



מגוריט ישראל בע"מ

דוח ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025



תאריך המאזן : 30 בספטמבר 2025

תאריך הדוח : 30 בנובמבר 2025

תוכן עניינים:

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

נספח א'	הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב') ושטר הנאמנות (סדרה י') בקשר לפרויקטים "אפטאון" בת ים, "יוניק לייף" יהוד, "רמות השרון" רמת השרון, "בית וגן" ירושלים, "רמות 360" ירושלים, "שדרות ירושלים" תל-אביב-יפו ו-"אונז פרייס" 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, "וולקאס" בת ים, "קהילת לודג 62-64" תל אביב, "קמינסקה" תל אביב, "הרימון" קריית אונו, "החולה" רמת גן ו-"האצל 28-20" 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, הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ט') בקשר לפרויקטים "הסוללים" בתל אביב ו-"גפן טאואר" ברמת גן, גילוי הנדרש בדבר שינויים מהותיים בנדל"ן להשקעה בהקמה בקשר של פרויקט "דירה להשכיר" באר יעקב, בנדל"ן להשקעה בקשר של פרויקט "קדמת אלין" בראשל"צ ובקשר עם הערכת שווי מהותית של פרויקט "מלחה" בירושלים.
---------	---

נספח ב'	הערכות שווי ביחס לפרויקטים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה:
	שומות מקרקעין למועד הדוח בפרויקטים המפורטים להלן: (1) "רמות השרון" ברמת השרון; (2) "יוניק לייף" ביהוד; (3) "בית וגן" בירושלים; (4) "מחנה יהודה" בירושלים; (5) "שדרות ירושלים" בתל אביב; (6) "אונז פרייס" בקרית אונו; (7) "גני טל" באשדוד; (8) "קמינסקה" בתל אביב; (9) "מסריק" בבית ים; (10) "הרימון" בקרית אונו; (11) "האצל 18" בחולון; (12) "יפו 59" בירושלים; (13) "הלל" בירושלים; (14) "נווה עוז" בפתח תקווה; (15) "הסוללים" בתל אביב; (16) "גפן טאואר" ברמת גן.

מכתבי אומדן שווי נכסים למועד הדוח בפרויקטים המפורטים להלן: (1) "אלקטרה" ברמלה; (2) "מידטאון" בתל אביב; (3) "ארנונה" בירושלים; (4) "הפרדס" בפתח תקווה; (5) "הרצליה הילס" בהרצליה; (6) "מרום נגבה" ברמת גן; (7) "מגדלי שיר" בגבעת שמואל; (8) "אפטאון" בבית ים; (9) "דמרי בברנע 2" באשקלון; (10) "רמות 360" בירושלים; (11) "אפרהאוס" בתל אביב; (12) "וולקאס" בבית ים; (13) "החולה" ברמת גן; (14) "האצל 28-20" בחולון; (15) "תל גיבורים" בחולון; (16) "יסוד המעלה" בהוד השרון; (17) "הסוללים" בתל אביב; (18) "גפן טאואר" ברמת גן; (19) "קהילת לודג 62-64" בתל אביב.

פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופה של תשעה 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 שנתיימה 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 18 בנובמבר 2025, לאחר לקבלת היתר מרשות ניירות ערך, פרסמה החברה תשקיף מדף חדש הנושא תאריך 19 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-088705).

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-2 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.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת מבצע "עם כלביא", במטרה לפגוע ולהשמיד תשתיות גרעין ואמל"ח איראניים. ביום 24 ביוני, 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

סיום המלחמה באיראן הביא, בין היתר, לעליות שיעור חדשות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האיראנית נאמדות בסכומים משמעותיים, אשר עלולה להיות להם השפעה שלילית על המשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה, על אף הציפיות טרם מלחמת "עם כלביא" להפחתת הריבית. נכון למועד פרסום הדוח, הפחית בנק ישראל את שיעור הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25%, לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 התנהל על רקע המשך מלחמת "חרבות ברזל". בחודש אוקטובר 2025, חתמה מדינת ישראל על הסכם להפסקת המלחמה ברצועת עזה והשבת החטופים. ההסכם נערך בתיווך מספר מדינות, וארה"ב בראשן. נכון למועד פרסום הדוח, הפסקת האש נשמרת ברובה, כאשר מתרחשות מעת לעת הפרות מצד גורמים עוינים.

נכון למועד זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את מלוא השפעות המלחמה ו/או סיומה 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 ועל פי טענות היזמים חלו עיכובים בחלק מהפרויקטים 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 היזמים 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 באורים 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 השלישי 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, זאת למעט בגין שלושה פרויקטים, שעה שהיזמים שאיחרו במסירת הדירות הללו תלו את האיחור במסירתן בהשלכות מלחמת חרבות ברזל (החברה

דחתה ודוחה טענות אלו). נכון לתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, כתוצאה מעיכוב בקבלת הדירות קיים חסרון כיס בהכנסותיה של החברה בסך של כ-12 מיליון ש"ח. בנוסף, כתוצאה מעיכובים אלו לחברה ייווצר חיסרון כיס בגין הכנסותיה העתידיות שלא יתקבלו בשל האיחורים הנ"ל. בכוונת החברה לפעול לקבלת מלוא הסכומים שטרם קיבלה ובכלל זה לפעול כנגד היזמים לקבלת פיצוי מלא על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, בסכום העולה על אובדן ההכנסה הנ"ל. עד תום הרבעון השלישי של שנת 2025 הגישה החברה ארבע תביעות נגד יזמים בגין איחורים במסירת דירות ובכוונתה לעמוד על מלוא זכויותיה בנושא. כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח ולאחר תאריך המאזן הגישה החברה תביעה נוספת נגד יזם בגין איחורים במסירת דירות. 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. כמו כן כתוצאה מעיכובים אלו לחברה קיימת דחייה במועד ההכרה ברווחי שערך של נכסים שטרם נמסרו לידיה.

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 6 דירות פנויות לשיווק מתוך 1,335 דירות מוכנות שבידי החברה (כאשר 11 דירות בפרויקט "אפרהאוס" בתל אביב, 14 דירות בפרויקט "נווה שרת" בתל אביב, ו-47 דירות בפרויקט שדרות ירושלים יפו אשר הליך קבלתן החל בסמוך למועד פרסום דוח זה אינן כלולות בסכום הנ"ל), כאשר מרביתן בפרויקטים שנמסרו לחברה באמצע הרבעון השלישי 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 חידוש המלחמה והחרפתה והערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מחידוש המלחמה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי.

1.6. נכון לתאריך המאזן, רכשה והקימה החברה 1,983 יחידות דיור בפרויקטים שונים והיא פועלת לייזום 279 יחידות דיור נוספות בפרויקט נוסף ובסה"כ 2,262 יחידות דיור ב-43 פרויקטים שערכם בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, מסתכם לסך של כ-5,579,918 אלפי ש"ח. נכון לתאריך המאזן לחברה 1,335 יח"ד

המיועדות להשכרה ו-927 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 בספטמבר 2025 :

- (1) היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם בכ-4.3 מיליארד ש"ח.
- (2) שיעור התפוסה בנכסים למועד פרסום הדוח הינו כ-99.5%.
- (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, למעט ביחס לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה המדורגות בדירוג ilBBB+.
- (4) ריבית משוקללת - הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי של החברה עומדת על שיעור של כ-2.4% צמודה למדד.
- (5) פירוט נתונים אודות ה-NOI של החברה :

1-9/24	1-9/25	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	
43,601	46,162	כ-5.8%	Same Property Income
כ-49,433	כ-60,328	כ-22%	NOI
כ-41,249	כ-43,474	כ-5.4%	Same Property NOI ¹

1 מדד המראה את תוצאות הפעילות של החברה בגין אותם נכסים שפעלו באותה תקופה המקבילה שבהם הסתיים השיווק הראשוני.

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-44 פרויקטים הכוללים כ-2,312 דירות.

(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

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

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

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

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.

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.

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-149,020	כ-48,964
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-53,510	כ-11,888
12	פרויקט "Unik Life", 30 דירות ברחוב צבי ישי במרכז יהוד	מרץ 2021	כ-59,300	כ-61,465	כ-94,670	כ-33,205
13	פרויקט "הדר יוסף" 21 דירות בשכונת הדר יוסף בתל-אביב-יפו	מאי 2021, ספטמבר 2023 (מסירת דירה נוספת)	כ-57,000	כ-59,013	כ-82,810	כ-23,797
14	פרויקט "בית וגן", 20 דירות ברחוב משה זילברג 28 בירושלים	יוני 2021	כ-66,760	כ-66,688 ⁸	כ-99,590	כ-32,902
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-81,380	כ-18,699
19	פרויקט "גני טל", 56 דירות ברחוב רשב"י ברובע ז' באשדוד	מרץ 2023	כ-88,800	כ-96,196	כ-142,260 ¹¹	כ-46,064
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-129,700	כ-20,876
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-154,448	כ-202,700	כ-48,252
23	פרויקט "מלחה", 98 דירות בירושלים ¹²	מרץ 2025	כ-180,854	כ-190,857	כ-277,620 ¹³	כ-86,763
24	פרויקט "אפר האוס", 133 דירות בתל אביב	יוני 2025 (מסירה של 112 דירות); ספטמבר 2025 (מסירה של 21 דירות)	כ-316,558	כ-386,776	כ-447,951	כ-61,175
25	פרויקט "הרימון" 23 דירות בקרית אונז	יוני 2025	כ-59,000	כ-65,853	כ-69,710	כ-3,857
26	פרויקט "הלל" 65 דירות בירושלים	יוני 2025	כ-123,274	כ-124,410	כ-144,740	כ-20,330

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 2025 הינו כ-132.3 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 בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2025 ללא מגבלה הינו כ-329.4 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)
27	פרויקט "נווה שרת" בתל אביב יפו 22 דירות (מתוך 50 דירות בפרויקט)	אוגוסט 2025 (מועד מסירה של 22 דירות)	כ-56,982	כ-74,317	כ-88,770	כ-14,453
28	פרויקט "שדרות ירושלים" בתל אביב יפו 117 דירות	אוגוסט 2025 (מועד מסירה של 86 דירות בפרויקט) וספטמבר 2025 (מסירת 31 דירות נוספות)	כ-300,000	כ-408,445	כ-431,770	כ-23,325
29	פרויקט "הגפן" 75 דירות בנויות ברמת גן ¹⁴	נובמבר 2025	כ-328,000	כ-330,000	כ-403,830	כ-73,830
סה"כ			כ-3,214,912	כ-3,508,108	כ-4,665,789	כ-1,157,681

¹⁴ במהלך חודשים מאי ואוקטובר 2025, התקשרה החברה בהסכם ובתיקון להסכם, בהתאמה, לרכישת 75 דירות בפרויקט "הגפן" ברמת גן בעלות של כ-328 מיליון ש"ח. במהלך חודש נובמבר 2025 שילמה החברה את מלוא התמורה וקיבלה חזקה בדירות לפרטים נוספים ראו סעיף 7.8 להלן וביאור 4' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

(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) ¹⁵	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת הצפויה (באלפי ש"ח)
1	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-234,260 ¹⁶	כ-368,460	כ-134,200
2	פרויקט "נווה שרת", 28 דירות בשלבי בניה בצפון מזרח תל-אביב-יפו	ספטמבר 2020	כ-72,520	כ-87,871	כ-97,230	כ-9,359
3	פרויקט "וולקאם בת ים", 26 דירות בשלבי בניה ברחוב מבצע סיני בבת-ים	יולי 2021	כ-39,000	כ-44,888	כ-57,150	כ-12,262
4	פרויקט "קהילת לודג' 62-64", 21 דירות בשלבי בניה בשכונת הדר יוסף בתל-אביב-יפו	נובמבר 2021	כ-54,200	כ-62,872	כ-73,500	כ-10,628
5	פרויקט "קמינסקה", 20 דירות בשלבי בניה ברחוב קמינסקה בתל אביב-יפו	פברואר 2022	כ-47,200	כ-55,206	כ-59,650	כ-4,444
6	פרויקט "מסריק 6", 23 דירות בשלבי בניה ברחוב מסריק בבת ים	מרץ, 2022	כ-56,800	כ-62,936	כ-71,920	כ-8,984
7	פרויקט "החולה", 81 דירות בשלבי בניה ברחוב החולה ברמת גן	אפריל 2022	כ-252,700	כ-294,460	כ-294,460	-
8	פרויקט "האצ"ל 18", 20 דירות בשלבי בניה בחולון	יוני 2022	כ-42,700	כ-49,390	כ-49,390	-
9	פרויקט "האצ"ל 20-28", 22 דירות בשלבי בניה בחולון	אוגוסט 2022	כ-44,180	כ-49,650	כ-49,650	-
10	פרויקט "יפו 59", 40 דירות בשלבי בניה בירושלים	אוקטובר 2022	כ-90,489	כ-104,140	כ-124,550	כ-20,410
11	פרויקט "נווה עוז", 85 דירות בשלבי בניה בפתח תקווה	מאי 2024	כ-202,000	כ-215,401	כ-222,300 ¹⁷	כ-6,899
12	פרויקט "יסוד המעלה", 20 דירות בשלבי בניה ראשוניים בהוד השרון	אוקטובר 2024	כ-56,000	כ-59,650	כ-61,530	כ-1,880
13	פרויקט "הסוללים", 47 דירות בשלבי בניה בתל אביב	מרץ 2025	כ-190,400	כ-192,700	כ-211,000	כ-18,300
14	פרויקט "ימים הצעירה" 30 דירות בשלבי בניה בנתניה	יוני 2025	כ-81,000	כ-82,100	כ-91,560	כ-9,460
15	פרויקט "אונו וואן" 50 דירות בקרית אונו	אוקטובר 2025	כ-142,000	כ-143,000	כ-159,500 ¹⁸	כ-16,500
16	פרויקט "רמות השרון שלב ג'" 30 דירות בשלבי בניה ברמת השרון	ספטמבר 2025	כ-108,600	כ-108,933	כ-121,530 ¹⁹	כ-12,597
סה"כ			כ-1,683,124	כ-1,847,457	כ-2,113,380	כ-265,923

¹⁵ 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 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 בפרויקטים השונים, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

¹⁶ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שוויו ההוגן הסתכם לסך של כ-23 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור "ב" בפרק ג' "הדוחות הכספיים", המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2024.

¹⁷ אומדן השווי ללא מגבלה בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-247 מליון ש"ח.

¹⁸ בהתאם לאומדן שווי שבוצע בסמיכות למועד העסקה.

¹⁹ בהתאם לאומדן שווי שבוצע בסמיכות למועד העסקה.

הפרש אומדן השווי לפי שומה לעלות השקעה צפויה בגין הפרויקטים המסווגים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-265,923 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.

(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 ²¹ (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 ²²	מרץ 2018 (מועד זכיה במכרז)	כ-52,956 (הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס -60%)	כ-253,098 (הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס -60%)	כ-320,107 (הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס -60%)	כ-324,157 ²³	כ-414,767 ²⁴
	סה"כ		כ-52,956	כ-253,098	כ-320,107	כ-324,157	כ-414,767

הרווח בגין התאמת שווי הוגן מנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה אשר נזקף בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 הסתכם לסך של כ-149,468 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 4 כ' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 וביחס לשינויים שחלו בפרויקטים מהותיים.

²¹ 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 (להגדרתה 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.

²² 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.

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

²⁴ הסכום מהווה את חלקה של החברה בנכס -60% מהפרויקט.

2. מצב כספי

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

הסעיף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה לדצמבר 2024
סך נכסים שוטפים	159,265	65,069	43,753	הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מגידול ביתרות המזומנים ושווי המזומנים שהתקבלו מהנפקת אג"ח סדרה ח' ומפקדונות משועבדים בגין כספים שהתקבלו מהרחבות אג"ח (סדרה ג' וסדרה ה') במהלך התקופה.
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	993,804	1,508,162	1,536,985	הקטון נובע ממיון של הפרויקטים הבאים ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה: פרויקט אפרהאוס תל אביב בסך של כ-386.5 מליון ש"ח, פרויקט שד' ירושלים בסך של כ-408 מיליון ש"ח ופרויקט הרימון קריית אונו בסך של כ-65.7 מליון ש"ח. מנגד מתשלומים עבור הפרויקטים הבאים: שד' ירושלים ביפו 74 מליון ש"ח, אפרהאוס בסך של כ-38.7 מליון ש"ח, נווה שרת בסך של כ-34.3 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-56.1 מליון ש"ח, אצ"ל 20-28 בסך של כ-4.8 מליון ש"ח, יפו 59 בירושלים בסך של כ-17.6 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, פרויקט ימים הצעירה 27 מיליון ש"ח, פרויקט רמות בעיר 27.1 מיליון ש"ח בנוסף הונוו לפרויקטים במקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה עלויות מימון בסך של כ-64 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	324,157	485,646	540,322	נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן. הקטון 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 וקטון בשערוך בסך של כ-2.5 מליון ש"ח במהלך התקופה. מנגד גידול הנובע מהשקעות שבוצעו בסך של כ-81 מליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	4,261,957	2,788,694	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 פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה בסך של כ-386.7 מליון ש"ח, ממיון פרויקט "הרימון" בקרית אונו מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה בסך של כ-65.7 מליון ש"ח, ממיון פרויקט "נווה שרת" בתל אביב מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה בסך של כ-74.4 מליון ש"ח, ממיון פרויקט "שדרות ירושלים" בתל אביב מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה בסך של כ-408.4 מליון ש"ח, מרכישת דירה נוספת בפרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל בסך של כ-2.6 מליון ש"ח, משערוך שבוצע לפרויקטים בסך של כ-149.4 מליון ש"ח ומהשקעות שבוצעו בפרויקטים בסך של כ-13 מליון ש"ח.
חייבים ויתרות חובה, פקדונות משועבדים, רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש	9,840	3,145	7,471	-
סך נכסים לא שוטפים	5,589,758	4,785,647	4,876,772	-
סך המאזן	5,749,023	4,850,716	4,920,525	
הלוואות מתאגיד בנקאי	-	75,119	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 של שנת 2025 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', ה' ו-ח')	1,220,785	-	678,553	הגידול נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-493 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2026, סיווג חלויות שוטפות בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויות להיפרע בחודש יוני 2026, מהצמדה למדד במהלך התקופה ומריבית תוספתית.
זכאים ויתרות זכות	29,938	26,975	27,572	-

הסעף	ליום 30 בספטמבר 2025	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה לדצמבר 2024
אחרים	3,429	1,145	1,552	-
סך התחייבויות שוטפות	1,254,152	103,239	787,952	-
אגרות חוב (סדרות ג', ד', ו' ו', ז' ו-ח')	1,993,747	2,482,441	1,811,993	הגידול הנובע בעיקר מהנפקה של אג"ח סדרה ז', שתמורת הנפקתן היתה כ-242 מליון ש"ח נטו, הרחבות אג"ח סדרות ו', ג' ו-ה' שתמורת הנפקתן נטו היתה כ-182.6 מליון ש"ח, הנפקה של אג"ח סדרה ח', שתמורת הנפקתן היתה 174.7 מליון ש"ח וכן היתרה מהפחתת ניכיון והצמדה למדד במהלך התקופה. מנגד ישנו קיטון הנובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-493 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2026.
הלוואות מגופים מוסדיים	720,859	565,576	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 נכיון והצמדה למדד במהלך התקופה.
התחייבויות בגין חכירה	6,013	18	6,091	-
סך התחייבויות לא שוטפות	2,720,619	3,048,035	2,409,788	-
הון	1,774,252	1,699,442	1,722,785	הגידול נובע בעיקר מהרווח בתקופה שהסתכם לסך של כ-77.5 מליון ש"ח והנפקת מניות לחברת הניהול בסך של כ-2.1 מליון ש"ח. מנגד חלקות דיבידנד בסך של כ-35.5 מליון ש"ח.
סך המאזן	5,749,023	4,850,716	4,920,525	
הון למניה (ש"ח)	12.09	11.63	11.77	

3. תוצאות הפעילות העסקית

הסעיף	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לשינוי בהשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024
סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה	60,330	49,433	22,802	16,859	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, קבלת 98 דירות בפרויקט "מלחה" בירושלים במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025, קבלת 23 דירות בפרויקט הרימון בקרית אונו בסוף הרבעון השני לשנת 2025 וקבלת 133 דירות בפרויקט אפר האוס במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025. בנוסף הכירה החברה בהכנסה בסך של כ-2.5 מליון ש"ח בעיקר בגין פיצוי בגין איחור במסירה בגין פרויקט "שדרות ירושלים ביפו" תל אביב ופרויקט "מחנה יהודה" בירושלים.
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	149,468	173,523	76,099	44,783	187,735	התנועה בתקופה נובעת מהתאמה לשווי ההוגן בנדל"ן להשקעה בהקמה ובנדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראו באור 4 כו' לדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025 המצורפים לדוח זה.
הכנסות (הוצאות) אחרות	(5,379)	-	(5,283)	7,488	-	השינוי בתקופה נובע כתוצאה מהפרשה לירידת ערך בגין הפער בין עלות ההשקעה הכוללת הצפויה בפרויקט "אצל 20-28" בחולון, פרויקט האצ"ל 18 בחולון ופרויקט עמק החולה ברמת גן לבין השווי ההוגן ליום 30 בספטמבר 2025.
הוצאות הנהלה וכלליות	(31,510)	(26,457)	(11,275)	(8,659)	(35,960)	הגידול נובע בעיקר מגידול בדמי הניהול לחברת הניהול לאור גידול ביתרת שווי נכסי החברה.
הוצאות מימון, נטו	(86,817)	(69,874)	(40,440)	(31,662)	(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	86,092	126,625	41,903	28,809	148,932	-
רווח למניה	0.59	0.91	0.29	0.20	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.

