



מגורים
קרן ריט למגורים



מצגת שוק ההון
אוגוסט 2026

הבהרה משפטית

המצגת נערכת לשם תמצית ונוחות בלבד. המצגת אינה מיועדת להחליף את הצורך לעיין בדיווחים שפרסמה החברה לציבור והיא אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות הערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור. על כן, קוראי המצגת מופנים לאמור בדיווחי החברה על פי דין, לרבות לאמור בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030053) ובדוח לרבעון השני לשנת 2026 שפורסם ביום 18 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-077521).

במצגת זו כללה החברה 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 היקף שווים של נכסי החברה, ההכנסות הצפויות של החברה וה-NOI, הגידול הצפוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, רווחי השערוך הצפויים, המועדים הצפויים לקבלת הדירות או השלמת בנייתן וכן לאכלוס הדירות שנרכשו על ידי החברה וכן הערכות החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה ובהתאם לכך התקדמות בהכרה ברווח היזמי בפרויקט שנרכש על ידי החברה מדירה להשכיר אשר החברה מקימה בבאר יעקב (להלן: "פרויקט של דירה להשכיר"). מידע צופה פני עתיד זה, מבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד עריכת מצגת זו, ובכלל זה, על שמאיות ואומדני שמאיות המצויים בידי החברה, על הסכמי הרכישה או הבניה של דירות אלו, 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 ועל ההנחה כי אלו יעמדו בהוראות הסכמים אלו וכן על הערכות החברה בקשר לפרויקט של דירה להשכיר הנסמכות, בעיקר, על התמורה בגין מרכיב הקרקע והוצאות פיתוח וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של החברה בקשר לפרויקט של דירה להשכיר שנערכו בסיוע גורמים מקצועיים. 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 מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מהמידע צופה פני עתיד המובא במצגת זו. החברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור, על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר פרסום מצגת זו.

כרטיס ביקור

נכון ליום 30 ביוני 2026



1,680

דירות
מניבות



2,488

דירות
בפריסה ארצית



50

פרויקטים



2016

שנת הקמה
כקרן REIT למגורים בישראל



נסחרת
בבורסה בת"א

ונכללת במדדי ת"א נדל"ן,
ת"א מניב ישראל ות"א SME60



09/2016

הנפקה לציבור



כ-100%⁽¹⁾

תפוסה
בנכסים המניבים

(1) לא כולל פרויקטים שהתקבלו במהלך החציון הראשון לשנת 2026 ונמצאים בהליך שיווק ראשוני.

869



מש"ח
רווח מתחילת הפעילות

2.15



מיליארד ש"ח
הון עצמי

כ-5.6



מיליארד ש"ח
נכסים מניבים

4.6



מיליארד ש"ח
חוב באג"ח ציבורי

⁽¹⁾ 290



מש"ח
רווחי שערך צפויים
(ראה שקופית 18)

762



מש"ח
יתרת עודפים לאחר חלוקות

A3.il/ A2.il



דירוג מידרג

2.96%



שיעור הריבית האפקטיבית
המשוקללת של החוב
צמודת מדד

1.4



מיליארד ש"ח
גיוס הון

(1) אומדן רווחי שערך על פי שמאויות ידועות ליום 30.06.2026 ועל בסיס אומדני שווי בגין פרויקטים חדשים נכון ליום פרסום המצגת.

סביבה רגולטורית התומכת במודל הפעילות

ב-2016 הוסדרה פעילות של קרנות REIT למגורים במסגרת תיקון 222 לפקודת מס הכנסה

01

הטבות מס ייעודיות

- מס רכישה בשיעור 0.5%
- פטור ממע"מ
- הקרן פטורה ממס חברות
- למשקיע פרטי – מס דיבידנד בשיעור 20%
- קרנות וגופיים מוסדיים פטורים
- הקרן פטורה ממס שבח בהחזקת הדירות לטווח ארוך
- חובת חלוקה של 90% לפחות מההכנסה החייבת בקרן

02

יתרונות מימון

גישה לשוק ההון

התאגדות כחברה ציבורית מאפשרת גישה למקורות הון וחוב

עד 80%

אפשרות מינוף בהשקעה במגורים

03

"דירה להשכיר"

מכרזי החברה הממשלתית

הקמת חברת דירה להשכיר במטרה לקדם מכרזים לייזום פרויקטים להשכרה של דירות לטווח ארוך אשר חלקן יושכרו במחיר מפוקח (על פי רוב לתקופה של 20 שנה).



סטנדרט חדש למגורים בשכירות



ניהול
מקצועי



סטנדרט
מגורים
גבוה



ודאות
במחיר



יציבות
לטווח ארוך

יחד יוצרים חוויית שכירות איכותית,
יציבה ובטוחה



מקורות הרווח של מגורים

מודל המשלב הכנסה שוטפת לצד יצירת ערך לאורך חיי הנכס

02

השבחת נכסים
פוטנציאל
לעליית ערך

01

הכנסה שוטפת
דמי שכירות

04

ייזום
מכרזי
"דירה להשכיר"

03

יתרון ברכישה
הנחות כמות
בשוק החופשי

תל אביב
ירושלים
פתח תקווה
רמת גן
רמת השרון
רעננה
הוד השרון
הרצליה
נתניה
בני ברק
חולון
גבעת שמואל
גני תקווה
קריית אונו
יהוד
בת-ים
אשדוד
באר יעקב
אשקלון
רמלה
ראשלי"צ

פריסה באזורי ביקוש

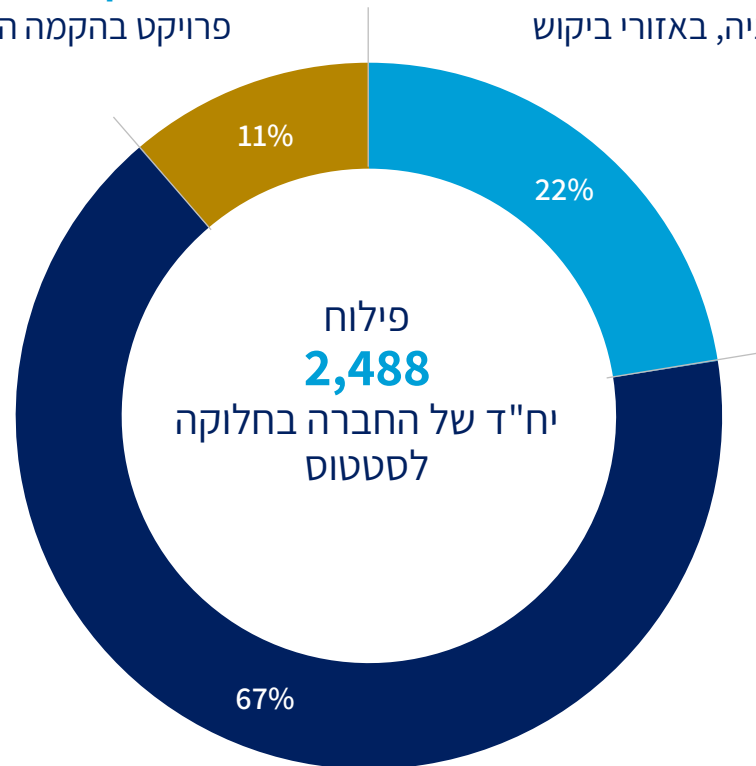
פורטפוליו של 2,488 יח"ד בפריסה ארצית על פני 21 ערים באזורי ביקוש

דירות שנרכשו מיזמים אחרים:

12 פרויקטים בתהליכי בניה, באזורי ביקוש
הכוללים 529 יח"ד

נכס בהקמה:

פרויקט בהקמה הכולל 279 יח"ד

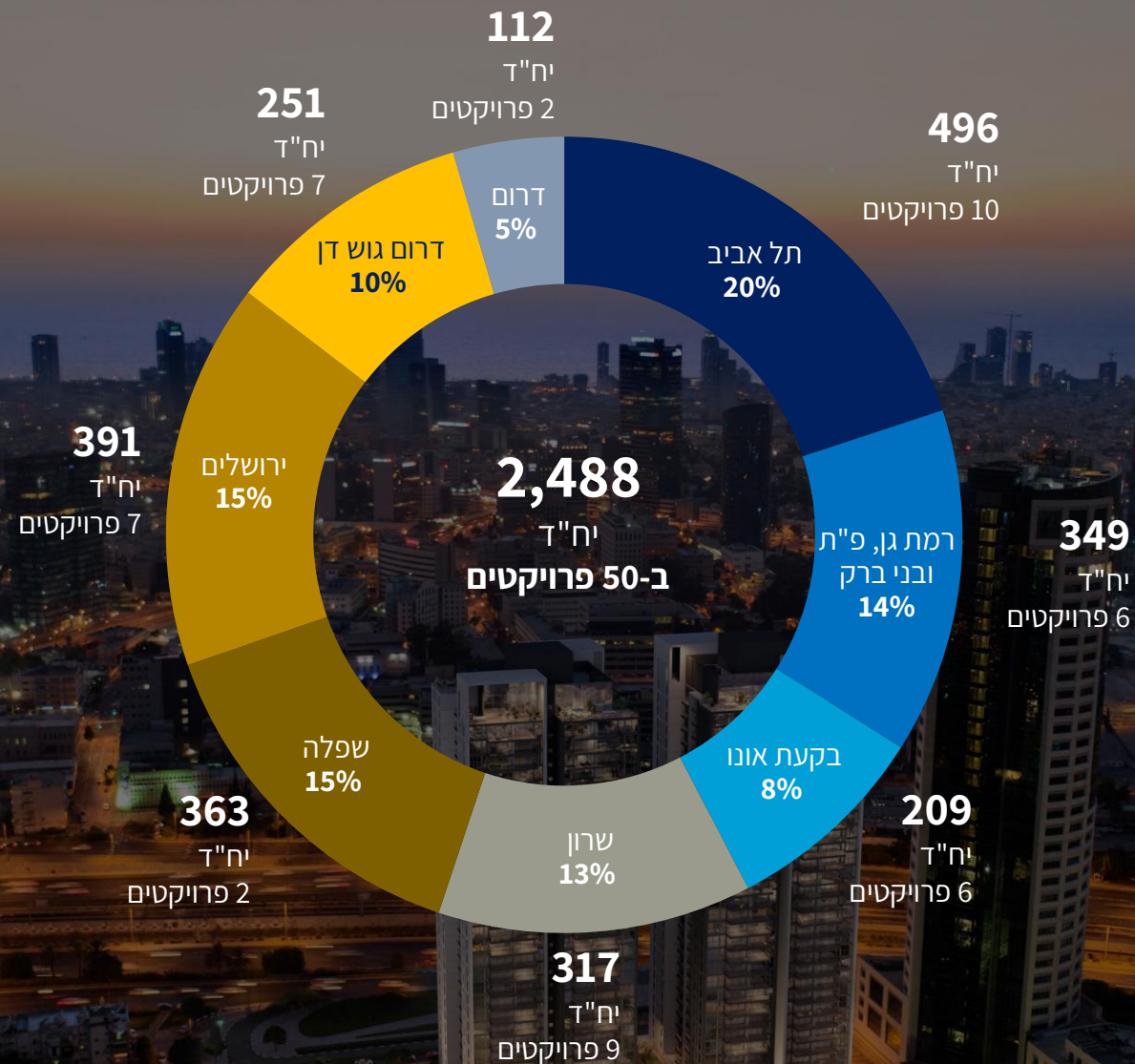


נכסים מניבים:

