



מגורים

קרן ריט למגורים



דוח ביניים

לתקופה שנסתיימה

ביום 30 ביוני 2026



תוכן עניינים

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני

התאגיד ליום 30 ביוני 2026

פרק ב'

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2026

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות

הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

ליום 30 ביוני 2026

נספח א'

הגילוי הנדרש לגבי נכסים מהותיים

ומהותיים מאוד

נספח ב'

אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי קרן ריט

נספח ג'

הערכות שווי

מגורים
קרן ריט למגורים



פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב
ענייני התאגיד ליום 30 ביוני
2026



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30 ביוני 2026 (להלן: "מועד הדוח"), לתקופה של שלושה ושישה 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 2025, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030053) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2025").

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 2025.

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. השפעות המצב הבטחוני על החברה

לאור המצב הביטחוני הנפיץ בישראל מאז אירועי 7 באוקטובר 2023 ופרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), וכן נוכח ההתפתחויות הביטחוניות האזוריות, לרבות עימותים צבאיים מול איראן ולבנון, פעל המשק הישראלי בתקופת הדוח בסביבה המאופיינת באי-ודאות, שיבושים והשפעות מאקרו-כלכליות שונות.

נכון למועד זה, אין באפשרותה של החברה להעריך את מלוא השפעות המלחמה ו/או סיומה ו/או המצב הביטחוני בכללותו על פעילותה ונכסיה בשל אי הודאות הרבה המאפיינת את האירוע, ואולם נראה כי בשלב זה, זוהתה על ידי החברה השפעה במספר מישורים שהמהותיים פורטו בדוח התקופתי לשנת 2025. להלן עדכונים של השפעות אלו נכון למועד הדוח:

1.4.1. בחציון הראשון לשנת 2026 קיבלה החברה פיצוי בגין איחור במסירה מ-5 פרויקטים בסך כולל של כ-13.9 מיליון ש"ח ובהתאם לכך, כתוצאה מעיכוב בקבלת הדירות נוצר לחברה בחציון הראשון לשנת 2026 חסרון כיס בהכנסותיה בסך של כ-6 מיליון ש"ח, לאחר קבלת הפיצוי הנ"ל (החברה מנהלת מספר הליכים משפטיים לקבלת פיצוי בגין מרבית חסרון כיס זה וסכומים נוספים). בנוסף, כתוצאה מעיכובים אלו לחברה עלול להיווצר חסרון כיס בגין הכנסותיה העתידיות אשר קבלתן תדחה בשל האיחורים הנ"ל (אם כי בכוונת החברה לפעול למיצוי זכויותיה בעניינים אלו).

החברה פועלת ותמשיך לפעול לקבלת מלוא הסכומים שטרם קיבלה ובכלל זה לפעול כנגד היזמים לקבלת הפיצוי לו היא זכאית על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, בסכום העולה על אובדן ההכנסה הנ"ל. נכון למועד הדוח הגישה החברה 5 תביעות נגד יזמים בגין איחורים במסירת דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, ובכוונתה לעמוד על מלוא זכויותיה בנושא. 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 הפרוייקטים ושוק השכירות** – נכון למועד פרסום דוח זה לא זוהתה השפעה מהותית של המלחמה ו/או המצב הביטחוני על תפוסת הפרוייקטים שבידי החברה (תפוסה בשיעור של כ-99%-100% על פי רוב). למועד זה ישנן 39 דירות פנויות לשיווק (כאשר רובן בהליך מתקדם של חתימת חוזה) מתוך 1,680 דירות מוכנות שבידי החברה (כאשר הליך קבלתן של הדירות החל במהלך הרבעון הראשון והשני בשנת 2026). נכון למועד זה לא זוהתה השפעה מהותית של המלחמה ו/או המצב הביטחוני על שוק השכרת הדירות. תפוסת הדירות נותרה מקסימלית, לא חל שינוי בביקוש למוצר ולאחרונה בשל ההשלכות של המלחמה עם איראן גובר הביקוש לדירות ממוגנות שעה שכל הדירות שבבעלות החברה הינן דירות בעלות מיגון (ממ"ד או ממ"ק).

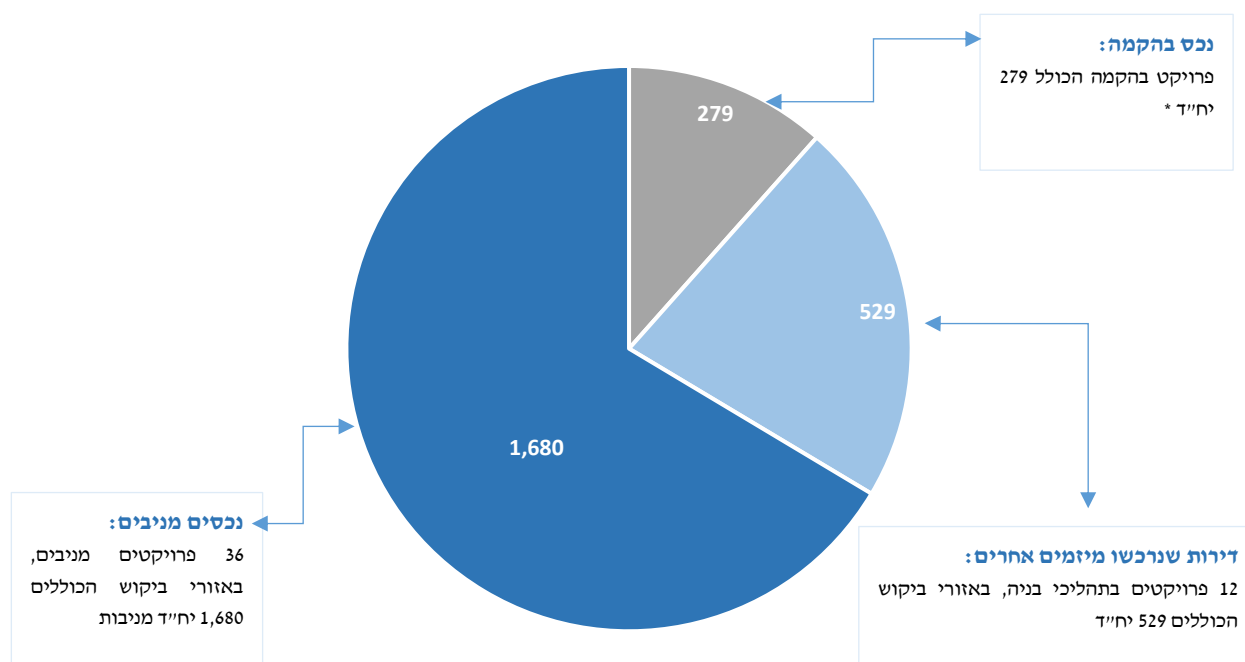
1.5. יודגש כי אין ביכולתה של החברה להעריך את כלל ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים בסעיף 1.4 לעיל, לרבות השפעות ההסלמה הבטחונית, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט בשל העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה. עם זאת, נכון למועד זה, החברה מעריכה כי לאור איתנותה 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 ובדוח התקופתי לשנת 2025, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על אפשרות החברה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה בטווח הקרוב.

המידע והנתונים המפורטים בסעיפים 1.4 ו-1.5 לעיל בדבר הערכות החברה בקשר עם השפעות המצב הבטחוני על החברה, כוללים ניתוחים ותחזיות שהינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על מידע המצוי בידי החברה, היערכות המדינה להתמודדות עם השלכות חידוש המלחמה והחרפתה והמבצעים הבטחוניים, והערכות הנהלת החברה ביחס להשפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מחידוש המלחמה וכתוצאה מהמבצעים הבטחוניים. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם ההערכות לא תתממשנה כתוצאה בין היתר, משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן בגין שינויי חקיקה ושינויים

רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 30 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

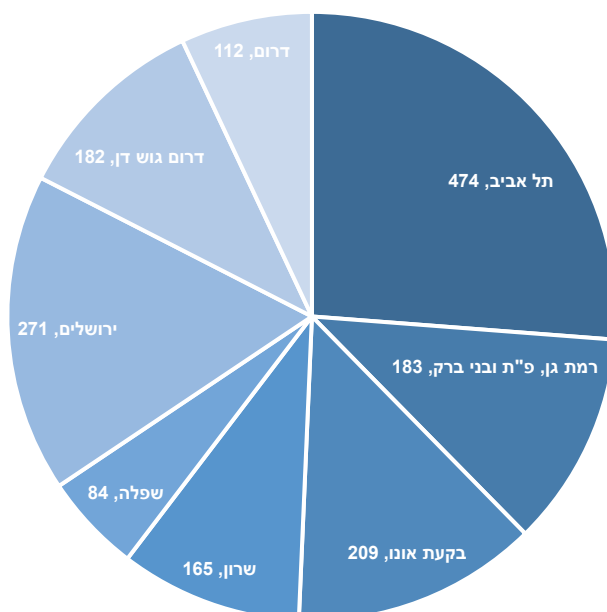
1.6. נכון לתאריך המאזן, רכשה והקימה החברה 2,209 יחידות דיור בפרויקטים שונים והיא פועלת לייזום 279 יחידות דיור נוספות בפרויקט נוסף ובסה"כ 2,488 יחידות דיור ב-49 פרויקטים שערכם בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026, מסתכם לסך של כ- 7,167,952 אלפי ש"ח. נכון לתאריך המאזן לחברה 1,680 יח"ד מניבות ו-808 יח"ד נוספות מצויות בשלבי ייזום והקמה. לפרטים נוספים אודות פעילות התאגיד וסביבתו העסקית ראו פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לסטטוס:

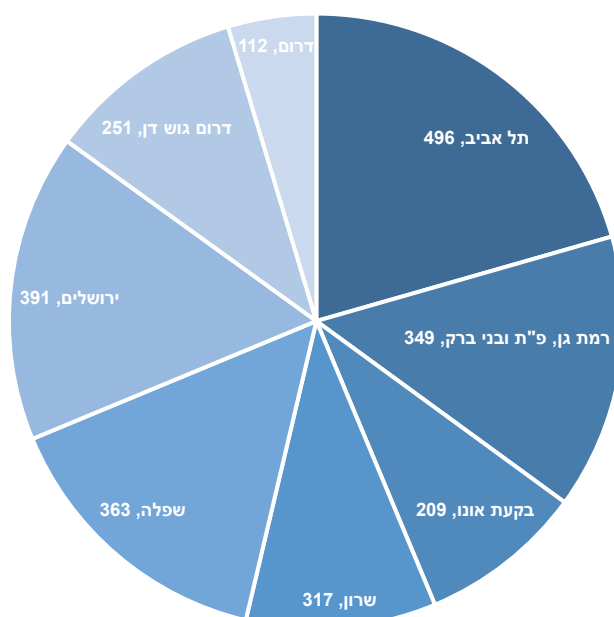


* נכון למועד פרסום הדוח קיבלה החברה לידיה 64 דירות בפרויקט זה שנמצאות כיום בשלבי אכלוס.

להלן פילוח יחידות הדיור המניבות של החברה בחלוקה לאיזורים:

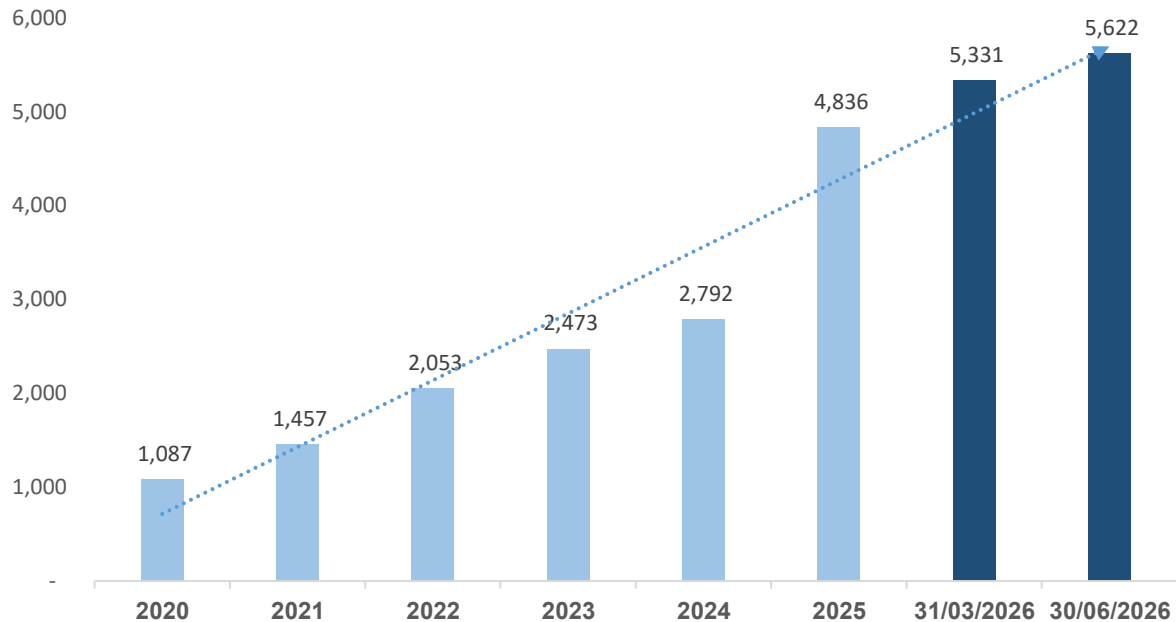


להלן פילוח כלל יחידות הדיור של החברה בחלוקה לאיזורים:



1.7. להלן נתונים פיננסיים מרכזיים של החברה נכון ליום 30 ביוני 2026:

- (1) היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם בכ-5.6 מיליארד ש"ח. להלן גרף המציג את התפתחות היקף הנדל"ן המניב של החברה במהלך השנים האחרונות (במיליוני ש"ח).



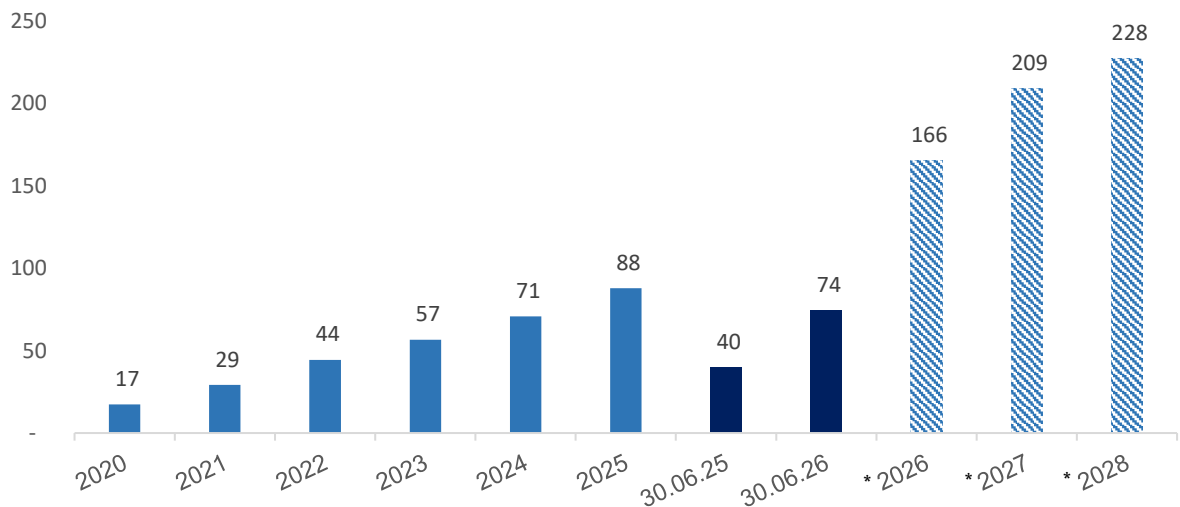
- (2) שיעור התפוסה בנכסים למועד פרסום הדוח הינו כ-100% עבור פרויקטים קיימים ואילו כ-94% עבור כלל פרויקטי החברה (כולל פרויקטים שהתקבלו במהלך שנת 2026 המצויים בהליך שיווק ראשוני כאשר רוב הדירות בפרויקטים אלו שטרם הושכרו מצויות בהליך מתקדם של חתימה על חוזה שכירות).
- (3) דירוג אשראי – נכון למועד פרסום הדוח, החברה מדורגת ע"י חברת מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") בדירוג של A3.il עם תחזית דירוג יציבה; אגרות החוב סדרות ג', ד', ה', ו' ז', ט' ו-י' של החברה מדורגות ע"י מידרוג בדירוג A2.il עם תחזית דירוג יציבה; אגרות החוב סדרות ח', יא' ו-יב' של החברה מדורגות בדירוג A3.il עם תחזית דירוג יציבה¹.
- (4) ריבית משוקללת - הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי של החברה עומדת על שיעור של כ-2.96%, צמודה למדד.

¹ יצוין כי, במועד הדוח החברה ואגרות החוב שלה דורגו על ידי S&P מעלות בע"מ (להלן: "מעלות"). לפרטים נוספים אודות הפסקת הדירוג ע"י מעלות ראו סעיף 7.13 להלן.

(5) פירוט נתונים אודות ה-NOI של החברה :

4-6/25	4-6/26	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	1-6/25	1-6/26	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	
18,845-כ	19,523-כ	3.6%-כ	37,426-כ	38,876-כ	3.9%-כ	Property Income Same
18,469-כ	32,173-כ	74.2%-כ	36,011-כ	60,350-כ	67.6%-כ	NOI ²
18,570-כ	40,318-כ	117.1%-כ	37,528-כ	74,255-כ	97.9%-כ	NOI - כולל פיצוי בגין איחור במסירת פרויקטים
18,077-כ	18,722-כ	3.6%-כ	35,605-כ	37,033-כ	4%-כ	Same Property NOI ³

התפתחות ה-NOI של החברה (במיליוני ש"ח)



* הנתונים המובאים לעיל ביחס לשיעורי ה-NOI של החברה בשנים 2026-2028 הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור, כולל בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה, ובכללם ההכנסות הצפויות של החברה בגין הדירות שבבעלותה וכן אלו שטרם נמסרו לה או טרם הושלמה בנייתן, המבוססות, בין היתר, על המועדים הצפויים לקבלת הדירות או השלמת בנייתן של הדירות שטרם נמסרו או שטרם הושלמה בנייתן, מועדי ותמורת אכלוס הדירות שנרכשו על ידי החברה ובכלל זה שינויים בשכר הדירה שיתקבל בגין הדירות הנ"ל ואלו שבבעלות החברה ושיעורי התפוסה בהן, וכן הערכות החברה בדבר עלויות התפעול השוטפות של החברה בגין כלל הדירות הנ"ל. מידע צופה פני עתיד זה, מבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד פרסום דוח זה, ובכלל זה, על הסכמי הרכישה או הבניה של הדירות שטרם נמסרו לחברה או הושלמה בנייתן, על הערכות ביחס לתחומי פעילותה של החברה וכן על נתונים ופרסומים אשר נמסרו ו/או פורסמו על ידי גופים וישויות שונים, אשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי. כמו כן, מבוסס מידע זה על הוראות הסכמי החברה עם צדדים שלישיים (לרבות שוכרי הדירות שבבעלות החברה) ועל ההנחה כי אלו יעמדו בהוראות הסכמים אלו וכן על הנחות שונות בדבר שיעורי תפוסות נכסי החברה בעתיד ושכר הדירה שיתקבל בגינם. בנוסף יצוין כי, מידע צופה פני עתיד זה, מטבעו, הינו בלתי וודאי וכפוף לסיכונים אי-התממשות, בין היתר עקב גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה. לפרטים ראו גורמי סיכון בדוח התקופתי לשנת 2025. לפיכך קוראי דוח זה מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והשיגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מהמידע צופה פני עתיד המובא לעיל ביחס לשיעורי NOI עתידיים של החברה. החברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור, על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר פרסום דוח זה.

עוד יודגש כי, הערכת החברה בדבר ה-NOI הינה תחת הנחת עליית שכ"ד שנת, הנובע מהצמדה למדד ועלויות שכ"ד הקבועות בחוזים עליהם חותמת החברה וכן כתוצאה משינויים במחירי השכירות בעת החלפת שוכרים בשיעור מצטבר של 5% בשנה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד פרסום הדוח אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה.

² השינוי נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים המניבים של החברה במהלך שנת 2025 ו-2026 ועליה במחירי השכירות.

³ מדד המראה את תוצאות הפעילות של החברה בגין אותם נכסים שפעלו באותה תקופה המקבילה שבהם הסתיים השיווק הראשוני.

1.8. 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-49 פרויקטים הכוללים 2,488 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/שנת מסירת החזקה לחברה	עלות רכישה / עלות הקמה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ⁴ (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)
1	פרויקט "מידטאון" בתל אביב יפו 34 דירות	2018	כ-71,400	כ-73,213	כ-101,630	כ-28,417
2	פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה 84 דירות	2019	כ-121,680	כ-129,905	כ-191,220	כ-61,315
3	פרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל 61 דירות	2018	כ-124,108	כ-128,648 ⁵	כ-186,190	כ-57,542
4	פרויקט "מרום נגבה" ברמת גן 31 דירות	2018-2019	כ-67,500	כ-69,707	כ-106,870	כ-37,163
5	פרויקט "הרצליה הילס" בהרצליה 20 דירות	2019-2020	כ-49,991	כ-50,669 ⁶	כ-88,100	כ-37,431
6	פרויקט "הפרדס" בפתח תקווה 56 דירות	2019	כ-128,660	כ-130,533 ⁷	כ-214,755	כ-84,222
7	פרויקט "ארנונה פלייס" בירושלים 61 דירות	2020	כ-145,866	כ-149,460	כ-233,700	כ-84,240
8	פרויקט "לב גני תקווה" בגני תקווה 20 דירות	2020	כ-46,350	כ-47,262	כ-72,180	כ-24,918
9	פרויקט "אפטאון" בבת ים 31 דירות	2020	כ-82,780	כ-80,175 ⁸	כ-105,900	כ-25,725
10	פרויקט "רמות השרון שלב ב" ברמת השרון 36 דירות	2020	כ-98,500	כ-100,056	כ-149,020	כ-48,964
11	פרויקט "רבי עקיבא", בבני ברק 21 דירות	2020-2021	כ-39,970	כ-41,622	כ-53,510	כ-11,888
12	פרויקט "יוניק לייף" ביהוד 30 דירות	2021	כ-59,300	כ-61,465	כ-94,670	כ-33,205
13	פרויקט "הדר ויוסף" בתל אביב יפו 21 דירות	2021	כ-57,000	כ-59,013	כ-82,810	כ-23,797
14	פרויקט "הכוכב החמישי" ("בית וגן") בירושלים 20 דירות	2021	כ-66,760	כ-66,688 ⁹	כ-99,590	כ-32,902
15	פרויקט "רמות 360" בירושלים 27 דירות	2021-2022	כ-58,500	כ-62,414	כ-90,890	כ-28,476
16	פרויקט "דמרי בברנע 2" באשקלון 56 דירות	2022	כ-90,750	כ-90,805 ¹⁰	כ-134,350 ¹¹	כ-43,545
17	פרויקט "תל גיבורים- דירה להשכיר" בחולון 51 דירות	2022	כ-88,799	כ-90,529	כ-130,900	כ-40,371
18	פרויקט "אוונו פרייס" בקרית אונו 25 דירות	2022	כ-55,000	כ-62,681	כ-81,380	כ-18,699
19	פרויקט "גני טל" באשדוד 56 דירות	2023	כ-88,800	כ-96,196 ¹²	כ-142,260	כ-46,064
20	פרויקט "קומפלקס גולף" ("נאות אפקה") בתל אביב יפו 28 דירות	2023	כ-94,500	כ-108,824	כ-129,700	כ-20,876
21	פרויקט "הרצליה הירוקה" בהרצליה 30 דירות	2023	כ-62,000	כ-73,006	כ-100,300	כ-27,294
22	פרויקט "קדמת אלין- דירה להשכיר" בראשון לציון 78 דירות	2024	כ-152,030	כ-155,269	כ-205,400	כ-50,131
23	פרויקט "מורדות מלחה- דירה להשכיר" בירושלים 98 דירות	מרץ 2025	כ-180,854	כ-191,024	כ-277,620 ¹³	כ-86,596

⁴ לפרטים נוספים בדבר הערכות השווי ראו נספח א' המצורף לדוח זה.

