



מובילים את מהפכת השכירות בישראל

מצגת שוק ההון –
נובמבר 2025

www.megureit.co.il



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 2024 שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-021055) ובדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2025 שפורסם ביום 30 בנובמבר 2025.

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 בפרוייקט שנרכש על ידי החברה מדירה להשכיר אשר החברה מקימה בשותפות עם קבוצת מנרב (להלן: "השותפות") בבאר יעקב (להלן: "פרוייקט 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 שמאוויות ואומדני שמאוויות 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 לפרוייקטים של דירה להשכיר הנסמכות, בעיקר, על התמורה בגין מרכיב הקרקע והוצאות פיתוח וכן על הערכות המבוססות על אומדן השקעות עתידיות של השותפות בקשר לפרוייקטים של דירה להשכיר שנערכו בסיוע גורמים מקצועיים ומנרב. 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 בגורמי הסיכון בדוח התקופתי לשנת 2024.

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.





הקמה

הוקמה ב- 2016 כקרן להשקעות במקרקעין (קרן REIT) בישראל

44 פרויקטים (נכון למועד פרסום המצגת)

2,312 דירות בפריסה ארצית

נכסים מניבים

כ - 4.3 מיליארד ש"ח
1,335 דירות בפריסה ארצית בכ- 100% תפוסה

הון עצמי

ההון העצמי הסתכם בכ- 1.77 מיליארד ש.

רווחים מצטברים

רווח מתחילת הפעילות כ-686 מליוני ש"ח.

עלות חוב משוקללת

הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי נכון למועד פרסום המצגת עומדת על שיעור של כ- 2.6% צמודה למדד.

הנפקה לציבור

ספטמבר 2016

בורסה

נסחרת בבורסת תל אביב ונכללת בת"א נדל"ן, ת"א מניב ישראל ות"א SME60.

גיוס הון

כ- 1.1 מיליארד ש"ח

דירוג אג"ח - IIA

ע"י מעלות S&P

גיוס חוב באג"ח ציבורי (נכון למועד פרסום המצגת)

כ- 4.2 מיליארד ש"ח

רווחי שערך צפויים*

כ- 475 מליוני ש"ח (לפרטים נוספים ראו שקופית 15 להלן).

*אומדן רווחי שערך על פי שמאווית ידועות ליום 30.09.2025.

הטבות מס

באפריל 2016 הוסדרה פעילות של קרנות להשקעה במקרקעין למגורים על-ידי תיקון לפקודת מס הכנסה (תיקון מס' 222)

1

הטבות מס ייעודיות

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

2

הטבות מימון

- התאגדות כחברה ציבורית - מאפשרת גישה למקורות הון וחוב בשוק ההון
- אפשרות מינוף של עד 80% בהשקעה במגורים

3

מכרזי החברה הממשלתית "דירה להשכיר"

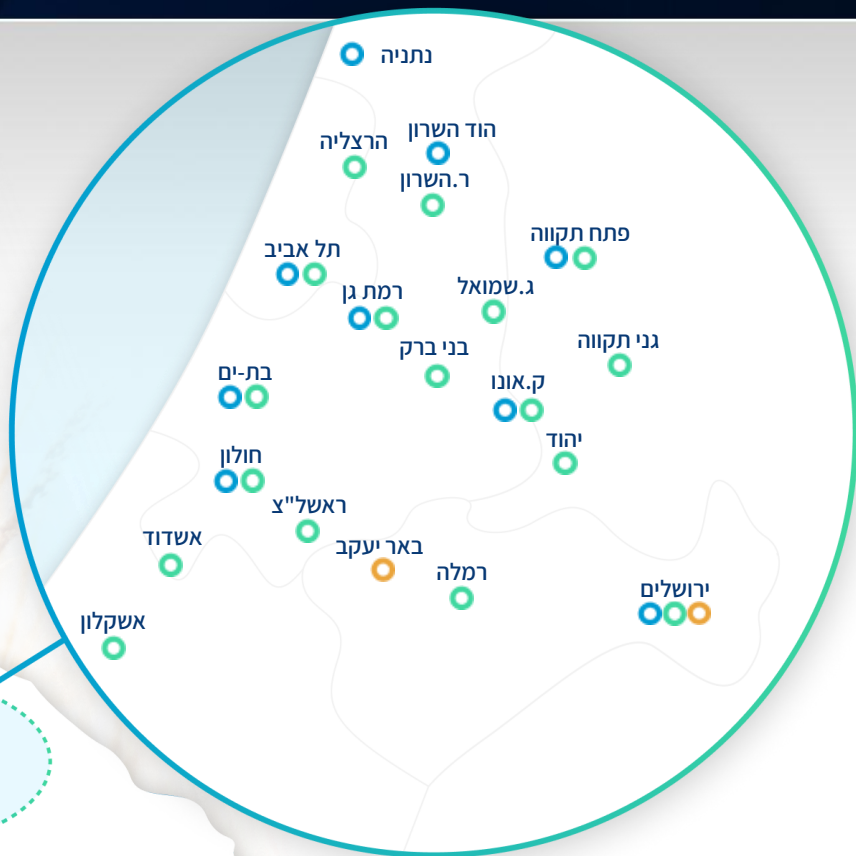
הקמת חברת דירה להשכיר במטרה לקדם מכרזים לייזום פרויקטים להשכרה של דירות לטווח ארוך אשר חלקן יושכרו במחיר מפוקח (על פי רוב לתקופה של 20 שנה).



מגוריט "מרימה את הכפפה" וקמה כחלוצה בשוק השכירות







נכסים צפויים (698 יח"ד)

28	"נווה שרת", ת"א
20	"קמינסקה", ת"א
21	"קהילת לודג' 62-64", ת"א
81	"החולה", רמת גן
26	"וולקאם בת ים", בת ים
23	"מסריק 6", בת ים
22	"האצל 20-28", חולון
20	"האצל 18", חולון
80	"מחנה יהודה", ירושלים
40	"יפו 59", ירושלים
85	"נווה עוז", פתח תקווה
20	"יסוד המעלה", הוד השרון
47	"הסוללים", תל אביב
30	"ימים הצעירה" נתניה
30	"רמות השרון שלב ג" רמת השרון **
50	"אונז וואן", קריית אונז ***
75	"גפן טאואר", רמת גן ****

נכסים מניבים (1,335 יח"ד)

34	"מידטאון", ת"א
21	"הדר יוסף", ת"א
31	"מרום נגבה", רמת גן
21	"בני ברק", בני ברק
20	"הרצליה הילס", הרצליה
36	"רמות השרון שלב ב'", רמת השרון
31	"אפטאון", בת ים
51	"דירה להשכיר בתל גיבורים", חולון
56	"הפרדס", פתח תקווה
25	"אונז פריים", קריית אונז
61	"מגדלי שיר", גבעת שמואל
20	"גני תקווה", גני תקווה
30	"יוניק לייף", יהוד
84	"אלקטרה מול הנוף", רמלה
61	"ארנונה", ירושלים
20	"בית וגן", ירושלים
27	"רמות 360", ירושלים
56	"ברנע 2", אשקלון
56	"גני טל", אשדוד
28	"נאות אפקה", ת"א
30	"הרצליה הירוקה", הרצליה
78	"קדמת אלון", ראשון לציון
98	"מלחה", ירושלים
65	"הלל", ירושלים
133	"אפר האוס", ת"א *
23	"הרימון", קרית אונז
22	"נווה שרת", תל אביב
117	"שדרות ירושלים", ת"א *

נכסים צפויים של דירה להשכיר בהקמה (279 יח"ד)

279 "מתחם יב" באר יעקב

* 21 דירות שטרם התקבלו מתוך 133 דירות בפרויקט אפר האוס, 117 דירות בפרויקט שדרות ירושלים ו-22 דירות מתוך 50 דירות בפרויקט נווה שרת התקבלו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025.
 ** במהלך חודש ספטמבר 2025, רכשה החברה 30 דירות בפרויקט "רמות השרון" שלב ג בשלבי בניה מתקדמים, בתמורה לכ-108 מיליון ש"ח.
 *** במהלך חודש אוקטובר 2025, רכשה החברה 50 דירות בפרויקט "אונז וואן" בשלבי בניה סופיים, בתמורה לכ-142 מיליון ש"ח.
 **** ביום 7 במאי 2025 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 75 דירות מגורים אשר מושכרות בפרויקט "גפן טאואר" רמת גן. ביום 4 באוקטובר 2025 נחתמה בין החברה לבין המוכר תוספת להסכם אשר לפיה הצדדים הגיעו להסכמות חדשות, על פיהן התנאי המתלה לרכישת הנכס על ידי החברה בוטל עם חתימת התוספת ובהתאם לה, החברה רכשה את הנכס בתמורה מעודכנת, למידע נוסף ראה דיווח מידי של החברה מיום 5 באוקטובר 2025 (073861-01-2025). נכון ליום פרסום המצגת, התמורה שולמה במלואה למוכר והנכס נמסר לחברה.

שדרות ירושלים, יפו

עלות רכישה: **408.4 מיליון ₪** 

מספר דירות: **117** 

שנת אכלוס: **2025** 

שווי הוגן ליום 30.09.2025: **כ-432 מיליון ₪** 

גינדי אפר האוס, תל אביב

עלות רכישה: **כ-386 מיליון ₪** 

מספר דירות: **133** 

שנת אכלוס: **2025** 

שווי הוגן ליום 30.09.2025: **כ-448 מיליון ₪** 

רמות השרון שלב ב, רמת השרון

עלות רכישה: **כ-100 מיליון ₪** 

מספר דירות: **36** 

שנת אכלוס: **2020** 

שווי הוגן ליום 30.09.2025: **כ-149 מיליון ₪** 

נאות אפקה (קומפלקס גולף), תל אביב

עלות רכישה: **כ-108.8 מיליון ₪** 

מספר דירות: **28** 

שנת אכלוס: **2023** 

שווי הוגן ליום 30.09.2025: **כ-129.7 מיליון ₪** 

בשלב
איכלוס

נווה שרת YARD, תל אביב

עלות השקעה כוללת צפויה: **160.6 מיליון ₪**

מספר דירות: **50**

מועדי אכלוס משוערים: **רבעון 3 ורבעון 4, 2025***

שווי הוגן (כגמור) ליום 30.09.2025: **כ- 183.6 מיליון ₪**

* במהלך חודש ספטמבר 2025 החברה קיבלה 22 מתוך 50 דירות בפרויקט.

בשלב
בניה
מתקדמים

הסוללים, תל אביב

עלות השקעה כוללת צפויה: **כ- 193 מיליון ₪**

מספר דירות: **47**

מועד אכלוס: **רבעון 1, 2026**

שווי הוגן (כגמור) ליום 30.09.2025: **כ- 211 מיליון ₪**

בשלב
בניה
מתקדמים

מחנה יהודה, ירושלים

עלות השקעה כוללת צפויה: **234.2 מיליון ₪**

מספר דירות: **80**

מועד אכלוס משוער: **רבעון 2, 2026**

שווי הוגן (כגמור) ליום 30.09.2025: **כ- 368.5 מיליון ₪**

בשלב
בניה

נווה עוז, בפתח תקווה

עלות השקעה כוללת צפויה: **215 מיליון ₪**

מספר דירות: **85**

מועד אכלוס משוער: **רבעון 3, 2027**

שווי הוגן (כגמור) ליום 30.09.2025: **כ- 224 מיליון ₪**



הבניה
בעיצומה

באר יעקב

פרויקט דירה להשכיר להקמת 279*
דירות ושטח מסחרי במתחם י"ב**

מועד סיום צפוי: 2026 Q1-Q2

עלות השקעה כוללת צפויה:
כ- 533,511

עלות רכישת קרקע כולל פיתוח ***
כ- 88,260

50% מהדירות בשכר דירה מפוקח



אוכלס!

