

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

דוח לרבעון הראשון של שנת 2026

Living
שכירות ארוכת טווח

אזורים
שכירות ארוכת טווח

תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026.
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 31 במרץ 2026.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2026.

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הכספי לרבעון הראשון לשנת 2026 אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן [/https://living-ir.co.il](https://living-ir.co.il). למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 31 במרץ 2026 ("הדוחות הכספיים" ו-"תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 25 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-026985) ("הדוח התקופתי לשנת 2025"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2025 אשר נכלל בו.

ביחד עם דוח זה, מוצגים הדוחות הכספיים, ערוכים על פי תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS). מהותיות המידע הכלול בדוחות אלו נבחנה מנקודת מבטה של החברה. בחלק מהמקרים ניתן תיאור נוסף ומפורט על מנת לאפשר מתן תמונה מקיפה של הנושא המתואר.

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה (לרבות מהותית) מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 31 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025 ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

1.1. קרן להשקעות במקרקעין

החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין כמשמעה בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("פקודת מס הכנסה"). החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית בערבון מוגבל. ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 3 בפברואר 2020, והחל מיום 9 בפברואר 2020 החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

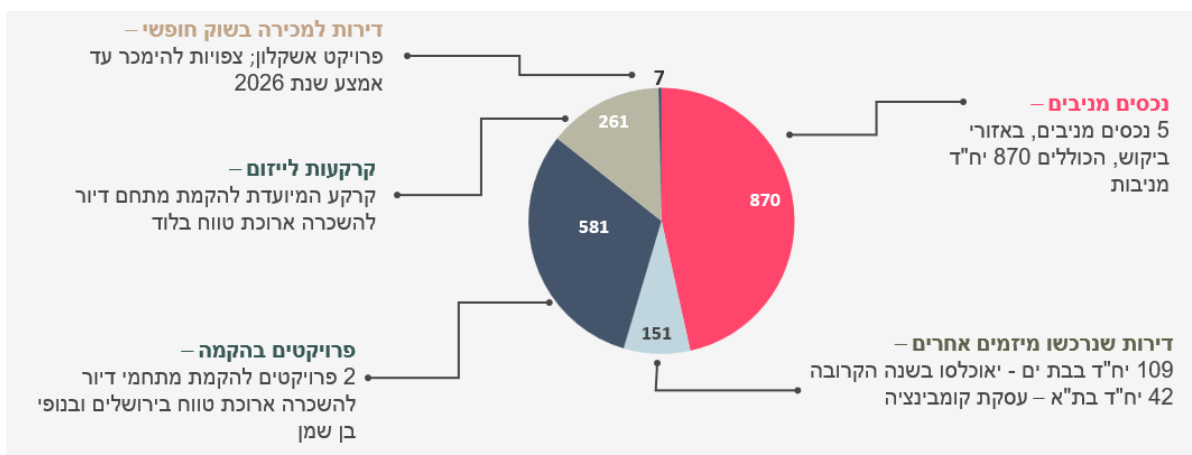
1.2. יעדים אסטרטגים לטווח ארוך

- MARKET LEADER - תחום הדיור להשכרה
- גידול משמעותי בהיקף היחידות בבעלות
- ניהול אלפי יח"ד להשכרה בפיזור ארצי
- הרחבת בסיס ההון ככלי להגדלת הפעילות

1.3. פורטפוליו הנכסים של החברה

נכון למועד דוח זה, לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ- 1,870 יח"ד, ב-10 מתחמים.

להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לסטטוס:



1.4. מהלכים מרכזיים שבוצעו ועדכונים על התפתחויות מרכזיות בעסקי החברה

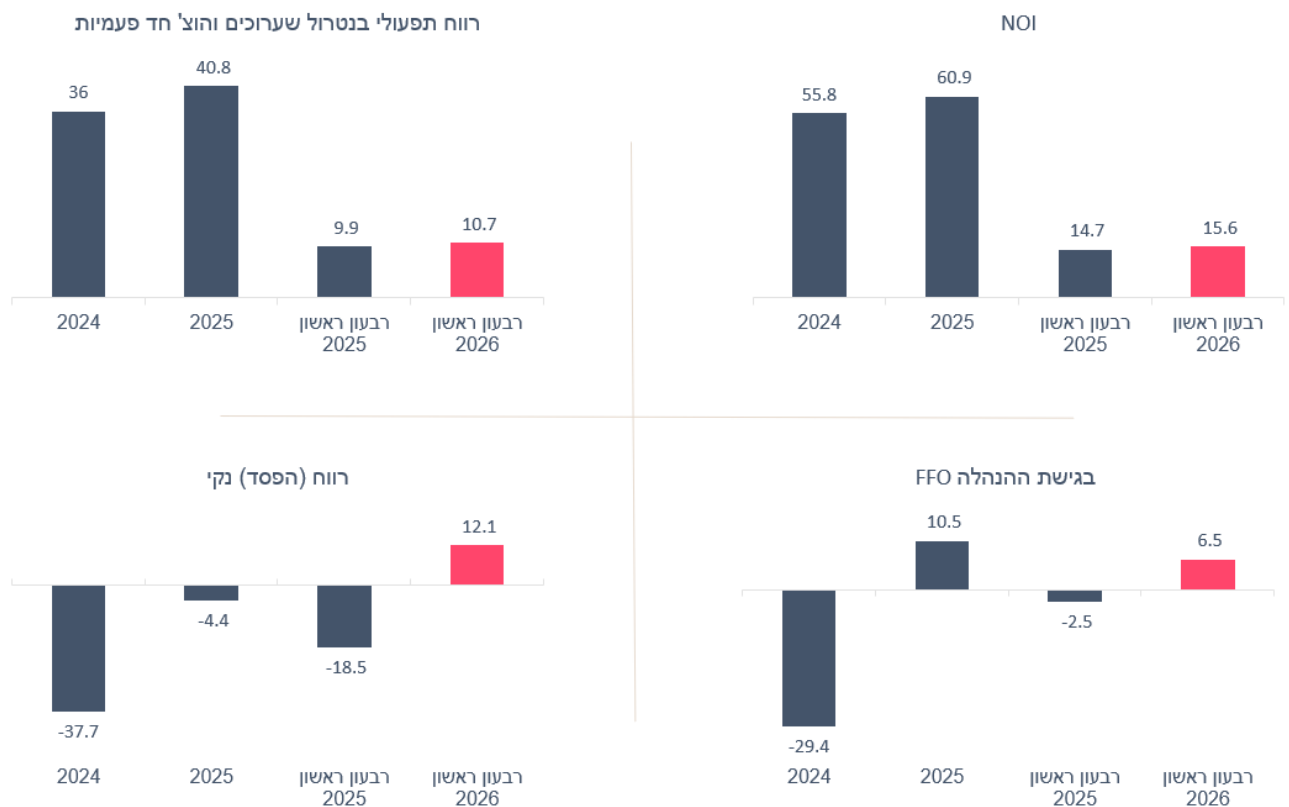
השפעות צפויות 2026-2029	מהלכים עיקריים 2024-2025
- כל נכסי החברה והפרויקטים הנוכחיים פועלים ומייצרים ערך - מוכנות עם מקורות עצמיים להקמת הפורטפוליו הקיים - מעבר לרווח נקי משמעותי - יצירת FFO משמעותי מפעילות מניבה - בחינת כניסה לעסקאות חדשות - ייצוב הפורטפוליו במשקולות של 75% מניב ו- 25% ייזום	- התחלת הקמה של פרויקטים בהיקף של כ- 750 יח"ד* - יצירת פתרונות פיננסיים ושיפור מבנה המאזן: ✓ הסכמי ליווי ומימון לפרויקטים בהיקף של כמיליארד ש"ח (לצורך תחילת הקמת צומת פת ונופי בן שמון) ✓ גיוסי אג"ח בהיקפים של כ- 285 מ"ש"ח וגיוס הון של כ- 70 מ"ש"ח ✓ דירוג לראשונה של החברה על ידי מעלות S&P - שיפור ביצועי הפורטפוליו: ✓ השבחת דמי השכירות והגדלת הפורטפוליו המניב ✓ צמצום החשיפה לייזום - מימושי נכסים ודירות בהיקף של כ- 300 מ"ש"ח - מעבר מגירעון תזרימי ל- FFO חיובי (גישת ההנהלה)

* לרבות צומת פת כאשר חלק החברה הינו 51%.

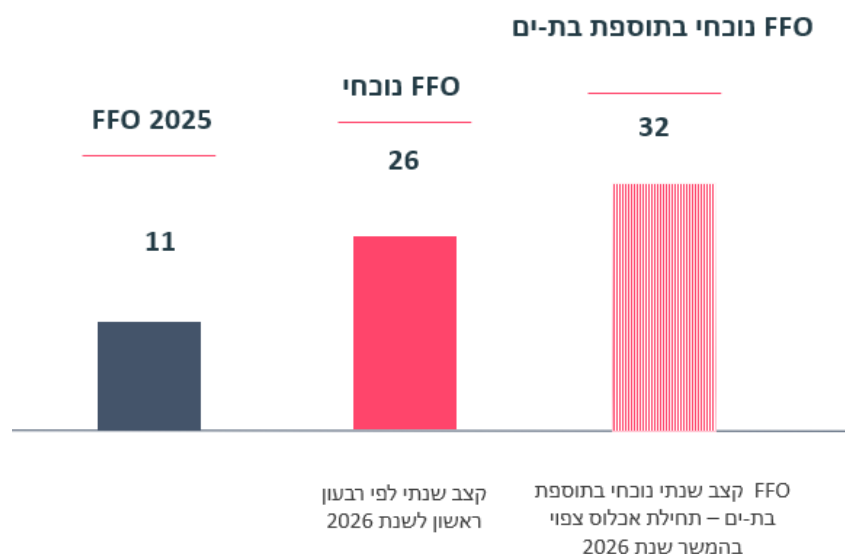
לפעולות המתוארות לעיל הייתה השפעה ישירה על השיפור בתוצאות המוצג להלן, ובפרט לאור:

- ברבעון הראשון לשנת 2026 הכנסות החברה מנכסיה המניבים צמחו בשיעור של כ- 6.7% וכן חל גידול של כ- 8.1% ב- EBITDA, לעומת הרבעון הראשון לשנת 2025.
- צמצום החשיפה לייזום וכניסה לביצוע פרויקטים הביאו להקטנת הוצאות המימון ובסך הכל הביאו לשיפור משמעותי בתוצאות הפעילות נטו.

נתונים פיננסיים נבחרים ברמת כלל החברה:



התפתחות ה- FFO בגישת ההנהלה במיליוני ש"ח – אשר הסתכם ברבעון הראשון לשנת 2026 בכ- 6.5 מ"ח:



להרחבה על תחשיב ה- FFO ולרבות FFO בגישת הרשות לניירות ערך ראה סעיף 7 להלן

הערכת החברה בדבר ההתפתחות הצפויה של ה- FFO מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 31 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

1.5. בחינת עסקאות חדשות:

לאור התקדמות החברה בפיתוח הפרטפוליו הקיים, שכלל מימוש חלקי של נכסי ייזום (צומת פת), התחלת הקמה של פרויקטים, שינוי חיובי בתנאי המימון הנוכחיים ונגישות החברה למימון בנקאי ובשוק האג"ח, מבנה המאזן ויחסי המינוף, הצמצום בגירעון בהון החוזר ותזרים המזומנים החזוי, החלה הנהלת החברה בבחינת עסקאות חדשות.

בחינת העסקאות נעשית לפי העדיפות והקריטריונים הבאים:

- בשלות הנכסים - עדיפות לנכסים מניבים ו/או פרויקטים בשלבי ייזום מתקדמים.
- ייעוד להשכרה - עדיפות לנכסים מוגבלים להשכרה מכוח מכרז או מכוח תב"ע, אשר בשל שווים המופחת צפויים לייצר תשואת NOI גבוהה לעומת דירות בשוק החופשי.
- מכרזים להקמת דיור להשכרה במחירים הזדמנותיים.
- דירות בשוק החופשי במחירים הזדמנותיים תוך קבלת הנחת כמות אטרקטיבית.