בנוסף, לאחר תאריך המאזן, החברה הנפיקה אגרות חוב נוספות בגין התקבלו התמורות הבאות: (1) תמורה ברוטו בסך של כ-262,650 אלפי ש"ח בגין הנפקתן והקצאתן של אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הצעה פרטית שנעשתה בחודש אוקטובר 2025, אשר שימשה ותשמש למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה (2) תמורה ברוטו בסך של כ-338,156 אלפי ש"ח בגין הנפקתן והקצאתן של אגרות חוב (סדרה ט') בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף שנעשתה בחודש נובמבר 2025 שימשה את החברה לתשלום יתרת התמורה (כהגדרתה בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט')) בגין פרויקט הגפן, אשר הסתכמה בסך כולל של כ-325 מיליון ש"ח. היתרה שנותרה מההנפקה כאמור תשמש למימון פעילותה העסקית של החברה, כפי שתחליט הנהלת החברה מעת לעת, לפי שיקול דעתה; (3) תמורה ברוטו בסך של כ-542,400 אלפי ש"ח בגין הנפקתן והקצאתן של אגרות חוב (סדרה י') בדרך של הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף שנעשתה בחודש נובמבר 2025 אשר תשמש את החברה לצורך פירעון אגרות החוב (סדרה ב') אשר מועד פירעון הינו בחודש דצמבר 2025.

4.2. יתרת ההלוואות ממוסדות פיננסים ליום 30 בספטמבר 2025 הינה כ-720,859 אלפי ש"ח. נכון ליום 30 בספטמבר 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: "**ההסכם 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 ההסכם ההלוואה ראו ביאור 16' 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 מיליון 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 מיליון ש"ח.

עד ליום 30 בספטמבר 2025 ניצלה החברה מתוך מסגרת האשראי של נווה שרת סך של כ-85,098 אלפי ש"ח, מתוך מסגרת האשראי של פרויקט באר יעקב סך של כ-230,641 אלפי ש"ח (חלקה של החברה במסגרת האשראי בשיעור של 60% הסתכם לכ-138,385 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 בספטמבר 2025 כ-445,381 אלפי ש"ח.

4.5. ביום 29 באוקטובר 2025 הועמד לרשותה של החברה קו אשראי בנקאי בסך של 50 מיליון ש"ח, שנכון למועד הדוח טרם נוצל (בנוסף לחברה קו אשראי מבנק אחר בסך של 30 מיליון ש"ח שהועמד לחברה בעבר ואף הוא טרם נוצל נכון למועד הדוח).

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 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מייד, ביניהן: אם כל חוב של הלווה כלפי המלווה או כל חוב מהותי²⁵ מחובותיה של הלווה לתאגידים/בנקאים ו/או גורמים מממנים אחרים או כלפי מחזיקי אגרות החוב של הלווה הועמד לפירעון מייד כך שהדרישה לפירעון מייד 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 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,048 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 מייד, תקום עילה לפירעון מייד של 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,048 מיליון ש"ח.	$\frac{3,975}{5,749} = 69.14\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-70% - בחינה רבעונית	כ-215,242 מתוכה נוצל כ-215,242
	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	יחס הון עצמי²⁶ למאזן החברה יעלה על 30% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מיליון ש"ח	ההון העצמי של המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 235,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{252}{442} = 57.01\%$	שיעור ה-LTV²⁷ (כהגדרתו 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 בספטמבר 2025 יחס זה עומד על כ-30.86% לפיכך ובהמשך לגילוי בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2025 (מועד החריגה), עלה שיעור הריבית

²⁵ חוב מהותי מוגדר בהסכם ההלוואה כחוב בסכום מצטבר העולה על סך של 10 מיליון ש"ח.

²⁶ "הון עצמי", משמעו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

²⁷ "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.

השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת בשיעור של 0.25%. תוספת הריבית שתיזקף על ידי החברה מידי רבעון, כל עוד יחס ההון עצמי למאזן של החברה נמוך מ-35% הינה כ-157 אלפי ש"ח.

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 בספטמבר 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 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 25,000,000 מליון (עשרים וחמישה 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 13 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,189 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 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,189 מליון ש"ח.	$\frac{3,975}{5,749} = 69.14\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	כ-101,770 מתוכה נוצל כ-101,770.
	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	יחס הון עצמי²⁸ למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה לעומת מסך ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{107.6} = 53.51\%$	שיעור ה-LTV²⁹ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	
	$\frac{5.9}{3.65} = 161.64\%$	שיעור יחס שירות החוב ³⁰ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה יעלה על שיעור של 125%	

²⁸ "הון עצמי", פירושו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט.

²⁹ 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.

³⁰ "יחס שירות החוב", היחס בין (א) תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב ביחס לאותה תקופת בדיקה, ל-(ב) שירות החוב ביחס לאותה תקופת בדיקה. "תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב" משמעו סך כל ההכנסות והתקבולים של הלווה בפועל או הצפויים להתקבל בפועל בגין תקופת הבדיקה בגין הפרויקט; בניכוי - כל התשלומים ששולמו או שצפויים להשתלם בפועל בגין תקופת הבדיקה בגין הפרויקט, לרבות תשלום פרמיות ביטוח, הוצאות תפעול ותחזוקה שוטפות וכל המיסים הנדרשים על-פי דין בקשר עם הפרויקט. "שירות חוב" סך תשלומי ריבית ההלוואה, ריבית פיגורים, תוספות הריבית (ככל שחלות), הסכום המוסכם הנוסף (ככל שחל) וכל ההוצאות, העמלות ותשלומי המיסים ביחס לסכומים הנ"ל ששולמו או שהיו אמורים להשתלם באותה תקופת בדיקה בהתאם להוראות מסמכי האשראי.

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 בספטמבר 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 כדן 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 13 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,208 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 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,208 מליון ש"ח.	$\frac{3,975}{5,749} = 69.14\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	כ-96,255 מתוכה נוצל כ-85,098.
	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{90.8} = 48.8\%$ $\frac{LTC}{147.3} = 61.64\%$	שיעור ה-LTV³¹ (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.

31

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 בספטמבר 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 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 13 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,173 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 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,173 מליון ש"ח.	$\frac{3,975}{5,749} = 69.14\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% בחינה רבעונית	כ- 120,129 מתוכה נוצל כ-120,129.
	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח – בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{123.6} = 44.51\%$ 277.7	שיעור ה-LTV³³ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	

³² הסכום מהווה 100% מסכום ההלוואה המקורי. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025 רכשה החברה את חלקה של מנרב (40%) בפרויקט. לפרטים נוספים ראו באור 4 כ' (1) בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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

³³

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 בספטמבר 2025	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח) ³⁴
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 13 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,155 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 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,155 מליון ש"ח.	$\frac{3,975}{5,749} = 69.14\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	כ- 317,168 מתוכה נוצל כ-230,642
	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{145.53} = 48.89\%$ $\frac{LTC}{245.4} = 59.31\%$	שיעור ה-LTV³⁵ (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.

³⁴ 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

ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך סחירים ובלתי מוגבלים בסך של כ-118,434 אלפי ש"ח.

הסעיף	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה ליום 30 בספטמבר 2024
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח)	31,276	22,580	14,686	10,944	35,488	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מרווח בסך של כ-81,295 אלפי ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-149,468 אלפי ש"ח, בתוספת הוצאות מימון נטו בסך של כ-91,612 אלפי ש"ח, הוצאות אחרות בסך של כ-5,379 אלפי ש"ח, עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-2,194 אלפי ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-697 אלפי ש"ח והפחתות לסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-433 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים, נטו, מפעילות שוטפת אשתקד נובע בעיקר מרווח בסך של כ-126,625 אלפי ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-173,523 אלפי ש"ח, בתוספת הוצאות מימון נטו בסך של כ-69,874 אלפי ש"ח, עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-1,867 אלפי ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-362 אלפי ש"ח והפחתות לסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-3,058 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)	(508,039)	(356,726)	(199,800)	(99,975)	(421,583)	תזרימי המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-69,130 אלפי ש"ח, תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-333,008 אלפי ש"ח, השקעה בפרויקטים קיימים בסך של כ-86,843 אלפי ש"ח, השקעה בני"ע סחירים בסך של 3,118 אלפי ש"ח ומשיכה מפקדונות בסך של כ-17,156 אלפי ש"ח. תזרימי המזומנים לפעילות השקעה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-79,302 אלפי ש"ח, תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-296,053 אלפי ש"ח והשקעה בפרויקטים קיימים בסך של כ-74,837 אלפי ש"ח.
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון (באלפי ש"ח)	566,417	340,819	282,107	89,403	367,326	תזרימי המזומנים מפעילות מימון בתקופה נובע בעיקר מקבלת הלוואות בסך של כ-114,866 אלפי ש"ח, הנפקת והרחבת אג"ח נטו בסך של כ-599,238 אלפי ש"ח ומנגד תשלום ריביות בגין אג"ח והלוואות בסך כולל של כ-25,528 אלפי ש"ח, תשלום דיבידנד בסך של כ-35,531 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-126,714 אלפי ש"ח, הנפקת והרחבת אג"ח נטו בסך של כ-424,711 אלפי ש"ח, הנפקת זכויות בסך של כ-60,930 אלפי ש"ח, ומנגד תשלום ריביות בגין אג"ח והלוואות בסך כולל של כ-23,297 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 הדוח מסתכמת בכ-149 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאין משועבדות בסך של כ-123 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאין 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 בחברה³⁶.

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.

36 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:

מועד הנפקת הסדרה	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')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
31 באוגוסט 2020	1 ביולי 2021	12 באפריל 2022	1 בינואר 2023	25 בינואר 2024	29 בינואר 2025	10 באוגוסט 2025	4 בנובמבר 2025	4 בנובמבר 2025	4 בנובמבר 2025
335,281,000	129,744,000	508,600,000	250,000,000	302,135,000	270,000,000	200,000,000	364,000,000	600,000,000	600,000,000
סך השווי הנקוב במועד ההנפקה (ש"ח)	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה הראשונה	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בשנית	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם השלישית	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרביעי	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד החמישי	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד השישי	שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד השביעי	סך השווי הנקוב של הסדרה לאחר הרחבות (ש"ח)	סך השווי הנקוב של הסדרה לאחר הרחבות (ש"ח)
131,029,000 (6 בדצמבר 2020)	200,000,000 (21 בדצמבר 2021)	---	---	28,000,000 (23 ביולי, 2024)	---	300,000,000 (8 באוקטובר, 2025)	---	---	---
50,000,000 (15 בדצמבר 2020)	32,050,000 (1 בדצמבר 2022)	---	---	32,000,000 (6 בינואר 2025)	---	---	---	---	---
50,000,000 (26 בינואר, 2022)	45,500,000 (11 ביולי, 2023)	---	---	---	---	---	---	---	---
9,250,000 (15 באפריל 2024)	20,000,000 (23 ביולי, 2024)	---	---	---	---	---	---	---	---
---	44,000,000 (5 באוגוסט, 2024)	---	---	---	---	---	---	---	---
---	20,500,000 (26 ביולי, 2025)	---	---	---	---	---	---	---	---
---	72,000,000 (23 ביולי, 2025)	---	---	---	---	---	---	---	---
575,560,000	563,794,000	508,600,000	462,730,000	362,135,000	270,000,000	500,000,000	364,000,000	600,000,000	600,000,000

אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	
---	---	כ-200,000 אלפי ש"ח	כ-270,000 אלפי ש"ח	כ-362,135 אלפי ש"ח	כ-462,730 אלפי ש"ח	כ-508,600 אלפי ש"ח	כ-563,794 אלפי ש"ח	כ-575,560 אלפי ש"ח	שווי נקוב ליום 30.09.2025
---	---	כ-202,134 אלפי ש"ח	כ-278,745 אלפי ש"ח	כ-385,970 אלפי ש"ח	כ-509,190 אלפי ש"ח	כ-582,377 אלפי ש"ח	כ-662,213 אלפי ש"ח	כ-682,797 אלפי ש"ח	שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2025
---	---	---	כ-371,525 אלפי ש"ח	כ-455,998 אלפי ש"ח	כ-621,455 אלפי ש"ח	כ-783,820 אלפי ש"ח	כ-923,431 אלפי ש"ח	כ-952,580 אלפי ש"ח	שווי הוגן נכסים משועבדים ליום 30.09.2025 ³⁷
---	---	---	75%	85%	78%	74%	72%	72%	שיעור LTV ³⁸
כ-600,000 אלפי ש"ח	כ-364,000 אלפי ש"ח	כ-500,000 אלפי ש"ח	כ-270,000 אלפי ש"ח	כ-362,135 אלפי ש"ח	כ-462,730 אלפי ש"ח	כ-508,600 אלפי ש"ח	כ-563,794 אלפי ש"ח	כ-575,560 אלפי ש"ח	שווי נקוב נכון לתאריך הדוח
כ-602,896 אלפי ש"ח	כ-365,757 אלפי ש"ח	כ-504,850 אלפי ש"ח	כ-278,477 אלפי ש"ח	כ-385,599 אלפי ש"ח	כ-508,734 אלפי ש"ח	כ-581,818 אלפי ש"ח	כ-661,577 אלפי ש"ח	כ-682,142 אלפי ש"ח	שווי נקוב צמוד נכון לתאריך הדוח
---	---	כ-177,388 אלפי ש"ח	כ-254,049 אלפי ש"ח	כ-369,919 אלפי ש"ח	כ-493,896 אלפי ש"ח	כ-579,414 אלפי ש"ח	כ-633,691 אלפי ש"ח	כ-706,175 אלפי ש"ח	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.09.2025
---	---	כ-152 אלפי ש"ח	כ-351 אלפי ש"ח	כ-292 אלפי ש"ח	---	---	---	כ-172 אלפי ש"ח ³⁹	סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח
---	---	כ-177,160 אלפי ש"ח	כ-255,015 אלפי ש"ח	כ-372,709 אלפי ש"ח	כ-492,946 אלפי ש"ח	כ-577,019 אלפי ש"ח	כ-613,690 אלפי ש"ח	כ-700,399 אלפי ש"ח	שווי בורסאי ליום 30.09.2025
כ-541,740 אלפי ש"ח	כ-363,272 אלפי ש"ח	כ-181,800 אלפי ש"ח	כ-255,825 אלפי ש"ח	כ-371,333 אלפי ש"ח	כ-527,024 אלפי ש"ח	כ-556,968 אלפי ש"ח	כ-692,825 אלפי ש"ח	כ-704,658 אלפי ש"ח	שווי בורסאי נכון לתאריך הדוח
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	כן. לפרטים נוספים ראו בראור 17'ג' בפרק ג' "הדוחות הכספיים" המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2024.	התחייבות לתשלום נוסף
ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5%, 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 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.1%, אשר תשולם פעמיים בשנה. לפרטים אודות התאמת שיעור הריבית	סוג ושיעור הריבית

³⁷ השווי כולל יתרת מזומנים שטרם נמשכו.

³⁸ שיעור ה-LTV חושב לפי המנה שבין שווי נקוב צמוד ליום 30.09.2025 בניכוי יתרת המזומנים המשועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב המוחזקים על ידו לבין שווי ההוגן של הבטוחות (נכסים משועבדים ושווי זכויות על פי הסכמי רכישה (כנון, שווי ערבויות לפי חוק המכר (דירות)).

³⁹ לפרטים אודות תוספת ריבית שלה זכאים מחזיקי אגרות חוב סדרה ב' ראו בסעיף 6.2.1 להלן.

		אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')
						התשלום יהיה המדד היסודי.				
האם ניתנות להמרה		לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה		החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ב'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ג'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ד'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ה'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ו'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ז'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ח'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה ט'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.	החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (סדרה י'), החל מחלוף 60 ימים לאחר מועד רישומן למסחר בבורסה.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת הנאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ			רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ					
	שם האחראי על סדרת האג"ח	דן אבנון			יוסי רזניק		דן אבנון			
	דרכי התקשרות	טלפון : 03-5544553 פקס : 03-5271736 דוא"ל : avnon@hermetic.co.il			טלפון : 03-6389200 פקס : 03-6389222 דוא"ל : yossi@rpn.co.il		טלפון : 03-5544553 פקס : 03-5271736 דוא"ל : avnon@hermetic.co.il			
	כתובת למשלוח מסמכים	רחוב ששת הימים 30, בני ברק			יד חרוצים 14, תל אביב 6770007		רחוב ששת הימים 30, בני ברק			
מעלות S&P										
החברה המדרגת		ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILBBB+	ILA-
דירוג האג"ח במועד ההנפקה										

אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ב')	
-	-	+ILBBB	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	דירוג האג'ח ליום 30.09.2025
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	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 -ILA.	היסטוריית דירוג
לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	האם ניתנת ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ⁴⁰
כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?
כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	האם הסדרה היא מהותית לפי סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?

