לשנת 2025 התקבלו 112 דירות מתוך 133 דירות בפרויקט "אפרהאוס" בתל אביב, 65 דירות בפרויקט "הלל" בירושלים ו-23 דירות בפרויקט "הרימון" בקריית אונו.

יח. אמות מידה פיננסיות

נכון ליום 30 ביוני 2025 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהיא צד להם.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווחא. הנפקה פרטית

ביום 2 ביולי 2025 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 114,995 מניות של החברה, אשר היו, לאחר ההקצאה, כ-0.08% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "הון החברה") וכ-0.08% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות הסתכם לסך של כ-766.5 אלפי ש"ח לפי שער ממוצע של 6.6653 ש"ח.

ב. דירוג

ביום 20 ביולי 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב מובטחות בהיקף של עד 102 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבה סדרה ג' ו/או ה' עד למגבלת שיעור LTV של 80%. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ג' ו/או ה' המובטחות הינו ILA-.

ג. הרחבת אג"ח סדרה ג'

ביום 20 ביולי 2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג'), 72,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 1.0625 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-76.4 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.22% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור לסך של 563,794,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). נכון לתאריך הדוח קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

אגרות החוב (סדרה ג') שהוקצו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ג') שהיו קיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור.

ד. הרחבת אג"ח סדרה ה'

ביום 20 ביולי, 2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה'), 30,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 1.0525 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-31.5 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.35% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור לסך של 462,730,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה'). נכון לתאריך הדוח קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

אגרות החוב (סדרה ה') שהוקצו כאמור לעיל שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה ה') שהיו קיימות במחזור במועד ההצעה הפרטית ומהוות סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור.

ה. דיבידנד

בהתאם להסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים בתובענה הייצוגית שהוגשה כנגד החברה, ריט אינדקס בע"מ חברת הניהול של החברה (להלן: "חברת הניהול"), כל חברי דירקטוריון החברה שכינה בו בחודש נובמבר 2019 ומנכ"ל החברה לשעבר (להלן: "הסכם הפשרה"), ואשר קיבל תוקף של פסק דין, בוצעו הפעולות הבאות:

בהמשך לאמור בהסכם הפשרה, סכום דמי הניהול אשר החברה שילמה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול לשנת 2025 הופחת בסך של 2 מיליון ש"ח (כנגד הפחתת הוצאות דמי ניהול), באופן שחברת הניהול החזירה לחברה סכום זה מתוך דמי הניהול שקיבלה מהחברה, ובמקביל החברה חילקה סכום זה לבעלי המניות כמפורט להלן.

בהתאם להסכם הפשרה, בישיבת הדירקטוריון שנערכה ביום 20 ביולי 2025 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1,968 אלפי ש"ח והכל בהתאם להוראות הסכם הפשרה וכמפורט להלן:

1. סך של כ-1,368 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.0093214 ש"ח, חולקו כהכנסה חייבת בהתאם לסעיף 64א 4 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) על ידי החברה ביום 5 באוגוסט 2025 בין בעלי המניות של החברה שהחזיקו במניות החברה ביום 28 ביולי 2025 (להלן: "קבוצה א'" ו-"חלוקה א'", לפי העניין).

2. סך של כ-600 אלפי ש"ח, חולקו כהכנסה חייבת על-ידי החברה בין מי מבין חברי הקבוצה שהוגדרה בהסכם הפשרה שהחזיקו במניות החברה ערב השלמת הנפקת המניות שביצעה החברה ביום 17 בנובמבר 2019 (להלן: "ההנפקה" ו-"קבוצה ב'", לפי העניין), באופן שבו כל חבר קבוצה ב' קבל חלק יחסי מסכום זה בהתאם למספר מניות החברה שהחזיק ערב השלמת ההנפקה (להלן: "חלוקה ב'"). יצוין כי הסכום הנ"ל הועבר לנאמן לביצוע החלוקה, שמונה במסגרת הסכם הפשרה, אשר עד למועד דוח זה השלים חלוקה לקבוצה ב' בסך של כ-506 אלפי ש"ח (בצירוף תשלום עמלות והוצאות נלוות שונות).

יודגש כי חלוקה זו מהווה את התשלום השני בהתאם להסכם הפשרה.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ו. דירוג

ביום 24 ביולי 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה ח'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ח' שאינן המובטחות הינו ILBBB+.

ז. תביעה

בהמשך לאמור בביאור 11ב(2) לדוח השנתי לשנת 2024, בחודש יולי 2025 הסתיים הליך הגישור מול הקבלן בפרויקט "קדמת אליך" ללא הצלחה. ביום 31 ביולי 2025 הוגשה על ידו תביעה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בסך של 5 מיליון ש"ח. במסגרת התביעה הקבלן מבקש הקבלן את הסעדים הבאים: חיוב החברה בתשלום החשבון הסופי בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, ריבית והפרשי הצמדה; וכן ולהשבת סכום ערבות הביצוע שחולטה על ידי החברה בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח, בתוספת ריבית והפרשי הצמדה ממועד המימוש (הסעדים שנתבעו על ידו הוגבלו לצורכי אגרה, לסך של 5 מיליון ש"ח).

החברה נערכת להגשת כתב הגנה, אשר במקביל אליו בכוונת החברה להגיש תביעה שכנגד בסך של למעלה מ-6.5 מיליון ש"ח (למעלה מ-10 מיליון ש"ח - בניכוי סכום הערבות שחולטה), בגין איחור במסירת הפרויקט והוצאות שהוציאה החברה בגין השלמת עבודות הקבלן וכן תיקון הליקויים בפרויקט, עלויות בדק וכ"ב.

יצוין כי במהלך שנת 2024 החברה הכירה בהכנסה בסך של 2.6 מיליון ש"ח בגין חילוט ערבות וזאת על סמך חוות דעת שהתקבלה מיועציה המשפטיים החיצוניים של החברה. נכון לתאריך המאזן לא חל כל שינוי ביחס להכרה כאמור.

מבלי לגרוע מהאמור, על פי הערכת יועציה המשפטיים החיצוניים של החברה, בשלב מקדמי זה של ההליך המשפטי ובשים לב שלא הוגש כתב הגנה בתיק, לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה להתקבל.

ח. דירוג

ביום 6 באוגוסט 2025, ובהמשך לדוח דירוג מיום 24 ביולי 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 200 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה ח'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ח' שאינן המובטחות הינו ILBBB+.

ט. אג"ח סדרה ח'

ביום 6 באוגוסט 2025, הנפיקה החברה 200,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ח'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, על פי דוח הצעת מדף מיום 6 באוגוסט 2025 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (להלן: "דוחות הצעת המדף של החברה מיום 23 בנובמבר 2022"). תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון בסך של כ-25,228 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-174,772 אלפי ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.75% צמודה. נכון לתאריך הדוח קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

קרן אגרות החוב (סדרה ח') תעמוד לפירעון בשבעה תשלומים לא שווים כדלהלן: ביום 30 ביוני 2026 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ביום 30 ביוני 2027 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ביום 30 ביוני 2030 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח'), ביום 30 ביוני 2031 תפרע החברה 20% מקרן אגרות החוב (סדרה ח') וביום 30 ביוני 2032 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה ח') להלן "מועד הפירעון הסופי". קרן אגרות החוב (סדרה ח') נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% ובכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 6 באוגוסט 2025 (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ח')"). הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תשולם פעמיים בשנה במועד ובשיעור כדלקמן: ביום 31 בדצמבר, 2025 (להלן: "תשלום הריבית הראשון") ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2032 (כולל) וביום 30 ביוני 2032.