⁵ הסכום כולל תוספת בסך של כ-2.55 מיליון ש"ח אשר נובעת מרכישת דירה נוספת.

⁶ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-7.9 מיליון ש"ח.

⁷ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-13.7 מיליון ש"ח.

⁸ 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 מיליון ש"ח.

⁹ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-14.5 מיליון ש"ח.

¹⁰ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-14.4 מיליון ש"ח.

¹¹ אומדן השווי המופחת בהתאם להערכת שווי מיום 31 במרץ 2026 הינו כ-133 מיליון ש"ח.

¹² אומדן השווי המופחת בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-132.3 מיליון ש"ח.

¹³ אומדן השווי בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2025 ללא מגבלה הינו כ-329.4 מיליון ש"ח.

מס"ד	הפרויקט	מועד/שנת מסירת החזקה לחברה	עלות רכישה / עלות הקמה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ¹⁴ (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)
24	פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב יפו 133 דירות	יוני 2025 (מסירת 112 דירות); ספטמבר 2025 (מסירת 21 דירות)	כ-316,558 ¹⁴	כ-387,114	כ-418,620	כ-31,506
25	פרויקט "הרימון" בקריית אונו 23 דירות	יוני 2025	כ-59,000	כ-65,853	כ-69,710	כ-3,857
26	פרויקט "הלל" בירושלים 65 דירות	יוני 2025	כ-123,274	כ-125,024	כ-144,740	כ-19,716
27	פרויקט "יאירד" ("נווה שרת") בתל אביב יפו 50 דירות	אוגוסט 2025 (מסירת 22 דירות) דצמבר 2025 (מסירת 14 דירות) ינואר 2026 (מסירת 14 דירות)	כ-129,500	כ-163,625	כ-175,000	כ-11,375
28	פרויקט "זואי יפו" ("שדרות ירושלים") בתל אביב יפו 117 דירות	אוגוסט 2025 (מסירת 86 דירות) ספטמבר 2025 (מסירת 31 דירות)	כ-300,000	כ-408,581	כ-431,770	כ-23,189
29	פרויקט "הגפן טאוור" ברמת גן 75 דירות	נובמבר 2025	כ-328,000	כ-335,933	כ-403,830	כ-67,897
30	פרויקט "אוונו וואן" בקריית אונו 50 דירות	דצמבר 2025	כ-142,000	כ-143,395	כ-159,260	כ-15,865
31	פרויקט "האצל 20-28" בחולון 22 דירות	מרץ 2026 (מועד מסירה של 8 דירות) אפריל 2026 (מועד מסירת 14 דירות)	כ-44,180	כ-51,580	כ-49,650	כ-(1,930)
32	פרויקט "מומה פלורנטיין" בתל אביב יפו 23 דירות (מתוך 25 דירות)	מרץ 2026 (מועד מסירה של 23 דירות)	כ-82,420	כ-78,780	כ-90,665	כ-11,885
33	פרויקט "נווה זמר" ברעננה 39 דירות	מרץ 2026	כ-142,857	כ-143,925	כ-161,210	כ-17,285
34	פרויקט "רמות השרון שלב ג'" ברמת השרון 30 דירות	מרץ 2026	כ-108,600	כ-110,688	כ-121,530	כ-10,842
35	פרויקט "הסוללים" בתל אביב יפו 47 דירות	מרץ 2026 (מועד מסירה של 14 דירות) אפריל 2026 (מועד מסירת 33 דירות)	כ-190,400	כ-194,733	כ-211,000	כ-16,267
36	פרויקט "קהילת לודג' 62-64" בתל אביב יפו 21 דירות	מאי 2026	כ-54,200	כ-65,028	כ-77,940	כ-12,912
37	פרויקט "מומנטום" בנתניה 10 דירות (מתוך 32 דירות) ¹⁵	יוני 2026 (מועד מסירה של 10 דירות)	כ-29,158	כ-29,626	כ-33,861	כ-4,235
סה"כ			כ-4,081,245	כ-4,423,049	כ-5,621,731	כ-1,198,682

הרווח בגין התאמת שווי הוגן מנדל"ן להשקעה אשר נזקף בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 הסתכם לסך של כ-76,477 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 4 כא' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 המצורפים לדוח זה.

¹⁴ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניית שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-12.7 מליון ש"ח.
¹⁵ נכון למועד הדוח נמסרו לחברה 10 דירות בפרויקט מתוך 32 דירות, יתר הדירות צפויות להימסר על פי הסכם הרכישה במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026.

(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) ¹⁶	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת הצפויה (באלפי ש"ח)
1	פרויקט "עץ החיים", בירושלים 80 דירות	2020	כ-203,335	כ-241,337 ¹⁷	כ-391,210	כ-149,873
2	פרויקט "וולקאס", בבת ים 26 דירות	2021	כ-39,000	כ-46,317	כ-56,760	כ-10,443
3	פרויקט "קמינסקה", בתל אביב יפו 20 דירות	2022	כ-47,200	כ-56,843	כ-59,650	כ-2,807
4	פרויקט "מסריק", בבת ים 23 דירות	2022	כ-56,800	כ-65,231	כ-71,920	כ-6,689
5	פרויקט "החולה", ברמת גן 81 דירות	2022	כ-252,700	כ-306,689	כ-289,620	כ-(17,069) ¹⁸
6	פרויקט "האצ"ל 18", בחולון 20 דירות	2022	כ-42,700	כ-51,614	כ-49,390	כ-(2,224) ¹⁹
7	פרויקט "יפו 59", בירושלים 40 דירות	2022	כ-90,489	כ-108,688	כ-124,550	כ-15,862
8	פרויקט "עוז בלנד", בפתח תקווה 85 דירות	2024	כ-202,000	כ-221,586	כ-222,300 ²⁰	כ-714
9	פרויקט "יסוד המעלה", בהוד השרון 20 דירות	2024	כ-56,000	כ-62,955	כ-63,840	כ-885
10	פרויקט "ימים הצעירה", בנתניה 30 דירות	יוני 2025	כ-81,000	כ-84,597	כ-91,560	כ-6,963
11	פרויקט "מומה פלורנטיין" בתל אביב יפו 2 דירות (מתוך 25 דירות בפרויקט) ²¹	מרץ 2026	כ-8,844	כ-8,935	כ-10,650	כ-1,715
12	פרויקט "רעננה מזרח" ברעננה 36 דירות	מרץ 2026	כ-113,173	כ-115,148	כ-129,970	כ-14,822
13	פרויקט "ענב 360" בכפר סבא 44 דירות	מאי 2026	כ-142,500	כ-145,003	כ-170,620	כ-25,617
14	פרויקט "מומנטום" בנתניה 22 דירות (מתוך 32 דירות בפרויקט)	מאי 2026	כ-65,092	כ-67,353	כ-75,590	כ-8,237
סה"כ			כ-1,400,833	כ-1,582,296	כ-1,807,630	כ-225,334

הפרש אומדן השווי לפי שומה לעלות השקעה צפויה בגין הפרויקטים המסווגים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-244,627²² 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.

¹⁶ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2026, 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ הפרטים נוספים ראו באור 8' בפרק ג' "הדוחות הכספיים", המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2025.

¹⁹ החברה הכירה בהפסד מירידת ערך (סעיף הוצאות אחרות) בסך של כ-5,172 אלפי ש"ח בגין שנת 2025 וכ-11,897 אלפי ש"ח לתקופה של 6 חודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2026 וזאת מאחר והעלות הצפויה ליום 30 ביוני 2026 גבוהה מהשווי ההוגן כפי שמופיע בהערכת השווי האחרונה שבוצעה לפרויקטים.

²⁰ החברה הכירה בהפסד מירידת ערך (סעיף הוצאות אחרות) בסך של כ-563 אלפי ש"ח בגין שנת 2025 וכ-1,661 אלפי ש"ח לתקופה של 6 חודשים אשר הסתיימה ביום 30 ביוני 2026 וזאת מאחר והעלות הצפויה ליום 30 ביוני 2026 גבוהה מהשווי ההוגן כפי שמופיע בהערכת השווי האחרונה שבוצעה לפרויקטים.

²¹ אומדן השווי ללא מגבלה בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-247 מיליון ש"ח.

²² יצוין כי, לאחר תאריך המאזן נמסרו לחברה 2 הדירות הנותרות הפרויקט. בנטרול הוצאות אחרות בגין פרויקט "החולה" ו"האצ"ל 18" אשר קיבלו ביטוי בספרי החברה.

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

מס"ד	הפרויקט	מועד זכייה במכרז/רכישה	עלות רכישת הקרקע ועלויות פיתוח/הפרויקט (באלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו בפרויקט (כולל עלות רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת/הצפויה ²³ (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה כפרויקט גמור (באלפי ש"ח)
1	פרויקט "באר יעקב" דירה להשכיר בבאר יעקב 279 יח"ד ומסחר ²⁴	מרץ 2018 (מועד זכייה במכרז)	כ-88,260	כ-506,225	כ-572,136	כ-609,200	כ-687,387

1.9. לפרטים נוספים בדבר נכסי החברה ראו נספח ג' אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2025. 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.

²³ 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. מידע זה נסמך בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן הוצאות עתידיות. 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.

²⁴ בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב הנדסה ובנין בע"מ (להלן ביחד בסעיף זה: "החברות"), החברות יפעלו 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 הייתה קיימת אופציה לרכוש את חלקה של מנרב בפרויקט ולמנרב הייתה קיימת אופציה למכור לחברה את חלקה בפרויקט. החברה מימשה את האופציה כאמור ורכשה את חלקה של מנרב. לפרטים נוספים ראה ביאור 9 בפרק ג' המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025. החברה פעלה מול דירה להשכיר במטרה להאריך את מועד סיום הפרויקט. במהלך חודש מאי 2026, קיבלה החברה אישור מדירה להשכיר בקשר של הארכת לוחות הזמנים להשלמת הבנייה יחול עד ליום 30.06.2026 עבור מגרש 110 ועד ליום 30.10.2026 עבור מגרש 105. ביום 30.06.26 קיבלה החברה טופס גמר לשני הביניים במגרש 110. החל מחודש אוגוסט 2026, החלה החברה בהליך קבלת הדירות לידיה כאשר נכון למועד פרסום דוח זה נמסרו לידי החברה 64 דירות מתוך 166 דירות במגרש 110.

2. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה לדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	הסעיף
הגידול ביתרת הנכסים השוטפים בתקופה נובע בעיקר מעלייה ביתרת המזומנים ושווה מזומנים, וזאת כתוצאה מהנפקת אגח סדרה יב' במהלך התקופה.	227,698	81,829	308,887	סך נכסים שוטפים
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה מוצגות לפי עלות. השינוי נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) מיון הפרויקטים הבאים לסעיף נדל"ן להשקעה: א. פרויקט "יארד" ("נווה שרת") בת"א בסך של כ-45 מיליון ש"ח (14 מתוך 50 דירות בפרויקט). ב. פרויקט "האצ"ל 20-28" בחולון בסך של כ-49.6 מיליון ש"ח. ג. פרויקט "הסוללים" בת"א בסך של 195 מיליון ש"ח. ד. פרויקט "רמות השרון שלב ג'" ברמת השרון בסך של 111 מיליון ש"ח. ה. פרויקט "קהילת לודג' 64-62" בת"א בסך של 65 מיליון ש"ח. ו. פרויקט "מומנטום" בנתניה בסך של 29.5 מיליון ש"ח (10 מתוך 32 דירות בפרויקט). (2) השקעות בפרויקטים בסך של כ-449 מיליון ש"ח. (3) היוון עלויות אשראי בסך של כ-34.3 מיליון ש"ח. (4) הפרשה לירידת ערך בסך של כ-13.8 מיליון ש"ח.	962,557	1,351,415	937,021	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן. השינוי נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) השקעות שבוצעו בפרויקט "דירה להשכיר באר יעקב" בסך של כ-36 מיליון ש"ח. (2) היוון עלויות אשראי שהונו לפרויקט "דירה להשכיר בבאר יעקב" בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח. (3) התאמת שווי בסך של 10.6 מיליון ש"ח.	550,130	301,018	609,200	נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) מיונים שבוצע במהלך התקופה של 6 פרויקטים ממקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בסך כולל של כ-495 מיליון ש"ח. (2) השקעות שבוצעו בפרויקטים בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. (3) רכישות פרויקטים שבוצעו בסך של כ-223 מיליון ש"ח. (4) התאמות שווי הוגן בסך של כ-65.8 מיליון ש"ח.	4,836,419	3,606,534	5,621,731	נדל"ן להשקעה
-	9,863	9,194	10,522	חייבים ויתרות חובה, פקדונות משועבדים, רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש
	6,358,969	5,268,161	7,178,474	סך נכסים לא שוטפים
	6,586,667	5,349,990	7,487,361	סך המאזן

הסעיף	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה לדצמבר 2025
הלוואות מתאגידים בנקאים וגוף מוסדי	-	-	450,491	הקיטון בסעיף נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) פירעון הלוואה מגוף מוסדי בסך של כ-251 מיליון ש"ח. (2) פירעון קווי אשראי מבנקים בסך של כ-90 מיליון ש"ח. (3) פירעון הלוואה מבנק בסך של כ-110 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות אג"ח (סדרות ד', ה', ו' ו-ח')	1,526,000	700,141	917,209	הגידול בסעיף נובע בעיקר: (1) סיווג חלויות שוטפות לראשונה: א. אג"ח (סדרה ד') בסך של כ-584 מיליון ש"ח שמועד פרעון בחודש מרץ 2027. ב. אג"ח (סדרה ח') בסך של כ-52 מיליון ש"ח שמועד פרעון בחודש יוני 2027. (2) התאמה בגין הפחתת ניכיון: א. אג"ח (סדרה ה') בסך של כ-13.4 מיליון ש"ח שמועד פרעון בחודש ספטמבר 2026. ב. אג"ח (סדרה ו') בסך של כ-10.7 מיליון ש"ח שמועד פרעון בחודש דצמבר 2026. מנגד חל קיטון בגין פירעון אגח סדרה ח' בסך של כ-50 מיליון ש"ח.
זכאים ויתרות זכות	47,287	26,606	41,740	הגידול בסעיף נובע בעיקרו מעלייה בפקדונות שוכרים בסך של 7.8 מיליון ש"ח ומנגד קיטון ביתרת ההוצאות לשלם בסך של 2.5 מיליון ש"ח.
אחרים	773	2,320	4,195	הקיטון בסעיף נובע בעיקר מסגירת התחייבות פיננסית בגין עסקת הגנה (לפרטים נוספים ראו באור 4' בפרק ב' לדוח ביניים זה) בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.
סך התחייבויות שוטפות	1,574,060	729,067	1,413,635	
אגרות חוב (סדרות ג', ד', ה', ו', ז', ח', ט', י', יא' ו-יב')	3,036,634	2,181,033	2,724,676	הגידול ביתרת אגרות החוב נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) הנפקת אג"ח סדרה יא' שתמורתה נטו הסתכמה לסך של כ-439 מיליון ש"ח. (2) הרחבות אג"ח סדרה ט' שתמורתה נטו הסתכמה לסך של כ-153 מיליון ש"ח. (3) הנפקת אג"ח סדרה יב' שתמורתה נטו הסתכמה לסך של כ-296 מיליון ש"ח. (4) גידול הנובע מהפחתת ניכיון במהלך התקופה בסך של כ-31.8 מיליון ש"ח. (5) גידול בגין הוצאות הצמדה בגין מדד בסך של 36.8 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בעקבות סיווג חלויות שוטפות בסך של כ-584 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה ד' וסך של 52 מיליון ש"ח בגין אגח סדרה ח'.
הלוואות מתאגידים בנקאים וגוף מוסדי	719,874	686,882	578,754	עיקר הגידול נובע מנטילת הלוואה בנקאית בסך של 112 מיליון ש"ח וניצול מסגרת אשראי מגוף מוסדי בסך של כ-20 מיליון ש"ח.
התחייבויות בגין חכירה	5,261	5,933	5,462	-
סך התחייבויות לא שוטפות	3,761,769	2,873,848	3,308,892	
הון	2,151,532	1,747,075	1,864,140	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר: (1) הנפקת הון מניות ואופציות בסך של כ-295 מיליון ש"ח. (2) מימוש אופציות בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. (3) רווח לתקופה בסך של כ-24 מיליון ש"ח. (4) חלוקות דיבידנדים בסך כולל של כ-37.3 מיליון ש"ח. (5) סיווג מחדש של פריט מגדר בסך של כ-5 מיליון ש"ח.
סך המאזן	7,487,361	5,349,990	6,586,667	
הון למניה (ש"ח)	12.04	11.92	12.70	

3. תוצאות הפעילות העסקית

הסעיף	החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לשינוי בהשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה	74,255	37,528	40,318	18,570	87,869	הגידול בהכנסות בתקופה נובע בעיקר מעלייה בהכנסות משכר דירה מהסיבות הבאות: (1) רכישת 5 פרויקטים מניבים חדשים (197 דירות). (2) סיווג 8 פרויקטים מסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לסעיף נדל"ן להשקעה (443 דירות). (3) סיווג 2 פרויקטים מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה (163 דירות). (4) פיצוי בגין איחור במסירה. (5) עליה בשכר הדירה.
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	76,477	73,369	36,487	49,326	221,516	לפרטים נוספים ראו באור 4 כא' לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2026 המצורפים לדוח זה.
הוצאות אחרות	(13,833)	(96)	(11,070)	(16)	(7,390)	הגידול בתקופה נובע כתוצאה מהפרשה לירידת ערך בגין הפער בין עלות ההשקעה הכוללת הצפויה בפרויקט "האצ"ל 20-28" בחולון, פרויקט "האצ"ל 18" בחולון ופרויקט "החולה" ברמת גן לבין השווי ההוגן ליום 30 ביוני 2026.
הוצאות הנהלה וכלליות	(24,750)	(20,235)	(12,735)	(10,313)	(45,043)	הגידול בסעיף נובע בעיקר מעלייה בדמי הניהול לחברת הניהול, וזאת על רקע גידול בהיקף נכסי החברה.
הוצאות מימון, נטו	(88,144)	(46,376)	(65,168)	(31,381)	(77,071)	הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר: (1) מעלייה בהיקף החוב הצמוד שעמד ליום 30 ביוני 2026 על כ- 5.3 מיליון ש"ח לעומת 30 ביוני 2025 שעמד על כ-3.6 מיליון ש"ח. (2) שינוי במדד המחירים לצרכן אשר עלה ב-6 חודשים בשנת 2026 בכ-1.2% לעומת 6 חודשים בשנת 2025 בכ-1.6%. (3) סגירת התחייבות פיננסית בגין עסקת הגנה בתקופת הדוח בסך של כ-5.2 מיליון ש"ח.
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 (הפסד) לתקופה	24,005	44,190	(12,168)	26,186	179,881	-
רווח (הפסד) למניה	0.14	0.30	(0.07)	0.18	1.22	-

4. נזילות ומקורות מימון

4.1. להלן פירוט אודות גיוסי החוב של החברה שנעשו במהלך תקופת הדוח:

מועד ההנפקה	שם נייר הערך	כמות	תמורת ההנפקה (ברוטו (באלפי ש"ח)	שימוש בתמורת ההנפקה
7.1.2026 הנפקת סדרה חדשה	אגרות חוב (סדרה יא')	500,000,000	כ-441,500	לפרטים אודות השימוש שנעשה בתמורת ההנפקה ראו סעיף 2 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025.
19.1.2026 הרחבת סדרה קיימת	אגרות חוב (סדרה ט')	165,000,000	כ-153,285	מימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה
10.5.2026 הנפקת סדרה חדשה	אגרות חוב (סדרה יב')	330,544,000	כ-282,747 ²⁵	תשמש לפירעון אג"ח סדרה ה' של החברה אשר צפויות להיפרע ביום 30.9.26, מועד פירעון הסופי.
16.07.2026 הרחבת סדרה קיימת	אגרות חוב (סדרה יב')	419,456,000	כ-370,799	מימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה
26.07.2026 הרחבת סדרה קיימת	אגרות חוב (סדרה ז')	67,000,000	כ-65,660	

4.2. יתרת ההלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסים ליום 30 ביוני 2026 הינה כ-719,874 אלפי ש"ח. נכון ליום 30 ביוני 2026 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 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "הסכם ההלוואה"). ביום 8 בינואר 2026, פרעה החברה את מלוא סכום ההלוואה (קרן+ריבית) בסך כולל של כ-251 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה ראו ביאור 13ג' בפרק ג' וכן בסעיף 23 בפרק א' המצורפים לדוח תקופתי לשנת 2025.

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-419 מיליון ש"ח וכן באותו מועד התקשרה החברה עם אותו גוף מוסדי בהסכם למימון ומסגרת אשראי לפרויקט "יארד" ("נווה שרת") בתל אביב יפו בהיקף של כ-96 מיליון ש"ח. ביום 2 בינואר 2022, חתמו החברה וקבוצת מנרב עם אותו גוף מוסדי על הסכם נוסף למימון פרויקט "מורדות מלחה-דירה להשכיר" בירושלים בהיקף של כ-120 מיליון ש"ח.

ביום 26 במרץ 2025 לאחר שקיבלה החברה את אישורה של דירה להשכיר, רכשה החברה את חלקה של מנרב (40%) בפרויקט "מורדות מלחה-דירה להשכיר", בהתאם להוראות הסכם השיתוף בין הצדדים. במסגרת הסכם הרכישה לקחה על עצמה החברה גם את חלקה של מנרב בהלוואת הליווי הקיימת. ביום 25 בדצמבר 2025 ולאחר שקיבלה החברה את אישורה של דירה להשכיר, רכשה החברה את חלקה של מנרב (40%) בפרויקט "דירה להשכיר בבאר יעקב", בהתאם להוראות הסכם השיתוף בין הצדדים. במסגרת הסכם הרכישה לקחה על עצמה החברה גם את חלקה של מנרב בהלוואת הליווי הקיימת. לפרטים נוספים אודות הרכישה כאמור ראו סעיף 11.12 בפרק ב' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

²⁵ יצוין כי, אגרות החוב (סדרה יב') הונפקו בחבילה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה (ראו סעיף 7.4 להלן) והתמורה המצויינת לעיל משקפת את רכיב אגרות החוב (סדרה יב') בלבד. התמורה הכוללת שהתקבלה בהנפקה עבור אגרות החוב (סדרה יב') וכתבי אופציה (סדרה 1) הסתכמה לסך של כ-299,142 אלפי ש"ח.

במהלך חודש אפריל משכה החברה סך של כ-20.3 מיליון ש"ח נוספים מתוך מסגרת האשראי של פרויקט באר יעקב.

לפירוט נוסף ראו דיווח מיידי מיום 18 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא: 098881-01-2021) ודיווח מיידי מיום 3 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 001216-01-2022) וכן ראו ביאור 13ג' בפרק ג' וסעיף 23 בפרק א' המצורפים לדוח התקופתי לשנת 2025.