ראשון לציון

פרויקט דירה להשכיר להקמת 78
דירות "קדמת אלון"

מועד סיום : 2024 Q2

שווי בספרים ליום 30.09.2025:
כ- 202,700

עלות הפרויקט כולל פיתוח ***
כ- 154,448

25% מהדירות בשכר דירה מפוקח



אוכלס!

ירושלים

פרויקט דירה להשכיר להקמת 98
דירות בשכונת מלחה

מועד סיום : 2025 Q1

שווי בספרים ליום 30.09.2025:
כ- 277,618

עלות הפרויקט כולל פיתוח ***
כ- 190,857

100% מהדירות בשכר דירה מפוקח



אוכלס!

חולון

פרויקט דירה להשכיר להקמת 51
דירות בשכונת תל גיבורים

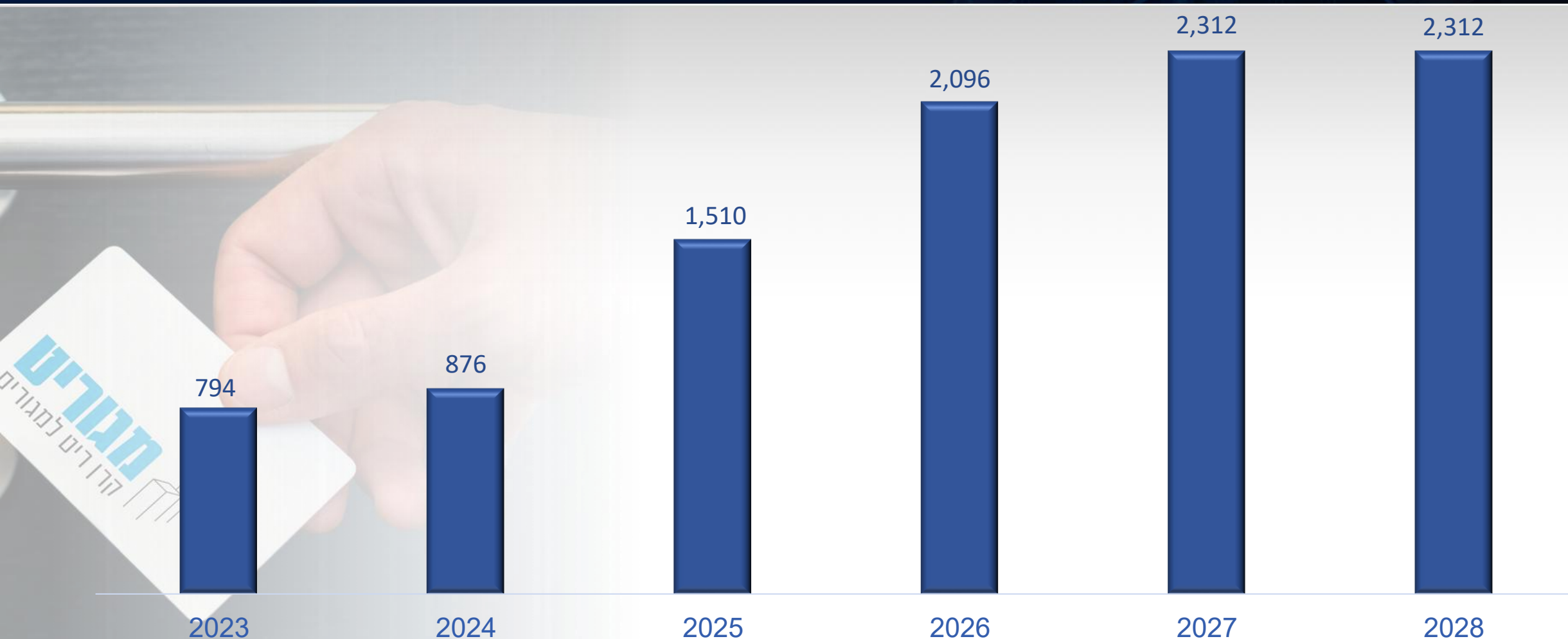
מועד סיום: 2022 Q1

שווי בספרים ליום 30.09.2025:
כ- 128,200

עלות הפרויקט כולל פיתוח ***
כ- 90,660

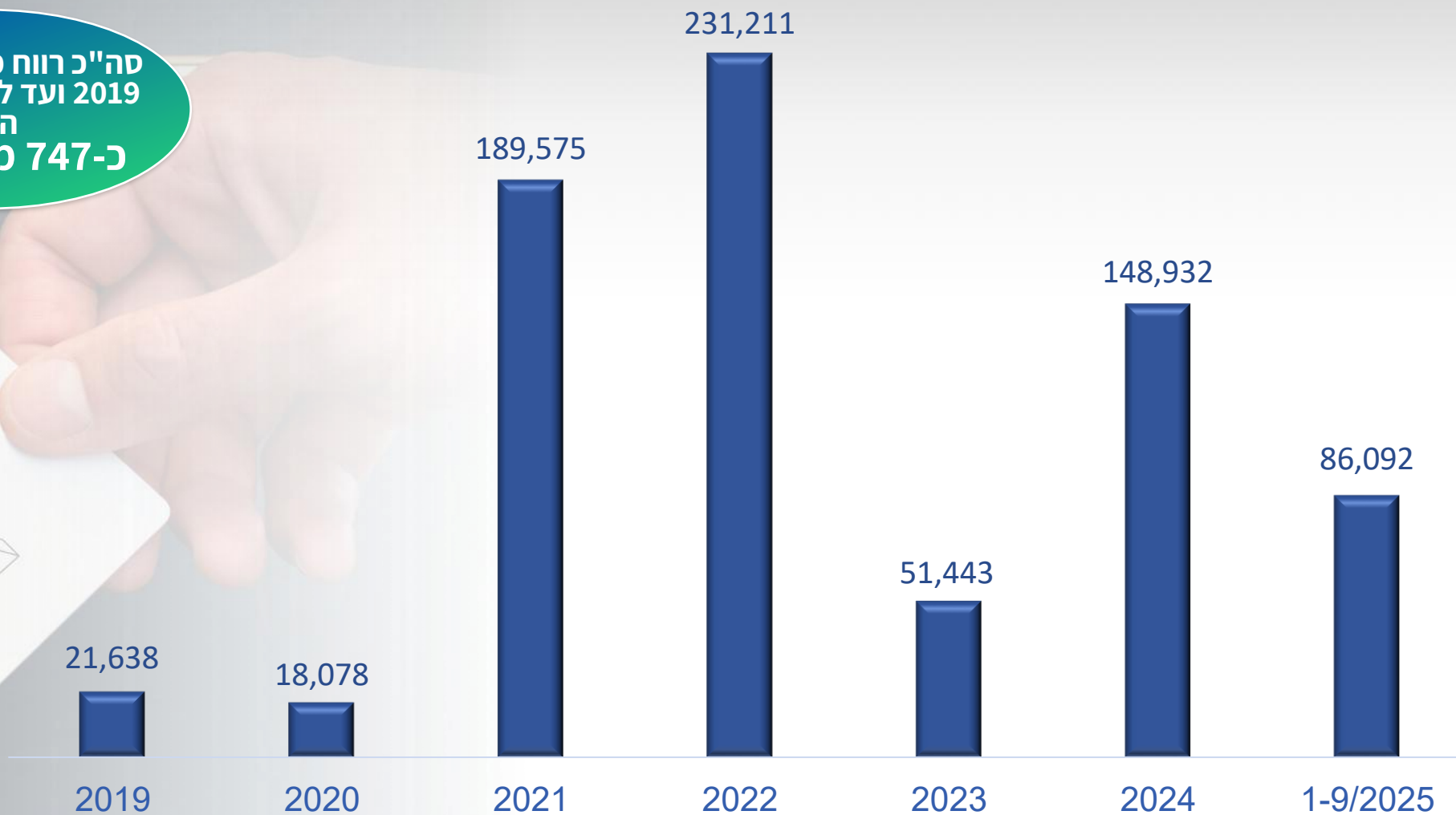
25% מהדירות בשכר דירה מפוקח

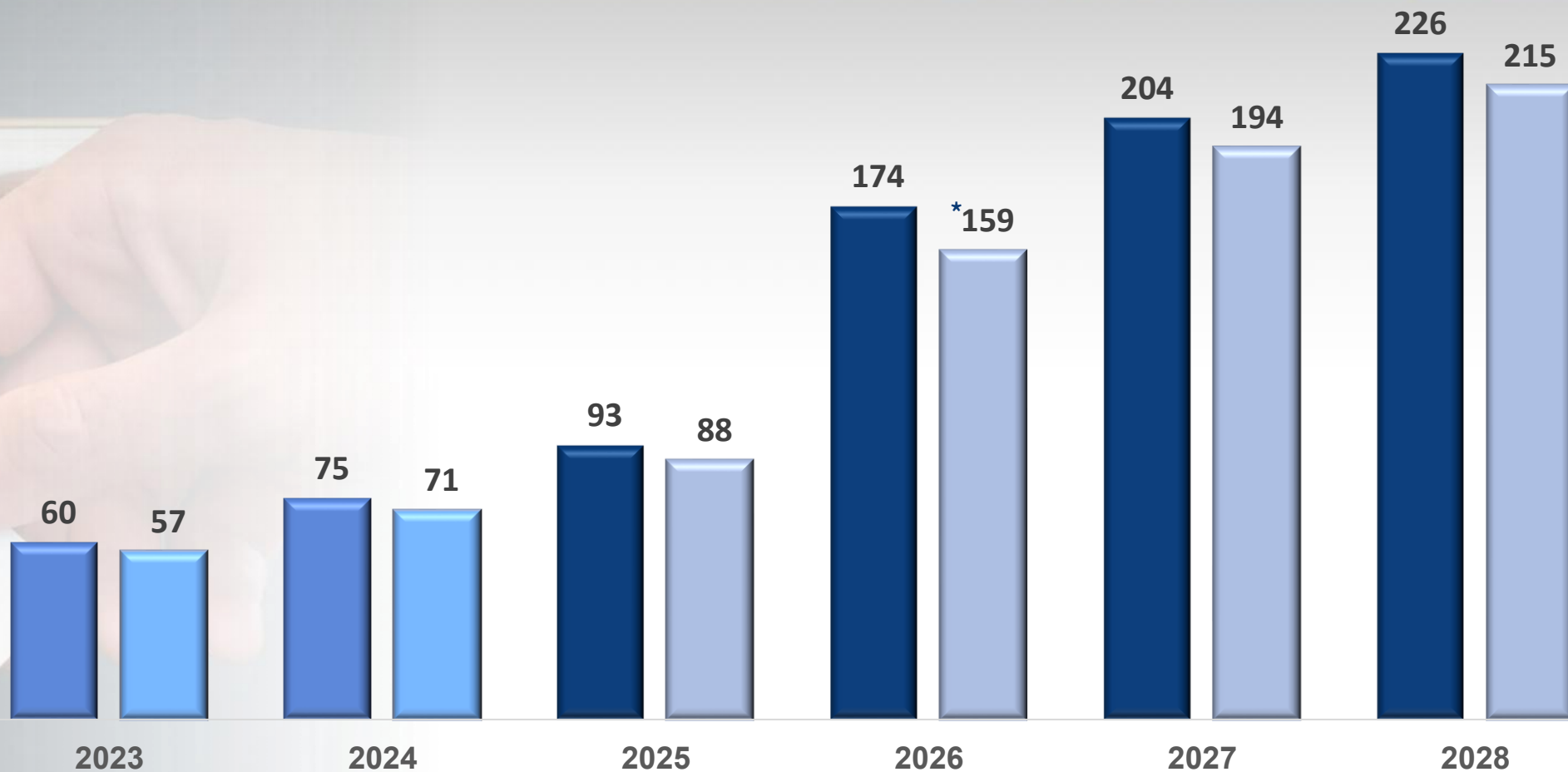
* לפרטים נוספים ראו שקופית 35 להלן.
** החברה מחזיקה ב-60% בפרויקט ובידיה אופציה לרכוש את יתרת הבעלות בפרויקט לאחר סיום שלב הבניה. הנתונים בשקף זה מוצגים בהנחת 100% החזקה.
*** במסגרת המכרז נקבע כי הקרקע תיועד להקמת פרויקט להשכרה לתקופה של בין 15 ל-20 שנה כאשר חלק מהדירות תושכרנה במחיר מפוקח.