בהתאם לאמור בשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, אגרות החוב לא תהיינה מובטחות בבטוחות, בשעבודים כלשהם או בכל אופן אחר.

החל מהמועד בו הונפקו אגרות החוב (סדרה ח') לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), לעמוד ביחסים פיננסיים במועד בדיקתם כמפורט להלן:

1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.

2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מיליון ש"ח.

מגורִיט ישראל בע"מ

**דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2025**

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)**

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 30 ביוני 2025**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אורי שוסטר, מנהל כללי;
2. עוז אהוד, סמנכ"ל כספים;

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסיימה ביום 30 ביוני 2025 (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 שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, אורי שוסטר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגורית ישראל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית 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, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, 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 הרבעוני האחרון 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.

אורי שוסטר, מנהל כללי

תאריך

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עוז אהוד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת 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 ש אליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות 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, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, 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 הרבעוני האחרון 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.

עוז אהוד, סמנכ"ל כספים

תאריך

נספח א'

גילוי בדבר שינויים מהותיים אשר חלו בתקופת הדוח בנוגע להנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה מחודש ינואר 2011, הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב'), הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ג'), הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ד'), הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ה'), הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ו'), הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז') והגילוי הנדרש בדבר שינויים מהותיים בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה.

1. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב') בקשר לפרויקט "רמות השרון" רמת השרון, פרויקט "יוניק לייף" יהוד, פרויקט "רמות 360" ירושלים, פרויקט "אפטאון" בת ים, פרויקט "בית וגן" ירושלים, פרויקט "אונז פריים" קריית אונז ופרויקט "שדרות ירושלים" תל אביב יפו.

1.1. פרויקט "רמות השרון" רמת השרון

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
148,420-כ	148,420-כ	148,420-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
148,420-כ	148,420-כ	148,420-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
1,919-כ	304-כ	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3,830-כ	3,830-כ	3,830-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,623-כ	937-כ	936-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
79-כ	82-כ	82-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
83-כ	82-כ	83-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,542-כ	909-כ	906-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,595-כ	909-כ	921-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.4%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹
2.4%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ²
36	36	36	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

1.2. פרויקט "יוניק לייף" יהוד

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
93,560-כ	93,560-כ	93,560-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
93,560-כ	93,560-כ	93,560-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
7,390-כ	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3,653-כ	3,653-כ	3,653-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,427-כ	624-כ	640-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
56-כ	57-כ	58-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
52-כ	58-כ	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,366-כ	595-כ	623-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,567-כ	627-כ	627-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.5%-כ	2.5%-כ	2.6%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ³
2.7%-כ	2.7%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴
30	30	30	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

¹ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.
² יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.
³ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.
⁴ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

1.3. פרויקט "רמות 360" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-81,560	כ-81,560	כ-89,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-81,560	כ-81,560	כ-89,000	ערך בספרים בסוף תקופה
כ-10	-	כ-7,440	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
כ-99%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
כ-2,719	כ-2,719	כ-2,719	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,331	כ-611	כ-620	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-72	כ-75	כ-75	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-72	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,177	כ-591	כ-592	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-2,265	כ-591	כ-592	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי (שוק)
כ-2.7%	כ-2.9%	כ-2.7%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁵
כ-2.8%	כ-2.9%	כ-2.7%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁶
27	27	27	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
89,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.6.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-2,719 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למגורים (מ"ר)
דירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 83-89 מ"ר, 35,750 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר ממוצע של 97-100 מ"ר, 33,000 ש"ח דירת 5 חדרים בשטח מכר ממוצע של 114 מ"ר, 31,000 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב למגורים (בש"ח)
26,695 – 45,640	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
45	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: יחידות בנכס הנדון "פרויקט רמות 360", גו"ח 30869/20, לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-4 חדרים בשטחים של 82-89 מ"ר. נכס 2: "פרויקט שכטר ברמות" גו"ח 30617/219, לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-6 חדרים בשטחים של 75-120 מ"ר. נכס 3: פרויקט "רמות ירושלים" גו"ח 30716/74, לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-5 חדרים בשטחים של 67-118 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זהויו הנכס, מיקום, שטח
כ-2.7%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
-	
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
כ-93,450	עליה של 5% בשווי למ"ר בנוי
כ-84,550	ירידה של 5% בשווי למ"ר בנוי

⁵ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

⁶ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

1.4. פרויקט "אפטאון" בת ים⁷

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
106,800-כ	106,800-כ	105,900-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
106,800-כ	106,800-כ	105,900-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
3,572-כ	-	(900)-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
97%-כ	97%-כ	96%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3,377	3,377-כ	3,377-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,711-כ	702-כ	697-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
71-כ	72-כ	72-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
72-כ	67-כ	67-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,637-כ	610-כ	651-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,824-כ	633-כ	683-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.5%-כ	2.3%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁸
2.6%-כ	2.4%-כ	2.5%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁹
30	30	28	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
105,900-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אודלס קינן. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו הערכת השווי המצ"ב לדוח רבעוני זה.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
3,377	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי אקוויוולנטי של 28,665 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בשטח ממוצע של 119 מ"ר שווי אקוויוולנטי של 26,296 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בשטח ממוצע של 132 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
23,448-30,279	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
25	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1 : בפרויקט "אפטאון טאוור" דירות 4-5 חדרים בגודל של 96-117 מ"ר. נכס 2 : בפרויקט "Moment" דירות 5 חדרים בגודל של 137 מ"ר. נכס 3 : בפרויקט "The 5" דירות 4-5 חדרים בגודל של 110-119 מ"ר. נכס 4 : בפרויקט "GARDEN TOWERS" דירות 4-5 חדרים בגודל של 97-126 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
2.4%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
111,195-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
100,605-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁷ דירה אחת שנרכשה במהלך שנת 2022 אינה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'), בנוסף במהלך שנת 2024 החברה רכשה 3 דירות נוספות בפרויקט בעלות של כ-9 מיליון ש"ח שגם הן אינן משועבדות לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב').

⁸ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

⁹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

1.5. פרויקט "בית וגן" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-96,390	כ-100,110	כ-100,110	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-96,390	כ-100,110	כ-100,110	ערך בספרים בסוף תקופה
כ-4,927	כ-3,720	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
כ-98%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
כ-2,908	כ-2,908	כ-2,908	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,102	כ-552	כ-560	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-61	כ-63	כ-64	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-53	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,040	כ-543	כ-549	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-2,120	כ-537	כ-549	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.1%	כ-2.2%	כ-2.2%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁰
כ-2.2%	כ-2.1%	כ-2.2%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹¹
20	20	20	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-100,110	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
2,908	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 39,000 למ"ר עבור דירת 3 חדרים בשטח ממוצע של 74 מ"ר שווי של 32,250 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בשטח ממוצע של 132 מ"ר שווי של 32,500 למ"ר עבור דירת 6 חדרים בשטח ממוצע של 153 מ"ר שווי של 32,000 למ"ר עבור דירת 6 חדרים בשטח ממוצע של 161 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
29,272-72,581	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
58	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1 : בפרויקט "בית וגן רזידנס" בגו"ח 30192/263-264 דירות 3-6 חדרים בגודל של 73-176 מ"ר. נכס 2 : בפרויקט "הוילנד", בגו"ח 30194/91 דירות 3-6 חדרים בגודל של 81-186 מ"ר. נכס 3 : בפרויקט "סבינוני רמת שרת פרימיום" ברחוב "קדיש לוז" דירות 3-5 חדרים בגודל של 79-121 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.2%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
כ-105,115	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-95,104	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