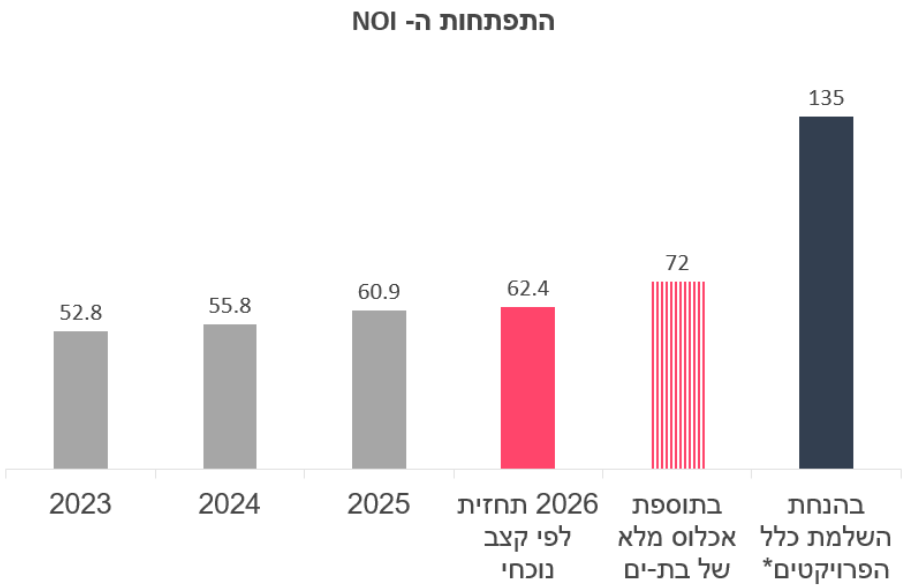
הסכם לרכישת 50 יח"ד דיור בפרויקט "וי טאווארס" באשדוד

ביום 31 במרץ 2026, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה ("המוכר") לרכישת 50 יח"ד בפרויקט מאוכלס בן שני בניינים הממוקמים ברחוב התפוז 1 ו-3 ברובע ט"ז באשדוד. החברה צופה להשלים את הרכישה עד לתום הרבעון השני לשנת 2026. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030616).

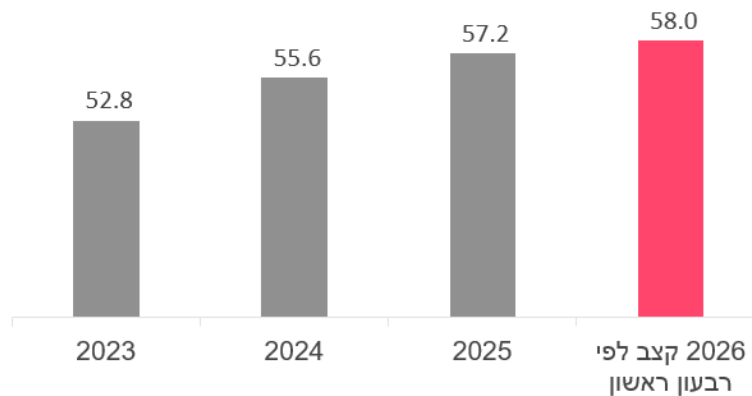
2. נכסים מניבים – נתונים עיקריים ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו מועד:

נכס	יח"ד	שיעור תפוסה	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)	יתרת חוב (מיליוני ש"ח)	NOI (מיליוני ש"ח)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אשדוד	112	99%	251	106	1.9	59
ראשלי"צ	216	99%	519	356	4.3	66
אור יהודה	364	98%	890	553	6.5	65
כפר שלם	78	99%	266	*186	1.8	77
אשקלון	100	97%	154	112	1.1	39
סה"כ	870	98%	2,080	1,313	15.6	

*חלק אג"ח סדרה א המיוחס לפרויקט כפר שלם



NOI מנכסים זהים



על בסיס נתוני הרבעון הראשון לשנת 2026 קצב ה- NOI מנכסים זהים (ללא הנכס באשקלון אשר אוכלס במהלך שנת 2025) משקף גידול של כ- 1.4% לעומת שנת 2025.

הערכת החברה בדבר ההתפתחות הצפויה של ההכנסות ושל ה- NOI מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 31 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

3. נכסים בייזום והקמה – נתונים עיקריים ליום 31 במרץ 2026:

מועד סיום משוער	שלב ביצוע	NOI צפוי (מיליוני ש"ח)	יתרת חוב (מיליוני ש"ח)	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)	יח"ד ניתנות למכירה	יח"ד בשכ"ד מפוקח	סה"כ יח"ד בפרויקט	נכס
אמצע 2029	סיום חפירה ודיפון	18	114	203	-	25%	179	ירושלים*
אמצע 2028	השלמת החניונים	24	130	335	66	50%	402	בן שמן
2028/9	לקראת תחילת חפירה ודיפון	18	95	146	-	50%	261	לוד רובע בינלאומי
		60	339	684	66		842	סה"כ

*במונחי חלק החברה 51%.

הערכת החברה בדבר ההתפתחות הצפויה של ה- NOI ומועד תחילת וסיום ההקמה המשוער בפרויקט צומת פת ובפרויקט נופי בן שמן מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 31 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

2.4 עדכון אודות שינויים שחלו במהלך תקופת הדוח ולאחריה בפרויקטים ובהסדרי המימון בגינם:

(א) **פרויקט צומת פת בירושלים (חלק החברה 51%)** – החברה החלה בביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2024. היתר בנייה מלא לפרויקט צפוי להתקבל עד תום הרבעון השני לשנת 2026. לפרטים בדבר הסכמות עקרוניות עם קבלן הקמה לפרויקט ראה ביאור 6 לדוח השנתי ודיווח מידי מיום 24 בדצמבר 2025 (מספר אסמכתא: 102789-01-2025). לפרטים בדבר התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הפרויקט והשלמת העסקה ראו סעיף 2.5 להלן.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההלוואה, ראו סעיף 13.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי. המידע שלעיל ביחס לקבלת היתר הבניה ולעניין מועד קבלתו מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על הערכות החברה וניסיונה, כשמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, והוא עלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 31 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

(ב) **פרויקט "נופי בן שמן" בלוד** – פרויקט דיור להשכרה של 402 יח"ד (מתוכן 66 יח"ד ניתנות למכירה בשוק החופשי) בשכונת נופי בן שמן בלוד.

בסוף הרבעון השני לשנת 2025 החלו עבודות הקמת הפרויקט באמצעות דניה סיבוס בע"מ על בסיס היתר חפירה ודיפון. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 התקבל היתר בנייה מלא עבור הפרויקט.

במהלך חודש אוגוסט 2025 פרעה החברה את יתרת ההלוואה בסך של 131.5 מיליון ש"ח שהועמדה בעבר לטובת רכישת הקרקע ("יתרת ההלוואה") וזאת בעקבות התקשרות בהסכם מימון קרקע עם תאגיד בנקאי ("התאגיד הבנקאי") בסכום יתרת ההלוואה אשר תועמד לפירעון ביום 31 במרץ 2027. כמו כן, החברה חתמה עם תאגיד בנקאי על התקשרות בהסכם ליווי פיננסי להקמת הפרויקט, כמפורט בסעיף 9.13 לדוח הדירקטוריון לשנת 2025.

לפרטים נוספים אודות המימון שהועמד לטובת פרויקט "נופי בן שמן" בלוד ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים ודיווחים מידיים של החברה מימים 2 ביוני 2024, 30 ביוני 2024 ו-25 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 055669-01-2024, 066750-01-2024 ו-078958-01-2024 בהתאמה), המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

בחודש מרץ 2026, נחתם הסכם קבלן להקמת הפרויקט. לפרטים נוספים ראו דיווחים מידיים של החברה מהימים 13 במאי 2025 ו-10 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 033346-01-2025 ו-021285-01-2026), לפי העניין, המובאים בדוח זה בדרך של הפניה.

(ג) **פרויקט הרובע הבינלאומי**

ביום 25 למרץ 2026 התקבל אישור וועדה בתנאים להקמת פרויקט דיור להשכרה של 261 יח"ד תוך אישור הקלות שבס להגדלת הפרויקט ב- 17 יח"ד. החברה פועלת לקבלת היתר חפירה ודיפון ונמצאת במו"מ מתקדם עם קבלן חפירה ודיפון לשם תחילת ביצוע העבודות במהלך הרבעון הקרוב.

המידע שלעיל ביחס לקבלת היתר חפירה ודיפון ולעניין מועד קבלתו ומועד תחילת העבודות מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על הערכות החברה וניסיונה, כשמידת התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, והוא עלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 31 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

לתיאור כלל הפרויקטים של החברה, לרבות הפרויקטים המצוינים לעיל, ראו סעיפים 12 עד 13 (כולל) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

4. התפתחות בעסקאות לרכישת יחידות דיור מאחרים:

נכס	יח"ד שנרכשו	סטטוס	סך עלות העסקה (מיליוני ש"ח)	יתרה השקעה בספרים (מיליוני ש"ח)	עודף שווי צפוי מעל עלות הרכישה/השקעה (מיליוני ש"ח)	NOI צפוי (מיליוני ש"ח)
פארק הים, בת ים	109	השלמת ההקמה צפויה במהלך 2026	250	200	87	10
פארק חורשות, תל אביב	42	השלמת ההקמה צפויה במהלך 2028/9	165	137	5	4.5
סה"כ	151		410	337	92	13.5

5. עדכון מידע בדבר אירועים אחרים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

(א) הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד')

ביום 8 בינואר 2026 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 114,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 114,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 8 בינואר 2026 ו-11 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-004089, 2026-01-004110 ו-2026-01-004687), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ב) השלמת התקשרות החברה בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט "נופי בן שמן" בלוד

ביום 20 בינואר 2026 חתמה החברה עם תאגיד בנקאי על הסכם ליווי פיננסי לצורך מימון הקמת פרויקט "נופי בן שמן" בלוד ("המלווה" ו-"הסכם המימון"). במסגרת הסכם המימון הועמדו לחברה מסגרות אשראי כדלקמן: מסגרת אשראי למימון שלב הקרקע בסך של כ-132 מיליון ש"ח, אשר נוצלה במלואה, וכן מסגרת אשראי למימון בניית הפרויקט בסך של כ-458 מיליון ש"ח, ובכל מקרה סך המסגרות המקסימלי בפרויקט לא יעלה על כ-590 מיליון ש"ח (כ-72% מסך עלויות הפרויקט). אשראי כספי שינוצל מתוך מסגרות האשראי יישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח שבין 0.4% ל-0.6%, כאשר הקרן תיפרע בסוף התקופה והריבית תשולם רבעונית. מועד הפירעון הסופי נקבע עד ליום 31 במרץ 2029. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 008403-01-2026), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) תשקיף מדף של החברה

ביום 10 בפברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף הנושא תאריך 11 בפברואר 2026 שעל פיו תוכל החברה להציע ניירות ערך, כמפורט בתשקיף המדף האמור. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 10 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 013976-01-2026) הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(ד) רכישת 11 יח"ד נוספות בפארק הים והסדרת האיחור במסירת הדירות

ביום 16 במרץ 2026, התקשרה החברה בתוספת להסכם המכר מיום 28 בדצמבר 2020 לרכישת 98 יח"ד בפארק הים בבת-ים, עם היזם שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר" ו-"ההסכם", לפי העניין), לרכישת 11 יח"ד דיוור נוספות בפרויקט וכן להסדרת סוגיות נוספות המפורטות בדיווח המיידי שפרסמה החברה ביום 17 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 01-2026-023373), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(ה) רכישת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה

ביום 22 במרץ 2026, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה ביחס לתקופה שמיום 1 באפריל 2026 (תום תקופת פוליסת הביטוח הקיימת), בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה באמצעות חברת הביטוח, בתנאים דומים לתנאי הפוליסה הקיימת, לתקופה של 18 חודשים (עד ליום 30 בספטמבר 2027), בגבול כיסוי אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ובמצטבר לתקופת הביטוח) בהשתתפות עצמית בסכום שלא יעלה על סך של 125,000 דולר ארה"ב, תמורת פרמיה בסך של 102,117 דולר ארה"ב לכיסוי תביעות שיתקבלו בתקופה זו. בנוסף, אישרה ועדת התגמול את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה מסוג SIDE A DIC (Difference in Conditions) לתקופה של 18 חודשים בגבול כיסוי אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב, תמורת פרמיה בסך של כ-57,800 אלפי דולר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 22 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 01-2026-025243), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

(ו) הקצאה פרטית של מניות החברה לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול

בהתאם להוראות הסכם הניהול בין החברה לבין ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת

(**"הסכם הניהול" ו – "חברת הניהול"**, בהתאמה), החל מיום 1 בינואר 2024 חברת הניהול זכאית לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות של החברה. בהתאם לכך, ביום 26 באפריל 2026 הוקצו לחברת הניהול 72,952 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, אשר תהווה כ-0.07% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) וכ-0.07% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) בדילול מלא (**"המניות המוקצות"**). המניות המוקצות הוקצו לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול אשר מעניקה חברת הניהול לחברה בהתאם להסכם הניהול. לאור המגבלה החלה על החזקות אזוריים השקעות, בד בבד עם הקצאת המניות על פי דוח ההצעה הפרטית יורדמו מניות בשיעור דומה המוחזקות על ידי אזוריים השקעות באופן שסך החזקות של אזוריים וחברת הניהול לא יחרוג ממגבלת החזקות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 26 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-038119).