- 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 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025.
- (המועדים האמורים לעיל מבוססים על המועדים הקבועים בהסכמי הרכישה אלא אם ידוע לחברה על איחור ספציפי במועד מסירת הדירות ובמקרה שכזה עודכן מועד המסירה).
- ביום 26 במרץ 2025, התקשרה החברה עם החברות מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ותדהר ראש העין יזמות נדל"ן בע"מ בהסכם לרכישת 47 דירות מגורים, הנכס הנרכש הינו 47 דירות מגורים המצויות בשלבי בנייה מתקדמים בפרויקט "הסוללים", תל אביב.
- ביום 7 במאי 2025 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 75 דירות מגורים אשר מושכרות בפרויקט "גפן טאואר" רמת גן. לפרטים נוספים ראה שקף מספר 7.
- ביום 26 ביוני 2025, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 30 דירות למגורים, הנכס הנרכש הינו 30 דירות המצויות בשלבי בנייה בפרויקט "ימים הצעירה" בנתניה.
- ביום 21 בספטמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 30 דירות למגורים, הנכס הנרכש הינו 30 דירות המצויות בשלבי בנייה מתקדמים בפרויקט "רמות השרון שלב ג'" ברמת השרון.
- ביום 5 באוקטובר 2025, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50 דירות למגורים, הנכס הנרכש הינו 50 דירות המצויות בשלבי בנייה סופיים בפרויקט "אוונו וואן" בקרית אונו.

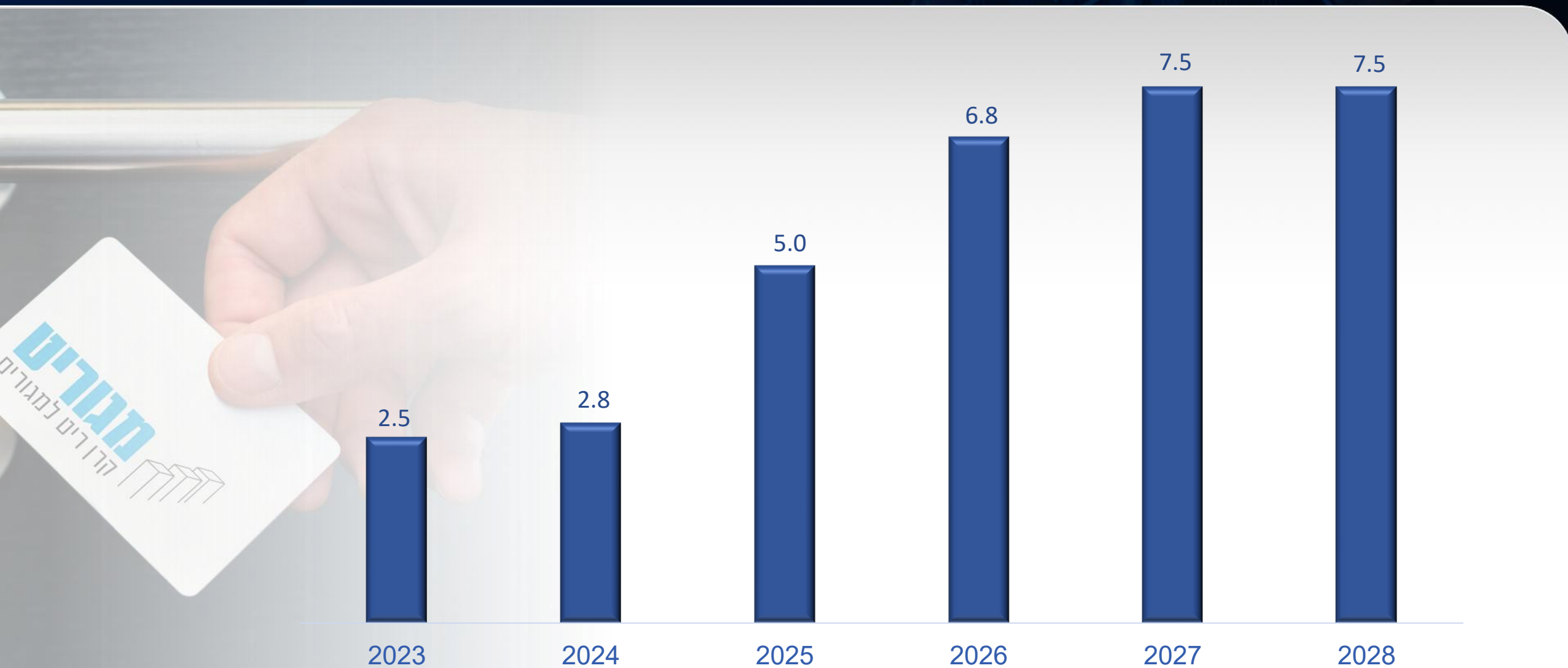
סה"כ רווח מצטבר משנת
2019 ועד ליום 30.09.25
הינו:
כ-747 מיליון ש"ח





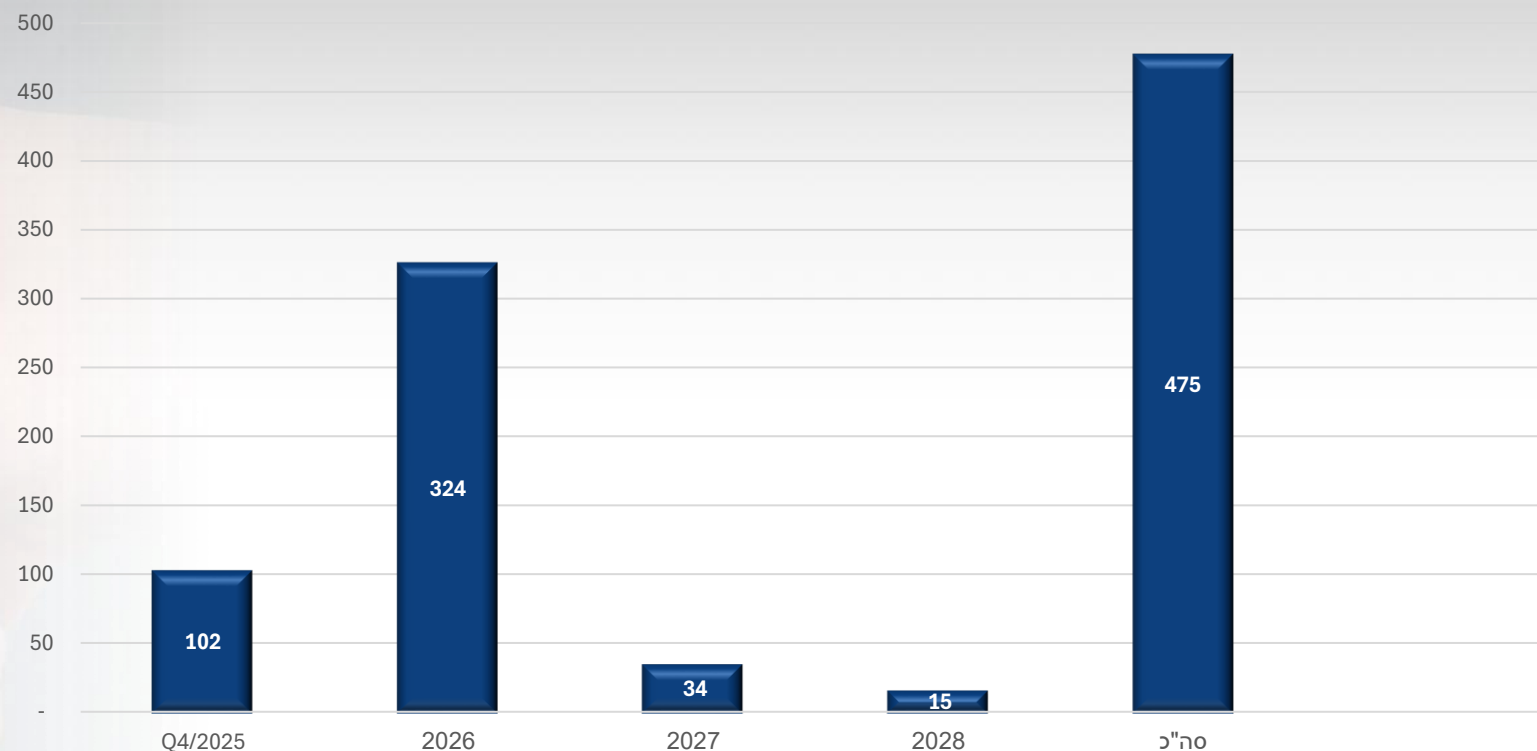
- תחת הנחת עליית שכ"ד שנתית, הנובע מהצמדה למדד ועלויות שכ"ד הקבועות בחוזים עליהם חותמת החברה וכן כתוצאה משינויים במחירי השכירות בעת החלפת שוכרים (לאור העובדה שחלק מהדירות המושכרות כיום על ידי החברה מושכרות במחיר הנמוך ממחיר השוק) בשיעור מצטבר של 5% בשנה.
- נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח דירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025. 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). עיקר הירידה בהכנסות הצפויות וב- NOI הצפוי בשנת 2025 לעומת אלו שהיו צפויים בעבר נובע מאיחורים של יזמים וקבלן ביצוע במסירת הפרויקטים לחברה. עם זאת, בכוונת החברה לפעול למיצוי מלא זכויותיה מול היזמים והקבלן המאחרים במסירת הדירות באופן שהפיצויים שתקבל (ככל שתקבל) יתקבלו בשנים הקרובות. (ההכנסות וה- NOI המוצגים לעיל בגין שנת 2026 ואילך אינם כוללים פיצויים אלו).
- במסגרת הסכם הרכישה בגין פרויקט "גפן טאואר" התחייבה החברה לשלם למוכר סך של עד כ-7.4 מיליון ש"ח בגין שירותים שונים שיעניק המוכר לחברה שעיקרם החתמת הדיירים על חוזה שכירות חדשים או פינוי הדירות המוחזקות על ידם וכן סיוע וליווי החברה בגביית שכה"ד מהדיירים הקיימים. על כן, בהנחת השלמת רכישת פרויקט "הגפן" ברמת גן ועמידת המוכר ביעדים שיזכו אותו בתשלום הנ"ל, עשויה להיות ירידה זמנית בשיעור ה- NOI בשנת 2026.

■ הכנסות
 ■ הכנסות
 ■ NOI
 ■ NOI
 לשנים 2023-2024

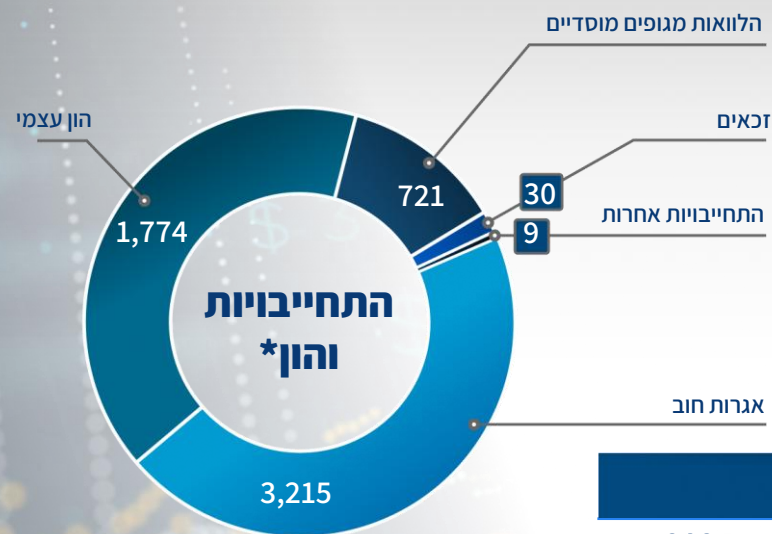


- לא כולל שינויים בשווי הוגן כתוצאה משינוי במחירי הדיור בתקופה ובכלל זה שינויים בשווי ההון של הדירות שנרכשו ו/או נבנות ו/או יירכשו או ייבנו בעתיד על ידי החברה בתקופה המוצגת.
- נכון למועד זה, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח הדיקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025.