¹⁰ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

¹¹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

1.6. פרויקט "אונו פריים" קריית אונו

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
80,030-כ	80,030-כ	80,030-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
80,030-כ	80,030-כ	80,030-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
(1,890)-כ	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2,755-כ	2,755-כ	2,755-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,256-כ	579-כ	594-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
68-כ	70-כ	71-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
68-כ	68-כ	67-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,203-כ	567-כ	581-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,257-כ	566-כ	591-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.7%-כ	2.8%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹²
2.8%-כ	2.8%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹³
25	25	25	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
80,030-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
2,755	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 29,150 למ"ר עבור דירה בגודל של 105 מ"ר שווי של 28,400 למ"ר עבור דירה בגודל של 111 מ"ר שווי של 27,900 למ"ר עבור דירה בגודל של 114 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
22,764-32,745	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
106	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "אונו פריים", כתובת שאול המלך 12-16, חלקות 181-182 בגוש 6491 נלקחו לצורך החישוב דירות של 4 ו-5 חדרים בשטח של 101-133 מ"ר מכר. נכס 2: פרויקט "Ono One", כתובת לוי אשכול 63-93, חלקות 367 ו-383 בגוש 6496. נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 110-128 מ"ר מכר. נכס 3: פרויקט "אונו וואלי", כתובת בר יהודה 8, חלקה 100 בגוש 6496, נלקחו לצורך החישוב דירות של 4 ו-5 חדרים בשטח של 100-122 מ"ר מכר. נכס 4: פרויקט "הרימון", חלקה 394 בגוש 6490, נלקחו לצורך החישוב דירות של 4 חדרים בשטח של 99-106 מ"ר מכר. נכס 5: פרויקט "אאורה אורן", חלקה 235 בגוש 6492, נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 102-115 מ"ר מכר.	
2.9%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
84,031-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
76,028-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

¹² ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

¹³ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

1.7. פרויקט "שדרות ירושלים" תל-אביב-יפו

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)	305,318-כ	324,769-כ ¹⁴	320,686-כ
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)	15,368-כ	5,973-כ	4,083-כ
סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)	320,686-כ	330,742-כ	324,769-כ
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	404,400-כ	446,430-כ	446,430-כ
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	320,686-כ	330,742-כ	324,769-כ
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	-	-	-
מועד המסירה הצפוי ¹⁵	במהלך הרבעון השני לשנת 2025	במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 ¹⁶	במהלך הרבעון השני לשנת 2025
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ¹⁷	390,525-כ	400,581-כ	394,608-כ
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ¹⁸	69,839-כ	69,839-כ	69,839-כ

פרטים אודות הערכת השווי

31.03.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
446,430-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמואות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמואות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
9,519	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למגורים (מ"ר)
516	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למסחר (מ"ר)
שווי של 44,500 למ"ר עבור דירת 2 חדרים שווי של 41,000 למ"ר עבור דירת 3 חדרים שווי של 39,500 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 37,500 למ"ר עבור דירת 5 חדרים	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב למגורים (בש"ח)
20,000-כ	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב למסחר (בש"ח)
מגורים – 30,258-56,082	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
מגורים – 74 מסחר – 7	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "יפו בשדרה" נלקחו לצורך החישוב דירות של 2.5-4 חדרים בשטח של 61-99 מ"ר. נכס 2: פרויקט "נס לגויים" נלקחו לצורך החישוב דירות של 2-4.5 חדרים בשטח של 52-108 מ"ר. נכס 3: פרויקט "GO YAFO TEL AVIV" נלקחו לצורך החישוב דירות של 2-4 חדרים בשטח של 49-119 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
457,936-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר למגורים מוצע
414,323-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר למגורים מוצע

¹⁴ מתוך סכום זה כ-362,330 אלפי ש"ח בגין 2 בניינים הכוללים בניין אחד בן 12 קומות, מעל קומת מסחר, הכולל 90 יחידות דיור ובניין נוסף בן 5 קומות מעל קומת מסחר, הכולל 9 יחידות דיור (סה"כ 99 יחידות דיור) המשועבדים למחזיקי אג"ח (סדרה ב') וכ-84,100 אלפי ש"ח בגין 18 דירות נוספות משועבדות למחזיקי אג"ח (סדרה ז').

¹⁵ במהלך חודש אוגוסט 2025, קיבלה החברה 83 דירות, 34 דירות ימסרו במהלך חודש ספטמבר 2025.

¹⁶ החברה קיבלה פיצוי בגין איחור במסירת הנכס ביחס לארבעת החודשים הראשונים לאיחור.

¹⁷ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקט, שינויים בממד תשומות הבנייה וכיו"ב, עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

¹⁸ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח. לאחר מועד הדוח שולמה מלוא יתרת תמורת הדירות לרבות סכום שבמחלוקת תחת מחאה ואשר בכוונת החברה לתבוע אותו יחד עם סכומים נוספים ממוכרת הנכס.

2. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ג') בקשר לפרויקט "דמרי ברנע" אשקלון, פרויקט "מחנה יהודה" ירושלים ופרויקט "אפרהאוס" תל אביב

2.1. פרויקט "דמרי ברנע" אשקלון

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
131,294-כ	131,294-כ	131,523-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
131,294-כ	131,294-כ	131,523-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
1,338-כ	-	229-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
98%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6,900-כ	6,900-כ	6,900-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,611-כ	935-כ	951-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
44-כ	45-כ	45-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
42-כ	43-כ	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,438-כ	892-כ	932-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,429-כ	858-כ	932-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי (שוק)
2.6%-כ	2.7%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁹
2.6%-כ	2.6%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ²⁰
56	56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
131,523-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אודלס קינן. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו הערכת השווי המצ"ב לדוח רבעוני זה.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
6,900-כ	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 18,680 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר שווי של 17,722 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בשטח של 131 מ"ר שווי של 21,756 למ"ר עבור דירת 5 חדרים פנטהאוז בשטח של 141 מ"ר שווי של 23,575 למ"ר עבור דירת 6 חדרים פנטהאוז בשטח של 161 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ללא מגבלת דיוור בר השגה (בש"ח)
14,794-21,704	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
51	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'", נלקחו לצורך החישוב דירת של 4-5 חדרים בשטח של 110-132 מ"ר מכר. נכס 2: פרויקט "דמרי בברנע שלב א'", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 109-130 מ"ר מכר. נכס 3: פרויקט "פרשקובסקי בברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4 חדרים בשטח של 98-100 מ"ר מכר. נכס 4: פרויקט "לב ברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 103-123 מ"ר מכר. נכס 5: פרויקט "דמרי פסגות ברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 115-169 מ"ר מכר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
2.8%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
138,099-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
124,947-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

¹⁹ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

²⁰ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

2.2. פרויקט "מחנה יהודה" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	חלק התאגיד בנכס - 100%		
	רבעון 1	רבעון 2	
עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)	כ-217,637	כ-218,943	
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)	כ-1,306	כ-3,335	
סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)	כ-218,943	כ-222,278	
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	כ-307,360	כ-307,360	
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	כ-217,637	כ-222,278	
רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)	-	-	
מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ²¹	במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025	במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025	
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²²	כ-224,782	כ-229,713	
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²⁴	כ-7,145	כ-7,435	

²¹ להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר באיחור ברבעון הרביעי לשנת 2025. לפרטים אודות הודעת המוכר בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 9'ב' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. בהתאם להסכם הרכישה החברה קיבלה פיצוי ממוכר הנכס בגין האיחור במסירתו ביחס לחודשיים הראשונים לאיחור (606 אש"ח).

²² עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-23 מיליון ש"ח.

²³ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2025, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקט, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב, עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

²⁴ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2025.

2.3. פרויקט "אפר האוס" תל אביב²⁵

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
276,362-כ	341,678-כ	343,130-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
65,316-כ	1,452-כ	34,136-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
341,678-כ	343,130-כ	377,266-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
445,300-כ	447,950-כ	447,950-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
341,678-כ	343,130-כ	26427,779-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	50,513-כ	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
אפריל 2026	אפריל 2026	אפריל 2026 ²⁷	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
375,100-כ	380,755-כ	386,039-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²⁸
33,422-כ	37,625-כ	8,773-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²⁹
			³⁰

פרטים אודות הערכת השווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
447,950-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
10,213	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 2 חדרים בשווי של 45,000 למ"ר דירת 3 חדרים בשווי ל של 44,250 למ"ר דירת 4 חדרים בשווי של 44,250 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
35,834-54,621	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
54	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "UPPER HOUSE", נלקחו לצורך החישוב דירות של 2-4 חדרים בשטח של 54-101 מ"ר. נכס 2: פרויקט "TLyou", נלקחו לצורך החישוב דירות של 3-3.5 חדרים בשטח של 68-87 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
470,347-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
425,552-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

²⁵ ביום 30 ביוני 2025 נמסרו לחברה 112 הדירות במגדל הצפוני. החברה תקבל את יתר הדירות במהלך חודש ספטמבר 2025.

²⁶ הדירות אשר נמסרו לחברה המהלך הרבעון השני מוצגות לפי שווין ההוגן בסך של 349-מליון ש"ח. 21 הדירות אשר טרם נמסרו לחברה ברבעון השני מוצגות לפי עלותן בסך של כ- 79 מליון ש"ח.

²⁷ ראו הי"ש 25 לעיל.

²⁸ עלות ההשקעה כוללת את רכיבי המניית שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שוויו ההוגן הסתכם לסך של כ- 12.7 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 7 במאי 2023 הוסכם בין הצדדים כי בכפוף להתקיימות התנאי המתלה כהגדרתו בהסכם ("התנאי המתלה"), יהיו 48 דירות מתוך כלל הדירות אותן רכשה החברה מהמוכר על פי הסכם המכר (110 יחידות דיור בפרויקט אפרהאוס תל אביב מיום 8 ביוני, 2021), יהיו דירות המיועדות לדיור בהישג יד בהתאם להסכמי דיור בהישג יד עם עיריית תל-אביב. במהלך רבעון 4 לשנת 2023 התקיים התנאי המתלה עבור 48 דירות לדיור בר השגה בפרויקט וכתוצאה מכך ובהתאם להסכם העלות של הפרויקט ל-110 דירות מתוך 133 דירות שהחברה רכשה בפרויקט הופחתה בכ- 26 מיליון ש"ח ועלותו המקורית המעודכנת תעמוד על סך של כ- 244 מיליון ש"ח (חלף כ- 267 מיליון ש"ח). לפרטים נוספים ראה באור ד' לדוח הכספי המצורף בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024.

²⁹ ראה הערת שוליים מספר 23 לעיל.

³⁰ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

3. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ד') בקשר לפרויקט "מגדלי שיר" גבעת שמואל, פרויקט "מרום נגבה" רמת גן, פרויקט "אלקטרה מול הנוף" רמלה, פרויקט "ארנונה" ירושלים, ופרויקט "מידטאון"

תל אביב

3.1. פרויקט "מגדלי שיר" גבעת שמואל³¹

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
196,744-כ	196,744-כ	191,260-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
196,744-כ	196,744-כ	191,260-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
7,911-כ	2-כ	8,114-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
99%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6,140-כ	6,140-כ	6,227-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
4,914-כ	1,262-כ	1,330-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
67-כ	69-כ	69-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
69-כ	67-כ	89-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
4,690-כ	1,232-כ	1,272-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
5,162-כ	1,292-כ	1,294-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.4%-כ	2.5%-כ	2.6%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ³²
2.6%-כ	2.6%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³³
60	60	61	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
191,260-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמואל מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמואל מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
6,227-כ	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 37,000 למ"ר עבור דירת 2 חדרים שווי של 32,250 למ"ר דירת 3 חדרים שווי של 28,500 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 28,250 למ"ר עבור דירת 5 חדרים שווי של 27,000 למ"ר עבור דירת 6 חדרים	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ללא מגבלת דיוור בר השגה
20,661-38,111	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
184	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: דירות 2-6 חדרים בגודל משתנה של 50-160 מ"ר ו-99-10 מ"ר מרפסת בפרויקט נכס 2: דירות בנות 3-6 חדרים בגודל משתנה של 74-177 מ"ר ברחוב ויטנברג יצחק בפרויקט SAMUEL בגב"ש. נכס 3: דירות בנות 3-4 חדרים בגודל משתנה של 77-101 מ"ר ברחוב ויטנברג יצחק בפרויקט SYMBOL בגב"ש. נכס 4: דירות בנות 4-6 חדרים בגודל של 102-164 מ"ר ברחוב ליפקין שחק אמנון בגב"ש גו"ח 6369/338,332 נכס 5: דירות בנות 3-5 חדרים בגודל משתנה של 82-128 מ"ר ברחוב יצחק שמיר 11 בגב"ש נכס 6: דירות בנות 4 חדרים בגודל של 116-119 מ"ר ברחוב יצחק שמיר 3 בגב"ש	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
2.6%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
-	
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
200,820-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
181,700-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

³¹ דירה אחת שנרכשה במהלך שנת 2022 ודירה שנרכשה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024 אינן משועבדות לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד'). בנוסף במהלך הרבעון השני לשנת 2025 החברה רכשה דירה נוספת בפרויקט בעלות של כ-2.6 מיליון ש"ח אשר גם היא אינה משועבדת לטובת מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד').

³² ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

³³ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

3.2. פרויקט "מרום נגבה" ברמת גן

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
109,530-כ	109,530-כ	101,620-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
109,530-כ	109,530-כ	101,620-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
5,234-כ	-	(7,910)-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
99%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3,500-כ	3,512-כ	3,512-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,900-כ	752-כ	762-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
69-כ	71-כ	72-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
70-כ	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,698-כ	706-כ	742-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,933-כ	738-כ	742-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
2.5%-כ	2.6%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁴
2.7%-כ	2.7%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³⁵
31	31	31	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
101,620-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
3,512-כ	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 24,500 למ"ר עבור דירת 5 חדרים שווי של 26,500 למ"ר עבור דירת 4 חדרים	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
23,843-37,920	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
59	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: מגדל "מרום נגבה" דירות בנות 4-5 חדרים בשטח מכר של 81-131 מ"ר שנמכרו בפרויקט. נכס 2: פרויקט קרדן נדלן, עוזיאל 13-15 רמת גן דירות בנות 4-5 חדרים בשטח מכר של 100-125 מ"ר. נכס 3: דירות בנות 4 חדרים בשטח מכר של 91-93 מ"ר שנמכרו ברחוב השר משה 40. נכס 4: דירות 3.5-4 חדרים בנות 85-87 מ"ר ברחוב מיכאל 19, רמת גן. נכס 5: דירות 4-5 חדרים בנות 105-131 מ"ר ברחוב שלומציון 10, רמת גן.	
2.9%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
106,700-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
96,540-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