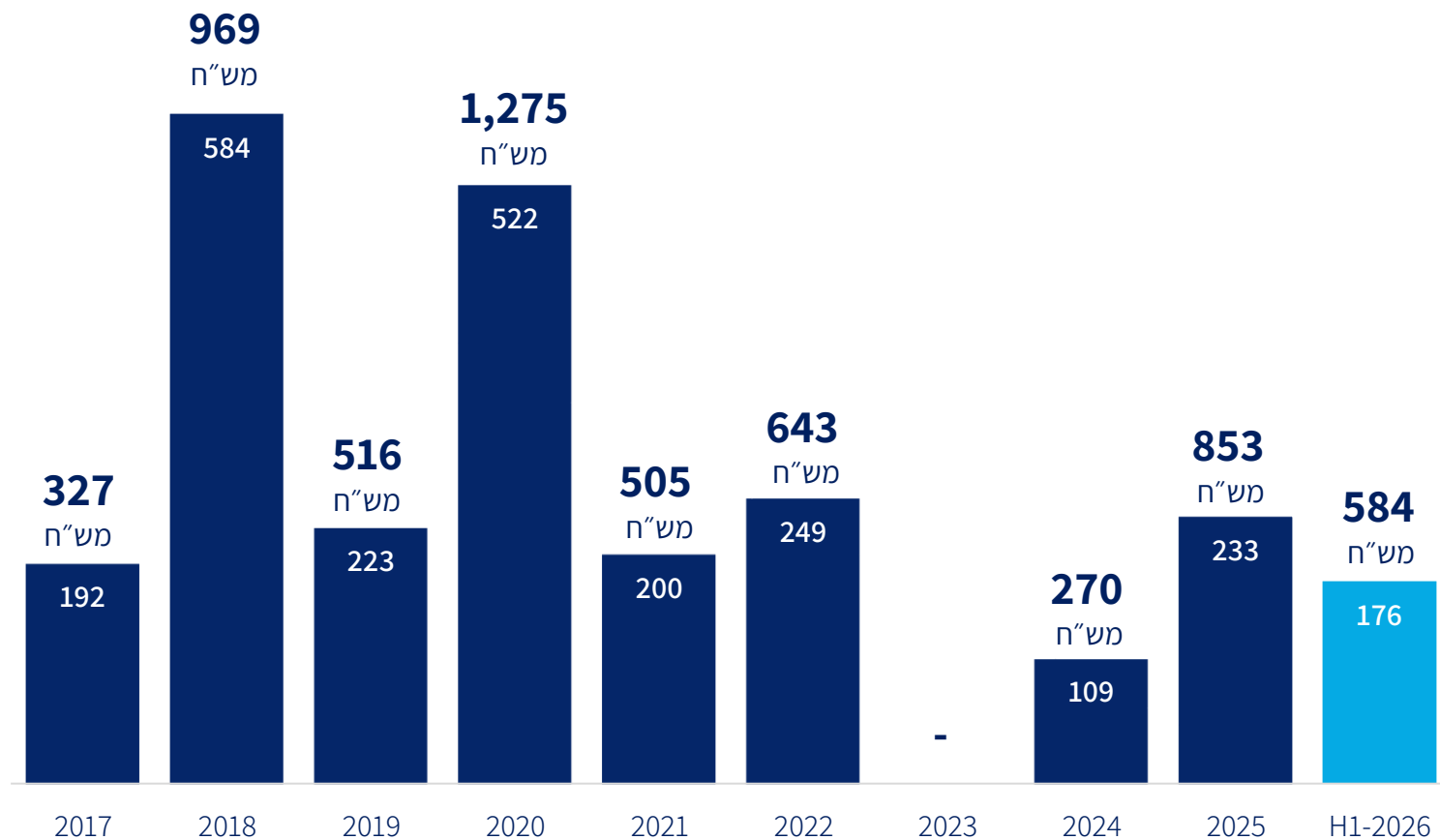
37 פרויקטים מניבים, באזורי ביקוש הכוללים 1,680 יח"ד

הפריסה והנוכחות באזורי הביקוש

פילוח גיאוגרפי של יחידות הדיור



כמות ועלות רכישת דירות | בשנים 2017-2026



פירוט רכישת דירות | בשנת 2026

באלפי ש"ח

פרויקט	כמות דירות	תאריך רכישה	מחיר רכישה	עלות השקעה כוללת ⁽¹⁾ צפויה	צפי מסירה/מסירה ⁽²⁾	שווי הוגן ⁽³⁾	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת ⁽³⁾
נווה זמר רעננה	39	Q1-2026	142,857	143,925	נמסר ב-Q1	161,210	17,285
מומה פלורנטיין תל אביב	25	Q1-2026	86,400	87,623	נמסר ב-Q1	101,315	13,692
רעננה מזרח	36	Q1-2026	113,173	115,148	Q4-2027	129,970	14,822 ⁽⁴⁾
תקומה כפר סבא	44	Q2-2026	142,500	145,003	Q3-2026	170,620	25,617 ⁽⁴⁾
דיזנגוף נתניה	32	Q2-2026	94,250	96,979	Q3-2026	109,450	12,471 ⁽⁴⁾
סה"כ	176		579,180	588,680		672,565	83,885

(1) יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה 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, שדרוגים, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה 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 הצפויה.

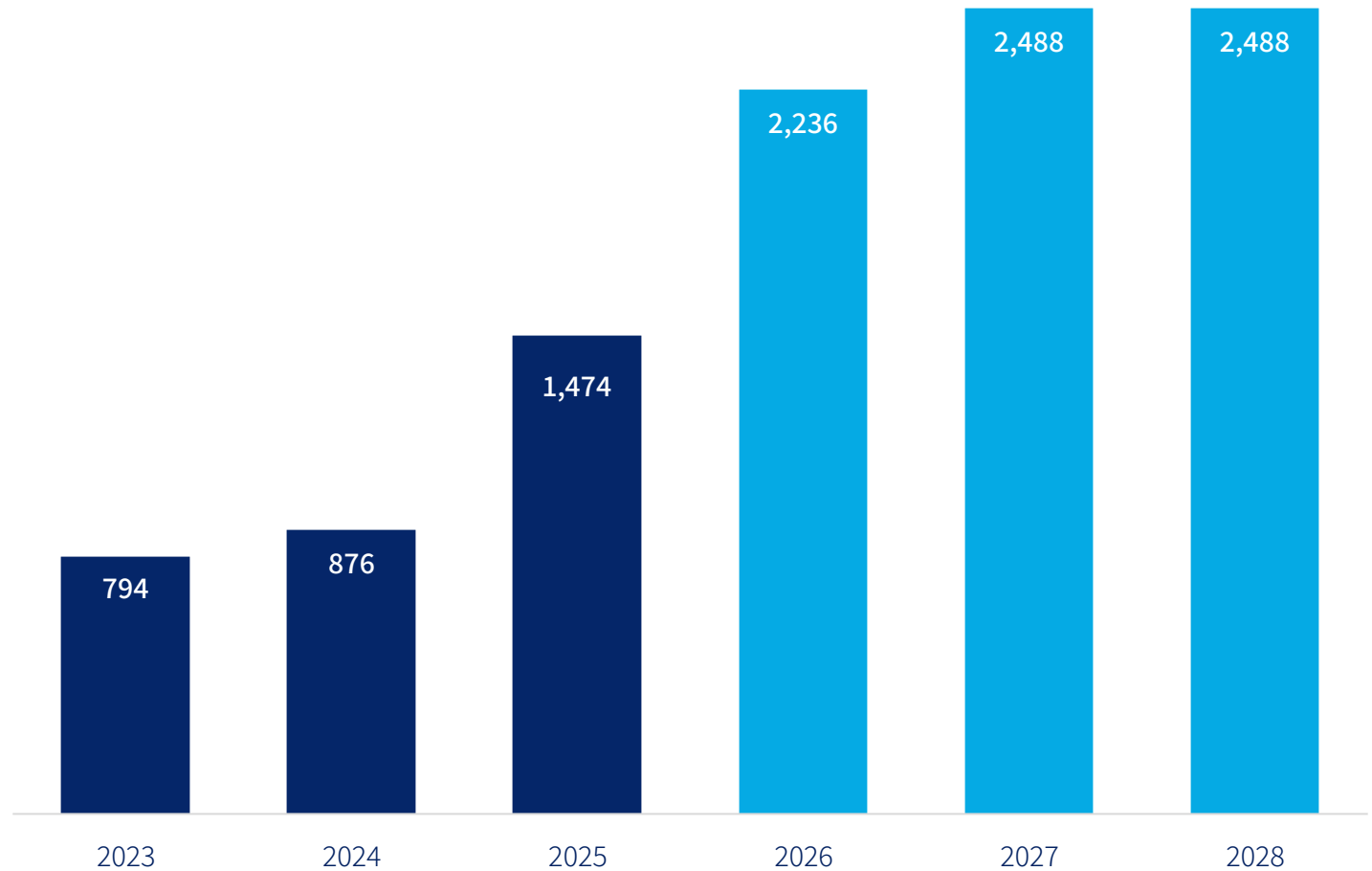
(2) מועד צפוי לקבלת החזקה בנכס הינו המועד החוזי על פיו נקבע מועד המסירה של הנכס או מועד מוקדם יותר שנמסר לחברה על ידי יזם הפרויקט במידה ולחברה ידוע על מועד שכזה.

(3) אומדן שווי לפי שומה או לפי אומדן שמאי שאיננו מהווה שומה מלאה.

(4) רווחי שיערוך צפויים בהתאם לעלות ההשקעה הכוללת נכון למועד פרוסום המצגת.



קצב קבלת הדירות | מועדים צפויים



נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 8 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025, בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2025 ובפרק א' בדוח ביניים לרבעון השני לשנת 2026.
(המועדים האמורים לעיל מבוססים על המועדים הקבועים בהסכמי הרכישה אלא אם ידוע לחברה על איחור ספציפי במועד מסירת הדירות ובמקרה שכזה עודכן מועד המסירה).