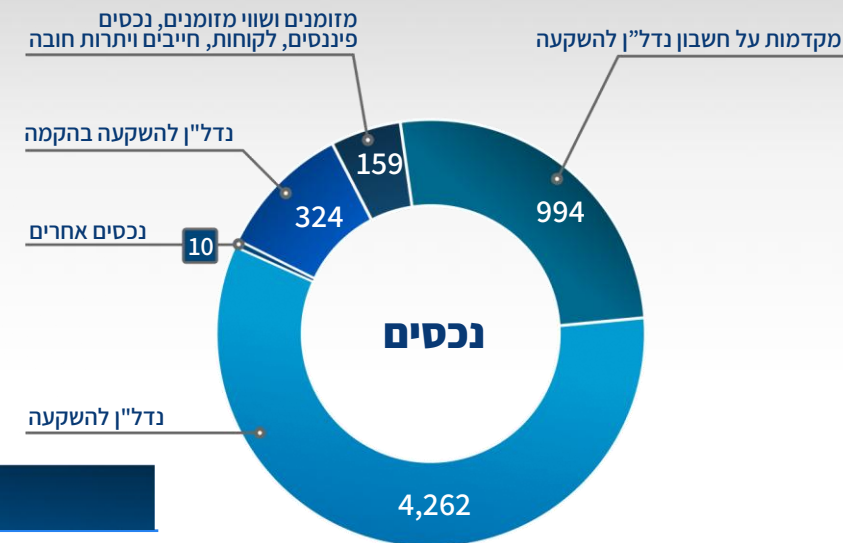
מבוסס על צבר הנכסים הקיים וללא השפעת רכישת נכסים נוספים בתקופה (בהנחה של מימוש אופציית הרכישה בפרויקט שבו שותפה החברה עם מנרב (דירה להשכיר))



- 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 הידוע ליום 30 בספטמבר 2025, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקטים השונים, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה כתוצאה 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 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025. כמו כן, חלק משהערוכים תלויים במועד קבלת הדירות בפועל.



סה"כ: 5,749



סה"כ: 5,749

עיקרי דוח רווח והפסד (אלפי ₪)			
2024	1-6/2024	1-9/2025	
75,098	52,647	63,533	הכנסות מדמי שכירות ופיצוי בגין עיכוב במסירה
70,865	49,433	60,328	סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה
94%	94%	95%	NOI
187,735	173,523	149,468	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(35,960)	(26,457)	(31,510)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(5,379)	הוצאות אחרות
(73,708)	(69,874)	(86,817)	הוצאות מימון, נטו
148,932	126,625	86,092	רווח נקי לתקופה

* הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי עומדת על שיעור של כ- 2.6% צמודה למדד בגין חוב צמוד למדד בהיקף של כ- 4.2 מיליארד ש"ח.

תנאי אגרות חוב עיקריים (נכון למועד פרסום המצגת)

סדרה	ע.ג.	מועד פרעון	צמוד מדד	שעבוד ראשון על דירות באזורי ביקוש	ריבית נקובה	נסחר לפי	אמות מידה	הערות
אג"ח סדרה ב' (1)	575,560,000	31/12/2025	V	V	0.1%	(27.54%)	הון עצמי < 440 מיל' הון למאזן < 30%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי, האג"ח כוללת ריבית תוספתית הנגזרת מעליית מחירי הנכסים המשועבדים
אג"ח סדרה ג'	563,794,000	30/09/2028	V	V	0.3%	2.8%	הון עצמי < 550 מיל' הון למאזן < 22.5%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ד'	508,600,000	31/03/2027	V	V	0.3%	3.52%	הון עצמי < 675 מיל' הון למאזן < 22.5%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ה'	462,730,000	30/09/2026	V	V	0.3%	3.6%	הון עצמי < 800 מיל' הון למאזן < 22.5%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ו'	362,135,000	31/12/2026	V	V	0.3%	3.84%	הון עצמי < 950 מיל' הון למאזן < 22.5%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ז'	270,000,000	30/06/2029	V	V	0.5%	3.13%	הון עצמי < 1,000 מיל' הון למאזן < 22.5%	פירעון הקרן יבוצע בשני תשלומים: (1) 20% מהקרן ביום 30.6.2028. (2) 80% מהקרן ביום 30.6.2029. תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ח'	500,000,000	30/06/2032	V	V	0.5%	3.37%	הון עצמי < 1,000 מיל' הון למאזן < 22.5%	פירעון הקרן יבוצע בשבע תשלומים: (1) 10% מהקרן ביום 30.06.26. (2) 10% מהקרן ביום 30.6.27. (3) 10% מהקרן ביום 30.6.28. (4) 15% מהקרן ביום 30.6.29. (5) 20% מהקרן ביום 30.6.30. (6) 20% מהקרן ביום 30.6.31. (7) 15% מהקרן ביום 30.6.32. תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה ט'	364,000,000	31/12/2028	V	V	0.5%	3.09%	הון עצמי < 1,100 מיל' הון למאזן < 22.5%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי
אג"ח סדרה י'	600,000,000	31/12/2029	V	V	0.5%	3.16%	הון עצמי < 1,100 מיל' הון למאזן < 22.5%	בולט, תשלום ריבית חצי שנתי

(1) באגרות חוב סדרה ב' קיימת תוספת ריבית הנגזרת מעליית שווי הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי סדרה זו.

שוק הנדל"ן בישראל - מאפיינים



פוטנציאל עליית מחירים
כתוצאה מעודף הביקוש
על ההיצע



שיעור ילודה
גבוה

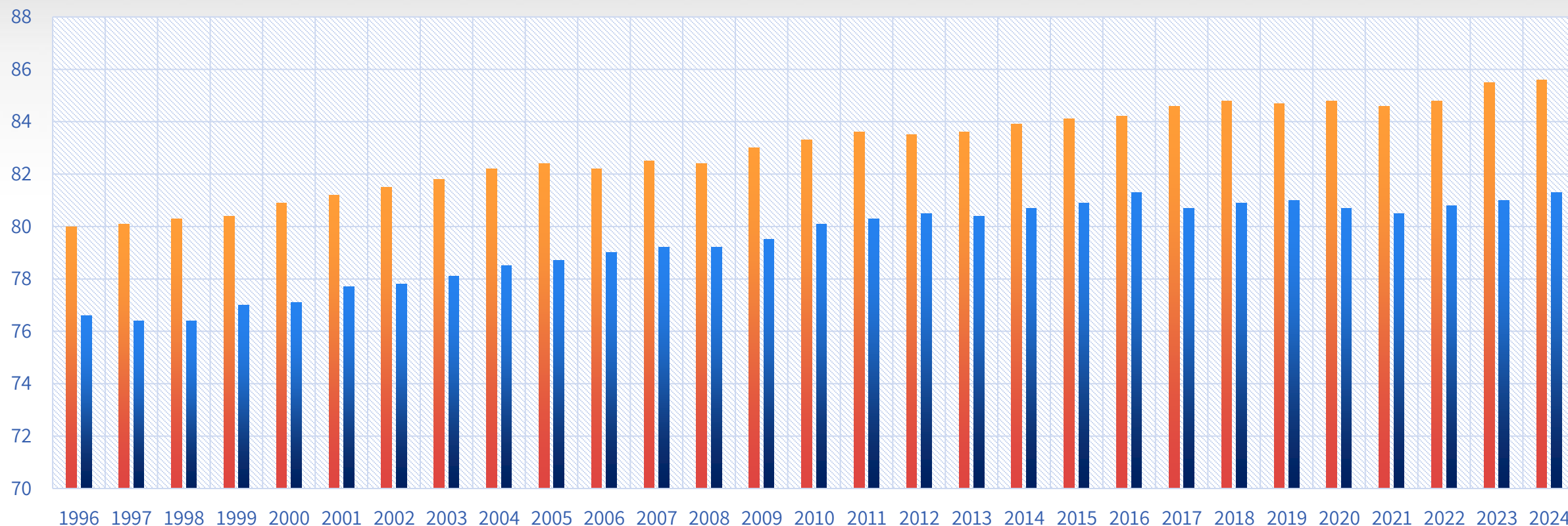


עלייה בתוחלת
החיים



צפיפות
אוכלוסין

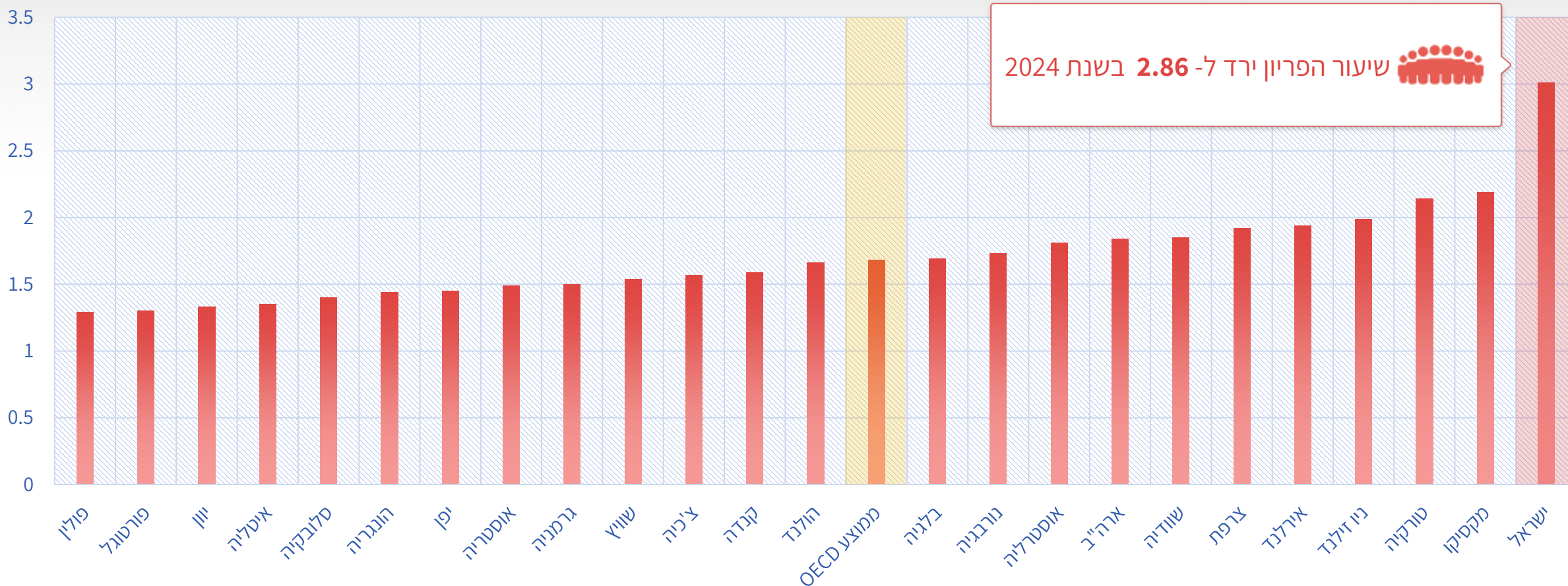
תוחלת חיים גברים ונשים בישראל – כלל האוכלוסיות