³⁴ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

³⁵ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

3.3. פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
198,060-כ	194,670-כ	194,670-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
198,060-כ	194,670-כ	194,670-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
9,207-כ	(3,390)-כ	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
98%-כ	99%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9,846-כ	9,846-כ	9,846-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
5,324-כ	1,365-כ	1,381-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
45-כ	46-כ	46-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
46-כ	48-כ	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
4,676-כ	1,207-כ	1,306-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
5,031-כ	1,262-כ	1,317-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.4%-כ	2.5%-כ	2.6%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁶
2.5%-כ	2.6%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³⁷
84	84	83	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%.
חלק התאגיד בנכס- 100%	חלק התאגיד בנכס- 100%
194,670-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמואות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמואות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-9,991 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 20,750 למ"ר עבור דירת 4 חד' בגודל 102-103 מ"ר שווי של 20,250 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בגודל משתנה של 114-118 מ"ר שווי של 19,000 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בגודל משתנה של 123-127 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
24,524 – 14,959	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
89	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: בפרויקט "אלקטרה מול הנוף" - דירות בנות 4-5 חדרים בשטח של 102-141 מ"ר. נכס 2: פרויקט "פרשובסקי בנווה דורון" - דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 101-128 מ"ר נכס 3: פרויקט "רמלה Amaze" - דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 103-128 מ"ר. נכס 4: פרויקט "גינדי סיטי- הבנין הלבן" - דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 90-121 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.6%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
כ-204,403	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-184,936	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

³⁶ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

³⁷ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

3.4. פרויקט "ארנונה" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס - 100%
כ-232,330	כ-233,700	כ-233,700 ³⁸	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-232,330	כ-233,700	כ-233,700	ערך בספרים בסוף תקופה
כ-16,040	כ-1,370	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
כ-6,734	כ-6,734	כ-6,734	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-5,593	כ-1,449	כ-1,472	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-69	כ-72	כ-72	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-71	כ-68	כ-76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-5,317	כ-1,379	כ-1,409	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-5,664	כ-1,416	כ-1,416	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי (שוק)
כ-2.3%	כ-2.4%	כ-2.4%	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁹
כ-2.4%	כ-2.4%	כ-2.4%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴⁰
61	61	61	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%.
כ-233,700	חלק התאגיד בנכס - 100%
משרד בר-לב תורקישר רובינון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקישר רובינון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כן	זחות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
31.03.2025	האם קיים הסכם שיפוי?
גישת ההשוואה	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-6,734 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 34,500 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 33,750 למ"ר עבור דירת 5 חדרים	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
61,096 – 26,163	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
74	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: דירות בפרויקט "ARNONA PLACE", נלקחו לצורך החישוב דירות בנות 4-7 חדרים בגודל משתנה של 120-179 מ"ר. נכס 2: דירות בפרויקט "סביוני ארנונה", נלקחו לצורך החישוב דירות בנות 3-6 חדרים בגודל משתנה של 78-153 מ"ר. נכס 3: דירות בפרויקט "מגדלי ציון", נלקחו לצורך החישוב דירות בנות 3-5 חדרים בגודל משתנה של 68-116 מ"ר. נכס 4: דירות בפרויקט "וולטר אבס 5", נלקחו לצורך החישוב דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 118-155 מ"ר. נכס 5: דירות בפרויקט "מקור חיים 54/56/62", נלקחו לצורך החישוב דירות בנות 3-6 חדרים בגודל משתנה של 66-140 מ"ר	
כ-2.4%	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
כ-245,385	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-222,015	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

³⁸ מתוך סכום זה כ-192,420 אלפי ש"ח בגין 50 דירות המשועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') וכ-41,280 אלפי ש"ח בגין 11 דירות המשועבדות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

³⁹ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

⁴⁰ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

3.5. פרויקט "מידטאון" בתל אביב

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
111,290-כ	111,390-כ	111,390-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
111,290-כ	111,390-כ	111,390-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
1,080-כ	100-כ	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2,170-כ	2,170-כ	2,170-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,674-כ	676-כ	680-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
93-כ	93-כ	93-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
89-כ	89-כ	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,413-כ	607-כ	624-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,370-כ	840-כ	862-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק ⁴¹
2.2%-כ	2.2%-כ	2.2%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴²
3%-כ	3%-כ	3%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ^{43 44}
34	34	34	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%.
חלק התאגיד בנכס- 100%	
111,390-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-2,364 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של כ-49,014 למ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
66,197 – 42,239	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
35	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נלקחו נתוני השוואה לעסקאות מכר מהפרויקט : דירות בנות 3 חדרים בגודל של 65-78 מ"ר בתוספת מרפסת של 12 מ"ר וכן נלקחו בחשבון דירות המצועות למכירה בפרויקט : דירות בנות 3 חדרים בגודל של 64-76 מ"ר. בנוסף נלקחו נתוני היצע לשכירות מגורים של דירות בפרויקט בנות 3 חדרים בגודל של 68-80 מ"ר במחיר שכירות חודשי של 8,800-11,400 ש"ח.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.2%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
117,190-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
105,600-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
111,880-כ	עליה של 5% בדמי השכירות הראויים
110,900-כ	ירידה של 5% בדמי השכירות הראויים

⁴¹ הפער בין NOI ל- NOI מותאם נובע מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדיוור בר השגה עם עיריית תל-אביב.

⁴² ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

⁴³ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁴⁴ הפער בין שיעור תשואה בפועל לשיעור תשואה מותאם נובע מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדיוור בר השגה עם עיריית תל-אביב.

4. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ה') בקשר לפרויקט "הרצליה הילס" הרצליה, פרויקט "גני טל" אשדוד, פרויקט "וולקאם" בת ים, פרויקט "קהילת לודג 64-62" תל אביב, פרויקט "קמינסקה" תל אביב, פרויקט "הרימון" קרית אונו, פרויקט "החולה" רמת גן ופרויקט "האצ"ל 28-20" חולון.

4.1. פרויקט "הרצליה הילס" הרצליה

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס-100%
כ-89,500	כ-89,500	כ-88,700	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-89,500	כ-89,500	כ-88,700	ערך בספרים בסוף תקופה
כ-6,600	-	כ-(800)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
כ-1,831	כ-1,831	כ-1,831	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,133	כ-559	כ-570	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-98	כ-102	כ-102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-98	כ-104	כ-109	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-1,991	כ-507	כ-559	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-2,054	כ-497	כ-559	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
כ-2.2%	כ-2.3%	כ-2.4%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴⁵
כ-2.3%	כ-2.2%	כ-2.4%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴⁶
20	20	20	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

30.06.2024	נתונים לפי 100%.
חלק התאגיד בנכס-100%	
כ-88,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אודלס קינן. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו הערכת השווי המצ"ב לדוח רבעוני זה.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
1,831	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי אקוויוולנטי של 51,527 למ"ר עבור דירת 3 חדרים שווי אקוויוולנטי של 52,621 למ"ר עבור דירת 4 חדרים	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ללא מגבלת דיור בר השגה
41,546-54,236	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
16	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "הרצליה הילס" ברחוב איינשטיין נלקחו בחשבון דירות בנות 2-5 חדרים בשטח של בין 56-118 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.4%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
כ-93,135	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-84,265	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁴⁵ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