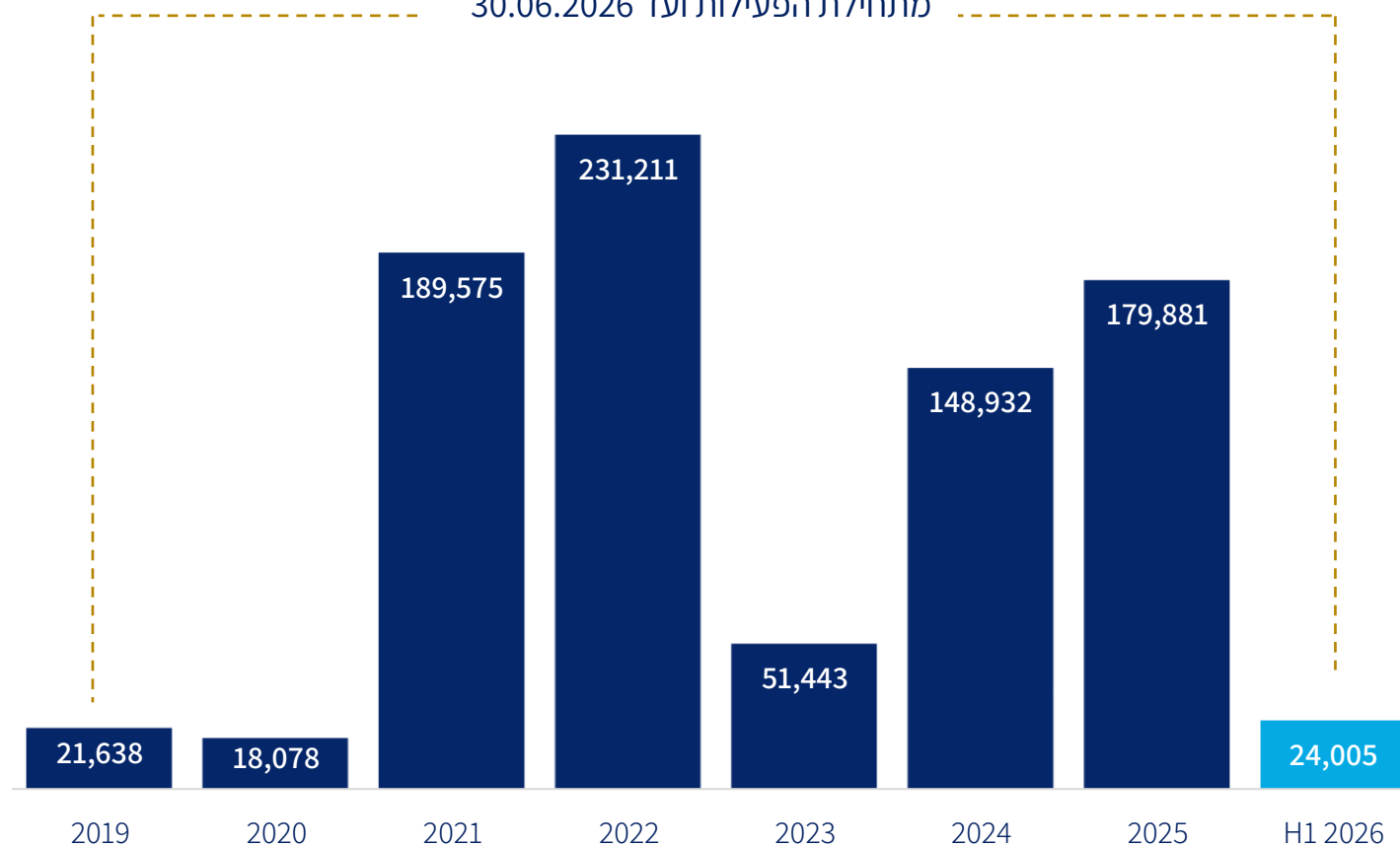
רווח לתקופה

באלפי ש"ח

כ- **869** מש"ח

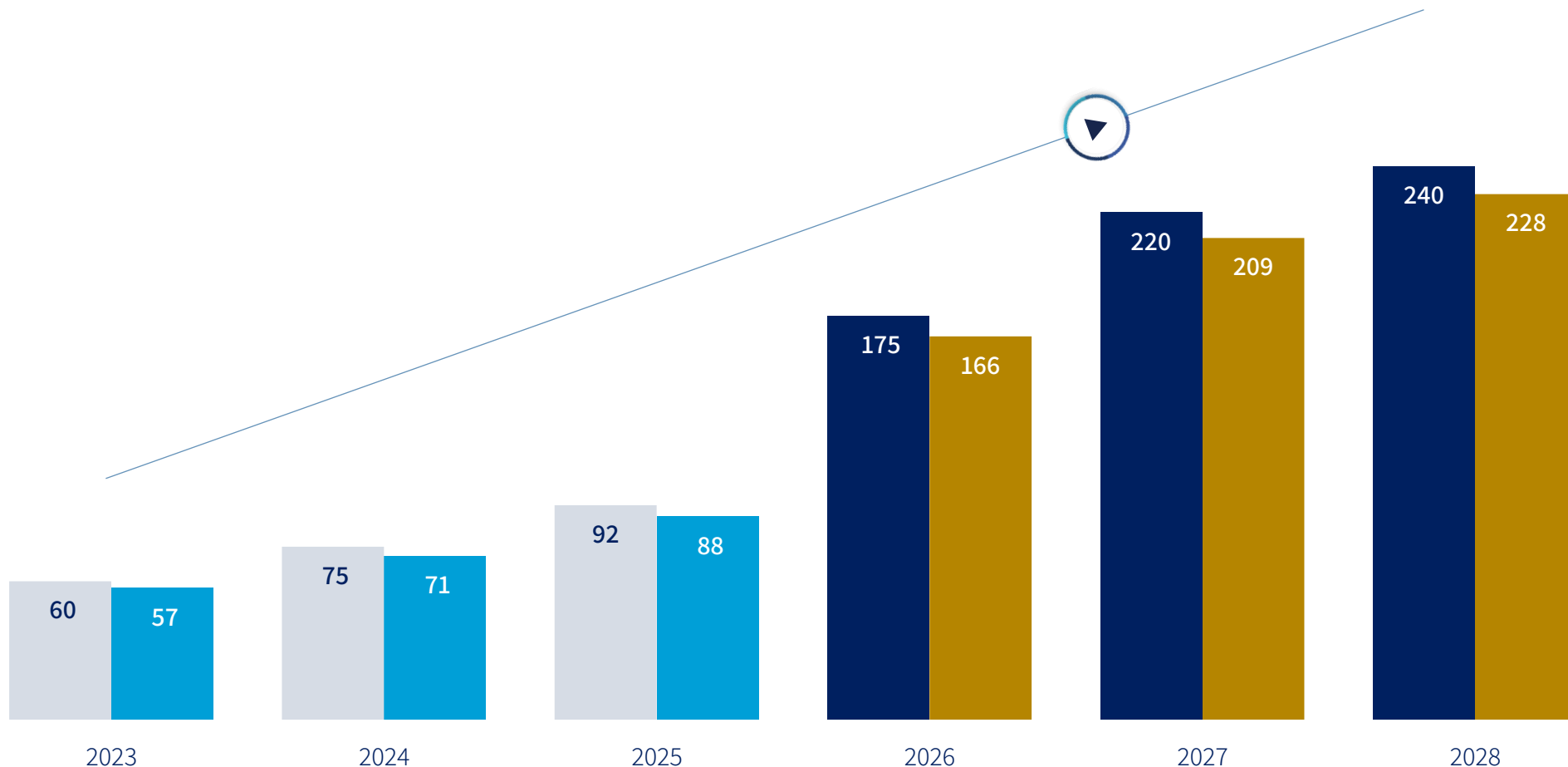
רווח מצטבר

מתחילת הפעילות ועד 30.06.2026



גידול צפוי בהכנסות NOI מפרויקטים במיליוני ש"ח

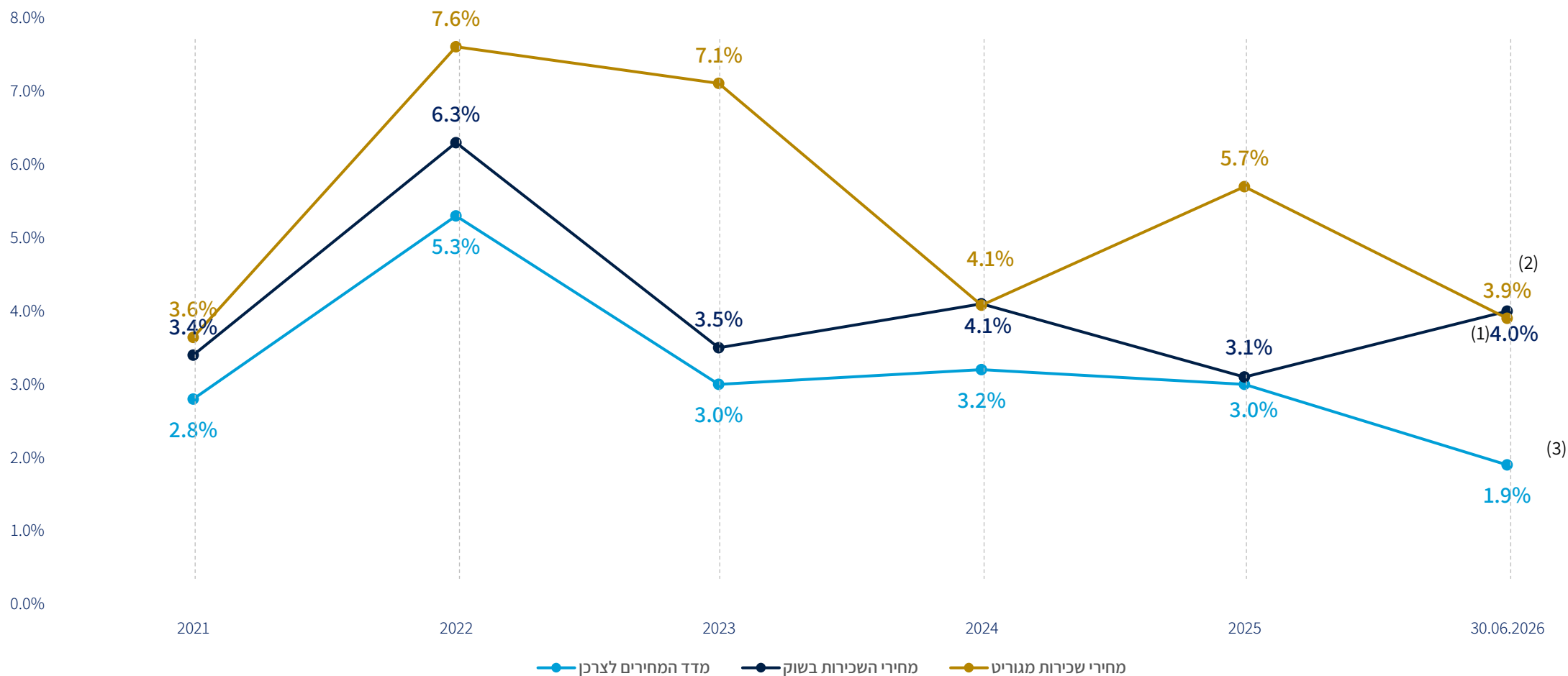
● הכנסות NOI ● הכנסות צפויות ● NOI צפוי



תחת הנחת עליית שכ"ד שנתית, הנובע מהצמדה למדד ועלויות שכ"ד הקבועות בחוזים עליהם חותמת החברה וכן כתוצאה משינויים במחירי השכירות בעת החלפת שוכרים (לאור העובדה שחלק מהדירות המושכרות כיום על ידי החברה מושכרות במחיר הנמוך ממחיר השוק) בשיעור מצטבר של 5% בשנה.

נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 8 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025 בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2025 ובפרק א' בדוח ביניים לרבעון השני לשנת 2026. ההכנסות וה-NOI המוצגים לעיל אינם כוללים צפי להכנסות כתוצאה מפיצוי מיזמים מהם רכשה החברה פרויקטים (למעט פיצויים ספציפיים שהוסכמו בכתב עם היזמים הנ"ל). עם זאת, בכוונת החברה לפעול למיצוי מלוא זכויותיה מול היזמים המאחרים במסירת הדירות באופן שהפיצויים שתקבל (ככל שתקבל) יתקבלו בשנים הקרובות (ההכנסות וה-NOI המוצגים לעיל בגין שנת 2026 ואילך אינם כוללים פיצויים אלו).

שיעור גידול שנתי בשכ"ד מגורים לעומת מדד המחירים לצרכן ומדד מחירי השכירות

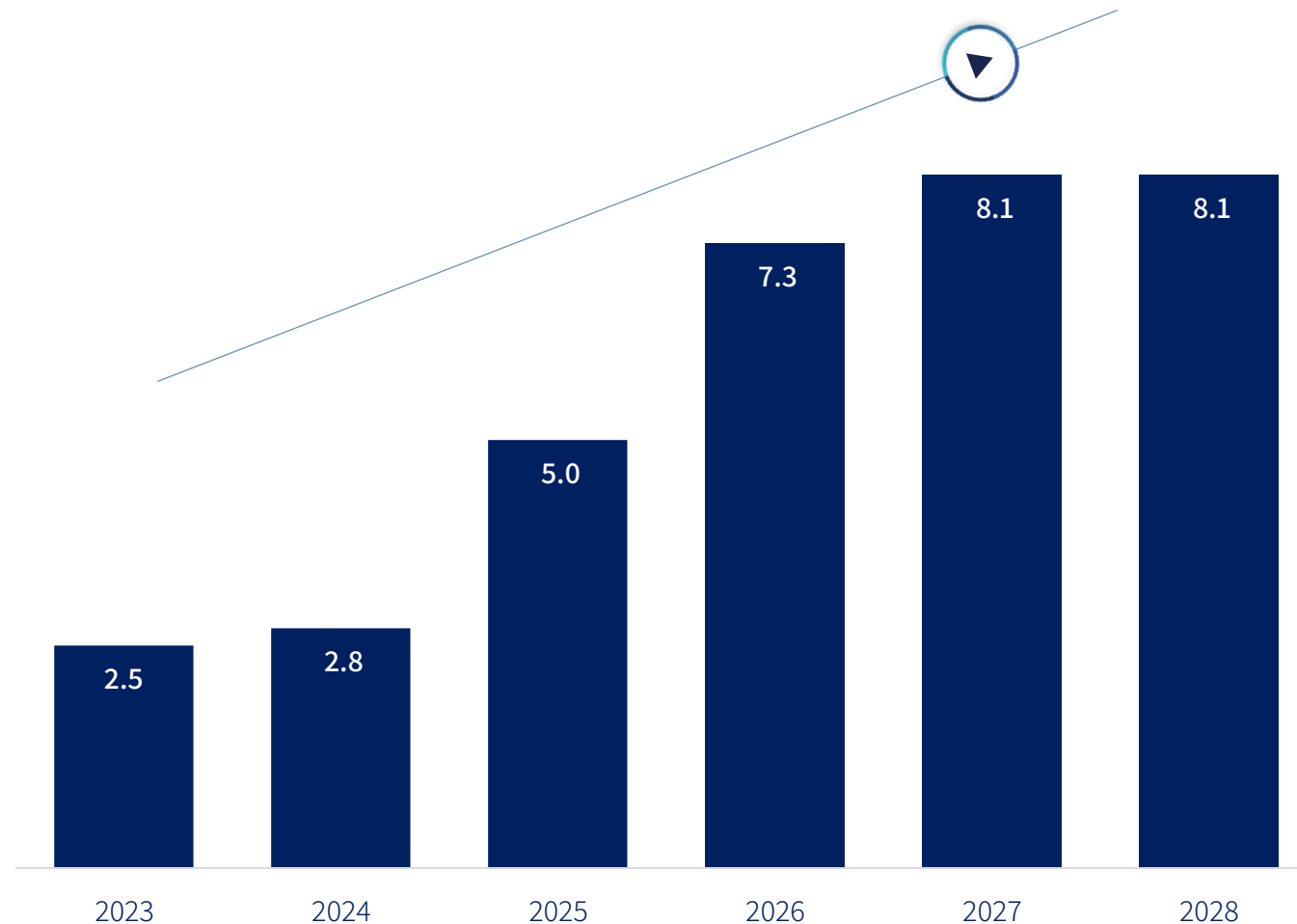


(1) שיעור הגידול בהכנסות שכ"ד של החברה (Same Property Income - מתייחס לחלק מנכסי החברה אשר היו בתפוסה מלאה בחציון הראשון לשנת 2025) לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30.06.26 בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

(2) אחוז השינוי במדד מחירי השכירות בשוק לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 30.06.26.

(3) אחוז השינוי במדד המחירים לצרכן לתקופה של 12 חודשים שהסתיימו ביום 30.06.26.