⁴⁰ 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 11 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-046342) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ד')"), שטר הנאמנות (סדרה ה') מצורף לדיווח מיידי מיום 28 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-123759) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ה')"), שטר הנאמנות (סדרה ו') מצורף לדיווח מיידי מיום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-008110) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ו')"), שטר הנאמנות (סדרה ז') מצורף לדיווח מיידי מיום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-007061) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ז')"), שטר הנאמנות (סדרה ח') מצורף לדיווח מיידי מיום 10 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-059137) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ח')"), שטר הנאמנות (סדרה ט') מצורף לדיווח מיידי מיום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084346) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ט')") ושטר הנאמנות (סדרה י') מצורף לדיווח מיידי מיום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084348) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה י')").

6.2. פרטים נוספים אודות אגרות החוב

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

סכום הקרן ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (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 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	הערות
כ- 575,560	כ- 682,979	כ- 682,142	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 440 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 1,774 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" ⁴¹ 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 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 4,618 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 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 4,618 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%.	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 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').

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 בגינן 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 בספטמבר 2025, המצורפים לדוח זה, יחס זה עומד על כ-30.77% 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%.

⁴¹ "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 שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

הינה כ-422 אלפי ש"ח. אגרות חוב (סדרה ב') צפויות להיפרע ביום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי 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 אונו פריים בקרית אונו, פרויקט יהוד, פרויקט רמות השרון ברמת השרון, פרויקט אפטאון בת ים, פרויקט רמות 360 בירושלים ופרויקט בית וגן בירושלים), לבין שווי הבסיס ביחס לפרויקטים אלו, עומד על סך כולל של כ-262,022 אלפי ש"ח וכתוצאה מכך, ערכה של תוספת הריבית נכון למועד פרסום דוח זה, הינו כ-26,202 אלפי ש"ח.

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

סכום הקרן ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (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 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	הערות
כ- 563,794	כ- 662,213	כ- 661,577	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מליון ש"ח	שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מידי, ביניהן: א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ⁴² של החברה הועמד לפירעון מידי בשל אי עמידת החברה בתנאי החוב נשוא החוב המהותי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי.
			היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-4,639 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 ג') יועמדו לפירעון מידי, תקום עילה לפירעון מידי של 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-4,639 מליון ש"ח.

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

⁴² "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 שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מידי 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 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.09.2025 (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 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-4,718 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 ד') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-4,718 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 675 מליון ש"ח.	כ-581,818	כ-582,377	כ-508,600
	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	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 בספטמבר 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').

⁴³ "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 במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

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

סכום הקרן ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (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 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	הערות
כ-462,730	כ-509,223	כ-508,734	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 800 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 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" 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 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-4,791 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 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-4,791 מליון ש"ח.
			היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	
			היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגח הלבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים	$\frac{509}{557} = 91.4\%$	

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 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').

בהתאם להוראות סעיף 10.1.31 לשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה'), החברה נדרשת לבחון בכל רבעון את היחס בין יתרת החוב של החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') (לרבות רכיבי ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שחלים), בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה), לבין השווי הבטוחתי העדכני (כהגדרתו בסעיף 10.1.31 לשטר הנאמנות) של כלל הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות (סדרה ה') (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) (להלן בסעיף זה: "יחס חוב לבטוחה"). כמו כן, בהתאם לסעיף כאמור, ככל ויחס החוב לבטוחה יעלה על 90% במשך שני (2) רבעונים רצופים, תקום עילה לפירעון מיידי למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, יחס החוב לבטוחה עלה על שיעור של 90% ועמד על שיעור של כ-91.4%. החברה תיקנה את יחס החוב לבטוחה כך שנכון למועד פרסום הדוח הוא עומד על שיעור של כ-89%.

⁴⁴ "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 במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מליון ש"ח.

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

סכום הקרן ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (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 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	הערות
כ-362,135	כ-385,970	כ-385,599	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 950 מליון ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%. היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגח ה לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מליון ש"ח $\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$ $\frac{386}{479} = 80.6\%$	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 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-4,915 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 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-4,915 מליון ש"ח.

ליום 30 בספטמבר 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').

⁴⁵ "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 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.09.2025 (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" ⁴⁶ 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 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,022 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 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,022 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 1,774 מליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 950 מליון ש"ח.	כ- 278,477	כ- 278,745	כ- 270,000
	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			
	$\frac{279}{390} = 71.5\%$	היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגח ה לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים			

ליום 30 בספטמבר 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').

⁴⁶ "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 שלה/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 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.09.2025 (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"⁴⁷ 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 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-4,795 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 ח') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-4,795 מליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-1,774 מליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מליון ש"ח.	כ-504,850	כ-202,134	200,000
	$\frac{1,774}{5,749} = 30.86\%$	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 בספטמבר 2025, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

⁴⁷ "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 במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

6.2.8. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה ט')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.09.2025 (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" ⁴⁸ 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 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-4,934 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 ט') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-4,934 מליון ש"ח.	---	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מליון ש"ח.	כ-365,757	---	---
	---	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

⁴⁸ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ט') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

9.2.6. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה י')

סכום הקרן ליום 30.09.2025 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.09.2025 (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 בספטמבר 2025 ונכון למועד זה	הערות
---	---	כ-602,896	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 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" ⁴⁹ 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.
---	---	כ-602,896	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	---	סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 13 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-4,697 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 י') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 13 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-4,697 מליון ש"ח.

נכון למועד דוח זה החברה שומרת על מעמדה כקרן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה, ובכלל זה, עומדת בהוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור 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'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ו'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ט') ולסעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה י'), 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.

⁴⁹ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם 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 בספטמבר 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 שכהן 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, ביום 14 בספטמבר 2025 עדכנו הצדדים את בית המשפט כי התקיימה ישיבת הגישור האמורה, והמגשר אף ניהל מס' שיחות נפרדות עם ב"כ הצדדים. עוד דווח כי ישיבת גישור נוספת תתקיים בשבועות הקרובים. בהתאם לכך, באותו היום הורה בית המשפט לשוב ולעדכן בדבר הגישור עד לתאריך 9 בנובמבר 2025. ביום 9 בנובמבר 2025 עדכנו הצדדים את בית המשפט כי ישיבת גישור נוספת נקבעה ליום 17 בדצמבר 2025 ועל כן נדרשת שהות נוספת לצדדים על מנת למצות את הליך הגישור. ביום 10 בנובמבר 2025 הורה בית המשפט לצדדים להגיש הודעת עדכון נוספת עד ליום 11.1.2026.

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 הניהול⁵⁰

7.2.1. ביום 19 בינואר 2025, הקצתה החברה לחברת הניהול (אשר המחיתה 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: 001468-01-2025) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה).

⁵⁰ לפרטים אודות הסכם הניהול ראו סעיף 30.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

7.2.2. ביום 7 באפריל 2025 הקצתה החברה לחברת הניהול (אשר המחיתה 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).

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).

7.2.4. ביום 19 באוקטובר 2025 הקצתה החברה לחברת הניהול (אשר המחיתה את זכותה לקבלת המניות כאמור לבעלי הזכויות בה), 92,907 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ-0.06% מהון המניות וכ-0.06% מהון החברה בדילול מלא. (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-074053) 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.

7.3.6. ביום 8 באוקטובר 2025, ביצעה החברה הקצאה של 300,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') של החברה במסגרת הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית. תמורת ההקצאה כאמור הסתכמה לסך כולל של כ-262.65 מיליון

ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 5 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-074050) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.3.7. ביום 4 בנובמבר 2025, הנפיקה החברה 364,000,000 אגרות חוב (סדרה ט') 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 2 בנובמבר 2025 אשר פורסם מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא : 2025-01-082815) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ-338,156 אלפי ש"ח ברוטו.

7.3.8. ביום 4 בנובמבר 2025, הנפיקה החברה 600,000,000 אגרות חוב (סדרה י') 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 2 בנובמבר 2025 אשר פורסם מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא : 2025-01-082815) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ-542,400 אלפי ש"ח ברוטו.

7.4. דיבידנד

פקודת מס הכנסה, שעל בסיס ההטבות מכוחה פועלת החברה, מעודדת קרנות ריט לבצע חלוקת דיבידנד לציבור בעלי מניותיהן. לאור הוראות אלו ובהתאם לנסיבות חילקה החברה דיבידנדים בשנת 2025 כדלקמן.

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**")⁵¹. 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 החברה⁵². הדיבידנד כאמור חולק ביום 24 באפריל 2025. לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד, לרבות אודות הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם עמידתה של החברה במבחני החלוקה כהגדרתם בסעיף 302 לחוק החברות (להלן: "**מבחני החלוקה**"), 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 2024⁵³, 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 שביהנו 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"ח⁵⁴ והכל בהתאם להוראות הסכם הפשרה וכמפורט להלן:

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

⁵² לפרטים נוספים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה ראו סעיף 6.3 (4) בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

⁵³ 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).

⁵⁴ יצוין כי הסכום כאמור מורכב מסכום שהשיבה חברת הניהול לחברה בסך של 2 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הפשרה, והכל בהתאם לאמור בהסכם הפשרה.

(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 2025.⁵⁵

(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'").⁵⁶ 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-600 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 ההפנייה.

7.4.3. ביום 31 באוגוסט, 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-12,919 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0880606 ש"ח לבעלי מניותיה⁵⁷ (להלן בס"ק זה: "החלוקה"). דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה שלעיל, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025, על פי דוחותיה הכספיים הסקורים ליום 30 ביוני 2025, הסתכם בכ-44,190 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה. הדיבידנד כאמור חולק ביום 16 בספטמבר, 2025. לפרטים נוספים בדבר חלוקת הדיבידנד, לרבות אודות הבחינה שערך דירקטוריון החברה בקשר עם עמידתה של החברה במבחני החלוקה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065776), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.4.4. ביום 30 בנובמבר, 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0340595 ש"ח לבעלי מניותיה.

7.4.5. בשיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 30 בנובמבר 2025 (להלן בס"ק זה: "מועד קבלת ההחלטה") התקבלה החלטה בדבר מדיניות דיבידנד עכדנית כדלקן:

1. החל מחודש ינואר 2026 ועד לסוף שנת 2028, מדיניות הדיבידנד של החברה תעודכן כך שבכפוף לכל דין ולתנאים המפורטים בסעיף ח' להלן, תפעל החברה לחלוקת דיבידנדים חודשיים בהיקפים המפורטים להלן ("מדיניות חלוקת הדיבידנד"):

שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	
86.4	72	60	סכום שנתי מוערך לחלוקה כדיבידנד (במליוני ש"ח)*
7.2	6	5	סכום חודשי מוערך לחלוקה כדיבידנד (במליוני ש"ח)*
7%-כ	5.8%-כ	4.8%-כ	תשואת דיבידנד מוערכת**

* יובהר כי סכומי החלוקה המפורטים לעיל הינם סכומים מוערכים בלבד, בהנחת חלוקת הדיבידנד המלאה על פי מדיניות חלוקת הדיבידנד, וכי אין כל וודאות ביחס לעצם ביצוע חלוקות הדיבידנד הנ"ל ו/או מועדיהן ו/או סכומיהן. כל חלוקת דיבידנד כפופה לקבלת החלטת חלוקה ספציפית של דירקטוריון החברה בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף להוראות הדין ולתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן.

** תשואת הדיבידנד חושבה לפי היחס בין הסכום השנתי לחלוקה לבין שווי השוק של החברה במועד קבלת ההחלטה שעמד על כ-1,238 מליוני ש"ח והיא איננה מתחשבת בשינויים עתידיים בהון החברה ובכלל זה בהקצאת מניות שתבוצע על ידי החברה בעתיד, אם וככל שתבוצע, לרבות כתוצאה מממוש כתבי אופציה למניות החברה, אם וככל שימומשו וכן כתוצאה מרכישה עצמית של מניות החברה, אם וככל שתבוצע.

55 בנטרול 214,002 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.
56 בנטרול 214,002 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.
57 בנטרול 214,002 מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

2. בכפוף לכל דין ולתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן, בכוונת החברה לפעול לכך שבמהלך תקופת מדיניות החלוקה הנ"ל הדיבידנדים יחולקו מדי חודש בחודשו, עד ליום ה-10 בכל חודש קלנדארי, על מנת לנסות ולדמות, בשינויים המחוייבים ובהתאם לנסיבות, חלופה כלכלית מקבילה ל"דמי שכירות" חודשיים המשולמים לבעלי מניותיה של החברה מקרב הציבור (כמקובל בעת תשלום דמי שכירות בישראל).
3. אופן יישום מדיניות החלוקה המפורטת לעיל כפוף לתנאים המפורטים להלן:
 - א. בראש בראש ובראשונה יובהר כי האמור לעיל מהווה הצהרת מדיניות חלוקת דיבידנד כללית של החברה וכי ביצוע של כל חלוקת דיבידנד ייעשה בכפוף לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לדין, וזאת בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות כל דין ולתניות הפיננסיות הכלולות ו/או שתהיינה כלולות בהסכמי האשראי של החברה (לרבות בשטרי הנאמנות לאגרות השוב שלה) שתהיינה בתוקף במועד הרלבנטי ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן בכפוף להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "**הפקודה**"), בדבר העברת הכנסה חייבת לבעלי המניות וחלוקת רווחים בהתאם לסעיף 9א64 לפקודה, אשר מחייב, בין היתר, חלוקה של 90% לפחות מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח-מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי וכן בכפוף לכך שהחלוקה לא תפגע במעמד החברה כקרן ריט (קרן להשקעות במקרקעין) ו/או ביכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה ובהתפתחותה העסקית של החברה.
 - ב. יודגש כי על אף האמור במדיניות חלוקת הדיבידנד, אין כל וודאות בדבר עצם ביצוע חלוקת דיבידנד בפועל על פי מדיניות חלוקת הדיבידנד, בדבר מועדי חלוקת הדיבידנדים (ככל שיבוצעו) ובדבר סכומי הדיבידנדים שיחולקו (ככל שיבוצעו), וכי אלו כפופים לשיקול דעתו הבלעדי של הדירקטוריון, למצבה הכספי של החברה וליתר התנאים המפורטים בסעיף 3 זה. בהתאם, אין לראות בהחלטה על קביעת מדיניות חלוקת הדיבידנד משום התחייבות כלשהי של החברה לבצע חלוקת דיבידנד כלשהן ואין להסתמך על ביצוע של חלוקת דיבידנד כלשהן.
 - ג. ההחלטה בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד תהיה ניתנת לשינוי בדירקטוריון החברה שאף יהיה רשאי לקבל החלטות שונות בנוגע למדיניות החלוקה של החברה ו/או בדבר ביצוע חלוקה או חלוקות שונות מהאמור לעיל (או אי ביצוע חלוקה או חלוקות כלל), לרבות בדרכים אחרות הקבועות בדין (קרי, חלוקה או חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).
 - ד. לקראת תום שנת 2028 בכוונת החברה לבחון את מדיניות החלוקה שלעיל ולעדכנה בהתאם לנסיבות שתהיינה רלבנטיות באותה עת. עם זאת, החברה תוכל לבחון ולעדכן את מדיניות החלוקה גם במועדים שונים מהאמור לעיל, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה ובהתאם לנסיבות המשתנות.
 - ה. סכום החלוקה שלעיל איננו כולל את חלוקת הדיבידנד, בסך של 2 מליון ש"ח בשנה, על פי הסדר הפשרה, אליו הגיעו הצדדים בתובענה הייצוגית שהוגשה כנגד החברה, חברת הניהול (ריט אינדקס ניהול בע"מ), מנכ"ל החברה לשעבר וכל חברי הדירקטוריון שניהנו בו בחודש נובמבר 2019, אשר קיבלה תוקף של פסק דין, על ידי ביהמ"ש המחוזי בתל אביב יפו, ביום 9 במרץ 2023, שימשיך להיות מחולק, בכפוף לתנאים שנקבעו בו, בנוסף למדיניות החלוקה האמורה לעיל.

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..
- 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..
- 7.5.7. ביום 29 בספטמבר 2025, הודיעה חברת מעלות על מתן דירוג ILBBB+ להנפקת אגרות החוב (סדרה ח') של החברה בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ..
- 7.5.8. ביום 12 באוקטובר 2025, בהמשך לדוח דירוג מיום 6 באוגוסט 2025 הודיעה חברת מעלות על מתן דירוג ilA להנפקת אגרות החוב (סדרה ט וסדרה י') של החברה בהיקף של עד 980 מיליון ש"ח ע.נ..
- 7.5.9. ביום 24 בנובמבר 2025 הודיעה חברת מעלות על אשרור דירוג ilBBB+ בתחזית יציבה לחברה וקביעת דירוג סופי ilA- לאגרות החוב מובטחות (סדרה ב', ג', ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו-י').

7.6. הנהלת החברה

- 7.6.1. ביום 9 בינואר 2025, הודיעה החברה כי מר מתי דב, אשר כיהן 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 מיוחדים מיום 9 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 003268-01-2025 ו- 003274-01-2025) 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 מיוחדים מהימים 30 במאי 2025 ו-25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 039492-01-2025 ו- 045535-01-2025, 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 מיוחד מיום 30 במאי 2025 (מס' אסמכתא 039493-01-2025) 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 מיוחדים מהימים 5 ביוני 2025 ו-25 ביוני 2025 (מס' אסמכתא: 040657-01-2025 ו- 045536-01-2025, 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 לחודש פברואר 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")⁵⁸. 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.

⁵⁸ בנוסף, תישא החברה בהוצאות עסקה בהיקף אשר אינו מהותי לעסקה ולחברה.

7.7.4. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

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

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 טאוור"

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**"). תוקפו של הסכם הרכישה היה מותנה בקבלת אישור בכתב מאת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה במשרד הכלכלה והתעשייה (להלן: "**הרשות להשקעות**") למכירת כל הדירות לחברה (להלן: "**התנאי המתלה**"). בתאריך 4 באוקטובר 2025 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם אשר לפיה הצדדים הגיעו להסכמות חדשות, על פיהן התנאי המתלה בוטל עם חתימת התוספת, ובהתאם לה החברה רכשה את הנכס בתמורה מעודכנת – חלף התמורה הקבועה בהסכם (להלן: "**התוספת**").

7.8.1. להלן פרטים נוספים אודות העסקה:

א. 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.