⁴⁶ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

4.2. פרויקט "גני טל" אשדוד

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס-100%
136,020-כ	136,020-כ	136,020-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
136,020-כ	136,020-כ	136,020-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
9,480-כ	-	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
99%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5,825-כ	5,825-כ	5,825-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,359-כ	866-כ	892-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
48-כ	50-כ	50-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
47-כ	52-כ	50-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,255-כ	850-כ	864-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,609-כ	850-כ	864-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
2.4%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	שיעור תפוסה בפועל (%) ⁴⁷
2.7%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	שיעור תפוסה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴⁸
56	56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

⁴⁷ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

⁴⁸ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

4.3. פרויקט "וולקאם" בת ים

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-33,505	כ-40,220	כ-40,507	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-6,715	כ-287	כ-552	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-40,220	כ-40,507	כ-41,059	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-54,830	כ-54,830	כ-57,150	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-40,220	כ-40,507	כ-41,059	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2024	במהלך רבעון 4 בשנת 2024	מועד המסירה הצפוי ⁴⁹
כ-43,396	כ-43,683	כ-44,235	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁰
כ-3,176	כ-3,176	כ-3,176	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵¹

פרטים אודות הערכת שווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
כ-57,150	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אודלס קינ. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו הערכת השווי המצ"ב לדוח רבעוני זה.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-1,604 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 3 חדרים 60-63 מ"ר אקוויולנטי – 32,815	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
26,483 ש"ח – 36,785 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
60	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט " מבצע סיני" מבצע סיני 14-2 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 66-76 מ"ר. נכס 2: פרויקט ברחוב מבצע סיני 25-27 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 81 מ"ר. נכס 3: פרויקט ברחוב מבצע סיני 21 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 61-63 מ"ר. נכס 4: פרויקט ברחוב יוספטל 101-103 נלקחו דירות 2-3 חדרים בגודל של 58-76 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
כ-60,008	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-54,293	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁴⁹ ליום 30 ביוני 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיום הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר באיחור ברבעון הרביעי לשנת 2025. לפרטים אודות הודעת המוכר בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 9' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח תקופתי לשנת 2024. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, החלה החברה בהליך משפטי כנגד יום הפרויקט במטרה להבטיח את זכויותיה לקבלת פיצוי מהיום בגין האיחור במסירת הנכס לחברה.

⁵⁰ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 23 בנובמבר 2024, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקט, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב, עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

⁵¹ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 23 בנובמבר 2024.

4.4. פרויקט "קהילת לודג 64-62" תל אביב

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-33,623	כ-52,353	כ-52,752	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-18,730	כ-399	כ-767	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-52,353	כ-52,752	כ-53,519	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-73,500	כ-73,500	כ-73,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-52,353	כ-52,752	כ-53,519	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי ⁵²
כ-60,799	כ-61,198	כ-61,965	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵³
כ-8,446	כ-8,446	כ-8,446	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁴

4.5. פרויקט "קמינסקה" תל אביב

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-33,568	כ-47,989	כ-48,337	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-14,421	כ-348	כ-668	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-47,989	כ-48,337	כ-49,005	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-59,300	כ-59,300	כ-59,300	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-47,989	כ-48,337	כ-49,005	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי ⁵⁵
כ-53,165	כ-53,688	כ-54,391	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁶
כ-5,176	כ-5,351	כ-5,386	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁷

4.6. פרויקט "הרימון" קרית אונו

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-46,333	כ-57,884	כ-58,359	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-11,551	כ-475	כ-7,343	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-57,884	כ-58,359	כ-65,702	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-72,220	כ-72,220	כ-72,220	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-57,884	כ-58,359	כ-72,220	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-6,518	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025 ⁵⁸	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
כ-64,135	כ-64,821	כ-65,702 ⁵⁹	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
כ-6,251	כ-6,462	-	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

⁵² ליום 30 ביוני 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיום הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025. לפרטים אודות הודעת המוכר בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 9' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. החברה הגישה תביעה כנגד יום הפרויקט במטרה להבטיח את זכויותיה לקבלת פיצוי מהיום בגין האיחור במסירת הנכס לחברה.

⁵³ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 בספטמבר 2024, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, כגון : שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקט, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב, עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

⁵⁴ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 בספטמבר 2024.

⁵⁵ ליום 30 ביוני 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיום הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 (חלף רבעון ראשון לשנת 2025). לפרטים אודות הודעת המוכר בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 9' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח תקופתי לשנת 2024. החברה הגישה תביעה כנגד יום הפרויקט במטרה להבטיח את זכויותיה לקבלת פיצוי מהיום בגין האיחור במסירת הנכס לחברה.

⁵⁶ ראה הערת שוליים מספר 23 לעיל.

⁵⁷ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁵⁸ הנכס התקבל בשלהי חודש יוני 2025.

⁵⁹ עלות ההשקעה הינה סופית מאחר והנכס נמסר ומלוא התמורה שולמה נכון ליום 30 ביוני 2025.

4.7. פרויקט "החולה" ברמת גן

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
41,402-כ	118,357-כ	147,805-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
76,955-כ	29,448-כ	3,657-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
118,357-כ	147,805-כ	151,462-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
290,360-כ	290,360-כ	294,460-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	80-כ	(80)-כ	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
118,357-כ	147,805-כ	151,462-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 1 בשנת 2027	במהלך רבעון 1 בשנת 2027	במהלך רבעון 1 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
283,832-כ	290,360-כ	294,017-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶⁰
165,475-כ	142,555-כ	142,555-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶¹

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
294,460-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-8,708 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 3 חדרים בגודל של 72-80 מ"ר – 34,500 דירת 4 חדרים בגודל של 100-109 מ"ר – 31,700 דירת 5 חדרים בגודל של 118-130 מ"ר – 29,200	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
25,000 ש"ח – 47,736 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
50	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "ענב NEW" ברחוב הררי גו"ח 6180/333-338 נלקחו דירות 3-5 חדרים בגודל של 62-125 מ"ר. נכס 2: פרויקט "מגדל SMART TOWERS" ברחוב החולה 8-10 נלקחו דירות 3-5 חדרים בגודל של 87-128 מ"ר. נכס 3: פרויקט "UNIK ALPHA" ברחוב נוה יהושע 15 נלקחו דירות 5-5.5 חדרים בגודל של 108-129 מ"ר. נכס 4: פרויקט "RAMAT GREEN" הריסה ובניה ברחוב נוה יהושע 42 נלקחו דירות 4 חדרים בגודל של 87 מ"ר. נכס 5: פרויקט כנרת 4 גו"ח 6180/648 נלקחו דירות 4-5 חדרים בגודל של 93-115 מ"ר. נכס 6: פרויקט פיננו בינוי ברחוב ראש פינה 196 גו"ח 6182/339 פיננו בינוי נלקחו דירות 3-3.5 חדרים בגודל של 60-88 מ"ר. נכס 7: פרויקט ברחוב הרא"ה 277-279 נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 74-106 מ"ר.	
-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
פרמטרים מרכזיים אחרים	
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
309,180-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
279,740-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁶⁰ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במרץ 2025, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקט, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב, עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

⁶¹ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במרץ 2025.

4.8. פרויקט "האצל 20-28" חולון

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
26,103-כ	39,154-כ	39,479-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
13,051-כ	325-כ	5,324-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
39,154-כ	39,479-כ	44,803-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
49,150-כ	49,150-כ	49,650-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	96-כ	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
39,154-כ	39,479-כ	44,803-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי
48,471-כ	49,111-כ	49,650-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶²
9,317-כ	9,632-כ	4,847-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶³

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
49,650-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-1,874 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 4 חדרים – 26,000	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
19,239 ש"ח – 40,244 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
25	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "האצל 20-28" נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 75-87 מ"ר. נכס 2: פרויקט "הטייסים 21" נלקחו דירות 2.5-4 חדרים בגודל של 89-106 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
52,132-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
47,167-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁶² ראה הערת שוליים מספר 23 לעיל.