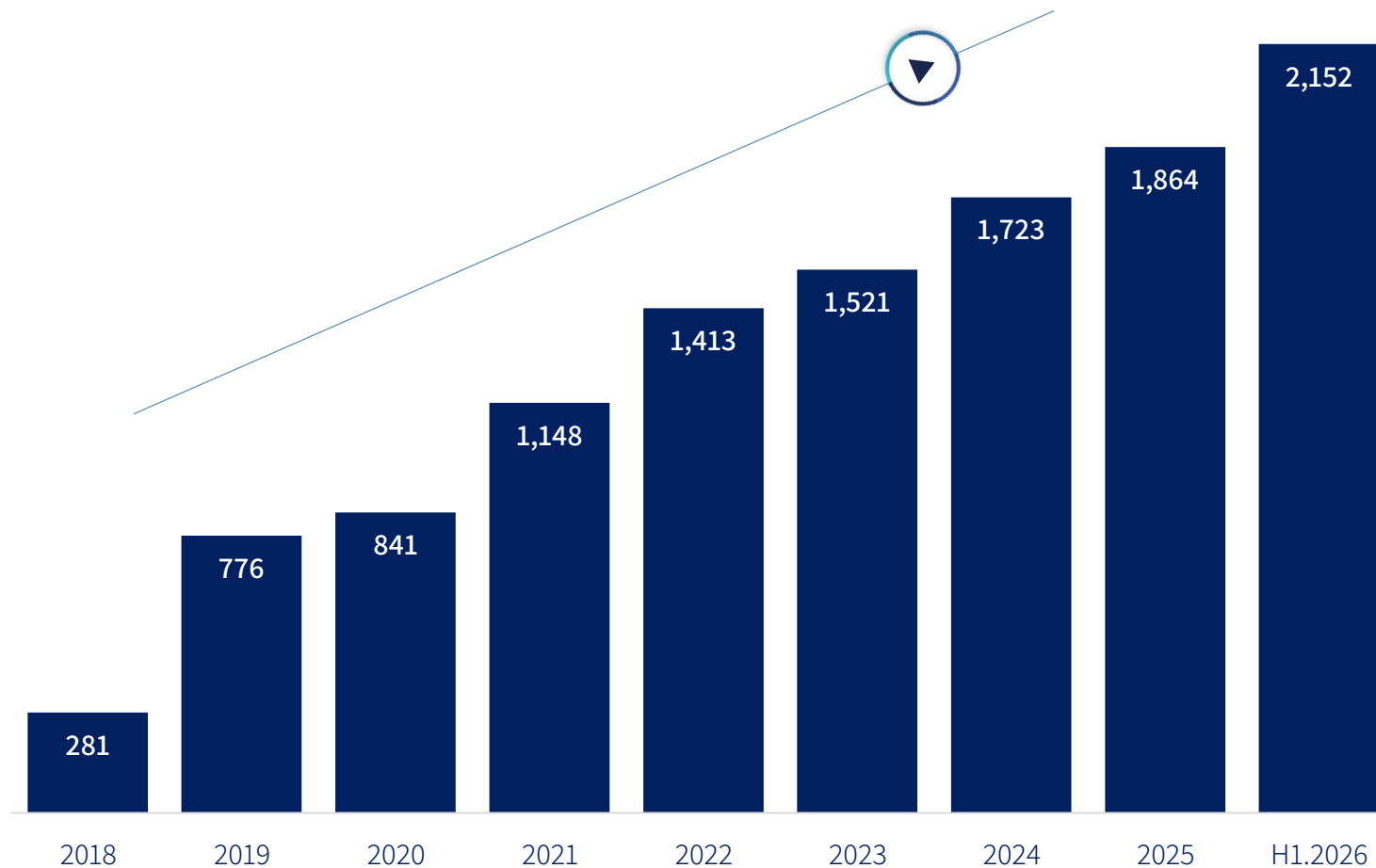
גידול צפוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה במיליארד ש"ח



- לא כולל שינויים בשווי הוגן כתוצאה משינוי במחירי הדיור בתקופה ובכלל זה שינויים בשווי הוגן של הדירות שנרכשו ו/או נבנות ו/או יירכשו או ייבנו בעתיד על ידי החברה בתקופה המוצגת.
- נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 8 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025 ובפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2025.

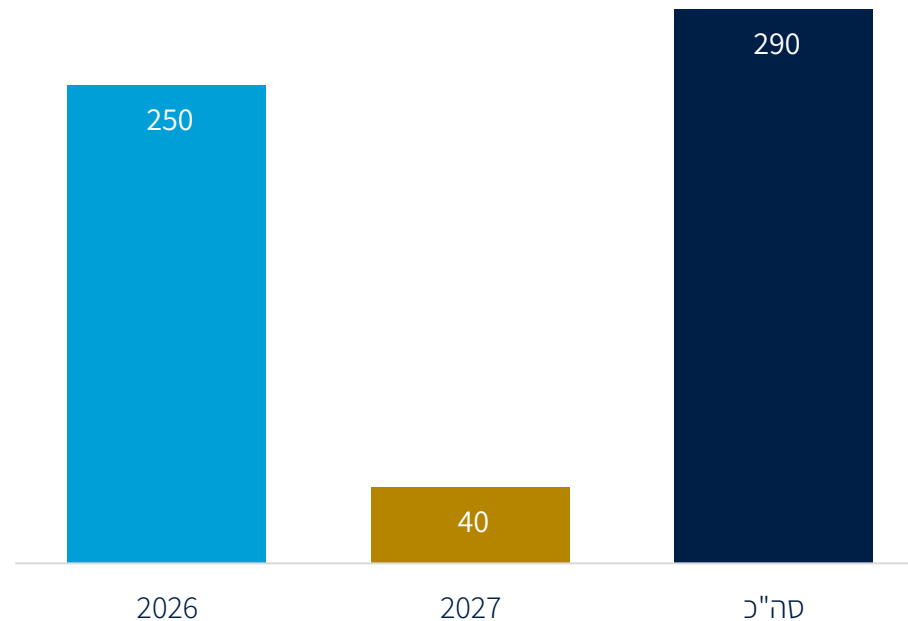


גידול בהון עצמי במיליוני ש"ח



רווחי שערור צפויים

מבוסס על צבר הנכסים הקיים וללא השפעת רכישת נכסים נוספים בתקופה במיליוני ש"ח

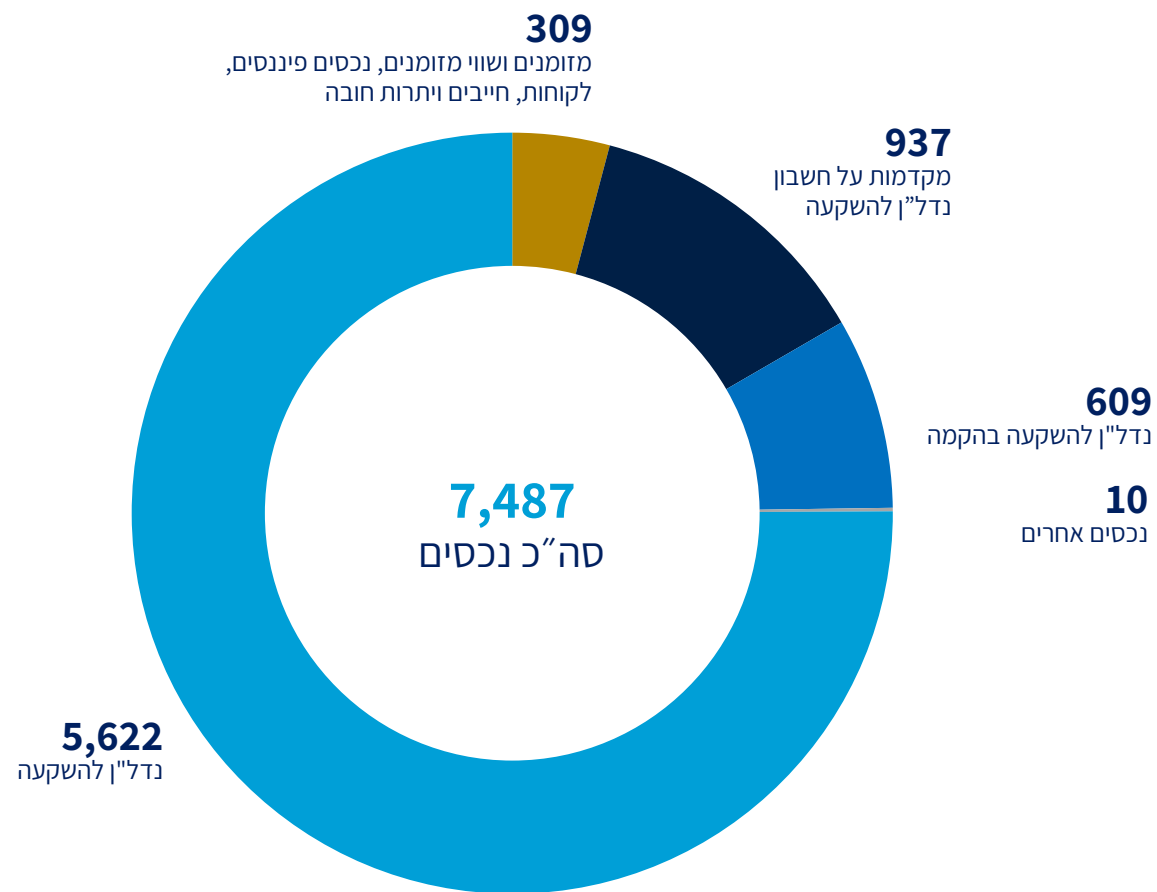
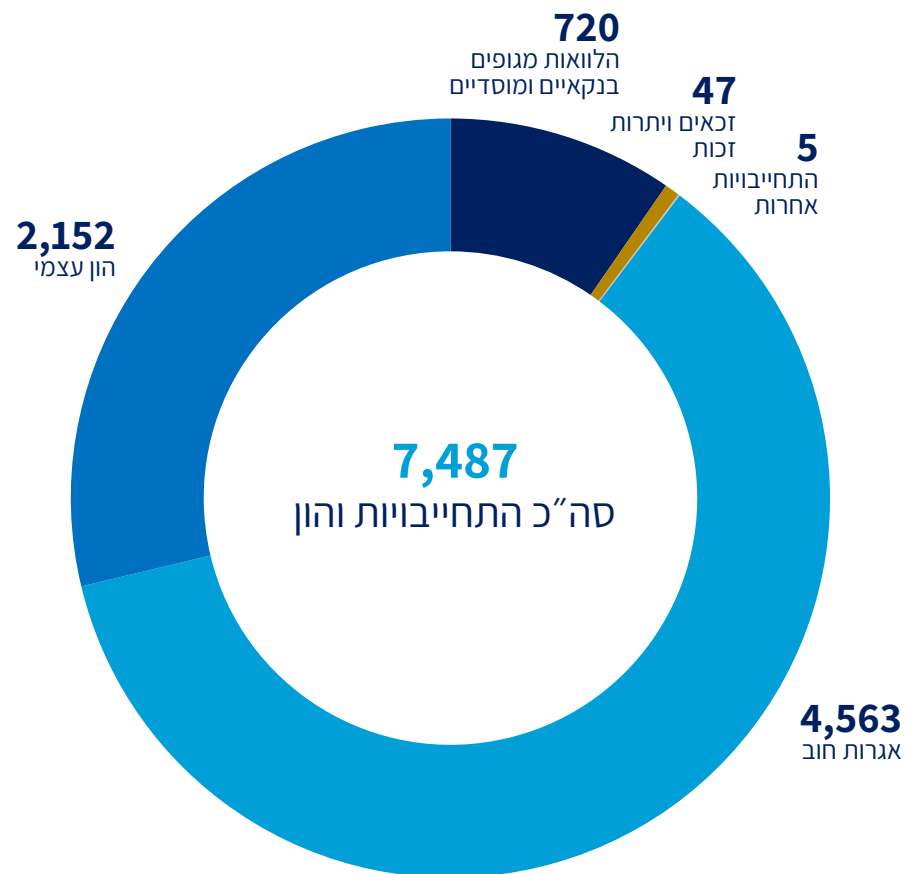


- יובהר כי המידע הכלול בשקף זה כולל מידע צופה פני עתיד, לפרטים נוספים ראו שקף מס' 2.
- יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה, 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 וכתוצאה מכך להשפיע על רווחי השערור הצפויים.
- נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 8 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025, בפרק ב' בדוח התקופתי לשנת 2026 ובפרק א' בדוח ביניים לרבעון השני לשנת 2026. כמו כן, חלק משהערוכים תלויים במועד קבלת הדירות בפועל.
- אומדן רווחי שערור מבוסס על פי שמאוות ידועות ליום 30.06.26 ועל בסיס אומדני שווי בגין פרויקטים חדשים נכון ליום פרסום המצגת ולא כולל היוון עלויות אשראי עתידיות.