(ז) הנפקה של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה

ביום 16 באפריל 2026 ביצעה החברה הרחבת סדרה של אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בסך של 79,918,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה כוללת ברוטו של כ-83.2 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 16 באפריל 2026 ו-20 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-035656, 2026-01-035737 ו-2026-01-036638), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

(ח) המצב הבטחוני - מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא" ומבצע "שאגת הארי"

בהמשך לאמור בסעיף 8.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025, טרם התבהרו ההשלכות הכלכליות של המלחמה והמשכיותה לרבות השלכות מבצע "שאגת הארי" שהחל בתחילת חודש מרץ 2026. כמו כן, טרם ברורות מלוא ההשלכות ואופן ההתמודדות הממשלה עם עלויותיה החריגות של המלחמה והשפעתן על תקציב המדינה והגירעון. אף על פי כן, ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה.

6. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2025	2026	
נכסים				
למידע בדבר מקורות ושימושים ושינויים בהיקף המזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראו סעיף 8 להלן.	86,837	388,121	74,080	מזומנים ושווי מזומנים
ללא שינוי מהותי.	4,538	2,093	6,954	פיקדונות לזמן קצר
מסירות של יח"ד נוספות בפרויקט אשקלון אגמים לרוכשי דירות.	49,009	217,781	41,822	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה

הגידול לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהכרה בהכנסה לקבל בגין פיצוי על איחור במסירה בפרויקט בת ים בסך של כ-1.8 מיליוני ש"ח.	6,714	12,109	8,742	נכסים שוטפים אחרים
הגידול בתקופה נובע בעיקרו מעליית ערך שווי הנכסים המניבים לאור שחרור מגבלת תקופת השכירות.	2,076,461	2,041,963	2,080,435	נדל"ן להשקעה מניב
הגידול לעומת היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מהשקעות בפרויקטים בהקמה.	901,032	849,987	964,129	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע
הגידול נובע מעלויות הקמת הפרויקט – 66 יח"ד מיועדות למכירה בפרויקט בן שמן.	54,736	-	59,935	מלאי דירות למכירה
ללא שינוי מהותי.	12,574	-	12,675	חייבים אחרים לזמן ארוך
ללא שינוי מהותי.	19,731	18,736	20,031	רכוש קבוע ופיקדונות לזמן ארוך
	<u>3,211,632</u>	<u>3,530,790</u>	<u>3,268,803</u>	סה"כ נכסים
				התחייבויות והון
הקיטון במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026 נובע מפירעון הלוואה בסך 95 מיליון ש"ח בפרויקט אשקלון אגמים.	305,151	850,274	209,861	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב
הגידול נובע בעיקר בסעיף הספקים בסך של כ-15 מיליון ש"ח בגין חשבוניות על עלויות בפרויקטים בהקמה אשר נפרעו לאחר תאריך המאזן והיתרה מגידול זכאים אחרים לרבות ריביות ודמי ניהול לשלם.	35,792	40,381	60,246	ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים
הגידול נובע מתקבולים נוספים בגין מכירות יח"ד בפרויקט אשקלון אגמים.	10,675	3,359	16,317	מקדמות ממכירת נדלן להשקעה
בחודש ינואר 2026 החברה הנפיקה אגרות חוב מסדרה ד' בסך של כ-114 מש"ח.	540,520	480,151	654,580	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
הקיטון נובע מפרעונות שוטפים של הלוואות וכן קיטון במדד בתקופת הרבעון.	1,252,078	1,104,268	1,247,910	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים
ראה דוח על השינויים בהון.	<u>1,067,416</u>	<u>1,052,357</u>	<u>1,079,889</u>	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	<u>3,211,632</u>	<u>3,530,790</u>	<u>3,268,804</u>	סה"כ התחייבויות והון

7. תוצאות הפעילות

להלן הסברים בדבר תוצאות הפעילות לפי סעיפי דוח רווח והפסד העיקריים :

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2025	2026	
הכנסות דמי השכירות ודמי ניהול בתקופה נובעות מפרויקטים לדירור להשכרה באשדוד, אשקלון, כפר שלם בתל אביב, רקפות בראשון לציון ובית בפארק באור יהודה. הגידול נובע בעיקר מאכלוס פרויקט אשקלון אגמים אשר אוכלס במהלך שנת 2025 (4%) וגידול מהכנסות בנכסים זהים (3%).	67,755	16,411	17,531	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
הגידול בתקופה נובע בעיקרו מעונתיות בהוצאות התחזוקה מסוימות וכן עלייה במחירי התשומות.	(6,819)	(1,665)	(1,905)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
-	60,936	14,746	15,626	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
הכרה בחלק יחסי נוסף מפיצוי בגין איחור במסירת 98 יח"ד בבת ים.	4,047	-	1,821	הכנסות מפיצוי בגין איחור במסירת דירות
עליית ערך שווי הנכסים המניבים כתוצאה משחרור תקופת מגבלת ההשכרה ועדכון המדד.	15,665	(14,884)	3,913	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
עלויות שיווק מפרויקט אשקלון.	(2,395)	(573)	(512)	הוצאות פרסום ושיווק
ללא שינוי מהותי.	(20,133)	(4,835)	(4,910)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	(11,799)	(1,372)	(74)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	46,321	(6,918)	15,864	רווח (הפסד) מפעולות

הוצאות מימון, נטו	<u>(3,750)</u>	<u>(11,604)</u>	<u>(50,718)</u>	הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מהיוון מימון על פרויקטים שהקמתם החלה במהלך שנת 2025.
רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה	<u>12,114</u>	<u>(18,522)</u>	<u>(4,397)</u>	-

להלן תחשיב ה- FFO לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ולתקופות השוואה:

לאור העובדה כי נכון למועד זה כלל הפרויקטים בייזום של החברה הינם בשלבי הקמה או מהווים "נכסים כשירים" לעניין היוון עלויות אשראי בדוחותיה הכספיים, החברה בחנה את אופן הצגת ה- FFO כמקובל בחברות דומות קרי חברות אשר פועלת במסגרת של נכסים מניבים יחד עם פעילות ייזום, ומשכך שינתה למפרע את אופן הצגת ה- FFO באופן שבו לא מתבצעת חלוקה של ה- FFO לנכסים מניבים/נכסים בייזום/קרקעות ואחר, אלא מוצג כ- FFO מאוחד לפעילות החברה מנדל"ן מניב.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 *	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 *	
רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה	12,114	(18,522)	(4,397)
נטרול עלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נדלן להשקעה ובהקמה	(3,913)	10,241	18,909
הוצאות אחרות, נטו**	(1,747)	1,372	7,752
FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות פרטי התשקיף	6,454	(6,910)	(15,554)
נטרול הפרשי הצמדה***	(721)	3,627	22,895
נטרול תשלום מבוסס מניות	359	370	1,720
נטרול הוצאות שיווק ופרסום שאינן מתמשכות****	413	451	1,492
FFO בגישת ההנהלה	6,505	(2,461)	10,553

*תוקן למפרע.

**לרבות נטרול הכנסה מפיצוי בגין איחור במסירה.

***נטרול הפרשי הצמדה, נטו מהפרשי הצמדה שהוונו כאשראי בגין נכסים בהקמה.

****עלויות שיווק ופרסום המיוחסות לפרויקט מכירת דירות באשקלון.

8. נזילות ותזרים המזומנים

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה:

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		(באלפי ש"ח)
		2025	2026	
תזרים שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון לציון, אור יהודה ואשקלון. לעניין השינוי בין התקופות, ראו התאמות בדוח התזרים בדוחות הכספיים.	37,541	7,272	12,904	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
השקעות בפרויקטים בהקמה בתקופת הדיווח – נופי בן שמן, צומת פת והרובע הבינלאומי.	(119,004)	(13,582)	(37,991)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע, נטו
בתקופת הדוח תמורה ממכירות דירות נוספות בפרויקט אשקלון אגמים.	186,651	9,946	12,828	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
-	99,486	63,591	(1,576)	אחר, נטו
-	167,133	59,955	(26,739)	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
הנפקת אגרות חוב סדרה ד'	274,219	217,815	112,694	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
-	(246,875)	-	-	פרעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
-	243,011	-	-	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
בתקופת הדוח נפרעה הלוואה בפרויקט אשקלון אגמים ביתרה של כ-95 מיליון שח.	(531,482)	(108,800)	(95,393)	פירעון (קבלת) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	(12,401)	(3,057)	(2,815)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים,

מוסדות פיננסיים ואגרות חוב				
ריבית ששולמה	(13,408)	(17,319)	(76,564)	-
סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון	<u>1,078</u>	<u>(88,639)</u>	<u>(350,092)</u>	-

9. הון חוזר ותזרים מזומנים מפעילות שוטפת

ליום 31 במרץ 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 155 מיליון שח בדוחות הכספיים המאוחדים וכ- 136 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-205 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וסך של כ-186 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2025. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ- 191 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות ונכסים בייעוד לדיור להשכרה. בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב- 12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. יצוין כי מועד הפירעון של הלוואה שהועמדה למימון קרקע בפרויקט הרובע הבינלאומי בסך של כ- 95 מיליון ש"ח חל ביום 26 במאי 2026 ונמצא בתהליך של הארכה לשנה נוספת, והלוואה בסך של כ- 96 מיליון ש"ח למימון קרקע בפרויקט פארק חורשות הוארכה עד ליום 31 בינואר 2027, כאשר בכוונת החברה לפעול בשנה הקרובה לקבלת מימון ארוך שילווה את הקמת הפרויקטים. השווי ההוגן של שתי הקרקעות הנ"ל, המוצגות במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה) מסתכם ליום 31 במרץ 2026 לסך של כ- 283 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב תשלומים בגין עלויות הקמה, תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, מימוש נכסים וגיוסי חוב נוספות ככל ויידרשו.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

10. נזילות ומקורות מימון

7.1 נכון ליום 31 במרץ 2026, לחברה יתרות נזילות בסך של כ-74 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-87 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2025. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 8 לעיל.

7.2 לפרטים בדבר התחייבויות מהותיות של החברה ושל ליווינג נכסים 1 בע"מ (חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה) כלפי גופים מממנים נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראו סעיפים 11 - 12 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח

התקופתי לשנת 2025.

7.3 לפרטים אודות הנפקת סך של 114,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ביום 8 ינואר 2026, ראו סעיף 5(א) לעיל.

7.4 לפרטים אודות המימון שהועמד לטובת פרויקט נופי בן שמן בלוד במסגרת הסכם המימון בו התקשרה החברה ביום 20 בינואר 2026, ראו סעיף 2.5(ב) לעיל.

7.5 לפרטים אודות הקצאות פרטיות בסך כולל של 72,952 מניות החברה לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול בהתאם להסכם הניהול ראו סעיף 50 לעיל.