4.5. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה ראו סעיף 23 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

4.6. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה מכלל ביטוח ופיננסים בגין פרויקט "קדמת אלון-

דירה להשכיר" דירה להשכיר בראשון לציון

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותיצאו נכון ליום 30 ביוני 2026	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או התקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתן מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרות חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחיד המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתן של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלומו, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 (עשרים וחמישה מיליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מיליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכמים בכ-5,768 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,768 מיליון ש"ח.	$\frac{5,336}{7,487} = 71.27\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% בחינה רבעונית	כ-101,770 מתוכה נוצל כ-101,770.
	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	יחס הון עצמי²⁶ למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{108.6} = 52.87\%$	שיעור ה-LTV²⁷ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	
	$\frac{6.3}{3.72} = 169.35\%$	שיעור יחס שירות החוב²⁸ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה יעלה על שיעור של 125%	

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

²⁷ "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 שחולות), 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.

4.7. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה מכלל ביטוח ופיננסים בגין פרויקט "יארד" ("נווה

שרת") בתל אביב יפו

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026	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 אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידי 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 לתשלום, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידי בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 20 מיליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,787 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,787 מיליון ש"ח.	$\frac{5,336}{7,487} = 71.27\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	כ-96,255 מתוכה נוצל כ-85,098²⁹
	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{88.8} = 50.74\%$	שיעור ה-LTV³⁰ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	

עקב סיום תקופת הקמת הפרויקט ובהתאם לתנאי הסכם ההלוואה, אין באפשרות החברה לנצל את יתרת מסגרת האשראי. עבור מסגרת האשראי של פרויקט נווה שרת "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.

29
30

4.8. להלן פירוט אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה מכלל ביטוח ופיננסים בגין פרויקט "מורדות

מלחה-דירה להשכיר" בירושלים

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מייד, 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 העמדה לפירעון מייד 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 מייד או האצתם של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלום, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 (עשרים וחמישה מיליון) 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 14 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מיליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,752 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מייד, תקום עילה לפירעון מייד של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,752 מיליון ש"ח.	$\frac{5,336}{7,487} = 71.27\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ- 77.5% בחינה רבעונית	כ- 120,129 מתוכה נוצל כ- 120,129.
	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{122.6} = 44.16\%$	שיעור ה-LTV³¹ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	
	$\frac{7.1}{5} = 142\%$	שיעור יחס שירות החוב³² (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה יעלה על שיעור של 125%	

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.

"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 שחולות), הסכום המוסכם הנוסף (ככל שחל) וכל ההוצאות, העמלות ותשלומי ביחס לסכומים הנ"ל ששולמו או שהיו אמורים להשתלם באותה תקופת בדיקה בהתאם להוראות מסמכי האשראי.

ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026	הערות
כ- 317,168 מתוכה נוצל כ-266,914	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	$\frac{5,336}{7,487} = 71.27\%$	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 לתשלומי, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 (עשרים וחמישה מיליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנוכרת בס"ק זה לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידיה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה.
	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	
	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,151 מיליון ש"ח	
	שיעור ה-LTV ³³ (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	$\begin{aligned} LTV \\ \frac{277.9}{609.2} &= 45.61\% \\ LTC \\ \frac{277.9}{479.2} &= 57.99\% \end{aligned}$	
סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מיליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,437 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.			
כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,437 מיליון ש"ח.			

4.10 במהלך הרבעון השני לשנת 2026, נטלה החברה הלוואה בנקאית בסכום של 112 מיליון ש"ח הכוללת תניית הפרה צולבת לפיה, תקום לבנק עילה לפירעון מיידי באם תידרש החברה לפרוע בפירעון מוקדם את חובותיה והתחייבויותיה, כולם או חלקם, כלפי נושים אחרים, או אם הועמד חוב מהותי (לפי שיקול דעת הבנק) כלשהו של החברה לפירעון מיידי לרבות על פי פסק דין, או אם יארע מאורע כלשהו אשר תוצאתו עולה לזכות כל גורם שהוא על פי מסמך כלשהו שנחתם ו/או שייחתם על ידי החברה בזכות להעמדה לפירעון מיידי (בכפוף לכך שמדובר בחוב מהותי שיש בו כדי להשפיע על כושר הפירעון של החברה – הכל לפי שיקול דעתו של הבנק).

³³ עבור מסגרת האשראי של פרויקט באר יעקב "LTV", משמעו היחס למועד בדיקה כלשהו שיחול לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, המנה המוקבלת 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.

כמו כן, באם הלוואה זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות אחרות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,768 מיליון ש"ח.

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.

4.12. נזילות – תזרימי המזומנים

ליום 30 ביוני 2026, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים, השקעות בניירות ערך סחירים ופקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק, בסך כולל של כ-305,158 אלפי ש"ח.

הסעיף	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה ליום 30 ביוני 2025
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח)	50,674	16,588	31,545	6,732	44,925	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מרווח בסך של כ-24,005 אלפי ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן נדליין להשקעה בסך של כ-76,477 אלפי ש"ח, בתוספת הוצאות מימון נטו בסך של כ-88,144 אלפי ש"ח, עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-1,790 אלפי ש"ח, הוצאות אחרות בסך של כ-13,833 אלפי ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-476 אלפי ש"ח והפחתות לסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-1,097 אלפי ש"ח. תזרים המזומנים, נטו, מפעילות שוטפת אשתקד נובע בעיקר מרווח בסך של כ-44,190 אלפי ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן נדליין להשקעה בסך של כ-73,369 אלפי ש"ח, בתוספת הוצאות מימון נטו בסך של כ-46,376 אלפי ש"ח, עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-1,447 אלפי ש"ח, הוצאות פחת בסך של כ-458 אלפי ש"ח והפחתות לסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-2,610 אלפי ש"ח. הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מעלייה בכמות יחידות הדיר המושכרות, עלייה בשכר הדירה בעת החלפת דיירים, עלייה בשכר הדירה כתוצאה מהצמדה למדד של חוזי השכירות ומהעלאות מובנות בחוזי השכירות וכן מפיצוי בגין עיכוב במסירה של דירות שנמסרו/ימסרו באיחור.
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה (באלפי ש"ח)	(604,092)	(308,239)	(99,935)	(149,891)	(1,306,033)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעות החברה בנדליין להשקעה בהקמה בסך של כ-34,127 אלפי ש"ח, תשלום עבור מקדמות על חשבון נדליין להשקעה בסך של כ-448,694 אלפי ש"ח, השקעה בפרויקטים קיימים בסך של כ-1,503 אלפי ש"ח, רכישת פרויקטים חדשים בסך של כ-221,063 אלפי ש"ח, עלויות רכישת ישירות שהונו לנדליין להשקעה בסך של כ-2,224 אלפי ש"ח, הפקדה לפיקדונות מוגבלים בסך של כ-468,276 אלפי ש"ח, מימוש ני"ע בסך של כ-11,681 אלפי ש"ח, משיכה מפקדונות מוגבלים בסך של כ-578,934 אלפי ש"ח, ריבית שהתקבלה מפקדונות בסך של כ-4,613 אלפי ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך של כ-71 אלפי ש"ח. תזרים המזומנים לפעילות השקעה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות החברה בנדליין להשקעה בהקמה בסך של כ-51,007 אלפי ש"ח, תשלום מקדמות על חשבון נדליין להשקעה בסך של כ-137,680 אלפי ש"ח, השקעה בפרויקטים קיימים בסך של כ-4,718 אלפי ש"ח, רכישת פרויקטים חדשים בסך של כ-73,544 אלפי ש"ח, הפקדה לפיקדונות בסך של כ-321,071 אלפי ש"ח וכן בניכוי סכומים שהשתחררו מפקדונות מוגבלים בסך של כ-280,468 אלפי ש"ח, ריבית שהתקבלה מפקדונות בסך של כ-1,524 אלפי ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך של כ-2,162 אלפי ש"ח.
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון (באלפי ש"ח)	735,112	284,312	236,253	35,126	1,288,021	תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה נובע בעיקר מהנפקת והרחבת אג"ח נטו בסך של כ-868,200 אלפי ש"ח, קבלת הלוואה מתאגיד בנקאי וגוף מוסדי בסך של כ-132,103 אלפי ש"ח, פרעון הלוואות ואג"ח בסך של כ-501,581 אלפי ש"ח, תשלום ריביות בגין אג"ח והלוואות בסך כולל של כ-23,014 אלפי ש"ח, דיבידנד ששולם בסך כולל של כ-34,290 אלפי ש"ח, פרעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ-437 אלפי ש"ח ותקבול בגין הפקת הון מניות ואופציות בסך של כ-294,131 אלפי ש"ח. תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה אשתקד נובע בעיקר מהנפקת והרחבת אג"ח נטו בסך של כ-316,558 אלפי ש"ח, פרעון הלוואות בסך של כ-86,000 אלפי ש"ח, תשלום ריביות בגין אג"ח והלוואות בסך כולל של כ-15,383 אלפי ש"ח, דיבידנד ששולם בסך כולל של כ-20,638 אלפי ש"ח, פרעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ-406 אלפי ש"ח וקבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים בסך של כ-90,181 אלפי ש"ח.

- יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון ליום 30 ביוני 2026 מסתכמת בכ-1,418 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ-242 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינן משועבדות בסך של כ-1,176 מיליון ש"ח.

חלק ב' – הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

5. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

ביום 23 בדצמבר 2025 אישרה ועדת הביקורת את תכנית עבודת הביקורת הפנימית של החברה לשנת 2026. ביום 14 בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה את תכנית הביקורת לשנת 2026. תכנית העבודה שאושרה כוללת סך של כ-690 שעות עבודה מתוכן 90 שעות יוקצו לבחינת מעקב אחר יישום המלצות הביקורת הפנימית מדוחות קודמים ולניהול הביקורת הפנימית בחברה. מבקר הפנים בחן ויבחן במהלך שנת הדיווח את הנושאים הבאים: (1) תחזוקת מבנים ושירות לשוכרים; (2) תקציב ותמחור; (3) תקנות הגנת הפרטיות (תיקון 13); (4) רישום נכסים בטאבו; (5) נהלי עבודה.

5.1. דין וחשבון המבקר הפנימי

בהמשך לאמור בסעיף 8.15 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 22 במרץ 2026 הציג מבקר הפנים את ממצאיו בגין דוחות ביקורת בנושא אכיפה פנימית ובנושא שיווק, אשר היוו חלק מתכנית הביקורת לשנת 2025. ועדת הביקורת דנה בממצאי המבקר ואישרה את דוח הביקורת. דירקטוריון החברה אישר את הדו"ח ביום 30 במרץ 2026. ביום 27 במאי 2026 הציג מבקר הפנים את ממצאיו בגין דוח ביקורת בנושא רישום נכסים בטאבו, שהיווה חלק מתכנית הביקורת לשנת 2026. ועדת הביקורת דנה בממצאי המבקר ואישרה את דוח הביקורת. דירקטוריון החברה אישר את הדו"ח ביום 7 ביוני 2026.

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 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')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')
1 ביוני 2021	12 באפריל 2022	1 בינואר 2023	25 בינואר 2024	29 בינואר 2025	10 באוגוסט 2025	4 בנובמבר 2025	4 בנובמבר 2025	7 בינואר 2026	10 במאי 2026	
129,744,000	508,600,000	250,000,000	302,135,000	270,000,000	200,000,000	364,000,000	600,000,000	500,000,000	330,544,000	
שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הראשונה	200,000,000 (21 בדצמבר 2021)	---	19,730,000 (11 ביולי 2023)	28,000,000 (23 ביולי 2024)	67,000,000 (26 ביולי 2026)	300,000,000 (8 באוקטובר 2025)	165,000,000 (19 בינואר 2026)	---	419,456,000 (16 ביולי 2026)	
שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בשנית	32,050,000 (1 בדצמבר 2022)	---	87,000,000 (11 בדצמבר 2023)	32,000,000 (6 בינואר 2025)	---	---	---	---	---	
שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם השלישית	45,500,000 (11 ביולי 2023)	---	23,000,000 (15 באפריל 2024)	---	---	---	---	---	---	
שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם הרביעית	20,000,000 (23 ביולי 2024)	---	32,000,000 (13 ביוני 2024)	---	---	---	---	---	---	
שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם החמישית	44,000,000 (5 באוגוסט 2024)	---	21,000,000 (26 ביוני 2025)	---	---	---	---	---	---	
שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם השישית	20,500,000 (26 ביוני 2025)	---	30,000,000 (23 ביולי 2025)	---	---	---	---	---	---	
שווי נקוב בהרחבת הסדרה (ש"ח) + מועד הרחבת הסדרה בפעם השביעית	72,000,000 (23 ביולי 2025)	---	---	---	---	---	---	---	---	
סך השווי הנקוב של הסדרה לאחר הרחבות הסדרה (ש"ח)	563,794,000	508,600,000	462,730,000	362,135,000	337,000,000	500,000,000	529,000,000	500,000,000	750,000,000	

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')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')
שוי נקוב ליום 30.06.2026	563,794- אלפי ש"ח	כ-508,600 אלפי ש"ח	כ-462,730 אלפי ש"ח	כ-362,135 אלפי ש"ח	כ-270,000 אלפי ש"ח	כ-450,000 אלפי ש"ח ³⁴	כ-529,000 אלפי ש"ח	כ-600,000 אלפי ש"ח	כ-330,544 אלפי ש"ח
שוי נקוב צמוד ליום 30.06.2026	כ-666,026 אלפי ש"ח	כ-585,730 אלפי ש"ח	כ-512,122 אלפי ש"ח	כ-388,192 אלפי ש"ח	כ-280,350 אלפי ש"ח	כ-457,420 אלפי ש"ח	כ-535,127 אלפי ש"ח	כ-606,950 אלפי ש"ח	כ-333,407 אלפי ש"ח
שוי הוגן נכסים משועבדים ליום 30.06.2026 ³⁵	כ-798,972 אלפי ש"ח	כ-771,020 אלפי ש"ח	כ-665,243 אלפי ש"ח	כ-472,207 אלפי ש"ח	כ-386,058 אלפי ש"ח	---	כ-614,830 אלפי ש"ח	כ-689,250 אלפי ש"ח	---
שיעור LTV ³⁶	82%	76%	76%	82%	73%	---	87%	88%	---
שוי נקוב נכון לתאריך הדוח	כ-563,794 אלפי ש"ח	כ-508,600 אלפי ש"ח	כ-462,730 אלפי ש"ח	כ-362,135 אלפי ש"ח	כ-270,000 אלפי ש"ח	כ-450,000 אלפי ש"ח	כ-529,000 אלפי ש"ח	כ-600,000 אלפי ש"ח	כ-330,544 אלפי ש"ח
שוי נקוב צמוד נכון לתאריך הדוח	כ-667,932 אלפי ש"ח	כ-587,407 אלפי ש"ח	כ-513,588 אלפי ש"ח	כ-389,303 אלפי ש"ח	כ-281,152 אלפי ש"ח	כ-458,729 אלפי ש"ח	כ-536,659 אלפי ש"ח	כ-608,687 אלפי ש"ח	כ-334,362 אלפי ש"ח
ערך בדוחות הכספיים ליום 30.06.2026	כ-644,062 אלפי ש"ח	כ-584,265 אלפי ש"ח	כ-508,173 אלפי ש"ח	כ-381,603 אלפי ש"ח	כ-260,522 אלפי ש"ח	כ-401,884 אלפי ש"ח	כ-500,083 אלפי ש"ח	כ-551,408 אלפי ש"ח	כ-283,210 אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	כ-498 אלפי ש"ח	כ-438 אלפי ש"ח	כ-383 אלפי ש"ח	---	---	---	---	---	כ-233 אלפי ש"ח
שוי בורסאי ליום 30.06.2026	כ-635,452 אלפי ש"ח	כ-570,649 אלפי ש"ח	כ-509,373 אלפי ש"ח	כ-381,256 אלפי ש"ח	כ-265,410 אלפי ש"ח	כ-412,605 אלפי ש"ח	כ-509,692 אלפי ש"ח	כ-566,580 אלפי ש"ח	כ-290,185 אלפי ש"ח
שוי בורסאי נכון לתאריך הדוח	כ-637,425 אלפי ש"ח	כ-576,447 אלפי ש"ח	כ-515,527 אלפי ש"ח	כ-384,587 אלפי ש"ח	כ-267,300 אלפי ש"ח	כ-417,870 אלפי ש"ח	כ-511,596 אלפי ש"ח	כ-567,780 אלפי ש"ח	כ-292,432 אלפי ש"ח
התחייבות לתשלום נוסף	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.
מועדי תשלום קרן	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028.	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') אשר ישולם ביום 31 במרץ 2027.	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2026.	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2028.	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ט') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2028.	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה י') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יא') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	תשלום אחד המהווה 100% מקרה ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יב') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.

ביום 30 ביוני 2026, פרעה החברה 50,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב כאמור.

השווי כולל יתרת מזומנים שטרם נמשכו.
שיעור ה-LTV חושב לפי המנה שבין שוי נקוב צמוד ליום 30.06.2026 הכולל ריבית שנצברה לבין שווי ההוגן של הבטוחות (נכסים משועבדים ושוי זכויות על פי הסכמי רכישה (כגון, שוי ערבויות לפי חוק המכר (דירות) בתוספת יתרת המזומנים המשועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב המוחזקים על ידו.

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')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')
				מהקדן ; (5) ביום 30.6.30 20% מהקדן ; (6) ביום 30.6.31 20% מהקדן ; ו- (7) ביום 30.6.32 15% מהקדן.				מהקדן ; (5) ביום 30.9.31 15% מהקדן ; (6) ביום 30.9.32 15% מהקדן ; ו- (7) ביום 30.9.33 10% מהקדן.	15% מהקדן ; (6) ביום 30.06.33 15% מהקדן ; ו- (7) ביום 30.06.34 10% מהקדן.
מועדי תשלום ריבית	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם במועדים כדלקמן : ביום 30 בספטמבר 2021, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2028 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשולם במועדים כדלקמן : ביום 30 בספטמבר 2022, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 31 במרץ 2027.	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') תשולם במועדים כדלקמן : בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2024 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') תשולם במועדים כדלקמן : בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2028 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם במועדים כדלקמן : בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תשולם במועדים כדלקמן : בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') תשולם במועדים כדלקמן : בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יא') תשולם במועדים כדלקמן : בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב') תשולם במועדים כדלקמן : בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2028 (כולל).
בסיס הצמדה ותנאיה	אגרות החוב (סדרה ג'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע	אגרות החוב (סדרה ד'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במרץ 2022 בגין חודש נובמבר 2022, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע	אגרות החוב (סדרה ה'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2024 דצמבר 2023, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע	אגרות החוב (סדרה ו'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2025 דצמבר 2024, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע	אגרות החוב (סדרה ז'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע	אגרות החוב (סדרה ח'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע	אגרות החוב (סדרה ט'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באוקטובר 2025, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע	אגרות החוב (סדרה יא'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2025, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע	אגרות החוב (סדרה יב'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באפריל 2026, להלן : "המדד היסודי". אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע

[illegible]

אגרות חוב (סדרה יב')	אגרות חוב (סדרה יא')	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')	
	מועד רישומן למסחר בבורסה.	למסחר בבורסה.	מועד רישומן למסחר בבורסה.	מועד רישומן למסחר בבורסה.		רישומן למסחר בבורסה.		רישומן למסחר בבורסה.	רישומן למסחר בבורסה.	
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ								רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	שם חברת הנאמנות
דן אבנון								יוסי רזניק	דן אבנון	שם האחראי על סדרת האג"ח
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	דרכי התקשרות
רחוב ששת הימים 30, בני ברק								יד חרוצים 14, תל אביב 6770007	רחוב ששת הימים 30, בני ברק	כתובת למשלוח מסמכים
מעלות S&P										החברה המדרגת
+ILBBB	+ILBBB	ILA-	ILA-	+ILBBB	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	דירוג האג"ח במועד ההנפקה ³⁷
+ILBBB	+ILBBB	ILA-	ILA-	+ILBBB	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	דירוג האג"ח ליום 30.06.2026 ³⁸
ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB. החל מיום 5 ביולי 2026,	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	ממועד הנפקתן ועד ליום 7 ביולי 2026, דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג +ILBBB.	היסטוריית דירוג ³⁹

יצוין כי, במועד הנפקת אגרות החוב סדרות ג' עד יב' של החברה, אגרות החוב כאמור דורגו על ידי מעלות ועל כן, הדירוגים הנקובים ביחס לאותן סדרות הינם בהתאם לסולם הדירוג של חברת הדירוג מעלות. נכון ליום 30 ביוני 2026, אגרות החוב סדרות ג' עד יב' של החברה דורגו על ידי חברת הדירוג מעלות ועל כן, הדירוגים הנקובים ביחס לאותן סדרות הינם בהתאם לסולם הדירוג של חברת הדירוג מעלות. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.13 להלן.

37
38
39

אגרות חוב (סדרה יב')	אגרות חוב (סדרה יא')	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')	
לאחר תאריך המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A3.il.	החל מיום 5 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A3.il.	לאחר תאריך המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A2.il.	החל מיום 5 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A2.il.	החל מיום 5 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A3.il.	המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A2.il.	המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A2.il.	המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A2.il.	לאחר תאריך המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A2.il.	לאחר תאריך המאזן, דורגו אגרות החוב על ידי מידרוג בדירוג A2.il.	
לא.	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.	כן.	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יב') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יא') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?
כן.	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 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 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')"), שטר הנאמנות (סדרה יא') מצורף לדיווח מיידי מיום 9 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-004385) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה יא')"), ושטר הנאמנות (סדרה יב') מצורף לדיווח מיידי מיום 15 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045019) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה יב')").

6.2. פרטים נוספים אודות אגרות החוב

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ⁴¹ של החברה 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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,214 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ג') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,214 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 2,151 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.	כ- 667,932	כ- 664,693	כ- 563,794
	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			
	$\frac{666}{813} = 81.9\%$	היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים ⁴²			

כמו כן, ליום 30 ביוני 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

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

⁴² אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) לבין (ב) שווי כלל הנכסים המשוועדים, על פי הערכת שווי (שומה), בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות (סדרה ג'), בצירוף שווי הפקדונות הכספיים ו/או ניירות ערך ממשלתיים (ככל שיהיו כאלו) בחשבון הנאמנות ובצירוף גובה הבטוחות על פי חוק המכר דירות שימסרו לחברה בגין זכויות החברה מכוח הסכמי רכישה בתוספת מע"מ כדין, ואשר ישועבדו לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב – יעלה על 90% והכל על פי הנתונים שיכללו בדוחות כספיים של החברה במשך שני (2) רבעונים רצופים, ובכפוף לאמור בסעיף 10.1.31 לשטר הנאמנות (סדרה ג').

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

סכום הקרן ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	הערות
כ-508,600	כ-585,537	כ-587,407	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 675 מיליון 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 אגרות החוב (סדרה ד') לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים⁴⁴	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,151 מיליון ש"ח. $\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$ $\frac{586}{771} = 76\%$	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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,294 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ד') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,294 מיליון ש"ח.

כמו כן, ליום 30 ביוני 2026, 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 ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

⁴⁴ אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר נאמנות סדרה ד' – יעלה על 90% במשך שני (2) רבעונים רצופים, והכל בכפוף לאמור בסעיף 10.1.31 לשטר נאמנות סדרה ד'.

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

סכום הקרן ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	הערות
כ-462,730	כ-511,833	כ-513,588	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 800 מיליון 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 אג"ח סדרה ה' לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים⁴⁶	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,151 מיליון ש"ח. $\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$ $\frac{512}{604} = 84.7\%$	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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,368 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ה') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,368 מיליון ש"ח.

כמו כן, ליום 30 ביוני 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

⁴⁵ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

⁴⁶ אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות סדרה ה' (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – יעלה על 90% במשך שני (2) רבעונים רצופים, והכל בכפוף לאמור בסעיף 10.1.31 לשטר הנאמנות סדרה ה'.