נתונים פיננסים עיקריים

במיליוני ש"ח

30.06.26





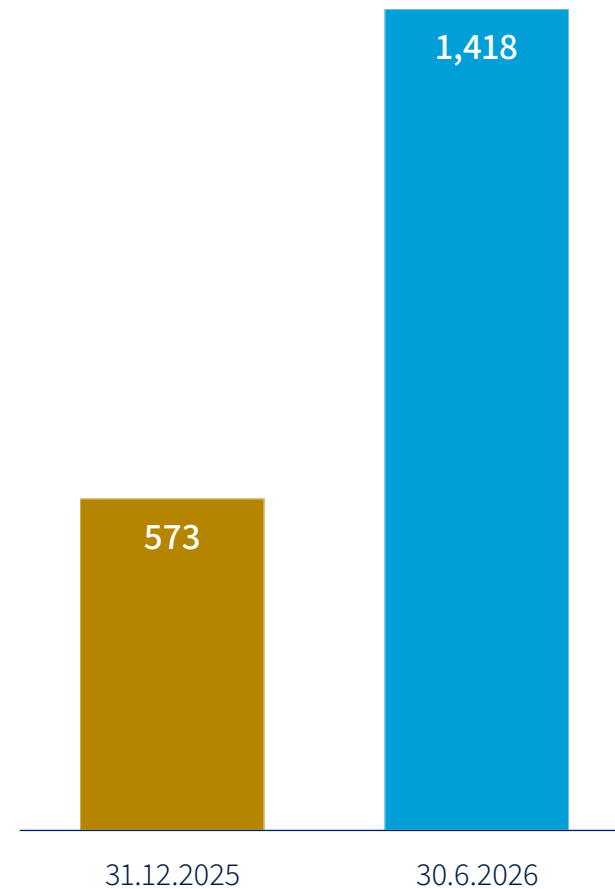
עיקרי דוח רווח והפסד

באלפי ש"ח

2025	4-6.2025	4-6.2026	1-6.2025	1-6.2026	
92,399	19,362	41,847	39,375	77,289	הכנסות מדמי שכירות ופיצוי בגין עיכוב במסירה
87,869	18,570	40,318	37,528	74,255	סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה
95%	96%-כ	96%-כ	95%-כ	96%-כ	NOI
221,516	49,326	36,487	73,369	76,477	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(45,043)	(10,313)	(12,735)	(20,235)	(24,750)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,390)	(16)	(11,070)	(96)	(13,833)	הוצאות אחרות
(77,071)	(31,381)	(65,168)	(46,376)	(88,144)	הוצאות מימון, נטו
179,881	26,186	(12,168)	44,190	24,005	רווח (הפסד) נקי



שווי נכסים לא משועבדים במיליוני ש"ח

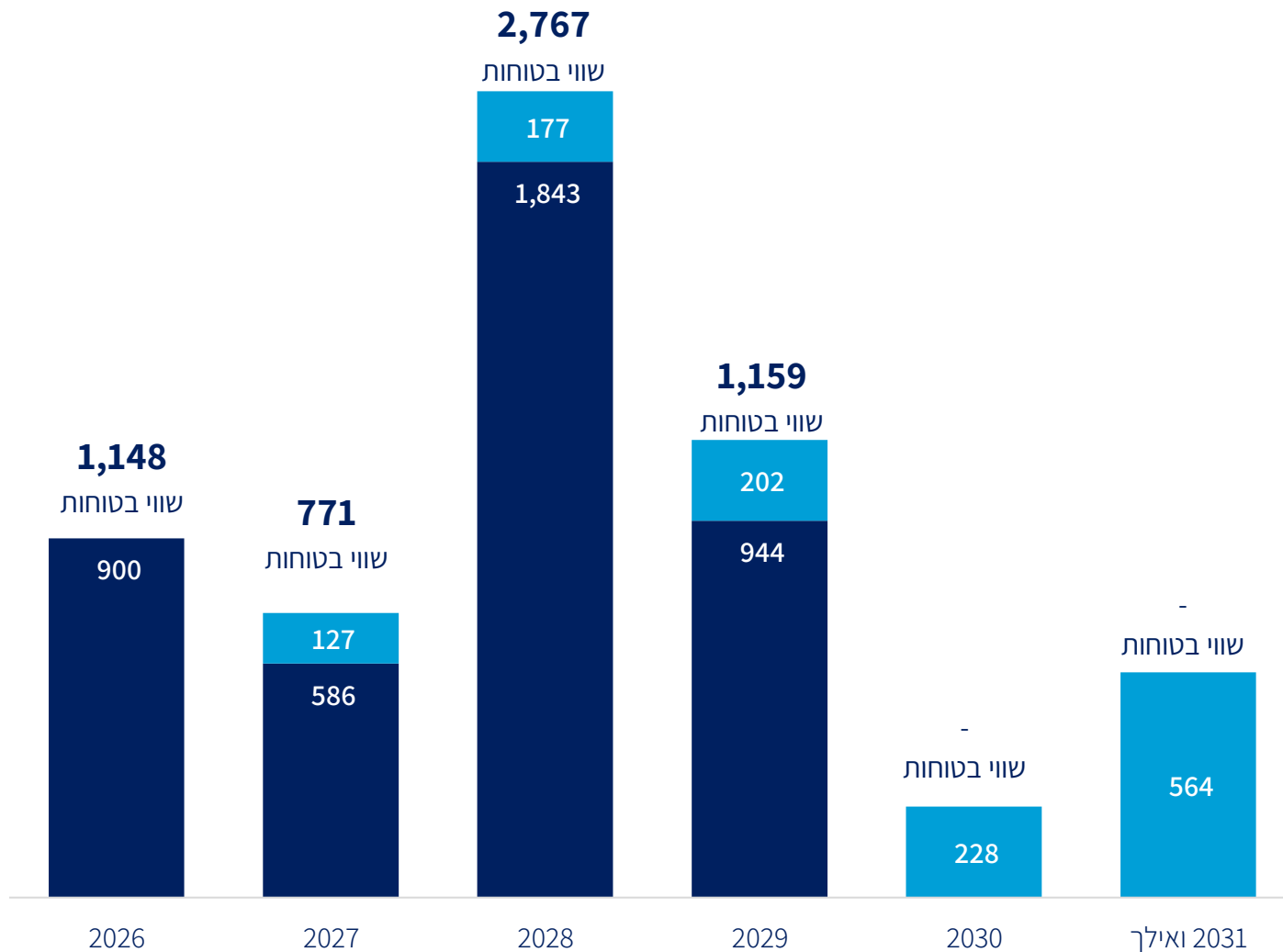




פירעונות קרן צפויים

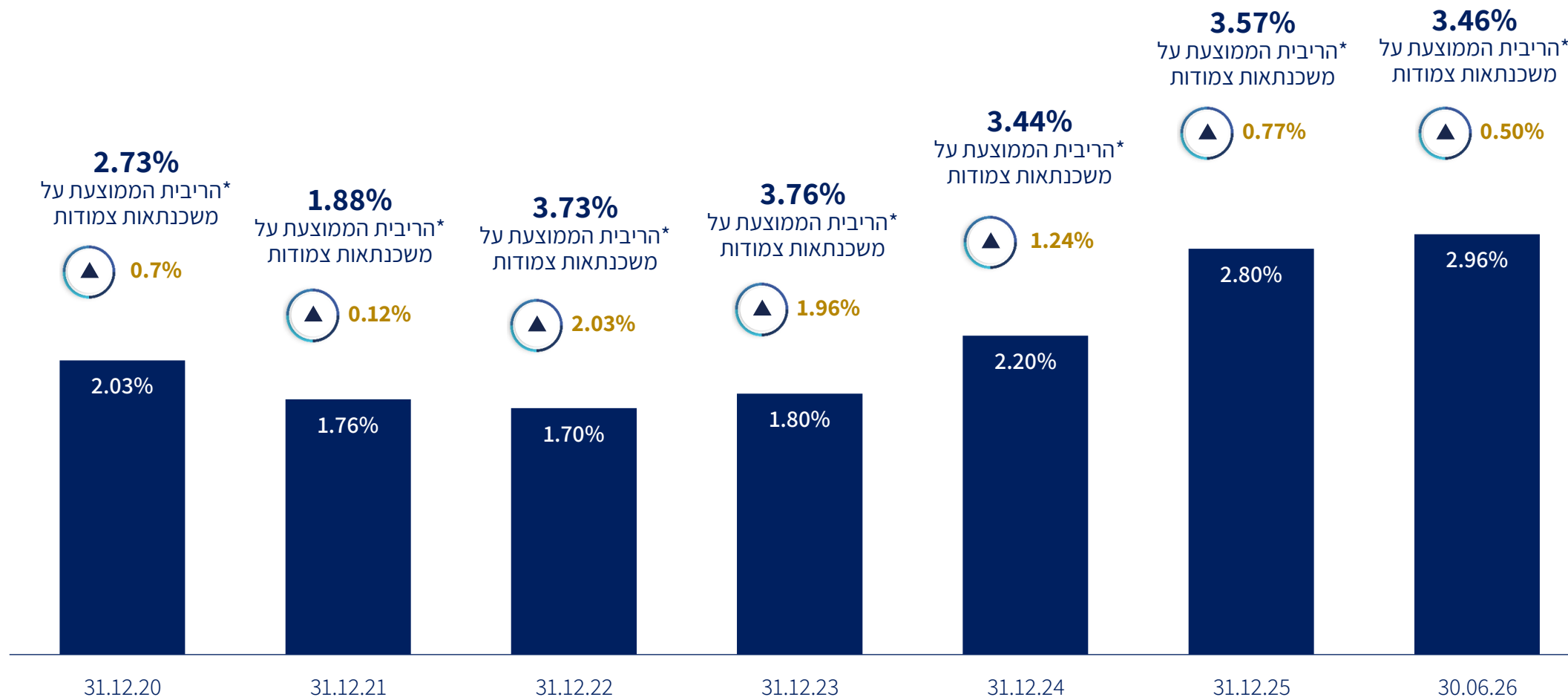
במיליוני ש"ח נכון ליום 30.06.26

● חוב בלי בטוחות ● חוב עם בטוחות



עלות החוב של מגורית נמוכה מהריבית הממוצעת בשוק

ריבית אפקטיבית צמודה לעומת ריבית ממוצעת על משכנתאות צמודות במח"מ דומה

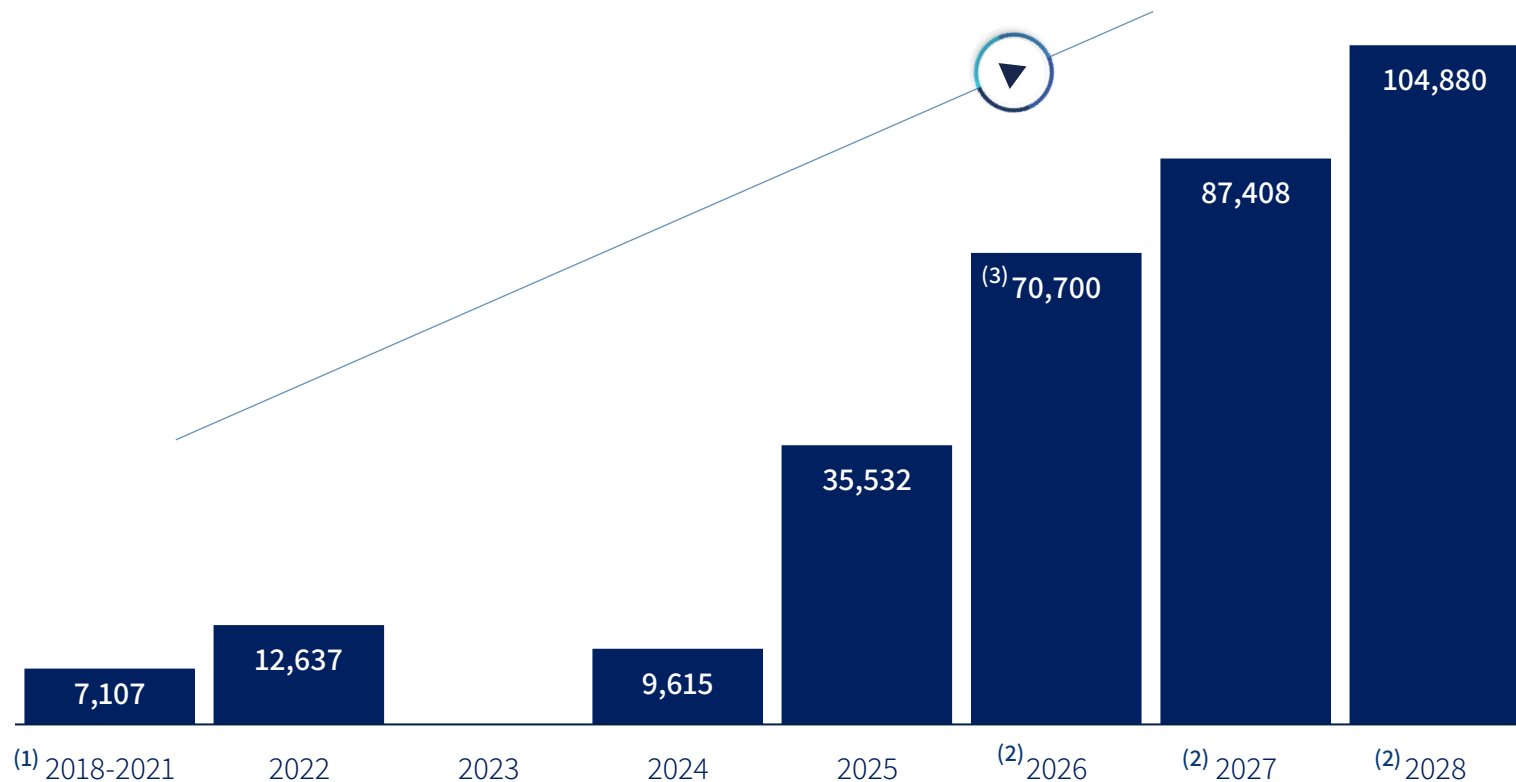


* מקור: בנק ישראל - הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד במח"מ של עד 5 שנים.



מדיניות חלוקת דיבידנד עתידית

באלפי ש"ח



- (1) סה"כ דיבידנד שחולק בין השנים 2018 עד 2021 כולל.
- (2) בהתאם למדיניות דיבידנד שהחברה פרסמה בדוח המידי מיום 1/12/2025 (מספר אסמכתא 094801-01-2025) ובהתאם לעדכון המדיניות דיבידנד אשר מופיעה בפרק א בדוח התקופתי לשנת 2025 בו כלולים פרטים נוספים אודות המדיניות, לא כולל את החלוקה בסך של כ-2 מיליון ש"ח במשך השנים 2026-2028 במסגרת הסכם הפשרה של התובענה הייצוגית.
- (3) נכון לתאריך פרסום המצגת, בשנת 2026 חולקו במצטבר סך של כ-46,431 אלפי ש"ח.