⁶³ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

5. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ו') בקשר לפרויקט "הפרדס" בפתח תקווה, פרויקט "תל גיבורים" בחולון, פרויקט "יפו 59" ירושלים, ופרויקט "האצ"ל 18" חולון.

5.1. פרויקט "הפרדס" פתח תקווה

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-210,435	כ-210,435	כ-211,155	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-210,435	כ-210,435	כ-211,155	ערך בספרים בסוף תקופה
כ-11,362	-	כ-720	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
כ-7,256	כ-7,256	כ-7,256	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-5,563	כ-1,385	כ-1,429	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-64	כ-64	כ-65	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-64	כ-71	כ-67	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-4,885	כ-1,242	כ-1,314	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-5,015	כ-1,280	כ-1,315	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי (שוק)
כ-2.3%	כ-2.4%	כ-2.4%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶⁴
כ-2.4%	כ-2.4%	כ-2.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁶⁵
56	56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
כ-211,155	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-7,256 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 30,000 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 28,500 למ"ר עבור דירת 5 חדרים שווי של 25,500 למ"ר עבור דופלקס	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
23,741-33,516	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
29	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב
נכס 1: מגוש 6371 חלקות 635/653/639/936/945/899/911/894/580/890/941 נלקחו בחשבון דירות בנות 4-5 חדרים בשטח של בין 91-166 מ"ר. נכס 2: מגוש 6716 חלקות 292/285/282/300/295 נלקחו בחשבון דירות בנות 4-5 חדרים בשטח של בין 101-124 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.4%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
כ-221,713	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-200,597	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁶⁴ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

⁶⁵ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

5.2. פרויקט "תל גיבורים" חולון

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
127,500-כ	127,500-כ	128,200-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
127,500-כ	127,500-כ	128,200-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
4,784-כ	65-כ	634-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5,067	5,067-כ	5,067-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,989-כ	1,008-כ	1,036-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
66-כ	66-כ	67-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
73-כ	-	74-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,804-כ	953-כ	1,009-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
4,200-כ	1,041-כ	1,069-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק) ⁶⁶
3%-כ	3%-כ	3.1%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶⁷
3.3%-כ	3.3%-כ	3.3%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ^{68 69}
51	51	51	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
128,200	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
שילוב גישות היוון הכנסות וההשוואה, כאשר גישת ההשוואה רלוונטית לעניין שווי הדירות במועד המכירה (בתום תקופת ההשכרה), וגישת היוון ההכנסות רלוונטית ביחס לנתוני תזרים מזומנים במהלך תקופת ההשכרה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
5,067	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 28,500 למ"ר עבור דירת 3 חדרים שווי של 26,250 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 25,900 למ"ר עבור דירת 5 חדרים שווי של 25,150 למ"ר עבור דירת 5 חדרים	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
24,701-67,823	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
71	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב
נכס 1: דירות 3-5 חדרים בנות 171-83 מ"ר ברחוב הדר 2, חולון. נכס 2: דירות 3-4 חדרים בנות 87-75 מ"ר ברחוב האצל 20-28, חולון.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
3.1%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
- שיעור היוון 6%. - שיעור נכיון לגרט 5% - שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98%. - שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח 99.5%. - שיעור גידול בשכ"ד מפוקח, עליה של 2% בשנה. - שיעור גידול בשכ"ד שוק חופשי, עליה של 2% בשנה. - שיעור עליית מחירי הדירות - 2% בשנה.	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
136,500-כ	עלייה של 0.5% בשיעור ראלי בשווי הדירות (באלפי ש"ח)
120,300-כ	ירידה של 0.5% בשיעור ראלי בשווי הדירות (באלפי ש"ח)

⁶⁶ עיקר הפער בין NOI ל- NOI מותאם נובע מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדיוור בר השגה עם דירה להשכיר.

⁶⁷ ראה הערת שוליים מספר 1 לעיל.

⁶⁸ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁶⁹ עיקר הפער בין שיעור NOI לשיעור NOI מותאם נובע מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדיוור בר השגה עם דירה להשכיר.

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-132,700	עלייה של 0.25% בישעור ההיוון (באלפי ש"ח)
כ-124,000	ירידה של 0.25% בישעור ההיוון (באלפי ש"ח)

5.3. פרויקט "יפו 59" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-31,304	כ-58,509	כ-70,952	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-27,205	כ-12,443	כ-2,038	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-58,509	כ-70,952	כ-72,990	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-106,230	כ-106,230	כ-106,230	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-58,509	כ-70,952	כ-72,990	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2026	רבעון 3 בשנת 2026	רבעון 3 בשנת 2026	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁷⁰
כ-98,194	כ-99,785	כ-101,921	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷¹
כ-39,685	כ-28,833	כ-28,931	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷²

5.4. פרויקט "האצ"ל 18" חולון

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-28,925	כ-42,393	כ-42,896	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-13,468	כ-503	כ-942	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-42,393	כ-42,896	כ-43,838	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-49,180	כ-49,180	כ-49,180	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-42,393	כ-42,896	כ-43,838	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2025	רבעון 3 בשנת 2025	רבעון 3 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
כ-46,964	כ-47,621	כ-48,594	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷³
כ-4,571	כ-4,725	כ-4,756	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷⁴

⁷⁰ לחברה נמסר ממוכר הנכס כי צפויה הקדמה בשני רבעונים במסירת הנכס לחברה.

⁷¹ ראה הערת שוליים מספר 23 לעיל.

⁷² ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁷³ ראה הערת שוליים מספר 23 לעיל.

⁷⁴ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

6. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז') בקשר לפרויקט "מסריק" בבת ים, פרויקט "נווה עוז" בפתח תקווה, פרויקט "ייסוד המעלה" הוד השרון, פרויקט "הלל" ירושלים, פרויקט "ארנונה" ירושלים ופרויקט "שדרות ירושלים" תל-אביב-יפו.

6.1 פרויקט "מסריק" בת ים

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
29,329-כ	46,243-כ	50,745-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
16,914-כ	4,502-כ	5,010-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
46,243-כ	50,745-כ	55,755-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
71,690-כ	71,690-כ	71,690-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
46,243-כ	50,745-כ	55,755-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערוד (באלפי ש"ח)
רבעון 2 בשנת 2026	רבעון 2 בשנת 2026	רבעון 2 בשנת 2026	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
61,119-כ	61,638-כ	62,205-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷⁵
14,876-כ	10,893-כ	6,450-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷⁶

6.2 פרויקט "נווה עוז" בפתח תקווה

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
-	42,315-כ	42,848-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
42,315-כ	533-כ	1,811-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
42,315-כ	42,848-כ	44,659-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
223,900-כ	223,900-כ	223,900-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
42,315-כ	42,848-כ	44,659-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערוד (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2027	רבעון 3 בשנת 2027	רבעון 3 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
207,174-כ	210,523-כ	212,898-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷⁷
164,859-כ	167,675-כ	168,239-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷⁸

6.3 פרויקט "ייסוד המעלה" הוד השרון

31.12.2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
-	703-כ	9,319-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
703-כ	8,616-כ	502-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
703-כ	9,319-כ	9,821-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
61,530-כ	61,530-כ	61,530-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
703-כ	9,319-כ	9,821-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערוד (באלפי ש"ח)
רבעון 4 בשנת 2027	רבעון 4 בשנת 2027	רבעון 4 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
57,387-כ	58,301-כ	58,957-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷⁹
56,684-כ	48,982-כ	49,136-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁸⁰

⁷⁵ ראה הערת שוליים מספר 23 לעיל.