7.6 להלן פרטים אודות עמידת החברה בהתניות הפיננסיות המרכזיות בהסכמי הלוואה מהותיים

זהות הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2025	סכום הלוואה ליום 31.3.2026 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות ¹	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2026 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 12.4.7	106,058	יחס LTV לא יעלה על 75%	יחס LTV – 42%
				יחס הכיסוי לא ירד מ 1.1 -	יחס כיסוי – 1.98
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 12.5.7	356,344	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 69%
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.56
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 12.2.7	553,055	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 62%
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.53

7.7 אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה

7.7.1 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הנכללים בדוח התקופתי.

7.7.2 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הנכללים בדוח התקופתי.

7.7.3 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ד') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 הנכללים בדוח התקופתי.

למועד דוח זה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב מסדרות א', ג' ו-ד'.

¹ להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי לשנת 2025 כמפורט בטבלה.

השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות החברה

נכון לחודש אפריל 2026 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 1.9%. בחודש ינואר 2024 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשיעור של 4.5%. בחודש ינואר 2026 החליטה הוועדה להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשיעור של 4%. ביום 25 במאי 2026 החליטה הוועדה להוריד את שיעור הריבית בשיעור נוסף של 0.25% לשיעור של 3.75%.

לעליית הריבית והאינפלציה השפעה מהותית על פעילותה של החברה. אינפלציה מביאה ללחצים לעליית מחירי הביצוע של פרויקטים של החברה ולצמיחת התחייבויותיה הכספיות הצמודות למדד שלקחה החברה עבור מימון נכסיה השונים. חלק מעליית האינפלציה מתבטא בעליית מחירי השכירות אשר משפיעים לחיוב על שווי נכסי החברה היות והסכמי השכירות בחברה צמודים למדד המחירים לצרכן. עליית הריבית בשיעור חד ובקצב מהיר כמו שנחווה במשק הישראלי בשנים האחרונות, משפיעה באופן מהותי על עלויות המימון של החברה כמו גם על הנזילות בשוק, שיעורי המינוף הנדרשים מהחברה והנגישות למקורות מימון החיוני בתחום הפעילות הנשען ברובו על הון זר. להערכת החברה, שיעור ריבית בנק ישראל אשר מייקר מאד את הלוואות הדיור (משכנתאות) עשוי להביא משקי בית לפנות לאלטרנטיבת השכירות. התפתחות עודף ביקוש לשכירות דירות עשויה להביא להמשך עלייה של מחירי השכירות בשנה הקרובה.

למידע בדבר השפעות האינפלציה והריבית על תוצאות החברה למועד הדוח התקופתי לשנת 2025, אשר רלבנטיות גם למועד דוח זה, ראו סעיף 8.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

יודגש כי הערכות החברה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה.

11. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)(14) לתקנות הדיווח, שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, הן בדוחות המאוחדים והן על פי המידע הכספי הנפרד (סולו) לחברה מתקיים גירעון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2026.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב, תשלומים בגין עלויות הקמה, תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות.

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה אשר נכון ליום 31 במרץ 2026 הינם כ- 74 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסי החברה (לרבות נכס בהקמה בבת-ים אשר נרכש מצד ג' בתנאי חוק המכר ואשר צפוי להתאכלס במהלך שנת 2026 וכמאוכלס משקף שווי הוגן של כ- 295 מיליון ש"ח והנכס ברובע ט"ז באשדוד אשר נמצא ביחס חוב לבטוחה של כ- 42%), מימוש נכסים (מכירת דירות בפרויקט אשקלון) וגיוסי חוב ו/או הון נוספים במידה ויידרשו.

להערכת ההנהלה ודירקטוריון החברה, בהתבסס על הנתונים הקיימים בידיה למועד דוח זה, כמפורט לעיל, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויות הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה.

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתמשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התממשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 8.2 בפרק א' לדוח התקופתי, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 31 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.

חלק ב' – ממשל תאגידי

1. תרומות

לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025.

2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025.

3. דירקטורים בלתי תלויים

לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025.

4. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו סעיף 4 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

נכון למועד דוח זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2025.

2. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לאחר מועד הדוח לא חלו אירועים מהותיים המשפיעים על המצב הכספי למעט אלו המתוארים בביאורים לדוחות הכספיים ובסעיף 5 לעיל.

3. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (ISOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2026, הנכלל בדוח זה.

חלק ד' – הערכות שווי

ליום 31 במרץ 2026 לא בוצעו הערכות שווי לנכסי החברה.

חלק ה' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור

1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור של החברה

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב סדרה ג'	אגרות חוב סדרה ד'
סדרה מהותית²	כן	כן	כן
מס' נייר ערך	1175769	1216118	1234491
מועד הנפקה	27.5.2021 (הרחבת סדרה מחודש מאי 2023, הרחבת סדרה נוספת בדרך של הנפקה פרטית בחודש יוני 2024 והרחבת סדרה נוספת בדרך של הנפקה פרטית בחודש יולי 2025)	15.1.2025 (הרחבת סדרה מחודש אפריל 2026)	8.1.2026
סך ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	152,000 (305,416,864 לאחר הרחבת הסדרה מיולי 2025)	220,000 (299,918 לאחר הרחבת הסדרה מאפריל 2026)	114,000
ערך נקוב ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	302,168	220,000	114,000
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	352,531	224,977	114,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	556	1,992	625
השווי הבורסאי ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)	320,117	227,194	113,590
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.59%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 2.59%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה לראשונה מועדי תשלומי הקרן	0.85%	3.76%	2.735%
מועדי תשלומי הריבית	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	(א) ביום 31 בדצמבר 2028, 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'). (ב) ביום 31 בדצמבר 2029, 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'). (ב').	ביום 31 בדצמבר 2028, בתשלום אחד המהווה 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ד').
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	30.06 / 31.12	31.12 / 30.06
בסיס ההצמדה ותנאיה	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024 בגין חודש נובמבר 2024 ("המדד היסודי"). שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב כי מדד התשלום הינו גבוה לעומת המדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הגידול במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית. האמור עקב ירידת המדד הנ"ל, ומדד התשלום יהיה המדד היסודי.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2025 בגין חודש נובמבר 2025 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.
אגרות חוב ניתנות להמרה³	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב

² סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.
³ לפרטים נוספים בדבר זכויות ההמרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 12 בינואר 2022 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 01007810-2022 ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	א' לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.	
לא	לא	לא	ערבות שניתנה בגין האג"ח פרטים בדבר הנאמן
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ, האחראי על הסדרה אצל הנאמן הינו עו"ד שלומי אילני. דרכי התקשרות: טלפון: 03-6374826; פקס: 03-6374344; דוא"ל: shlomyi@mtrust.co.il; כתובת: דרך מנחם בגין 48, תל אביב 6618001.			
Maalot S&P	Maalot S&P	Maalot S&P	שם החברה המדרגת
אין	ilBBB+	אין	דירוג ביום ההנפקה
ilA-	ilBBB+	ilA-	דירוג נוכחי
כן	כן	כן	עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות
לא	לא	לא	התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות
לא	לא	לא	הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות

שם הסדרה	סדרה א'	סדרה ג'	סדרה ד'
ללא	לא	לא	לא
ללא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב נכסים משועבדים⁴	1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן בנאמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבונותיו, והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם. 2. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020, כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ לבין החברה בהתאם להסכם המכר האמור, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט פארק הים בבת ים, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבנייה הנבנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים לנוה בנין חברה לבנין בע"מ. 6. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט פארק הים בבת ים (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתוספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שיחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלק הדירות ו/או בגינם בנכס. 7. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבל תגמולים מבטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט פארק הים בבת ים (ערביות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')), אשר יירשם במרשמי רשם החברות. יובהר, כי השעבודים המפורטים בסעיפים 5-7 לעיל נרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה בחודש מאי 2023. יצוין, כי השעבודים תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. לפרטים בדבר החלפה, שחרור והוספה של שעבוד, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם ביום 25 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 0090027).	אין	1. שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה לרבות כל המחומר אליו חיבור של קבע הכלול בהערכת השווי של הדירות המשועבדות; 2. שעבוד קבוע, יחיד, בדרך של המחאה על דרך שעבוד יחידה, ראשונה בדרגה, בלתי הדירה, וללא הגבלה בסכום על כל זכויות בגין הדירות המשועבדות לרבות מלוא זכויותיה של החברה לקבלת מלוא הפירות הנובעים מהדירות המשועבדות (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות בגין הסכמי שכירות קיימים ועתידיים, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתוספו על ההסכמים שיהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שיחתמו בקשר עם אילו מהדירות המשועבדות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלק הדירות המשועבדות ו/או בגינם בדירות המשועבדות ("הפירות המשועבדים") החברה תוסיף לשעבוד כל הסכם בשעבוד חדש מדי ששה חודשים; 3. כל זכויות הבניה, לרבות זכויות עתידיות (ככל שתהיינה), בדירות המשועבדות וכל הזכויות הנובעות מזכויות הבניה בדירות המשועבדות, וכל פיצוי במקרקעין, בכספים ובכל דרך אחרת בגין הפקעה, הפחתה, גריעה, שלילה ו/או העתקה של זכויות הבניה ו/או זכויות מכוח הסכם דירה להשכיר. (ד) שעבוד קבוע יחיד ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הדירות המשועבדות, והכל כמפורט ובכפוף לאמור בסעיף 6.2.7 לשטר הנאמנות; (ה) כל זכויות החברה לפטור ו/או הקלה ו/או הנחה ממס ו/או לברירה אם לנצל פטור או הנחה או הקלה כאמור בין מספר נכסים של החברה ו/או כל החזר כספים בקשר עם האמור והכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), תשכ"א-1961 ו/או חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 ו/או חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 ו/או כל דין אחר אשר יחא בהם כדי להפחית את שיעור המס ו/או סכום המס בגין מכירת הרכוש הממושכן, לרבות זכות לקיוויו הפסדים מכל סוג שהוא ("ההקלות והזכויות"). 4. החברה תגרום לכך שיתנתן על ידי רמ"י כתב התחייבות לרישום משכנתא יחידה מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על שם הנאמן, לטובת מחזיקי אגרות החוב, על זכויות החכירה של החברה בדירות המשועבדות, וזאת בנוסח המקובל אצל רמ"י ולפי נהליה באותה עת ("כתב ההתחייבות של רמ"י").

⁴ לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 0092688-01-2021) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בנוסף, במסגרת הקצאת אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה מחודש מאי 2023, החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה את הזכויות ביחס לפרויקט פארק הים בבת ים, כמפורט בסעיף 1.3 לנספח א' בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 0049365-01-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

			5. החברה התחייבה כי בד בבד עם רישום זכויותיה בדירות המשועבדות בלשכת רישום המקרקעין ו/או בחברה משכנת ו/או ברמ"י על שם החברה, תירשם משכנתא יחידה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי איגרות החוב על הזכויות האמורות, כאשר תנאי המשכנתא יובאו לאישור חברת דירה להשכיר. נכון למועד זה, על זכויות החברה בפרויקט אשקלון, לרבות בדירות המשועבדות קיימת התחייבות לרישום משכנתא שנרשמה בספרי רמ"י וכן קיים שעבוד ראשון בדרגה, לטובת בנק הפועלים בע"מ ("הבנק המלווה"), כנגד מימון שהעמיד לפרויקט אשקלון, שיתרתו נכון למועד שטר זה עומדת על כ- 96 מיליון ש"ח ש"ח ("החוב בגין פרויקט אשקלון"). 6. שעבוד קבוע, יחיד, וללא הגבלה בסכום, על מלוא זכויות החברה מכח הסכם דירה להשכיר. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) לרבות על כל הכספים, הפיקדונות וניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון הנאמנות (על תתי חשבונותיו) והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם.
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבדים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה א'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), עמידה ביחס חוב נטו לבטוחה ועמידה בהיקף מקסימלי של הסדרה לאחר ההרחבה. - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	- קיימות התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי). - קיימות מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ג'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג'). מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - קיימות מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ד') שעניינן עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכושר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ד'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ד'). מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניינן דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה. 2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).	1. Cross Default בגין סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או סדרה ניירות ערך אחרת שהינה חוב שהנפיקה החברה. 2. Cross Default בגין חוב מהותי (חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן המאוחד של החברה) כלפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה מוסדי (למעט חוב שהנו non-recourse); ללא זכות חזרה לחברה ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה ו/או החוב לא נפרע בתוך 30 ימים.	1. אם הועמדו לפירעון מיידי (1) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או סדרת ניירות ערך אחרת שהינה חוב שהנפיקה החברה או (2) חוב מהותי כלפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה לחברה מוסדי (non-recourse); ובלבד שהעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה ו/או החוב לא נפרע בתוך שלושים (30) ימים. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן המאוחד של החברה.

2. פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 31 במרץ 2026

אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	חשוב אמות מידה פיננסיות ליום 31.3.2026	עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים	
		ליום 31.3.2026	בסמוך למועד דוח זה
סדרה א'	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	יחס הון עצמי למאזן – 33%	מתקיים
	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 440 מיליון ש"ח.	הון עצמי חשבוני – 1,079 מיליון ש"ח	מתקיים
	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות ⁵ לא יעלה על שיעור של 80%.	יחס החוב נטו לבטוחות 74.11%	מתקיים
סדרה ד'	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ⁶ לא יעלה על שיעור של 74%	יחס הון עצמי למאזן – 65.1%	מתקיים
	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח.	הון עצמי חשבוני – 1,079 מיליון ש"ח	מתקיים
סדרה ג'	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו ⁷ לא יעלה על שיעור של 77.5%.	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו- 65.1%	מתקיים
	ההון העצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח.	הון עצמי חשבוני – 1,079 מיליון ש"ח	מתקיים

3. התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב

נכון למועד הדוח, אגרות חוב (סדרה א' וסדרה ד') של החברה מדורגות בדירוג ilA- ואגרות החוב (סדרה ג') של החברה מדורגות בדירוג ilBBB+ על ידי Maalot S&P. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ג' וסדרה ד'), ככל שהדבר בשליטתה, שתפעל לכך שאגרות החוב תהיינה מדורגות על ידי חברה מדרגת אחת לפחות וזאת עד למועד הפירעון המוחלט של כל התחייבויות החברה על פי אגרות החוב. בהמשך לאמור, יצוין כי בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א', סדרה ג' וסדרה ד'), לפי העניין, במידה שדירוג אגרות החוב (סדרה א', סדרה ג' וסדרה ד') ירד מתחת לדירוג (ilBBB-) של מעלות S&P (או דירוג מקביל לדירוג זה אשר ייקבע על ידי חברת דירוג אחרת שתדרג את אגרות החוב), יהיו מחזיקי אגרות החוב (סדרה א', סדרה ג' וסדרה ד') רשאים לדרוש פירעון מוקדם של היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה א', סדרה ג' וסדרה ד') בהתאם ליתר התנאים המפורטים בשטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א', סדרה ג' וסדרה ד').

4. פרטים אודות פרויקט כפר שלם ופרויקט פארק הים בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

⁵ לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין: (1) יתרת קרן (ע.ג.) אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום דוח כספי של החברה, ובניכוי ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לאמון (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחתי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

⁶ לפי סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מיום 16 בינואר 2025, "חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכן מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך) והכל על בסיס הדוחות הכספיים. "Cap נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

⁷ לפי סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מיום 16 בינואר 2025, "חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכן מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך) והכל על בסיס הדוחות הכספיים. "Cap נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

פרויקט מניב כפר שלם בתל אביב

3.1 לפרטים בקשר עם נכס בשכונת כפר שלם בתל-אביב ("פרויקט כפר שלם") בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה בקשר עם פרויקט כפר שלם להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), ראו סעיף 3.2 להלן.

3.2 ביצוע תשלום התמורות על פי הסכם המכר בפרויקט כפר שלם ועמידה בהתחייבויות נוספות על-פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

למועד זה החברה פועלת מול הנאמן להשלמת רישום הבעלות ביח"ד הדיור בפרויקט על שם החברה ובד בבד לרישום המשכנתא בגין יחידות הדיור בפרויקט לטובת הנאמן בעבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'). החברה לא ביצעה כל עסקה ו/או פעולה בין במעשה ובין במחדל ו/או דיספוזיציה וכן, לא העניקה לצד שלישי כל זכות או טענה או תביעה בקשר לנכסים המושעבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') (למעט מכח הסכמי שכירות של הנכסים) וכן, ביחס לבטוחות על פי חוק המכר דירות אשר ניתנו לה בקשר לפרויקט כפר שלם.

פרויקט פארק הים בבת ים

3.3 בהתאם להתחייבותה של החברה על פי סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'), יובאו להלן פרטים בקשר עם נכס במגדל Life Tower בבת-ים ("פרויקט פארק הים"), וזאת בשים לב לשעבודים שיצרה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') בקשר עם פרויקט פארק הים במסגרת הרחבת אגרות החוב (סדרה א') להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'):

שנת 2024	שנת 2025	שנת 2026		נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)
		רבעון 1		
54,176	54,176	54,176		עלות רכישה התחלתית ⁸
73,324	134,744	196,428		עלות מצטברת לתחילת השנה
61,420	61,684	531		עלות שוטפת שהושקעה בתקופה
134,744	196,428	196,959		סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה
-	-	-		במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה
134,744	196,428	199,954		שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות
ראה סעיף 4 לעיל.	ראה סעיף 4 לעיל.	ראה סעיף 4 לעיל.		מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר
-	-	-		רווח או הפסדי שערך
206,000	207,338	208,000		עלות השקעה כוללת צפויה ⁹
71,256	14,891	15,000		עלות השקעה שטרם הושקעה
9,000	9,000	9,000		אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות ¹⁰
מס' החדרים 7 39 26 26	מס' החדרים 7 39 26 26	מס' החדרים 5 4 3 2	מס' החדרים 5 4 3 2	תמהיל דירות לפי מספר חדרים

⁸ כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

⁹ עלויות בגין רכישת הנכס על פי הסכם המכר המעודכן אינן כוללת הפרשי הצמדה עתידיים.

¹⁰ אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה מדמי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת, בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין כל ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.

3.4 ביצוע תשלום התמורות על פי הסכם המכר בפרויקט פארק הים ועמידה בהתחייבויות נוספות על-פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')

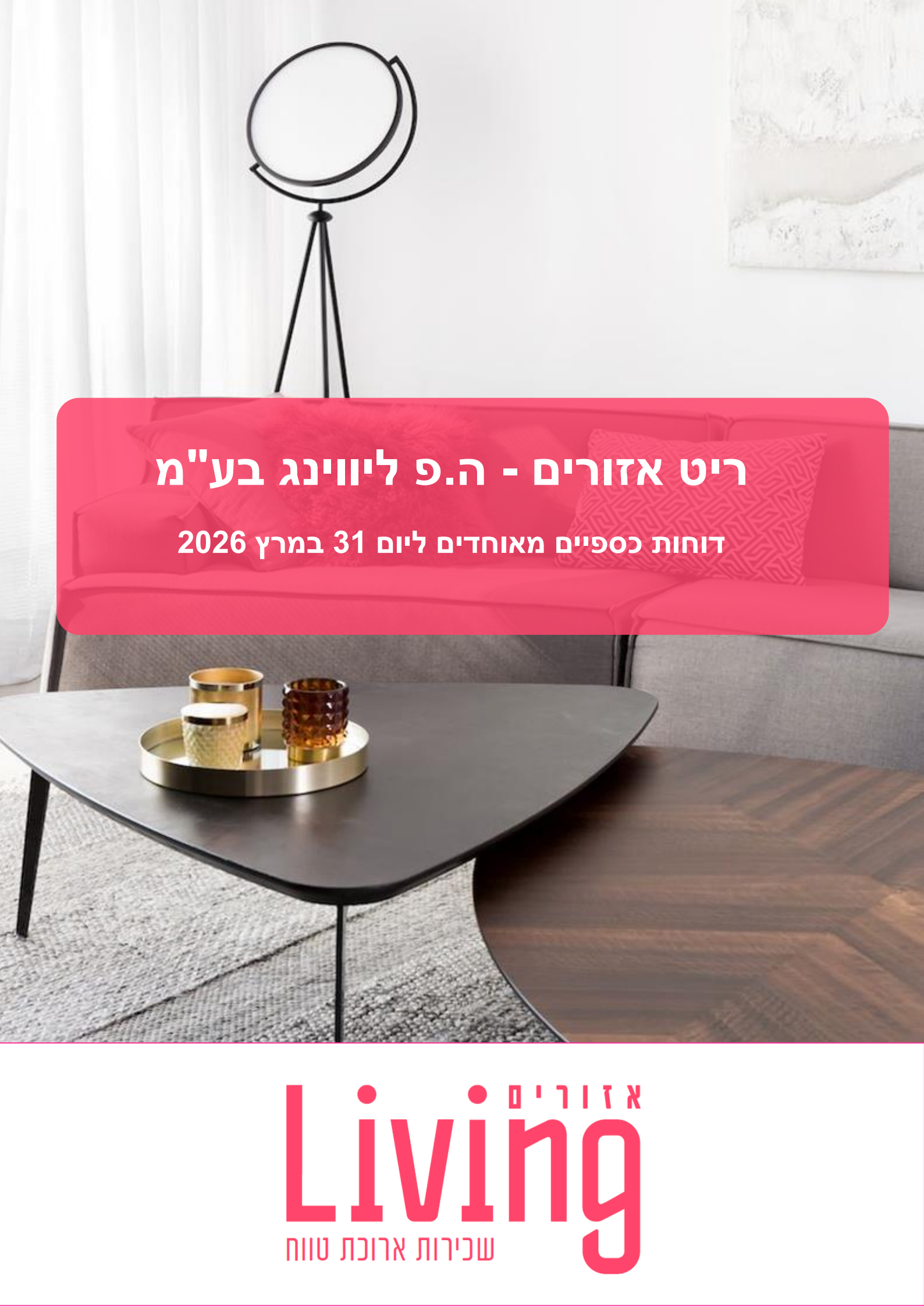
עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק הים סך של כ- 192 מ"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערךן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על סך של כ- 210 מיליון ש"ח.

החברה לא ביצעה כל עסקה ו/או פעולה בין במעשה ובין במחדל ו/או דיספוזיציה וכן, לא העניקה לצד שלישי כל זכות או טענה או תביעה בקשר לנכסים המשועבדים לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') וכן, ביחס לבטוחות על פי חוק המכר דירות אשר ניתנו לה בקשר לפרויקט פארק הים.