ריכוז פרויקטים
30.06.2026

נכסים מניבים | ליום 30.06.2026

באלפי ש"ח

עיר	הפרויקט	מס' יח"ד	מועד קבלת החזקה בנכס	שיעור חוזי שכירות חתומים למועד המצגת	עלות ההשקעה הכוללת	אומדן השווי לפי שומה אחרונה	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ללא הגבלה	הפרש בין אומדן השווי ללא הגבלה לעלות ההשקעה הכוללת
ת"א	פרויקט "מידטאון"	34	מרס 2018	100%	73,213	101,630	104,770	31,557
רמלה	פרויקט "אלקטרה מול הנוף"	84	מרס 2019	100%	129,905	191,220	191,220	61,315
גבעת שמואל	פרויקט "מגדלי שיר"	61	מרס 2018	100%	128,648	186,190	186,190	57,542
רמת גן	פרויקט "מרום נגבה"	31	אוג' 18-אפר' 19	100%	69,707	106,870	106,870	37,163
הרצליה	פרויקט "הרצליה הילס"	20	2019	100%	50,669	88,100	88,100	37,431
פתח תקווה	פרויקט "הפרדס"	56	ספט-19	100%	130,533	214,755	214,755	84,222
ירושלים	פרויקט "ארנונה פלייס"	61	יונ-20	100%	149,460	233,700	233,700	84,240
גני תקווה	פרויקט "לב גני תקווה"	20	דצמ-20	100%	47,262	72,180	72,180	24,918
בת ים	פרויקט "אפטאון"	31	דצמ-20	94%	80,175	105,900	105,900	25,725
רמת השרון	פרויקט "רמות השרון שלב ב'"	36	דצמ-20	97%	100,056	149,020	149,020	48,964
בני ברק	פרויקט "רבי עקיבא"	21	דצמ-20	100%	41,622	53,510	53,510	11,888
יהוד	פרויקט "יוניק לייף"	30	מרס 2021	100%	61,465	94,670	94,670	33,205
ירושלים	פרויקט "הכוכב החמישי" ("בית וגן")	20	אפר-21	100%	66,688	99,590	99,590	32,902
ת"א	פרויקט "הדר ויוסף"	21	אפר-21	100%	59,013	82,810	82,810	23,797
ירושלים	פרויקט "רמות 360"	27	Q4-Q3 2021	100%	62,414	90,890	90,890	28,476
חולון	פרויקט "תל גיבורים- דירה להשכיר"	51	Q1 2022	100%	90,529	130,900	145,350	54,821
אשקלון	פרויקט "דמרי בברנע"	56	Q1 2022	100%	90,805	134,350	134,350	43,545
קריית אונו	פרויקט "אונו פריים"	25	Q3 2022	100%	62,681	81,380	81,380	18,699
אשדוד	פרויקט "גני טל"	56	Q1 2023	100%	96,196	142,260	142,260	46,064

נכסים מניבים | ליום 30.06.2026 - המשך
באלפי ש"ח

עיר	הפרויקט	מס' יח"ד	מועד קבלת החזקה בנכס	שיעור חוזי שכירות חתומים למועד המצגת	עלות ההשקעה הכוללת	אומדן השווי לפי שומה אחרונה	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ללא הגבלה	הפרש בין אומדן השווי ללא הגבלה לעלות ההשקעה הכוללת
ת"א	פרויקט "קומפלקס גולף" ("נאות אפקה")	28	Q1 2023	100%	108,824	129,700	129,700	20,876
הרצליה	פרויקט "הרצליה הירוקה"	30	Q2 2023	100%	73,006	100,300	118,533	45,527
ראשון לציון	פרויקט "קדמת אלון- דירה להשכיר"	78	Q2 2024	100%	155,269	205,400	233,230	77,961
ירושלים	פרויקט "מורדות מלחה- דירה להשכיר"	98	Q1 2025	100%	191,024	277,620	329,380	138,356
ת"א	פרויקט "אפרהאוס"	133	Q2-Q3/2025	98%	387,114	418,620	449,010	61,896
קרית אונו	פרויקט הרימון"	23	Q2 2025	100%	65,853	69,710	69,710	3,857
ירושלים	פרויקט "הלל"	65	Q2 2025	100%	125,024	144,740	144,740	19,716
ת"א	פרויקט "יארד" ("נווה שרת")	36	Q3 2025	78%	163,625	175,000	175,000	11,375
ת"א	פרויקט "זואי יפו" ("שדרות ירושלים")	117	Q3 2025	91%	408,581	431,770	431,770	23,189
רמת גן	פרויקט "הגפן טואר"	75	Q4 2025	100%	335,933	403,830	403,830	67,897
קריית אונו	פרויקט "אוונו וואן"	50	Q4 2025	100%	143,395	159,260	159,260	15,865
רמת השרון	פרויקט "רמות השרון שלב ג"	30	Q1 2026	43%	110,688	121,530	121,530	10,842
רעננה	פרויקט "נווה זמר"	39	Q1 2026	100%	143,925	161,210	161,210	17,285
ת"א	פרויקט "מומה "	23	Q1 2026	52%	78,780	90,665	101,770	22,990
ת"א	פרויקט "הסוללים"	14	Q1 2026	23%	194,733	211,000	211,000	16,267
חולון	פרויקט "האצ"ל 20-28"	8	Q1 2026	100%	51,580	49,650	49,650	(1,930)
ת"א	פרויקט "קהילת לודג 62-64"	21	Q2 2026	90%	65,028	77,940	77,940	12,912
נתניה	פרויקט "מומנטום"	10	Q2 2026	-	29,626	33,861	33,861	4,235
סה"כ		1,680			4,423,049	5,621,731	5,778,639	1,355,590

נכסים צפויים | ליום 30.06.2026

באלפי ש"ח

עיר	הפרויקט	מס' יח"ד	סטטוס	מועד קבלה חוזי ⁽¹⁾	עלות ההשקעה הצפויה ⁽²⁾	אומדן השווי לפי שומה אחרונה	הפרש בין אומדן השווי לעלות ההשקעה הכוללת	
בת ים	פרויקט "וולקאם" ⁽³⁾	26	בשלבי בניה	Q1 2025	46,317	56,760	10,443	23%
ת"א	פרויקט "קמינסקה" ⁽⁴⁾	20	בשלבי בניה	Q2 2025	56,843	59,650	2,807	5%
חולון	פרויקט "האצל 18" ⁽³⁾	20	בשלבי בניה	Q3 2025	51,614	49,390	(2,224)	(4%)
ירושלים	פרויקט "עץ החיים" ("מחנה יהודה") ⁽⁴⁾	80	בשלבי בניה	Q2 2025	241,337	391,210	149,873	62%
בת ים	פרויקט "מסריק"	23	בשלבי בניה	Q3 2026	65,231	71,920	6,689	10%
נתניה	פרויקט "מומנטום" ⁽⁵⁾	22	בשלבי בניה	Q3 2026	67,353	75,590	8,237	12%
כפר סבא	פרויקט "ענב 360"	44	בשלבי בניה	Q3 2026	145,003	170,620	25,617	18%
ת"א	פרויקט "מומה פלורנטיין" ⁽⁶⁾	2	בשלבי בניה	Q3 2026	8,935	10,650	1,715	19%
ירושלים	פרויקט "יפו 59"	40	בשלבי בניה	Q3 2026	108,688	124,550	15,862	15%
רעננה	פרויקט "רעננה מזרח"	36	בשלבי בניה	Q1 2027	115,148	129,970	14,822	13%
רמת גן	פרויקט "החולה"	81	בשלבי בניה	Q1 2027	306,689	289,620	(17,069)	(6%)
נתניה	פרויקט "ימים הצעירה"	30	בשלבי בניה	Q2 2027	84,597	91,560	6,963	8%
פתח תקווה	פרויקט "עוז בלנד" ("נווה עוז")	85	בשלבי בניה	Q3 2027	221,586	222,300	714	-
הוד השרון	פרויקט "יסוד המעלה"	20	בשלבי בניה	Q4 2027	62,955	63,840	885	1%
סה"כ		529			1,582,296	1,807,630	225,334	

(1) מועד צפוי לקבלת החזקה בנכס הינו המועד החוזי על פיו נקבע מועד המסירה של הנכס או מועד מוקדם יותר שנמסר לחברה על ידי יזם הפרויקט במידה ולחברה ידוע על מועד שכזה.

(2) יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה 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, 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 וכו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הצפויה.

(3) נכון ליום 30 ביוני 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026.

(4) נכון ליום 30 ביוני 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2026.

(5) במהלך הרבעון השני, נמסרו לחברה 10 דירות מתוך 32 דירות בפרויקט.

(6) יצוין כי, נכון למועד פרסום המצגת נמסרו לחברה 2 הדירות הנותרות בפרויקט.

נכסים צפויים – פרויקטים של דירה להשכיר בהקמה | ליום 30.06.2026

באלפי ש"ח

עיר	פרויקט	כמות דירות	מועד סיום בניה צפוי	עלות רכישה כוללת (צפויה (1)	אומדן השווי במועד סיום הבניה (1)	אומדן שווי שוק (לא מגבלה (1)
באר יעקב	דירה להשכיר באר יעקב ⁽²⁾	279	Q3-Q4 2026	כ-572,136	כ-687,387	כ-774,109
סה"כ		279		כ-572,136	כ-687,387	כ-774,109

- (1) במהלך חודש דצמבר 2025 החברה רכשה את יתרת הבעלות בפרויקט ממגרב ונכון למועד הדוח מחזיקה ב-100% בפרויקט. הנתונים בשקף זה מוצגים בהנחת 100% החזקה. עוד 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.
- (2) לעדכון מועד סיום הבניה של הפרויקט ראו פרטים נוספים בפרק א' בדוח ביניים ליום 30 ביוני 2026.
- (3) נכון ליום 30 ביוני 2026 החברה קיבלה טופס גמר עבור מגרש 110 הכולל 166 דירות מתוך ה-279 דירות בכלל הפרויקט. החל מחודש אוגוסט 2026, החלה החברה בהליך קבלת הדירות לידיה כאשר נכון למועד פרסום המצגת נמסרו לידי החברה 64 דירות מתוך 166 דירות במגרש 110.