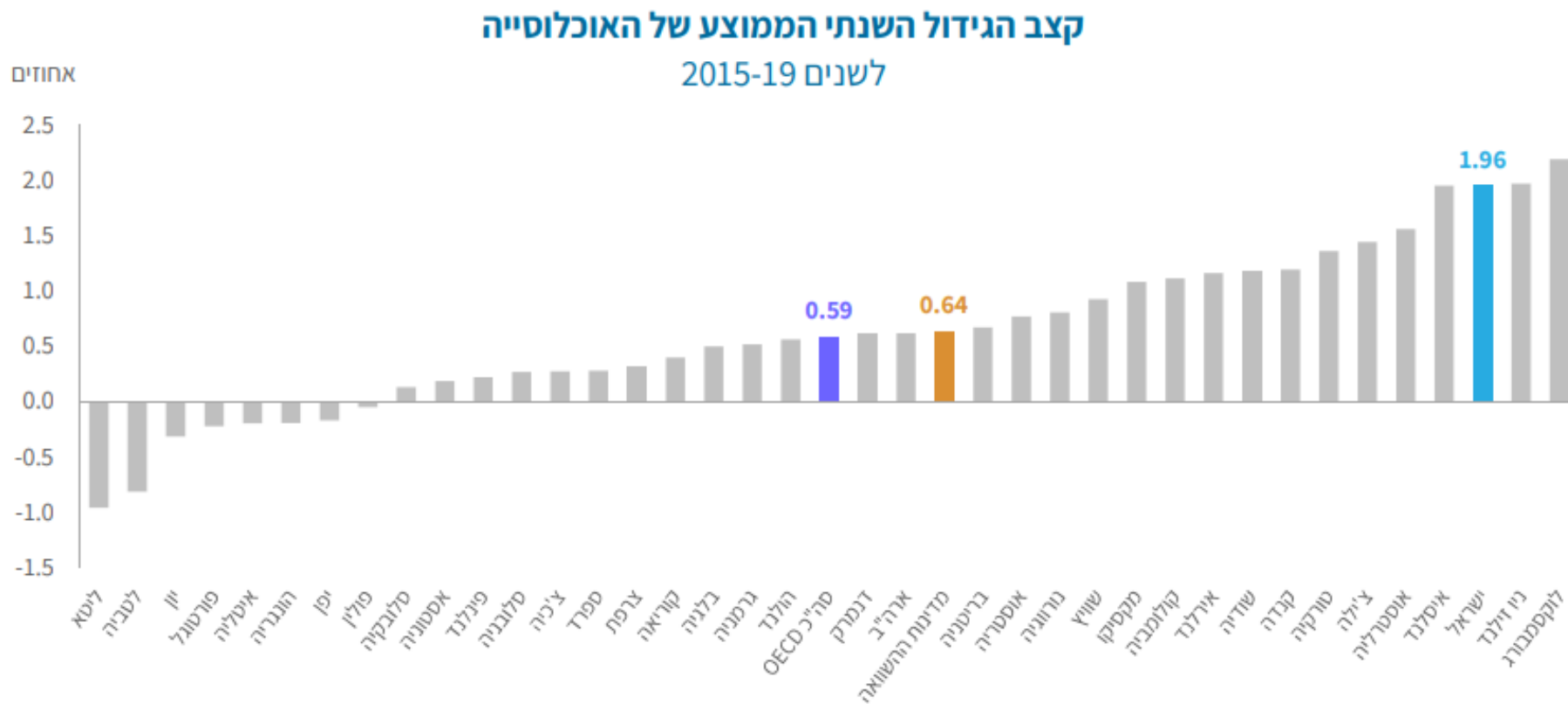
ישראל נמצאת
במקום ה-9 מתוך
184 מדינות בעולם!

שיעורי ילודה גבוהים מחריפים את סוגיית הצפיפות

שיעורי הילודה בישראל (החריגים בהשוואה ל-OECD) עלולים להחריף את סוגיית הצפיפות

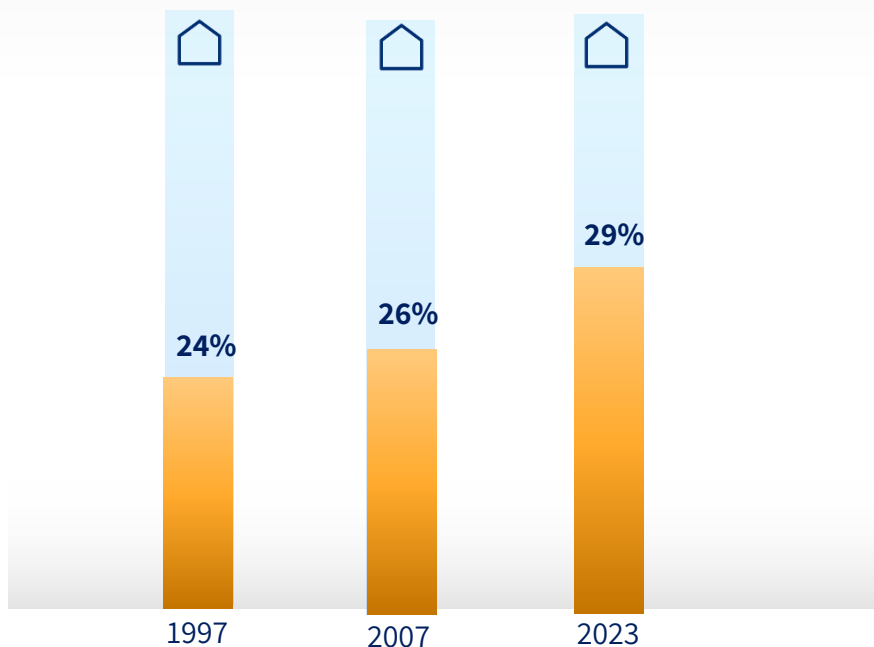


גידול האוכלוסייה בישראל מהיר במיוחד בהשוואה בין-לאומית



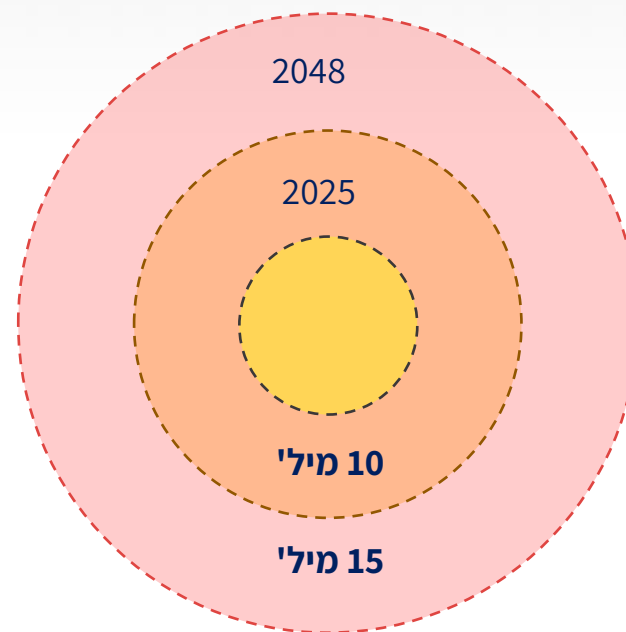
המקור: oecd, בנק ישראל.
מדינות ההשוואה: מדינות קטנות ומתקדמות: אוסטריה, בלגיה, דנמרק, הולנד, שוודיה ופינלנד.

שיעור השוכרים גדל באופן יציב
לאורך עשורים ומהווה בין 25% לכ- 30% מהשוק

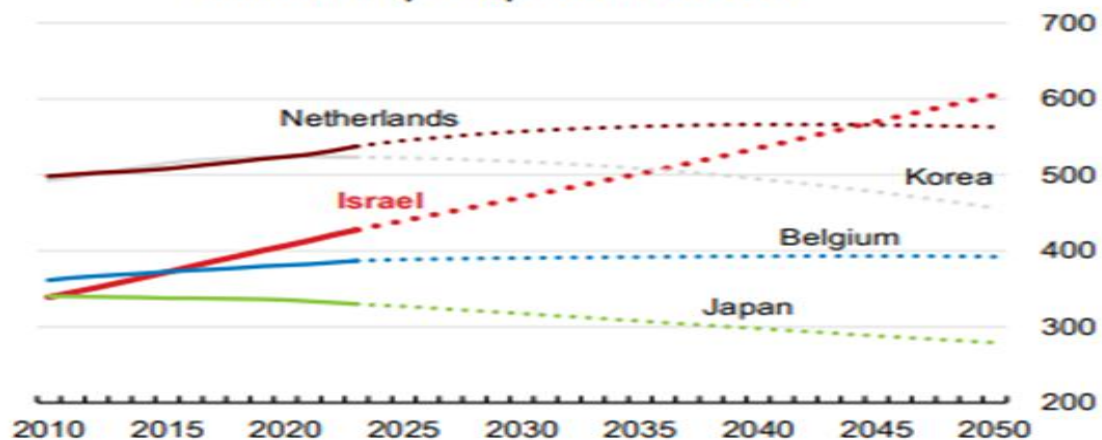


מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

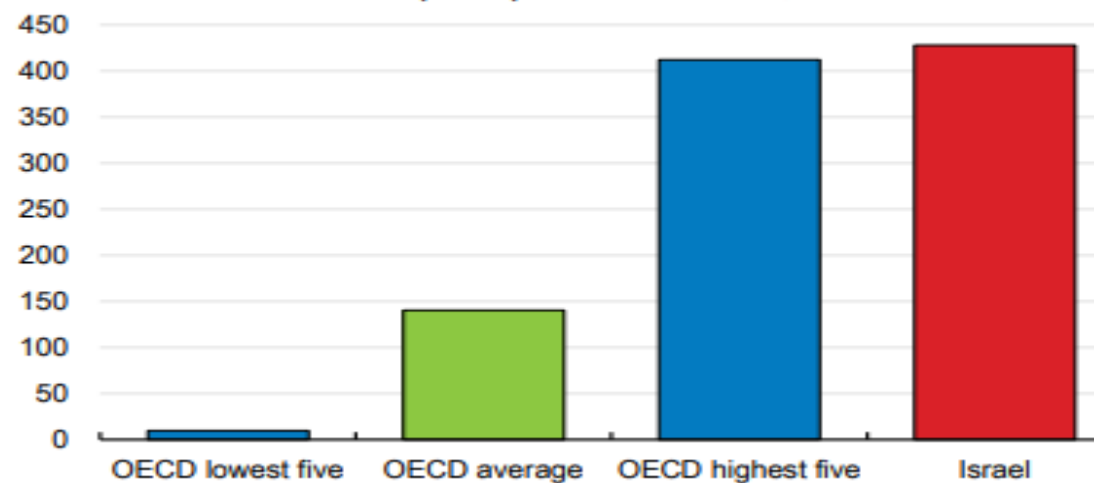
במהלך 23 השנים הקרובות
אוכלוסיית ישראל
צפויה לגדול בכ-50%, כ-2% בשנה