ב. **התמורה** - על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס (אשר נקבעה במשא ומתן בין החברה לבין הנושה העיקרי של המוכר) עמדה על סך כולל של 311.5 מיליון ש"ח (להלן: "**תמורת הרכישה**")⁵⁹. במסגרת ההתקשרות בתוספת, עודכנה תמורת הרכישה לסך של 328 מיליון ש"ח כולל מע"מ כדין (להלן: "**התמורה המעודכנת**"), מתוך זה התשלום הראשון בסך של 3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין) (ששולם במלואו על ידי החברה). כמו כן, בתמורה לשירותים שונים שיעניק המוכר לחברה שעיקרם החתמת הדיירים בנכס על חוזי שכירות חדשים או פינוי הדירות המוחזקות על ידם וכן סיוע וליווי החברה בגביית שכר הדירה מהדיירים הקיימים, תשלם החברה לרוכש סך נוסף של עד כ-7.4 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, בהתאם למנגנון ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בין הצדדים.

בהתאם לתוספת, יתרת התמורה המעודכנת בסך של 325 מיליון ש"ח כולל מע"מ כדין (להלן בסעיף זה: "**יתרת התמורה**") תשולם על ידי החברה למוכר בתוך 45 ימים מיום חתימת התוספת כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר נשוא ההסכם והתוספת לחברה.

ג. במסגרת התוספת הצדדים הגיעו להסכמות לפיהן התנאי המתלה בוטל. קרי, החל ממועד תשלום מלוא התמורה וקבלת החזקה המשפטית בנכס, החברה תהא בעלת מלוא הזכויות בנכס ותוכל לפעול מול השוכרים הקיימים לפי שיקול דעתה וכמנהג בעלים (בין היתר בכל הנוגע להחלפת שוכרים ועדכון תנאי השכירות).

ד. המוכר יפעל לגריעת הדירות מהתכנית לפי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959 (להלן: "**חוק עידוד השקעות הון**") והחברה לא תידרש לפעול בהתאם לתנאי ו/או מגבלות דמי השכירות לפי הוראות רשות

⁵⁹ בנוסף, תישא החברה בהוצאות עסקה בהיקף אשר אינו מהותי לעסקה ולחברה.

ההשקעות ו/או חוק עידוד השקעות הון, במסגרת הסכמי שכירות חדשים שיחתמו ו/או במסגרת הארכת הסכמי השכירות שתוקפם יסתיים או הסתיים ולא יחולו על החברה הוראות כלשהן המגבילות אותה בהשכרת הדירות.

לעניין זה יצוין כי, במסגרת העסקה התחייבה החברה, בין היתר, לקבל בהמחאה את מלוא זכויותיו והתחייבויותיו של המוכר בהתאם לחוזי השכירות הקיימים ביחס לדירות.

7.8.2. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה

בגין רכישת הנכס שילמה ותשלם החברה את מס הרכישה בגין העסקה (בשיעור של 0.5%).

7.8.3. 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"). לעניין זה יצוין 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"ל.

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.

ביום 10 בנובמבר 2025 הועברה יתרת התמורה למוכר, בסך של 325 מיליון ש"ח. עם תשלום מלוא התמורה כאמור, קיבלה החברה חזקה משפטית בממכר והושלמה העסקה. כמו כן ובהתאם להוראות הסכם המכר, החל ממועד זה, הומחו לחברה מלוא זכויות והתחייבויות המוכר בהתאם לחוזי השכירות, לרבות הזכות לקבלת דמי השכירות בגין הממכר שעילתם החל ממועד מסירת החזקה.

7.9. תביעת קבלן בראשון לציון

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 תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-3%. על פי התחזית המקור-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ספטמבר 2025 (להלן: "התחזית המעודכנת") ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2.5% בשנת 2025, גבוה מהערכותיהם בתחזית מחודש יולי 2025 (להלן: "תחזית יולי"). על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה בשנת 2025 צפוי לעמוד על כ-3% ובמהלך שנת 2026 הוא צפוי להתמתן ולעמוד על כ-2.2%. בחודש נובמבר 2025 הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25% וזאת לאור ההתפתחויות הגאופוליטיות, התאוששות המשק בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 והתמתנות האינפלציה לפי התחזיות של חטיבת המחקר של בנק ישראל, רמת הריבית ברבעון השלישי של 2026 צפויה לעמוד בממוצע על 3.75%⁶¹.

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% והורדת הריבית בשיעור של 0.25% על ידי בנק ישראל ביום 24 בנובמבר 2025 לשיעור של 4.25%.

לעליית שיעור האינפלציה ולעליית הריביות במשק 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 שערך 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 בספטמבר 2025 של החברה משכר דירה הסתכמו בכ-60.9 מליון ש"ח, הפרשי ההצמדה הנ"ל אינם מהותיים לחברה בשלב זה. ראו גם ס"ק 8.2 (2) להלן.

⁶¹ לפרטים נוספים ראו: (1) החלטות הריבית המדיניות המוניתרית באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il; ו-(2) התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il.

(3) השפעה על עלויות המימון של החברה – החברה נוהגת ליטול מימון בחוב צמוד למדד וליום 30 בספטמבר 2025 לחברה קיימות התחייבויות מהותיות שהיקפן הכולל הינו בסך של כ-3.9 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 בספטמבר 2025 הוצאות בגין הפרשי הצמדה למדד בסך של כ-64 מיליוני ש"ח (אשר סך של כ-40 מיליון ש"ח 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 בספטמבר 2025 בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח, מרבית התחייבויות 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 בתשעת החודשים הראשונים של השנה- 4.2%, 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 דיוור) 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 המחודשים 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 לתשעה חודשים שהסתימו ביום 30 בספטמבר 2025 אשר הסתכמו בכ-60.9 מיליון 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 בספטמבר 2025 לחברה קיימות יתרות חוב אשר מגובות בשעבוד ראשון על נכסים מניבים, נכסים בהקמה או ערבויות חוק מכר בהיקף כולל בסך של כ-3.7 מיליארד ש"ח בנוסף לחברה יתרות חוב ללא בטוחות בסך של כ-177 אלפי 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). במהלך חודש אוקטובר 2025 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-262.65 מליון ש"ח באג"ח (סדרה ח'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.91% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד). במהלך חודש נובמבר 2025 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-338.15 מליון ש"ח באג"ח (סדרה ט'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.29% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד). במהלך חודש נובמבר 2025 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-542.4 מליון ש"ח באג"ח (סדרה י'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.31% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד).

נכון ליום הדוח סדרות האג"ח של החברה נסחרות בריבית שבין כ-2.98% לכ-4.35% (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 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 יהיוון 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 30 בנובמבר 2025, דן בהוראות סעיפים 48(ג)(13) ו-10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידידים), 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 חזוי במתכונת המפורטת בחלקים ב' ו-ג' של התוספת השמינית לתקנות הנ"ל וייתן את הסברי הדירקטוריון לעניין זה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה שהסתיימה באותו מועד קיים לחברה גירעון בהון החוזר. יחד עם זאת יודגש כי הגרעון בהון החוזר של החברה נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-706 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ב') אשר צפויות להיפרע בחודש דצמבר 2025, חלויות שוטפות בסך של כ-493 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2026 וחלויות שוטפות בסך של כ-20.7 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויות להיפרע בחודש יוני 2026 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 הכספים ליום 30 בספטמבר 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 החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן. על כן, לא מתקיימים נכון ליום 30 בספטמבר 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 החזוי וכן בהתחייבויות החברה, הן השוטפות והן אלו הצפויות במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי, 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 בספטמבר 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 החזוי של החברה.

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

אורי שוסטר
מנכ"ל החברה

ארי יצחק רוזנבך
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה 30 בנובמבר, 2025

מגוריט ישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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
14-33	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 בספטמבר, 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, רווח כולל אחר, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה 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,
30 בנובמבר, 2025

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
15,667	41,109	105,321	מזומנים ושווי מזומנים
9,197	8,713	13,113	השקעה בקרנות ובנ"ע סחירים
17,226	13,602	37,872	פקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
1,663	1,645	2,959	חייבים ויתרות חובה
43,753	65,069	159,265	
נכסים לא שוטפים			
-	1,815	-	פקדונות משועבדים ומוגבלים לז"א
707	733	869	חייבים ויתרות חובה לז"א
1,536,985	1,508,162	993,804	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
540,322	485,646	324,157	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,791,994	2,788,694	4,261,957	נדל"ן להשקעה
228	250	2,640	רכוש קבוע, נטו
6,536	347	6,331	נכסי זכות שימוש
4,876,772	4,785,647	5,589,758	
4,920,525	4,850,716	5,749,023	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
80,275	75,119	-	הלוואות מתאגיד בנקאי
766	741	293	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
362	356	476	התחייבויות בגין חכירה ז"ק
27,572	26,975	29,938	זכאים ויתרות זכות
424	48	2,660	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן ז"ק
678,553	-	1,220,785	חלויות שוטפות של אגרות חוב
787,952	103,239	1,254,152	
התחייבויות לא שוטפות			
591,704	565,576	720,859	הלוואות מגופים מוסדיים
1,811,993	2,482,441	1,993,747	אגרות חוב
6,091	18	6,013	התחייבויות בגין חכירה ז"א
2,409,788	3,048,035	2,720,619	
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
1,466	1,464	1,469	הון מניות
(1,932)	(1,932)	(1,932)	מניות באוצר
1,081,893	1,072,506	1,084,453	פרמיה על מניות
-	8,695	-	תקבולים ע"ח אופציות
9,362	9,362	8,993	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(3,799)	(4,141)	(5,086)	קרן הון בגין עסקאות גידור
635,795	613,488	686,355	יתרת רווח
1,722,785	1,699,442	1,774,252	סה"כ הון
4,920,525	4,850,716	5,749,023	סה"כ התחייבויות והון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

30 בנובמבר, 2025			
עוז אהוד סמנכ"ל כספים	אורי שוסטר מנכ"ל	ארז רזנבון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)		
68,286	17,724	23,132	50,047	60,990	הכנסות מדמי שכירות
(4,233)	(865)	(1,357)	(3,214)	(3,204)	עלות השכרת נכסים והפעלתם
64,053	16,859	21,775	46,833	57,786	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
6,812	-	1,027	2,600	2,544	הכנסה מפיצוי בגין עיכוב במסירה
70,865	16,859	22,802	49,433	60,330	סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה
187,735	44,783	76,099	173,523	149,468	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	7,488	(5,283)	-	(5,379)	הכנסות (הוצאות) אחרות
(35,960)	(8,659)	(11,275)	(26,457)	(31,510)	הוצאות הנהלה וכלליות
222,640	60,471	82,343	196,499	172,909	רווח תפעולי
11,728	2,536	2,263	9,021	5,485	הכנסות מימון
(85,436)	(34,198)	(42,704)	(78,895)	(92,302)	הוצאות מימון
(73,708)	(31,662)	(40,441)	(69,874)	(86,817)	הוצאות מימון, נטו
148,932	28,809	41,902	126,625	86,092	רווח נקי
1.06	0.20	0.29	0.91	0.59	רווח למניה (בש"ח)
1.05	0.20	0.28	0.90	0.58	רווח מדולל (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
148,932	28,809	41,902	126,625	86,092	רווח נקי
<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>					
(4,601)	(4,380)	(1,798)	(4,361)	(3,693)	הפסד כולל אחר בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(4,601)	(4,380)	(1,798)	(4,361)	(3,693)	סה"כ הפסד כולל אחר
144,331	24,429	40,104	122,264	82,399	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון גידור	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,722,785	635,795	(3,799)	9,362	(1,932)	1,081,893	1,466	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
86,092	86,092	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(3,693)	-	(3,693)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
82,399	86,092	(3,693)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(35,532)	(35,532)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
2,194	-	-	-	-	2,191	3	הנפקת הון מניות, נטו (1)
-	-	-	(369)	-	369	-	פקיעת כתבי אופציה
2,406	-	2,406	-	-	-	-	סיווג מחדש בגין פריט מגודר
1,774,252	686,355	(5,086)	8,993	(1,932)	1,084,453	1,469	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

(1) לפרטים נוספים ראה באור 4ב', ח4' ו-4'ז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון גידור	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח								
1,521,075	496,478	(2,699)	9,362	(1,932)	8,695	1,009,861	1,310	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
126,625	126,625	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(4,361)	-	(4,361)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
122,264	126,625	(4,361)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(9,615)	(9,615)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
62,799	-	-	-	-	-	62,645	154	הנפקת הון מניות, נטו
2,919	-	2,919	-	-	-	-	-	סיווג מחדש בגין פריט מגודר
1,699,442	613,488	(4,141)	9,362	(1,932)	8,695	1,072,506	1,464	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון גידור	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,747,075	659,346	(4,507)	8,993	(1,932)	1,083,707	1,468	יתרה ליום 1 ביולי, 2025
41,902	41,902	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(1,798)	-	(1,798)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
40,104	41,902	(1,798)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(14,893)	(14,893)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
747	-	-	-	-	746	1	הנפקת הון מניות, נטו (1)
1,219	-	1,219	-	-	-	-	סיווג מחדש בגין פריט מגודר
1,774,252	686,355	(5,086)	8,993	(1,932)	1,084,453	1,469	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

(1) לפרטים נוספים ראה באור יז'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון גידור	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר אלפי ש"ח								
1,683,768	594,294	23	9,362	(1,932)	8,695	1,071,864	1,462	<u>יתרה ליום 1 ביולי, 2024</u>
28,809	28,809	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(4,380)	-	(4,380)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
24,429	28,809	(4,380)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(7,717)	(9,615)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
644	-	-	-	-	-	642	2	הנפקת הון מניות, נטו
216	-	216	-	-	-	-	-	סיווג מחדש בגין פריט מגודר
<u>1,699,442</u>	<u>613,488</u>	<u>(4,141)</u>	<u>9,362</u>	<u>(1,932)</u>	<u>8,695</u>	<u>1,072,506</u>	<u>1,464</u>	<u>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון גידור	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר								
אלפי ש"ח								
1,521,075	496,478	(2,699)	9,362	(1,932)	8,695	1,009,861	1,310	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
148,932	148,932	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(4,601)	-	(4,601)	-	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
144,331	148,932	(4,601)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
63,493	-	-	-	-	-	63,337	156	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
1,722,785	635,795	(3,799)	9,362	(1,932)	-	1,081,893	1,466	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 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 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	28,809	41,902	126,625	86,092	רווח נקי
(113,444)	(17,865)	(27,216)	(104,045)	(54,816)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א')
35,488	10,944	14,686	22,580	31,276	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
458,399	26,890	74,917	456,769	355,386	משיכה מפקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
(368,239)	(26,348)	(51,470)	(366,879)	(372,542)	הפקדה בפקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
2,758	(2,232)	(3,069)	2,691	(3,118)	מימוש (השקעה) בני"ע סחירים
(8)	-	(458)	(2)	(2,620)	רכישת רכוש קבוע
(318,855)	(64,150)	(195,328)	(296,053)	(333,008)	תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(118,509)	(30,732)	(18,123)	(79,302)	(69,130)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(78,411)	(3,485)	(8,581)	(74,837)	(86,843)	תשלומים והשקעות בנדל"ן להשקעה
1,282	82	2,312	887	3,836	ריבית שנתקבלה מפקדונות
(421,583)	(99,975)	(199,800)	(356,726)	(508,039)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
60,930	-	-	60,930	-	הנפקת הון מניות, נטו
(9,615)	(9,615)	(14,893)	(9,615)	(35,531)	דיבידנד ששולם
160,225	20,061	24,687	126,714	114,866	קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי וגופים מוסדיים
(80,000)	-	-	(80,000)	(86,000)	פרעון הלוואה מתאגיד בנקאי
(30,150)	(8,934)	(10,145)	(23,297)	(25,528)	ריבית והפרשי הצמדה ששולמה בגין אג"ח והלוואות
(418)	(93)	(222)	(268)	(628)	פרעון התחייבות בגין חכירה
424,710	87,984	282,680	424,711	599,238	תמורה מהנפקת או מהרחבת אג"ח, נטו
(158,356)	-	-	(158,356)	-	פירעון אג"ח סדרה 1
367,326	89,403	282,107	340,819	566,417	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(18,769)	372	96,993	6,673	89,654	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
34,436	40,737	8,328	34,436	15,667	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
15,667	41,109	105,321	41,109	105,321	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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
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	118	239	362	697	פחת והפחתות
(187,735)	(44,783)	(76,099)	(173,523)	(149,468)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
-	(7,488)	5,283	-	5,379	הוצאות (הכנסות) אחרות
73,708	31,662	40,441	69,874	86,817	הוצאות מימון, נטו
2,563	642	747	1,867	2,194	עלות תשלום מבוסס מניות והנפקת הון מניות
(110,920)	(19,849)	(29,389)	(101,420)	(54,381)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

281	(138)	(564)	273	(1,340)	עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה
88	396	(135)	160	(474)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
(2,893)	1,726	2,872	(3,058)	1,379	ונותני שירותים
(2,524)	1,984	2,173	(2,625)	(435)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(113,444)	(17,865)	(27,216)	(104,045)	(54,816)	

(ב) עסקאות שאינן כרוכות בתזרימי
המזומנים

65,206	26,401	23,383	58,911	64,425	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-"מגוריס ישראל בע"מ".
- ה. החברה הינה חברה ציבורית ונסחרת בבורסה בתל-אביב.

1. הגדרות

- | | |
|--|---|
| בדוחות כספיים אלה: | - מגוריס ישראל בע"מ |
| החברה/הקרן | |
| 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- IAS 24. |

2. השלכות המצב הביטחוני

שנת 2025 החלה על רקע אחת השנים המורכבות והמאתגרות עבור המשק הישראלי, תוך הימשכותה של מלחמת "חרבות ברזל", אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023. 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. ביום 24 ביוני, 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין הצדדים.

סיום המלחמה באיראן הביא, בין היתר, לעליות שערות חדשות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האיראנית נאמדות בסכומים משמעותיים, אשר עלולה להיות להם השפעה שלילית על המשק.

יצוין, כי מאז פרוץ המלחמה החברה ממשיכה בפעילותה בכפוף להנחיות של הרשויות לרבות המשך ייזום והקמה. יחד עם זאת, בפרויקט שבהקמה של החברה, פרויקט דירה להשכיר בבאר יעקב אשר הינו פרויקט בתחום הנדל"ן להשקעה בהקמה, קיים עיכוב בלוחות הזמנים ביחס למועד השלמתו החוזי מול קבלן הביצוע של פרויקט זה, ולאור טענות הקבלן בנושא יתכן גידול בעלויות ההקמה של אותו קבלן ביצוע הנובע בעיקר לטענתו מהתמשכות תקופת הבניה ועלייה במחירי תשומות הבניה. למועד פרסום הדוח ההשפעות בקשר עם העיכובים בלוחות הזמנים ועלויות ההקמה כאמור לעיל, של הפרויקט שלעיל 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).