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

סכום הקרן ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	הערות
כ-362,135	כ-388,150	כ-389,303	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 950 מיליון 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 אג"ח סדרה ו' לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים⁴⁸	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,151 מיליון ש"ח. $\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$ $\frac{388}{494} = 78.6\%$	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"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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,492 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ו') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,492 מיליון ש"ח.

כמו כן, ליום 30 ביוני 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

⁴⁷ "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.

⁴⁸ אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות סדרה ו' (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – יעלה על 90% במשך שני (2) רבעונים רצופים, והכל בכפוף לאמור בסעיף 10.1.31 לשטר הנאמנות סדרה ו'.

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

סכום הקרן ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	הערות
כ-270,000 ⁴⁹	כ-280,350	כ-281,152	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,151 מיליון 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" ⁵⁰ 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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,530 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ז') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,530 מיליון 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%.	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	
			היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אג"ח סדרה ז' לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 100% במשך שני רבעונים רצופים ⁵¹	$\frac{280}{415} = 67.5\%$	

כמו כן, ליום 30 ביוני 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

⁴⁹ ביום 26 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה 67,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, כך שנכון למועד פרסום הדוח, סכום הקרן גדל ב-67,000 אלפי ש"ח ע.נ.

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

⁵¹ אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המושועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות סדרה ז' (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – יעלה על 100% במשך שני (2) רבעונים רצופים, והכל בכפוף לאמור בסעיף 10.1.31 לשטר הנאמנות סדרה ז'.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2026 (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" ⁵² 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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,372 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ח') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,372 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 2,151 מיליון ש"ח. $\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מיליון 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%.	כ-458,729	כ-456,885	כ-450,000

⁵² "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ח') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

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

סכום הקרן ליום 30.06.2026 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	הערות
כ-529,000	כ-534,726	כ-536,659	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,151 מיליון 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" ⁵³ 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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,345 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ט') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,345 מיליון 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%.	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	
			היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 100% במשך שני רבעונים רצופים ⁵⁴	$\frac{535}{615} = 87\%$	

⁵³ "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/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

⁵⁴ אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המשועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות סדרה ט' (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – יעלה על 100% במשך שני (2) רבעונים רצופים, והכל בכפוף לאמור בשטר הנאמנות סדרה ט'.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2026 (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" ⁵⁵ 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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,273 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה י') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,273 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 2,151 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.	כ- 608,687	כ- 606,314	כ- 600,000
	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			
	$\frac{607}{689} = 88.1\%$	היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ט') לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 100% במשך שני רבעונים רצופים ⁵⁶			

כמו כן, ליום 30 ביוני 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

⁵⁵ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

⁵⁶ אם היחס בין (א) יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') כפי שיהיה מעת לעת (לרבות בגין ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, ככל שיהיו) בניכוי השווי הבטוחתי של בטוחות פיננסיות (ככל שיהיו כאלה) לבין (ב) השווי הבטוחתי העדכני של כלל הנכסים המושועבדים, בהתאם לתנאים המתוארים בסעיף 6.4 לשטר הנאמנות סדרה י' (בניכוי השווי הבטוחתי של הבטוחות הפיננסיות האמורות לעיל, ככל שיהיו כאלה) – יעלה על 100% במשך שני (2) רבעונים רצופים, והכל בכפוף לאמור בסעיף 10.1.31 לשטר הנאמנות סדרה י'.

6.2.9. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה יא')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2026 (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" ⁵⁷ 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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,374 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה י') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,374 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,151 מיליון ש"ח. $\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון 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%.	כ-507,241	כ-505,793	כ-500,000

⁵⁷ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יא') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

6.2.10. אמות מידה פיננסיות לאגרות חוב (סדרה יב')

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 30 ביוני 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 30.06.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 30.06.2026 (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" ⁵⁹ 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 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,546 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה י') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,546 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,151 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,150 מיליון ש"ח.	כ-334,362	כ-332,977	כ-330,544 ⁵⁸
	$\frac{2,151}{7,487} = 28.73\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

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

לפירוט הנדרש בהתאם לסעיף 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 נספח ג' אשר מצורף לדוח התקופתי לשנת 2025 ונספח א' המצורף לדוח רבעוני זה.

⁵⁸ ביום 16 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה 419,456,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, כך שנכון למועד פרסום הדוח, סכום הקרן הינו כ-750,000 אלפי ש"ח.

⁵⁹ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יב') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

7. אירועים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4 וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 המצורפים לדוח זה.

7.1. הקצאת מניות לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול⁶⁰

בהמשך לאמור בסעיף 27.6.1 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כחלק ממתווה דמי הניהול שמשולמים לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול, הקצתה החברה לחברת הניהול⁶¹, החל מינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח, מניות רגילות של החברה כמפורט להלן:

מועד הקצאה	כמות המניות שהוקצו	שיעור מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("ההון") (לאחר ההקצאה ובסמוך לה)		הפנייה לדוח ההקצאה ⁶²
		שיעור מההון	שיעור מההון בדילול מלא	
12.01.2026	95,083	כ-0.06%	כ-0.06%	דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003957)
19.04.2026	115,351	כ-0.06%	כ-0.06%	דיווח מיידי מיום 5 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031957)
13.07.2026	131,381	כ-0.07%	כ-0.06%	דיווח מיידי מיום 5 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-063223)

7.2. הקצאה פרטית של מניות ואופציות

ביום 3 בפברואר 2026, ביצעה החברה הקצאה פרטית מהותית של 16,663,500 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: **"המניות המוצעות"** ו-**"מניות"**) בתמורה במזומן בסך כולל של כ-147.5 מיליון ש"ח, במחיר של 8.85 ש"ח למניה וכן הקצאה של 8,694,000 אופציות (סדרה יט'), לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש למניות החברה (להלן: **"האופציות המוצעות"** או **"כתבי האופציה"**) וזאת ללא תמורה נוספת. המניות המוצעות היוו לאחר הקצאתן כ-10.19% מהון החברה וכ-9.40% בדילול מלא, ובהנחת מימוש מלוא האופציות המוצעות, היוו המניות וכתבי האופציה כ-14.31% מהון החברה בדילול מלא⁶³.

להלן פירוט בדבר הניצעות בהצעה הפרטית המהותית להן הקצתה החברה את ניירות הערך המוצעים:

שם	מניות רגילות	אופציות (סדרה יט')	התמורה (באלפי ש"ח)
מור גמל ופנסיה בע"מ	11,298,750	5,895,000	כ-100,000
מור ניהול קרנות נאמנות (2013) בע"מ	2,259,750	1,179,000	כ-20,000
ש. שסטוביץ בע"מ	3,105,000	1,620,000	כ-27,500
סה"כ	16,663,500	8,694,000	כ-147,500

כל אחת מהאופציות המוצעות ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה החל מיום העסקים הראשון שלאחר מועד הקצאתן ועד ליום 30 באוגוסט 2029 (כולל) וכנגד תשלום מחיר מימוש בסך 11 ש"ח לכל כתב אופציה (בכפוף להתאמות המפורטות בדוח הקצאה שלהלן).

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011726) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה (לעיל בסעיף 7.2 זה: **"דוח ההקצאה"**).

⁶⁰ לפרטים אודות הסכם הניהול ראו סעיף 27.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

⁶¹ יצוין כי, חברת הניהול המחזיקה את זכותה לקבלת המניות לבעלי הזכויות בחברת הניהול (להלן: **"בעלי הזכויות"**), באופן בו ההקצאה בפועל על ידי החברה בוצעה ישירות אל חשבונותיהם של בעלי הזכויות.

⁶² יצוין כי, האמור בדיווחים המובאים נכלל כאן על דרך ההפניה.

⁶³ בנטרול 214,002 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות רדומות על פי סעיף 308 לחוק החברות.

7.3. הנפקת זכויות

ביום 5 בפברואר 2026 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת זכויות (מס' אסמכתא: 2026-01-013059) (להלן בסעיף 7.5 זה: **"דוח ההצעה"**) לפיו, הציעה החברה בין 22,670,755 (להלן: **"הכמות המינימלית של המניות המוצעות"**) לבין 23,840,121 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: **"המניות המוצעות"**), **"המניות הרגילות"** ביחד עם בין 11,828,220 (להלן: **"הכמות המינימלית של האופציות המוצעות"**) לבין 12,438,324 כתבי אופציה (סדרה 1) (להלן: **"האופציות המוצעות"**) בדרך של זכויות, לבעלי מניות החברה ולחברת הניהול של החברה שהחזיקה באופציות חברת הניהול (כהגדרתן בדוח ההצעה), כך שכל המחזיק במאה שבעים ואחת (171) מניות רגילות של החברה ו/או אופציות חברת הניהול ביום ה', 12 בפברואר 2026 (**"היום הקובע"**), היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת, שהרכבה ומחירה כדלקמן (להלן: **"יחידת זכות"**):

מחיר ליחידת זכות	מחיר בש"ח לנייר ערך	כמות וסוג נייר ערך
203.55 ש"ח	8.85	23 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ע.ג. כל אחת
---	ללא תמורה	12 כתבי אופציה (סדרה 1)
203.55	---	סה"כ מחיר ליחידת זכות

כתבי אופציה (סדרה 1) ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בכל יום מסחר החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל)⁶⁴, באופן שבו כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, כנגד תשלום במזומן בעת המימוש בסך של 11 ש"ח (כפוף להתאמות). לפרטים נוספים אודות תנאי אופציות (סדרה 1) ראו דוח ההצעה אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום האחרון לניצול זכויות, שחל ביום 26 בפברואר 2026, התקבלו בידי החברה הודעות של ניצול של כ- 642,438 זכויות לרכישת כ- 14,776,074 מניות רגילות וכ- 7,709,256 אופציות (סדרה 1), אשר היוו כ- 65.18% מכמות המניות ומכמות האופציות אשר הוצעו על פי דוח ההצעה (על פי הכמות המינימאלית של המניות המוצעות והכמות המינימאלית של האופציות המוצעות).

התמורה המידית ברוטו לחברה בגין הזכויות שהונפקו על פי דוח ההצעה הסתכמה בכ- 130,768 אלפי ש"ח.

7.4. שינויים בקשר עם אגרות החוב של החברה

להלן גילוי בדבר אגרות חוב שהונפקו על ידי החברה החל מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח:

סוג נייר הערך	מועד ההקצאה	כמות	ע.ג. לנייר ערך	תמורת ההנפקה (ברוטו, באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	הפנייה לדוח הצעת המדף/דוח ההקצאה ⁶⁵
אגרות חוב (סדרה יא')	7.01.2026	500,000,000	1 ש"ח	כ- 441,500	כ- 3.6% צמודה למדד המחירים לצרכן	לדוח הצעת מדף מיום 18 בנובמבר 2025 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא: 2026-01-002608)
אגרות חוב (סדרה ט') (הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית)	19.01.2026	165,000,000		כ- 153,285	כ- 3.2% צמודה למדד המחירים לצרכן	דיווח מיידי מיום 19 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007581).

⁶⁴ על אף אמור לעיל כתבי האופציה (סדרה 1) לא יהיו ניתנים למימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: **"אירוע חברה"**). חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס האמור.

⁶⁵ יצוין כי, האמור בדיווחים המובאים נכלל כאן על דרך ההפניה.

סוג נייר הערך	מועד ההקצאה	כמות	ע.נ. לנייר ערך	תמורת ההנפקה (ברוטו, באלפי ש"ח)	ריבית אפקטיבית	הפנייה לדוח הצעת המדף/דוח ההקצאה ⁶⁵
אגרות חוב (סדרה יב') ^{**}	10.5.2026	330,544,000		כ- 282,747 ⁶⁶	כ-4% צמודה למדד המחירים לצרכן	דוח הצעת מדף מיום 6 במאי 2026 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא: 002608-01-2026) ("דוח הצעת מדף סדרה יב'")
אגרות חוב (סדרה יב') (הרחבת סדרה על פי דוח הצעת מדף)	16.07.2026	419,456,000		כ-370,799	כ-4% צמודה למדד המחירים לצרכן	דוח הצעת מדף מיום 14 ביולי 2026 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא: 0066898-01-2026)
אגרות חוב (סדרה ז') (הרחבת סדרה בדרך של הקצאה פרטית)	26.07.2026	67,000,000		כ-65,660	כ-2.9% צמודה למדד המחירים לצרכן	דיווח מיידי מיום 21 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 0069292-01-2026).

^{**} יצוין כי אגרות החוב (סדרה יב') הונפקו בחבילה יחד עם כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה (הרחבת סדרת אופציות קיימת). בהתאם, באותו המועד יחד עם הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, הונפקו 9,916,320 כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי כתבי אופציה (סדרה 1) ראו דוח הצעת מדף סדרה יב'.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב ראו סעיף 6 לעיל.

7.5. דיבידנד

7.5.1 פקודת מס הכנסה, שעל בסיס ההטבות מכוחה פועלת החברה, מעודדת קרנות ריט לבצע חלוקת דיבידנד לציבור בעלי מניותיהן. ביום 30 בנובמבר 2025 החליט דירקטוריון החברה לאשר מדיניות חלוקת דיבידנד חדשה אשר נכנסה לתוקף החל מחודש ינואר 2026. לפרטים נוספים אודות מדיניות חלוקת הדיבידנד כאמור ראו סעיף 6.3 (5) בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025, אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה (להלן: "מדיניות חלוקת הדיבידנד החדשה").

ביום 25 לינואר 2026, החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד החדשה, באופן שעם השלמת ההקצאה הפרטית והנפקת הזכויות המפורטות בסעיפים 7.2 ו-7.3 לעיל ובכפוף לכל דין ולתנאים המפורטים ביחס למדיניות הדיבידנד החדשה, תפעל החברה להגדלת שיעור הדיבידנד החודשי שיחולק על ידה בהתאם ובאופן יחסי לגידול במספר המניות שבהונה המונפק והנפרע של החברה כתוצאה מההנפקה הפרטית וכתוצאה מהנפקת הזכויות. בהתאם, סכומי הדיבידנד המוערכים המפורטים ביחס למדיניות חלוקת הדיבידנד החדשה, עודכנו כדלקמן:

שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	
כ-104,880	כ-87,408	כ-70,700	סכום שנתי מוערך* לחלוקה כדיבידנד (באלפי ש"ח)
כ-8,740	כ-7,284	כ-6,070	סכום חודשי מוערך* לחלוקה כדיבידנד (באלפי ש"ח)
כ-7.8%	כ-6.5%	כ-5.2%	תשואת דיבידנד נוכחית ⁶⁷

⁶⁶ יצוין כי, אגרות החוב (סדרה יב') הונפקו בחבילה ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 1) של החברה (ראו סעיף 7.4 לעיל) והתמורה המצויינת לעיל משקפת את רכיב אגרות החוב (סדרה יב') בלבד. התמורה הכוללת שהתקבלה בהנפקה עבור אגרות החוב (סדרה יב') וכתבי אופציה (סדרה 1) הסתכמה לסך של כ-299,142 אלפי ש"ח.

⁶⁷ תשואת הדיבידנד חושבה לפי היחס בין הסכום השנתי לחלוקה לבין שווי השוק של החברה במועד פרסום דוח זה, שעמד על כ-1,351 מיליוני 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 מרכישת עצמית של מניות החברה, אם וככל שתבוצע.

7.5.2. להלן פרטים בדבר חלוקות הדיבידנד שביצעה החברה בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד החדשה החל מיום

1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום דוח זה :

מועד ההכרזה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום (באלפי ש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח)	תמצית נימוקי דירקטוריון החברה לביצוע החלוקה	הפניה לדיווח בדבר החלוקה, לרבות מבחני החלוקה שבוצעו ונימוקי הדירקטוריון לביצוע החלוקה (מס' אסמכתא) ⁶⁸
01.12.2025	14.12.2025	8.1.2026	כ-5,000	כ-0.0340595	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים הסקורים ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכם בכ-86,092 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2025-01-094802
14.01.2026	27.01.2026	9.2.2026	כ-5,000	כ-0.0340375		2026-01-006341
02.03.2026	16.3.2026	23.3.2026	כ-6,071	כ-0.0340414		2026-01-019199
16.03.2026	30.3.2026	12.4.2026	כ-6,075	כ-0.0340410		2026-01-023181 ; 2026-01-029340
31.03.2026	28.4.2026	5.5.2026	כ-6,071	כ-0.0339920	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-179,881 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2026-01-030058 ; 2026-01-037751
07.05.2026	19.5.2026	4.6.2026	כ-6,073	כ-0.0339920		2026-01-042379 ; 2026-01-045980
31.05.2026	15.6.2026	6.7.2026	כ-6,071	כ-0.0339800		2026-01-051526
13.07.2026	28.07.2026	10.08.2026	כ-6,070	כ-0.0339500	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה שלעיל, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 במרץ 2026, הסתכם בכ-36,173 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2026-01-066569
18.08.2026	31.08.2026	09.09.2026	כ-6,070	כ-0.0339500	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה שלעיל, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 30 ביוני 2026, הסתכם בכ-12,005 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	דיווח מיידי יפורסם בסמוך ובמקביל לדיווח דוח זה.
סה"כ	---	---	כ-52,501	---	---	---

⁶⁸ יצוין כי, האמור בדיווחים המובאים נכלל כאן על דרך ההפנייה.

7.5.3. כמו כן, בהתאם להסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים בתובענה הייצוגית שהוגשה כנגד החברה, חברת הניהול, כל חברי דירקטוריון החברה שכינה בו בחודש נובמבר 2019 ומנכ"ל החברה לשעבר (להלן: "**הסכם הפשרה**")⁶⁹, ואשר קיבל תוקף של פסק דין, החליט דירקטוריון החברה ביום 7 ביוני 2026 על חלוקה בסך כולל של כ-1,961 אלפי ש"ח⁷⁰, והכל בהתאם לחלוקה שנקבעה בהסכם הפשרה וכמפורט להלן:

(1) סך של כ-1,365 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.0076334 ש"ח, חולקו כהכנסה חייבת ביום 4 באוגוסט 2026 לבעלי מניות החברה שהחזיקו במניות החברה ביום 20 ביולי 2026;

(2) סך של כ-596 אלפי ש"ח יחולק כהכנסה חייבת למי מבין חברי הקבוצה שהוגדרה בהסכם הפשרה שהחזיקו במניות החברה ערב השלמת הנפקת המניות שביצעה החברה ביום 17 בנובמבר 2019, באופן שבו כל חבר קבוצה יהיה זכאי לחלק יחסי מהסכום בהתאם למספר מניות החברה שהחזיק ערב השלמת ההנפקה (להלן: "**חלוקה ב'**") סכום חלוקה ב' הועבר לרזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (להלן בס"ק זה: "**הנאמן**"), לצורך ביצוע החלוקה בפועל לחברי הקבוצה. נכון למועד הדוח, טרם הושלמה על ידי הנאמן החלוקה מתוך סכום חלוקה ב'.

לפרטים נוספים אודות נימוקי הדירקטוריון לביצוע החלוקה כאמור, לרבות הבחינה שערך בקשר עם עמידתה של החברה במבחני החלוקה, ראו דיווחים מיידיים מהימים 7 ביוני 2026 ו-15 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-054052 ו-2026-01-067428, בהתאמה), אשר האמור בהם מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

7.6. מימוש אופציות

7.6.1. ביום 16 במרץ 2026, מומשה מלוא כמות אופציות (סדרה ה') שהייתה בהון החברה, ל-140,625 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של כ-7.4597 לכל כתב אופציה, ובתמורה כוללת בסך של כ-1,049 אלפי ש"ח.

7.6.2. ביום 15 במאי 2026, מומשה מלוא כמות אופציות (סדרה ז') שהייתה בהון החברה, ל-62,400 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של כ-7.396 לכל כתב אופציה, ובתמורה כוללת בסך של כ-461 אלפי ש"ח.

7.7. רכישת 39 דירות בפרויקט "נווה זמר" ברעננה

ביום 15 בינואר 2026 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת 39 יחידות דיור בפרויקט מאוכלס ברעננה. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס הינה סך כולל של כ-143 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה בסכום שאינו מהותי לחברה. החברה שילמה את מלוא התמורה בעבור 39 יחידות דיור אשר נמסרו לחברה בסוף חודש מרץ 2026.

7.8. רכישת 25 דירות בפרויקט "מומה פלורנטינו" בתל אביב יפו

ביום 3 במרץ 2026 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת 25 יחידות דיור בפרויקט מאוכלס בחלקו בתל אביב יפו. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס הינה סך כולל של כ-86.4 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה בסכום שאינו מהותי לחברה. נכון לתאריך המאזן, החברה שילמה את מלוא התמורה בעבור הדירות, מהן 23 דירות נמסרו לחברה במהלך חודש מרץ ו-2 הדירות הנותרות נמסרו לחברה בחודש יולי 2026.

⁶⁹ לפרטים נוספים אודות הסכם הפשרה ראו ביאור 16(ב)3(לדוחותיה הכספיים של החברה לשנת 2025 אשר צורפו כפרק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025.

⁷⁰ יצוין כי הסכום כאמור מורכב מסכום שהשיבה חברת הניהול לחברה בסך של 2 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הפשרה, והכל בהתאם לאמור בהסכם הפשרה.

7.9. רכישת 36 דירות בפרויקט "רעננה מזרח" ברעננה

ביום 31 במרץ 2026 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת 36 יחידות דיור ברעננה אשר הינו בשלבי בניה. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס הינה סך כולל של כ-113 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה בסכום שאינו מהותי לחברה.

נכון למועד הדוח, החברה שילמה כ-28 מיליון ש"ח מסך התמורה הכוללת כאשר היתרה תשולם במועדים הבאים-

א. סך של כ-28 מיליון ש"ח ישולם תוך 12 חודשים מיום חתימת הסכם הרכישה.

ב. סך של כ-57 מיליון ש"ח ישולם בסמוך למועד מסירת יחידות הדיור לידי לחברה.

מועד המסירה הצפוי של יחידות הדיור, על פי הסכם הרכישה, הינו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2027.

7.10. רכישת 44 דירות בפרויקט "ענב 360" בכפר סבא

ביום 17 במאי 2026 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת 44 יחידות דיור בכפר סבא אשר הינו בשלבי בניה סופיים. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס הינה סך כולל של כ-143 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה בסכום שאינו מהותי לחברה.

נכון למועד הדוח, החברה שילמה כ-40 מיליון ש"ח מסך התמורה הכוללת כאשר היתרה תשולם בסמוך למועד מסירת יחידות הדיור לידי החברה.

מועד המסירה הצפוי של יחידות הדיור, על פי הסכם הרכישה, הינו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026.

7.11. רכישת 32 דירות בפרויקט "מומנטום" בנתניה

ביום 8 ביוני 2026 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת 32 יחידות דיור בנתניה אשר הינו בשלבי בניה סופיים. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס הינה סך כולל של כ-94 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה בסכום שאינו מהותי לחברה.

נכון למועד הדוח, החברה שילמה כ-42 מיליון ש"ח מסך התמורה הכוללת. סכום זה מהווה תשלום מלא בגין 10 דירות, אשר נמסרו לידי החברה בסוף חודש יוני 2026, וכן תשלום חלקי בגין 22 יחידות הדיור שטרם נמסרו לידי החברה. יתרת התמורה תשולם בסמוך למועד מסירתן לידי החברה.

מועד המסירה הצפוי של 22 יחידות הדיור, על פי הסכם הרכישה, הינו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026.

7.12. פרעון חלקי - אג"ח סדרה ח'

ביום 30 ביוני 2026, פרעה החברה סך של כ-50,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ח') מהיתרה הבלתי מסולקת של קרן אגרות החוב (סדרה ח'), בתמורה לסך של 50,829 אלפי ש"ח, הכולל הפרשי הצמדה, בהתאם ללוח הסילוקין הקבוע בתנאי אגרות החוב (סדרה ח').