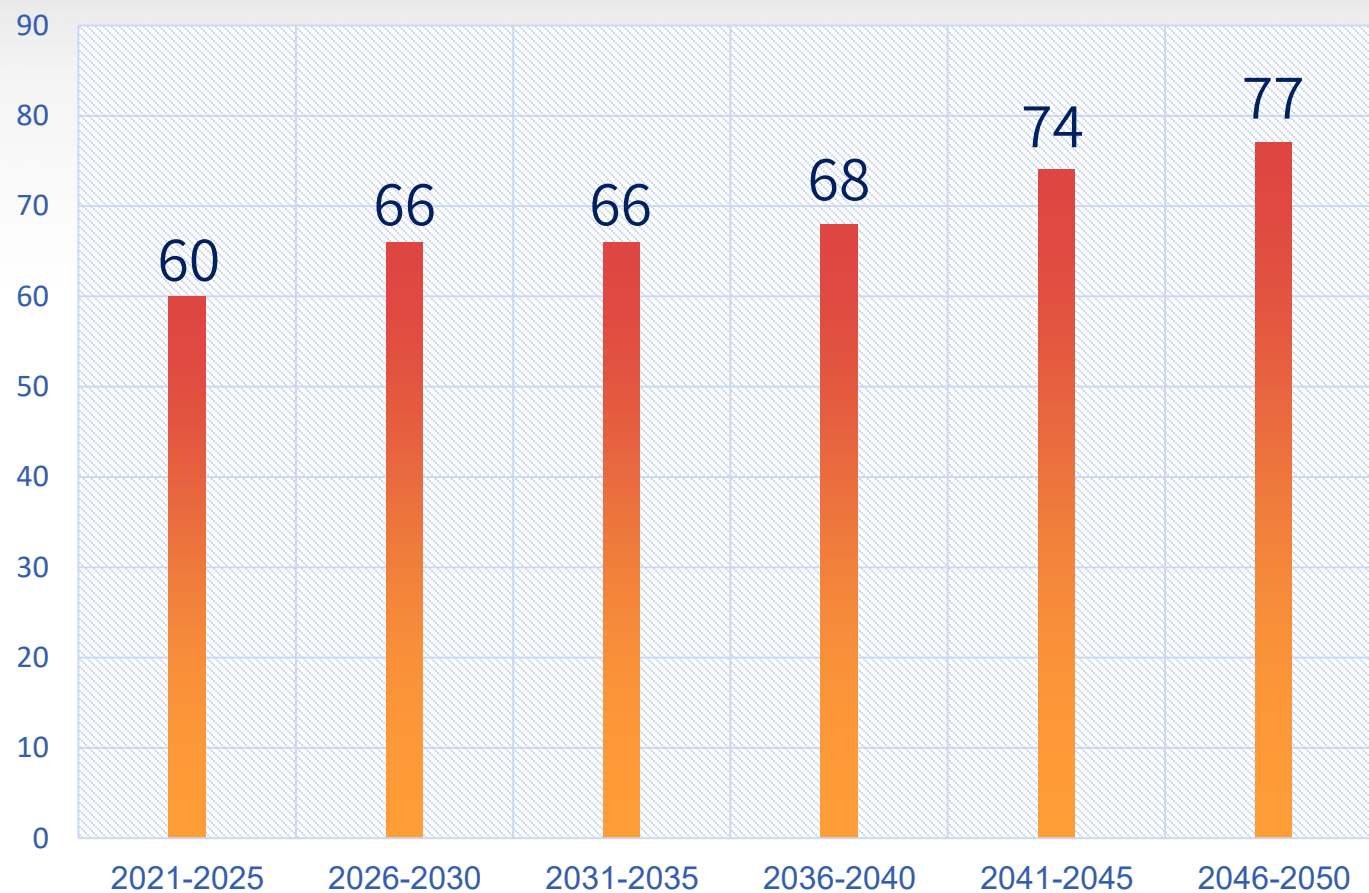
B. Population density projections
Inhabitants per sq. km of land area



A. Population density
Inhabitants per sq. km of land area, 2023



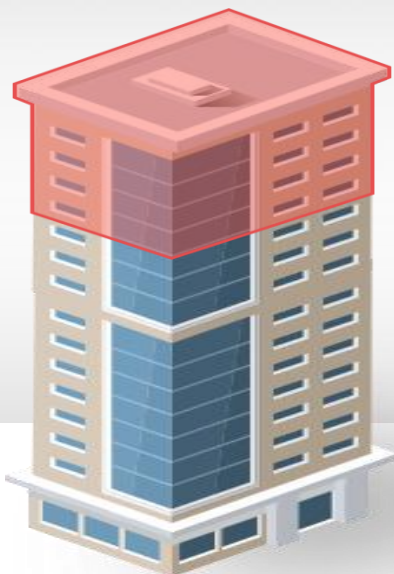
צרכי הדיור בישראל – 2021-2050 (אלפי יח"ד לשנה)



- בתקופה 1-7/2025 עלו כ- 12 אלף עולים, בשנת 2024 עלו כ- 32 אלף עולים, בשנת 2023 עלו כ- 47 אלף עולים ובשנת 2022 עלו כ- 74 אלף עולים לישראל.
- מתוך התוכנית האסטרטגית לדיור של המועצה הלאומית לכלכלה עד שנת 2050, מרץ 2025.

הפער בין היעד הממשלתי* לכמות הדירות שבנייתן הסתיימה לבין המציאות בשטח

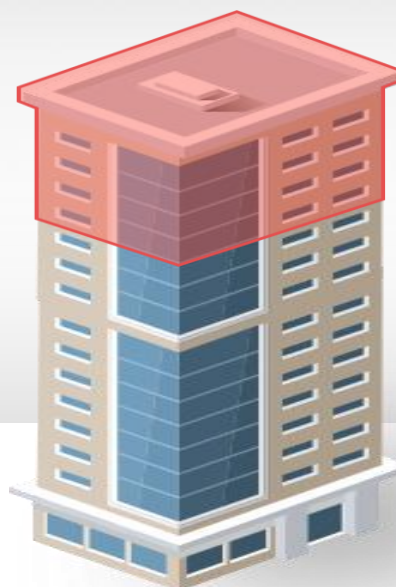
2016-2020



יעד ממשלתי
260,000*
יח"ד (לפי יעד של 52,000
יח"ד בשנה)
יח"ד שבנייתן
הסתיימה -
253,215

חוסר מצטבר של 6,785 יח"ד

2021- 2024



יעד ממשלתי
240,000
יח"ד (לפי יעד של 60,000
יח"ד בשנה)
יח"ד שבנייתן
הסתיימה -
215,103

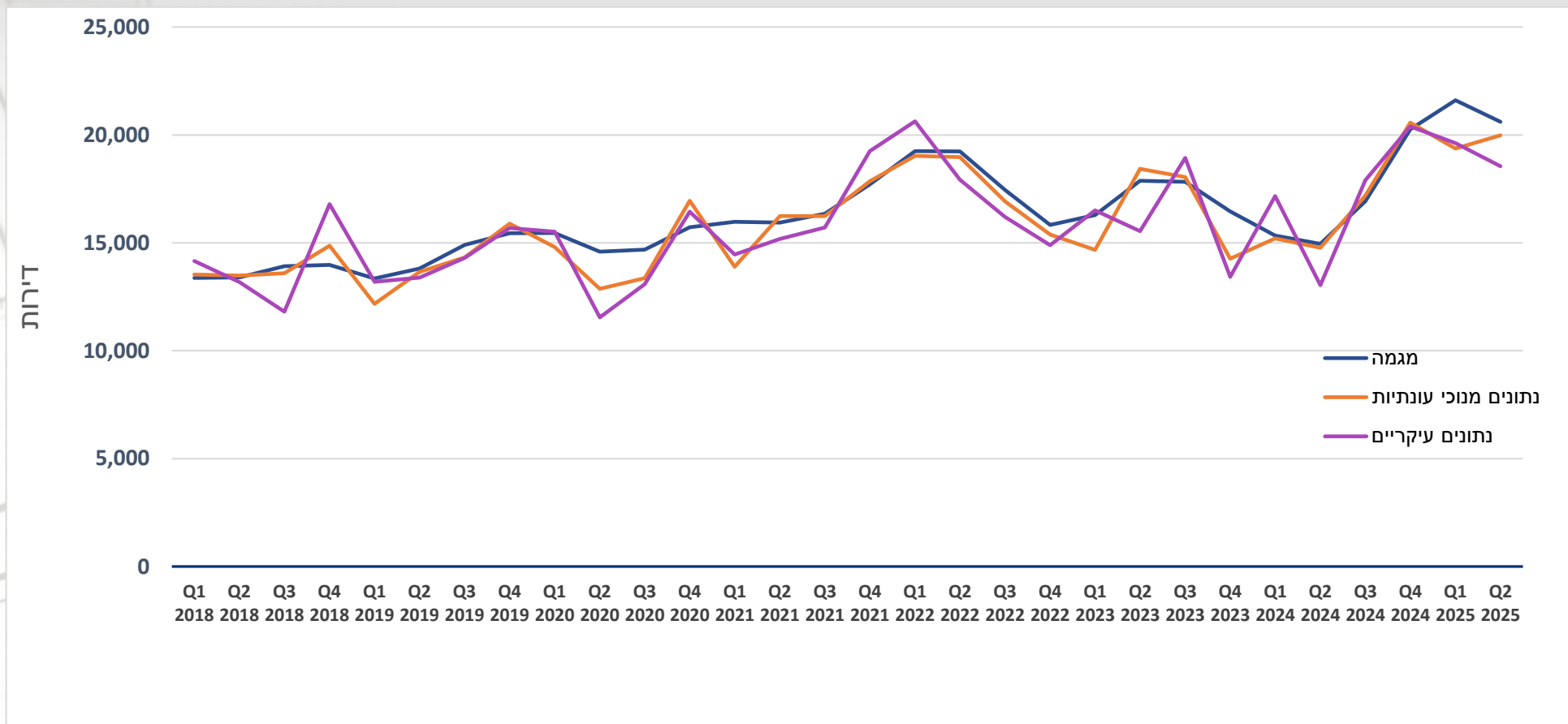
חוסר של 24,897 יח"ד

חוסר מצטבר של 31,682 יח"ד

מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה
* היעד לצרכי דיור עתידיים בישראל 2017-2040, התוכנית האסטרטגית לדיור של המועצה הלאומית לכלכלה, בשקלול העדכון לתוכנית אשר פורסם בדוח המעקב אשר פורסם ביום 22.06.21.

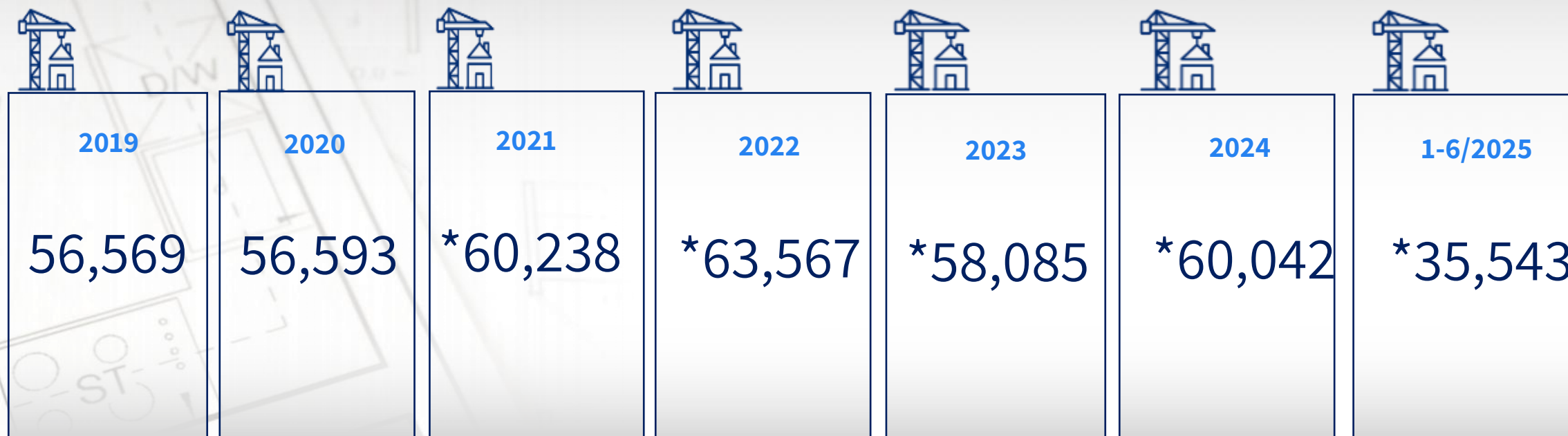
התחלות בניה – פער מתמשך בין הצורך להתחלות בפועל