באור 1: - כללי (המשך)

כמו כן, ניתן לציין כי בשלב זה, בשל טענות המבוססות על 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. נכון לתקופה של תשעה חודשים אשר הסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, כתוצאה מעיכוב בקבלת הדירות קיים חסרון כיס בהכנסותיה של החברה בסך של כ- 12 מיליון ש"ח. בנוסף, כתוצאה מעיכובים אלו לחברה ייווצר חיסרון כיס בגין הכנסותיה העתידיות אשר קבלתם תדחה בשל האיחורים הנ"ל. בה בעת, החברה עומדת על זכויותיה לקבלת פיצוי כדין מיזמים אלו בגין אובדן ההכנסות ככל ויהיו ו/או את הפיצוי הקבוע כדין בגין איחורים אלו (נכון למועד הדוח חלק מהיזמים משלמים או התחייבו לשלם לחברה פיצוי על פי דין או על פי סיכום ספציפי שנערך בינם לבין החברה). כמו כן כתוצאה מעיכובים אלו לחברה קיימת דחייה במועד ההכרה ברווחי שערור של נכסים שטרם נמסרו לידיה.

בחודש אוקטובר 2025, חתמה מדינת ישראל על הסכם להפסקת אש ברצועת עזה והשבת החטופים. נכון למועד פרסום הדוח, הפסקת האש נשמרת ברובה, כאשר מתרחשות מעת לעת הפרות מצד גורמים עוינים.

בחודש נובמבר 2025 הודיעה חברת הדירוג S&P כי דירוג האשראי של מדינת ישראל יישאר בדירוג "A" וכן ביטלה את אופק הדירוג השלילי ושינתה אותו ליציב.

על אף הסכם הפסקת האש, ובין היתר לאור אי הודאות שבהמשך יישומו, בשלב זה לא ניתן לצפות את תוצאותיה והשפעותיה המלאות של המלחמה 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-1,095 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מחלויות שוטפות בסך של כ-706 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ב') אשר צפויות להיפרע בחודש דצמבר 2025, כ-493 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2026 וכ-21 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויות להיפרע בחודש יוני 2026.

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

1. לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') ללא בטוחות בהיקף של 300 מיליון ע.ג. בתמורה לסך של כ-262 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 5(ב').
2. לאחר תאריך המאזן גייסה החברה לראשונה אג"ח (סדרה י') עם בטוחות, בהיקף של 600 מיליון ע.ג. בתמורה לסך של כ-540 מיליון ש"ח המופקדים בידי נאמן למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב'). הכספים שהתקבלו ישמשו לפירעון אג"ח סדרה ב', לפרטים נוספים ראה באור 5(ה'). סך שווי הנכסים אשר ישועבדו לסדרה י' הינם כ-689 מיליון ש"ח.
3. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-953 מיליון ש"ח. בהמשך לאמור בסעיף 2, החברה שיעבדה נכסים בשווי 689 מיליון ש"ח עבור אג"ח סדרה י', מה שיתיר בידי החברה נכסים פנויים משעבוד מבין ששועבדו לטובת אג"ח (סדרה ב') לאחר פירעון אג"ח סדרה ב' בסך של כ-264 מיליון ש"ח.

באור 1: - כללי (המשך)

4. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-650 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 החוב שבוצעו על ידי החברה בעבר (שמונה סדרות אגרות חוב שמתוכנן נפרעו עד ליום 30 בספטמבר 2025 שתי סדרות) הינו שיעור מימון של 80%. לאור העובדה ששווי נכסי החברה המשועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה ה') הינו כ-650 מיליון ש"ח, בכוונת החברה לפעול למימון מחדש (מחזור) של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ובהסתמך על נסיון העבר (הנפקת שמונה סדרות אגרות חוב, כאמור וכן שתי סדרות נוספות לאחר תאריך המאזן) תוכל החברה לגייס אגרות חוב כנגד הנכסים המשועבדים כיום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), במועד פרעון אגרות חוב אלו ועל בסיס שווי הנכסים כאמור לעיל, בסך של כ-520 מיליון ש"ח (כ-80% משווי נכסים אלו).

5. נכון לתאריך פרסום הדוחות לחברה יתרת נכסים ברי שעבוד המסתכמת בכ-149 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ-123 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינן משועבדות בסך של כ-26 מיליון ש"ח.

6. נכון לתאריך פרסום הדוחות לרשות החברה עומדים קווי אשראי בנקאיים בלתי מנוצלים בסך של 80 מיליון ש"ח.

7. נכון לתאריך פרסום הדוח בידי החברה מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-372 מיליון ש"ח.

8. 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 מתומצנת ליום 30 בספטמבר, 2025 לתקופות של תשעה 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 (באלפי ש"ח):

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

התחייבויות פיננסיות

3,168,398	3,215,500
712,143	720,859
<u>3,881,081</u>	<u>3,936,359</u>

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

30 בספטמבר 2024	
ערך בספרים	שווי הוגן
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות

2,391,241	2,482,874
541,615	565,576
<u>2,932,856</u>	<u>3,048,450</u>

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

31 בדצמבר 2024	
ערך בספרים	שווי הוגן
מבוקר	
אלפי ש"ח	

התחייבויות פיננסיות

2,434,010	2,491,713
574,799	591,704
<u>3,008,809</u>	<u>3,083,417</u>

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 -ILA.

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.

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 תשקיף המדף של החברה (להלן: "דוחות הצעת המדף של החברה מיום 28 בינואר 2025"). 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

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

במועד ובשיעור כדלקמן: ביום 30 ביוני, 2025 (להלן: "תשלום הריבית הראשון") ובימים 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 ראשוניים 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" בבית 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.

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 בגינן, 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.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ז. 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. יצוין כי המוכר הודיע לחברה על דחיית מועד מסירת הדירות לחודש ינואר 2026.

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") שתשלום 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.

2. יתרת התמורה בסך של כ-171.36 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדון), 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 7 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 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.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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: "הסכם הרכישה" או "ההסכם", "העסקה" ו-"הנכס" או "הדירות" בהתאמה).

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").

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

בתאריך 4 באוקטובר 2025 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם אשר לפיה הצדדים הגיעו להסכמות חדשות, על פיהן התנאי המתלה בדבר אישור רשות ההשקעות - בוטל עם חתימת התוספת, ובהתאם לה החברה תרכוש את הנכס בתמורה מעודכנת – חלף התמורה הקבועה בהסכם (להלן: "התוספת").

להלן פרטים נוספים אודות התוספת והעסקה:

1. ביטול התנאי המתלה, השכרת הדירות והסרת מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לבעלי הנכס והמגבילים את יכולת השימוש בו. במסגרת התוספת הצדדים הגיעו להסכמות לפיהן התנאי המתלה בוטל. קרי, החל ממועד תשלום מלוא התמורה וקבלת החזקה המשפטית בנכס, החברה תהא בעלת מלוא הזכויות בנכס ותוכל לפעול מול השוכרים הקיימים לפי שיקול דעתה וכמנהג בעלים (בין היתר בכל הנוגע להחלפת שוכרים ועדכון תנאי השכירות). המוכר יפעל לגריעת הדירות מהתכנית לפי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט 1959- (להלן: "חוק עידוד השקעות הון") והחברה לא תידרש לפעול בהתאם לתנאי ו/או מגבלות דמי השכירות לפי הוראות רשות ההשקעות ו/או חוק עידוד השקעות הון, במסגרת הסכמי שכירות חדשים שיחתמו ו/או במסגרת הארכת הסכמי השכירות שתוקפם יסתיים או הסתיים ולא יחולו על החברה הוראות כלשהן המגבילות אותה בהשכרת הדירות.
2. בתמורה לרכישת הדירות על ידי החברה, תשלם החברה למוכר סך של 328 מיליון ש"ח כולל מע"מ כדין (מתוך זה התשלום הראשון בסך של 3 מיליון ש"ח (כולל מע"מ כדין) שולם במלואו על ידי החברה בסמוך להתקיימות הסכם הרכישה). כמו כן, בתמורה לשירותים שונים שיעניק המוכר לחברה שעיקרם החתמת הדיירים בנכס על חוזה שכירות חדשים או פינוי הדירות מוחזקות על ידם וכן סיוע וליווי החברה בגביית שכר הדירה מהדיירים הקיימים, תשלם החברה למוכר סך נוסף של עד כ-7.4 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, בהתאם למגנון ובכפוף להתקיימות תנאים שנקבעו בין הצדדים.
3. יתרת התמורה המעודכנת בסך של 325 מיליון ש"ח כולל מע"מ כדין תשולם על ידי החברה למוכר בתוך 45 ימים מיום חתימת התוספת.
4. תשלום יתרת התמורה יבוצע כנגד מסירת החזקה המשפטית בממכר נשוא ההסכם והתוספת לחברה.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ביום 10 בנובמבר 2025 הועברה יתרת התמורה למוכר, בסך של 325 מיליון ש"ח. עם תשלום מלוא התמורה כאמור, קיבלה החברה חזקה משפטית בממכר והושלמה העסקה. כמו כן ובהתאם להוראות הסכם המכר, החל ממועד זה, הומחו לחברה מלוא זכויות והתחייבויות המוכר בהתאם לחוזי השכירות, לרבות הזכות לקבלת דמי השכירות בגין הממכר שעילתם החל ממועד מסירת החזקה.

יא. תשלום תוספת ריבית על איגרת החוב סדרה ב'

בהתאם לשרט 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 בספטמבר 2025 יחס זה עומד על כ-30.8%. 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-422 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 בספטמבר 2025 יחס זה עומד על כ-30.8% 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-157 אלפי ש"ח.

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' ו/או ה' עד למגבלת שיעור LTV של 80%. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ג' ו/או ה' המובטחות הינו JLA-

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

טו. הרחבת אג"ח סדרה ג'

ביום 26 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 26 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.

יז. הנפקה פרטית

ביום 7 ביולי 2025 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 114,995 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-766.5 אלפי ש"ח לפי שער ממוצע של 6.6653 ש"ח.

יח. 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 IIL-A.

יט. הרחבת אג"ח סדרה ג'

ביום 23 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-3.18% 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 4: - אירועים משמעותיים בתקופת 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.

כ. הרחבת אג"ח סדרה ה'

ביום 23 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-3.27% 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.

כא. 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-600 אלפי ש"ח (בצירוף תשלום עמלות והוצאות נלוות שונות).

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

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

כב. 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+.

כג. 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 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 להגשת תביעה שכנגד בגין כלל הנזקים שהקבלן הסב לה, המוערכים על ידה בשלב זה 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 וכיו"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.

כד. 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 מובטחות הינו ILBBB+.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

כה. אג"ח סדרה ח'

ביום 10 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 6 באוגוסט 2025"). תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון 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.

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 2031 (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.

כו. התאמות שווי לפרויקטים

ליום 30 בספטמבר 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 מסוימים לחברה בתקופת הדוח ורכישת חלק מפרויקט נוסף כמפורט להלן בסעיף כו'1), רשמה החברה הכנסות מהתאמות שווי הוגן בתקופה בסך של 149,468 אלפי ש"ח.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

30 בספטמבר 2025				
התאמות שווי	שווי הוגן	תאריך שמאות אחרונה	סיווג	
אלפי ש"ח				
920	53,510	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "בני ברק" בני ברק
296	149,020	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "רמות השרון" ברמת השרון
1,110	94,670	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "יוניק לייף" ביהוד
91	82,810	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הדר יוסף" בתל אביב יפו
3,200	99,590	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "בית וגן" בירושלים
14,454	88,770	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "נווה שרת" בתל אביב יפו (2)
				פרויקט "שדרות ירושלים" בתל אביב יפו (2)
23,324	431,770	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אונז פריים" בקריית אונז
1,350	81,380	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "נאות אפקה" בתל אביב יפו
700	129,700	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "גני טל" באשדוד
6,240	142,260	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הרימון" בקריית אונז (2)
3,857	69,710	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "דירה להשכיר" מלחה ירושלים (1)
44,916	277,620	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הלל" בירושלים (2)
(3,322)	144,740	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הפרדס" בפתח תקוה
720	211,155	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הרצליה הילס" בהרצליה
(800)	88,700	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מרום נגבה" ברמת גן
(7,910)	101,620	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל
(8,114)	191,260	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אפטאון טאוור" בבתי ים
(900)	105,900	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "דמרי בברנע" באשקלון
229	131,523	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "רמות 360" בירושלים
7,440	89,000	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "קדמת אלון" בראשון לציון
(7)	202,700	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "תל גיבורים" בחולון
569	128,200	30.06.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב (2)
61,175	447,951	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "ארנונה" בירושלים
1,370	233,700	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אלקטרה" ברמלה
(3,390)	194,670	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מידטאון" בתל אביב
100	111,390	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "גני תקווה" בגני תקווה
1,850	79,940	31.03.2025	נדל"ן להשקעה	

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) במהלך התקופה התקבלו 133 דירות בפרויקט "אפרהאוס" בתל אביב, 65 דירות בפרויקט "הלל" בירושלים, 23 דירות בפרויקט "הרימון" בקרית אונו, 117 דירות בפרויקט "שדרות ירושלים" ו-22 דירות מתוך 50 דירות בפרויקט "נווה שרת" בתל אביב.

כז. גילוי בדבר שווי הבטוחות ליתרת החוב אג"ח סדרה ה'

בהתאם להוראות שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה'), החברה נדרשת לבחון בכל רבעון את היחס בין יתרת החוב של החברה למחזיקי אגרות החוב סדרה ה' (לרבות רכיבי ריבית והצמדה, ככל שחלים), בניכוי שווי הבטוחות הפיננסיות, לבין השווי הבטוחות של כלל הנכסים המשועבדים.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, היחס המחושב כאמור עלה על שיעור של 90%, כקבוע בשטר הנאמנות ועמד בשיעור של כ-91.4%. בהתאם להוראות השטר, עילה לפירעון מידי עשויה להתקיים רק אם יחס זה יישאר מעל שיעור של 90% במשך שני רבעונים רצופים. נכון למועד פרסום הדוח, החברה תיקנה את היחס האמור והוא עומד בדרישות שטר הנאמנות בשיעור של כ-89%. החברה צופה לעמוד ביחס זה או דומה לו עד למועד פירעון הסדרה הצפוי בחודש ספטמבר 2026.

כח. אמות מידה פיננסיות

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

כט. דיבידנד

ביום 31 באוגוסט, 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-12,919 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0880606 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור חולק ביום 16 בספטמבר, 2025.

ל. דירוג

ביום 29 בספטמבר 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבה סדרה ח'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ח' שאינן מובטחות הינו ILBBB+.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. הרחבת אג"ח סדרה ח'

ביום 8 באוקטובר, 2025 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח'), 300,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 0.8755 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ- 261.8 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.91% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור לסך של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח'). נכון לתאריך הדוח קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

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

ב. דירוג

ביום 12 באוקטובר 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב מובטחות בהיקף של עד 980 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרות חדשות, סדרה ט' (עד 380 מיליון ש"ח ע.ג.) וסדרה י' (עד 600 מיליון ש"ח ע.ג.) הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ט' וסדרה י' המובטחות הינו -ILA.

ג. הנפקה פרטית

ביום 19 באוקטובר 2025 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 92,907 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ- 0.06% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "הון החברה") וכ- 0.06% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות הסתכם לסך של כ-794.7 אלפי ש"ח לפי שער ממוצע של 8.5538 ש"ח.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ד. אג"ח סדרה ט'

ביום 4 בנובמבר 2025, הנפיקה החברה 364,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ט'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, על פי דוח הצעת מדף מיום 2 בנובמבר 2025 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (להלן: "דוחות הצעת המדף של החברה מיום 2 בנובמבר 2025"). תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון בסך של כ-30,089 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-333,910 אלפי ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ- 3.29% צמודה. תמורת ההנפקה נטו הופקדה בפיקדון בנאמנות בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה ט') כהגדרתו להלן. נכון לתאריך הדוח סך של 325 מיליון ש"ח שולם לרכישת פרויקט "הגפן טאואר" כמפורט בבאור 4' לעיל. נכון למועד הדוח החברה קיבלה לידה את יתרת תמורת ההנפקה.

קרן אגרות החוב (סדרה ט') תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2028. קרן אגרות החוב (סדרה ט') נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% ובכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 3 בנובמבר 2025 (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ט')"). הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') 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 2028 (כולל).

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

כל זכויות החברה בפרויקטים הבאים כשהן נקיות מכל זכות של צד ג', לרבות כל זכות שתנבע מזכויות אלה: (1) פרויקט "הסוללים" בתל אביב יפו אשר נמצא בשלבי בנייה מתקדמים (47 דירות בפרויקט); (2) פרויקט "הגפן" ברמת גן (75 דירות בפרויקט).

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

2. 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 ט') לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), 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. הון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ה. אג"ח סדרה י'

ביום 4 בנובמבר 2025, הנפיקה החברה ש"ח אגרות חוב (סדרה י'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א, על פי דוח הצעת מדף מיום 2 בנובמבר 2025 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (להלן: "דוחות הצעת המדף של החברה מיום 2 בנובמבר 2025"). תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון בסך של כ-64,388 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-535,612 אלפי ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.31% צמודה. תמורת ההנפקה נטו הופקדה בפקדון בנאמנות בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י') כהגדרתו להלן.

קרן אגרות החוב (סדרה י') תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בדצמבר 2029. קרן אגרות החוב (סדרה י') נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% ובכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 3 בנובמבר 2025 (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה י')"). הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') 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 2029 (כולל).

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

1. כל זכויות החברה בפרויקטים הבאים בשעבוד שני בדרגה: (1) פרויקט "שד' ירושלים" בתל אביב יפו (99 דירות בפרויקט ושטחי מסחר); (2) פרויקט "רמת השרון" ברמת השרון (36 דירות בפרויקט); (3) פרויקט "בית וגן" בירושלים (20 דירות בפרויקט); (4) פרויקט "יוניק לייף" ביהוד (30 דירות בפרויקט). יודגש כי כלל הפרויקטים משועבדים עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בשעבוד ראשון בדרגה.

2. שעבוד שוטף, יחיד (לא ירשמו שעבודים נוספים מדרגה שניה עד לשדרוג השעבוד לדרגה ראשונה), שני בדרגה וללא הגבלה בסכום, וכן בהמחאה על דרך שעבוד שוטף, יחיד, שני בדרגה וללא הגבלה בסכום, שיהפוך לשעבוד מדרגה ראשונה מיד עם פירעון של אגרות החוב (סדרה י') של החברה, על מלוא זכויות החברה מכח הסכמי שכירות של הנכסים המשועבדים (כפי שיהיו מעת לעת) לרבות כל זכויותיה לקבלת פירות הנובעים מהנכסים, לרבות דמי שכירות ו/או דמי שימוש ו/או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים אותה עת ולרבות הסכמי שכירות עתידיים שיתווספו על ההסכמים שיהיו קיימים אותה עת ו/או כל זכות אחרת הנובעת מהדירות שבנכסים המשועבדים או שתתקבל חלף הנכסים ו/או בגינם.

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

החל מהמועד בו הונפקו אגרות החוב (סדרה י') לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגינן, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י'), 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%.

3. הון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

1. תשקיף מדף

ביום 18 בנובמבר, 2025 קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף שעל פיו ניתן להנפיק ניירות ערך, בתוקף עד 17 בנובמבר 2027 ופרסמה את תשקיף המדף.