7.13. דירוג

ביום 5 ביולי 2026, פרסמה מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") דוח דירוג לאגרות החוב של החברה⁷¹. בעקבות פרסום הדירוג על ידי מידרוג ובהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, ביום 5 ביולי 2026 פנתה לחברת הדירוג S&P מעלות בע"מ (להלן: "מעלות") בבקשה להפסיק את שירותי הדירוג שהעניקה לחברה. בהתאם, ביום 7 ביולי 2026 הודיעה מעלות על הפסקת דירוג החברה ואגרות החוב שלה⁷².

⁷¹ ראו דוח מיידי שפורסם על ידי מידרוג ביום 5 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2006-15-063196).
⁷² ראו דיווח מיידי שפורסם על ידי מעלות ביום 7 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-15-064006).

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 6 ביולי 2026 אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפנייה (מס' אסמכתא: 2026-01-063327). לפרטים אודות דירוג החברה ואגרות החוב שלה נכון למועד פרסום דוח זה, ראו סעיף 1.7 לעיל.

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

במהלך ששת החודשים הראשונים של שנת 2026 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-1.2%. על פי התחזית המקור-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש יולי 2026 (להלן: "התחזית המעודכנת") ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-4% בשנת 2026, נתון זה מהווה עדכון כלפי מעלה לעומת תחזית חודש מרץ 2026 (שעמדה על 3.8%). על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה בשנת 2026 צפוי לעמוד על כ-1.8% ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לשמור על יציבות ולהיות על כ-1.8%. החל מחודש נובמבר 2025, החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל, במספר החלטות במועדים שונים, על הורדת הריבית, שהאחרונה מבניהן היא החלטתו מיום 6 ביולי 2026, להורדת הריבית בשיעור של 0.25%, כך ששיעור הריבית נכון למועד זה עומד על 3.5%. לפי התחזית המעודכנת של חטיבת המחקר של בנק ישראל רמת הריבית הממוצעת ברבעון השני של 2027 צפויה לעמוד על 3.3%⁷³. לשינויים בשיעור האינפלציה והריביות במשק השפעות על החברה במגוון אספקטים. להלן ניתוח תמציתי של ההשפעות המהותיות של האינפלציה והריבית 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 2025 עולה כי מחירי הדירות עלו במעל ל-3% בממוצע לשנה, בתוספת עליית מדד המחירים לצרכן. עם זאת, אין וודאות כי נתונים אלו ימשכו בעתיד ו/או כי נתונים דומים ימדדו גם בתקופות קצרות.
- (2) השפעה על הכנסות החברה - כל חוזי השכירות של החברה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן ומשכך הכנסותיה גדלות בהתאם לעליית האינפלציה. לאור העובדה שהכנסותיה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 של החברה משכר דירה הסתכמו בכ-63 מיליון ש"ח, הפרשי ההצמדה הנ"ל אינם מהותיים לחברה בשלב זה. ראו גם ס"ק 8.2 (2) להלן.
- (3) השפעה על עלויות המימון של החברה – החברה נוהגת ליטול מימון בחוב צמוד למדד. ליום 30 ביוני 2026 לחברה קיימות התחייבויות מהותיות שהיקפן הכולל הינו בסך של כ-5.3 מיליארד ש"ח למחזיקי אגרות חוב ולגופים מוסדיים, אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן. שינוי באינפלציה משפיע, מטבע הדברים, על התחייבויות החברה בגין התחייבויות אלו. בהתאם לכך, מאחר ובחציון הראשון לשנת 2026 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 1.2%, נזקפו בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026 הוצאות בגין הפרשי הצמדה למדד בסך של כ-58 מיליון ש"ח (אשר סך של כ-16.4 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

⁷³ לפרטים נוספים ראו: (1) החלטות הריבית המדיניות המוניתרית באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il; ו-(2) התחזית המקור-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2026, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il.

צמודות המדד האמורות לעיל וכן בגין התחייבויות נוספות, צמודות מדד, שתיטול החברה בעתיד, אם וככל שתיטול.

(4) השפעה על התחייבויות החברה – בנוסף לאמור לעיל, לחברה קיימות התקשרויות לרכישת ולבניית נכסים אשר יתרת התמורה לתשלום בגינם הינה בהיקף כולל ליום 30 ביוני 2026 בסך של כ-700 מיליון 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 בששת החודשים הראשונים של השנה בכ-2.3%.

8.2. השפעות שינויים בשיעורי 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 "עוז בלנד" בפתח תקווה, פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב יפו, פרויקט "מידטאון" בתל אביב יפו, פרויקט "הרצליה הירוקה" בהרצליה וחלק מפרויקט "מומה פלורנטיין" בתל אביב יפו, שבחלקן מבוססות על שיעורי היוון כאמור), לירידת הריבית אין השפעה ישירה על שערך שווי מרבית נכסי החברה (למעט ביחס לפרויקטים האמורים לעיל).

(2) השפעה על הכנסות החברה – לאור ירידת הריבית בעת האחרונה, כאמור לעיל, ובמקביל לעליית שכר הדירה בחלק ניכר מהחוזים המחוודשים על ידי החברה, ייתכן, בשלב זה, כי לירידת הריבית יש השפעה (ישירה או עקיפה) על עליית שכר הדירה בחלק ניכר מהפרויקטים המושכרים על ידי החברה אם כי לחברה אין מדידה מהימנה של השפעה זו ככל שקיימת. עם זאת, לאור הכנסות שכר הדירה של החברה לששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 אשר הסתכמו בכ-63 מיליון ש"ח, אין לעליית שכר הדירה השפעה מהותית על תוצאות החברה הכוללות עד כה בראיה שנתית או רב שנתית.

(3) השפעה על עלויות המימון של החברה – נכון ליום 30 ביוני 2026 לחברה קיימות יתרות חוב אשר מגובות בשעבוד ראשון על נכסים מניבים, נכסים בהקמה או ערבויות חוק מכר בהיקף כולל בסך של כ-4.6 מיליארד ש"ח. בנוסף, לחברה יתרות חוב ללא בטוחות בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ובכוונתה להמשיך ולגייס חוב בין אם מגובה בשעבוד ראשון כאמור ובין אם לאו, לצורך מימון רכישות נכסים שנרכשו בעבר על ידי החברה ו/או מימון נכסים נוספים שירכשו בעתיד על ידי החברה (ככל שירכשו) ובין אם לשם מימון מחדש (Re Finance) של המימון הקיים כיום. לפרטים אודות גיוסי החוב שהחברה ביצעה במהלך שנת 2026 ראה סעיף 7.4 לעיל. נכון ליום הדוח סדרות האג"ח של החברה נסחרות בריבית שבין כ-1.91% לכ-3.77% (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, ירידת הריבית בשוק (אם וככל שתימשך) תטיב עם החברה בכדאיות רכישת דירות נוספות בעתיד, היות ותשואת שכר הדירה כיום בישראל הינה בסביבות כ-2.6%-3% לשנה (ראו סעיף 8.2 לפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025).

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 30 בפרק א, "תיאור עסקי התאגיד" לדוח התקופתי לשנת 2025), 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 תשעה פרויקטים (ארבעה פרויקטים אשר נרכשו במסגרת מכרזי דירה להשכיר, פרויקט "עוז בלנד" בפתח תקווה, פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב יפו, פרויקט "מידטאון" בתל אביב יפו, פרויקט "הרצליה הירוקה" בהרצליה וחלק מהדירות בפרויקט "מומה פלורנטיין") אשר שווים נאמד בשילוב גישת היוון ההכנסה וגישת ההשוואה, כאשר גישת ההשוואה רלוונטית לעניין שווי הדירות במועד המכירה (בתום תקופת ההשכרה), וגישת היוון ההכנסות רלוונטית ביחס לנתוני תזרים מזומנים (דמי שכירות) במהלך תקופת 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.

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 18 באוגוסט 2026, דן בהוראות סעיפים 48(ג)(13) ו-10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בעניין "סימני אזהרה". בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות, תאגיד אשר קיימות לו במועד פרסום הדוחות הכספיים תעודות התחייבות במחזור או שקיימת לו במועד פרסום הדוחות הכספיים התחייבות כלשהי בקשר עם תעודות התחייבות שהיו במחזור במועד הדוח על המצב הכספי, יתייחס לסימני אזהרה בתאגיד כמפורט בתקנות הנ"ל, יצרף גילוי בדבר תזרים מזומנים חוזי במתכונת המפורטת בחלקים ב' ו-ג' של התוספת השמינית לתקנות הנ"ל וייתן את הסברי הדירקטוריון לעניין זה.

נכון ליום 30 ביוני 2026 ולתקופה שהסתיימה באותו מועד קיים לחברה גירעון בהון החוזר. יחד עם זאת יודגש כי, הגרעון בהון החוזר של החברה נובע מסיווג חלויות שוטפות בגין פירעון אגרות חוב, בהתאם ללוחות הסילוקין שנקבעו בתנאיהן, כמפורט להלן: (1) סך של כ-508 מיליון ש"ח בגין קרן ריבית והפרשי הצמדה אגרות חוב (סדרה ה') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2026; (2) סך של כ-382 מיליון ש"ח בגין מלוא קרן ריבית והפרשי הצמדה אגרות חוב (סדרה ו') אשר צפויה להיפרע בחודש דצמבר 2026; (3) סך של כ-584 מיליון ש"ח בגין מלוא קרן ריבית והפרשי הצמדה אגרות חוב (סדרה ד') אשר צפויה להיפרע בחודש מרץ 2027; ו-(4) סך של כ-52 מיליון ש"ח בגין פירעון חלקי של קרן ריבית והפרשי הצמדה אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויות להיפרע בחודש יוני 2027.

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' לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 המצורפים לדוח זה, ולאור העובדה כי החל מהרבעון הראשון לשנת 2022 עברה החברה לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ועל כן אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החוזי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן. על כן, לא מתקיימים נכון ליום 30 ביוני 2026 סימני אזהרה בחברה.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים בחברה ונכסיה שאינם משועבדים וזאת בהתחשב בהכנסות, בהוצאות ובהשקעות הצפויות של החברה בתקופת תזרים המזומנים החוזי וכן בהתחייבויות החברה, הן השוטפות והן אלו הצפויות במהלך תקופת תזרים המזומנים החוזי, לרבות בגין אגרות חוב של החברה והסכמי ההלוואה עם גופים מוסדיים כמפורט לעיל. דירקטוריון החברה בחן את יכולתה של החברה לגייס חוב והון בשוק ההון ואת האפשרויות להשגת מימון על ידי שעבוד נכסיה, שאינם משועבדים, אשר במהותם הינם נכסי נדל"ן למגורים בישראל וזכויות מכח הסכמי רכישה של נכסי נדל"ן למגורים בישראל וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויותיה. ראו גם בבאור 1 לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 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 30 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", לדוח התקופתי לשנת 2025), עשוי הדבר להשפיע על תזרים המזומנים החוזי של החברה.

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

אורי שוסטר
מנכ"ל החברה

אריז יצחק רוזנבון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה 18 באוגוסט, 2026

מגורים
קרן ריט למגורים



פרק ב'

דוחות כספיים ביניים

ליום 30 ביוני 2026

מגוריט ישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 30 ביוני, 2026

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
14-26	באורים לדוחות הכספיים ביניים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי 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,
18 באוגוסט, 2026

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

42,580	8,328	224,274
27,507	9,764	40,561
152,311	61,121	40,323
5,300	2,616	3,729
227,698	81,829	308,887

מזומנים ושווי מזומנים
השקעה בני"ע סחירים
פקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

1,269	626	2,263
962,557	1,351,415	937,021
550,130	301,018	609,200
4,836,419	3,606,534	5,621,731
2,582	2,259	2,511
6,012	6,309	5,748
6,358,969	5,268,161	7,178,474
6,586,667	5,349,990	7,487,361

חייבים ויתרות חובה לז"א
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסי זכות שימוש

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

450,491	-	-	הלוואות מתאגיד בנקאי וגוף מוסדי
1,071	427	248	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
504	501	525	התחייבויות בגין חכירה ז"ק
41,740	26,606	47,287	זכאים ויתרות זכות
2,620	1,392	-	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן
917,209	700,141	1,526,000	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,413,635	729,067	1,574,060	

התחייבויות לא שוטפות

578,754	686,882	719,874	הלוואות מתאגיד בנקאי וגוף מוסדי
2,724,676	2,181,033	3,036,634	אגרות חוב
5,462	5,933	5,261	התחייבות בגין חכירה ז"א
3,308,892	2,873,848	3,761,769	

הון

1,470	1,468	1,789	הון מניות
(1,932)	(1,932)	(1,932)	מניות באוצר
1,085,247	1,083,707	1,341,896	פרמיה על מניות
8,993	8,993	8,520	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
-	-	39,426	תקבולים ע"ח אופציות
(4,788)	(4,507)	-	קרן הון בגין עסקאות גידור
775,150	659,346	761,833	יתרת רווח
1,864,140	1,747,075	2,151,532	סה"כ הון
6,586,667	5,349,990	7,487,361	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

עוז אהוד	אורי שוסטר	ארז רוזנבוך	18 באוגוסט, 2026
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	2025	2026	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח למניה)				
מבוקר					
87,849	19,261	33,702	37,858	63,384	הכנסות מדמי שכירות
(4,530)	(792)	(1,529)	(1,847)	(3,034)	עלות השכרת נכסים והפעלתם
83,319	18,469	32,173	36,011	60,350	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
4,550	101	8,145	1,517	13,905	הכנסה מפיצוי בגין עיכוב במסירה
87,869	18,570	40,318	37,528	74,255	סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה
221,516	49,326	36,487	73,369	76,477	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(7,390)	(16)	(11,070)	(96)	(13,833)	הוצאות אחרות
(45,043)	(10,313)	(12,735)	(20,235)	(24,750)	הוצאות הנהלה וכלליות
256,952	57,567	53,000	90,566	112,149	רווח תפעולי
15,387	1,491	3,015	3,222	7,312	הכנסות מימון
(92,458)	(32,872)	(68,183)	(49,598)	(95,456)	הוצאות מימון
(77,071)	(31,381)	(65,168)	(46,376)	(88,144)	הוצאות מימון, נטו
179,881	26,186	(12,168)	44,190	24,005	רווח נקי (הפסד)
1.23	0.18	(0.07)	0.30	0.14	רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)
1.22	0.18	(0.07)	0.30	0.14	רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
179,881	26,186	(12,168)	44,190	24,005	רווח נקי (הפסד)
<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד</u>					
<u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u>					
-	-	-	-	5,272	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקת גידור תזרימי מזומנים
(3,988)	(1,695)	-	(1,895)	(484)	רווח (הפסד) כולל אחר בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(3,988)	(1,695)	-	(1,895)	4,788	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
175,893	24,491	(12,168)	42,295	28,793	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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								
1,864,140	775,150	(4,788)	8,993	(1,932)	-	1,085,247	1,470	יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)
24,005	24,005	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
4,788	-	4,788	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
28,793	24,005	4,788	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(37,322)	(37,322)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,790	-	-	-	-	-	1,788	2	תשלום מבוסס מניות (1)
1,500	-	-	(473)	-	-	1,971	2	מימוש אופציות (2)
292,631	-	-	-	-	39,426	252,890	315	הנפקת הון מניות ואופציות, נטו
2,151,532	761,833	-	8,520	(1,932)	39,426	1,341,896	1,789	יתרה ליום 30 ביוני, 2026

(1) הנפקה לחברת הניהול לפרטים נוספים ראה באורים ד' ו-יג'.

(2) מימוש אופציות שהוקצו לחברת הניהול לפרטים נוספים ראה באורים יב' ו-יד'.

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	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
1,722,785	635,795	(3,799)	9,362	(1,932)	1,081,893	1,466	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
44,190	44,190	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(1,895)	-	(1,895)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
42,295	44,190	(1,895)	-	-	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1,447	-	-	-	-	1,445	2	תשלום מבוסס מניות
1,187	-	1,187	-	-	-	-	סיווג מחדש בגין פריט מגודר
-	-	-	(369)	-	369	-	פקיעת כתבי אופציה
(20,639)	(20,639)	-	-	-	-	-	דיבידנד ששולם
<u>1,747,075</u>	<u>659,346</u>	<u>(4,507)</u>	<u>8,993</u>	<u>(1,932)</u>	<u>1,083,707</u>	<u>1,468</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון גידור	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
1,787	1,340,608	23,031	(1,932)	8,640	-	788,106	2,160,240
<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2026</u>							
-	-	-	-	-	-	(12,168)	(12,168)
הפסד לתקופה							
-	-	-	-	-	-	-	-
רווח כולל אחר							
-	-	-	-	-	-	(12,168)	(12,168)
סה"כ הפסד כולל							
-	-	-	-	-	-	(14,105)	(14,105)
דיבידנד לבעלי מניות החברה							
1	945	-	-	-	-	-	946
תשלום מבוסס מניות (1)							
1	576	-	-	(120)	-	-	457
מימוש אופציות (2)							
-	(233)	16,395	-	-	-	-	16,162
הנפקת אופציות							
1,789	1,341,896	39,426	(1,932)	8,520	-	761,833	2,151,532
<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2026</u>							

(1) הנפקה לחברת הניהול לפרטים נוספים ראה באור 4'יג'.

(2) מימוש אופציות שהוקצו לחברת הניהול לפרטים נוספים ראה באור 4'יח'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

הון מניות	פרמיה על מניות	מניות באוצר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	קרן הון גידור	יתרת רווח	סה"כ הון
מבוקר אלפי ש"ח						
1,466	1,081,893	(1,932)	9,362	(3,799)	635,795	1,722,785
יתרה ליום 1 בינואר, 2025						
-	-	-	-	-	179,881	179,881
-	-	-	-	(3,988)	-	(3,988)
רווח לתקופה הפסד כולל אחר						
-	-	-	-	(3,988)	179,881	175,893
4	2,985	-	-	-	-	2,989
-	-	-	-	2,999	-	2,999
-	369	-	(369)	-	-	-
-	-	-	-	-	(40,526)	(40,526)
סה"כ הפסד כולל תשלום מבוסס מניות סיווג מחדש בגין פריט מגודר פקיעת כתבי אופציה 2 דיבידנד לבעלי מניות החברה						
1,470	1,085,247	(1,932)	8,993	(4,788)	775,150	1,864,140
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
179,881	26,186	(12,168)	44,190	24,005	רווח (הפסד) לתקופה
(134,956)	(19,454)	43,713	(27,602)	26,669	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (א')
44,925	6,732	31,545	16,588	50,674	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
1,205,093	5,317	265,119	280,468	578,934	משיכה מפקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
(1,334,103)	(49,607)	(104,229)	(321,071)	(468,276)	הפקדה בפקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
(16,164)	9	354	(49)	(11,681)	מימוש (השקעה) בני"ע סחירים, נטו
(2,636)	(128)	-	(2,162)	(71)	רכישת רכוש קבוע
(340,011)	(77,995)	(248,506)	(137,680)	(448,694)	תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(266,398)	(21,303)	(13,226)	(51,007)	(34,127)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(560,927)	(6,690)	(1,193)	(78,262)	(224,790)	תשלומים והשקעות ברכישת נדל"ן להשקעה
9,113	506	1,746	1,524	4,613	ריבית שהתקבלה מפקדונות
(1,306,033)	(149,891)	(99,935)	(308,239)	(604,092)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	16,619	-	294,131	הנפקת הון מניות ואופציות, נטו
423,080	19,121	132,103	90,181	132,103	קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי וגוף מוסדי
(86,000)	-	(110,000)	(86,000)	(450,757)	פרעון הלוואה מתאגיד בנקאי ומגוף מוסדי
(35,526)	(20,638)	(18,219)	(20,638)	(34,290)	חלוקת דיבידנד
(63,843)	(6,529)	(12,670)	(15,383)	(23,014)	ריבית והפרשי הצמדה ששולמו בגין אג"ח והלוואות
(858)	(213)	(218)	(406)	(437)	פרעון התחייבות בגין חכירה
1,730,039	43,385	279,462	316,558	868,200	תמורה מהנפקת או הרחבת אג"ח, נטו
(678,871)	-	(50,824)	-	(50,824)	פרעון אג"ח
1,288,021	35,126	236,253	284,312	735,112	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
26,913	(108,033)	167,863	(7,339)	181,694	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
15,667	116,361	56,411	15,667	42,580	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
42,580	8,328	224,274	8,328	224,274	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 2026		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	

(א) התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי דוח רווח או הפסד:

949	235	258	458	476	פחת והפחתות
(221,516)	(49,326)	(36,487)	(73,369)	(76,477)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
7,390	16	11,070	96	13,833	הוצאות אחרות
77,071	31,381	65,168	46,376	88,144	הוצאות מימון, נטו
2,989	735	946	1,447	1,790	עלות תשלום מבוסס מניות
(133,117)	(16,959)	40,955	(24,992)	27,766	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(2,450)	(62)	1,638	(776)	(1,141)	עלייה (ירידה) בחייבים ויתרות חובה
305	(824)	(29)	(339)	(824)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים
306	(1,609)	1,149	(1,495)	868	ונותני שירותים
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,839)	(2,495)	2,758	(2,610)	(1,097)	
(134,956)	(19,454)	43,713	(27,602)	26,669	

(ב) עסקאות שאינן כרוכות בתזרים
מזומנים

5,000	-	(4,114)	-	8,032	דיבידנד לשלם
8,049	2,959	8,637	4,007	12,485	עלויות מימון שהונו לפרויקטים
64,558	27,351	25,632	41,042	34,244	בנדל"ן להשקעה בהקמה
					עלויות מימון שהונו לפרויקטים
					במקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
77,607	31,708	30,155	49,373	54,761	סה"כ פעילויות מהותיות שלא במזומן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

- א. החברה התאגדה בישראל 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, ברכישה, והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל בהם משקיעה החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו.
- ד. החברה הינה חברה ציבורית ונסחרת בבורסה בתל-אביב.
- ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

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

ו. השלכות המצב הביטחוני

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי", במסגרתו בוצעה תקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה לכך החלה איראן בירי לעבר ישראל וכן לעבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במדינות המפרץ הפרסי ובמזרח התיכון, ובכללן איחוד האמירויות וסעודיה. במקביל החלה הסלמה במערכה מול חיזבאללה בגבול הצפון הכוללת שיגור טילים וכתבמים על ידי חיזבאללה לעבר ישראל.

ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש במסגרת מבצע "שאגת הארי", בעקבות מאמצי תיווך בינלאומיים בהובלת ארצות הברית ומדינות נוספות. עם כניסת הפסקת האש לתוקף חלה ירידה משמעותית בהיקף הלחימה ובירי לעבר ישראל והמזרח התיכון, ובכלל זאת נרשמה רגיעה יחסית בגבול הצפון. במקביל, נרשמה התאוששות מסוימת בשוקי ההון והמשך התחזקות השקל מול המטבעות הזרים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, הפסקת האש מוסיפה לעמוד בתוקפה, אולם המתרחש הביטחוני והגיאופוליטי באזור נמשכת וקיימת איודאות באשר להתפתחויות אפשריות ולהשלכותיהן על המשק בישראל. למועד זה, לא הייתה למצב הביטחוני השפעה מהותית על פעילותה העסקית של החברה.

באור 1: - כללי (המשך)

כמו כן, יצוין כי מאז פרוץ מלחמת חרבות ברזל החברה ממשיכה בפעילותה בכפוף להנחיות של הרשויות. 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. נכון לחציון הראשון לשנת 2026, כתוצאה מעיכוב בקבלת הדירות קיים חיסרון כיס בהכנסותיה (בניכוי פיצוי בגין אובדן הכנסות בעקבות איחור במסירה) של החברה בשנת 2026 בסך של כ-6 מיליון ש"ח. בנוסף, כתוצאה מעיכובים אלו לחברה ייווצר חיסרון כיס בגין הכנסותיה העתידיות בגין דירות אשר קבלתן תדחה בשל האיחורים הנ"ל. בה בעת, החברה עומדת על זכויותיה לקבלת פיצוי כדון מיזמים אלו בגין אובדן ההכנסות ככל שיהיו ו/או את הפיצוי הקבוע כדון בגין איחורים אלו (נכון למועד הדוח חלק מהיזמים משלמים או התחייבו לשלם לחברה פיצוי על פי דין או על פי סיכום ספציפי שנערך ביניהם לבין החברה). כמו כן כתוצאה מעיכובים אלו לחברה קיימת דחייה במועד ההכרה ברווחי שערך של נכסים שטרם נמסרו לידיה.