דירות שהחלה בנייתן, לפי רבע שנה



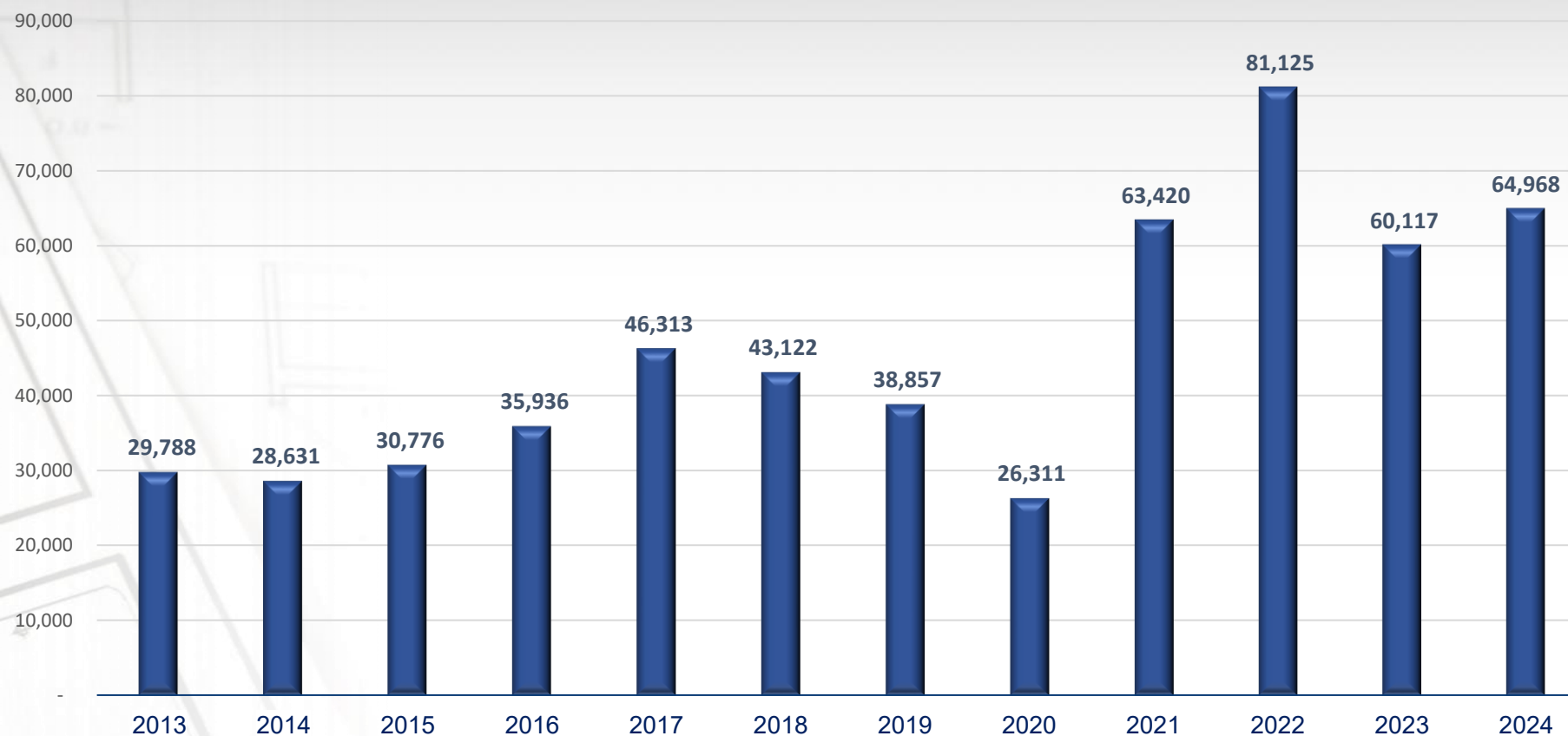
התחלות בניה – פער מתמשך בין הצורך להתחלות בפועל

דירות שהחלה בנייתן משנת 2019 ועד 2025



* לאחר ניכוי דירות שנהרסו במסגרת התחדשות עירונית.

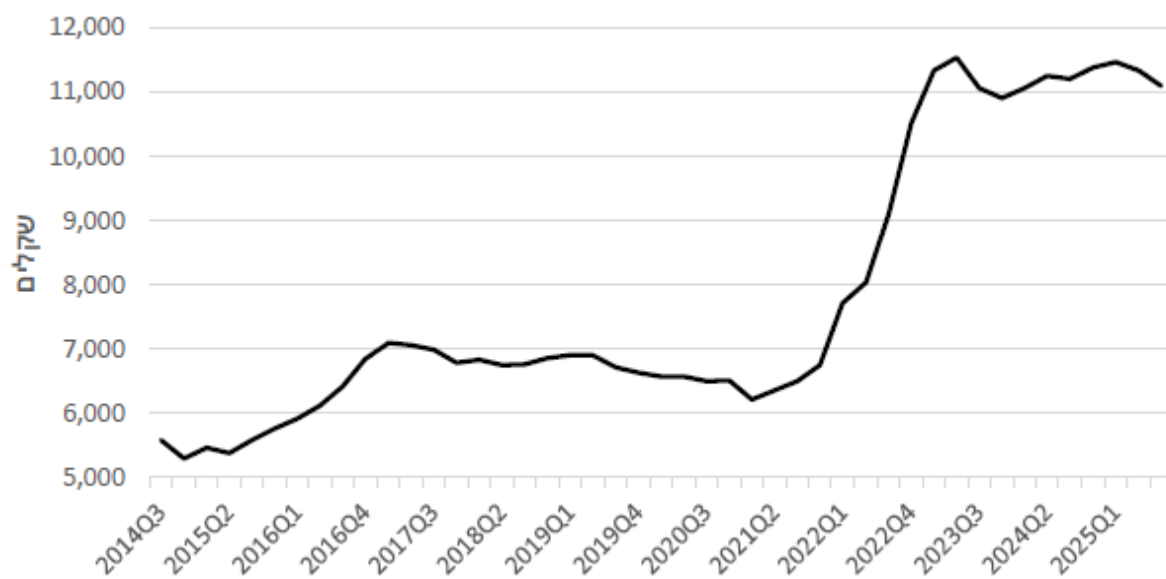
הקצאת מתחמי קרקע ליחידות דיור



מקור – פרסומים שונים של רשות מקרקעי ישראל

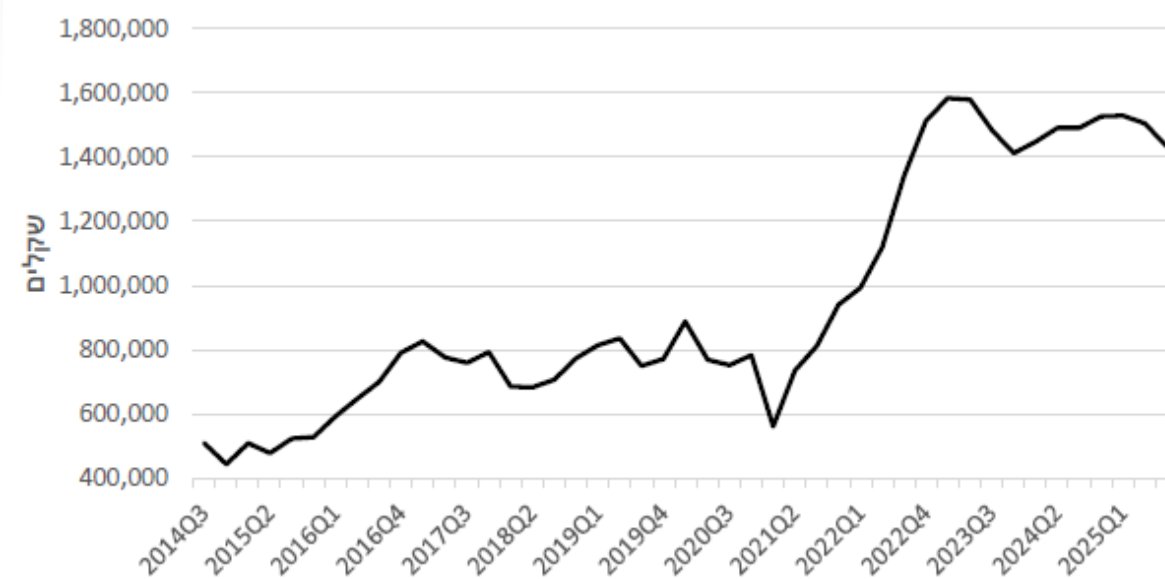
מדד ההחזר החודשי:

ממוצע ההחזר החודשי בגין הלוואת משכנתה (בשיעור מימון של 70%) עבור דירת 4 חדרים טיפוסית בישראל, רבעון שלישי 2014 עד רבעון שלישי 2025.

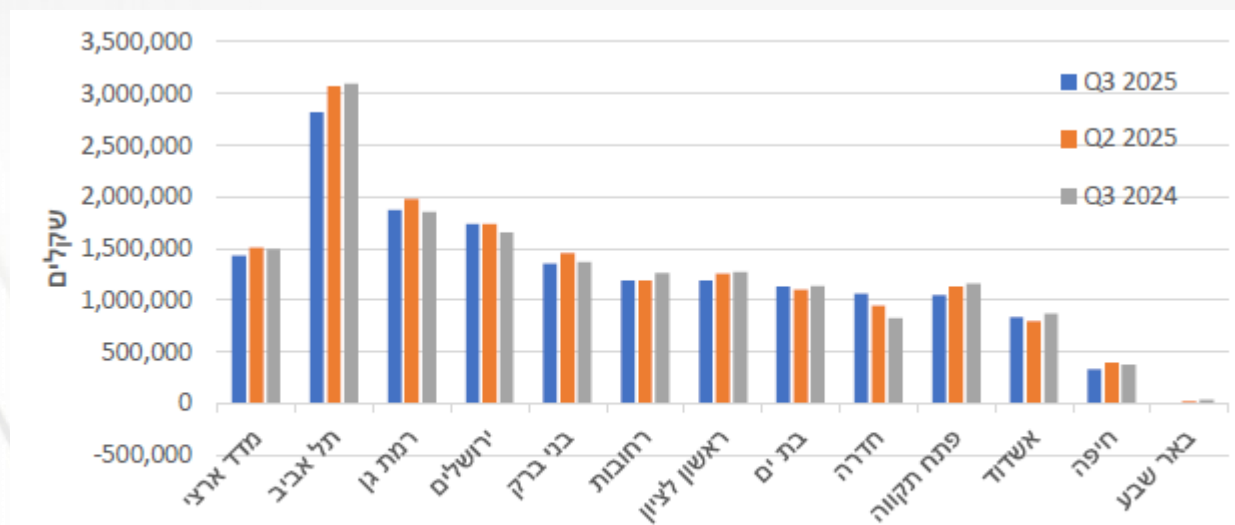


מדד ההון העצמי:

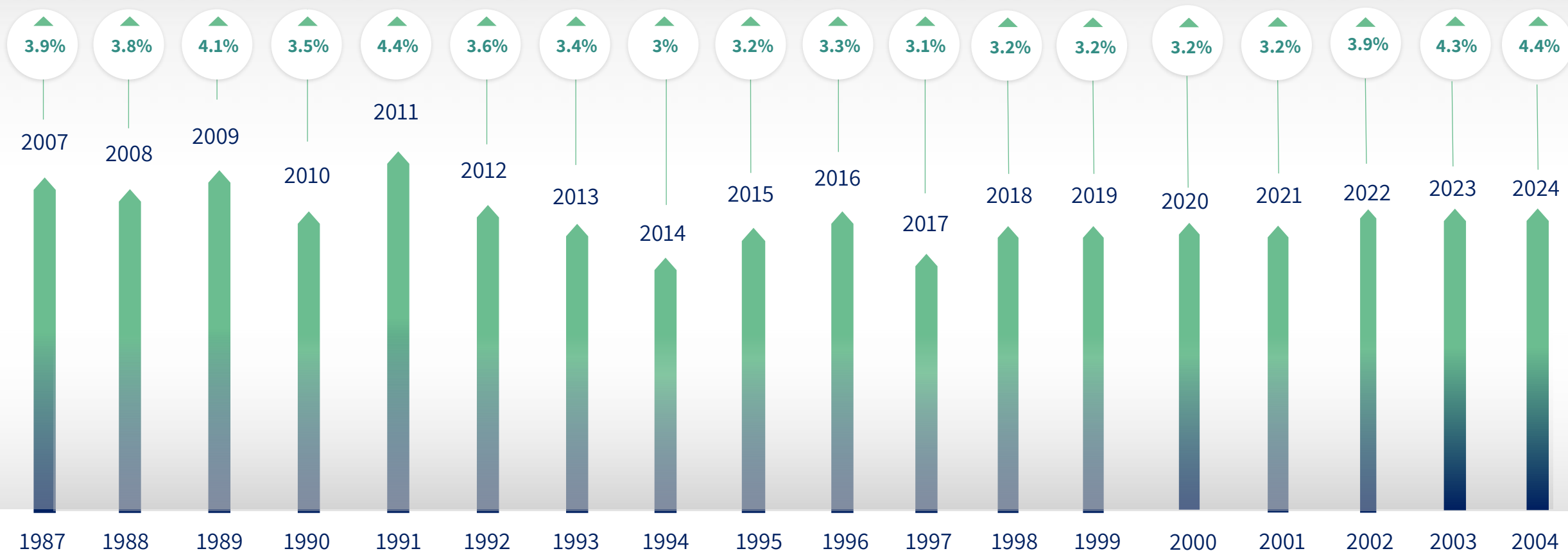
ממוצע ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית (באופן שההחזר החודשי על הלוואת המשכנתה עומד על 30% מההכנסה נטו הממוצעת) ב-12 הערים הגדולות בישראל, רבעון שלישי 2014 עד רבעון שלישי 2025.



ההון העצמי הנדרש לרכישת דירת 4 חדרים טיפוסית ברבעון השלישי של 2025 בהשוואה לרבעון הקודם והרבעון המקביל אשתקד, ממוצע ארצי ולפי ערים.



שינוי מחירי הדירות השנתי הממוצע, ב-20 שנה שהסתיימו בשנת 2024 (נתונים ריאליים)



מקור: בין השנים 1984 ועד לשנת 2017 - עיבוד לנתוני הלמ"ס - מחירים ממוצעים של דירות, החל משנת 2018 - עיבוד לנתוני הלמ"ס - מדד מחירי הדיור

ריכוז פרויקטים – 30.09.2025

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 הגבילה לעלות ההשקעה הכוללת	אומדן השווי לפי שומה הפרש בין אומדן השווי ללא
					(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח-ו-%)	
ת"א	פרויקט "מידטאון"	34	מרס 2018	100%	73,213	111,390	42,657	58%
רמלה	פרויקט "אלקטרה מול הנוף"	84	מרס 2019	100%	129,905	194,670	64,765	50%
גבעת שמואל	פרויקט "מגדלי שיר"	61	מרס 2018	100%	128,648	191,260	62,612	49%
רמת גן	פרויקט "מרום נגבה"	31	אוג' 18-אפר' 19	100%	69,707	101,620	31,913	46%
הרצליה	פרויקט "הרצליה הילס"	20	2019	100%	50,669	88,700	38,031	75%
פתח תקווה	פרויקט "הפרדס"	56	ספט-19	100%	130,533	211,155	80,622	62%
ירושלים	פרויקט "ארנונה"	61	יוני-20	100%	149,460	233,700	84,240	56%
גני תקווה	פרויקט "גני תקווה"	20	דצמ-20	100%	47,262	79,940	32,678	69%
בת ים	פרויקט "אפטאון"	31	דצמ-20	100%	80,175	105,900	25,725	32%
רמת השרון	פרויקט "רמות השרון"	36	דצמ-20	100%	100,056	149,020	48,964	49%
בני ברק	פרויקט "בני ברק"	21	דצמ-20	100%	41,622	53,510	11,888	29%
יהוד	פרויקט "יוניק לייף"	30	מרס 2021	100%	61,465	94,670	33,205	54%
ירושלים	פרויקט "בית וגן"	20	אפר-21	100%	66,688	99,590	32,902	49%
ת"א	פרויקט "הדר יוסף"	21	אפר-21	100%	59,013	82,810	23,797	40%
ירושלים	פרויקט "רמות 360"	27	Q4-Q3 2021	100%	62,414	89,000	26,586	43%
חולון	פרויקט "דירה להשכיר בתל גיבורים" חולון	51	Q1 2022	100%	90,660	128,200	51,930	57%
אשקלון	פרויקט "ברנע 2"	56	Q1 2022	100%	90,805	131,523	40,718	45%
קריית אונו	פרויקט "אונו פריים"	25	Q3 2022	100%	62,681	81,380	18,699	30%
אשדוד	פרויקט "גני טל"	56	Q1 2023	100%	96,196	142,260	46,064	48%
ת"א	פרויקט "נאות אפקה"	28	Q1 2023	100%	108,824	129,700	20,876	19%
הרצליה	פרויקט "הרצליה הירוקה"	30	Q2 2023	100%	73,006	98,700	43,844	60%
ראשון לציון	פרויקט "קדמת אלון"	78	Q2 2024	100%	154,448	202,700	83,312	54%
ירושלים	פרויקט "מלחה"	98	Q1 2025	100%	190,857	277,618	107,913	57%
ת"א	פרויקט "אפר האוס" (1)	133	Q2-Q3/2025	92%	386,776	447,951	93,185	24%
קרית אונו	פרויקט הרימון	23	Q2 2025	100%	65,853	69,710	3,857	6%
ירושלים	פרויקט "הלל"	65	Q2 2025	100%	124,410	144,740	20,330	16%
ת"א	פרויקט נווה שרת בתל אביב (2)	22	Q3 2025	36%	74,317	88,770	14,453	19%
ת"א	פרויקט שדרות ירושלים ביפו (3)	117	Q3 2025	60%	408,445	431,770	23,325	6%
סה"כ		1,335			3,178,108	4,261,957	4,387,199	1,209,091

(1) במהלך חודש ספטמבר 2025 החברה קיבלה את יתרת 21 הדירות בפרויקט.
(2) במהלך חודש ספטמבר 2025 החברה קיבלה 22 מתוך 50 דירות בפרויקט.
(3) במהלך חודשים אוגוסט וספטמבר 2025 החברה קיבלה את כל הדירות בפרויקט.

עיר	הפרויקט	מס' יח"ד	סטטוס	מועד צפוי לקבלת החזקה בנכס(1)	עלות ההשקעה הצפויה (2)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה	הפרש בין אומדן השווי לעלות ההשקעה הכוללת
					(באלפי ש"ח)	(באלפי ש"ח)	(אלפי ש"ח ו-%)
ת"א	פרויקט "קהילת לודג' 62-64" (5)	21	בשלבי בניה	Q3 2024	62,872	73,500	10,628 17%
בת ים	פרויקט "וולקאם בת ים"	26	בשלבי בניה	Q1 2025	44,888	57,150	12,262 27%
ת"א	פרויקט "קמינסקה" (5)	20	בשלבי בניה	Q2 2025	55,206	59,650	4,444 8%
ת"א	פרויקט "נווה שרת" (4)	28	בשלבי בניה	Q3 2025	87,909	97,230	9,321 11%
חולון	פרויקט "האצל 20-28" (5)	22	בשלבי בניה	Q3 2025	49,650	49,650	- 0%
חולון	פרויקט "האצל" (3)	20	בשלבי בניה	Q3 2025	49,390	49,390	- 0%
ירושלים	פרויקט "מחנה יהודה" (6)	80	בשלבי בניה	Q4 2025	234,260	368,460	134,200 57%
רמת גן	פרויקט "גפן טאואר" (7)	75	בנוי	Q4 2025	329,500	403,830	74,330 23%
תל אביב	פרויקט "סוללים"	47	בשלבי בניה	Q1 2026	192,700	211,000	18,300 9%
רמת השרון	פרויקט "רמות השרון שלב ג"	30	בשלבי בניה	Q1 2026	110,000	121,300	11,300 10%
בת ים	פרויקט "מסריק 6"	23	בשלבי בניה	Q2 2026	62,936	71,920	8,984 14%
נתניה	פרויקט "ימים הצעירה"	30	בשלבי בניה	Q2 2026	82,100	91,560	9,460 12%
ירושלים	פרויקט "יפו 59"	40	בשלבי בניה	Q3 2026	104,140	124,550	20,410 20%
רמת גן	פרויקט "החולה"	81	בשלבי בניה	Q1 2027	294,459	294,460	1 0%
פתח תקווה	פרויקט "נווה עוז"	85	בשלבי בניה	Q3 2027	215,401	222,300	6,899 3%
הוד השרון	פרויקט "יסוד המעלה"	20	בשלבי טרום בניה	Q4 2027	59,650	61,530	1,880 3%
סה"כ		648			2,035,063	2,357,480	322,417

(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 הידוע ליום 30 בספטמבר 2025, עליית שיעור המע"מ מ- 17% ל- 18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקטים השונים, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הצפויה.

(3) נכון ליום 30 בספטמבר 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2025.

(4) במהלך חודש ספטמבר 2025 החברה קיבלה 22 מתוך 50 דירות בפרויקט.

(5) נכון ליום 30 בספטמבר 2025, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות פנו לחברה בהודעות לפיהן כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקטים שמהם רכשה החברה דירות, לפרטים נוספים ראו באור 9 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח הדיקטוריון ליום 30 ספטמבר 2025.

(6) נכון ליום 30 בספטמבר 2025, קיים איחור במסירת הפרויקט. על בסיס מידע שנמסר לחברה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך הרבעון השני לשנת 2026. בגין האיחור, החל מסוף הרבעון השני בשנת 2025, החברה החלה לקבל פיצוי בגין איחור במסירת הפרויקט.

(7) נכון ליום פרסום המצגת, התמורה בגין רכישת הנכס שולמה במלואה למוכר והנכס נמסר לחברה.

נכסים צפויים – פרויקטים של דירה להשכיר בהקמה ופרויקט בשיפוץ

עיר	פרויקט	כמות דירות	מועד סיום בניה צפוי	עלות רכישה כוללת צפויה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	אומדן השווי במועד סיום הבניה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	אומדן שווי שוק ללא מגבלה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
באר יעקב	מתחם יב' ⁽²⁾	279	Q1-Q2 2026	כ-533,511	כ-691,278	כ-823,165
סה"כ		279		כ-533,511	כ-691,278	כ-823,165

1. החברה מחזיקה ב-60% בפרויקט ובידיה אופציה לרכוש את יתרת הבעלות בפרויקט לאחר סיום שלב הבניה, 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. נכון למועד זה, הקבלן שממנו מקבלת החברה שירותי בניה בפרויקט, פנה לחברה בהודעה לפיה כתוצאה מהמלחמה עלול להיווצר עיכוב בפרויקט. לפרטים נוספים ראו באור 10 בפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024 ובדוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025.

מגורֵיט
קרן ריט למגורים

תודה!

www.megureit.co.il



מגדל ששון חוגי, קומה 10, אבא הלל
סילבר 12, רמת גן 5250606
03-5007577
office@megureit.co.il