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר
הדירקטוריון

תאריך החתימה: 27 במאי, 2026



ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

אזורים
Living
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3 תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

4 תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל ביניים מאוחדים

5 תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

6 תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

8-15 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריסמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 399 4455 (73) 972+
פקס: 637 4455 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 637 5676 (8) 972+
פקס: 637 1628 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 860 7333 (4) 972+
פקס: 867 2528 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 501 8888 (2) 972+
פקס: 537 4173 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

31 בדצמבר	31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
86,837	388,121	74,080
4,538	2,093	6,954
6,714	12,109	8,742
49,009	217,781	41,822
147,098	620,104	131,598

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
לקוחות וחייבים אחרים
נדלן להשקעה מוחזק למכירה
סה"כ נכסים שוטפים

31 בדצמבר	31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
19,710	18,715	20,010
2,076,461	2,041,963	2,080,435
901,032	849,987	964,129
54,736	-	59,935
12,574	-	12,675
21	21	21
3,064,534	2,910,686	3,137,205
3,211,632	3,530,790	3,268,803

נכסים בלתי שוטפים

פקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
נדל"ן להשקעה מניב
נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
מלאי דירות למכירה בהקמה
חייבים אחרים לזמן ארוך
רכוש קבוע
סה"כ נכסים בלתי שוטפים
סה"כ נכסים

31 בדצמבר	31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
191,000	597,364	191,000
106,562	12,254	11,280
7,589	240,656	7,581
13,115	7,457	28,817
22,677	32,924	31,429
10,675	3,359	16,317
351,618	894,014	286,424

התחייבויות שוטפות

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים
ותאגידים בנקאיים
חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב
להמרה
ספקים, קבלנים ונותני שירותים
זכאים אחרים ויתרות זכות
מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
סה"כ התחייבויות שוטפות

31 בדצמבר	31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
540,520	480,151	654,580
1,252,078	1,104,268	1,247,910
1,792,598	1,584,419	1,902,490

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

31 בדצמבר	31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
10,789	10,765	10,789
890,454	889,544	890,813
166,173	152,048	178,287
1,067,416	1,052,357	1,079,889
3,211,632	3,530,790	3,268,803

הון

הון מניות
פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
יתרת רווח
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
סה"כ התחייבויות והון

ערן ענבים
מנכ"ל

אלכס וולקוב
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן
יו"ר דירקטוריון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	אלפי ש"ח		
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
	67,755	16,411	17,531
	(6,819)	(1,665)	(1,905)
	60,936	14,746	15,626
	4,047	-	1,821
	64,983	14,746	17,447
	15,665	(14,884)	3,913
	(2,395)	(573)	(512)
	(20,133)	(4,835)	(4,910)
	(11,799)	(1,372)	(74)
	46,321	(6,918)	15,864
	18,674	4,177	1,160
	(69,392)	(15,781)	(4,910)
	(50,718)	(11,604)	(3,750)
	(4,397)	(18,522)	12,114
רווח (הפסד) מפעולות			
הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים			
עלות השירותים והוצאות אחזקה			
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם			
הכנסות מפיצוי בגין איחור במסירת דירות			
סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה			
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה			
בהקמה, נטו			
הוצאות פרסום ושיווק			
הוצאות הנהלה וכלליות			
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו			
רווח (הפסד) מפיצוי			
הכנסות מימון			
הוצאות מימון			
הוצאות מימון, נטו			
רווח (הפסד) נקי והפסד כולל לתקופה			
רווח (הפסד) בסיסי למניה			
רווח (הפסד) בסיסי למניה (בש"ח)			
כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד הבסיסי למניה			
	(0.04)	(0.17)	0.11
	107,709,737	107,574,702	107,888,461
רווח (הפסד) בסיסי למניה			
רווח (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)			
כמות המניות ששימשה לחישוב הרווח (הפסד) המדולל למניה			
	(0.04)	(0.17)	0.11
	107,709,737	107,574,702	108,027,401

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
10,789	884,990	7,771	425	(2,732)	(0)	166,173	1,067,416
-	-	-	-	-	-	12,114	12,114
-	-	-	359	-	-	-	359
10,789	884,990	7,771	784	(2,732)	(0)	178,287	1,079,889

יתרה ליום 1 בינואר, 2026
סה"כ רווח כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 במרץ, 2026

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
10,757	873,940	7,771	493	(2,732)	9,710	170,570	1,070,509
-	-	-	-	-	-	(18,522)	(18,522)
-	-	-	370	-	-	-	370
8	485	-	(493)	-	-	-	-
10,765	874,425	7,771	370	(2,732)	9,710	152,048	1,052,357

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
סה"כ הפסד כולל לתקופה
תשלום מבוסס מניות
הנפקת מניות בגין תשלום מבוסס מניות
יתרה ליום 31 במרץ, 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות	קרנות בעלי שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
10,757	873,940	7,771	493	(2,732)	9,710	170,570	1,070,509
-	-	-	-	-	-	(4,397)	(4,397)
-	(306)	-	1,589	-	-	-	1,283
31	1,626	-	(1,657)	-	-	-	-
-	9,709	-	-	-	(9,709)	-	-
1	21	-	-	-	(1)	-	21
10,789	884,990	7,771	425	(2,732)	(0)	166,173	1,067,416

יתרה ליום 1 בינואר, 2025
סה"כ (הפסד) כולל לשנה
תשלום מבוסס מניות
הנפקת מניות בגין תשלום מבוסס מניות
פירעון אגח להמרה המרת אגח להמרה למניות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(4,397)	(18,522)	12,114
(15,665)	14,884	(3,913)
1,589	370	359
11,535	1,210	-
-	-	(4,222)
50,718	11,604	3,750
(3,952)	(65)	(2,127)
(2,241)	(1,421)	2,965
(46)	(789)	3,978
37,541	7,272	12,904
(119,004)	(13,582)	(37,991)
(9,103)	-	-
186,651	9,946	12,828
35,696	23,638	-
26,523	2,044	-
31,403	33,847	(2,416)
16,076	4,177	1,140
(1,109)	(114)	(300)
167,133	59,955	(26,739)
(531,482)	(108,800)	(95,393)
274,219	217,815	112,694
243,011	-	-
(246,875)	-	-
(12,401)	(3,057)	(2,815)
(76,564)	(17,319)	(13,408)
(350,092)	88,639	1,078
(145,418)	155,866	(12,757)
232,255	232,255	86,837
86,837	388,121	74,080

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות

התאמות

ירידה (עליה) בשווי ההוגן, (רווח) הפסד ממימוש של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
תשלום מבוסס מניית
הפסד מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה
קיטון (גידול) במלאי דירות למכירה
הוצאות מימון, נטו
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
תשלום מס רכישה בגין נדל"ן להשקעה שנמכר
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
תמורה מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה
שינוי נטו במוסדות בגין נדל"ן להשקעה
שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
ריבית שהתקבלה במזומן
שינוי בפיקדונות לזמן ארוך
מזומנים, נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים, נטו
תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
פירעון אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
ריבית ששולמה
מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

נספח א' – פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
12,614	5,276	24,489

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

ביאור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית. החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעה במקרקעין ("REIT"). בהתאם להוראות חלק ד' בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 ("הפקודה").

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 3 בפברואר 2020, במסגרתה גייסה סך כולל במזומן (ברוטו, לפני הוצאות הנפקה) של 400 מיליון ש"ח, וביום 9 בפברואר 2020 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיצור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. בהתאם להוראות סעיף 3א64(6) לפקודה, החל מתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ("המועד הקובע") של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולמשך שלוש שנים, לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה ("מגבלת ההחזקות"). בהתאם להוראות סעיף 3א64(ג) לפקודה, החזקה (במישרין ו/או בעקיפין) במועד הקובע במניות בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה בחברה, לא תקנה למחזיק בהן זכויות כלשהן והן תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") עד להתקיימות מגבלת ההחזקות. כמו כן, בהתאם להוראות הפקודה, החל מתום שלוש שנים מהמועד הקובע תחול מגבלת ההחזקות ביחס ל-20% מאמצעי השליטה בחברה.

בהתאם להוראות הפקודה ותקנון החברה, כאמור לעיל, החל מיום 5 בפברואר 2025 אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ ("אזורים") לא תחזיק (במישרין ובעקיפין) יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה. לאור האמור לעיל, ביום 5 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי בהתאם להוראות תקנון החברה, סך של 9,552,710 מניות המוחזקות על-ידי אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של אזורים, תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן לא יקנו לאזורים זכויות בהון וזכויות הצבעה בחברה), כך שהחל מהשינוי האמור אזורים מחזיקה בשיעור של 30% מאמצעי השליטה בחברה. נכון למועד אישור הדוחות אזורים ומר חיים 'הרשי' פרידמן בעל השליטה באזורים מחזיקים יחד 6,209,148 מניות שהינן מניות רדומות. במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2026 הודיעה החברה לאזורים כי סך נוסף של 72,952 מניות החברה המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות יצוין כי נתוני הרווח (הפסד) למניה אינם כוללים את השפעת המניות הרדומות.

פעילות החברה מתמקדת בתחום הדיור להשכרה בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ב. גרעון בהון החוזר

ליום 31 במרץ 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-155 מיליון שח בדוחות הכספיים המאוחדים וכ-136 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו). לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-205 מיליון ש"ח בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 וסך של כ-186 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2025. הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-191 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות ונכסים ביעוד לדיור להשכרה. בהתאם להסכמי המימון

ביאור 1 - כללי (המשך)

בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב- 12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. יצוין כי מועד הפירעון של הלוואה שהועמדה למימון קרקע בפרויקט הרובע הבינלאומי בסך של כ- 95 מיליון ש"ח חל ביום 26 במאי 2026 ונמצא בתהליך הארכה לשנה נוספת, והלוואה בסך של כ- 96 מיליון ש"ח למימון קרקע בפרויקט פארק חורשות הוארכה עד ליום 31 בינואר 2027, כאשר בכוונת החברה לפעול בשנה הקרובה לקבלת מימון ארוך שילווה את הקמת הפרויקטים. השווי ההוגן של שתי הקרקעות הנ"ל, המוצגות במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה) מסתכם ליום 31 במרץ 2026 לסך של כ- 283 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות החוב תשלומים בגין עלויות הקמה, תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, מימוש נכסים וגיוסי חוב נוספות ככל ויידרשו.

לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים**א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards)**

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. הדוחות אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 במאי, 2026.

ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ביניים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת. שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של החברה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בעריכת הדוחות השנתיים.

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכס מסוים סימנים לכך שהשווי ההוגן

ביאור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני בלתי תלוי. החברה משקפת מידי רבעון את השפעות חלוף הזמן על נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים שלה (ככל שהשפעה קיימת) בהתבסס על השמאות החיצוניות האחרונה שבוצעה וביצוע התאמות לחלוף הזמן על בסיס ההנחות שבאותה שמאות על ידי השמאי הפנימי של החברה וכן השפעה של שינוי מדד המחירים לצרכן על רכיב הערך הנוכחי של דמי השכירות המהוונים בשמאות אלו. לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו ואת התקדמות הבניה. בבחינה שנעשתה למועד הדוח, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 31 במרץ 2026 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2025.

ב. שיעורי השינויים במדדים ובשערי חליפין:

מדד המחירים לצרכן "ידוע"	
%	
	<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</u>
(0.1%)	ביום 31 במרץ 2026 (לא מבוקר)
0.29%	ביום 31 במרץ 2025 (לא מבוקר)
2.36%	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה

פרויקט אשקלון

מתוך כלל יחידות הדיוור בפרויקט אגמים באשקלון 96 יח"ד ניתנות למכירה בשוק החופשי. מתוך היחידות האמורות, נכון למועד הדוח, נחתמו חוזי מכר למכירת 89 יח"ד בהיקף כספי של כ- 139 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ, מתוכן 72 יח"ד נמסרו לרוכשים. יתרת התזרים הצפוי ממכירת יתרת 7 יחידות הדיוור אשר בגין טרם נחתמו חוזי מכר נכון למועד אישור הדוחות מסתכם בכ- 11 מ"ש"ח לא כולל מע"מ. בדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 יתרה של כ- 42 מ"ש"ח מיוחסת ל- 24 יח"ד שטרם נמסרו וטרם נמכרו לרוכשים, מסווגת כנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה לזמן קצר.