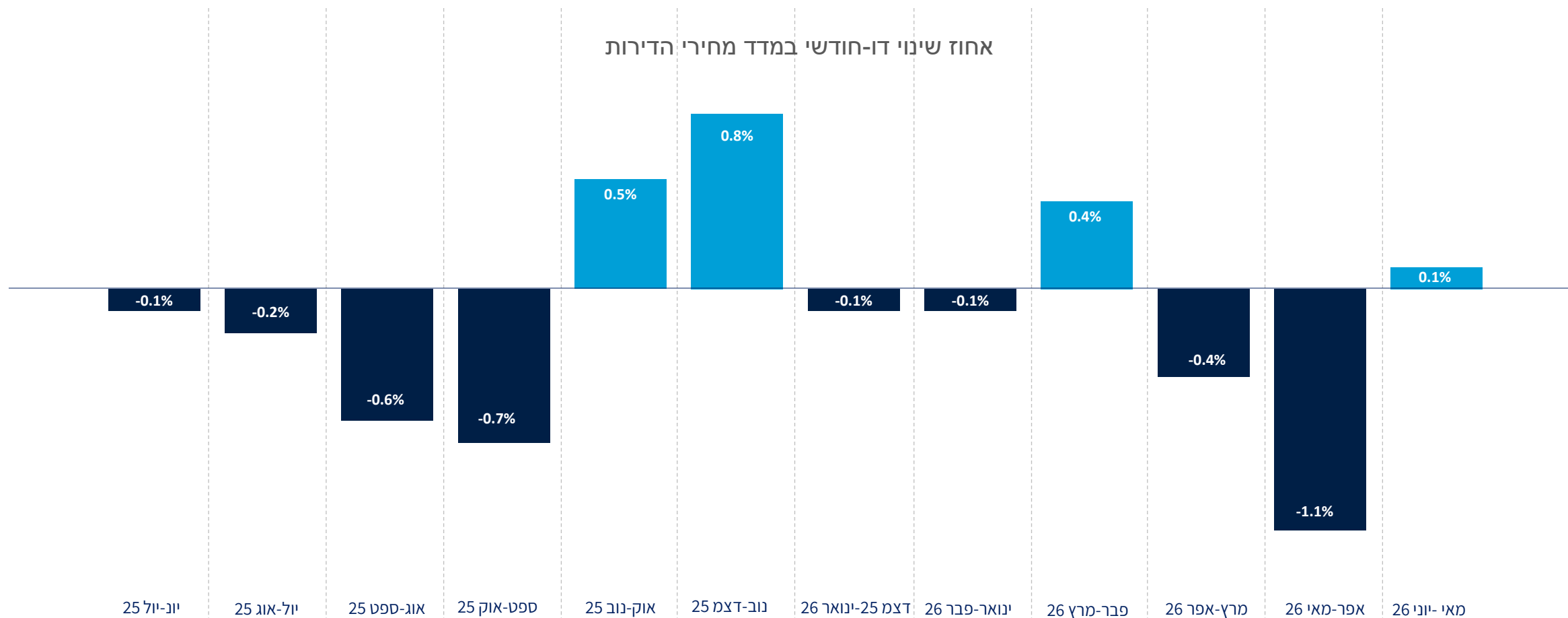


סקירת מאקרו

שוק הנדל"ן למגורים בישראל

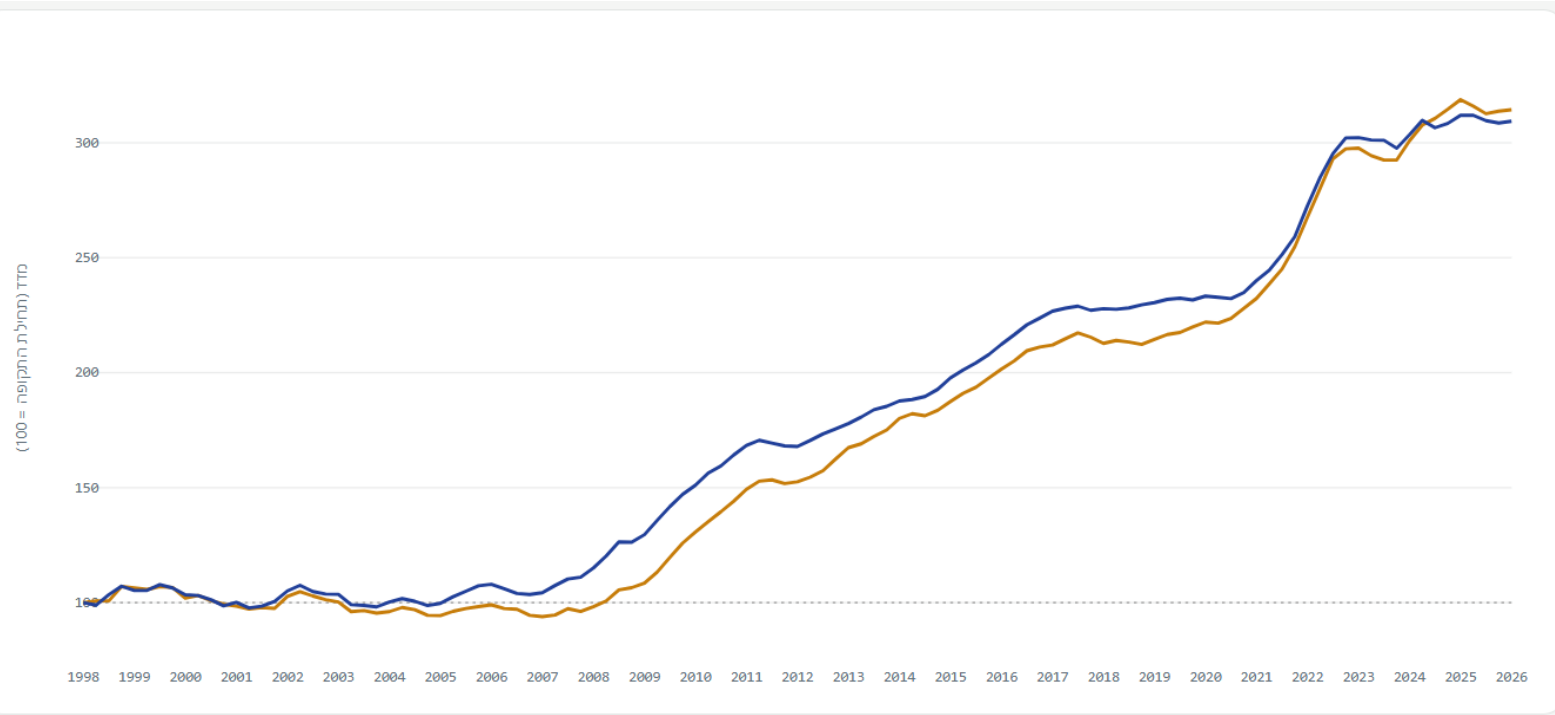
שינוי במחירי הדירות יוצר הזדמנויות רכישה

אחוז שינוי דו-חודשי במדד מחירי הדירות



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שינוי במחירי שוק הדירות-יולי 2026)

שינוי במחירי הדירות יוצר הזדמנויות רכישה



מדד מכון אקרו

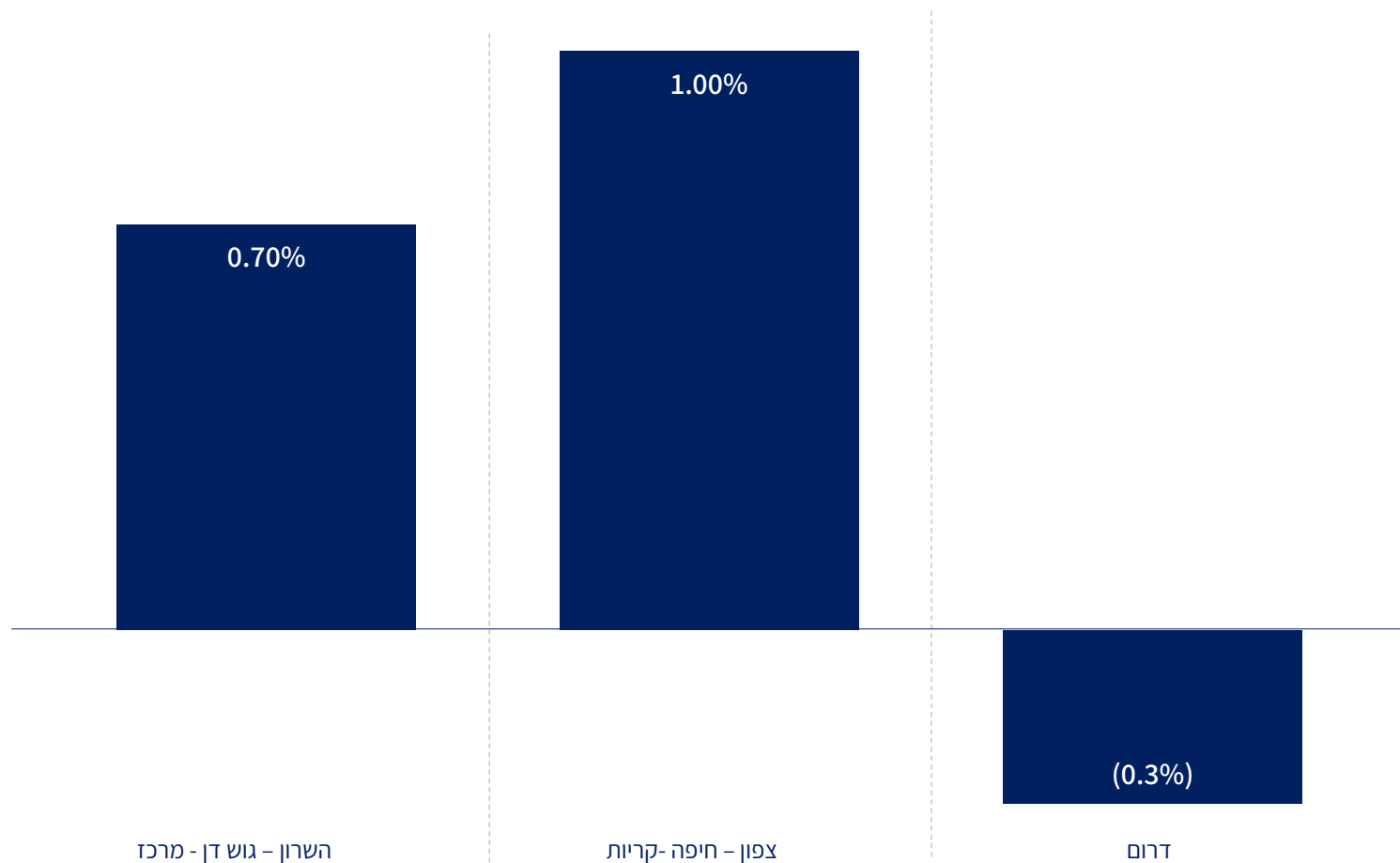
מדד מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

מקור: מכון אקרו למחקר וחדשנות בנדל"ן פרסום של רבעון ראשון 2026.



שינוי במחירי הדירות

לתקופה של 12 חודשים אשר הסתיימה ביום 31.03.2026



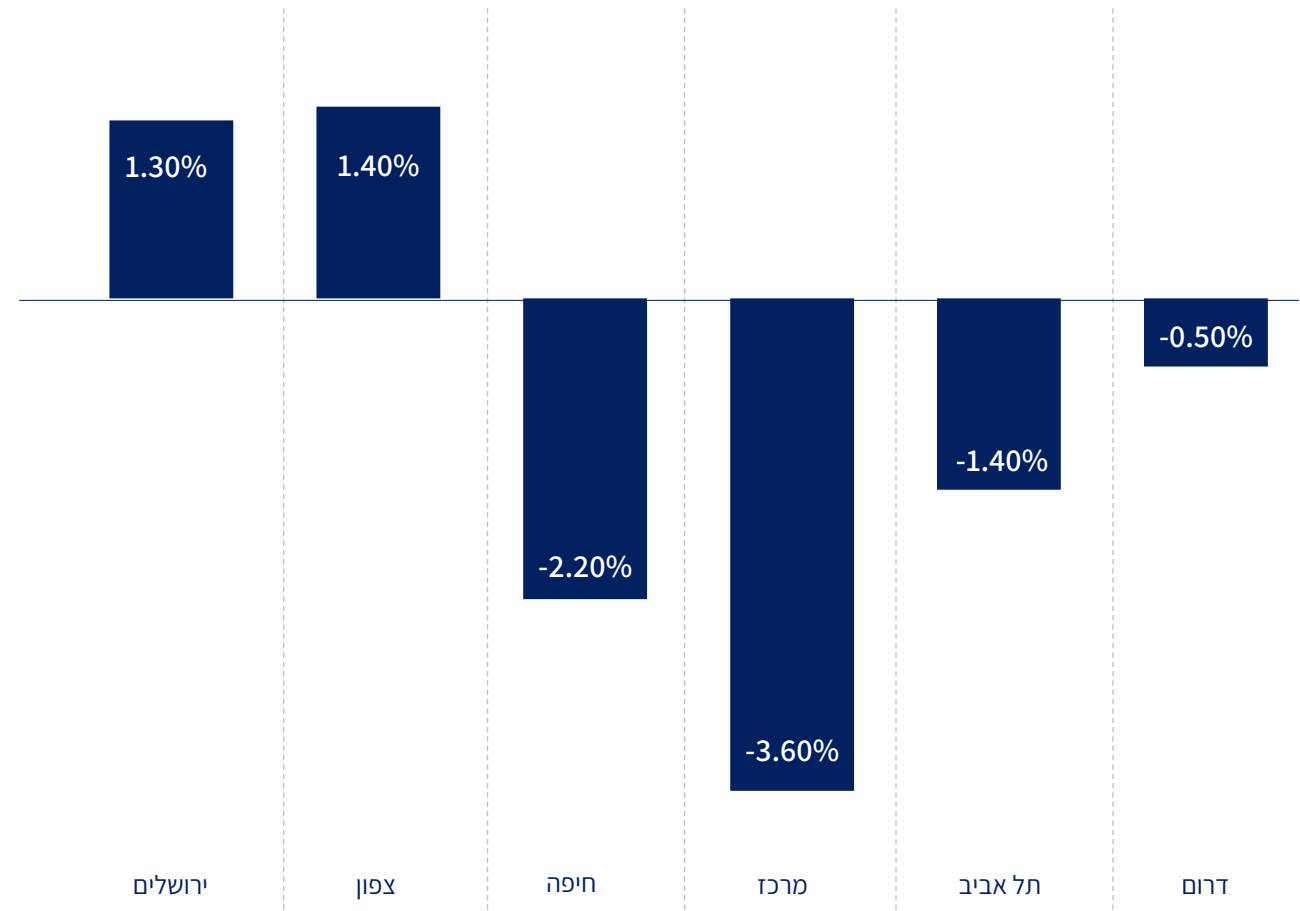
מקור: מכון אקרו למחקר וחדשנות בנדל"ן פרסום של רבעון ראשון 2026.