2. דירוג

ביום 24 בנובמבר 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על אשרור דירוג מנפיק ILBBB+ תחזית יציבה וקביעת דירוג סופי ILA- לאגרות החוב מובטחות (סדרה ב', ג', ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו-י').

ח. עדכון מדיניות חלוקת דיבידנד

בישיבת דירקטוריון החברה שנערכה ביום 30 בנובמבר 2025 (להלן: "מועד קבלת ההחלטה") התקבלה החלטה בדבר מדיניות דיבידנד עדכנית כדלקמן:

1. החל מחודש ינואר 2026 ועד לסוף שנת 2028, מדיניות הדיבידנד של החברה תעודכן כך שבכפוף לכל דין ולתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן, תפעל החברה לחלוקת דיבידנדים חודשיים בהיקפים המפורטים להלן ("מדיניות חלוקת הדיבידנד"):

שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	
86.4	72	60	סכום שנתי מוערך לחלוקה כדיבידנד (במיליוני ש"ח) *
7.2	6	5	סכום חודשי מוערך לחלוקה כדיבידנד (במיליוני ש"ח) *

* יובהר כי סכומי החלוקה המפורטים לעיל הינם סכומים מוערכים בלבד, בהנחת חלוקת הדיבידנד המלאה על פי מדיניות חלוקת הדיבידנד, וכי אין כל וודאות ביחס לעצם ביצוע חלוקות הדיבידנד הנ"ל ו/או מועדיהן ו/או סכומיהן. כל חלוקת דיבידנד כפופה לקבלת החלטת חלוקה ספציפית של דירקטוריון החברה בהתאם לשיקול דעתו ובכפוף להוראות הדין ולתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן.

2. בכפוף לכל דין ולתנאים המפורטים בסעיף 3 להלן, בכוונת החברה לפעול לכך שבמהלך תקופת מדיניות החלוקה הנ"ל הדיבידנדים יחולקו מדי חודש בחודשו, עד ליום ה-10 בכל חודש קלנדארי, על מנת לנסות ולדמות, בשינויים המחוייבים ובהתאם לנסיבות, חלופה כלכלית מקבילה ל"דמי שכירות" חודשיים המשולמים לבעלי מניותיה של החברה מקרב הציבור (כמקובל בעת תשלום דמי שכירות בישראל).

3. אופן יישום מדיניות החלוקה המפורטת לעיל כפוף לתנאים המפורטים להלן:

(א) בראש ובראשונה יובהר כי האמור לעיל מהווה הצהרת מדיניות חלוקת דיבידנד כללית של החברה וכי ביצוע של כל חלוקת דיבידנד ייעשה בכפוף לקבלת החלטה ספציפית של דירקטוריון החברה, במועדים שייקבעו על ידי דירקטוריון החברה בהתאם לדין, וזאת בהתאם לשיקול דעתו של הדירקטוריון ובכפוף להוראות כל דין ולתניות הפיננסיות הכלולות ו/או שתהיינה כלולות בהסכמי האשראי של החברה (לרבות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב שלה) שתהיינה בתוקף במועד הרלבנטי ובכלל זה בכפוף להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות, וכן בכפוף להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] (להלן: "הפקודה"), בדבר העברת הכנסה חייבת לבעלי המניות וחלוקת רווחים בהתאם לסעיף 9א64 לפקודה, אשר מחייב, בין היתר, חלוקה של 90% לפחות מההכנסה החייבת של החברה, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי וכן בכפוף לכך שהחלוקה לא תפגע במעמד החברה כקרן ריט (קרן להשקעות במקרקעין) ו/או ביכולתה של החברה לפרוע את התחייבויותיה ובהתפתחותה העסקית של החברה.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

(ב) יודגש כי על אף האמור במדיניות חלוקת הדיבידנד, אין כל וודאות בדבר עצם ביצוע חלוקות דיבידנד בפועל על פי מדיניות חלוקת הדיבידנד, בדבר מועדי חלוקות הדיבידנדים (ככל שיבוצעו) ובדבר סכומי הדיבידנדים שיחולקו (ככל שיבוצעו), וכי אלו כפופים לשיקול דעתו הבלעדי של הדירקטוריון, למצבה הכספי של החברה וליתר התנאים המפורטים בסעיף 3 זה. בהתאם, אין לראות בהחלטה על קביעת מדיניות חלוקת הדיבידנד משום התחייבות כלשהי של החברה לבצע חלוקות דיבידנד כלשהן ואין להסתמך על ביצוע של חלוקות דיבידנד כלשהן.

(ג) ההחלטה בדבר מדיניות חלוקת הדיבידנד תהיה ניתנת לשינוי בדירקטוריון החברה שאף יהיה רשאי לקבל החלטות שונות בנוגע למדיניות החלוקה של החברה ו/או בדבר ביצוע חלוקה או חלוקות שונות מהאמור לעיל (או אי ביצוע חלוקה או חלוקות כלל), לרבות בדרכים אחרות הקבועות בדין (קרי, חלוקה או חלוקות שאינן בדרך של תשלום דיבידנד במזומן).

(ד) לקראת תום שנת 2028 בכוונת החברה לבחון את מדיניות החלוקה שלעיל ולעדכנה בהתאם לנסיבות שתהיינה רלבנטיות באותה עת. עם זאת, החברה תוכל לבחון ולעדכן את מדיניות החלוקה גם במועדים שונים מהאמור לעיל, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה ובהתאם לנסיבות המשתנות.

(ה) סכום החלוקה שלעיל איננו כולל את חלוקת הדיבידנד, בסך של 2 מיליון ש"ח בשנה, על פי הסדר הפשרה, אליו הגיעו הצדדים בתובענה הייצוגית שהוגשה כנגד החברה, חברת הניהול (ריט אינדקס ניהול בע"מ), מנכ"ל החברה לשעבר וכל חברי הדירקטוריון שכהנו בו בחודש נובמבר 2019, אשר קיבלה תוקף של פסק דין, על ידי ביהמ"ש המחוזי בתל אביב יפו, ביום 9 במרץ 2023, שימשיך להיות מחולק, בכפוף לתנאים שנקבעו בו, בנוסף למדיניות החלוקה האמורה לעיל.

ט. דיבידנד

ביום 30 בנובמבר, 2025 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0341 ש"ח לבעלי מניותיה.

מגורִיט ישראל בע"מ

**דוח רבעוני
ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 מגוריט ישראל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השלישי 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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 השלישי 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 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, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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'), הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה י') והגילוי הנדרש בדבר שינויים מהותיים בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה.

1. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב') ושטר הנאמנות (סדרה י') בקשר לפרויקט "רמות השרון" רמת השרון, פרויקט "יוניק לייף" יהוד, פרויקט "רמות 360" ירושלים, פרויקט "אפטאון" בת ים, פרויקט "בית וגן" ירושלים, פרויקט "אנו פריים" קריית אונו 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	רבעון 3	
148,420-כ	148,420-כ	148,420-כ	149,020-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
148,420-כ	148,420-כ	148,420-כ	149,020-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
1,919-כ	(304)-כ	-	600-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3,830-כ	3,830-כ	3,830-כ	3,830-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,623-כ	937-כ	936-כ	970-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
79-כ	82-כ	82-כ	82-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
83-כ	82-כ	83-כ	83-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,542-כ	909-כ	906-כ	953-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,595-כ	909-כ	921-כ	956-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.4%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	2.5%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ²
2.4%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	2.5%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³
36	36	36	36	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

¹ יצוין כי, בהתאם להוראות שטר הנאמנות (סדרה י') החברה תרשום את השעבודים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') בשני שלבים, וזאת באופן שבשלב הראשון נרשמו השעבודים ביחס לנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כשעבודים יחידים מדרגה שנייה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ברשם החברות ובשלב השני, תוך 10 ימי עסקים ממועד העברת סכום החלפת הבטוחות (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י')) לנאמן אגרות החוב (סדרה ב') והפקדתו בחשבון הנאמנות המשועבד לטובת המחזיקים של אגרות החוב (סדרה ב') והסרת כל הרישומים לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה ב'), יתוקן רישום השעבודים האמורים לשעבודים יחידים מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, והכל כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י').

² יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.

³ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-149,020	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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-3,830 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למגורים (מ"ר)
דירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 72 מ"ר, 37,250 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר ממוצע של 100-105 למ"ר, 33,250 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר ממוצע של 121 למ"ר, 30,500 ש"ח דירת 5 חדרים בשטח מכר ממוצע של 115-122 למ"ר, 30,750 ש"ח דירת 5 חדרים בשטח מכר ממוצע של 132-134 למ"ר, 29,750 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב למגורים (בש"ח)
33,699 – 46,550	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
46	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: יחידות בנכס הנדון "רמות בעיר", לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-5 חדרים בשטחים של 72-172 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.5%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
כ-156,471	עליה של 5% בשווי למ"ר בנוי
כ-141,569	ירידה של 5% בשווי למ"ר בנוי

1.2. פרויקט "יוניק לייף" יהוד

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
93,560-כ	93,560-כ	93,560-כ	94,670-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
93,560-כ	93,560-כ	93,560-כ	94,670-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
7,390-כ	-	-	1,110-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3,653-כ	3,653-כ	3,653-כ	3,653-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,427-כ	624-כ	640-כ	649-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
56-כ	57-כ	58-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	635-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,567-כ	627-כ	627-כ	638-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.5%-כ	2.5%-כ	2.6%-כ	2.6%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴
2.7%-כ	2.7%-כ	2.7%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁵
30	30	30	30	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
94,670-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינון 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?
30.09.2025	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)	
3,653-כ	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שטח דירה במ"ר – 118, שווי למ"ר – 24,500 שטח דירה במ"ר – 124, שווי למ"ר – 24,000	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
28,257 ש"ח – 17,712 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
59	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "Unik Life", כתובת יהודה הלוי פינת ישי צבי, חלקות 35-37 בגוש 6729 נלקחו לצורך החישוב דירות של 3-5 חדרים בשטח של 84-138 מ"ר מכר. נכס 2: פרויקט ברחוב השלושה, חלקה 23 בגוש 6693. נלקחו לצורך החישוב דירות של 5 חדרים בשטח של 130 מ"ר מכר. נכס 3: פרויקט ברחוב יוספטל גיורא גו"ח 6693/186. נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 95-112 מ"ר מכר. נכס 4: פרויקט "LINK" במתחם אשכנזי גו"ח 6693/27. נלקחו לצורך החישוב דירות של 5 חדרים בשטח של 118-137 מ"ר מכר.	
2.6%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
99,404-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
89,937-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁴ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.
⁵ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

1.3. פרויקט "רמות 360" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-81,560	כ-81,560	כ-89,000	כ-89,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-81,560	כ-81,560	כ-89,000	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%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
כ-2,719	כ-2,719	כ-2,719	כ-2,719	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,331	כ-611	כ-620	כ-632	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-72	כ-75	כ-75	כ-76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-72	-	-	כ-83	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,177	כ-591	כ-592	כ-602	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-2,265	כ-591	כ-592	כ-605	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.7%	כ-2.9%	כ-2.7%	כ-2.7%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶
כ-2.8%	כ-2.9%	כ-2.7%	כ-2.7%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁷
27	27	27	27	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%.
כ-89,000	חלק התאגיד בנכס- 100%
משרד בר-לב תורקיש 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	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
30.06.2025	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)	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
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/זיהוי 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

⁶ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁷ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

1.4. פרויקט "אפטאון" בת ים⁸

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
106,800-כ	106,800-כ	105,900-כ	105,900-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
106,800-כ	106,800-כ	105,900-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	99%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3,377	3,377-כ	3,377-כ	3,377-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,711-כ	702-כ	697-כ	696-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
71-כ	72-כ	72-כ	72-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
72-כ	67-כ	67-כ	68-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,637-כ	610-כ	651-כ	588-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,824-כ	633-כ	683-כ	642-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.5%-כ	2.3%-כ	2.4%-כ	2.3%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁹
2.6%-כ	2.4%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁰
30	30	28	31	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 לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.	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
2.5%	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

⁸ 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 החוב (סדרה ב'). נכון למועד זה, כלל הדירות בפרויקט (31 דירות) משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה בשעבוד מדרגה שניה כמפורט בה"ש 1 לעיל.

⁹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

¹⁰ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

1.5. פרויקט "בית וגן" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
96,390-כ	100,110-כ	100,110-כ	99,590-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
96,390-כ	100,110-כ	100,110-כ	99,590-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
4,927-כ	3,720-כ	-	(520)-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	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2,908-כ	2,908-כ	2,908-כ	2,908-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,102-כ	552-כ	560-כ	569-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
61-כ	63-כ	64-כ	64-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
53-כ	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,040-כ	543-כ	549-כ	548-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,120-כ	537-כ	549-כ	552-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.1%-כ	2.2%-כ	2.2%-כ	2.2%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹¹
2.2%-כ	2.1%-כ	2.2%-כ	2.2%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹²
20	20	20	20	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
99,590-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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 38,750 למ"ר עבור דירת 3 חדרים בשטח ממוצע של 74 מ"ר שווי של 31,250 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 32,250 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)
64	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 "הולילנד", בגו"ח 30194/91 דירות 3-6 חדרים בגודל של 81-186 מ"ר. נכס 3 : בפרויקט "סבינוי 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
2.2%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
104,570-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
94,611-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

¹¹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

¹² ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

1.6. פרויקט "אונו פריים" קריית אונו

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
80,030-כ	80,030-כ	80,030-כ	81,380-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
80,030-כ	80,030-כ	80,030-כ	81,380-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
(1,890)-כ	-	-	1,350-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	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2,755-כ	2,755-כ	2,755-כ	2,755-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,256-כ	579-כ	594-כ	592-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
68-כ	70-כ	71-כ	71-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
68-כ	68-כ	67-כ	69-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,203-כ	567-כ	581-כ	578-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,257-כ	566-כ	591-כ	589-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.7%-כ	2.8%-כ	2.9%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹³
2.8%-כ	2.8%-כ	2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁴
25	25	25	25	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
81,380-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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 29,750 למ"ר עבור דירה בגודל של 105 מ"ר שווי של 29,250 למ"ר עבור דירה בגודל של 111 מ"ר שווי של 28,750 למ"ר עבור דירה בגודל של 114 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
22,901-33,182	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
66	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 108-122 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 "אונו פריים", כתובת שאול המלך 15-17, חלקה 183 בגוש 6491, נלקחו לצורך החישוב דירות של 4 חדרים בשטח של 110-131 מ"ר מכר. נכס 6: פרויקט "הרימון", כתובת הרימון 2, חלקה 294, 394 בגוש 6490, נלקחו לצורך החישוב דירות של 4 חדרים בשטח של 99-106 מ"ר מכר.	
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)	
85,449-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
77,311-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

¹³ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

¹⁴ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

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

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
404,4000-כ	446,430-כ	446,430-כ	15431,770-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
320,686-כ	324,769-כ	330,742-כ	431,770-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
-	-	-	23,324-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך
-	-	-	-	שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	18%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%) ¹⁶
-	-	-	9,519-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	-	146-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
-	-	-	95-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	-	95-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
-	-	-	69-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	2,675-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
-	-	-	0.06%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁸¹⁷
-	-	-	2.5%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁹
-	-	-	28	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100%.
חלק התאגיד בנכס- 100%	
431,770-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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 44,000 למ"ר עבור דירת 2 חדרים שווי של 39,500 למ"ר עבור דירת 3 חדרים שווי של 36,750 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 34,500 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 – 30,258-70,909	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
מגורים – 67 מסחר – 7	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "יפו בשדרה" נלקחו לצורך החישוב דירות של 2.5-5 חדרים בשטח של 61-155 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 2-5 חדרים בשטח של 49-119 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
0.06%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
-	
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
442,544-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר למגורים מוצע
400,397-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר למגורים מוצע

¹⁵ מתוך סכום זה 345,970-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) משועבדים למחזיקי אג"ח (סדרה ב') וכ- 85,800 אלפי ש"ח בגין 18 דירות נוספות משועבדות למחזיקי אג"ח (סדרה ז').

¹⁶ במהלך חודש אוגוסט 2025, קיבלה החברה 83 דירות, במהלך חודש ספטמבר 2025 קיבלה החברה 34 דירות.

¹⁷ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

¹⁸ ראה הערת שוליים מספר 15 לעיל.

¹⁹ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

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	רבעון 3	
131,294-כ	131,294-כ	131,523-כ	131,523-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
131,294-כ	131,294-כ	131,523-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	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6,900-כ	6,900-כ	6,900-כ	6,900-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,611-כ	935-כ	951-כ	955-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
44-כ	45-כ	45-כ	46-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
42-כ	43-כ	-	44-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,438-כ	892-כ	932-כ	924-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,429-כ	858-כ	932-כ	936-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.6%-כ	2.7%-כ	2.8%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ²⁰
2.6%-כ	2.6%-כ	2.8%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ²¹
56	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 לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.	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 ברנע" שלב ב", נלקחו לצורך החישוב דירת של 4-5 חדרים בשטח של 110-132 מ"ר מכר. נכס 2: פרויקט "דמרי ברנע" שלב א", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 109-130 מ"ר מכר. נכס 3: פרויקט "פרשקובסקי ברנע", 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.	
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

²⁰ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

²¹ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

2.2. פרויקט "מחנה יהודה" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	חלק התאגיד בנכס- 100%			
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)	כ-217,637	כ-218,943	כ-222,278	כ-190,730
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)	כ-1,306	כ-3,335	כ-4,512	כ-26,907
סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)	כ-218,943	כ-222,278	כ-226,790	כ-217,637
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	-
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	כ-307,360	כ-307,360	כ-368,460	כ-307,360
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	כ-218,943	כ-222,278	כ-226,790	כ-217,637
רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)	-	-	-	-
מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ²²	במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025	במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025	במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025	במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ^{24 23}	כ-226,329	כ-229,713	כ-234,260	כ-224,782
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²⁵	כ-7,386	כ-7,435	כ-7,470	כ-7,145

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100%.
חלק התאגיד בנכס- 100%	
כ-368,460	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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)	
5,543	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 2 חדרים בשווי של 60,500 למ"ר דירת 3 חדרים בשווי של 62,750 למ"ר דירת 4 חדרים בשווי של 61,250 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
41,175-73,099	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
28	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "מחנה יהודה", נלקחו לצורך החישוב דירות של 5-2 חדרים בשטח של 45-104 מ"ר מכר. נכס 2: פרויקט "אגריפס 1", מתחם כ"ח, חלקה 441 בגוש 30074 נלקחו לצורך החישוב דירות של 2-4 חדרים בשטח של 115-50 מ"ר מכר.	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-386,883	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-350,037	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

²² להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר באיחור ברבעון השני לשנת 2026. לפרטים אודות הודעת המוכר בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 39' לדוח הכספי המצורף בפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024. בהתאם להסכם הרכישה, נכון למועד הדוח החברה קיבלה פיצוי ממכר הנכס בגין האיחור במסירתו ביחס לחודשי האיחור בסך של כ-1,514 אש"ח.

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

²⁴ 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 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.

²⁵ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 בספטמבר 2025.