פרויקט פארק הים בת ים

ביום 16 במרץ 2026, התקשרה החברה בתוספת להסכם המכר מיום 28 בדצמבר 2020 לרכישת 98 יח"ד בפארק הים בבת-ים, עם היזם שהינו צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר" ו-"ההסכם", לפי העניין), לרכישת 11 יח"ד דיוור נוספות בפרויקט וכן להסדרת סוגיות נוספות המפורטות להלן ("התוספת להסכם"). עיקרי התוספת להסכם הינם כמפורט להלן:

1. החברה תרכוש מהמוכר 11 יחידות דיוור נוספות בפרויקט ("יח"ד הנוספות") כדלקמן:

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)

פרויקט פארק הים בת ים (המשך)

- א. שווייץ של יחיד הנוספות בסמוך למועד ההתקשרות הינו סך של כ- 41.7 מיליון ש"ח כולל מע"מ כאשר בגין החברה תשלם למוכר סך של 34 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) לאחר קיזוז סך של 7.7 מיליוני ש"ח וזאת לאור דחייה מוסכמת של מועד המסירה עד למועד המסירה המעודכן (כהגדרתו להלן).
- ב. התמורה שולמה ותשולם באופן הבא: (1) 3 מיליון ש"ח כולל מע"מ אשר שולמו במועד חתימת ההסכם; (2) 14 מיליון ש"ח נוספים אשר שולמו ביום 30 באפריל 2026 ו- (3) היתרה, בסך של 17 מיליון ש"ח תשולם 30 יום לפני מועד מסירת יחיד הנוספות.
- ג. מועד המסירה החוזי שנקבע ליחיד הנוספות הינו יום 15 בדצמבר 2026.
2. מועד המסירה של 98 יחידות הדיור נשוא ההסכם עודכן ליום 1 ביולי 2026, חלף המועד המקורי שנקבע בהסכם ליום 12 ביוני 2025 ("מועד המסירה המעודכן").
3. כמו כן, נקבע בהסכם כי אם המסירה של 98 יחידות הדיור לא תתבצע עד יום 31 ביולי 2026, החברה תקבל בנוסף 7 חניות ו-5 מחסנים בשווי של כ-1.1 מיליון ש"ח.

החברה מכירה בפער בין שווי יחיד הנוספות ובין תמורת הרכישה כהכנסה מפיצוי על פני תקופת הדחייה בין מועד המסירה המקורי למועד המסירה המעודכן באופן לינארי, כך שברבעון הראשון לשנת 2026 הוכרה הכנסה נוספת של כ- 1.8 מיליון ש"ח בגין החלק היחסי של הפיצוי.

פרויקט להשכרה לטווח ארוך בשכונת נוף בן שמש בלוד

- בהמשך לאמור בביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025 הסכם הקבלן נחתם ביום 9 במרץ 2026, כאשר ההסכם כולל את התנאים המרכזיים הבאים:

 - תמורה כוללת של 415 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ במחיר "פאושלי" צמוד למדד תשומות הבניה בגין חודש פברואר 2025 בתנאים המקובלים בחברה.
 - התחייבות קבלן ההקמה ללוחות זמנים להקמת הפרויקט בהינף אחד בתוך תקופה של 38 חודשים מתחילת ההקמה וחודשיים נוספים לביצוע מסירות.
 - החוזה יכלול בונוס על עמידה בלוחות הזמנים בסך של 1.5 מיליון ש"ח. כמו כן, החוזה כולל בונוסים נוספים על הקדמה של חודש של כ- 1.25 מ"ש ועל חודש נוסף כ- 1.5 מיליון ש"ח נוספים.
 - תוספת בגין מיצוב חיצוני של הבניין בשיטת "אקו-וול" של כ- 1 מיליון ש"ח נוספים.
 - הסכם הקבלן צפוי לכלול סעיפים מקובלים לרבות סעיפים של פיצוי בגין עיכוב בלוחות זמנים, ערבויות ביצוע ובדק וחבות ביטוח.

ביום 20 בינואר 2026 החברה חתמה עם הבנק המלווה על הסכם המימון, אשר עיקריו הינם כמפורט להלן:

לחברה תועמדה מסגרות אשראי כדלקמן: (א) מסגרת אשראי למימון שלב הקרקע בסך של כ-132 מיליון ש"ח, אשר נוצלה במלואה; (ב) מסגרת אשראי למימון בניית הפרויקט בסך של כ-458 מיליון ש"ח ובכל מקרה סך המסגרות המקסימלי בפרויקט לא יעלה על כ-590 מיליון ש"ח, סך המהווה 72% מסך עלויות הפרויקט ("מסגרות האשראי").

אשראי כספי שינוצל מתוך מסגרות האשראי יישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח שבין 0.4% ל-0.6%, כאשר הקרן תיפרע בסוף התקופה (בולט) והריבית תשולם רבעונית במהלך תקופת ההלוואה. מועד הפירעון הסופי של מסגרות האשראי כאמור הינו עד ליום 31 במרץ 2029. העמדת מסגרות האשראי מותנית, בין היתר, בהתקיימותם של תנאים מוקדמים הקבועים בהסכם המימון, ובכלל זה: (א) רישום החברה כבעלת זכויות החכירה במקרקעין, תנאי אשר התקיים; (ב) יצירת והעמדת כלל הבטוחות לטובת הבנק כמפורט להלן, תנאי אשר התקיים; (ג) המצאת אישור דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ להסכם המימון, תנאי אשר התקיים; (ד) השקעת הון עצמי ממקורות החברה בסך של כ-229.6 מיליון ש"ח; ו - (ה) חתימה על הסכם קבלן אשר נחתם.

ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)**פרויקט להשכרה לטווח ארוך ברובע הבינלאומי**

ביום 25 במרץ 2026 התקבל אישור וועדה בתנאים להקמת פרויקט דיור להשכרה של 261 יח"ד תוך אישור הקלות שבס להגדלת הפרויקט ב- 17 יח"ד. החברה פועלת לקבלת היתר חפירה ודיפון ונמצאת במו"מ מתקדם עם קבלן חפירה ודיפון לשם תחילת ביצוע העבודות במהלך הרבעון הקרוב.

ביאור 5 - אג"ח סדרה ד'

ביום 8 בינואר 2026 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 114,000,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה כוללת לסך של 113,601,000 אלפי ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ד') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, נושאות ריבית שנתית בשיעור 2.59%, וצמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2025 שיעור הריבית האפקטיבית בהתחשב בעלויות ההנפקה הינו 2.992%. שיעור הריבית החצי שנתית הינו 1.295% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 1.22049%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה ישולם לראשונה ב- 30 ביוני 2026. אגרות החוב תפרענה בתשלום אחד ביום בימים 31 בדצמבר 2028.

אגרות החוב מובטחות בשעבוד על 100 יח"ד בפרויקט דיור להשכרה אשקלון. אגרות החוב מסדרה ד' כפופות לעילות מסוימות להעמדה לפירעון מידי וכן לאמות מידה פיננסיות הנמדדות מדי רבעון:

הון עצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח

יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP לא יעלה על שיעור של 74%

"חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים או מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך).

"CAP נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

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

אי עמידה באחת (או יותר) מאמות המידה הפיננסיות האמורות במשך תקופה של שני רבעונים רצופים תהווה עילה להעמדה לפירעון מידי של כל היתרה הבלתי מסולקת של אגרות חוב (סדרה ד').

למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

שטר הנאמנות לאגרות החוב מסדרה ד' כולל סעיפים של עילות מקובלות לפירעון מידי, עילות להתאמות שיעור הריבית ומגבלות על חלוקת דיבידנד.

ביאור 6 - התחייבויות תלויות**בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת**

ביום 10 במאי 2023 הומצאה לחברה בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת בהתאם להוראות סעיף 198 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (: "בקשת האישור" ו- "חוק החברות", בהתאמה) אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו על ידי בעל מניות בחברה כנגד החברה, חברת הניהול של החברה, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ (להלן – אזורים) ונושאי משרה ודירקטורים בחברה.

בהמשך לאמור בביאור 15(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 התיק נקבע לחקירת מצהירים ומומחים למהלך חודש נובמבר 2026. נכון למועד הדוח ובהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

ביאור 7 - מכשירים פיננסיים

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים ביניים זהה בקירוב לשווים ההוגן. היתרה בספרים כוללת את הריבית לשלם למועד הדוחות.

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ			
2025		2025		2026	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
(549,680)	(548,109)	(473,960)	(488,327)	(660,900)	(665,334)
-	-	(233,040)	(235,139)	-	-
(1,123,889)	(1,263,907)	(960,351)	(1,117,374)	(1,114,722)	(1,259,733)

אגרות חוב
סחירות
אגרות חוב
סחירות
הניתנות
להמרה
למניות
החברה
הלוואות
לזמן ארוך

השווי ההוגן של אגרות החוב נסחרות נמדד בהתאם לרמה 1 ומבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל במועד הדיווח (הבורסה לניירות ערך בתל-אביב).

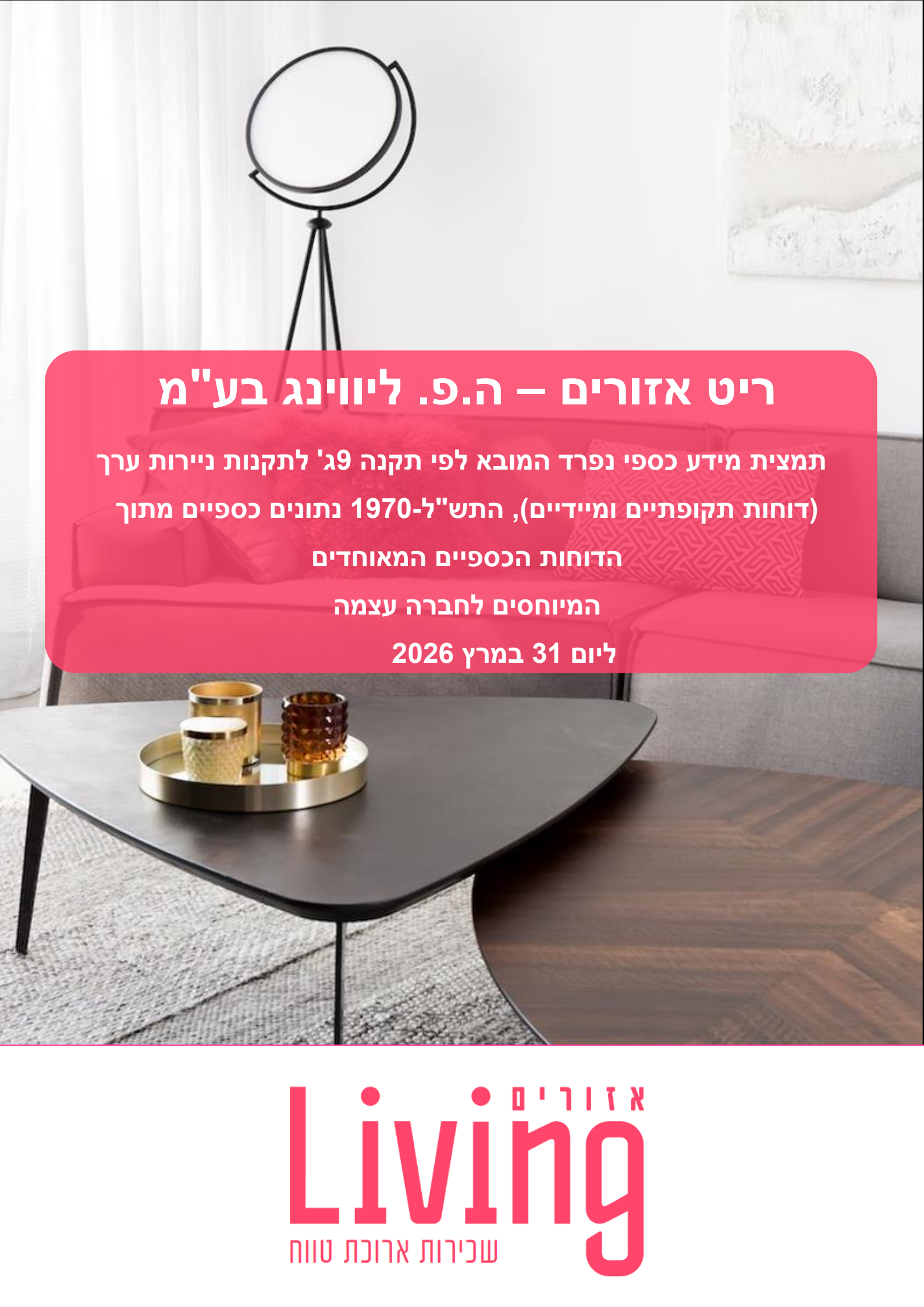
ביאור 8 - אירועים במהלך תקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

הסכם לרכישת 50 יח"ד בתפוז 1 ו-3, אשדוד

ביום 31 במרץ 2026 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה לרכישת 50 יח"ד, בפרויקט מאוכלס בן שני בניינים הממוקמים ברחוב התפוז 1 ו-3 ברובע ט"ז באשדוד. הנכס ממוקם בסמוך לנכס בבעלות החברה ברובע ט"ז באשדוד הכולל 112 יח"ד. יצוין כי אין חובת השכרה עבור הדירות הנרכשות מכוח מכרז או תב"ע אך בכוונת החברה להשכיר את 50 היח"ד למשך של 20 שנים. תמורת הרכישה תשלם החברה למוכר סך של 107.5 מיליון ש"ח ("התמורה") המשקפת מחיר של 19,880 ש"ח למ"ר. התמורה תשולם בשתי פעימות: 10% מהתמורה שולמו בסמוך למועד חתימת ההסכם והיתרה בתוך 90 יום.