שינוי במחירי הדירות

לתקופה של 12 חודשים אשר הסתיימה ביום 30.06.2026

שינוי מצטבר במחירי הדירות לפי אזורים ב-12 חודשים האחרונים



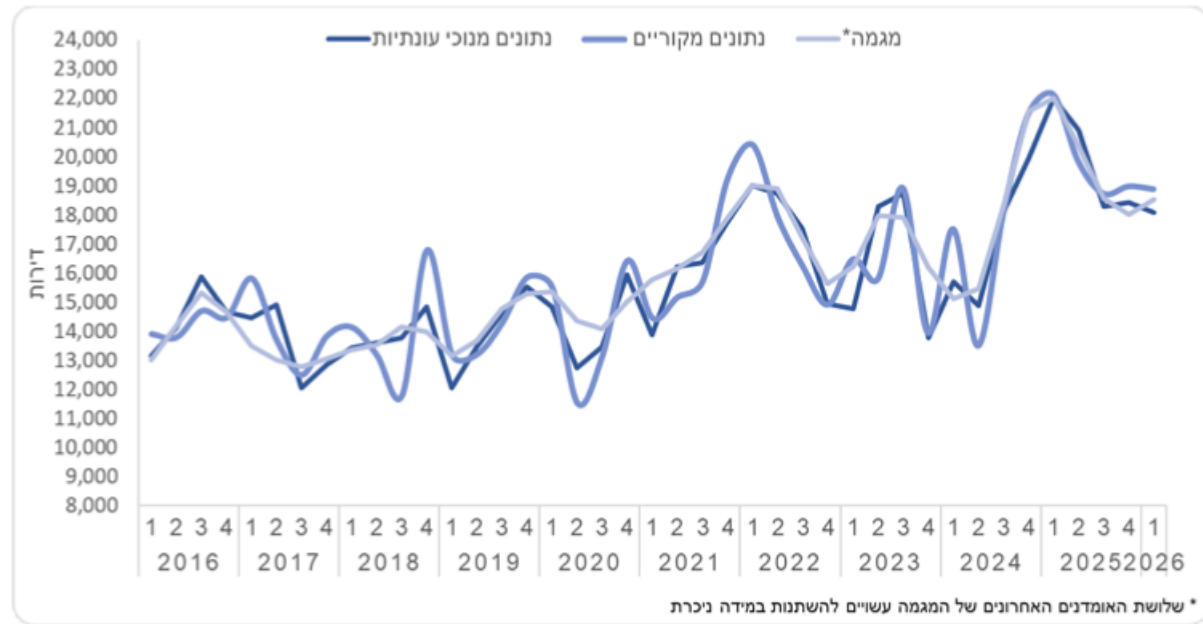
מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (שינוי במחירי שוק הדירות יולי 2026)

התחלות וגמר בניה | אפריל 2025 – מרץ 2026



תרשים 2 - דירות שהחלה בנייתן, לפי רבעון

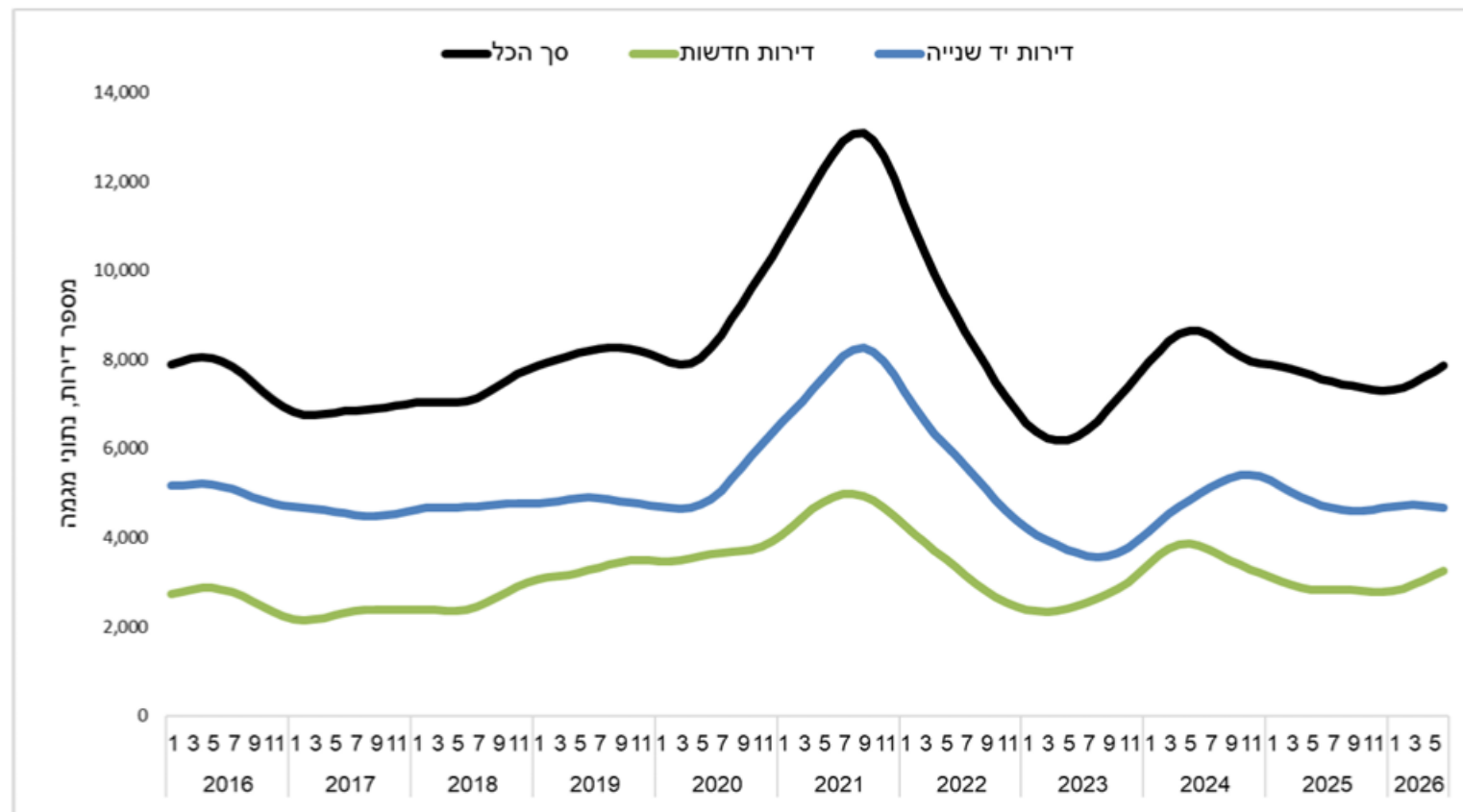
2026-2016



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (התחלות וגמר בנייה אפריל 2025 – מרץ 2026)

דירות שנמכרו

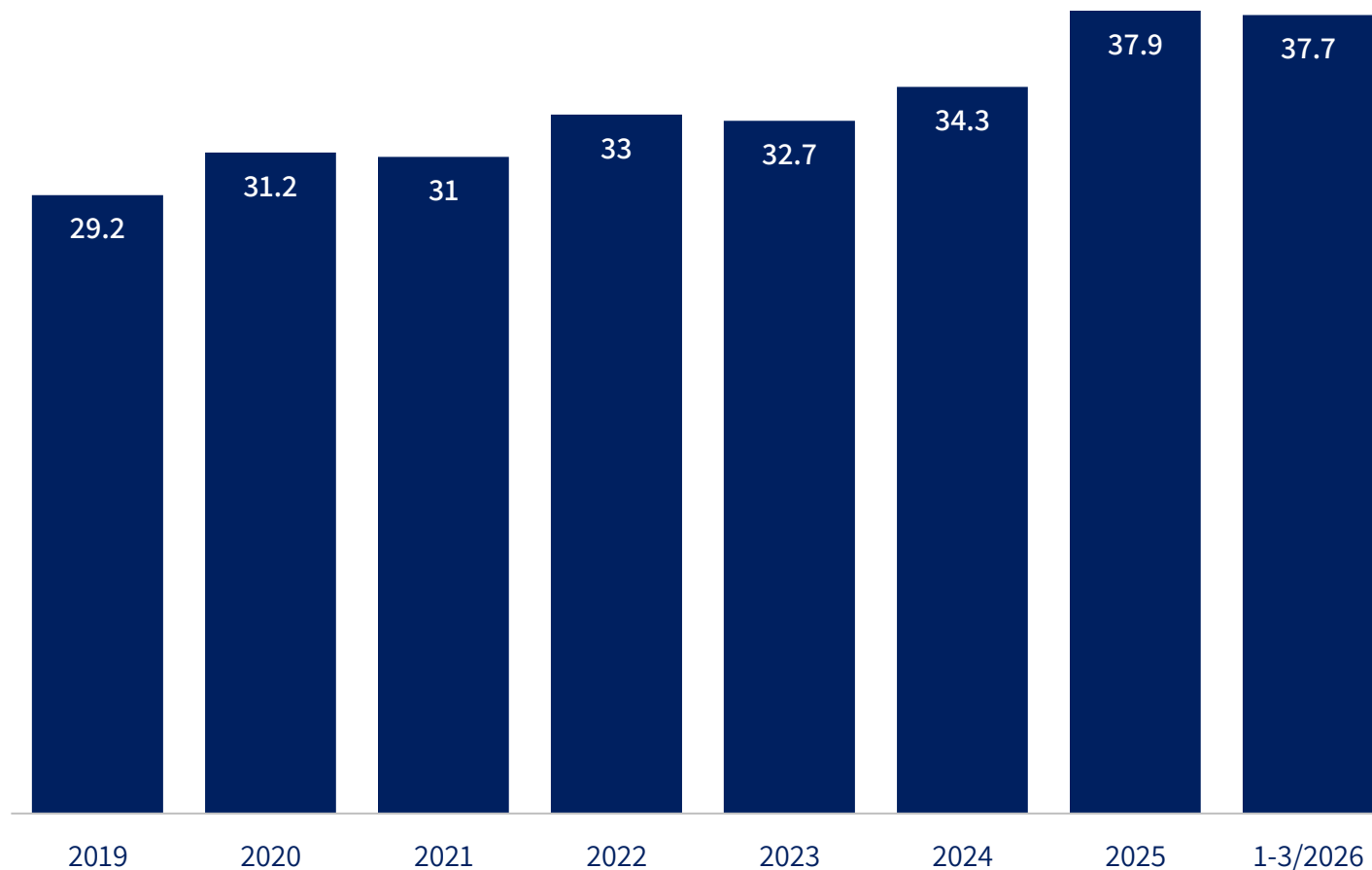
תרשים 2 - סך הדירות שנמכרו, נתוני מגמה, ינואר 2016-יוני 2026



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (דירות בעסקאות נדל"ן אפריל - יוני 2026)



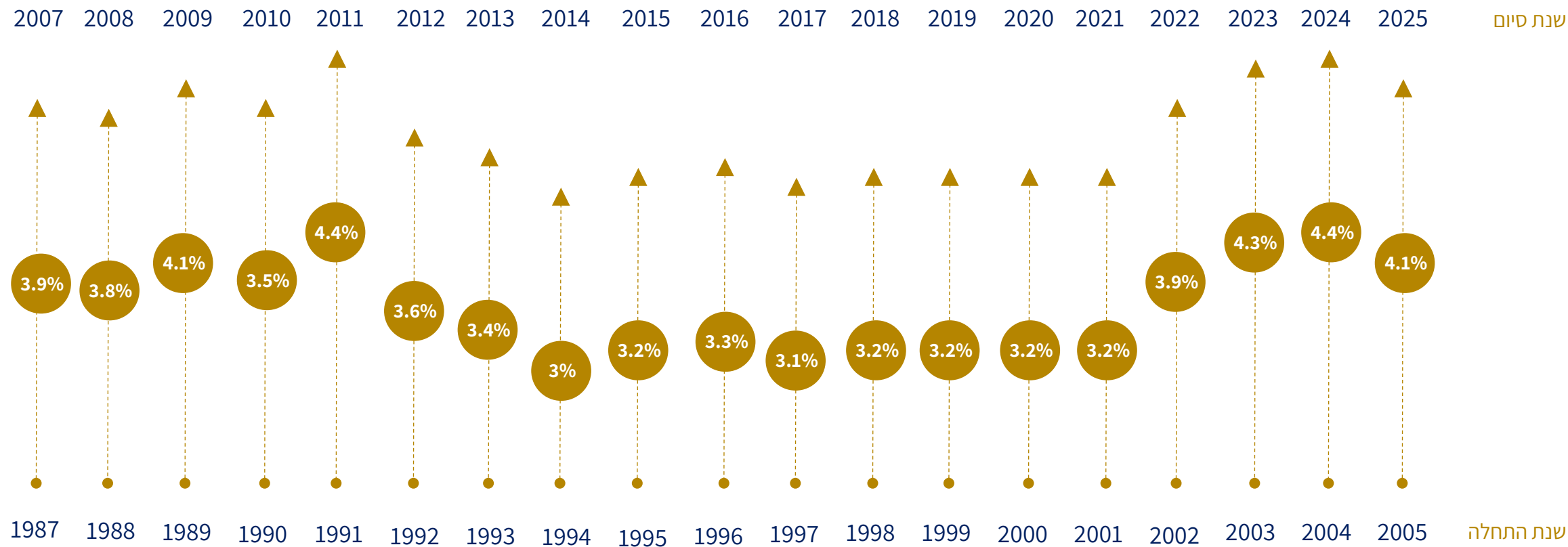
ממוצע חודשי בנייה לבניין בבניינים למגורים שבנייתם הסתיימה



מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (התחלות וגמר בנייה אפריל 2025 –מרץ 2026)

מחירי הדירות בישראל מציגים עליית ערך עקבית לאורך זמן

שיעור השינוי השנתי הממוצע בתקופות של 20 שנה | נתונים ריאליים



מקור: בין השנים 1987 ועד לשנת 2017 - עיבוד לנתוני הלמ"ס - מחירים ממוצעים של דירות, החל משנת 2018 - עיבוד לנתוני הלמ"ס - מדד מחירי הדירור



תודה רבה

03-5007577



מגדל ששון חוגי, קומה 10, אבא הלל סילבר 12, רמת גן 5250606



office@megureit.co.il