2.3. פרויקט "אפר האוס" תל אביב²⁶

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-445,300	כ-447,950	כ-447,950	כ-447,951	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-341,678	כ-343,130	כ-28427,779	כ-447,951	ערך בספרים בסוף תקופה ²⁷
-	-	כ-50,513	כ-10,662	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-2957%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	-	כ-10,213	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	-	כ-1,223	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-3078	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	-	כ-78	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
-	-	-	כ-1,297	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-3,027	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
-	-	-	כ-1.2%	שיעור תשואה בפועל (%) ³¹
-	-	-	כ-2.7%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³²
-	-	-	90	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

²⁶ ביום 30 ביוני 2025 נמסרו לחברה 112 דירות במגדל הצפוני. החברה קיבלה את יתר הדירות במהלך חודש ספטמבר 2025.

²⁷ 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 מיליון ש"ח. בנוסף, ביום 7 במאי 2023 הוסכם בין הצדדים כי בכפוף להתקיימות התנאי המתלה מהגדרתו בהסכם ("התנאי המתלה"), 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 29 ד' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2024.

²⁸ הדירות אשר נמסרו לחברה המהלך הרבעון השני הוצגו לפי שווי ההוגן בסך של כ-349 מיליון ש"ח. 21 הדירות אשר טרם נמסרו לחברה ברבעון השני הוצגו לפי עלותן בסך של כ-79 מיליון ש"ח.

²⁹ ראה הערת שוליים 25 לעיל.

³⁰ הפער בין NOI ל-NOI מותאם נובע, בין היתר, מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדיור בר השגה עם עיריית תל-אביב ל-48 דירות.

³¹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

³² ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

פרטים אודות הערכת השווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-447,951	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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)	
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
כ-1.2%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
כ-470,347	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-425,552	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

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 שמואל³³

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס - 100%
196,744-כ	196,744-כ	191,260-כ	191,260-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
196,744-כ	196,744-כ	191,260-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	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6,140-כ	6,140-כ	6,227-כ	6,227-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
4,914-כ	1,287-כ	1,330-כ	1,361-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
67-כ	69-כ	69-כ	72-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
69-כ	67-כ	89-כ	83-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
4,690-כ	1,232-כ	1,272-כ	1,304-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
5,162-כ	1,292-כ	1,294-כ	1,318-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
2.4%-כ	2.5%-כ	2.6%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁴
2.6%-כ	2.6%-כ	2.7%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³⁵
60	60	61	61	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

³³ 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').

³⁴ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

³⁵ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%	30.06.2025
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	כ-191,260
זהות מעריך השווי	משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	30.06.2025
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	גישת ההשוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ-6,227
מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ללא מגבלת דיור בר השגה	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
טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	20,661-38,675
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	184
נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	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
שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים	כ-2.7%
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע	כ-200,820
ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע	כ-181,700

3.2. פרויקט "מרום נגבה" ברמת גן

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד הנכס- 100%
109,530-כ	109,530-כ	101,620-כ	101,620-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
109,530-כ	109,530-כ	101,620-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	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
3,500-כ	3,512-כ	3,512-כ	3,512-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,900-כ	752-כ	762-כ	770-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
69-כ	71-כ	72-כ	72-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
70-כ	-	-	74-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,698-כ	706-כ	742-כ	720-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
2,933-כ	738-כ	742-כ	732-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.5%-כ	2.6%-כ	2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁶
2.7%-כ	2.7%-כ	2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³⁷
31	31	31	31	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%.
101,620-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
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)
23,843-44,118	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
63	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.	
2.8%-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

³⁶ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

³⁷ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

3.3. פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
198,060-כ	194,670-כ	194,670-כ	194,670-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
198,060-כ	194,670-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	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
9,846-כ	9,846-כ	9,846-כ	9,846-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
5,324-כ	1,365-כ	1,381-כ	1,400-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
45-כ	46-כ	46-כ	46-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
46-כ	48-כ	-	49-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
4,676-כ	1,207-כ	1,306-כ	1,238-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
5,031-כ	1,262-כ	1,317-כ	1,249-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המושקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי (שוק)
2.4%-כ	2.5%-כ	2.6%-כ	2.6%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁸
2.5%-כ	2.6%-כ	2.7%-כ	2.6%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³⁹
84	84	83	84	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
194,670-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינון 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-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 חדרים 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
2.6%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
204,403-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
184,936-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

³⁸ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

³⁹ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

3.4. פרויקט "ארנונה" ירושלים

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
232,330-כ	233,700-כ	233,700-כ	כ-233,700 ⁴⁰	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
232,330-כ	233,700-כ	233,700-כ	233,700-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
16,040-כ	1,370-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	99%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
6,734-כ	6,734-כ	6,734-כ	6,734-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
5,593-כ	1,449-כ	1,472-כ	1,471-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
69-כ	72-כ	72-כ	72-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
71-כ	68-כ	76-כ	77-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
5,317-כ	1,379-כ	1,409-כ	1,384-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
5,664-כ	1,416-כ	1,416-כ	1,413-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.3%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴¹
2.4%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴²
61	61	61	60	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%.
233,700-כ	חלק התאגיד בנכס- 100% (באלפי ש"ח)
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)	
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	
2.4%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
-	
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
245,385-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
222,015-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁴⁰ 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').

⁴¹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁴² ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

3.5. פרויקט "מידטאון" בתל אביב

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
111,290-כ	111,390-כ	111,390-כ	111,390-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
111,290-כ	111,390-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	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
2,170-כ	2,170-כ	2,170-כ	2,170-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,674-כ	676-כ	680-כ	682-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
93-כ	93-כ	93-כ	93-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
89-כ	89-כ	-	92-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,413-כ	607-כ	624-כ	568-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,370-כ	840-כ	862-כ	804-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק ⁴³
2.2%-כ	2.2%-כ	2.2%-כ	2.2%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴⁴
3%-כ	3%-כ	3%-כ	3%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ^{45 46}
34	34	34	34	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%.
111,390-כ	חלק התאגיד בנכס- 100%
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמואות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כן	זהות 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)	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
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
110,900-כ	עליה של 5% בדמי השכירות הראויים
111,880-כ	ירידה של 5% בדמי השכירות הראויים

⁴³ 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.

⁴⁴ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁴⁵ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

⁴⁶ 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	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-89,500	כ-89,500	כ-88,700	כ-88,700	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-89,500	כ-89,500	כ-88,700	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%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
כ-1,831	כ-1,831	כ-1,831	כ-1,831	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,133	כ-559	כ-570	כ-577	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-98	כ-102	כ-102	כ-104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-98	כ-104	כ-109	כ-102	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-1,991	כ-507	כ-559	כ-554	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-2,054	כ-497	כ-559	כ-557	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.2%	כ-2.3%	כ-2.4%	כ-2.4%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴⁷
כ-2.3%	כ-2.2%	כ-2.4%	כ-2.4%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴⁸
20	20	20	20	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

30.06.2025	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 לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.	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

⁴⁷ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁴⁸ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

4.2. פרויקט "גני טל" אשדוד

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
136,020-כ	136,020-כ	136,020-כ	142,260-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
136,020-כ	136,020-כ	136,020-כ	142,260-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
9,480-כ	-	-	6,240-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	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5,825-כ	5,825-כ	5,825-כ	5,825-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,359-כ	866-כ	892-כ	910-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
48-כ	50-כ	50-כ	51-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
47-כ	52-כ	50-כ	52-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,255-כ	850-כ	864-כ	866-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
3,609-כ	850-כ	864-כ	874-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.4%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴⁹
2.7%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁵⁰
56	56	56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
142,260-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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- 5,825 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 3 חדרים 23,500 למ"ר בנוי דירת 4 חדרים 23,000 למ"ר בנוי	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
34,286 ש"ח – 16,522 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
113	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "גני טל אשדוד" נלקחו דירות 4-5 חדרים בגודל של 114-130 מ"ר נכס 2: פרויקט ברחוב רבי ינאי רובע ז' נלקחו דירות 3-6 חדרים בגודל של 82-164 מ"ר נכס 3: פרויקט ברחוב אחיעזר 1 רובע ג' נלקחו דירות 3-5 חדרים בגודל של 75-121 מ"ר נכס 4: רחוב מיכשוילי 24-30 נלקחו דירות 2-5 חדרים בגודל של 57-115 מ"ר נכס 5: רחוב דב גור רובע ו' נלקחו דירות 2-5 חדרים בגודל של 58-117 מ"ר נכס 6: פרויקט שערי העיר דרך מנחם בגין ו' נלקחו דירות 2-4 חדרים בגודל של 65-107 מ"ר	
2.4%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)	
138,915-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
125,685-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁴⁹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁵⁰ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

4.3. פרויקט "וולקאס" בת ים

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-33,505	כ-40,220	כ-40,507	כ-41,059	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-6,715	כ-287	כ-552	כ-653	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-40,220	כ-40,507	כ-41,059	כ-41,712	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-54,830	כ-54,830	כ-57,150	כ-57,150	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-40,220	כ-40,507	כ-41,059	כ-41,712	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערור (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2024	במהלך רבעון 4 בשנת 2024	במהלך רבעון 4 בשנת 2024	מועד המסירה הצפוי ⁵¹
כ-43,396	כ-43,683	כ-44,235	כ-44,888	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵²
כ-3,176	כ-3,176	כ-3,176	כ-3,176	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵³

פרטים אודות הערכת שווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%.
כ-57,150	חלק התאגיד בנכס- 100%
אודלס קין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו הערכת השווי המצ"ב לדוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כן	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי?
30.06.2025	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)	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
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)
ש"ח 26,483 – ש"ח 36,785	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.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
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.	
-	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

⁵¹ ליום 30 בספטמבר 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר באיחור ברבעון הרביעי לשנת 2025 יחד עם זאת לדעת החברה יהיה עיכוב נוסף במסירת הפרויקט. 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 יזם הפרויקט במטרה להבטיח את זכויותיה לקבלת פיצוי מהיזם בגין האיחור במסירת הנכס לחברה.

⁵² 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.

⁵³ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 23 בנובמבר 2024.

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

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס-100%
כ-33,623	כ-52,353	כ-52,752	כ-53,519	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-18,730	כ-399	כ-767	כ-907	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-52,353	כ-52,752	כ-53,519	כ-54,426	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-73,500	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	כ-54,426	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערוד (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי ⁵⁴
כ-60,799	כ-61,198	כ-61,965	כ-62,872	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁵
כ-8,446	כ-8,446	כ-8,446	כ-8,446	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁶

⁵⁴ ליום 30 בספטמבר 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026. 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 יזם הפרויקט במטרה להבטיח את זכויותיה לקבלת פיצוי מהיזם בגין האיחור במסירת הנכס לחברה.

⁵⁵ 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.

⁵⁶ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 בספטמבר 2024.

4.5. פרויקט "קמינסקה" תל אביב

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
כ-33,568	כ-47,989	כ-48,337	כ-49,005	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-14,421	כ-348	כ-668	כ-790	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-47,989	כ-48,337	כ-49,005	כ-49,795	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-59,300	כ-59,300	כ-59,300	כ-59,650	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-47,989	כ-48,337	כ-49,005	כ-49,795	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	במהלך רבעון 4 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי ⁵⁷
כ-53,165	כ-53,688	כ-54,391	כ-55,206	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁸
כ-5,176	כ-5,351	כ-5,386	כ-5,411	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁹

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-59,650	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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-1,867 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 4 חדרים – 30,000	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
ש"ח 48,636 – ש"ח 25,495	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
72	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "קמינסקה 4" נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 57-83 מ"ר. נכס 2: פרויקט "קמינסקה 8" נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 88-118 מ"ר. נכס 3: פרויקט "קמינסקה 24" נלקחו דירות 4 חדרים בגודל של 91-97 מ"ר. נכס 4: פרויקט "משגב עם 12-16" נלקחו דירות 3-4.5 חדרים בגודל של 70-106 מ"ר. נכס 5: פרויקט "משגב עם 4" נלקחו דירות 4-5 חדרים בטווח של 80-101 מ"ר. נכס 6: פרויקט בבניה חדשה משכונת קריית שלום, נלקחו דירות 3-5 חדרים בגודל של 72-160 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)	
כ-62,632	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-56,667	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁵⁷ ליום 30 בספטמבר 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 (חלף רבעון ראשון לשנת 2025). לפרטים אודות הודעת המוכר בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 9'ח' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח תקופתי לשנת 2024. החברה הגישה תביעה כנגד יזם הפרויקט במטרה להבטיח את זכויותיה לקבלת פיצוי מהיזם בגין האיחור במסירת הנכס לחברה.

⁵⁸ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁵⁹ ראה הערת שוליים מספר 25 לעיל.

4.6. פרויקט "הרימון" קרית אונו

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
72,220-כ	72,220-כ	72,220-כ	69,710-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
57,884-כ	58,359-כ	72,220-כ	69,710-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
-	-	606,518-כ	(2,661)-כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-48% ⁶⁰	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	-	2,351-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	-	162-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
-	-	-	73-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	-	73-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
-	-	-	145-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	501-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
-	-	-	כ-0.83%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶²
-	-	-	כ-2.9%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁶³
-	-	-	15	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת השווי

30.09.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-69,710	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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-2,351 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 4 חדרים בגודל של 102-103 מ"ר – 28,750	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
35,921 ש"ח – 27,604 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
42	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "הרימון" ברחוב הרימון 1-2 נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 74-103 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
נכס 2: פרויקט "אנו ואן" ברחוב לוי אשכול נלקחו דירות 3-5 חדרים בגודל של 76-118 מ"ר.	
נכס 3: פרויקט "אנו וואלי" ברחוב בר יהודה נלקחו דירות 3-5 חדרים בגודל של 75-118 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)	
כ-73,196	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-66,225	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁶⁰ הנכס התקבל בשלהי חודש יוני, 2025 נכון למועד פרסום הדוח שיעור התפוסה הינו 100%.

⁶¹ הנכס התקבל בשלהי חודש יוני 2025.

⁶² ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁶³ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

4.7. פרויקט "החולה" ברמת גן

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
41,402-כ	118,357-כ	147,805-כ	151,462-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
76,955-כ	29,448-כ	3,657-כ	28,953-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
118,357-כ	147,805-כ	151,462-כ	180,415-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
290,360-כ	290,360-כ	294,460-כ	294,460-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	80-כ	(80)-כ	3,787-כ	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
118,357-כ	147,805-כ	151,462-כ	180,415-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 1 בשנת 2027	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	294,459-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶⁴
165,475-כ	142,555-כ	142,555-כ	114,044-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶⁵

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%.
חלק התאגיד בנכס- 100%	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
294,460-כ	זהות מעריך השווי
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 19 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2024.	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
30.06.2025	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
גישת ההשוואה	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)
47,736 ש"ח – 25,000 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 פינוי בינוי ברחוב ראש פינה 4 גו"ח 6182/339 פינוי 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.	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-309,180	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-279,740	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁶⁴ 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 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.

⁶⁵ 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	רבעון 3	
כ-26,103	כ-39,154	כ-39,479	כ-44,803	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-13,051	כ-325	כ-5,324	כ-(23)	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-39,154	כ-39,479	כ-44,803	כ-44,780	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-49,150	כ-49,150	כ-49,650	כ-49,650	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-96	כ-1,270	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-39,154	כ-39,479	כ-44,803	כ-44,780	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי ⁶⁶
כ-48,471	כ-49,111	כ-49,650	כ-49,650	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶⁷
כ-9,317	כ-9,632	כ-4,847	כ-4,870	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶⁸

פרטים אודות הערכת השווי

30.06.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-49,650	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
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)
ש"ח 40,244 – ש"ח 19,239	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)	
כ-52,132	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-47,167	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁶⁶ להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר באיחור ברבעון הרביעי לשנת 2025.

⁶⁷ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁶⁸ ראה הערת שוליים מספר 25 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	רבעון 3	
210,435-כ	210,435-כ	211,155-כ	211,155-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
210,435-כ	210,435-כ	211,155-כ	211,155-כ	ערך בספרים בסוף תקופה
11,362-כ	-	720-כ	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
7,256-כ	7,256-כ	7,256-כ	7,256-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
5,563-כ	1,385-כ	1,429-כ	1,446-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
64-כ	64-כ	65-כ	65-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
64-כ	71-כ	67-כ	68-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
4,885-כ	1,242-כ	1,314-כ	1,260-כ	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
5,015-כ	1,280-כ	1,315-כ	1,276-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.3%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶⁹
2.4%-כ	2.4%-כ	2.5%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁷⁰
56	56	56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

30.06.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
211,155-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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)	
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
2.4%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
221,713-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
200,597-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁶⁹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁷⁰ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

5.2. פרויקט "תל גיבורים" חולון

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס - 100%
כ-127,500	כ-127,500	כ-128,200	כ-128,200	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-127,500	כ-127,500	כ-128,200	כ-128,200	ערך בספרים בסוף תקופה
כ-4,784	כ-(65)	כ-634	-	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%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
5,067	כ-5,067	כ-5,067	כ-5,067	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-3,989	כ-1,008	כ-1,036	כ-1,057	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-66	כ-66	כ-67	כ-68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-73	-	כ-74	כ-74	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-3,804	כ-953	כ-1,009	כ-1,003	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-4,200	כ-1,041	כ-1,069	כ-1,045	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק) ⁷¹
כ-3%	כ-3%	כ-3.1%	כ-3.1%	שיעור תפוסה בפועל (%) ⁷²
כ-3.3%	כ-3.3%	כ-3.3%	כ-3.3%	שיעור תפוסה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ^{73 74}
51	51	51	51	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

⁷¹ עיקר הפער בין NOI ל-NOI מותאם נובע מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדירור בר השגה עם דירה להשכיר.

⁷² ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁷³ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

⁷⁴ עיקר הפער בין שיעור NOI לשיעור NOI מותאם נובע מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדירור בר השגה עם דירה להשכיר.