הרחבת אגרות חוב מסדרה ג'

ביום 16 באפריל 2026 ביצעה החברה הרחבה של אגרות החוב (סדרה ג') בסך של 79,918,000 ש"ח ע.ג. לפי מחיר ליחידה של 1041.5 ש"ח ובתמורה כוללת ברוטו בסך של 83.2 מיליון ש"ח (לפני הוצאות הנפקה).



ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

תמצית מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 נתונים כספיים מתוך

הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 במרץ 2026

מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ 2026

התוכן

עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים <u>מידע כספי נפרד :</u>
2	תמצית נתונים על המצב הכספי ביניים
3	תמצית נתונים על הרווח והפסד ביניים
4-5	תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים
6-8	תמצית מידע נוסף לדוחות הכספיים ביניים

הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 27 במאי 2026

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד אילת	משרד נצרת
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	מרכז העירוני ת.ד. 538 אילת, 88104002	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 972 (2) 501 8888 פקס: 972 (2) 537 4173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 972 (4) 860 7333 פקס: 972 (2) 867 2528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 972 (8) 637 5676 פקס: 972 (2) 637 1628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 972 (73) 399 4455 פקס: 972 (73) 637 4455 info-nazareth@deloitte.co.il

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

31 בדצמבר	31 במרץ		
2025	2025	2026	
אלפי ש"ח			
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
86,837	388,121	74,057	נכסים שוטפים
4,258	1,932	6,920	מזומנים ושווי מזומנים
6,267	11,364	8,354	פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים
49,009	217,781	41,822	לקוחות וחייבים אחרים
146,371	619,198	131,152	נדלן להשקעה מוחזק למכירה
			סה"כ נכסים שוטפים
1,866	1,829	1,865	נכסים בלתי שוטפים
652,521	625,194	662,886	פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
670,629	661,554	671,495	השקעות בחברה מוחזקת
901,032	849,987	964,129	נדל"ן להשקעה מניב
54,736	-	59,935	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
12,574	-	12,675	מלאי דירות למכירה בהקמה
21	21	21	חייבים אחרים לזמן ארוך
2,293,379	2,138,585	2,373,005	רכוש קבוע
2,439,750	2,757,783	2,504,157	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
			סה"כ נכסים
191,000	597,364	191,000	התחייבויות שוטפות
97,085	2,969	1,813	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאגידים בנקאיים
7,589	240,656	7,581	חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים
12,438	6,536	28,241	חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
13,380	22,369	22,418	ספקים, קבלנים ונותני שירותים
10,675	3,359	16,317	זכאים אחרים ויתרות זכות
332,167	873,253	267,370	מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
			סה"כ התחייבויות שוטפות
540,520	480,151	654,580	התחייבויות שאינן שוטפות
349,642	213,236	348,713	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
150,005	138,785	153,606	אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
1,040,167	832,172	1,156,898	הלוואה מחברה מוחזקת
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
10,789	10,765	10,789	הון
890,454	889,544	890,813	הון מניות
166,173	152,048	178,287	פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
1,067,416	1,052,357	1,079,889	יתרת רווח
2,439,750	2,757,783	2,504,157	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			סה"כ התחייבויות והון
ערן ענבים מנכ"ל	אלכס וולקוב סמנכ"ל כספים	חיים (הרש) פרידמן יו"ר דירקטוריון	

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 27 במאי 2026

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
20,267	4,630	5,367
(2,157)	(553)	(588)
18,110	4,077	4,779
4,047	-	1,821
22,157	4,077	6,600
(15,636)	(19,160)	867
(2,313)	(546)	(508)
(20,125)	(4,835)	(4,910)
(11,799)	(1,372)	(74)
(27,716)	(21,836)	1,975
17,651	3,912	1,008
(29,789)	(8,728)	(1,234)
(12,138)	(4,816)	(226)
35,457	8,130	10,365
(4,397)	(18,522)	12,114
(4,397)	(18,522)	12,114

הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים

עלות השירותים והוצאות אחזקה

רווח מהשכרת נכסים והפעלתם

הכנסות מפיצוי בגין איחור במסירת דירות

סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה

עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

הוצאות פרסום ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות אחרות, נטו

רווח (הפסד) מפעולות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה

רווח (הפסד) נקי ורווח כולל לתקופה

תמצית נתונים על תזרים המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(4,397)	(18,522)	12,114
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת		
רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת		
התאמות		
(35,457)	(8,130)	(10,365)
1,589	370	359
-	-	(4,222)
11,535	1,210	-
15,636	19,160	(867)
12,138	4,816	226
(4,232)	(142)	(2,187)
(1,279)	(699)	3,067
8	(395)	4,263
(4,458)	(2,331)	2,388
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה		
(119,004)	(13,582)	(37,925)
35,696	23,638	-
27,044	29,370	(2,662)
15,097	3,912	999
26,424	2,040	-
(9,103)	-	-
186,651	9,946	12,828
(43)	(6)	2
162,763	55,317	(26,758)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון		
(531,482)	(108,800)	(95,393)
274,219	217,815	112,694
18,968	7,748	3,601
243,011	-	-
(246,875)	-	-
(2,977)	(736)	(448)
(58,330)	(12,890)	(8,864)
(303,466)	103,137	11,590
(145,161)	156,123	(12,780)
231,998	231,998	86,837
86,837	388,121	74,057

נספח א' - פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2025	2025	2026
	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
12,614	5,276	24,489

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי

1 – כללי

א. הישות המדווחת

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה ונרשמה בישראל ביום 10 בדצמבר 2019 כחברה פרטית. החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעה במקרקעין ("REIT"). בהתאם להוראות חלק ד' בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 ("הפקודה").

ביום 5 בפברואר 2020 השלימה החברה את ההנפקה הראשונה לציבור של מניותיה על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף אשר פורסם ביום 3 בפברואר 2020, במסגרתה גייסה סך כולל במזומן (ברוטו, לפני הוצאות הנפקה) של 400 מיליון ש"ח, וביום 9 בפברואר 2020 נרשמו מניותיה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה").

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. בהתאם להוראות סעיף 64א(6) לפקודה, החל מתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ("המועד הקובע") של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולמשך שלוש שנים, לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה ("מגבלת ההחזקות"). בהתאם להוראות סעיף 64א(2) לפקודה, החזקה (במישרין ו/או בעקיפין) במועד הקובע במניות בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה בחברה, לא תקנה למחזיק בהן זכויות כלשהן והן תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") עד להתקיימות מגבלת ההחזקות. כמו כן, בהתאם להוראות הפקודה, החל מתום שלוש שנים מהמועד הקובע תחול מגבלת ההחזקות ביחס ל-20% מאמצעי השליטה בחברה.

בהתאם להוראות הפקודה ותקנון החברה, כאמור לעיל, החל מיום 5 בפברואר 2025 אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ ("אזורים") לא תחזיק (במישרין ובעקיפין) יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה. לאור האמור לעיל, ביום 5 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי בהתאם להוראות תקנון החברה, סך של 9,552,710 מניות המוחזקות על-ידי אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של אזורים, תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן לא יקנו לאזורים זכויות בהון וזכויות הצבעה בחברה), כך שהחל מהשינוי האמור אזורים מחזיקה בשיעור של 30% מאמצעי השליטה בחברה. נכון למועד אישור הדוחות אזורים ומר חיים 'הרשי' פרידמן בעל השליטה באזורים מחזיקים יחד 6,209,148 מניות שהינן מניות רדומות. במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון הראשון לשנת 2026 הודיעה החברה לאזורים כי סך נוסף של 72,952 מניות החברה המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות יצוין כי נתוני הרווח (הפסד) למניה אינם כוללים את השפעת המניות הרדומות. פעילות החברה מתמקדת בתחום הדיור להשכרה בישראל, דהיינו, רכישת והקמת דירות למגורים ונכסי נדל"ן הנלווים אליהן כגון: שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. בנוסף החברה עשויה להשקיע גם בהשקעות נוספות המותרות לקרן השקעות במקרקעין, לרבות נדל"ן מסחרי מניב.

ב. כללי

לעיל תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 31 מרץ 2026 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד. יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ג. גירעון בהון החוזר

ליום 31 במרץ 2026 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-136 מיליון ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-186 בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2025.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווג כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-191 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות ונכסים בייעוד לדיור להשכרה. בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. יצוין כי מועד הפירעון של הלוואה שהועמדה למימון קרקע בפרויקט הרובע הבינלאומי בסך של כ-95 מיליון ש"ח חל ביום 26 במאי 2026 ונמצא בתהליך הארכה לשנה נוספת, והלוואה בסך של כ-96 מיליון ש"ח למימון קרקע בפרויקט פארק חורשות הוארכה עד ליום 31 בינואר 2027, כאשר בכוונת החברה לפעול בשנה הקרובה לקבלת מימון ארוך שילווה את הקמת הפרויקטים. השווי ההוגן של שתי הקרקעות הנ"ל, המוצגות במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה) מסתכם ליום 31 במרץ 2026 לסך של כ-283 מיליון ש"ח.

השימושים הצפויים של החברה בעתיד הנראה לעין כוללים בעיקר תשלומים בגין עסקאות לרכישת יחידות דיור בהן התקשרה החברה, תשלומי קרן וריבית בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ומחזיקי אגרות חוב תשלומים בגין עלויות הקמה, תכנון ורישוי פרויקטים בייזום ועלויות שוטפות. המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כאמור כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד על נכסי החברה, גיוס אשראי במסגרת הסכמי ליווי להקמת בנייני דיור להשכרה, מימוש נכסים וגיוס חוב נוספות ככל ויידרשו. לאור האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלה, בהתבסס על הנתונים הקיימים למועד הדוח, אין בנתונים אלו כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וקיימים בידי החברה מקורות מספיקים להמשך פעילותה ולעמידה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות שנטלה על עצמה בעתיד הנראה לעין בהגיע מועד פירעון.

2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025

המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 27 במאי 2026.

3 – נדל"ן להשקעה

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

4-הנפקת אג"ח סדרה ד'

ביום 8 בינואר 2026 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 114,000,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה כוללת לסך של 113,601,000 אלפי ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח).

לפירוט תנאי ההנפקה ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2026.

6 – בקשר לתביעות

בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת שהומצאה לחברה, ועמדת יועציה המשפטיים, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%, ראה באור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

7 – אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך המאזן

בקשר להסכם רכישת 50 יח"ד בפרויקט תפוז 1-3 אשדוד וכן הרחבת אגרות חוב מסדרה ג' ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026.

ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 31 במרץ 2026

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ערן עזרא ענבים, מנכ"ל.
2. אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים, נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים.
3. עדי ראובני, סמנכ"ל שיווק ויזום הנכסים.
4. בנוסף, מקבלת החברה שירותי ניהול, לרבות שירותים הכוללים, בין היתר, בקרה פנימית על נאותות הדיווח הכספי ועל הגילוי מחברת הניהול ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת, המוגדרת כנושאת משרה בחברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנכ"ל ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחו, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהיא מפרסמת על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ("הדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח התקופתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 31 במרץ 2026 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים - לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל

-1970:

הצהרת מנהל כללי

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, 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 החברה 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 המנכ"ל 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 בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

27 במאי 2026

תאריך

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אלכס וולקוב, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון הראשון של שנת 2026 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה 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 המנכ"ל 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 בחברה :
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן -
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, 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 התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

27 במאי 2026

אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים

תאריך