⁷⁶ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁷⁷ ראה הערת שוליים מספר 23 לעיל.

⁷⁸ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁷⁹ ראה הערת שוליים מספר 23 לעיל.

⁸⁰ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

6.4. פרויקט "הלל" ירושלים

שנת 2024	שנת 2025		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-88,654	כ-117,087	כ-121,190	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-28,433	כ-4,103	כ-2,084	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-117,087	כ-121,190	כ-123,274	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-140,740	כ-142,150	כ-144,440	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-140,740	כ-142,150	כ-144,440	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-20,697	כ-(2,693)	כ-206	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
רבעון 1 2025	רבעון 2 2025	רבעון 2 2025 ⁸¹	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל בתקופה)
כ-120,000	כ-121,690	כ-123,274	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
כ-2,913	כ-500	-	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
כ-97.6%	כ-99.6%	-	שיעור השלמה תקציבי (%)
-	-	-	NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)

יצוין כי הנכס הושכר במלואו ברבעון השלישי לשנת 2025 בדמי שכירות רבעוניים בסך של כ-1,080 אלפי ש"ח.

6.5. לגילוי הנדרש ביחס לפרויקט "ארנונה" ירושלים ולפרויקט "שדרות ירושלים" תל-אביב-יפו ראו סעיפים 3.4 ו-1.7, בהתאמה, לעיל.

⁸¹ הקמתו של הפרויקט הושלמה עד לסוף הרבעון השני לשנת 2025.

7. עדכון ביחס לנדל"ן להשקעה

פרויקט קדמת אליון – ראשון לציון

78 דירות ברחוב פיק"א, ראשון לציון			תקופת הדיווח	פריט מידע										נתונים נוספים הנדרשים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה				
				ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם ⁸² (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחסי שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי שיערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)				דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי
אזור	ישראל	החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2025	כ- 202,700	כ- 202,700	כ- 3,051	כ- 2,953	כ- 2.9%	כ- 2.9%	כ- 2.9%	כ- 3.84%	כ- 52.52%	כ- 442	כ- 100%	כ- 64	משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	מסחר- גישת היוון ההכנסות מרכיב המגורים להשכרה- גישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.	* שיעור היוון 5.5% תקופת הנבה , שיעור היוון 5% גרט. שיעור היוון מסחר 7.25% *שיעור תפוסה שכ"ד מפקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% . *שיעור גידול בשכ"ד 2% לשנה *עליית מחירי הדירות -2% לשנה	
ציין המטבע המסחרי	ש"ח	2024	כ- 201,441	כ- 201,441	כ- 4,921 ⁸³	כ- 4,839	כ- 2.4%	כ- 2.97%	כ- 3.6%	כ- 52.52%	כ- 26,070	כ- 99%	כ- 62.2	משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	מסחר- גישת היוון ההכנסות מרכיב המגורים להשכרה- גישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס	* שיעור היוון 5.5% תקופת הנבה , שיעור היוון 5% גרט. שיעור היוון מסחר 7.25% *שיעור תפוסה שכ"ד מפקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% .		
	מגורים																שימוש עיקרי	

⁸² שיעור התשואה המותאם מהווה שיעור התשואה השנתי על בסיס הכנסות השכירות הנובעות מחוזי השכירות החתומים.
⁸³ כולל הכנסות בגין פיצוי מעיכוב במסירה בגין פרויקט "קדמת אליון" ראשון לציון בסך של כ-2.6 מיליוני ש"ח.
נספח א'- עמוד 26

[illegible]

פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב

84 חלק החברה בפרויקט הינו 60%.

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום התקופה [הנדסי] (%)	נתונים כספיים ביחס ל100% מהנכס			תקופת הדיווח	פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב ⁸⁴													
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי וניסיון			נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים					עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)												
					שווי הוגן בתום התקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום התקופה (באלפי ש"ח)	רווחי שערך בשנה (באלפי ש"ח)															
*שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% שנה ראשונה. בשנה הראשונה הונח שיעור תופסה נמוך ב-5% משנה טיפוסית *שיעור גידול בשכ"ד מפוקח 2% לשנה במועדי האופציה ובמועדי פתיחת החוזים * שיעור גידול בשכ"ד שוק חופשי 2% לשנה במועדי פתיחת החוזים *שיעור עליית מחירי הדירות -2% לשנה * שיעור היוון מסחר 7%			בהתאם להתקדמות. קרקע- בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי יתרת השקעות לסיום הבנייה ובניכוי רווח יזמי חלקי. בנוי- בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס.	ושמאות מקרקעין						<table><tr><td>(התחלת עבודות הקמה)</td><td></td></tr><tr><td>חלק התאגיד בפועל (%)</td><td>60% (40% - מנרב אחזקות בע"מ)</td></tr><tr><td>שיטת הצגה בדו"ח</td><td>איחוד יחסי של פעילות משותפת.</td></tr><tr><td>מועד סיום בנייה משוער</td><td>מגרש 110- רבעון 1 2026 מגרש 105- רבעון 2 2026</td></tr><tr><td>שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)</td><td>-</td></tr><tr><td>סה"כ ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ₪)</td><td>521,788 (100%)</td></tr></table>	(התחלת עבודות הקמה)		חלק התאגיד בפועל (%)	60% (40% - מנרב אחזקות בע"מ)	שיטת הצגה בדו"ח	איחוד יחסי של פעילות משותפת.	מועד סיום בנייה משוער	מגרש 110- רבעון 1 2026 מגרש 105- רבעון 2 2026	שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	-	סה"כ ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ₪)	521,788 (100%)
(התחלת עבודות הקמה)																						
חלק התאגיד בפועל (%)	60% (40% - מנרב אחזקות בע"מ)																					
שיטת הצגה בדו"ח	איחוד יחסי של פעילות משותפת.																					
מועד סיום בנייה משוער	מגרש 110- רבעון 1 2026 מגרש 105- רבעון 2 2026																					
שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)	-																					
סה"כ ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בנייה ושונות) (באלפי ₪)	521,788 (100%)																					

31 באוגוסט, 2025

לכבוד
חברת מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")
ח.פ. 515434074

א.ג.נ,

הנדון : מגוריט ישראל בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי נכון למועד 30 ביוני, 2025 החברה עומדת בתנאים אשר נקבעו בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן : "הפקודה").

לאור האמור לעיל, הרי שיש לסווג את החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

בכבוד רב,

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון

31 באוגוסט, 2025

לכבוד
הדירקטוריון של
מגוריט ישראל בע"מ ("החברה")
דרך אבא הלל 12, רמת גן
ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה להכללה

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בכל דוח הצעת מדף של החברה שיפורסם מכח תשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2022 וכן בדיווחיה המיידיים של החברה:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 26 במרץ 2025 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 וכל אחת משלוש השנים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
- (2) דוח רואה חשבון המבקר מיום 26 במרץ 2025 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- (3) חוות דעת מיום 31 באוגוסט 2025 כי החברה עומדת בתנאים אשר נקבעו בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.
- (4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון