



מגורים
קרן ריט למגורים



דוח ביניים

לתקופה שנסתיימה
ביום 31 למרץ 2026





תוכן עניינים

פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב

ענייני התאגיד ליום

31 במרץ 2026

פרק ב'

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרץ 2026

פרק ג'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה

הפנימית על הדיווח הכספי

ליום 31 במרץ 2026

נספח א'

הגילוי הנדרש לגבי נכסים מהותיים

ומהותיים מאוד

נספח ב'

הערכות שווי



פרק א'

דוח הדירקטוריון על מצב

ענייני התאגיד ליום

31 במרץ 2026

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2026

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומידיים") מוגש בזה דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2026 (להלן: "מועד הדוח") ולתקופה של שלושה חודשים, שהסתיימו באותו התאריך (להלן: "תקופת הדוח").

הסקירה שתובא להלן הנה מצומצמת בהיקפה, ומתייחסת לאירועים ולשינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. דוח הדירקטוריון מצורף לדוחות הכספיים של החברה המתייחסים לתקופת הדוח ונערך מתוך הנחה כי בפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, לרבות דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אשר פורסם ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-030053) (להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2025").

הדוחות הכספיים ביניים המצורפים כפרק ב' (להלן: "הדוחות הכספיים ביניים") ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 ובהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (תקני ה-IFRS) כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים ביניים. לפרטים אודות בסיס ההצגה ועיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות הכספיים ביניים, ראה ביאור 2 לדוח התקופתי לשנת 2025.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי

ותזרים המזומנים שלו

1. פעילות התאגיד וסביבתו העסקית

1.1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 4 במאי 2016 כחברה פרטית בעירבון מוגבל. במהלך חודש ספטמבר 2016 פרסמה החברה תשקיף בדבר הנפקת ניירות ערך בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), והחל מיום 26 בספטמבר 2016 ואילך, נסחרים ניירות הערך של החברה בבורסה. ביום 18 בנובמבר 2025, לאחר לקבלת היתר מרשות ניירות ערך, פרסמה החברה תשקיף מדף חדש הנושא תאריך 19 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-088705).

1.2. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, לדוגמא דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים, יזמות בתחום הנדל"ן ועוד. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות.

1.3. תחום הפעילות של החברה נכון למועד הדוח הינו תחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל – ייזום, רכישה והשכרת דירות ומתן השירותים הנלווים להשכרתן.

1.4. ביום 7 באוקטובר 2023 פתח ארגון חמאס במתקפה משולבת על מדינת ישראל, בדגש על יישובי הנגב המערבי, שכללה ירי רקטות מסיבי לעבר הדרום, ירושלים וגוש דן וחדירת חוליות בנות אלפי מחבלים מרצועת עזה לערים וליישובים שבגבול הרצועה, הכוללת מעשי טרור שבוצעו בתושבים, בחיילים ובאנשי כוחות הביטחון שהביאו לתוצאות קשות מנשוא. בעקבות המתקפה הרצחנית, הממשלה הכריזה על מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "המלחמה").

המלחמה גבתה אבדות בנפש, וכן הביאה להשבתה ולשיבושים בפעילות המשק, ובכלל זה בענף הבנייה.

המלחמה התנהלה במהלך שנת 2024 בגזרות שונות, ביניהן הלחימה בעזה וכן בגבול הצפון אל מול ארגון הטרור חיזבאללה. כך גם, ישראל תקפה באיראן ותימן וספגה מתקפות טילים ממדינות אלו. בחודש יוני 2025 התנהל מבצע "עם כלביא" מול איראן, שהסתיים בהפסקת אש בין המדינות לאחר כ-12 ימי לחימה.

בחודש אוקטובר 2025 חתמה מדינת ישראל על הסכם להפסקת המלחמה ברצועת עזה ולהשבת החטופים. בעקבות הפסקת האש החל תהליך של חזרת חיילי מילואים לפעילות במגזר העסקי והתאוששות בענף הבנייה. עם זאת, ביום 28 בפברואר 2026, במהלך תקופת הדוח, פתחו ישראל וארצות הברית במבצע "שאגת הארי" מול איראן, במהלכו תקפה איראן בטילים בליסטיים לעבר ישראל וחיזבאללה פתח זירת לחימה נוספת בצפון. עם פתיחת המבצע הוכרז "מצב מיוחד בעורף" בכל שטח המדינה, הושבתה מערכת החינוך והוגבלה התכנסות הנוסעים והמשק נכנס למצב חירום. המבצע הסתיים בהפסקת אש במחצית אפריל 2026, לאחר כ-40 ימי לחימה.

סיום המלחמה באיראן הביא, בין היתר, לעלויות שיעורים נוספות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת עלותה של המלחמה ותיקון הנזקים שגרמה המתקפה האיראנית נאמדים בסכומים משמעותיים, אשר עלולה להיות להם השפעה שלילית על המשק. בעקבות התמתנות האינפלציה והפסקת האש בעזה, הפחית בנק ישראל את הריבית בשתי החלטות נפרדות, מיום 27 בנובמבר 2025, ומיום 5 בינואר 2026, בשיעור של 0.25% בכל אחת מהן, כך ששיעור הריבית עמד על 4% נכון ליום 31 במרץ 2026. בהמשך, על רקע ההסלמה הביטחונית מול איראן ופריצת מבצע "שאגת הארי" בפברואר 2026, עצר בנק ישראל את סבב ההפחתות והותיר את הריבית ברמתה בהחלטות מימי 23 בפברואר ו-30 במרץ 2026. לאחר תאריך המאזן, הפחית בנק ישראל את הריבית בהחלטות מיום 25 במאי 2026 בשיעור של 0.25%, כך ששיעור הריבית נכון למועד זה עומד על 3.75%. לפרטים נוספים ראו סעיף 8 להלן.

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

1.4.1. ברבעון הראשון לשנת 2026 קיבלה החברה פיצוי בגין איחור במסירה מ-5 פרויקטים בסך של 5.8 מיליון ש"ח. הפיצוי שקיבלה החברה בגין איחור במסירת פרויקטים, הסתכם בשנים 2024 ו-2025 בכ-6.8 מיליון ש"ח ובכ-4.5 מיליון ש"ח, בהתאמה. בהתאם, עד ליום 31 במרץ 2026, סכום הפיצוי הכולל שהתקבל בידי החברה בגין איחורים כאמור הינו כ-17.1 מיליון ש"ח.

כתוצאה מעיכוב בקבלת הדירות נוצר לחברה ברבעון הראשון לשנת 2026 חסרון כיס בהכנסותיה בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח. (החברה מנהלת מספר הליכים משפטיים לקבלת פיצוי בגין חסרון כיס זה וסכומים נוספים). בנוסף, כתוצאה מעיכובים אלו לחברה עלול להיווצר חסרון כיס בגין הכנסותיה העתידיות אשר קבלתן תדחה בשל האיחורים הנ"ל (אם כי כוונת החברה לפעול למיצוי זכויותיה בעניינים אלו).

החברה פועלת ותמשיך לפעול לקבלת מלוא הסכומים שטרם קיבלה ובכלל זה לפעול כנגד היזמים לקבלת הפיצוי לו היא זכאית על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973, בסכום העולה על אובדן ההכנסה הנ"ל. נכון למועד הדוח הגישה החברה 5 תביעות נגד יזמים בגין איחורים במסירת דירות, ובכוונתה לעמוד על מלוא זכויותיה בנושא. נכון למועד זה טרם ניתן לאמוד בוודאות את סיכויי הצלחת החברה לגבות סכומים אלו ולפיכך לא הכירה החברה בסכומים אלו כהכנסה בדוחותיה הכספיים. כמו כן כתוצאה מעיכובים אלו לחברה קיימת דחייה במועד ההכרה ברווחי שיעור של נכסים שטרם נמסרו לידיה.

1.4.2. תפוסת הפרויקטים ושוק השכירות – נכון למועד פרסום דוח זה לא זוהתה השפעה מהותית של המלחמה על תפוסת הפרויקטים שבידי החברה (תפוסה בשיעור של כ-99%-100% על פי רוב). למועד זה ישנן 95 דירות פנויות לשיווק (כאשר רובם בהליך מתקדם של חתימת חוזה) מתוך 1,670 דירות מוכנות שבידי החברה (כאשר 13 מתוכן התקבלו בשנת 2025 ואילו הליך קבלתן של יתר הדירות החל במהלך הרבעון הראשון בשנת 2026). נכון למועד זה לא זוהתה השפעה מהותית של המלחמה על שוק השכרת הדירות. תפוסת הדירות נותרה מקסימלית, לא חל שינוי בביקוש למוצר ולאחרונה בשל ההשלכות של המלחמה עם איראן גובר הביקוש לדירות ממוגנות שעה שכל הדירות שבבעלות החברה הינן דירות בעלות מיגון (ממ"ד או ממ"ק).

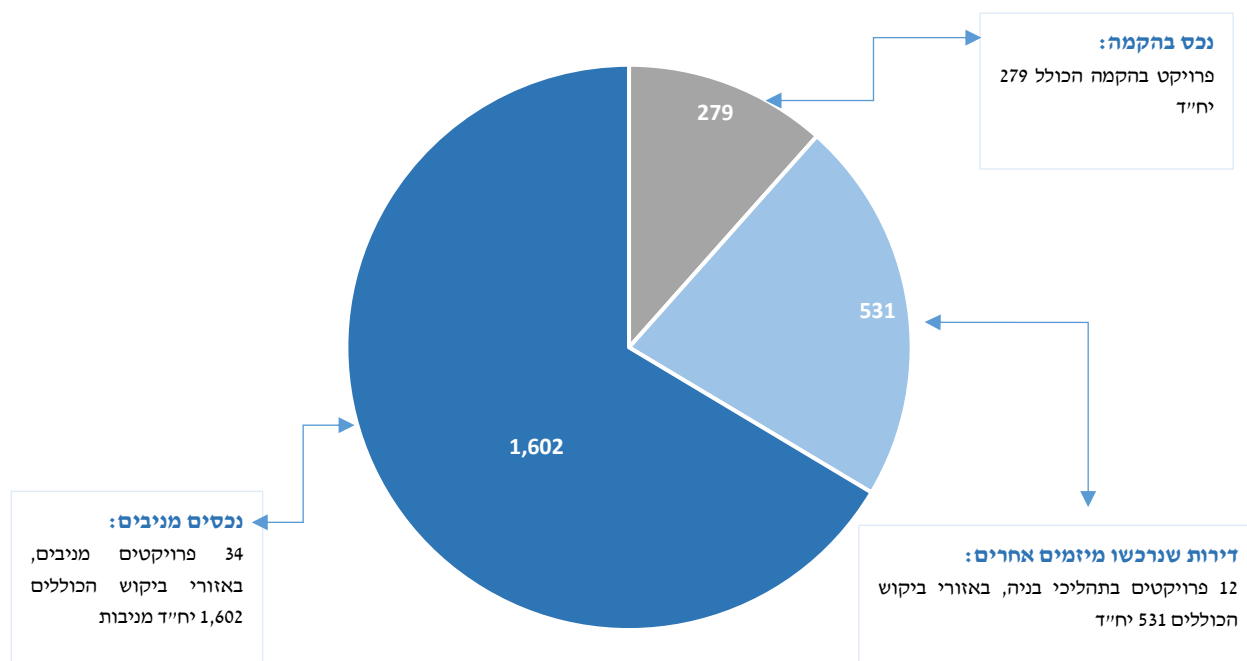
1.5. יודגש כי אין ביכולתה של החברה להעריך את כלל ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים בסעיף 1.4 לעיל, לרבות השפעות ההסלמה הבטחונית, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט בשל העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה. עם זאת, נכון למועד זה, החברה מעריכה כי לאור איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה, תקופות הסכמי השכירות עליהם היא חתומה, יחד עם יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, נראה כי בשלב זה לגורמים האמורים לעיל ובדוח התקופתי לשנת 2025, לא צפויה השפעה מהותית לרעה על אפשרות החברה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה בטווח הקרוב.

המידע והנתונים המפורטים בסעיפים 1.4 ו-1.5 לעיל בדבר הערכות החברה בקשר עם השפעות המצב הבטחוני על החברה, כוללים ניתוחים ותחזיות שהינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו בשליטת החברה בלבד. ההערכות כאמור מבוססות, בין היתר, על מידע המצוי בידי החברה, היערכות המדינה להתמודדות עם השלכות חידוש המלחמה והחרפתה והמבצעים הבטחוניים, והערכות הנהלת החברה על השפעות פוטנציאליות על פעילותה העסקית של החברה כתוצאה מחידוש המלחמה וכתוצאה מהמבצעים הבטחוניים. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור, אם ההערכות לא תתממשנה כתוצאה בין היתר, משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן בגין שינויי חקיקה ושינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על השווקים בהם פועלת החברה, וכן בגין התממשות גורמי סיכון, כמפורט בסעיף 30 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.

1.6. נכון לתאריך המאזן, רכשה והקימה החברה 2,133 יחידות דיור בפרויקטים שונים והיא פועלת לייזום 279 יחידות דיור נוספות בפרויקט נוסף ובסה"כ 2,412 יחידות דיור ב-47 פרויקטים שערכם בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026, מסתכם לסך של כ-6,845,133 אלפי ש"ח. נכון לתאריך המאזן לחברה 1,602 יח"ד מניבות ו-810 יח"ד נוספות מצויות בשלבי ייזום והקמה.

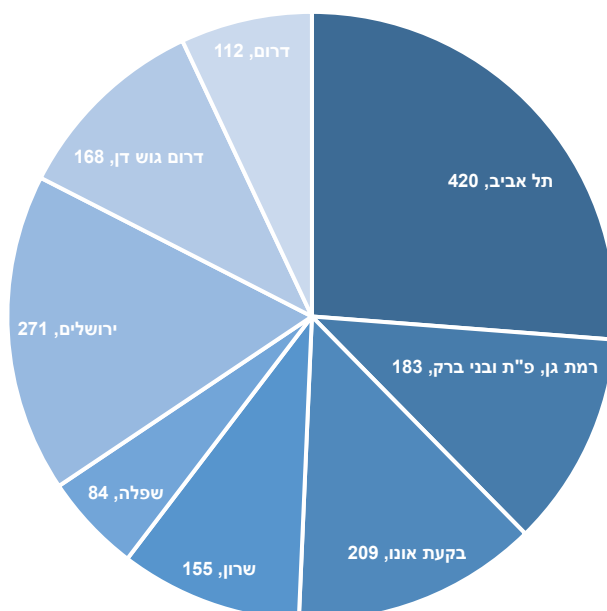
לפרטים נוספים אודות פעילות התאגיד וסביבתו העסקית ראו פרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לסטטוס:

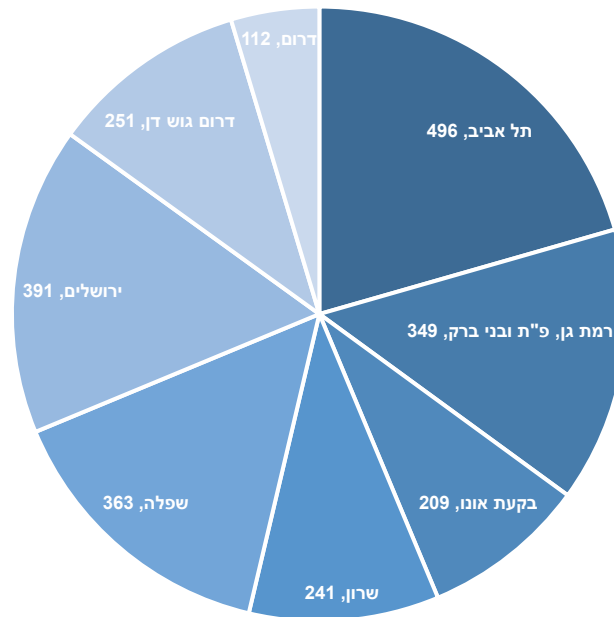


יצוין כי לאחר תאריך המאזן רכשה החברה 44 דירות נוספות בפרויקט "ענב 360" בכפר סבא בתמורה כוללת בסך של כ-143 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראה סעיף 7.10 להלן.

להלן פילוח יחידות הדיור המניבות של החברה בחלוקה לאזורים:

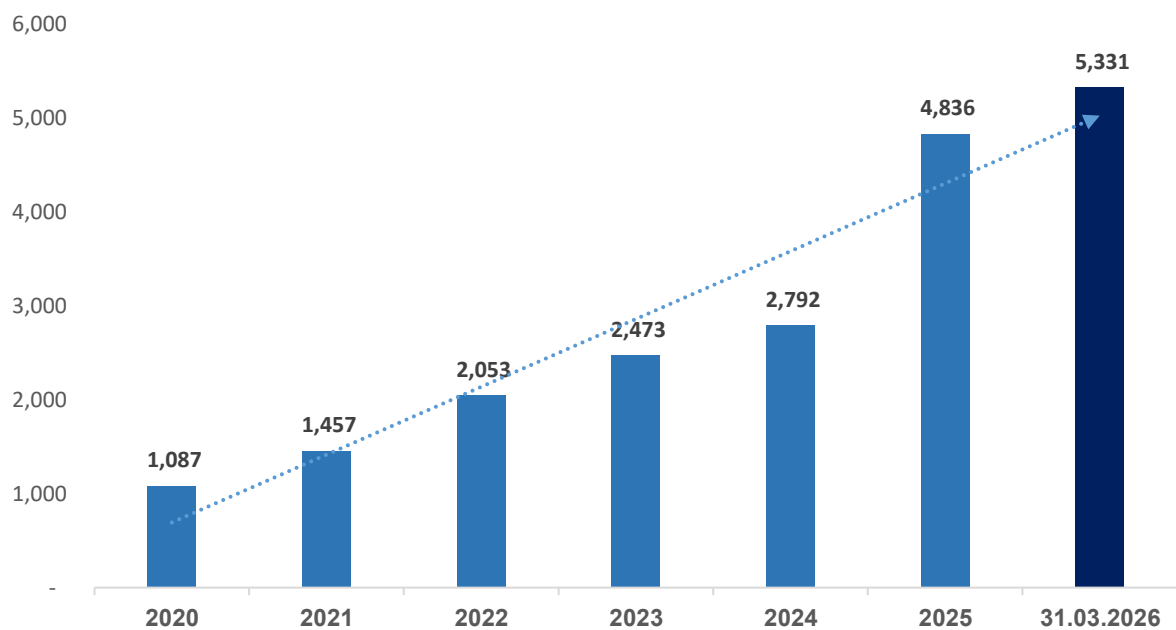


להלן פילוח כלל יחידות הדיור של החברה בחלוקה לאיזורים:



1.7. להלן נתונים פיננסיים מרכזיים של החברה נכון ליום 31 במרץ 2026:

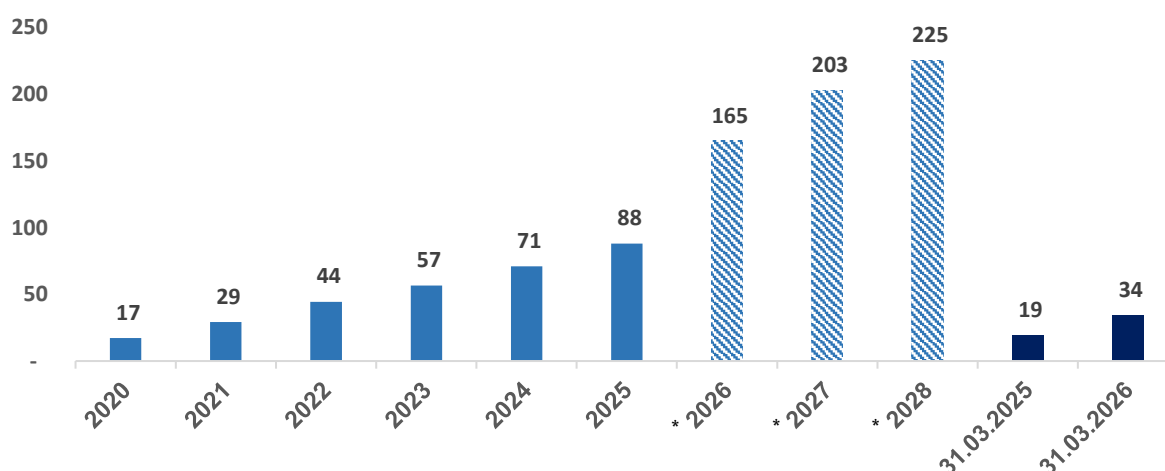
(1) היקף הנכסים המניבים של החברה מסתכם בכ- 5.3 מיליארד ש"ח. להלן גרף המציג את התפתחות היקף הנדל"ן המניב של החברה במהלך השנים האחרונות (במיליוני ש"ח).



- (2) שיעור התפוסה בנכסים למועד פרסום הדוח הינו כ-100% עבור פרויקטים קיימים ואילו כ-94% עבור כלל פרויקטי החברה (כולל פרויקטים שהתקבלו במהלך שנת 2026 המצויים בהליך שיווק ראשוני כאשר רוב הדירות בפרויקטים או שטרם הושכרו מצויות בהליך מתקדם של חתימה על חוזי שכירות).
- (3) דירוג אשראי – החברה מדורגת בדירוג של ilBBB+ עם תחזית דירוג יציבה. אגרות החוב סדרות ג', ד', ה', ו' ז', ט' ו-י של החברה מדורגות בדירוג 'ilA' עם תחזית דירוג יציבה. אגרות החוב סדרות ח', יא' ו-יב' של החברה מדורגות בדירוג ilBBB+ עם תחזית דירוג יציבה.
- (4) ריבית משוקללת - הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי של החברה עומדת על שיעור של כ-2.8%, צמודה למדד.
- (5) פירוט נתונים אודות ה-NOI של החברה:

2025	1-3/25	1-3/26	שינוי לעומת התקופה המקבילה אשתקד	
כ-75,957	כ-18,581	כ-19,353	כ-4.2%	Same Property Income
כ-87,869	כ-18,958	כ-33,937	כ-79%	NOI ¹
כ-72,039	כ-17,528	כ-18,310	כ-4.5%	Same Property NOI ²

התפתחות ה-NOI של החברה (במיליוני ש"ח)



* הנתונים המובאים לעיל ביחס לשיעורי ה-NOI של החברה בשנים 2026-2028 הינם מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור, כולל בין היתר, כוונות, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה, ובכללם ההכנסות הצפויות של החברה בגין הדירות שבבעלותה וכן אלו שטרם נמסרו לה או טרם הושלמה בנייתן, המבוססות, בין היתר, על המועדים הצפויים לקבלת הדירות או השלמת בנייתן של הדירות שטרם נמסרו או שטרם הושלמה בנייתן, מועדי ותמורת אכלוס הדירות שנרכשו על ידי החברה ובכלל זה שינויים בשכר הדירה שיתקבל בגין הדירות הנ"ל ואלו שבבעלות

¹ השינוי נובע בעיקר מגידול במצבת הנכסים של החברה במהלך שנת 2025 ו-2026 ועליה במחירי השכירות (כולל פיצוי בגין עיכוב במסירה).

² מדד המראה את תוצאות הפעילות של החברה בגין אותם נכסים שפעלו באותה תקופה המקבילה שבהם הסתיים השיווק הראשוני.

החברה ושיעורי התפוסה בהן, וכן הערכות החברה בדבר עלויות התפעול השוטפות של החברה בגין כלל הדירות הנ"ל. מידע צופה פני עתיד זה, מבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות, בין היתר, על מידע הידוע להנהלת החברה במועד פרסום דוח זה, ובכלל זה, על הסכמי הרכישה או הבניה של הדירות שטרם נמסרו לחברה או הושלמה בנייתן, על הערכות ביחס לתחומי פעילותה של החברה וכן על נתונים ופרסומים אשר נמסרו ו/או פורסמו על ידי גופים וישויות שונים, אשר לא נבחנו על ידי החברה באופן עצמאי. כמו כן, מבוסס מידע זה על הוראות הסכמי החברה עם צדדים שלישיים (לרבות שוכרי הדירות שבבעלות החברה) ועל ההנחה כי אלו יעמדו בהוראות הסכמים אלו וכן על הנחות שונות בדבר שיעורי תפוסות נכסי החברה בעתיד משכר הדירה שיתקבל בגינם. בנוסף יצוין כי, מידע צופה פני עתיד זה, מטבעו, הינו בלתי וודאי וכפוף לסיכונים אי-התממשות, בין היתר עקב גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכללית ומגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילות החברה. לפרטים ראו גורמי סיכון בדוח התקופתי לשנת 2025. לפיכך קוראי דוח זה מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מהמידע צופה פני עתיד המובא לעיל ביחס לשיעורי NOI עתידיים של החברה. החברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור, על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר פרסום דוח זה.

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

1.8. התקשרויות בהסכמים לרכישת דירות וזכיה במכרזים

מאז רישום מניות החברה למסחר בבורסה ניהלה ומנהלת החברה משאים ומתנים רבים לרכישת מתחמי דיור במיקומים שונים. עד למועד פרסום דוח זה התקשרה החברה בהסכמים וזכתה במכרזים ביחס ל-48 פרויקטים הכוללים 2,456 דירות.

(1) להלן טבלה מסכמת של רכישת הפרויקטים שבוצעו על ידי החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, נכון למועד הדוח, המסווגים כנדל"ן להשקעה

מס"ד	הפרויקט	מועד/שנת מסירת החזקה לחברה	עלות רכישה / עלות הקמה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ³ (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)
1	פרויקט "מידטאון" בתל-אביב, 34 דירות	2018	כ-71,400	כ-73,213	כ-101,630	כ-28,417
2	פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה, 84 דירות	2019	כ-121,680	כ-129,905	כ-191,220	כ-61,315
3	פרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל, 61 דירות	2018	כ-124,108	כ-128,648 ⁴	כ-191,260	כ-62,612
4	פרויקט "מרום נגבה" ברמת גן, 31 דירות	2018-2019	כ-67,500	כ-69,707	כ-101,620	כ-31,913
5	פרויקט "הרצליה הילס" בהרצליה, 20 דירות	2019-2020	כ-49,991	כ-50,669 ⁵	כ-88,700	כ-38,031
6	פרויקט "הפרדס" בפתח תקווה, 56 דירות	2019	כ-128,660	כ-130,533 ⁶	כ-211,155	כ-80,622
7	פרויקט "ארנונה פלייס" בירושלים, 61 דירות	2020	כ-145,866	כ-149,460	כ-233,700	כ-84,240
8	פרויקט "לב גני תקווה" בגני תקווה, 20 דירות	2020	כ-46,350	כ-47,262	כ-72,180	כ-24,918
9	פרויקט "אפטאון" בבת ים, 31 דירות	2020	כ-82,780	כ-80,175 ⁷	כ-105,900	כ-25,725
10	פרויקט "רמות השרון שלב ב" ברמת השרון, 36 דירות	2020	כ-98,500	כ-100,056	כ-149,020	כ-48,964
11	פרויקט "רבי עקיבא", בבני ברק 21 דירות	2020-2021	כ-39,970	כ-41,622	כ-53,510	כ-11,888
12	פרויקט "יוניק לייף", ביהוד 30 דירות	2021	כ-59,300	כ-61,465	כ-94,670	כ-33,205
13	פרויקט "הדר ויוסף" בתל אביב 21 דירות	2021	כ-57,000	כ-59,013	כ-82,810	כ-23,797
14	פרויקט "הכוכב החמישי" ("בית וגן"), בירושלים 20 דירות	2021	כ-66,760	כ-66,688 ⁸	כ-99,590	כ-32,902
15	פרויקט "רמות 360", בירושלים 27 דירות	2021-2022	כ-58,500	כ-62,414	כ-89,000	כ-26,586
16	פרויקט "דמרי בברע 2", באשקלון 56 דירות	2022	כ-90,750	כ-90,805 ⁹	כ-134,350 ¹⁰	כ-43,545
17	פרויקט "תל גיבורים- דירה להשכיר" בחולון 51 דירות	2022	כ-88,799	כ-90,529	כ-128,200	כ-37,671
18	פרויקט "אונו פריים", בקרית אונו 25 דירות	2022	כ-55,000	כ-62,681	כ-81,380	כ-18,699
19	פרויקט "גני טל", באשדוד 56 דירות	2023	כ-88,800	כ-96,196 ¹¹	כ-142,260	כ-46,064
20	פרויקט "קומפלקס גולף" ("נאות אפקה") בתל אביב 28 דירות	2023	כ-94,500	כ-108,824	כ-129,700	כ-20,876
21	פרויקט "הרצליה הירוקה", בהרצליה 30 דירות	2023	כ-62,000	כ-73,006	כ-100,300	כ-27,294
22	פרויקט "קדמת אלון- דירה להשכיר" בראשון לציון 78 דירות	2024	כ-152,030	כ-154,940	כ-202,700	כ-47,760

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

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

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

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

7 עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההוגן הסתכם לסך של כ-9.2 מיליון ש"ח.

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

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

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

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

מס"ד	הפרויקט	מועד/שנת מסירת החזקה לחברה	עלות רכישה / עלות הקמה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה ³ (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת (באלפי ש"ח)
23	פרויקט "מורדות מלחה- דירה להשכיר" בירושלים 98 דירות	מרץ 2025	כ-180,854	כ-190,961	כ-1277,620 ¹²	כ-86,659
24	פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב 133 דירות	יוני 2025 (מסירת 112 דירות); ספטמבר 2025 (מסירת 21 דירות)	כ-1316,558 ¹³	כ-387,114	כ-418,620	כ-31,506
25	פרויקט "הרימון" בקריית אונו 23 דירות	יוני 2025	כ-59,000	כ-65,853	כ-69,710	כ-3,857
26	פרויקט "הלל" בירושלים 65 דירות	יוני 2025	כ-123,274	כ-124,624	כ-144,740	כ-20,116
27	פרויקט "יארד" ("נווה שרת") בתל אביב יפו 50 דירות	אוגוסט 2025 (מסירת 22 דירות) דצמבר 2025 (מסירת 14 דירות) ינואר 2026 (מסירת 14 דירות)	כ-129,500	כ-163,571	כ-185,970	כ-22,399
28	פרויקט "זואי יפו" ("שדרות ירושלים") בתל אביב יפו 117 דירות	אוגוסט 2025 (מסירת 86 דירות) ספטמבר 2025 (מסירת 31 דירות)	כ-300,000	כ-408,570	כ-431,770	כ-23,200
29	פרויקט "הגפן טאוור" ברמת גן 75 דירות	נובמבר 2025	כ-328,000	כ-335,933	כ-403,830	כ-67,897
30	פרויקט "אונו וואן" בקריית אונו 50 דירות	דצמבר 2025	כ-142,000	כ-143,393	כ-159,260	כ-15,867
31	פרויקט "האצל 20-28" 8 דירות בחולון (מתוך 22 דירות בפרויקט)	מרץ 2026 (מועד מסירה של 8 דירות)	כ-16,065	כ-18,060	כ-18,060	-
32	פרויקט "מומה פלורנטיין" 23 דירות בתל אביב יפו (מתוך 25 דירות בפרויקט)	מרץ 2026 (מועד מסירה של 23 דירות)	כ-82,420	כ-78,779	כ-90,665	כ-11,886
33	פרויקט "נווה זמר" 39 דירות ברעננה	מרץ 2026	כ-142,857	כ-143,925	כ-161,210	כ-17,285
34	פרויקט "רמות השרון שלב ג'" 30 דירות ברמת השרון	מרץ 2026	כ-108,600	כ-110,508	כ-121,530	כ-11,022
35	פרויקט "הסוללים", 14 דירות בתל אביב (מתוך 47 דירות בפרויקט)	מרץ 2026 (מועד מסירה של 14 דירות)	כ-56,715	כ-57,151	כ-62,980	כ-5,829
סה"כ			כ-3,836,087	כ-4,156,253	כ-5,330,820	כ-1,174,567

הרווח בגין התאמת שווי הוגן מנדל"ן להשקעה אשר נזקף בדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 הסתכם לסך של כ-39,990 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו באור 4 טז' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 המצורפים לדוח זה.

12 אומדן השווי בהתאם להערכת שווי מיום 30 בספטמבר 2025 ללא מגבלה הינו כ-329.4 מיליון ש"ח.
13 עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שוויו ההוגן הסתכם לסך של כ-12.7 מיליון ש"ח.
פרק א' - 9

(2) להלן טבלה מסכמת של רכישת הפרויקטים שנרכשו על ידי החברה בתחום הנדל"ן המניב למגורים, נכון למועד פרסום הדוח, המסווגים כמקדמות על חשבון נדל"ן בהשקעה

מס"ד	הפרויקט	מועד/שנת רכישה	עלות רכישה (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת הצפויה (באלפי ש"ח) ¹⁴	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)	הפרש בין אומדן השווי לפי שומה לעלות ההשקעה הכוללת הצפויה (באלפי ש"ח)
1	פרויקט "עץ החיים", בירושלים 80 דירות	2020	203,335-כ	236,122-כ ¹⁵	368,460-כ	132,338-כ
2	פרויקט "וולקאם", בבת ים 26 דירות	2021	39,000-כ	45,469-כ	57,150-כ	11,681-כ
3	פרויקט "קהילת לודג' 64-62", בתל אביב 21 דירות	2021	54,200-כ	63,656-כ	77,850-כ	14,194-כ
4	פרויקט "קמינסקה", בתל אביב 20 דירות	2022	47,200-כ	55,821-כ	59,650-כ	3,829-כ
5	פרויקט "מסריק", בתל אביב 23 דירות	2022	56,800-כ	64,230-כ	71,920-כ	7,690-כ
6	פרויקט "החולה", ברמת גן 81 דירות	2022	252,700-כ	301,486-כ	294,460-כ	(7,026)-כ
7	פרויקט "האצ"ל 18", בחולון 20 דירות	2022	42,700-כ	50,413-כ	49,390-כ	(1,023)-כ
8	פרויקט "האצ"ל 20-28", בחולון 14 דירות (מתוך 22 דירות בפרויקט) ¹⁶	2022	28,114-כ	33,693-כ	31,590-כ	(2,103)-כ
9	פרויקט "יפו 59", בירושלים 40 דירות	2022	90,489-כ	105,943-כ	124,550-כ	18,607-כ
10	פרויקט "עוז בלנד", בפתח תקווה 85 דירות	2024	202,000-כ	217,711-כ	222,300-כ ¹⁷	4,589-כ
11	פרויקט "ייסוד המעלה", בהוד השרון 20 דירות	2024	56,000-כ	61,543-כ	63,840-כ	2,297-כ
12	פרויקט "הסוללים", בתל אביב 33 דירות (מתוך 47 דירות בפרויקט) ¹⁸	מרץ 2025	133,685-כ	136,735-כ	148,020-כ	11,285-כ
13	פרויקט "ימים הצעירה", בנתניה 30 דירות	יוני 2025	81,000-כ	84,944-כ	91,560-כ	6,616-כ
14	פרויקט "מומה פלורנטיין" 2 דירות בתל אביב יפו (מתוך 25 דירות בפרויקט)	מרץ 2026	8,844-כ	8,844-כ	10,650-כ	1,806-כ
15	פרויקט "רעננה מזרח", רעננה 36 דירות	מרץ 2026	113,173-כ	114,700-כ	129,300-כ	14,600-כ
16	פרויקט "ענב 360", כפר סבא 44 דירות	מאי 2026	142,500-כ	144,200-כ	170,620-כ	26,420-כ
סה"כ			1,551,740-כ	1,725,510-כ	1,971,310-כ	245,800-כ

הפרש אומדן השווי לפי שומה לעלות השקעה צפויה בגין הפרויקטים המסווגים כמקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-245,800 אלפי ש"ח טרם נזקף לרווח והפסד בדוחותיה הכספיים של החברה והוא ייזקף לרווח כאמור, אם וכאשר יבשילו התנאים לכך, וזאת בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים. יודגש כי אין כל וודאות כי סכום זה ייזקף לדוח רווח והפסד כאמור היות ועשויים לחול שינויים בשווי הפרויקטים לפי השומה ובעלות ההשקעה הכוללת הצפויה בהם.

¹⁴ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במרץ 2026, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הוונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקטים השונים, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

¹⁵ עלות ההשקעה כוללת את רכיב המניות שהוקצו למוכר במסגרת העסקה לרכישת הדירות אשר הוצג כחלק מהתמורה בעסקה ואשר שווי ההון הסתכם לסך של כ-23 מיליון ש"ח.

¹⁶ יצוין כי לאחר תאריך המאזן, נמסרו לחברה כלל הדירות.

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

¹⁸ יצוין כי לאחר תאריך המאזן, נמסרו לחברה כלל הדירות.

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

מס"ד	הפרויקט	מועד זכייה במכרז/רכישה	עלות רכישת הקרקע ועלויות פיתוח/הפרויקט (באלפי ש"ח)	עלויות שהושקעו בפרויקט (כולל עלות רכישת קרקע) (באלפי ש"ח)	עלות ההשקעה הכוללת/הצפויה ¹⁹ (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה כפרויקט גמור (באלפי ש"ח)	אומדן השווי לפי שומה אחרונה (באלפי ש"ח)
1	פרויקט "באר יעקב" דירה להשכיר בבאר יעקב 279 יח"ד ומסחר ²⁰	מרץ 2018 (מועד זכייה במכרז)	כ-88,260	כ-484,153	כ-567,448	כ-687,387	כ-576,533
	סה"כ		כ-88,260	כ-484,153	כ-567,448	כ-687,387	כ-576,533

1.9. לפרטים נוספים בדבר נכסי החברה ראו נספח ג' אשר צורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, מצ"ב לדוח זה נספח א' בדבר עדכונים ביחס לנכסים המשועבדים לאגרות החוב של החברה בהתאם לדרישות כל אחד משטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה וביחס לשינויים שחלו בפרויקטים מהותיים.

¹⁹ יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה ובדבר מועד המסירה הצפוי, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה בלבד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. במקרה של הפרויקט בהקמה שנרכש במסגרת פרויקט של דירה להשכיר (בבאר-יעקב) מידע זה נסמך, בעיקר על התמורה בגין רכיב הקרקע וכן על הערכות המבוססות על אומדן הוצאות עתידיות. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (כגון: קבלת תוספת או שינויים בתכנון הראשוני של הפרויקט, שינוי בעלויות הבנייה, התארכות משך בניית הפרויקט מעבר לצפוי ובכלל זה התארכות משך קבלת האישורים הנדרשים להקמת הפרויקט, שינויים במדד תשומות הבנייה וכיו"ב), עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

²⁰ בהתאם להסכם שנחתם בין החברה לבין מנרב הנדסה ובנין בע"מ (להלן ביחד בסעיף זה: "החברות"), החברות יפעלו לחכירת המקרקעין ומימוש משותף של הפרויקט ו/או מימוש זכויות השותפות בפרויקט, כך שהחברה תחזיק ב-60% מהפרויקט ומנרב תחזיק ב-40% מהפרויקט. בנוסף, לחברה הייתה קיימת אופציה לרכוש את חלקה של מנרב בפרויקט ולמנרב הייתה קיימת אופציה למכור לחברה את חלקה בפרויקט. החברה מימשה את האופציה כאמור ורכשה את חלקה של מנרב. לפרטים נוספים ראה ביאור 9 בפרק ג' המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025. החברה פעלה מול דירה להשכיר במטרה להאריך את מועד סיום הפרויקט. ובחודש מרץ 2023 התקבל אישור מדירה להשכיר לכך שהמועד האחרון להשלמת הבניה יחול ב-31 ביולי 2025. במהלך חודש יוני 2025, קיבלה החברה אישור נוסף מדירה להשכיר בקשר של הארכת לוחות הזמנים להשלמת הבנייה בפרויקט, כך שהמועד האחרון להשלמת הבניה יחול עד ליום 28.02.2026 עבור מגרש 110 ועד ליום 30.06.2026 עבור מגרש 105. בסוף חודש פברואר 2026 פנתה החברה לדירה להשכיר בבקשת ארכה נוספת בת 3 חודשים. במהלך חודש מאי 2026, קיבלה החברה אישור נוסף מדירה להשכיר בקשר של הארכת לוחות הזמנים להשלמת הבנייה בפרויקט, כך שהמועד האחרון להשלמת הבניה יחול עד ליום 30.06.2026 עבור מגרש 110 ועד ליום 30.10.2026 עבור מגרש 105.

2. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי השינויים שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה לדצמבר 2025
סך נכסים שוטפים	302,929	143,595	227,698	הגידול ביתרת הנכסים השוטפים בתקופה נובע בעיקר מעלייה ביתרת הפיקדונות המשועבדים והמוגבלים לזמן קצר, וזאת כתוצאה מהרחבת אג"ח סדרה ט' במהלך התקופה.
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	937,780	1,610,281	962,557	מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה מוצגות לפי עלות. השינוי נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) מיון הפרויקטים הבאים לסעיף נדל"ן להשקעה: א. פרויקט "יארד" ("נווה שרתי") בת"א בסך של כ-45 מיליון ש"ח (14 מתוך 50 דירות בפרויקט). ב. פרויקט "האצי"ל 20-28" בחולון בסך של כ-18 מיליון ש"ח (8 מתוך 22 דירות בפרויקט). ג. פרויקט "הסוללים" בת"א בסך של 57 מיליון ש"ח (14 דירות מתוך 47 דירות בפרויקט). ד. פרויקט "רמות השרון שלב ג'" ברמת השרון בסך של 111 מיליון ש"ח. (2) השקעות בפרויקטים בסך של כ-200 מיליון ש"ח. (3) היוון עלויות אשראי בסך של כ-9 מיליון ש"ח. (4) הפרשה לירידת ערך בסך של כ-(2.8) מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	576,533	420,937	550,130	נדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן. השינוי נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) השקעות שבוצעו בפרויקט "דירה להשכיר באר יעקב" בסך של כ-22.6 מיליון ש"ח. (2) היוון עלויות אשראי שהונו לפרויקט "דירה להשכיר בבאר יעקב" בסך של כ-3.8 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה	5,330,820	3,042,144	4,836,419	נדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) מיונים שבוצע במהלך התקופה של 4 פרויקטים ממקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בסך כולל של כ-231 מיליון ש"ח. (2) השקעות שבוצעו בפרויקטים בסך של כ-0.7 מיליון ש"ח. (3) רכישות פרויקטים שבוצעו בסך של כ-223 מיליון ש"ח. (4) התאמות שווי הוגן בסך של כ-40 מיליון ש"ח.
חייבים ויתרות חובה, פקדונות משועבדים, רכוש קבוע ונכסי זכות שימוש	10,478	9,232	9,863	-
סך נכסים לא שוטפים	6,855,611	5,082,594	6,358,969	-
סך המאזן	7,158,540	5,226,189	6,586,667	

הסעיף	ליום 31 במרץ 2026	ליום 31 במרץ 2025	ליום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה לדצמבר 2025
הלוואות מתאגידים בנקאים וגוף מוסדי	110,000	-	450,491	הקיטון בסעיף נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) פירעון הלוואה מגוף מוסדי בסך של כ-251 מיליון ש"ח. (2) פירעון קווי אשראי בסך של כ-40 מיליון ש"ח. (3) פירעון הלוואה בסך של כ-50 מיליון ש"ח.
חלויות שוטפות אג"ח (סדרות ד', ה', ו' ו-ח')	1,499,722	687,715	917,209	הגידול בסעיף נובע בעיקר: (1) סיווג חלויות שוטפות לראשונה: א. אג"ח (סדרה ד') בסך של כ-577 מיליון ש"ח שמועד פרעון בחודש מרץ 2027. (2) התאמה בגין הפחתת ניכיון: א. אג"ח (סדרה ה') בסך של כ-3 מיליון ש"ח שמועד פרעון בחודש ספטמבר 2026. ב. אג"ח (סדרה ו') בסך של כ-3 מיליון ש"ח שמועד פרעון בחודש דצמבר 2026.
זכאים ויתרות זכות	50,616	27,502	41,740	הגידול בסעיף נובע בעיקרו מעלייה ביתרת ההוצאות לשלם בסך של כ-5 מיליון ש"ח הנובעת בעיקר מהפרשה לדיבידנד אשר שולם לאחר תאריך המאזן וגידול בסך של כ-4 מיליון ש"ח בפיקדונות משוכרים.
אחרים	915	2,271	4,195	הקיטון בסעיף נובע בעיקר מסגירת התחייבות פיננסית בגין עסקת הגנה (לפרטים נוספים ראו באור 4' בפרק ב' לדוח ביניים זה) בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח.
סך התחייבויות שוטפות	1,661,253	717,488	1,413,635	-
אגרות חוב (סדרות ג', ד', ה', ו', ז', ח', ט' ו-י')	2,752,893	2,100,856	2,724,676	הגידול ביתרת אגרות החוב נובע בעיקר מהאירועים הבאים: (1) הנפקת אג"ח סדרה יא' שתמורתה נטו הסתכמה לסך של כ-439 מיליון ש"ח. (2) הרחבות אג"ח סדרה ט' שתמורתה נטו הסתכמה לסך של כ-153 מיליון ש"ח. (3) גידול הנובע מהפחתת ניכיון במהלך התקופה בסך של כ-14 מיליון ש"ח. מנגד חל קיטון בעקבות סיווג חלויות שוטפות בסך של כ-577 מיליון ש"ח בגין אג"ח סדרה ד' והכנסות מהצמדה בגין מדד שלילי.
הלוואות ממוסדות פיננסים	578,827	659,958	578,754	-
התחייבויות בגין חכירה	5,327	5,984	5,462	-
סך התחייבויות לא שוטפות	3,337,047	2,766,798	3,308,892	-
הון	2,160,240	1,741,903	1,864,140	השינוי בהון העצמי נובע בעיקר: (1) הנפקת הון מניות ואופציות בסך של כ-277 מיליון ש"ח. (2) מימוש אופציות בסך של כ-1 מיליון ש"ח. (3) רווח לתקופה בסך של כ-36 מיליון ש"ח. (4) חלוקות דיבידנדים בסך כולל של כ-23 מיליון ש"ח. (5) סיווג מחדש של פריט מגדר בסך של כ-5 מיליון ש"ח.
סך המאזן	7,158,540	5,226,189	6,586,667	
הון למניה (ש"ח)	12.10	11.89	12.70	

3. תוצאות הפעילות העסקית

הסעיף	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לשינוי בהשוואה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025
סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה	33,937	18,958	87,869	הגידול בהכנסות בתקופה נובע בעיקר מעלייה בהכנסות משכר דירה מהסיבות הבאות: (1) רכישת 4 פרויקטים מניבים חדשים (187 דירות). (2) סיווג 4 פרויקטים מסעיף מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה לסעיף נדל"ן להשקעה (375 דירות). (3) סיווג 2 פרויקטים מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה (163 דירות). (4) פיצוי בגין איחור במסירה. (5) עליה בשכר הדירה.
התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה	39,990	24,043	221,516	נובע מהתאמה לשווי ההוגן. לפרטים נוספים ראו באור 4 טז' לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 המצורפים לדוח זה.
הכנסות (הוצאות) אחרות	(2,763)	(80)	(7,390)	הגידול בתקופה נובע כתוצאה מהפרשה לירידת ערך בגין הפער בין עלות ההשקעה הכוללת הצפויה בפרויקט "האצ"ל 20-28" בחולון, פרויקט "האצ"ל 18" בחולון ופרויקט "החולה" ברמת גן לבין השווי ההוגן ליום 31 במרץ 2026.
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,015)	(9,922)	(45,043)	הגידול בסעיף נובע בעיקר מעלייה בדמי הניהול לחברת הניהול, וזאת על רקע גידול בהיקף נכסי החברה.
הוצאות מימון, נטו	(22,976)	(14,995)	(77,071)	הגידול נובע בעיקר כתוצאה מעלייה בהיקף החוב וסגירת התחייבות פיננסית בגין עסקת הגנה בתקופת הדוח.
מיסים על ההכנסה	-	-	-	החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין. על פי פקודת מס הכנסה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, ובכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו, מיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות בעת חלוקת הרווחים. נכון למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת בתנאים שנקבעו והינה קרן להשקעות במקרקעין.
רווח נקי לתקופה	36,173	18,004	179,881	-
רווח למניה	0.22	0.12	1.23	-

4. נזילות ומקורות מימון

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

מועד ההנפקה	שם נייר הערך	כמות	תמורת ההנפקה ברוטו (באלפי ש"ח)	שימוש בתמורת ההנפקה
7.1.2026 הנפקת סדרה חדשה	אגרות חוב (סדרה יא')	500,000,000	כ-441,500	לפרטים אודות השימוש שנעשה בתמורת ההנפקה ראו סעיף 2 בפרק ד' המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025.
19.1.2026 הרחבת סדרה קיימת	אגרות חוב (סדרה ט')	165,000,000	כ-153,285	מימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה
10.5.2026 הנפקת סדרה חדשה	אגרות חוב (סדרה יב')	330,544,000	כ-282,747	

4.2. יתרת ההלוואות ממוסדות פיננסים ליום 31 במרץ 2026 הינה כ-688,827 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 במרץ 2026 החברה עומדת בכל ההתניות אשר התחייבה עליהן כלפי המוסדות הפיננסים, ובכלל זה כלפי מחזיקי אגרות החוב של החברה.

4.3. ביום 1 באוקטובר 2020 התקשרה החברה עם קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ ומבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ, בהסכם להעמדת הלוואה ומסגרת אשראי בסך כולל של עד כ-217.5 מיליון ש"ח (להלן בסעיף זה: "הסכם ההלוואה"). ביום 8 בינואר 2026, פרעה החברה את מלוא סכום ההלוואה (קרן+ריבית) בסך כולל של כ-251 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הסכם ההלוואה ראו ביאור 13ג' בפרק ג' וכן בסעיף 23 בפרק א' המצורפים לדוח תקופתי לשנת 2025.

4.4. ביום 17 בנובמבר 2021 חתמה החברה יחד עם קבוצת מנרב בע"מ (להלן: "קבוצת מנרב") על הסכם לקבלת מימון ומסגרת אשראי מכלל ביטוח ופיננסים בע"מ לפרויקטים דירה להשכיר בבאר יעקב ובראשון לציון בהיקף כולל של כ-419 מיליון ש"ח וכן באותו מועד התקשרה החברה עם אותו גוף מוסדי בהסכם למימון ומסגרת אשראי לפרויקט "יארד" ("ינווה שרת") בתל אביב בהיקף של כ-96 מיליון ש"ח. ביום 2 בינואר 2022, חתמו החברה וקבוצת מנרב עם אותו גוף מוסדי על הסכם נוסף למימון פרויקט "מורדות מלחה-דירה להשכיר" בירושלים בהיקף של כ-120 מיליון ש"ח.

ביום 26 במרץ 2025 לאחר שקיבלה החברה את אישורה של דירה להשכיר, רכשה החברה את חלקה של מנרב (40%) בפרויקט "מורדות מלחה-דירה להשכיר", בהתאם להוראות הסכם השיתוף בין הצדדים. במסגרת הסכם הרכישה לקחה על עצמה החברה גם את חלקה של מנרב בהלוואת הליווי הקיימת.

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

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

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

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

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

דירה להשכיר" דירה להשכיר בראשון לציון

סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026	הערות
כ-101,770 מתוכה נוצל כ-101,770.	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	$\frac{4,998}{7,159} = 69.81\%$	הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או התקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתן מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרות חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחיד המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתן של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלומו, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 (עשרים וחמישה מיליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה.
	יחס הון עצמי ²¹ למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	
	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	
	שיעור ה-LTV ²² (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	$\frac{LTV}{107.3} = 52.93\%$ $\frac{202.7}{202.7}$	
	שיעור יחס שירות החוב ²³ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה יעלה על שיעור של 125%	$\frac{6.26}{3.76} = 166.48\%$	
כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,551 מיליון ש"ח.			

²¹ "הון עצמי", פירושו: הון עצמי כמוצג בדוחותיה הכספיים של החברה (המבוקרים או הסקורים, לפי העניין) לא כולל זכויות מיעוט. עבור מסגרת האשראי של פרויקט ראשון לציון "LTV", משמעו היחס למועד בדיקה כלשהו שיחול לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, המנה המתקבלת מחלוקת (א) יתרת ההלוואה, בניכוי קרן שירות החוב ב-(ב) שווי המקרקעין (על כל הבנוי עליהם) על פי הערכת השמאי, כהגדרתה בהסכם, כפי שתהיה מעת לעת (אחת לשנה). למניעת ספק, שווי המקרקעין כאמור לצרכי יחס LTV יחושב בהתעלם מהפחתות כלשהן הנובעות מתקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין.

²² "יחס שירות החוב", היחס בין (א) תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב ביחס לאותה תקופת בדיקה, ל-(ב) שירות החוב ביחס לאותה תקופת בדיקה. "תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב" משמעו סך כל ההכנסות והתקבולים של הלווה בפועל או הצפויים להתקבל בפועל בגין תקופת הבדיקה בגין הפרויקט; בניכוי - כל התשלומים ששולמו או שצפויים להשתלם בפועל בגין תקופת הבדיקה בגין הפרויקט, לרבות תשלום פרמיות ביטוח, הוצאות תפעול ותחזוקה שוטפות וכל המיסים הנדרשים על-פי דין בקשר עם הפרויקט. "שירות חוב" סך תשלומי ריבית ההלוואה, ריבית פיגורים, תוספות הריבית (ככל שחולת), הסכום המוסכם הנוסף (ככל שחל) וכל ההוצאות, העמלות ותשלומי ביחס לסכומים הנ"ל ששולמו או שהיו אמורים להשתלם באותה תקופת בדיקה בהתאם להוראות מסמכי האשראי.

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

שרת") בתל אביב

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או התקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתן מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרות חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחידי המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידי בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתן של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדון תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלום, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 20,000,000 (עשרים מיליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידי בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 20 מיליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,570 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,570 מיליון ש"ח.	$\frac{4,998}{7,159} = 69.81\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	כ-96,255 מתוכה נוצל כ-85,098.
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$LTV \frac{87.6}{186} = 47.09\%$	שיעור ה-LTV²⁴ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	

עבור מסגרת האשראי של פרויקט נווה שרת "LTV", משמעו היחס שבין יתרת סכום ההלוואה, לבין שווי הנכס המשועבד, אשר ייקבע בהתאם לשמאות האחרונה (תקן 19) לפני הפחתות מימוש מהיר ותשלום מיסים המהוות חלק מתקן מס' 19 (יובהר כי השמאות תבוצע באמצעות הערכת שווי לכל נכס משועבד ותיערך אחת לשנה). במסגרת הסכם ההלוואה נקבעו דרכים (הפקדת מזומן ו/או שעבוד נכס מקרקעין נוסף) לתיקון אמת המידה הנ"ל ובלבד שהתיקון יבוצע תוך 2 רבעונים קלנדריים ממועד אי העמידה באמת המידה.

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

מלחה-דירה להשכיר" בירושלים

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026	התחייבויות פיננסיות	סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)
הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או יתקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתם מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחידי המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידי בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתם של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלום, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 (עשרים וחמישה מיליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנזכרת בס"ק זה לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידיה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מיליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,535 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,535 מיליון ש"ח.	$\frac{4,998}{7,159} = 69.81\%$	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% בחינה רבעונית	כ-120,129 מתוכה נוצל כ-120,129.
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% בחינה רבעונית	
	ההון העצמי של המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	ההון העצמי המינימאלי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	
	$\frac{LTV}{120.9} = 43.55\%$	שיעור ה-LTV²⁵ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67%	

עבור מסגרת האשראי של פרויקט מלחה "LTV", משמעו היחס למועד בדיקה כלשהו שיחול לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, המנה המתקבלת מחלוקת (א) יתרת ההלוואה, בניכוי קרן שירות החוב ב-(ב) שווי המקרקעין (על כל הבנוי עליהם) על פי הערכת השמאי, כהגדרתה בהסכם, כפי שתהיה מעת לעת (אחת לשנה). למניעת ספק, שווי המקרקעין כאמור לצרכי יחס LTV יחושב בהתעלם מהפחתות כלשהן הנובעות מתקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין.

סכום ההלוואה/המסגרת ויתרה מנוצלת סמוך למועד פרסום הדוח (באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026	הערות
כ- 317,168 מתוכה נוצל כ-266,914	שיעור החוב למאזן יהיה קטן מ-77.5% - בחינה רבעונית	$\frac{4,998}{7,159} = 69.81\%$	הסכם ההלוואה כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם יארע מאורע או יתקיימו נסיבות כלשהן אשר תוצאתם מזכה תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות את המלווה או מי מיחידי המלווה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה) בזכות להעמדה לפירעון מיידי או להאצת חובות או התחייבויות כלשהן של הלווה, כולן או חלקן, אשר לא תוקנה במהלך תקופת הריפוי הקבועה לעניין זה בהסכם בין הלווה לבין אותו גורם, וזאת גם אם אותו גורם לא יפעיל זכות כאמור, או אם תאגיד בנקאי, מלווה, בעל אגרת חוב או כל נושה אחר (לרבות המלווה או מי מיחידיה בהתייחס להלוואות אחרות שתועמדה ללווה כאמור) הכריז על העמדה לפירעון מיידי או האצתם של חובות והתחייבויות של הלווה או דרש כדין תשלום כלשהו במועד מוקדם מהמועד המקורי לתשלומי, והכל ככל שהסכומים האמורים עולים במצטבר על 25,000,000 (עשרים וחמישה מיליון) ש"ח. מגבלת הסכום הנוכרת בס"ק זה לעיל לא תחול ביחס לחובות של הלווה כלפי המלווה ו/או מי מיחידיה בגין הלוואות אחרות שאינן מפורטות בהסכם ההלוואה.
	יחס הון עצמי למאזן החברה יעלה על 22.5% - בחינה רבעונית	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	
	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550,000 אלפי ש"ח - בחינה רבעונית	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	
	שיעור ה-LTV ²⁶ (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) במהלך תקופת ההלוואה לא יעלה על שיעור של 67% ושיעור ה-LTC (יחס הלוואה לעלות) לא יעלה על שיעור של 75% ביחס לפרויקט	$\begin{aligned} LTV \\ \frac{254.2}{576.7} &= 44.07\% \\ LTC \\ \frac{254.1}{459.6} &= 55.28\% \end{aligned}$	סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב בהיקף העולה על 25 מיליון ש"ח, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,382 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.
			כמו כן, באם מסגרת אשראי זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,382 מיליון ש"ח.

4.10 לאחר תאריך המאזן, נטלה החברה הלוואה בנקאית בסכום של 112 מיליון ש"ח כאשר באם הלוואה זו תועמד לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,552 מיליון ש"ח.

4.11 בעתיד בכוונת החברה לממן את פעילותה באמצעות גיוסי הון ו/או חוב בהיקף שיידרש לה לשם המשך מימון פעילותה השוטפת, מעת לעת, ומימוש אסטרטגיה של גידול והתפתחות, בבורסה ומחוץ לבורסה, ולרבות מתאגידים פיננסיים ו/או גופים פרטיים.

²⁶ עבור מסגרת האשראי של פרויקט באר יעקב "LTV", משמעו היחס למועד בדיקה כלשהו שיחול לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט, המנה המתקבלת מחלוקת (א) יתרת ההלוואה, בניכוי קרן שירות החוב ב-(ב) שווי המקרקעין (על כל הבנוי עליהם) על פי הערכת השמאי, כהגדרתה בהסכם, כפי שתהיה מעת לעת (אחת לשנה). למניעת ספק, שווי המקרקעין כאמור לצרכי יחס LTV יחושב בהתעלם מהפחתות כלשהן הנובעות מתקן 19 של מועצת שמאי המקרקעין.

4.12. נזילות – תזרימי המזומנים

ליום 31 במרץ 2026, לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך סחירים ובלתי מוגבלים בסך של כ-96,389 אלפי ש"ח.

הסעיף	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לעיקרי השינוי בהשוואה ליום 31 במרץ 2026
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת (באלפי ש"ח)	19,129	9,855	44,925	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מרווח בסך של כ-35,884 אלפי ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-39,990 אלפי ש"ח, בתוספת הוצאות מימון נטו בסך של כ-22,976 אלפי ש"ח, עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-844 אלפי ש"ח, הוצאות אחרות בסך של כ-2,763 אלפי ש"ח והוצאות פחת בסך של כ-217 אלפי ש"ח והפחתות לסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-3,565 אלפי ש"ח. תזרים המזומנים, נטו, מפעילות שוטפת אשתקד נובע בעיקר מרווח בסך של כ-18,004 אלפי ש"ח בניכוי התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה בסך של כ-24,043 אלפי ש"ח, בתוספת הוצאות מימון נטו בסך של כ-14,995 אלפי ש"ח, עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ-712 אלפי ש"ח, הוצאות פחת בסך של כ-223 אלפי ש"ח והפחתות לסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-116 אלפי ש"ח. הגידול בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מגידול בהכנסות שכירות כתוצאה מעלייה בכמות יחידות הדיור המושכרות, עלייה בשכר הדירה בעת החלפת דיירים, עלייה בשכר הדירה כתוצאה מהצמדה למדד של חוזי השכירות, ופיצוי בגין עיכוב במסירה.
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה (באלפי ש"ח)	(504,157)	(158,347)	(1,306,033)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה נובע בעיקר מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-20,901 אלפי ש"ח, תשלום עבור מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-200,188 אלפי ש"ח, השקעה בפרויקטים קיימים בסך של כ-695 אלפי ש"ח, רכישת פרויקטים חדשים בסך של כ-220,663 אלפי ש"ח, עלויות רכישה ישירות שהוונו לנדל"ן להשקעה בסך של כ-2,239 אלפי ש"ח, הפקדה לפיקדונות מוגבלים בסך של כ-364,047 אלפי ש"ח, מימוש ני"ע בסך של כ-12,035 אלפי ש"ח, משיכה מפיקדונות מוגבלים בסך של כ-313,815 אלפי ש"ח, ריבית שהתקבלה מפיקדונות בסך של כ-2,867 אלפי ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך של כ-71 אלפי ש"ח. תזרים המזומנים לפעילות השקעה אשתקד נובע בעיקר מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ-29,704 אלפי ש"ח, תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה בסך של כ-59,685 אלפי ש"ח, השקעה בפרויקטים קיימים בסך של כ-715 אלפי ש"ח, רכישת פרויקטים חדשים בסך של כ-70,857 אלפי ש"ח, הפקדה לפיקדונות בסך של כ-271,464 אלפי ש"ח וכן בניכוי סכומים שהשתחררו מפיקדונות מוגבלים בסך של כ-275,151 אלפי ש"ח, ריבית שהתקבלה מפיקדונות בסך של כ-1,018 אלפי ש"ח ורכישת רכוש קבוע בסך של כ-2,033 אלפי ש"ח.
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון (באלפי ש"ח)	498,859	249,186	1,288,021	תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה נובע בעיקר מהנפקת והרחבת אג"ח נטו בסך של כ-588,738 אלפי ש"ח, פרעון הלוואות בסך של כ-340,757 אלפי ש"ח, תשלום ריביות בגין אג"ח והלוואות בסך כולל של כ-10,344 אלפי ש"ח, דיבדנד ששולם בסך כולל של כ-16,071 אלפי ש"ח, פרעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ-219 אלפי ש"ח ותקבול בגין הפקת הון מניות ואופציות בסך של כ-277,512 אלפי ש"ח. תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופה אשתקד נובע בעיקר מהנפקת והרחבת אג"ח נטו בסך של כ-273,738 אלפי ש"ח, פרעון הלוואות בסך של כ-86,000 אלפי ש"ח, תשלום ריביות בגין אג"ח והלוואות בסך כולל של כ-8,854 אלפי ש"ח, פרעון התחייבות בגין חכירה בסך של כ-193 אלפי ש"ח וקבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים בסך של כ-71,060 אלפי ש"ח.

- יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון לתאריך המאזן מסתכמת בכ-1,226 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ-119 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינן משועבדות בסך של כ-1,107 מיליון ש"ח.

חלק ב' – הוראות גילוי בהיבטים שונים של ממשל תאגידי

5. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

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

5.1. דין וחשבון המבקר הפנימי

בהמשך לאמור בסעיף 8.15 לפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2025, ביום 22 במרץ 2026 הציג מבקר הפנים את ממצאיו בגין דוחות ביקורת בנושא אכיפה פנימית ובנושא שיווק, אשר היוו חלק מתכנית הביקורת לשנת 2025. ועדת הביקורת דנה בממצאי המבקר ואישרה את דוח הביקורת. דירקטוריון החברה אישר את הדו"ח ביום 30 במרץ 2026. ביום 27 במאי 2026 הציג מבקר הפנים את ממצאיו בגין דוח ביקורת בנושא רישום נכסים בטאבו, שהיווה חלק מתכנית הביקורת לשנת 2026. ועדת הביקורת דנה בממצאי המבקר ואישרה את דוח הביקורת. דירקטוריון החברה אישר את הדו"ח ביום 31 במאי 2026.

חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

6. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

6.1. להלן פרטים לגבי תעודות התחייבות של החברה כמפורט בתוספת השמינית לתקנות הדוחות:

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

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')
שווי נקוב ליום 31.03.2026	563,794-כ אלפי ש"ח	508,600-כ אלפי ש"ח	462,730-כ אלפי ש"ח	362,135-כ אלפי ש"ח	270,000-כ אלפי ש"ח	500,000-כ אלפי ש"ח	529,000-כ אלפי ש"ח	600,000-כ אלפי ש"ח	500,000-כ אלפי ש"ח
שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2026	657,764-כ אלפי ש"ח	578,464-כ אלפי ש"ח	505,769-כ אלפי ש"ח	383,377-כ אלפי ש"ח	276,872-כ אלפי ש"ח	501,940-כ אלפי ש"ח	529,000-כ אלפי ש"ח	600,000-כ אלפי ש"ח	500,000-כ אלפי ש"ח
שווי הוגן נכסים משועבדים ליום 31.03.2026 ²⁷	795,078-כ אלפי ש"ח	770,040-כ אלפי ש"ח	658,835-כ אלפי ש"ח	457,193-כ אלפי ש"ח	384,984-כ אלפי ש"ח	---	616,768-כ אלפי ש"ח	689,250-כ אלפי ש"ח	---
שיעור LTV ²⁸	81%	75%	75%	84%	72%	---	73%	87%	---
שווי נקוב נכון לתאריך הדוח	563,794-כ אלפי ש"ח	508,600-כ אלפי ש"ח	462,730-כ אלפי ש"ח	362,135-כ אלפי ש"ח	270,000-כ אלפי ש"ח	500,000-כ אלפי ש"ח	529,000-כ אלפי ש"ח	600,000-כ אלפי ש"ח	500,000-כ אלפי ש"ח
שווי נקוב צמוד נכון לתאריך הדוח	667,932-כ אלפי ש"ח	587,407-כ אלפי ש"ח	513,588-כ אלפי ש"ח	389,303-כ אלפי ש"ח	281,152-כ אלפי ש"ח	509,699-כ אלפי ש"ח	536,659-כ אלפי ש"ח	608,687-כ אלפי ש"ח	507,241-כ אלפי ש"ח
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.03.2026	633,896-כ אלפי ש"ח	576,539-כ אלפי ש"ח	498,049-כ אלפי ש"ח	373,695-כ אלפי ש"ח	255,627-כ אלפי ש"ח	443,327-כ אלפי ש"ח	491,060-כ אלפי ש"ח	541,421-כ אלפי ש"ח	439,000-כ אלפי ש"ח
סכום הריבית שנצברה לתאריך הדוח	---	---	---	284-כ אלפי ש"ח	341-כ אלפי ש"ח	619-כ אלפי ש"ח	609-כ אלפי ש"ח	740-כ אלפי ש"ח	575-כ אלפי ש"ח
שווי בורסאי ליום 31.03.2026	619,553-כ אלפי ש"ח	565,461-כ אלפי ש"ח	504,237-כ אלפי ש"ח	376,693-כ אלפי ש"ח	257,931-כ אלפי ש"ח	452,400-כ אלפי ש"ח	499,217-כ אלפי ש"ח	549,540-כ אלפי ש"ח	440,600-כ אלפי ש"ח
שווי בורסאי נכון לתאריך הדוח	633,930-כ אלפי ש"ח	571,310-כ אלפי ש"ח	509,743-כ אלפי ש"ח	380,930-כ אלפי ש"ח	265,572-כ אלפי ש"ח	465,150-כ אלפי ש"ח	509,797-כ אלפי ש"ח	565,260-כ אלפי ש"ח	453,850-כ אלפי ש"ח
התחייבות לתשלום נוסף	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.3%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.	ריבית שנתית של 0.5%, אשר תשולם פעמיים בשנה.
מועדי תשלום קרן	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ג') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2028.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') אשר ישולם ביום 31 במרץ 2027.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ה') אשר ישולם ביום 30 בספטמבר 2026.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ז') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2028.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ח') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2028.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ט') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה י') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	תשלום אחד המהווה 100% מקרן ערכן הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה יא') אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.

השווי כולל יתרת מזומנים שטרם נמשכו.
שיעור ה-LTV חושב לפי המנה שבין שווי נקוב צמוד ליום 31.03.2026 בניכוי יתרת המזומנים המשועבדים לטובת הנאמן למחזיקי אגרות החוב המוחזקים על ידו לבין שוויין ההוגן של הבטוחות (נכסים משועבדים ושווי זכויות על פי הסכמי רכישה (כגון, שווי ערבויות לפי חוק המכר (דירות)).

27

28

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')
הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ג') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2022, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2026 וביום 31 במרץ 2027. (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ד') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2022, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 וביום 31 במרץ 2027. (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ה') תשולם במועדים כדלקמן: בימים 30 במרץ ו-31 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026. (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו') תשולם במועדים כדלקמן: בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2026. (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ז') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בדצמבר 2025, בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2031. (כולל) וביום 30 ביוני 2032.	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025, בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2028. (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה י') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 31 בדצמבר 2025, בימים 31 בדצמבר ו-30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 עד 2029. (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יא') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30 בספטמבר 2026, בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2027 עד 2033. (כולל).	הריבית על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה יב') תשולם במועדים כדלקמן: ביום 30.06.33 ו-15% מהקרן; ו-30.06.34 ו-10% מהקרן.
אגרות החוב (סדרה ג'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במאי 2021 אפריל 2021 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום	אגרות החוב (סדרה ד'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 במרץ 2022 אפריל 2022 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום	אגרות החוב (סדרה ה'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2022 נובמבר 2022 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום	אגרות החוב (סדרה ו'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2024 דצמבר 2023 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום	אגרות החוב (סדרה ז'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בינואר 2025 דצמבר 2024 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום	אגרות החוב (סדרה ט'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 ביולי 2025 ביוני 2025 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום	אגרות החוב (סדרה י'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 אוקטובר 2025 ספטמבר 2025 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום	אגרות החוב (סדרה יא'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2025 חודש נובמבר 2025 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום	אגרות החוב (סדרה יב'), תהיינה צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 באפריל 2026 מרץ 2026 (להלן: "המדד היסודי"). אם יתברר, במועד תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע במועד התשלום

		אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')
								למסחר בבורסה.	למסחר בבורסה.	למסחר בבורסה.	למסחר בבורסה.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת הנאמנות	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ								
	שם האחראי על סדרת האג"ח	דן אבנון	דן אבנון								
	דרכי התקשרות	טלפון : 03-5544553 פקס : 03-5271736 דוא"ל : avnon@hermetic.co.il	טלפון : 03-6389200 פקס : 03-6389222 דוא"ל : yossi@rpn.co.il								
	כתובת למשלוח מסמכים	רחוב ששת הימים 30, בני ברק	רחוב ששת הימים 30, בני ברק								
		מעלות S&P									
החברה המדרגת		ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	+ILBBB
דירוג האג"ח במועד ההנפקה		ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	+ILBBB
דירוג האג"ח ליום 31.03.2026		ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	ILA-	---
היסטוריית דירוג		מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.	מאז הנפקתן דורגו אגרות החוב על ידי מעלות S&P בדירוג -ILA.
האם ניתנת ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ²⁹		לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.

29 שטר הנאמנות (סדרה ג') מצורף לדיווח מיידי מיום 9 ביוני 2021 (מס' אסמכתא : 2021-01-037276) (להלן : "שטר הנאמנות (סדרה ג')"), שטר הנאמנות (סדרה ד') מצורף לדיווח מיידי מיום 11 באפריל 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-046342) (להלן : "שטר הנאמנות (סדרה ד')"), שטר הנאמנות (סדרה ה') מצורף לדיווח מיידי מיום 28 בדצמבר 2022 (מס' אסמכתא : 2022-01-123759) (להלן : "שטר הנאמנות (סדרה ה')"), שטר הנאמנות (סדרה ו') מצורף לדיווח מיידי מיום 24 בינואר 2024 (מס' אסמכתא : 2024-01-008110) (להלן : "שטר הנאמנות (סדרה ו')"), שטר הנאמנות (סדרה ז') מצורף לדיווח מיידי מיום 27 בינואר 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-007061) (להלן : "שטר הנאמנות (סדרה ז')"), שטר הנאמנות (סדרה ח') מצורף לדיווח מיידי מיום 10 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-059137) (להלן : "שטר הנאמנות (סדרה ח')").

אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')	אגרות חוב (סדרה יב')	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?
כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	
למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ג') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ד') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ה') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ז') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ח') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ט') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה י') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יא') לפירעון מיידי.	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה יב') לפירעון מיידי.	האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?
לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	לא.	האם בוצעו פעולת שונות לבקשת הנאמן?
כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	כן.	האם הסדרה היא מהותית לפי סעיף 10(ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?

6.2. פרטים נוספים אודות אגרות החוב

(סדרה ח'), שטר הנאמנות (סדרה ט') מצורף לדיווח מיידי מיום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084346) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה ט')") ושטר הנאמנות (סדרה י') מצורף לדיווח מיידי מיום 6 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-084348) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה י')"), שטר הנאמנות (סדרה יא') מצורף לדיווח מיידי מיום 9 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-004385) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה יא')") ושטר הנאמנות (סדרה יב') מצורף לדיווח מיידי מיום 15 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-045019) (להלן: "שטר הנאמנות (סדרה יב')").

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³⁰ של החברה הועמד לפירעון מיידי בשל אי עמידת החברה בתנאי החוב נשוא החוב המהותי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-4,996 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ג') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-4,996 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 550 מיליון ש"ח.	כ-667,932	כ-657,764	כ-563,794
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג').

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

³⁰ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ג') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי"³¹ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,076 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ד') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,076 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 675 מיליון ש"ח.	כ-587,407	כ-578,464	כ-508,600
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד').

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

³¹ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ד') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	התחייבויות פיננסיות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	הערות
כ-462,730	כ-505,769	כ-513,588	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 800 מיליון ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%. היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגח הלבין השווי הבטוחות לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח $\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$ $\frac{495}{585} = 84.5\%$	שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי"³² של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,150 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ה') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,150 מיליון ש"ח.

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

³² "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ה') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלה/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³³ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,274 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ו') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,274 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 950 מיליון ש"ח.	כ-389,303	כ-383,377	כ-362,135
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			
	$\frac{383}{487} = 78.6\%$	היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגח ה לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים			

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

³³ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ו') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³⁴ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,382 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ז') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,382 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 950 מיליון ש"ח.	כ- 281,152	כ- 276,872	כ- 270,000
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			
	$\frac{277}{415.6} = 66.6\%$	היחס בין יתרת החוב של החברה כלפי מחזיקי אגח ה לבין השווי הבטוחתי לא יעלה על 90% במשך שני רבעונים רצופים			

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז').

³⁴ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ז') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 50 מיליון ש"ח.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³⁵ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ- 5,061 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ח') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ- 5,061 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ- 2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,000 מיליון ש"ח.	כ- 509,699	כ- 501,940	כ- 500,000
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

³⁵ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ח') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³⁶ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,034 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה ט') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,034 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.	כ-536,659	כ-529,000	כ-529,000
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט').

³⁶ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ט') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³⁷ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.	כ-608,687	כ-600,000	כ-600,000
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה י').

³⁷ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה י') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן ליום 31.03.2026 (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³⁸ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי. סמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה 14 הלוואות שהינן חוב מהותי כאמור לעיל, אשר סכומן המצטבר (כולל מסגרות אשראי מנוצלות), מסתכם בכ-5,063 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות הלוואות אלו, ראו סעיף 23 בפרק א' "תיאור עסקי התאגיד" המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025. כמו כן, באם אגרות החוב (סדרה י') יועמדו לפירעון מיידי, תקום עילה לפירעון מיידי של 14 הלוואות של החברה (כולל אגרות החוב של החברה), אשר סכומן המצטבר הינו כ-5,063 מיליון ש"ח.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,100 מיליון ש"ח.	כ-507,241	כ-500,000	כ-500,000
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

כמו כן, ליום 31 במרץ 2026, לא בוצעה כל טרנזקציה ו/או דיספוזיציה בקשר לזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי הרכישה שהועמדו כבטוחות לנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא').

³⁸ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יא') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

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

הערות	אופן חישוב אמות מידה פיננסיות ותוצאותיו נכון ליום 31 במרץ 2026 ונכון למועד זה	התחייבויות פיננסיות	יתרת הקרן לתאריך חתימת הדוח (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	יתרת הקרן ליום 31.03.2026 (כולל הצמדה, באלפי ש"ח)	סכום הקרן לתאריך חתימת הדוח (באלפי ש"ח)
שטר הנאמנות כולל עילות העמדה לפירעון מיידי, ביניהן: אם (א) סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו) הועמדה לפירעון מיידי ו/או (ב) "חוב מהותי" ³⁹ של החברה ו/או של חברה מאוחדת (ככל שתהיה כזו) הועמד לפירעון מיידי, והדרישה לפירעון מיידי כאמור לא הוסרה, תוך 14 ימים ממועד שהועמד לפירעון מיידי.	ההון העצמי של החברה ליום הבדיקה הסתכם לכ-2,160 מיליון ש"ח	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,150 מיליון ש"ח.	כ-334,362	--- (הסדרה הונפקה לאחר תאריך המאזן)	כ-330,544
	$\frac{2,160}{7,159} = 30.17\%$	היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.			

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

לפירוט הנדרש בהתאם לסעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ג'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ד'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ה'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ו'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ז'), סעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה ט') ולסעיף 6.4.4 לשטר הנאמנות (סדרה י'), ראו נספח ג' אשר מצורף לדוח התקופתי לשנת 2025 ונספח א' המצורף לדוח רבעוני זה.

³⁹ "חוב מהותי" מוגדר בשטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה יב') כחוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבתי שלהם/ם במועד העמדתה לפירעון מיידי הינה בסך של לפחות 100 מיליון ש"ח.

7. אירועים בתקופת הדוח ולאחר תקופת הדוח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחר תקופת הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 4 וביאור 5 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 המצורפים לדוח זה.

7.1. הקצאת מניות לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול⁴⁰

בהמשך לאמור בסעיף 27.6.1 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, כחלק ממתווה דמי הניהול שמשולמים לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול, הקצתה החברה לחברת הניהול⁴¹, החל מינואר 2026 ועד למועד פרסום הדוח, מניות רגילות של החברה כמפורט להלן:

מועד הקצאה	כמות המניות שהוקצו	שיעור מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה ("ההון") (לאחר ההקצאה ובסמוך לה)		הפנייה לדוח ההקצאה ⁴²
		שיעור מההון	שיעור מההון בדילול מלא	
12.01.2026	95,083	כ-0.06%	כ-0.06%	דיווח מיידי מיום 8 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-003957)
19.04.2026	115,351	כ-0.06%	כ-0.06%	דיווח מיידי מיום 5 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031957)

7.2. הקצאה פרטית של מניות ואופציות

ביום 3 בפברואר 2026, ביצעה החברה הקצאה פרטית מהותית של 16,663,500 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: "**המניות המוצעות**" ו-"**מניות**") בתמורה במזומן בסך כולל של כ-147.5 מיליון ש"ח, במחיר של 8.85 ש"ח למניה וכן הקצאה של 8,694,000 אופציות (סדרה יט'), לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש למניות החברה (להלן: "**האופציות המוצעות**" או "**כתבי האופציה**") וזאת ללא תמורה נוספת. המניות המוצעות היו לאחר הקצאתן כ-10.19% מהון החברה וכ-9.40% בדילול מלא, ובהנחת מימוש מלא האופציות המוצעות, היו המניות וכתבי האופציה כ-14.31% מהון החברה בדילול מלא⁴³. להלן פירוט בדבר הניצעות בהצעה הפרטית המהותית להן הקצתה החברה את ניירות הערך המוצעים:

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

כל אחת מהאופציות המוצעות ניתנת למימוש למניה רגילה אחת של החברה החל מיום העסקים הראשון שלאחר מועד הקצאתן ועד ליום 30 באוגוסט 2029 (כולל) וכנגד תשלום מחיר מימוש בסך 11 ש"ח לכל כתב אופציה (בכפוף להתאמות המפורטות בדוח הקצאה שלהלן). לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 2 בפברואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-011726) אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה (לעיל בסעיף 7.2 זה: "**דוח ההקצאה**").

7.3. הנפקת זכויות

ביום 5 בפברואר 2026 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת זכויות (מס' אסמכתא: 2026-01-013059) (להלן בסעיף 7.5 זה: "**דוח ההצעה**") לפיו, הציעה החברה בין 22,670,755 (להלן: "**הכמות המינימלית של**

⁴⁰ לפרטים אודות הסכם הניהול ראו סעיף 27.1 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2025.

⁴¹ יצוין כי, חברת הניהול המחיתה את זכותה לקבלת המניות לבעלי הזכויות בחברת הניהול (להלן: "**בעלי הזכויות**"), באופן בו ההקצאה בפועל על ידי החברה בוצעה ישירות אל חשבונותיהם של בעלי הזכויות.

⁴² יצוין כי, האמור בדיווחים המובאים נכלל כאן על דרך ההפניה.

⁴³ בנטרול 214,002 מניות המוחזקות על ידי החברה כמניות רדומות על פי סעיף 308 לחוק החברות.

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

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

כתבי אופציה (סדרה 1) ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה, בכל יום מסחר החל מיום רישומם למסחר בבורסה ועד ליום 31 ביולי 2029 (כולל)⁴⁴, באופן שבו כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה, כנגד תשלום במזומן בעת המימוש בסך של 11 ש"ח (כפוף להתאמות). לפרטים נוספים אודות תנאי אופציות (סדרה 1) ראו דוח ההצעה אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפניה. ביום האחרון לניצול זכויות, שחל ביום 26 בפברואר 2026, התקבלו בידי החברה הודעות של ניצול של כ-65.18% 642,438 זכויות לרכישת כ-14,776,074 מניות רגילות וכ-7,709,256 אופציות (סדרה 1), אשר היוו כ-65.18% מכמות המניות ומכמות האופציות אשר הוצעו על פי דוח ההצעה (על פי הכמות המינימאלית של המניות המוצעות והכמות המינימאלית של האופציות המוצעות). התמורה המיידית ברוטו לחברה בגין הזכויות שהונפקו על פי דוח ההצעה הסתכמה בכ-130,768 אלפי ש"ח.

7.4. שינויים בקשר עם אגרות החוב של החברה

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

סוג נייר הערך	מועד ההקצאה	כמות	ע.ג. לנייר ערך	תמורת הנפקה (ברוטו, באלפי ש"ח)	הפנייה לדוח הצעת המדף/דוח ההקצאה ⁴⁵
אגרות חוב (סדרה יא')	7.01.2026	500,000,000	1 ש"ח	כ-441,500	לדוח הצעת מדף מיום 18 בנובמבר 2025 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא: 2026-01-002608)
אגרות חוב (סדרה ט')	19.01.2026	165,000,000		כ-153,285	דיווח מידי מיום 19 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-007581)
אגרות חוב (סדרה יב') ^{**}	10.5.2026	330,544,000		כ-299,142	דוח הצעת מדף מיום 6 במאי 2026 אשר הוצא מכוח תשקיף המדף של החברה (מס' אסמכתא: 2026-01-002608) ("דוח הצעת מדף סדרה יב'")

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

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב ראו סעיף 6 לעיל.

⁴⁴ על אף אמור לעיל כתבי האופציה (סדרה 1) לא יהיו ניתנים למימוש ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהני"ל יקרא להלן: **"אירוע חברה"**). חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס האמור.

⁴⁵ יצוין כי, האמור בדיווחים המובאים נכלל כאן על דרך ההפניה.

7.5. דיבידנד

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

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

שנת 2028	שנת 2027	שנת 2026	
כ-104,880	כ-87,408	כ-70,700	סכום שנתי מוערך* לחלוקה כדיבידנד (באלפי ש"ח)
כ-8,740	כ-7,284	כ-6,070	סכום חודשי מוערך* לחלוקה כדיבידנד (באלפי ש"ח)
כ-7%	כ-5.8%	כ-4.8%	תשואת דיבידנד מוערכת* ⁴⁶

להלן פרטים בדבר חלוקות הדיבידנד שביצעה החברה בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד החדשה החל מיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום דוח זה:

מועד ההכרזה	המועד הקובע	תאריך חלוקה	סכום (בש"ח)	דיבידנד למניה (בש"ח)	תמצית נימוקי דירקטוריון החברה לביצוע החלוקה	הפניה לדיווח בדבר החלוקה, לרבות מבחני החלוקה שבוצעו ונימוקי הדירקטוריון לביצוע החלוקה (מס' אסמכתא) ⁴⁷
1.12.2025	14.12.2025	8.1.2026	כ-5,000	כ-0.0340595	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים הסקורים ליום 30 בספטמבר 2025, הסתכם בכ-86,092 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2025-01-094802
14.01.2026	27.01.2026	9.2.2026	כ-5,000	כ-0.0340375	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-179,881 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2026-01-006341
2.3.2026	16.3.2026	23.3.2026	כ-6,071	כ-0.0340414	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-179,881 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2026-01-019199
16.3.2026	30.3.2026	12.4.2026	כ-6,075	כ-0.0340410	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-179,881 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2026-01-023181 ; 2026-01-029340
31.3.2026	28.4.2026	5.5.2026	כ-6,071	כ-0.0339920	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-179,881 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2026-01-030058 ; 2026-01-037751
7.5.2026	19.5.2026	4.6.2026	כ-6,073	כ-0.0339920	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-179,881 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	2026-01-042379 ; 2026-01-045980
31.5.2026	15.6.2026	6.7.2026	כ-6,071	כ-0.0339800	דירקטוריון החברה החליט על ביצוע החלוקה, בין היתר, לאור העובדה שהרווח הנקי של החברה לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכם בכ-179,881 אלפי ש"ח ומתוך רצונה של החברה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה.	דיווח מיידי יפורסם בסמוך ובמקביל לדיווח דוח זה.
סה"כ	---	---	כ-40,361	---	---	---

⁴⁶ תשואת הדיבידנד חושבה לפי היחס בין הסכום השנתי לחלוקה לבין שווי השוק של החברה במועד קבלת החלטת הדירקטוריון על עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד, דהיינו ביום 30 בנובמבר 2025, שעמד על כ-1,238 מיליוני ש"ח והיא איננה מתחשבת בשינויים עתידיים בהון החברה ובכלל זה בהקצאת מניות שתבוצע על ידי החברה בעתיד, אם וככל שתבוצע, לרבות כתוצאה מממוש כתבי אופציה למניות החברה, אם וככל שימומשו וכן כתוצאה מרכישה עצמית של מניות החברה, אם וככל שתבוצע.