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

2. גרעון בהון החוזר

לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,265 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מחלויות שוטפות בסך של כ-508 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2026, כ-382 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ו') אשר צפויות להיפרע בחודש דצמבר 2026, כ-584 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ד') אשר צפויות להיפרע בחודש מרץ 2027, כ-52 מיליון ש"ח בגין חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויות להיפרע בחודש יוני 2027.

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

1. יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון לתאריך המאזן מסתכמת בכ-1,418 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ-242 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינם משועבדים בסך של כ-1,176 מיליון ש"ח.

יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח מסתכמת בכ-1,344 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ-204 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינם משועבדים בסך של כ-1,140 מיליון ש"ח.

2. נכון לתאריך חתימת הדוח לרשות החברה עומדים קווי אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסד פיננסי, בלתי מנוצלים, בסך של 99 מיליון ש"ח וכן החברה פועלת אל מול גופי מימון בנקאיים לקבלת קווי אשראי נוספים.

באור 1: - כללי (המשך)

3. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי גיוסי הון (כפי שבוצע בתקופת הדוח, ראה באורים ט' ו-4א'), גיוסי אגרות חוב ו/או הרחבות סדרות קיימות ומחזור חוב קיים. לעניין זה יצוין כי לאחר תאריך המאזן החברה גייסה חוב כמפורט לעיל וכן כי:

א. לאחר תאריך המאזן גייסה החברה בדרך של הרחבת סדרת אג"ח (סדרה יב') ללא בטוחות, בסך של 419.5 מיליון ש"ח ע.ג. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון הינה בסך של כ-370.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור ט'.

ב. לאחר תאריך המאזן גייסה החברה בדרך של הרחבת סדרת אג"ח (סדרה ז') עם בטוחות, בסך של 67 מיליון ש"ח ע.ג. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון הינה בסך של כ-65.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור ט'.

4. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-665 מיליון ש"ח. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-472 מיליון ש"ח. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-771 מיליון ש"ח. בסך הכל שווי נכסי החברה המשועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו') הינו כ-1,909 מיליון ש"ח בעוד יתרת התחייבות החברה בגין אגרות חוב אלו הינה בסך של כ-1,486 מיליון ש"ח. על פי רוב מממנת החברה את רכישת / החזקת נכסיה באמצעות גיוסי חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב, כאשר בחלק ניכר מהמקרים לטובת מחזיקיהן משועבדים נכסיה. שיעור המימון המקובל במסגרת גיוסי אגרות החוב שבוצעו על ידי החברה בעבר (10 סדרות אגרות חוב שמתוכן נפרעו עד ליום 30 ביוני 2026 שלוש סדרות) הינו שיעור מימון של 80%. לאור העובדה ששווי נכסי החברה המשועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו') הינו כ-1,909 מיליון ש"ח, בכוונת החברה לפעול למימון מחדש (מיחזור) של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), (סדרה ו') ו-(סדרה ד') ובהסתמך על ניסיון העבר (הנפקת 10 סדרות אגרות חוב, כאמור וכן 3 סדרות אג"ח ללא בטוחות) תוכל החברה לגייס אגרות חוב כנגד הנכסים המשועבדים כיום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו'), במועד פרעון אגרות חוב אלו ועל בסיס שווי הנכסים כאמור לעיל, סך של כ-1,527 מיליון (כ-80% משווי נכסים אלו).

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

ח. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 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 ומידיים), 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 ביוני 2026	
ערך בספרים	שווי הוגן
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

4,595,601	4,565,399
741,865	719,874
<u>5,337,466</u>	<u>5,285,273</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות מתאגיד בנקאי וגוף מוסדי

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

2,835,931	2,882,349
673,826	686,882
<u>3,509,757</u>	<u>3,569,231</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

31 בדצמבר 2025	
ערך בספרים	שווי הוגן
מבוקר	
אלפי ש"ח	

3,647,670	3,643,204
843,314	829,245
<u>4,490,984</u>	<u>4,472,449</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

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

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. דירוג

ביום 4 בינואר 2026, ובהמשך לדוח דירוג מיום 18 בדצמבר 2025, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה יא'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה יא' שאינן מובטחות היה ilBBB+.

ב. אג"ח סדרה יא'

ביום 6 בינואר 2026, הנפיקה החברה 500,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה יא'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון בסך של כ-63,507 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-436,493 אלפי ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ- 3.6% צמודה למדד המחירים לצרכן. נכון לתאריך דוח זה קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

קראן אגרות החוב (סדרה יא') תעמוד לפירעון בשבעה תשלומים לא שווים כדלהלן: ביום 30 בספטמבר 2027 תפרע החברה 15% מקראן אגרות החוב (סדרה יא'), ביום 30 בספטמבר 2028 תפרע החברה 15% מקראן אגרות החוב (סדרה יא'), ביום 30 בספטמבר 2029 תפרע החברה 15% מקראן אגרות החוב (סדרה יא'), ביום 30 בספטמבר 2030 תפרע החברה 15% מקראן אגרות החוב (סדרה יא'), ביום 30 בספטמבר 2031 תפרע החברה 15% מקראן אגרות החוב (סדרה יא'), ביום 30 בספטמבר 2032 תפרע החברה 15% מקראן אגרות החוב (סדרה יא'), וביום 30 בספטמבר 2033 תפרע החברה 10% מקראן אגרות החוב (סדרה יא') להלן "מועד הפירעון הסופי". קראן אגרות החוב (סדרה יא') נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% ובכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 5 בינואר 2026 (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה יא')"). הריבית על יתרת הקראן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יא') תשולם פעמיים בשנה במועד ובשיעור כדלקמן: ביום 30 בספטמבר, 2026 (להלן: "תשלום הריבית הראשון") ובימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2033 (כולל).

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

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

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

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

ג. פרעון מסגרת אשראי ממוסד פיננסי

בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה ביום 8 בדצמבר 2025, ביום 8 בינואר 2026, פרעה החברה בפירעון מוקדם את הלוואה ממוסד פיננסי באמצעות חלק מתמורת ההנפקה שהתקבלה בגין הנפקת אג"ח סדרה יא'. לפרטים נוספים בדבר התוספת להסכם ראה באור 13 ג' בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ד. הנפקה פרטית לחברת הניהול

ביום 12 בינואר, 2026 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 95,083 מניות של החברה, אשר היו, 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-845.4 אלפי ש"ח לפי שער מניה של 8.8707 ש"ח.

ה. דירוג

ביום 14 בינואר 2026, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב מובטחות בהיקף של עד 165 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרה ט'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה ט' המובטחות היה ila-.

ו. הרחבת אג"ח סדרה ט'

ביום 19 בינואר, 2026 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ט'), 165,000,000 אגרות חוב (סדרה ט') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 0.929 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-152.6 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.2% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ט') שבמחזור לסך של 529,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט'). נכון לתאריך דוח זה קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

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

ז. עדכון מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 26 בינואר 2026 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה באופן שעם השלמת ההקצאה הפרטית האמורה בבאור 4ט' להלן והנפקת הזכויות האמורה בבאור 4יא' להלן ובכפוף לכל דין ולתנאים נוספים שנקבעו במדיניות, תפעל החברה להגדלת שיעור הדיבידנד החודשי שיחולק על ידה בהתאם ובאופן יחסי לגידול במספר המניות שבהונה המונפק והנפרע של החברה כתוצאה מההנפקה הפרטית וכתוצאה מהנפקת הזכויות.

ח. חלוקת דיבידנד

להלן פרטים בדבר חלוקת הדיבידנד שביצעה החברה בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד החדשה החל מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד תאריך המאזן:

מועד ההכרזה	המועד הקובע	תאריך החלוקה	סכום (באלפי ש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח)
01.12.2025	14.12.2025	08.01.2026	כ-5,000	כ-0.0340595
14.01.2026	27.01.2026	09.02.2026	כ-5,000	כ-0.0340375
02.03.2026	16.03.2026	23.03.2026	כ-6,071	כ-0.0340414
16.03.2026	30.03.2026	12.04.2026	כ-6,075	כ-0.0340410
31.03.2026	28.04.2026	05.05.2026	כ-6,071	כ-0.0339920
07.05.2026	19.05.2026	04.06.2026	כ-6,073	כ-0.0339920
31.05.2026	15.06.2026	06.07.2026	כ-6,071	כ-0.0339800

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ט. הנפקה פרטית של מניות ואופציות סדרה יט'

ביום 2 בפברואר, 2026 הנפיקה החברה 16,663,500 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה בתמורה למזומן בסך כולל של כ-147.5 מיליון ש"ח ברוטו (תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ-146 מיליון ש"ח), במחיר של 8.85 ש"ח למניה אשר היו לאחר ההנפקה כ-10.19% מהון החברה וכ-9.40% בדילול מלא וכן 8,694,000 אופציות (סדרה יט'), לא רשומות למסחר, ניתנות למימוש למניות החברה וזאת ללא תמורה נוספת אשר היו יחד עם המניות המוצעות, בהנחת מימוש מלא האופציות המוצעות, כ-14.31% מהון החברה בדילול מלא.

1. תנאי האופציות (סדרה יט'), כמותן והשיעור שהן תהווה מהון החברה

כל אחת מהאופציות (סדרה יט') ניתנת למימוש למניה רגילה אחת במהלך תקופת המימוש וכנגד תשלום מחיר המימוש לאופציה. האופציות (סדרה יט') תהיינה ניתנות למימוש, במהלך תקופת המימוש, במלואן או לשיעורין, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המחזיק בהן.

2. תקופת המימוש

האופציות (סדרה יט') תהיינה ניתנות למימוש החל מיום העסקים הראשון שלאחר מועד הקצאתן ועד ליום 30 באוגוסט 2029 (כולל).

3. מחיר המימוש של האופציות (סדרה יט')

מחיר המימוש של (אופציות סדרה יט') הינו 11 ש"ח לכל כתב אופציה בכפוף להתאמות שנקבעו.

4. השווי הכלכלי של האופציות (סדרה יט')

בסמוך למועד אישור הדירקטוריון היה השווי הכלכלי של כל אופציה על פי הערכת שווי בלתי תלויה כ-1.26 ש"ח והשווי הכלכלי של כל האופציות היה כ-10,983 אלפי ש"ח. החישוב חושב והתבסס על ההנחות הבאות:

- סטיית תקן של 35.71%.
- ריבית חסרת סיכון של 3.58%.
- תקופת מימוש של האופציות בת 3.58 שנים.
- מחיר מימוש של 11 ש"ח.
- שער בסיס 7.372 ש"ח.

י. מכשירים פיננסיים

במהלך חודש פברואר 2026 סגרה החברה את עסקת ההגנה שבוצעה לצורך קיבוע הריבית. עם סגירת העסקה הופסקה ההתקשרות במכשיר הנגזר ששימש לגידור החשיפה, ובהתאם הופסקה חשבונאות הגידור ממועד הסגירה. יתרות שנצברו ברווח הכולל האחר (קרבן הון גידור), נזקפו במועד סגירת העסקה לרווח או הפסד, בהתאם להוראות IFRS 9 ובהתאם לאופי ולמועד ההכרה בעסקה המגודרת.

יא. הנפקה בדרך של זכויות

ביום 26 בפברואר 2026 פרסמה החברה את תוצאות הנפקת זכויות. בהתאם לתנאי ההנפקה, כל מחזיק ב-171 מניות רגילות של החברה (ו/או אופציות חברת הניהול, כהגדרתן בדוח ההצעה) במועד הקובע, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת. כל יחידת זכות כללה 23 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר של 8.85 ש"ח למניה, וכן 12 כתיבי אופציה (סדרה 1) ללא תמורה.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

מחיר כל יחידת זכות עמד על 203.55 ש"ח. התמורה ברוטו בגין הזכויות שהונפקו הסתכמה בכ- 130.7 מיליון ש"ח (תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ-130.4 מיליון ש"ח).

1. תנאי האופציות (סדרה 1)

כל אחת מהאופציות ניתנת למימוש למניה רגילה אחת במהלך תקופת המימוש וכנגד תשלום מחיר המימוש לאופציה. האופציות תהיינה ניתנות למימוש, במהלך תקופת המימוש, במלואן או לשיעורין, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המחזיק בהן.

2. תקופת המימוש

האופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מיום העסקים הראשון שלאחר מועד הקצאתן ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל).

3. מחיר המימוש של האופציות המוצעות

מחיר המימוש של (אופציות סדרה 1) הינו 11 ש"ח לכל כתב אופציה בכפוף להתאמות שנקבעו.

4. השווי הכלכלי של האופציות המוצעות

בסמוך למועד אישור הדירקטוריון היה השווי הכלכלי של כל אופציה על פי הערכת שווי בלתי תלויה כ-1.56 ש"ח והשווי הכלכלי של כל האופציות היה כ-12,041 אלפי ש"ח. החישוב חושב והתבסס על ההנחות הבאות:

- סטיית תקן של 36.20%.
- ריבית חסרת סיכון של 3.42%.
- תקופת מימוש של האופציות בת 3.43 שנים.
- מחיר מימוש של 11 ש"ח.
- שער בסיס 8.035 ש"ח.

יב. מימוש אופציות סדרה ה'

ביום 16 במרץ 2026, מימשה חברת הניהול 140,625 אופציות סדרה ה' של החברה במחיר מימוש של כ-7.4597 ש"ח. סך התמורה ברוטו שהתקבלה לידי החברה הינה כ-1,049 אלפי ש"ח.

יג. הנפקה פרטית לחברת הניהול

ביום 19 באפריל, 2026 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 115,351 מניות של החברה, אשר היו, 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-961.3 אלפי ש"ח לפי שער מניה של 8.3340 ש"ח.

יד. דירוג

ביום 20 באפריל 2026, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה יב'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה יב' שאינן מובטחות היה ilBBB+.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

טו. הלוואה מתאגיד בנקאי

ביום 24 באפריל, 2026, התקשרה החברה בהסכם לקבלת מימון לפרויקט נווה זמר מתאגיד בנקאי. נכון למועד זה המימון שהתקבל מהבנק כולל הלוואה בסך של כ-112 מיליון ש"ח אשר תיפרע בתשלום אחד בתוספת הפרשי הצמדה למדד ותישא תשלומי ריבית רבעוניים בשיעור שנתי של 3.5% צמוד למדד המחירים לצרכן. הלוואה תיפרע ביום 23 באפריל 2029. בהתאם להלוואה שנחתמה בין החברה לבין תאגיד בנקאי, שועבדו כל זכויות החברה בפרויקט נווה זמר ברעננה, בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת הבנק.

טז. דירוג

ביום 6 במאי 2026, ובהמשך לדוח דירוג מיום 20 באפריל 2026 כמפורט לעיל בבאור יד', הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 331 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה יב'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה יב' שאינן מובטחות היה ilBBB+.

יז. אג"ח סדרה יב'

ביום 10 במאי 2026, הנפיקה החברה 330,544,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה יב'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כ"א ו-9,916,320 כתבי אופציה (סדרה 1). תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון בסך של כ-34,912 אלפי ש"ח הסתכמה לסך של כ-295,632 אלפי ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקת אגרות החוב לאחר פיצול תמורת ההנפקה לרכיב התחייבותי ולרכיב הוני הינה כ-4.02% צמודה. נכון לתאריך דוח זה קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

קרן אגרות החוב (סדרה יב') תעמוד לפירעון בשבעה תשלומים לא שווים כדלהלן: ביום 30 ביוני 2028 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ביום 30 ביוני 2029 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ביום 30 ביוני 2030 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ביום 30 ביוני 2031 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ביום 30 ביוני 2032 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), ביום 30 ביוני 2033 תפרע החברה 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יב'), וביום 30 ביוני 2034 תפרע החברה 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') להלן "מועד הפירעון הסופי". קרן אגרות החוב (סדרה יב') נושאת ריבית שנתית בשיעור קבוע של 0.5% ובכפוף להתאמות שיהיו בהתאם להוראות שטר הנאמנות אשר צורף לדוח הצעת המדף של החברה מיום 6 במאי 2026 (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה יב')"). הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב') תשולם פעמיים בשנה במועד ובשיעור כדלקמן: ביום 31 בדצמבר, 2026 (להלן: "תשלום הריבית הראשון") ובימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2033 (כולל).

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

החל מהמועד בו הונפקו אגרות החוב (סדרה יב') לציבור ועד לפירעון מלוא חובות והתחייבויות החברה בגין, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), 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 1,250 מיליון ש"ח.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

תנאי האופציות (סדרה 1)

כל אחת מהאופציות ניתנת למימוש למניה רגילה אחת במהלך תקופת המימוש וכנגד תשלום מחיר המימוש לאופציה. האופציות תהיינה ניתנות למימוש, במהלך תקופת המימוש, במלואן או לשיעורין, על פי שיקול דעתו הבלעדי של המחזיק בהן.

תקופת המימוש

האופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מיום העסקים הראשון שלאחר מועד הקצאתן ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל).

מחיר המימוש של האופציות המוצעות

מחיר המימוש של האופציות המוצעות הינו 11 ש"ח לכל כתב אופציה בכפוף להתאמות שנקבעו.

מימוש אופציות סדרה ז' יח.

ביום 15 במאי 2026, מימשה חברת הניהול 62,400 אופציות סדרה ז' של החברה במחיר מימוש של כ-7.3960 ש"ח. סך התמורה ברוטו שהתקבלה לידי החברה הינה כ-461 אלפי ש"ח.

אג"ח סדרה ח' יט.

ביום 24 ביוני 2026, פרעה החברה סך של כ-50,000 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות החוב (סדרה ח'), בתמורה לסך של 50,829 אלפי ש"ח, הכולל הפרשי הצמדה, בהתאם ללוח הסילוקין הקבוע בתנאי אגרות החוב.

חלוקת דיבידנד כ.

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 שכיחנו 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 2026 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 7 ביוני 2026 הוחלט על חלוקת דיבידנד בסך כולל של 1,961 אלפי ש"ח והכל בהתאם להוראות הסכם הפשרה וכמפורט להלן:

1. סך של כ-1,365 אלפי ש"ח, המהווה דיבידנד למניה בסך של כ-0.0076334 ש"ח, חולק כהכנסה חייבת בהתאם לסעיף 64א לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) על ידי החברה ביום 4 באוגוסט 2026 בין בעלי המניות של החברה שהחזיקו במניות החברה ביום 20 ביולי 2026 (להלן: "קבוצה א'" ו-"חלוקה א'", לפי העניין).

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. סך של כ-596 אלפי ש"ח, חולק כהכנסה חייבת על-ידי החברה בין מי מבין חברי הקבוצה שהוגדרה בהסכם הפרשה 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 הפרשה, אשר עד למועד דוח זה טרם הושלמה החלוקה לקבוצה ב' בסך של כ-596 אלפי ש"ח.

יודגש כי חלוקה זו מהווה את התשלום השלישי בהתאם להסכם הפרשה.

כא. התאמות שווי לפרויקטים

ליום 30 ביוני 2026, 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 בחציון) וממסירת פרויקטים שהתקבלו בתקופת הדוח לחברה ורכישת פרויקטים נוספים, רשמה החברה הכנסות מהתאמות שווי הוגן בתקופה בסך של 76,477 אלפי ש"ח.

30 ביוני 2026				
התאמות שווי	שווי הוגן	תאריך שמאות אחרונה	סיווג	
אלפי ש"ח				
3,600	214,755	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הפרדס" בפתח תקווה
(600)	88,100	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הרצליה הילס" בהרצליה
5,250	106,870	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מרום נגבה" ברמת גן
(5,070)	186,190	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל
-	105,900	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אפטאון" בבת ים
1,890	90,890	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "רמות 360" בירושלים
(7,782)	175,000	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "יארד" בתל אביב יפו
2,046	205,400	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "קדמת אלון- דירה להשכיר" בראשון לציון
4,235	33,861	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מומנטום" בנתניה (1)
12,912	77,940	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "קהילת לודג" 62-64 בתל אביב יפו (3)
2,700	130,900	30.06.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "תל גיבורים- דירה להשכיר" בחולון
10,596	609,200	30.06.2026	נדל"ן להשקעה בהקמה	פרויקט "באר יעקב- דירה להשכיר" בבאר יעקב (2)
(3,450)	191,220	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה
(7,760)	72,180	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "לב גני תקווה" בגני תקווה
2,827	134,350	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "ברנע 2" באשקלון
-	49,650	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "האצל" 20-28 בחולון (3)
16,267	211,000	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הסוללים" בתל אביב (3)
17,285	161,210	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "נווה זמר" ברעננה (3)
11,885	90,665	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מומה" בתל אביב יפו (3)
10,842	121,530	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "רמות השרון שלב ג" ברמת השרון (4)

(1) במהלך הרבעון השני של שנת 2026 התקבלו 10 דירות מתוך 32 דירות בפרויקט.

(2) נכון לתאריך המאזן, הכירה החברה בהתאמת שווי בהתבסס על אומדן שווי מיום 30 ביוני 2026.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

(3) פרויקטים אשר התקבלו במהלך שנת 2026 אשר הוכרו בספרים לראשונה בשווים ההוגן.

(4) נכון לתאריך המאזן, הכירה החברה בהתאמת שווי בהתבסס על עבודת שמאות מיום 30 בספטמבר 2025. החברה קיבלה מסמך אי שינויים נכון לתאריך 30 ביוני 2026.

כב. אמות מידה פיננסיות

נכון ליום 30 ביוני 2026 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהיא צד להם.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך המאזןא. דירוג

ביום 5 בחודש יולי 2026, העניקה לראשונה מידרוג לחברה דירוג A3.il באופק יציב, דירוג של A3.il באופק יציב לאגרות החוב מסדרה ח', יא' ו-יב', וכן דירוג של A2.il באופק יציב לאגרות חוב מסדרה ג', ד', ה', ו', ז', ט' ו-י'.

ב. הפסקת דירוג

ביום 7 ביולי 2026, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על הפסקת מעקב אחר דירוג המנפיק וסדרות האג"ח של החברה.

ג. הנפקה פרטית לחברת הניהול

ביום 13 ביולי, 2026 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 131,381 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ- 0.07% 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-1,036.5 אלפי ש"ח לפי שער מניה של 7.8896 ש"ח.

ד. דירוג

ביום 13 ביולי 2026, הודיעה חברת מידרוג בע"מ על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרה יב'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה יב' שאינן מובטחות הינו A3.il באופק יציב.

ה. חלוקת דיבידנד

ביום 13 ביולי, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-6,070 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0339500 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור חולק ביום 10 באוגוסט, 2026.

ו. דירוג

ביום 14 ביולי 2026, ובהמשך לדוח דירוג מיום 13 ביולי 2026, הודיעה חברת מידרוג בע"מ על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 420 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרה יב'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה יב' שאינן מובטחות הינו A3.il באופק יציב.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

ז. הרחבת אג"ח סדרה יב'

ביום 16 ביולי, 2026 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב'), 419,456,000 אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 0.884 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-370.8 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-3.62% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור לסך של 750,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). נכון לתאריך דוח זה קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

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

ח. דירוג

ביום 20 ביולי 2026, הודיעה חברת מידרוג בע"מ על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 67 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הרחבת סדרה ז'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה יב' שאינן מובטחות הינו A2.il באופן יציב.

ט. הרחבת אג"ח סדרה ז'

ביום 26 ביולי, 2026 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז'), 67,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') של החברה, רשומות על שם, במחיר של 0.98 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון הסתכמה לסך של כ-65.66 מיליון ש"ח. הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה הינה כ-2.88% צמודה למדד המחירים לצרכן. לאחר ביצוע מלוא ההקצאה הפרטית הסתכמה כמות אגרות החוב (סדרה ז') שבמחזור לסך של 337,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז'). נכון לתאריך דוח זה קיבלה החברה לידה את מלוא תמורת ההנפקה.

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

י. חלוקת דיבידנד

ביום 18 באוגוסט, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-6,070 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0339500 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור יחולק ביום 9 בספטמבר, 2026.

18 באוגוסט, 2026

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

הנדון: מכתב הסכמה להכללה

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בכל דוח הצעת מדף של החברה שיפורסם מכח תשקיף המדף של החברה מחודש נובמבר 2025 וכן בדיווחיה המיידיים של החברה:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרס 2026 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
- (2) דוח רואה חשבון המבקר מיום 30 במרס 2026 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- (3) חוות דעת מיום 18 באוגוסט 2026 כי נכון ליום 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בתנאים אשר נקבעו בסעיף 3א4 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.
- (4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון



פרק ג'

דוח רבעוני בדבר
אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי
ליום 30 ביוני 2026

מגורִיט ישראל בע"מ

**דוח רבעוני
ליום 30 ביוני 2026**

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 30 ביוני 2026**

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, מסוכס 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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

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

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

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, אורי שוסטר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגורית ישראל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2026 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית 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 השני של שנת 2026 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

עוז אהוד, סמנכ"ל כספים

תאריך

מגורים

קרן ריט למגורים



נספח א'

הגילוי הנדרש לגבי נכסים
מהותיים ומהותיים מאוד

נספח א' - הגילוי הנדרש בדבר שינויים לגבי נכסים מהותיים

ומהותיים מאוד בתקופת הדוח

1. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ג') בקשר לפרויקט אפרהאוס תל אביב,

פרויקט דמרי בברנע 2 אשקלון ופרויקט עץ החיים (מחנה יהודה) ירושלים

1.1. פרויקט "אפרהאוס" תל אביב

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
418,620-כ	418,620-כ	418,620-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
418,620-כ	418,620-כ	418,620-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
31,506-כ	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
66%-כ	89%-כ	87%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
8,677-כ	9,368-כ	9,983-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,465-כ	2,311-כ	2,526-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
86-כ	85-כ	87-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
60-כ	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה במחיר ממוקח (לחודש בש"ח)
102-כ	87-כ	93-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה במחיר שוק חופשי (לחודש בש"ח)
3,239-כ	2,348-כ	2,539-כ	NOI (אלפי ש"ח)
12,691-כ	3,163-כ	3,152-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
0.8%-כ	2.2%-כ	2.4%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹
3%-כ	3%-כ	3%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ²
113	122	130 ³	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

1.2. פרויקט "דמרי בברנע 2", אשקלון

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
131,523-כ	134,350-כ	134,350-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
131,523-כ	134,350-כ	134,350-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
229-כ	2,827-כ	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
6,979-כ	6,979-כ	6,979-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,815-כ	972-כ	986-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
46-כ	46-כ	47-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
44-כ	42-כ	42-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,692-כ	948-כ	957-כ	NOI (אלפי ש"ח)
3,702-כ	948-כ	957-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.8%-כ	2.8%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴
2.8%-כ	2.8%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁵
56	56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

1 יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.
2 יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.
3 לאחר תאריך הדוח הושכרו מלוא הדירות בפרויקט (100% תפוסה).
4 יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.
5 יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	31.03.2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-131,523	כ-134,350	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אודלס קינן. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 18 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.		זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	31.03.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
כ-6,979	כ-6,979	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	שווי של 18,892 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר שווי של 18,354 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בשטח של 131 מ"ר שווי של 21,979 למ"ר עבור דירת 5 חדרים פנטהאוז בשטח של 141 מ"ר שווי של 23,818 למ"ר עבור דירת 6 חדרים פנטהאוז בשטח של 161 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
14,794-21,704	14,794-23,792	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
51	75	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 110-132 מ"ר מכר. נכס 2: פרויקט "FLY", נלקחו לצורך החישוב דירת של 4-5 חדרים בשטח של 110-153 מ"ר מכר. נכס 3: פרויקט "מגדלי ניר", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 106-136 מ"ר מכר. נכס 4: פרויקט "פרשקובסקי בברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 98-112 מ"ר מכר. נכס 5: פרויקט "לב ברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 103-123 מ"ר מכר. נכס 6: פרויקט "דמרי פסגות ברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 115-169 מ"ר מכר.	נכס 1: פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 110-132 מ"ר מכר. נכס 2: פרויקט "FLY", נלקחו לצורך החישוב דירת של 4-5 חדרים בשטח של 110-153 מ"ר מכר. נכס 3: פרויקט "מגדלי ניר", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 106-136 מ"ר מכר. נכס 4: פרויקט "פרשקובסקי בברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 98-112 מ"ר מכר. נכס 5: פרויקט "לב ברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 102-123 מ"ר מכר. נכס 6: פרויקט "דמרי פסגות ברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-6 חדרים בשטח של 115-187 מ"ר מכר. נכס 7: פרויקט "דמרי בברנע שלב א'", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 109-130 מ"ר מכר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.8%	כ-2.8%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)		
כ-138,099	כ-141,067	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-124,947	כ-127,632	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

1.3. פרויקט "עץ החיים" ("מחנה יהודה") ירושלים

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-217,637	כ-227,409	כ-228,687	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-9,772	כ-1,278	כ-5,215	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-227,409	כ-228,687	כ-233,902	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-368,460	כ-368,460	כ-391,210	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-227,409	כ-228,687	כ-233,902	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך הרבעון השני לשנת 2025	במהלך הרבעון השני לשנת 2025	במהלך הרבעון השני לשנת 2025	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁶
כ-234,931	כ-236,122	כ-241,337	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁷
כ-7,522	כ-7,435	כ-7,435 ⁹	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

⁶ ליום 30 ביוני 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 4 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8'א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025. בהתאם להסכם הרכישה, נכון למועד הדוח החברה קיבלה פיצוי ממוכר הנכס בגין האיחור במסירתו ביחס לחודשי האיחור בסך של כ-5,815 אלפי ש"ח.

⁷ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע 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 הסכם הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה, 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.

⁸ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-23 מיליון ש"ח.

⁹ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 21 ביוני 2025.

פרטים אודות הערכות השווי

30.09.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-368,460	כ-391,210	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאות המצורפות.		זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.09.2025	30.06.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
כ-5,543	כ-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	דירת 2 חדרים בשווי של 63,250 למ"ר דירת 3 חדרים בשווי של 67,750 למ"ר דירת 4 חדרים בשווי של 65,250 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ללא מגבלת דיוור בר השגה
41,175-73,099	41,175-75,149	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
28	28	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "מחנה יהודה", נלקחו לצורך החישוב דירות של 2-5 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 50-115 מ"ר מכר.	נכס 1: פרויקט "מחנה יהודה", נלקחו לצורך החישוב דירות של 2-5 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 50-124 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	כ-410,770	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-350,037	כ-371,649	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ד') בקשר לפרויקט מיזטאון בתל אביב, פרויקט ארנונה פלייס בירושלים, פרויקט אלקטרה מול הנוף ברמלה, פרויקט מרום נגבה ברמת גן

ופרויקט מגדלי שיר בגבעת שמואל

2.1 פרויקט "מיזטאון" בתל אביב

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-101,630	כ-101,630	כ-101,630	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-101,630	כ-101,630	כ-101,630	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-(9,660)	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-99%	כ-99%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-2,294	כ-2,364	כ-2,294	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,707	כ-693	כ-707	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-96	כ-99	כ-100	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-100	כ-99	כ-120	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,390	כ-627	כ-621	NOI (אלפי ש"ח)
כ-3,448	כ-886	כ-916	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.4%	כ-2.5%	כ-2.5%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁰
כ-3.4%	כ-3.5%	כ-3.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹¹
33	34	34	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

2.2 פרויקט "ארנונה פלייס" ירושלים

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 1	
כ-233,700	כ-233,700	כ-233,700	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-233,700	כ-233,700	כ-233,700	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-1,370	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-99%	כ-99%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-6,624	כ-6,624	כ-6,734	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-5,878	כ-1,500	כ-1,532	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-73	כ-75	כ-76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-76	כ-76	כ-76	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-5,592	כ-1,399	כ-1,464	NOI (אלפי ש"ח)
כ-5,887	כ-1,415	כ-1,464	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.4%	כ-2.4%	כ-2.5%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹²
כ-2.5%	כ-2.4%	כ-2.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹³
60	60	61	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

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

10
11
12
13

2.3. פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-194,670	כ-191,220	כ-191,220	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-194,670	כ-191,220	כ-191,220	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-(3,390)	כ-(3,450)	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-9,680	כ-9,680	כ-9,680	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-5,572	כ-1,419	כ-1,425	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-48	כ-49	כ-49	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-48	כ-50	כ-51	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-5,079	כ-1,327	כ-1,358	NOI (אלפי ש"ח)
כ-5,120	כ-1,327	כ-1,358	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.6%	כ-2.8%	כ-2.8%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁴
כ-2.6%	כ-2.8%	כ-2.8%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁵
84	84	84	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

¹⁴ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI בתקופה.
¹⁵ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI מותאם בתקופה.

פרטים אודות הערכת השווי

31.03.2025	31.03.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כ-194,670	כ-191,220	זהות מעריך השווי
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 18 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	31.03.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
כ-9,680 מ"ר	כ-9,680 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 20,750 למ"ר עבור דירת 4 חד' בגודל 102-103 מ"ר שווי של 20,250 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בגודל משתנה של 114-118 מ"ר שווי של 19,000 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בגודל משתנה של 123-127 מ"ר	שווי של 20,750 למ"ר עבור דירת 4 חד' בגודל 102-103 מ"ר שווי של 20,000 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בגודל משתנה של 114-118 מ"ר שווי של 18,500 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בגודל משתנה של 123-127 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
14,959 ש"ח – 24,524 ש"ח	16,667 ש"ח – 25,745 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
89	40	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-הבניין הלבן" – דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 90-121 מ"ר.	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 "גינדי סיטי-הבניין הלבן" – דירות בנות 3-5 חדרים בגודל משתנה של 83-121 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.6%	כ-2.8%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)		
כ-204,403	כ-200,781	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-184,936	כ-181,659	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

2.4. פרויקט "מרום נגבה" רמת גן

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד הנכס-100%
כ-101,620	כ-101,620	כ-106,870	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-101,620	כ-101,620	כ-106,870	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-(7,910)	-	5,250	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-3,512	כ-3,512	כ-3,512	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-3,074	כ-786	כ-795	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-73	כ-75	כ-75	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-74	כ-78	כ-76	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,923	כ-735	כ-769	NOI (אלפי ש"ח)
כ-2,923	כ-735	כ-769	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.9%	כ-2.9%	כ-2.8%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁶
כ-2.9%	כ-2.9%	כ-2.8%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁷
31	31	31	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

¹⁶ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.
¹⁷ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כ-101,620	כ-106,870	זהות מעריך השווי
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאויות המצורפות.		האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
30.06.2025	30.06.2026	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
כ-3,512	כ-3,512	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 5 חדרים – 24,500 ש"ח דירת 4 חדרים – 26,500 ש"ח	דירת 5 חדרים – 28,000 ש"ח דירת 4 חדרים – 26,000 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
23,843 ש"ח -44,118 ש"ח	27,064 ש"ח -42,857 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
63	50	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
<u>נכס 1:</u> מגדל "מרום נגבה" דירות בנות 3-5 חדרים בשטח מכר של 81-131 מ"ר שנמכרו בפרויקט. <u>נכס 2:</u> פרויקט קרדן נדלן, עוזיאל 13-15 רמת גן דירות בנות 4-5 חדרים בשטח מכר של 89-125 מ"ר . <u>נכס 3:</u> דירות בנות 4 חדרים בשטח מכר של 91-93 מ"ר שנמכרו ברחוב השר משה 40. <u>נכס 4:</u> דירות 3.5-4 חדרים בנות 85-87 מ"ר ברחוב מיכאל 19, רמת גן. <u>נכס 5:</u> דירות 4-5 חדרים בנות 105-131 מ"ר ברחוב שלומציון 10, רמת גן.	<u>נכס 1:</u> מגדל "מרום נגבה" – דירות בנות 4–5 חדרים בשטח של 81–131 מ"ר שנמכרו בפרויקט בדרך נגבה 8, רמת גן. <u>נכס 2:</u> פרויקט קרדן נדל"ן – דירות בנות 4–5 חדרים בשטח של 84–125 מ"ר ברחוב עוזיאל 13–15, רמת גן. <u>נכס 3:</u> דירות בנות 4 חדרים בשטח של 90–95 מ"ר ברחובות השר משה 8 והשר משה 40, רמת גן. <u>נכס 4:</u> דירות בנות 5 חדרים בשטח של 106–143 מ"ר ברחוב שלומציון 11, רמת גן. <u>נכס 5:</u> דירות בנות 4–5 חדרים בשטח של 88–115 מ"ר ברחובות חד נס 39 ואמנון ותמר 7, רמת גן. <u>נכס 6:</u> דירות בנות 3.5–5 חדרים בשטח של 84–131 מ"ר ברחובות בר יוחאי 10, מיכאל 19 ושלומציון 10, רמת גן.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.9%	כ-2.8%	
-	-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)		
כ-106,700	כ-112,210	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-96,540	כ-101,530	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

2.5. פרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד הנכס-100%
כ-191,260	כ-191,260	כ-186,190	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-191,260	כ-191,260	כ-186,190	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-(8,113)	-	(5,070)	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-99%	כ-98%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-6,140	כ-6,227	כ-6,227	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-5,354	כ-1,358	כ-1,389	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-72	כ-74	כ-74	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-76	כ-74	כ-74	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-5,192	כ-1,281	כ-1,337	NOI (אלפי ש"ח)
כ-5,234	כ-1,305	כ-1,337	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.7%	כ-2.7%	כ-2.8%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁸
כ-2.7%	כ-2.7%	כ-2.8%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁹
60	61	61	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

¹⁸ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.

¹⁹ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
191,260-כ	186,190-כ	זהות מעריך השווי
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאות המצורפות.		האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
30.06.2025	30.06.2026	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
6,227-כ	6,227-כ	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 37,000 למ"ר עבור דירת 2 חדרים שווי של 32,250 למ"ר דירת 3 חדרים שווי של 28,500 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 28,250 למ"ר עבור דירת 5 חדרים שווי של 27,000 למ"ר עבור דירת 6 חדרים	שווי של 36,250 למ"ר עבור דירת 2 חדרים שווי של 31,500 למ"ר דירת 3 חדרים שווי של 28,000 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 27,250 למ"ר עבור דירת 5 חדרים שווי של 25,750 למ"ר עבור דירת 6 חדרים	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
20,661 ש"ח - 38,675 ש"ח	19,608 ש"ח - 38,456 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
184	120	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: דירות 2-6 חדרים בגודל משתנה של 50-160 מ"ר ו-99-10 מ"ר מרפסת בפרויקט נכס 2: דירות בנות 3-6 חדרים בגודל משתנה של 74-177 מ"ר ברחוב ויטנברג יצחק בפרויקט SAMUEL בגב"ש. נכס 3: דירות בנות 3-4 חדרים בגודל משתנה של 77-101 מ"ר ברחוב ויטנברג יצחק בפרויקט SYMBOL בגב"ש. נכס 4: דירות בנות 4-6 חדרים בגודל של 102-164 מ"ר ברחוב ליפקין שחק אמנון בגב"ש גוי"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	נכס 1: דירות 2-6 חדרים בגודל משתנה של 50-160 מ"ר ו-99-10 מ"ר מרפסת בפרויקט נכס 2: דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 93-102 מ"ר ברחוב ויטנברג יצחק בפרויקט SAMUEL בגב"ש. נכס 3: דירות בנות 3 ו-6 חדרים בגודל של 76-145 מ"ר יצחק שמיר 17. נכס 4: דירות בנות 4-6 חדרים בגודל של 102-164 מ"ר ברחוב ליפקין שחק אמנון בגב"ש גוי"ח 6369/338,332 נכס 5: דירות בנות 3-6 חדרים בגודל משתנה של 83-157 מ"ר ברחוב יצחק שמיר 11 בגב"ש נכס 6: דירות בנות 3-5 חדרים בגודל של 80-136 מ"ר ברחוב יצחק שמיר 7 בגב"ש	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
2.7%-כ	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)		
200,820-כ	195,500-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
181,700-כ	176,880-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

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

3.1. פרויקט "וולקאם" בת ים

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-40,220	כ-41,991	כ-42,293	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-1,771	כ-302	כ-848	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-41,991	כ-42,293	כ-43,141	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-57,150	כ-57,150	כ-56,760	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
כ-41,991	כ-42,293	כ-43,141	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 4 בשנת 2024	במהלך רבעון 4 בשנת 2024	במהלך רבעון 4 בשנת 2024	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ²⁰
כ-45,167	כ-45,469	כ-46,317	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²¹
כ-3,176	כ-3,176	כ-22,176	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

²⁰ ליום 30 ביוני 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 3 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8'א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

²¹ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

²² סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 23 בנובמבר 2024.

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כ-57,150	כ-56,760	זהות מעריך השווי
אודלס קינן. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאיות המצורפות.		האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
30.06.2025	30.06.2026	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
כ-1,604	כ-1,608	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 3 חדרים 60-63 מ"ר אקוויולנטי-32,815	דירת 3 חדרים 60-63 מ"ר אקוויולנטי-32,558	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
26,483-36,785	26,483-36,785	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
60	21	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט " מבצע סיני" מבצע סיני 21 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 61 מ"ר. נכס 2: פרויקט ברחוב יוספטל 101-103 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 58-76 מ"ר. נכס 3: פרויקט ברחוב מבצע סיני 5 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 72 מ"ר. נכס 4: פרויקט ברחוב מבצע סיני 10 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 66-75 מ"ר. נכס 5: פרויקט ברחוב מבצע סיני 14 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 68-77 מ"ר.		נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
נכס 1: פרויקט " מבצע סיני" מבצע סיני 14-2 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 66-76 מ"ר. נכס 2: פרויקט ברחוב מבצע סיני 25-27 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 81 מ"ר. נכס 3: פרויקט ברחוב מבצע סיני 21 נלקחו דירות 3 חדרים בגודל של 61-63 מ"ר. נכס 4: פרויקט ברחוב יוספטל 101-103 נלקחו דירות 2-3 חדרים בגודל של 58-76 מ"ר.		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	59,598	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-54,293	53,922	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

3.2 פרויקט "קהילת לודג 62-64" תל אביב

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-77,850	כ-77,850	כ-77,940	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-54,798	כ-55,210	כ-77,940	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-12,912	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-2345%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
-	-	כ-1,439	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	כ-129	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) ²³
-	-	כ-109	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	כ-109	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
-	-	כ-122	NOI (אלפי ש"ח)
-	-	כ-487	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
-	-	כ-0.6%	שיעור תשואה בפועל (%) ²⁴
-	-	כ-2.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ²⁵
-	-	19	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

²³ יצוין כי, הפרויקט נמסר לחברה במהלך חודש מאי 2026.
²⁴ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.
²⁵ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

פרטים אודות הערכות השווי

31.12.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
77,850-כ	77,940-כ	זהות מעריך השווי
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאויות המצורפות.		האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
31.12.2025	30.06.2026	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
1,590 מ"ר	1,590 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 2 חדרים בגודל של 49 מ"ר – 49,500 דירת 3 חדרים בגודל של 73 מ"ר – 46,500 דירת 4 חדרים בגודל של 95 מ"ר – 44,000 דירת 5 חדרים בגודל של 115 מ"ר – 41,000	דירת 2 חדרים בגודל של 49 מ"ר – 49,500 דירת 3 חדרים בגודל של 73 מ"ר – 46,500 דירת 4 חדרים בגודל של 95 מ"ר – 44,000 דירת 5 חדרים בגודל של 115 מ"ר – 41,000	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
40,000-56,735	40,000-56,786	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
44	53	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: קהילת לודג' 62-נלקחה דירת 2 חדרים בגודל של 49 מ"ר. נכס 2: קבילת ורשה 55 נלקחו דירות 4-5 חדרים בגודל של 100-119 מ"ר. נכס 3: קיצים 12 נלקחו דירות 4 חדרים בגודל של 90-91 מ"ר. נכס 4: קיצים 116 נלקחו דירות 4 חדרים בגודל של 81-106 מ"ר. נכס 5: קהילת לודג' 44 נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 63-114 מ"ר. נכס 6: מינץ 12 נלקחו דירות 5 חדרים בגודל של 107-110 מ"ר. נכס 7: מינץ 16 נלקחו דירות 5 חדרים בגודל של 108-118 מ"ר. נכס 8: מינץ 10 נלקחו דירות 5 חדרים בגודל של 107-108 מ"ר. נכס 9: קהילת ורשה 77-79 נלקחו דירות 2-4 חדרים בגודל של 53-122 מ"ר.	נכס 1: דירת 2 חדרים בשטח של 49 מ"ר בפרויקט "קרן בקהילת לודג'", ברחוב קהילת לודג' 62, תל אביב. נכס 2: דירות בנות 2.5-5 חדרים בשטח של 62-119 מ"ר ברחוב קהילת ורשה 55, תל אביב. נכס 3: דירות בנות 2-5 חדרים בשטח של 46-118 מ"ר ברחוב קיצים 116, תל אביב. נכס 4: דירות בנות 4 חדרים בשטח של 90-91 מ"ר ברחוב קיצים 12, תל אביב. נכס 5: דירות בנות 5 חדרים בשטח של 107-110 מ"ר ברחובות מינץ 10, 12 ו-16, תל אביב. נכס 6: דירות בנות 2-5 חדרים בשטח של 53-162 מ"ר ברחובות קהילת ורשה 51 ו-77-79 ובקיצים 1-4, תל אביב.	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)		
81,740-כ	81,840-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
73,960-כ	74,040-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

3.3. פרויקט "קמינסקה" תל אביב

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
47,989-כ	50,130-כ	50,493-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
2,141-כ	363-כ	1,022-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
50,130-כ	50,493-כ	51,515-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
59,650-כ	59,650-כ	59,650-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
50,130-כ	50,493-כ	51,515-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 1 בשנת 2025	במהלך רבעון 1 בשנת 2025	במהלך רבעון 1 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ²⁶
55,458-כ	55,821-כ	56,843-כ	עלות השקעה כוללת צפויה(כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²⁷
5,328-כ	5,328-כ	285,328-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה(כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

3.4. פרויקט "הרימון" קריית אונו

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
69,710-כ	69,710-כ	69,710-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
69,710-כ	69,710-כ	69,710-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
3,857-כ	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
76%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
2,351-כ	2,351-כ	2,351-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
627-כ	515-כ	527-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
71-כ	73-כ	74-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
71-כ	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
589-כ	510-כ	513-כ	NOI (אלפי ש"ח)
2,042-כ	510-כ	513-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
0.8%-כ	2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ²⁹
2.9%-כ	2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³⁰
23	23	23	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

ליום 30 ביוני 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 4 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

26

ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

27

סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 28 בפברואר 2025.

28

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

29

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

30

3.5. פרויקט "החולה" ברמת גן

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-118,357	כ-185,588	כ-215,954	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-67,231	כ-30,366	כ-5,203	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-185,588	כ-215,954	כ-221,157	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-5,172	כ-1,854	כ-10,043	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-294,460	כ-294,460	כ-289,620	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
כ-180,416	כ-208,928	כ-204,088	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 1 בשנת 2027	במהלך רבעון 1 בשנת 2027	במהלך רבעון 1 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ³¹
כ-299,632	כ-301,486	כ-306,689	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ³²
כ-114,044	כ-85,532	כ- ³³ 85,832	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

³¹ ליום 30 ביוני 2026, צפוי איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 2 בשנת 2027. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8'א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

³² ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

³³ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2025.