פרטים אודות הערכת שווי

30.06.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
128,200	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
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 83-171 מ"ר ברחוב הדר 2, חולון. נכס 2: דירות 3-4 חדרים בנות 75-87 מ"ר ברחוב האצל 28-20, חולון.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-3.1%	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.	
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
כ-136,500	עלייה של 0.5% בשיעור ראלי בשווי הדירות (באלפי ש"ח)
כ-120,300	ירידה של 0.5% בשיעור ראלי בשווי הדירות (באלפי ש"ח)
כ-132,700	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון (באלפי ש"ח)
כ-124,000	ירידה של 0.25% בשיעור 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	רבעון 3	
כ-31,304	כ-58,509	כ-70,952	כ-72,990	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-27,205	כ-12,443	כ-2,038	כ-8,479	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-58,509	כ-70,952	כ-72,990	כ-81,469	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-106,230	כ-106,230	כ-106,230	כ-124,550	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-58,509	כ-70,952	כ-72,990	כ-81,469	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2026	רבעון 3 בשנת 2026	רבעון 3 בשנת 2026	רבעון 3 בשנת 2026	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁷⁵
כ-98,194	כ-99,785	כ-101,921	כ-104,140	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷⁶
כ-39,685	כ-28,833	כ-28,931	כ-22,671	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷⁷

פרטים אודות הערכת שווי

30.09.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-124,550	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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-2,126 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 57,250 למ"ר עבור דירת 2 חדרים בשטח של 39 מ"ר שווי של 56,000 למ"ר עבור דירת 2 חדרים בשטח של 47 מ"ר שווי של 55,500 למ"ר עבור דירת 2 חדרים בשטח של 55-59 מ"ר שווי של 57,000 למ"ר עבור דירת 3 חדרים בשטח של 61-64 מ"ר שווי של 54,500 למ"ר עבור דירת 3 חדרים בשטח של 75-77 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
34,328-90,439	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 "יפו 59", דירות בנות 2-3 חדרים בגודל משתנה של 47-77 מ"ר. נכס 2: פרויקט "חצר הנביאים" ברחוב מונבז 3, דירות בנות 2-4 חדרים בגודל משתנה של 55-160 מ"ר. נכס 3: פרויקט "אגרפס", דירות בנות 2-5 חדרים בגודל משתנה של 53-134 מ"ר. נכס 4: פרויקט "CITY PARK" ברחוב יפו 61, דירות בנות 2 חדרים בגודל משתנה של 44-52 מ"ר. נכס 5: פרויקט "מידטאון ירושלים", דירות בנות 2-2.5 חדרים בגודל משתנה של 46-53 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 (אלפי ש"ח)	
כ-130,778	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-113,323	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁷⁵ לחברה נמסר ממזכר הנכס כי צפויה הקדמה ברבעון במסירת הנכס לחברה.

⁷⁶ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁷⁷ ראה הערת שוליים מספר 25 לעיל.

5.4. פרויקט "האצ"ל 18" חולון

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-28,925	כ-42,393	כ-42,896	כ-43,838	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-13,468	כ-503	כ-942	כ-774	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-42,393	כ-42,896	כ-43,838	כ-44,612	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-49,180	כ-49,180	כ-49,180	כ-49,390	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-226	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-42,393	כ-42,896	כ-43,838	כ-44,612	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	רבעון 3 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁷⁸
כ-46,964	כ-47,621	כ-48,594	כ-49,390	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
כ-4,571	כ-4,725	כ-4,756	כ-4,778	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁸⁰

פרטים אודות הערכת שווי

30.09.2025	נתונים לפי 100%.
חלק התאגיד בנכס- 100%	
כ-49,390	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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-1,878 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 3 חדרים – 23,500 דירת 4 חדרים – 25,000	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
19,239-40,200	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
39	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: רחוב האצל 20-28 נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 75-95 מ"ר. נכס 2: רחוב הטייסים 21 נלקחו דירות 2.5-4 חדרים בגודל של 89-95 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 (אלפי ש"ח)	
כ-51,860	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-46,921	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁷⁸ ליום 30 בספטמבר 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר באיחור ברבעון הרביעי לשנת 2025 יחד עם זאת לדעת החברה יהיה עיכוב נוסף במסירת הפרויקט.

⁷⁹ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁸⁰ ראה הערת שוליים מספר 25 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	רבעון 3	
29,329-כ	46,243-כ	50,745-כ	55,755-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
16,914-כ	4,502-כ	5,010-כ	701-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
46,243-כ	50,745-כ	55,755-כ	56,456-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
71,690-כ	71,690-כ	71,690-כ	71,920-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
46,243-כ	50,745-כ	55,755-כ	56,456-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
רבעון 2 בשנת 2026	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	62,936-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁸¹
14,876-כ	10,893-כ	6,450-כ	6,480-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁸²

פרטים אודות הערכת שווי

30.09.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
71,920-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקישר 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?
30.09.2025	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-2,010 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 37,000 למ"ר עבור דירת 2 חדרים בשטח ממוצע של 65 מ"ר שווי של 36,750 למ"ר עבור דירת 3 חדרים בשטח ממוצע של 72-74 מ"ר שווי של 33,750 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בשטח של 90-95 מ"ר שווי של 32,500 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בשטח של 109 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
27,160-45,300	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 ברחוב הרצל 35, דירות בנות 2-4 חדרים בגודל משתנה של 51-86 מ"ר. נכס 2: פרויקט ברחוב הרצל 62, דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 92-111 מ"ר. נכס 3: פרויקט ברחוב הצפירה 4, דירות בנות 2.5-3 חדרים בגודל משתנה של 50-78 מ"ר. נכס 4: פרויקט ברחוב הצפירה 12, דירות בנות 2-5 חדרים בגודל משתנה של 43-110 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 (אלפי ש"ח)	
75,516-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
68,324-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁸¹ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁸² ראה הערת שוליים מספר 25 לעיל.

6.2. פרויקט "נווה עוז" בפתח תקווה

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
-	כ-42,315	כ-42,848	כ-44,659	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-42,315	כ-533	כ-1,811	כ-2,094	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-42,315	כ-42,848	כ-44,659	כ-46,753	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-223,900	כ-223,900	כ-223,900	כ-222,300	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-42,315	כ-42,848	כ-44,659	כ-46,753	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2027	רבעון 3 בשנת 2027	רבעון 3 בשנת 2027	רבעון 3 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
כ-207,174	כ-210,523	כ-212,898	כ-215,401	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁸³
כ-164,859	כ-167,675	כ-168,239	כ-168,648	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁸⁴

פרטים אודות הערכת שווי

30.09.2025	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
כ-222,300	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקישר רובינון 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?
30.09.2025	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-7,772 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 31,750 למ"ר עבור דירת 3 חדרים בשטח ממוצע של 75 מ"ר שווי של 30,250 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בשטח ממוצע של 98-101 מ"ר שווי של 28,750 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בשטח של 140-142 מ"ר שווי של 28,250 למ"ר עבור דירת 6 חדרים בשטח של 173 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
25,030-37,007	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
53	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט נושא חות הדעת "OZ BLEND" ברחוב אמסטרדם פינת דגניה גוש חלקה 6372/22, דירות בנות 3-6 חדרים בגודל משתנה של 83-170 מ"ר. נכס 2: פרויקט הריסה ובניה ברחוב קפלן 39-41 גוש חלקה 6373/836, דירות בנות 3-5 חדרים בגודל משתנה של 81-139 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 (אלפי ש"ח)	
כ-233,415	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-211,185	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁸³ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁸⁴ ראה הערת שוליים מספר 25 לעיל.

6.3. פרויקט "יסוד המעלה" הוד השרון

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס-100%
-	703-כ	9,319-כ	9,821-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
703-כ	8,616-כ	502-כ	581-כ	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
703-כ	9,319-כ	9,821-כ	10,402-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
61,530-כ	61,530-כ	61,530-כ	61,530-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
703-כ	9,319-כ	9,821-כ	10,402-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
רבעון 4 בשנת 2027	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	59,650-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁸⁵
56,684-כ	48,982-כ	49,136-כ	49,248-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁸⁶

⁸⁵ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁸⁶ ראה הערת שוליים מספר 25 לעיל.

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
140,740 -כ	142,150 -כ	144,440 -כ	144,740 -כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
140,740 -כ	142,150 -כ	144,440 -כ	144,740 -כ	ערך בספרים בסוף תקופה
20,697 -כ	(2,693) -כ	206 -כ	(835) -כ	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בשנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-67% ⁸⁷	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	-	כ-2,354	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	-	כ-720	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-153	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	-	כ-153	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
-	-	-	כ-686	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-1,046	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
-	-	-	כ-1.9%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁸⁸
-	-	-	כ-2.9%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁸⁹
-	-	-	65	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכת שווי

30.09.2025	נתונים לפי 100%.
כ-144,740	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	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-2,354 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 64,500 למ"ר עבור דירת חדר בשטח ממוצע של 20-21 מ"ר שווי של 61,250 למ"ר עבור דירת 2 חדרים בשטח ממוצע של 29-34 מ"ר שווי של 57,750 למ"ר עבור דירת 2 חדרים בשטח של 40-47 מ"ר שווי של 55,250 למ"ר עבור דירת 3 חדרים בשטח של 56 מ"ר שווי של 53,750 למ"ר עבור דירת 3 חדרים בשטח של 62-72 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
37,707-79,381	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
63	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט ברחוב הלל 15 פינת ההסתדרות גוש חלקה 30049/305, דירות בנות 2-4 חדרים בגודל משתנה של 51-92 מ"ר. נכס 2: פרויקט ברחוב שחם מאיר 5 גוש חלקה 30037/166, דירות בנות 1.5-4 חדרים בגודל משתנה של 37-98 מ"ר. נכס 3: פרויקט ברחוב שחם מאיר 10 גוש חלקה 30037/164, דירות בנות 2-3 חדרים בגודל משתנה של 44-100 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 (אלפי ש"ח)	
כ-151,980	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-137,500	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁸⁷ הקמתו של הפרויקט הושלמה עד לסוף הרבעון השני לשנת 2025. הנכס הושכר החל מחודש אוגוסט 2025 בדמי שכירות רבעוניים בסך של כ- 1,080 אלפי ש"ח.

⁸⁸ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁸⁹ ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

6.5. לגילוי הנדרש ביחס לפרויקט "ארנונה" ירושלים ולפרויקט "שדרות ירושלים" תל-אביב-יפו ראו סעיפים 0 ו-1.7, בהתאמה, לעיל.

7. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ט') בקשר לפרויקט "הגפן" ברמת גן ופרויקט "הסוללים" בתל אביב.

7.1. פרויקט "הגפן" ברמת גן.⁹⁰

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
-	-	כ-403,830	כ-403,830	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-3,354	כ-4,974	ערך בספרים בסוף תקופה
-	-	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
-	-	-	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)
-	-	-	100%	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	-	-	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
-	-	-	כ-73	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	-	כ-73	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
-	-	-	-	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
-	-	-	-	שיעור תשואה בפועל (%) ⁹¹
-	-	-	-	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁹²
-	-	-	75	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

⁹⁰ במהלך חודשים מאי ואוקטובר 2025, התקשרה החברה בהסכם ובתיקון להסכם, בהתאמה, לרכישת 75 דירות בפרויקט ה"גפן" ברמת גן בעלות של כ-328 מליון ש"ח. במהלך חודש נובמבר 2025, לאחר תאריך המאזן, שילמה החברה את מלוא התמורה וקיבלה חזקה בדירות. לפרטים נוספים ראו ביאור לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

⁹¹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁹² ראה הערת שוליים מספר 3 לעיל.

פרטים אודות הערכת שווי

05.05.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-403,830	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקישר 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?
05.05.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-8,709 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 3.5 חדרים בשטח מכר של 106 מ"ר, 37,750 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר של 108 מ"ר, 37,750 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר של 117 מ"ר, 36,500 ש"ח דירת 5 חדרים בשטח מכר של 134 מ"ר, 38,500 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
29,120-44,340	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
67	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט נשוא חוות הדעת, לצורך החישוב נלקחו דירות של 3.5-5 חדרים בשטחים של 104-134 מ"ר. נכס 2: מגדל 3 Highline ברחוב אבא הלל 46-48, רמת-גן (גוי"ח 6205/584), לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-4 חדרים בשטחים של 71-109 מ"ר. נכס 3: פרויקט שוסטר נחלת גנים ברחוב רש"י 12, רמת-גן (גוי"ח 6205/669), לצורך החישוב נלקחו דירות של 5 חדרים בשטחים של 110-112 מ"ר. נכס 4: פרויקט אביב המקור ברחוב המקור, רמת-גן (גוי"ח 6204/302-303), לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-5 חדרים בשטחים של 67-157 מ"ר. נכס 5: פרויקט פסגת דן ברחוב ז'בוטינסקי 105, רמת-גן (גוי"ח 6205/782), לצורך החישוב נלקחו דירות של 4 חדרים בשטחים של 120-125 מ"ר. נכס 6: פרויקט נוספים במתחם הבורסה ברמת-גן, לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-5 חדרים בשטחים של 82-145 מ"ר.	
-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
כ-424,021	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-383,638	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

7.2. פרויקט "הסוללים" בתל אביב.

31.12.2024	שנת 2025			נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	חלק התאגיד בנכס- 100%
-	-	-	כ-19,918	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-19,918	כ-428	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-19,918	כ-20,346	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-211,000	כ-211,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-19,918	כ-20,346	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רבעון 1 בשנת 2026	רבעון 1 בשנת 2026	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
-	-	כ-192,700	כ-192,700	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁹³
-	-	כ-172,782	כ-172,354	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁹⁴

פרטים אודות הערכת שווי

31.03.2025	נתונים לפי 100%.
כ-211,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקישר 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-4,387 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 2 חדרים בשטח מכר ממוצע של 52 מ"ר, 51,250 ש"ח דירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 73 מ"ר, 47,250 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר ממוצע של 102 מ"ר, 45,500 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
39,438-67,346	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
83	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט נשוא חוות הדעת, לצורך החישוב נלקחו דירות של 2-5 חדרים בשטחים של 163- 52 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 (אלפי ש"ח)	
כ-221,550	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-200,450	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

⁹³ ראה הערת שוליים מספר 24 לעיל.

⁹⁴ ראה הערת שוליים מספר 25 לעיל.

8. עדכון ביחס להערכות שווי מהותיות

פרויקט מלחה – ירושלים⁹⁵

30.09.2025	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
277,620-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
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?
30.09.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
נכסים מניבים-גישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות. גרט- גישת ההשוואה.	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	
כ-8,487 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 2 חדרים בשטח מכר ממוצע של 47 מ"ר, 41,000 ש"ח דירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 73-87 למ"ר, 36,500 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר ממוצע של 87-91 למ"ר, 35,250 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
26,111-45,833	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
71	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "השמורה" (גו"ח 30453/18-20), לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-6 חדרים בשטחים של 75-183 מ"ר. נכס 2: פרויקט "סבינוני קריית היובל" (גו"ח 30415/177), לצורך החישוב נלקחו דירות של 3-4 חדרים בשטחים של 56-107 מ"ר. נכס 3: פרויקט "גינות היובל" (גו"ח 30415/287), לצורך החישוב נלקחו דירות של 2.5-5 חדרים בשטחים של 64-151 מ"ר. נכס 4: פרויקט "הדסה הקטנה" (גו"ח 30397/106), לצורך החישוב נלקחו דירות של 2-5 חדרים בשטחים של 48-163 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
- שיעור נכיון תקופת ההנבה 6%. - שיעור נכיון לגרט 5% - שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח 99.5%. - שיעור גידול בשכ"ד מפוקח, עליה של 2% בשנה. - שיעור עליית מחירי הדירות -2% בשנה.	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)	
כ-294,860	עלייה של 0.5% בשיעור ראלי בשווי הדירות (באלפי ש"ח)
כ-261,430	ירידה של 0.5% בשיעור ראלי בשווי הדירות (באלפי ש"ח)
כ-269,230	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון (באלפי ש"ח)
כ-286,330	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון (באלפי 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 שערור וסיווגה את הפרויקט מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים ליום 31 במרץ 2025.

נספח א – עמוד 39

9. עדכון ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה מהותיים - פרויקט קדמת אלון – ראשון לציון

נתונים נוספים הנדרשים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											תקופת הדיווח	78 דירות ברחוב פיק"א, ראשון לציון	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי השווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור התשואה המותאם ⁹⁶ (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)			
* שיעור היוון 6 % תקופת הנבה , שיעור היוון 5% גרט. שיעור היוון מסחר 7.25% *שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% . *שיעור גידול בשכ"ד 2% לשנה *עליית מחירי הדירות -2% לשנה	מסחר- גישת היוון ההכנסות מרכיב המגורים להשכרה- בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.	משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	כ- 65	כ- 100%	כ- (7)	כ- 53.1%	כ- 3.82%	כ- 3.2%	כ- 2.9%	כ- 4,423	כ- 4,556	כ- 202,700	כ- 202,700	החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 בספטמבר 2025	אזור	ישראל
* שיעור היוון 5.5% תקופת הנבה , שיעור היוון 5% גרט. שיעור היוון מסחר 7.25% *שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% .	מסחר- גישת היוון ההכנסות מרכיב המגורים להשכרה- בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי	משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	כ- 62.2	כ- 99%	כ- 26,070	כ- 52.52%	כ- 3.6%	כ- 2.97%	כ- 2.4%	כ- 4,839	כ- 4,921 ⁹⁷	כ- 201,441	כ- 201,441	2024	ציון המטבע המסחרי	ש"ח
															שימוש עיקרי	מגורים

⁹⁶ שיעור התשואה המותאם מהווה שיעור התשואה השנתי על בסיס הכנסות השכירות הנובעות מחוזי השכירות החתומים. כולל הכנסות בגין פיצוי מעיכוב במסירה בגין פרויקט "קדמת אלון" ראשון לציון בסך של כ-2.6 מיליוני ש"ח.

⁹⁷

נספח א – עמוד 40

נתונים נוספים הנדרשים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			פריט מידע											תקופת הדיווח	78 דירות ברחוב פיק"א, ראשון לציון	
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	רווחי שיערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור על תשואה העלות (%)	שיעור התשואה המותאם ⁶ (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)			
*שיעור גידול בשכ"ד 2% לשנה *עליית מחירי הדירות - 2% לשנה	מהנכס בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.														עלות מקורית	כ- 154,448
															חלק התאגיד [%]	100%
															שטח [במטרים רבועיים]	כ- 7,812

10. עדכון ביחס לנכסי נדל"ן להשקעה בהקמה מהותיים

פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה			שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום התקופה [הנדסי] (%)	נתונים כספיים ביחס ל-100% מהנכס			תקופת הדיווח	פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב ⁹⁸			
הנחות נוספות בבסיס הערכה	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 היוון 6% לשכר הדירה בתקופת הנבה, שיעור היוון 5% לגרט. *שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% שנה ראשונה.	מסחר- בגישת החילוץ, תוך התחשבות באמדן עלויות ההקמה ורווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות.		-	כ-77%	-	כ-540,262	כ-540,262	כ-421,830	החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 בספטמבר 2025	נתונים שנתיים על הנכס	פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב	ציון שם הנכס
											מתחם יב', באר יעקב	ציון מיקום הנכס
בשנה הראשונה הונח שיעור תפוסה 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%	קרקע- בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי יתרת השקעות לסיום הבנייה ובניכוי רווח יזמי חלקי. בנוי- בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס.	משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	-								ש"ח	ציון מטבע פעילות

⁹⁸ 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 ⁹⁸			
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 היוון 6% לשכר הדירה בתקופת הנבה, שיעור היוון 5% לשווי הדירות כסחירות. *שיעור תפוסה שכ"ד מפרקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% שנה ראשונה.	מסחר- בגישת החילוץ, תוך התחשבות באמדן עלויות ההקמה ורווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות.	משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	-	כ-55.9%	כ-19,523	כ-432,970	כ-432,970	כ-314,538	2024	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	18 במרץ 2018 (תאריך זכיה במכרז) נובמבר 2020 (התחלת עבודות הקמה)	
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%	קרקע- בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי יתרת השקעות לסיום הבנייה ובניכוי רווח יזמי חלקי.									חלק התאגיד בפועל (%)	60% (40% - מנרב אחזקות בע"מ)	
	בנוי- בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס.										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 ₪)	533,512 (100%)