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כ-294,460	כ-289,620	זהות מעריך השווי
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאות המצורפות.		האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
כן	כן	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
30.06.2025	30.06.2026	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
כ-8,708	כ-8,708	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	דירת 3 חדרים בגודל של 72-80 מ"ר – 34,750 דירת 4 חדרים בגודל של 100-109 מ"ר – 31,250 דירת 5 חדרים בגודל של 118-130 מ"ר – 28,000	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
25,000 ש"ח – 47,736 ש"ח	26,400-45,912	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
50	49	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "ענב NEW" ברחוב הררי גוי"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" הרסה ובניה ברחוב נוה יהושע 42 נלקחו דירות 4 חדרים בגודל של 87 מ"ר. נכס 5: פרויקט כנרת 4 גוי"ח 6180/648 נלקחו דירות 4-5 חדרים בגודל של 93-115 מ"ר. נכס 6: פרויקט פינני בינוי ברחוב ראש פינה 4 גוי"ח 6182/339 פינני 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	כ-304,100	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-279,740	כ-275,140	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

3.6. פרויקט "האצל" 20-28 חולון

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-49,650	כ-49,650	כ-49,650	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-44,803	כ-46,302 ³⁴	כ-49,650	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-1,654	כ-448	כ-(173)	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-79%	שיעור תפוסה ממוצע (%) ³⁵
-	-	כ-1,874	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	כ-325	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
-	-	כ-74	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	כ-74	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
-	-	כ-305	NOI (אלפי ש"ח)
-	-	כ-366	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס (במחירי שוק)
-	-	כ-2.5%	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁶
-	-	כ-2.9%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³⁷
-	-	22	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	31.03.2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-49,650	כ-49,650	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 18 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.		זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	31.03.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	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	כ-1,874 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 4 חדרים – 26,000	דירת 4 חדרים – 26,000	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
ש"ח 38,298 – ש"ח 19,239	ש"ח 38,298 – ש"ח 22,826	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
25	16	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "האצל" 20-28 נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 74-87 מ"ר. נכס 2: פרויקט "הטייסים" 21 נלקחו דירות 2.5-4 חדרים בגודל של 89-106 מ"ר.	נכס 1: פרויקט "האצל" 20-28 נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 74-81 מ"ר. נכס 2: פרויקט "הטייסים" 21 נלקחו דירות 4 חדרים בגודל של 92-106 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	כ-52,132	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-47,167	כ-47,167	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

8 הדירות אשר נמסרו לחברה במהלך הרבעון הראשון הוצגו לפי שווי הוגן בסך של כ-18 מיליון ש"ח. 14 הדירות אשר טרם נמסרו לחברה ברבעון הראשון הוצגו לפי עלותן בסך של כ-28 מיליון ש"ח.
יצוין כי, הנכס נמצא בשיווק ראשוני והשכרתו הושלמה במהלך תקופת הדוח.
יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.
יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

34

35

36

37

3.7. פרויקט "הרצליה הילס", הרצליה

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-88,700	כ-88,700	כ-88,100	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-88,700	כ-88,700	כ-88,100	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-(800)	-	כ-(600)	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	כ-98%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-1,831	כ-1,831	כ-1,831	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,290	כ-591	כ-589	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-104	כ-108	כ-108	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-104	כ-104	כ-115	דמי שכירות ממוצעים למטר בחזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,186	כ-574	כ-545	NOI (אלפי ש"ח)
כ-2,186	כ-574	כ-575	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.5%	כ-2.6%	כ-2.6%	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁸
כ-2.5%	כ-2.6%	כ-2.6%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ³⁹
20	20	20	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-88,700	כ-88,100	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אודלס קינן. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאוויות המצורפות.		זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	30.06.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – גישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
1,831	כ-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	שווי אקוויוולנטי של 51,527 למ"ר עבור דירת 3 חדרים שווי אקוויוולנטי של 52,750 למ"ר עבור דירת 4 חדרים	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
41,546 ש"ח - 54,236 ש"ח	38,018 ש"ח - 56,046 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
16	20	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.	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/זהויה הנכס, מיקום, שטח
כ-2.5%	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-93,135	כ-92,505	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-84,265	כ-83,695	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

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

38
39

3.8. פרויקט "גני טל" אשדוד

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
142,260-כ	142,260-כ	142,260-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
142,260-כ	142,260-כ	142,260-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
6,240-כ	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
5,825-כ	5,825-כ	5,825-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,597-כ	928-כ	952-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
51-כ	53-כ	54-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
54-כ	57-כ	57-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,437-כ	910-כ	926-כ	NOI (אלפי ש"ח)
3,437-כ	918-כ	926-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.4%-כ	2.6%-כ	2.6%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴⁰
2.4%-כ	2.6%-כ	2.6%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴¹
56	56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

4. הגילוי בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ו') בקשר לפרויקט יפו 59 ירושלים, פרויקט האצ"ל

18 חולון, פרויקט הפרדס פתח תקווה ופרויקט תל גיבורים "דירה להשכיר" חולון.

4.1. פרויקט "יפו 59" ירושלים

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
58,509-כ	82,180-כ	89,492-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
23,671-כ	7,312-כ	2,583-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
82,180-כ	89,492-כ	92,075-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
124,550-כ	124,550-כ	124,550-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
82,180-כ	89,492-כ	92,075-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2026	רבעון 3 בשנת 2026	רבעון 3 בשנת 2026	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
104,934-כ	105,943-כ	108,688-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁴²
58,509-כ	16,451-כ	16,613-כ ⁴³	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

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

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

ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2026.

40

41

42

43

4.2. פרויקט "האצ"ל 18" חולון

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
42,393-כ	45,204-כ	45,664-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
2,811-כ	460-כ	1,201-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
45,204-כ	45,664-כ	46,865-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
563-כ	460-כ	1,201-כ	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
49,390-כ	49,390-כ	49,390-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
44,641-כ	44,641-כ	44,641-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 2 בשנת 2025	רבעון 2 בשנת 2025	רבעון 2 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁴⁴
49,953-כ	50,413-כ	51,614-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁴⁵
4,749-כ	4,749-כ	4,749-כ ⁴⁶	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

4.3. פרויקט "הפרדס" פתח תקווה

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
211,155-כ	211,155-כ	214,755-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
211,155-כ	211,155-כ	214,755-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
720-כ	-	3,600-כ	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
7,256-כ	7,256-כ	7,256-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
5,722-כ	1,472-כ	1,489-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
66-כ	68-כ	68-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
68-כ	-	72-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
5,024-כ	1,341-כ	1,388-כ	NOI (אלפי ש"ח)
5,027-כ	1,341-כ	1,388-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
2.4%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴⁷
2.4%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴⁸
56	56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

ליום 30 ביוני 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 3 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

44

ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

45

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

46

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

47

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

48

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
כ-211,155	כ-214,755	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר לב תורקישר רובינון כלכלה שמאות ומקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאויות המצורפות.		זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	30.06.2026	תאריך התקוף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
7,256	7,256	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	שווי של 30,000 למ"ר עבור דירת 4 חדרים שווי של 29,250 למ"ר עבור דירת 5 חדרים שווי של 26,250 למ"ר עבור דופלקס	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
23,741 ש"ח - 33,516 ש"ח	23,741 ש"ח - 33,772 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
29	56	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: דירות בנות 4-5 חדרים בשטח 166-91 מ"ר, בגוש 6371, חלקות 890, 941 ר' פתח תקווה. נכס 2: דירות בנות 4-5 חדרים בשטח 166-91 מ"ר, בגוש 6371, חלקות 639, 653, 894 ר' פתח תקווה. נכס 3: דירות בנות 4-5 חדרים בשטח 166-91 מ"ר, בגוש 6371, חלקות 899, 911, 936, 945 ר' פתח תקווה. נכס 4: דירות בנות 4-5 חדרים בשטח 124-101 מ"ר, בגוש 6716, חלקות 282, 285, 292, 295, 300 ר' פתח תקווה.	נכס 1: דירות 5-6 חדרים בשטח 143-121 מ"ר, בגוש 6371, חלקות 890, 941 ר' פתח תקווה. נכס 2: דירות 4 חדרים בשטח 102-101 מ"ר, בגוש 6716, חלקה 285. נכס 3: דירות 4-5 חדרים בשטח 166-108 מ"ר בפרויקטים בכפר גנים, פתח תקווה. נכס 4: דירות מיוחדות ודופלקסים בני 5-7 חדרים בשטח 134-201 מ"ר בשכונות כפר גנים א', כפר גנים ג', המרכז השקט ורמת ורבר, פתח תקווה.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.4%	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-221,712	כ-225,492	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-200,597	כ-204,017	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

4.4 פרויקט "תל גיבורים- דירה להשכיר" חולון

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-128,200	כ-128,200	כ-130,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-128,200	כ-128,200	כ-130,900	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-700	-	כ-2,700	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-99%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
5,067	5,067	5,067	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-4,158	כ-1,049	כ-1,071	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-68	כ-69	כ-70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-78	כ-75	כ-75	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-3,987	כ-1,003	כ-1,041	NOI (אלפי ש"ח)
כ-4,447	כ-1,072	כ-1,108	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק) ⁴⁹
כ-3.1%	כ-3.1%	כ-3.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
כ-3.5%	כ-3.3%	כ-3.3%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁵⁰
51	51	51	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

⁴⁹ עיקר הפער בין NOI ל-NOI מותאם נובע מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדיור בר השגה עם דירה להשכיר ב-13 דירות בנכס.

⁵⁰ עיקר הפער בין NOI ל-NOI מותאם נובע מהפער במחירי השכירות בשוק חופשי לעומת מחירי השכירות הנגזרים מהסכמי שכירות לדיור בר השגה עם דירה להשכיר ב-13 דירות בנכס.

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	30.06.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
כ-128,200	כ-130,900	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר לב תורקיש רובינזון כלכלה שמאות ומקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו בשמאויות המצורפות.		זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	30.06.2026	תאריך התקופה 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 לתזוני 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	5,067	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 3 חדרים -28,500 דירת 4 חדרים -26,250 דירת 5 חדרים -25,900 דירת 6 חדרים -25,150	דירת 3 חדרים -29,000 דירת 4 חדרים -26,750 דירת 5 חדרים -26,250 דירת 6 חדרים -26,500	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
24,530 – 67,823	38,286–24,701 ש"ח למ"ר	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
51	29	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: דירות 3-5 חדרים בנות 83-134 מ"ר ברחוב הדר 2, חולון. נכס 2: דירות 3-4 חדרים בנות 78-87 מ"ר ברחוב האצל 20-28, חולון.	נכס 1: דירות 3-5 חדרים בנות 83-175 מ"ר ברחוב הדר 2, חולון. נכס 2: דירות 3-5 חדרים בנות 83-130 מ"ר ברחוב הדר 3, חולון. נכס 3: דירות 3-4 חדרים בנות 74-87 מ"ר ברחוב האצל 20-28, חולון.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-3.1%	כ-3.2%	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.	- שיעור היוון 6%. - שיעור נכיון לגרט 5% - שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98%. - שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח 99.5%. - שיעור גידול בשכ"ד מפוקח, עליה של 2% בשנה. - שיעור גידול בשכ"ד שוק חופשי, עליה של 2% בשנה. - שיעור עליית מחירי הדירות - 2% בשנה.	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)		
כ-136,500	כ-138,900	עלייה של 0.5% בשיעור ריאלי בשווי הדירות (באלפי ש"ח)
כ-120,300	כ-123,100	ירידה של 0.5% בשיעור ריאלי בשווי הדירות (באלפי ש"ח)
כ-132,300	כ-134,800	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון (באלפי ש"ח)
כ-124,200	כ-126,900	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון (באלפי ש"ח)

5. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ז') בקשר לפרויקט מסריק בבת ים, פרויקט עוז בלנד (נווה עוז) בפתח תקווה, פרויקט יסוד המעלה בהוד השרון, פרויקט זואי יפו (שדרות ירושלים) בתל אביב ופרויקט הלל בירושלים.

5.1. פרויקט "מסריק" בת ים

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
46,243-כ	57,209-כ	57,666-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
10,966-כ	457-כ	878-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
57,209-כ	57,666-כ	58,544-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
71,920-כ	71,920-כ	71,920-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
57,209-כ	57,666-כ	58,544-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 2 בשנת 2026	רבעון 2 בשנת 2026	רבעון 2 בשנת 2026	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁵¹
63,734-כ	64,230-כ	65,231-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵²
6,525-כ	6,564-כ	6,687-כ ⁵³	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

5.2. פרויקט "עוז בלנד" ("נווה עוז") בפתח תקווה

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
42,315-כ	47,182-כ	58,545-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
4,867-כ	11,363-כ	2,329-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
47,182-כ	58,545-כ	60,874-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
222,300-כ	222,300-כ	222,300-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
47,182-כ	58,545-כ	60,874-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2027	רבעון 3 בשנת 2027	רבעון 3 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
216,438-כ	217,711-כ	221,586-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁴
169,256-כ	159,166-כ	160,712-כ ⁵⁵	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

ליום 30 ביוני 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 3 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

51

52 ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

53 סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2026.

54 ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

55 סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2026.

5.3. פרויקט "יסוד המעלה" הוד השרון

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
703-כ	14,787-כ	22,313-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
14,084-כ	7,526-כ	679-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
14,787-כ	22,313-כ	22,992-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
63,840-כ	63,840-כ	63,840-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
14,787-כ	22,313-כ	22,992-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 4 בשנת 2027	רבעון 4 בשנת 2027	רבעון 4 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
61,285-כ	61,543-כ	62,955-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁶
46,498-כ	39,230-כ	5739,963-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

5.4. פרויקט "הלל" בירושלים

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
144,740-כ	144,740-כ	144,740-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
144,740-כ	144,740-כ	144,740-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
3,458-כ	11-כ	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
2,354-כ	2,354-כ	2,354-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
581,800-כ	1,080-כ	1,080-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
153-כ	153-כ	153-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
153-כ	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
1,739-כ	1,034-כ	1,045-כ	NOI (אלפי ש"ח)
4,259-כ	1,034-כ	1,045-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
601.2%-כ	2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁵⁹
2.9%-כ	2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁶¹
65	65	65	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

56 ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

57 סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2026.
58 יצוין כי בשנת 2025 הפרויקט היה מושכר בחלקו בלבד היות ושיפוצו הסתיים במהלך חודש יוני 2025. על כן, ההכנסות בשנת 2025 אינן משקפות הכנסות בגין שנה קלנדרית מלאה.

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

60 הפרויקט נמסר לחברה במהלך רבעון 2 2025.

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

6. הגילוי בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ט') בקשר לפרויקט הגפן טאואר ברמת גן ופרויקט

הסוללים בתל אביב

6.1. פרויקט "הגפן טאואר" ברמת גן

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-403,830	כ-403,830	כ-403,830	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-403,830	כ-403,830	כ-403,830	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-68,147	כ-(250)	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
8,709	8,709	8,709	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-1,067 ⁶²	כ-2,109	כ-2,285	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-74	כ-81	כ-87	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-81	כ-87	כ-87	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-1,045	כ-2,031	כ-2,208	NOI (אלפי ש"ח)
כ-9,547	כ-2,185	כ-2,208	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-0.3% ⁶⁴	כ-2%	כ-2.2%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶³
כ-2.4%	כ-2.2%	כ-2.2%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁶⁵
75	75	75	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

6.2. פרויקט "הסוללים" בתל אביב

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	רבעון 2	
כ-211,000	כ-211,000	כ-211,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-21,316	כ-678,755 ⁶⁶	כ-211,000	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	כ-5,829	כ-10,438	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	כ-11%	שיעור תפוסה ממוצע (%) ⁶⁷
-	-	כ-1,027	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	כ-103	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
-	-	כ-61	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	כ-108	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
-	-	כ-83	NOI (אלפי ש"ח)
-	-	כ-1,307	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
-	-	כ-0.2%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶⁸
-	-	כ-2.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁶⁹
-	-	11	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח ⁷⁰

יצוין כי בשנת 2025 הפרויקט היה מושכר בחלקו בלבד היות ונמסר לחברה במהלך רבעון 4 2025. על כן, ההכנסות בשנת 2025 אינן משקפות הכנסות בגין שנה קלנדרית מלאה.

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

הפרויקט נמסר לחברה במהלך רבעון 4 2025.

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

ביום 31 במרץ 2026 נמסרו לחברה 14 דירות מתוך 47 דירות בפרויקט. הדירות אשר נמסרו לחברה במהלך הרבעון הראשון הוצגו לפי שווין ההוגן בסך של כ-63 מיליון ש"ח. 33 הדירות אשר טרם נמסרו לחברה ברבעון הראשון הוצגו לפי עלותן בספרים ליום 31 במרץ 2026 בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

יצוין כי, הפרויקט נמצא בשלבי שיווק ראשוניים.

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

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

יצוין כי, במהלך חודשים מרץ ואפריל 2026 החברה קיבלה את כל הדירות בפרויקט. נכון למועד פרסום נספח זה, אוכלסו 23 דירות מתוך כלל הדירות שהתקבלו.

פרטים אודות הערכות השווי

31.03.2025	31.03.2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כ-211,000	כ-211,000	זהות מעריך השווי
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 18 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	31.03.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
4,387	4,387	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	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	44,336-67,346	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
83	52	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט נשוא חוות הדעת, לצורך החישוב נלקחו דירות של 2-5 חדרים בשטחים של 52-166 מ"ר.	נכס 1: פרויקט נשוא חוות הדעת, לצורך החישוב נלקחו דירות של 2-5 חדרים בשטחים של 52-166 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-221,550	כ-221,550	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-200,450	כ-200,450	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

7. הגילוי בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה י') בקשר לפרויקט רמות השרון שלב ב' ברמת השרון, פרויקט יוניק לייף ביהוד, פרויקט הכוכב החמישי (בית וגן) בירושלים ופרויקט זואי יפו (שדרות ירושלים) ביפו

7.1. פרויקט רמות השרון שלב ב' רמת השרון

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
149,020-כ	149,020-כ	149,020-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
149,020-כ	149,020-כ	149,020-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
296-כ	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	98%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
3,830-כ	3,830-כ	3,724-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,809-כ	974-כ	948-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
83-כ	85-כ	84-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
84-כ	87-כ	87-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
3,736-כ	937-כ	928-כ	NOI (אלפי ש"ח)
3,759-כ	937-כ	974-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.5%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁷¹
2.5%-כ	2.5%-כ	2.5%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁷²
36	36	35	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

7.2. פרויקט "יוניק לייף" יהוד

שנת 2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס- 100%
	רבעון 1	רבעון 2	
94,670-כ	94,670-כ	94,670-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
94,670-כ	94,670-כ	94,670-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,110-כ	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	99%-כ	99%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
3,653-כ	3,653-כ	3,531-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
2,569-כ	646-כ	681-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
59-כ	60-כ	63-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
60-כ	65-כ	65-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,499-כ	622-כ	660-כ	NOI (אלפי ש"ח)
2,880-כ	698-כ	699-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.6%-כ	2.7%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁷³
3%-כ	3%-כ	3%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁷⁴
30	30	29	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

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

71
72
73
74

7.3. פרויקט הכוכב החמישי (בית וגן ירושלים)

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-99,590	כ-99,590	כ-99,590	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-99,590	כ-99,590	כ-99,590	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-3,200	-	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-2,904	כ-2,904	כ-2,904	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,256	כ-581	כ-596	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-65	כ-67	כ-68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-72	כ-81	כ-80	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,196	כ-552	כ-583	NOI (אלפי ש"ח)
כ-2,201	כ-552	כ-583	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-2.2%	כ-2.2%	כ-2.3%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁷⁵
כ-2.2%	כ-2.2%	כ-2.3%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁷⁶
20	20	20	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

7.4. פרויקט "זואי יפו" ("שדרות ירושלים") תל-אביב-יפו

31.12.2025	שנת 2026		נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	רבעון 2	חלק התאגיד בנכס- 100%
כ-431,770	כ-431,770	כ-431,770	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-431,770	כ-431,770	כ-431,770	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-23,280	כ-(81)	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-7739%	כ-74%	כ-95%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-5,614	כ-8,217	כ-9,275	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-781,247	כ-1,954	כ-2,608	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-85	כ-92	כ-96	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-103	כ-91	כ-92	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-926	כ-1,867	כ-2,461	NOI (אלפי ש"ח)
כ-12,025	כ-2,999	כ-2,941	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
כ-0.2%	כ-1.7%	כ-2.3%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁷⁹
כ-2.8%	כ-2.8%	כ-2.8%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁸⁰
69	101	114	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח ⁸¹

⁷⁵ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI בתקופה.

⁷⁶ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI מותאם בתקופה.

⁷⁷ במהלך חודש אוגוסט 2025 קיבלה החברה 83 דירות ובמהלך חודש ספטמבר 2025 קיבלה החברה את יתרת 34 הדירות.

⁷⁸ יצוין כי בשנת 2025 הפרויקט היה מושכר בחלקו בלבד היות ונמסר לחברה במהלך חודש אוגוסט וספטמבר 2025. על כן, ההכנסות בשנת 2025 אינן משקפות הכנסות בגין שנה קלנדרית מלאה.

⁷⁹ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI בתקופה.

⁸⁰ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI מותאם בתקופה.

⁸¹ יצוין כי, נכון למועד פרסום נספח זה, מאוכלסות 130 דירות בפרויקט.

8. **נכסים מהותיים**

נכון למועד זה, מלבד הנכסים המהותיים אשר ניתן עליהם גילוי במסגרת הנכסים המהותיים מאוד היות והם משועבדים לאחת מסדרות אגרות החוב של החברה, יש לחברה נכס מהותי נוסף, כמפורט להלן:

8.1. **נדל"ן להשקעה בהקמה**

פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב

נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ⁸³			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 ⁸²		
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)				
					רווחי שערך שנה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום התקופה (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום התקופה (באלפי ש"ח)					
-	-	-	-	כ-94.7%	10,596	כ-609,200	כ-609,200	כ-506,225	החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026	נתונים שנתיים על הנכס	ציון שם הנכס	פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב
											ציון מיקום הנכס	מתחם יב', באר יעקב
											ציון מטבע פעילות	ש"ח
*שיעור היוון 6% לשכר הדירה בתקופת ההנבה, שיעור היוון 5% לגרט. *שיעור תפוסה שכ"ד מפקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% שנה ראשונה. בשנה הראשונה הונח שיעור	מסחר- בגישת החילוץ, תוך התחשבות באמדן עלויות ההקמה ורווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות.	משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	-	כ-87.5%	כ-21,321	כ-550,130	כ-550,130	כ-457,750	2025		מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	18 במרץ 2018 (תאריך זכיה במכרז) נובמבר 2020 (התחלת עבודות הקמה)
											חלק התאגיד בפועל (%)	100%
										שיטת הצגה בדו"ח	החזקה מלאה	

⁸² במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025 ולאחר שקיבלה החברה את אישורה של דירה להשכיר, רכשה החברה את חלקה של מנרב (40%) בפרויקט, לפרטים נוספים ראו ביאור 9 לדוח הכספי המצורף בנספח ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

⁸³ התקבל מכתב אומדן שווי ליום 30.06.2026.

[illegible]



נספח ב'

אישור רו"ח בדבר עמידה
בתנאי קרן ריט

18 באוגוסט, 2026

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

א.ג.נ,

הנדון : מגוריט ישראל בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי נכון למועד 30 ביוני, 2026 החברה עומדת בתנאים אשר נקבעו בסעיף 3א64 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן : "הפקודה").

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

בכבוד רב,

קוסט, פורר, גבאי את קסירר
רואי חשבון