⁴⁷

7.6. מימוש אופציות

- 7.6.1. ביום 16 במרץ 2026, מומשה מלוא כמות אופציות (סדרה ה') שהייתה בהון החברה, ל-140,625 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של כ-7.4597 לכל כתב אופציה, ובתמורה כוללת בסך של כ-1,049 אלפי ש"ח.
- 7.6.2. ביום 15 במאי 2026, מומשה מלוא כמות אופציות (סדרה ז') שהייתה בהון החברה, ל-62,400 מניות רגילות של החברה, במחיר מימוש של כ-7.39 לכל כתב אופציה, ובתמורה כוללת בסך של כ-461 אלפי ש"ח.

7.7. רכישת 39 דירות בפרויקט "נווה זמר" ברעננה

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

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

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

7.9. רכישת 36 דירות בפרויקט "רעננה מזרח" ברעננה

ביום 31 במרץ 2026 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת 36 יחידות דיור ברעננה אשר הינו בשלבי בניה. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס הינה סך כולל של כ-113 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה בסכום שאינו מהותי לחברה. נכון למועד הדוח, החברה שילמה כ-28 מיליון ש"ח מסך התמורה הכוללת כאשר היתרה תשולם במועדים הבאים-

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

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

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

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

לאחר תאריך המאזן, ביום 17 במאי 2026 התקשרה החברה, עם צד שלישי שאינו קשור לחברה, בהסכם לרכישת 44 יחידות דיור בכפר סבא אשר הינו בשלבי בניה סופיים. על פי הסכם הרכישה, התמורה בגין הנכס הינה סך כולל של כ-143 מיליון ש"ח בתוספת הוצאות עסקה בסכום שאינו מהותי לחברה. נכון למועד הדוח, החברה שילמה כ-40 מיליון ש"ח מסך התמורה הכוללת כאשר היתרה תשולם בסמוך למועד מסירת יחידות הדיור לידי החברה. מועד המסירה הצפוי של יחידות הדיור, על פי הסכם הרכישה, הינו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026.

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

מאז שנת 2009 האינפלציה בישראל היתה במגמת ירידה ובשבע השנים שבין 2014 עד 2021 שיעורי האינפלציה היו נמוכים ביותר ונעו כמעט בכל השנים בטווח של עד 1%. החל משנת 2021 חלה עליה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם – בשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 3% ובשנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 3.2%. במהלך שלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 ירד מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ-0.1%. על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש מרץ 2026 (להלן: "התחזית המעודכנת") ההערכה היא כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-3.8% בשנת 2026, נמוך מהערכותיהם בתחזית מחודש ינואר 2026 (להלן: "תחזית ינואר"). על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה בשנת 2026 צפוי לעמוד על כ-2.2% ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי להתמתן ולעמוד על כ-1.8%. בחודש נובמבר 2025 הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.25% וזאת לאור ההתפתחויות הגאופוליטיות, התאוששות המשק בחדות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2025 והתמתנות האינפלציה לפי התחזיות של חטיבת המחקר של בנק ישראל. בחודש ינואר 2026 הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להוריד את הריבית ב-0.25% נוספים לרמה של 4.0% וזאת לאור ההתפתחויות הגאופוליטיות, התאוששות המשק בחדות במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2025 והתמתנות האינפלציה. לאחר תאריך המאזן, הפחית בנק ישראל את הריבית בהחלטתו מיום 25 במאי 2026 בשיעור של 0.25%, כך ששיעור הריבית נכון למועד זה עומד על 3.75%. לפי התחזיות של חטיבת המחקר של בנק ישראל רמת הריבית ברבעון הראשון של 2027 צפויה לעמוד בממוצע על 3.5%/3.75%⁴⁸.

לשינויים בשיעור האינפלציה והריביות במשק השפעות על החברה במגוון אספקטים. להלן ניתוח תמציתי של ההשפעות המהותיות של האינפלציה והריבית על החברה ופעילותה, כפי שאלו אותרו על ידי הנהלת החברה:

8.1. השפעות האינפלציה

- (1) השפעה על שערך שווי נכסי החברה – עיקר החזקות החברה הינן בדירות מגורים בישראל, ערבויות חוק מכר בגין תשלום עבור דירות מגורים בישראל (אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן) והשקעות בפרויקטים להקמת דירות למגורים בישראל. מבחינת נתונים לאורך שנים ארוכות עולה כי קיימת התאמה בין עליית האינפלציה לבין עליית מחירי הדירות ומבחינה שעשתה החברה, המתבססת על נתוני הלמ"ס, לתקופות בנות 20 שנים, החל משנת 1983 ועד לשנת 2024 עולה כי מחירי הדירות עלו במעל ל-3% בממוצע לשנה, בתוספת עליית מדד המחירים לצרכן. עם זאת, אין וודאות כי נתונים אלו ימשכו בעתיד ו/או כי נתונים דומים ימדדו גם בתקופות קצרות.
- (2) השפעה על הכנסות החברה - כל חוזי השכירות של החברה הינם צמודים למדד המחירים לצרכן ומשכך הכנסותיה גדלות בהתאם לעליית האינפלציה. לאור העובדה שהכנסותיה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 של החברה משכר דירה הסתכמו בכ-30 מיליון ש"ח, הפרשי ההצמדה הנ"ל אינם מהותיים לחברה בשלב זה. ראו גם ס"ק 8.2 (2) להלן.
- (3) השפעה על עלויות המימון של החברה – החברה נוהגת ליטול מימון בחוב צמוד למדד וליום 31 במרץ 2026 לחברה קיימות התחייבויות מהותיות שהיקפן הכולל הינו בסך של כ-4.8 מיליארד ש"ח למחזיקי אגרות חוב ולגופים מוסדיים, אשר הינן צמודות למדד המחירים לצרכן. שינוי באינפלציה משפיע, מטבע הדברים, על התחייבויות החברה בגין התחייבויות אלו. בהתאם לכך, מאחר וברבעון הראשון לשנת 2026 מדד המחירים לצרכן ירד בשיעור של 0.1%, נזקפו בדוחותיה הכספיים של

⁴⁸ לפרטים נוספים ראו: (1) החלטות הריבית המדיניות המוניתרית באתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il; ו-(2) התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, מרץ 2026, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל בכתובת: www.boi.org.il.

החברה ליום 31 במרץ 2026 הכנסות בגין הפרשי הצמדה למדד בסך של כ-1.7 מיליון ש"ח (אשר סך של כ-0.7 מיליון ש"ח מתוכם הוון למקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה). המשך עליית מדד המחירים לצרכן בשיעור מהותי עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של החברה בגין יתרת ההתחייבויות צמודות המדד האמורות לעיל וכן בגין התחייבויות נוספות, צמודות מדד, שטיטול החברה בעתיד, אם וככל שטיטול.

(4) השפעה על התחייבויות החברה – בנוסף לאמור לעיל, לחברה קיימות התקשרויות לרכישת ולבניית נכסים אשר יתרת התמורה לתשלום בגינם הינה בהיקף כולל ליום 31 במרץ 2026 בסך של כ-598 מיליון ש"ח, מרבית התחייבויות אלו הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ו/או למדד תשומות הבניה, המושפעות אף הן מעליית האינפלציה והריבית במשק. מדד תשומות הבניה עלה בשלושת החודשים הראשונים של השנה בשיעור של כ-0.4%.

8.2. השפעות ירידת הריבית

(1) השפעה על שערך שווי נכסי החברה – היות ושווי נכסי החברה נקבע על פי רוב בשמאויות שנערכות על ידי שמאים, המבוססות על עסקאות ברות השוואה ולא על בסיס שיעורי היוון של נכסים (למעט עסקאות לייזום פרויקטים של "דירה להשכיר", פרויקט "עוז בלנד" בפתח תקווה, פרויקט "אפרהאוס" בתל אביב, פרויקט "מידטאון" בתל אביב, פרויקט "הרצליה הירוקה" בהרצליה ופרויקט "מומה פלורנטיין" בתל אביב שבחלקן מבוססות על שיעורי היוון כאמור), לעליית הריבית אין השפעה ישירה על שערך שווי מרבית נכסי החברה (למעט ביחס לפרויקטים האמורים לעיל). עם זאת, עליית הריבית עלולה לגרום לירידה בשווי של נכסי נדל"ן (נכסי דיור) בישראל באופן שעלול להשפיע לרעה על שווי נכסי החברה.

(2) השפעה על הכנסות החברה – לאור ירידת הריבית בעת האחרונה, כאמור לעיל, במקביל לעליית שכר הדירה בחלק ניכר מהחוזים המחודשים על ידי החברה, ייתכן, בשלב זה, כי לירידת הריבית השפעה (ישירה או עקיפה) על עליית שכר הדירה בחלק ניכר מהפרויקטים המושכרים על ידי החברה. עם זאת, לאור הכנסות שכר הדירה של החברה לשלושה חודשים שהסתימו ביום 31 במרץ 2026 אשר הסתכמו בכ-30 מיליון ש"ח, אין לעליית שכר הדירה השפעה מהותית על תוצאות החברה הכוללות בראיה שנתית או רב שנתית.

(3) השפעה על עלויות המימון של החברה – נכון ליום 31 במרץ 2026 לחברה קיימות יתרות חוב אשר מגובות בשעבוד ראשון על נכסים מניבים, נכסים בהקמה או ערבויות חוק מכר בהיקף כולל בסך של כ-3.9 מיליארד ש"ח בנוסף לחברה יתרות חוב ללא בטוחות בסך של כ-1 מיליארד ש"ח ובכוונתה להמשיך ולגייס חוב בין אם מגובה בשעבוד ראשון כאמור ובין אם לאו, לצורך מימון רכישות נכסים שנרכשו בעבר על ידי החברה ו/או מימון נכסים נוספים שירכשו בעתיד על ידי החברה (ככל שירכשו) ובין אם לשם מימון מחדש (Re Finance) של המימון הקיים כיום. במהלך חודש ינואר 2026 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-441.5 מיליון ש"ח באג"ח (סדרה יא'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.6% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד). במהלך חודש ינואר 2026 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-153.3 מיליון ש"ח באג"ח (סדרה ט'). גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית של כ-3.2% (בתוספת הפרשי הצמדה למדד).

במהלך חודש מאי 2026 גייסה החברה תמורה ברוטו בסך של כ-299 מיליון ש"ח באג"ח (סדרה יב') ואופציות סדרה 1. גיוס זה בוצע בריבית אפקטיבית לאחר פיצול התמורה לרכיב התחייבותי ולרכיב

הונו של כ-4.02% צמודה (הריבית השנתית האפקטיבית הגלומה בהנפקה לפני פיצול התמורה לרכיב התחייבויות ורכיב הונו, הינה כ-2.83%).

נכון ליום הדוח סדרות האג"ח של החברה נסחרות בריבית שבין כ-2.59% לכ-4.30% (כתלות במח"מ אגרות החוב ובתנאי אגרות החוב השונים ובתוספת הפרשי הצמדה למדד). בחלק מהמקרים התשואות בהן נסחרות אגרות החוב של החברה, נכון למועד הדוח, גבוהות יותר מתנאיהן בעת גיוס אגרות החוב הנ"ל. המשך עליית תשואות אגרות החוב של החברה או הישארותן בתשואות שבה הן נסחרות כיום עלולה לפגוע בתשואות החברה בעתיד בשעה שתגייס חוב נוסף. יודגש כי לאור היקפי החוב של החברה, מטבע הדברים לעלייה בעלויות המימון (עליה בשיעור הריבית) עלולה להיות השפעה שלילית על תוצאות החברה בעתיד. כמו כן, לעליית הריבית בשוק (אם וככל שתימשך או תחריף) השפעה משמעותית של פגיעה בכדאיות רכישת דירות נוספות על ידי החברה בעתיד, היות ותשואת שכר הדירה כיום בישראל הינה בסביבות 2.6%-2.9% לשנה (ראו סעיף 8.2 לפרק א' המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025).

הניתוח התמציתי שלעיל הינו בבחינת ניתוח של החברה על בסיס ההערכות והנתונים הידועים לה במועד אישור דוח דירקטוריון זה והוא מהווה מידע צופה פני עתיד שאיננו בשליטת החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 30 בפרק א, "תיאור עסקי התאגיד" לדוח התקופתי לשנת 2025), עלול הדבר להשפיע על ניתוח זה.

9. אומדנים חשבונאיים קריטיים

כללי חשבונאות מקובלים מחייבים את הנהלה החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת עריכת הדוחות הכספיים. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהן הסופיות של העסקאות או העניינים האמורים עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם. להלן פרטים אודות האומדנים או ההערכות הקריטיים בחברה.

9.1. שינויים בשווי ההוגן של נכסי נדל"ן

השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהתאם לתקן בינלאומי מספר 40, לפיו נדל"ן מוצג על פי שווי ההוגן, מתבצעת על ידי מומחי נדל"ן בלתי תלויים אשר קבעו את השווי ההוגן בהתבסס על מחיר השוק שלהם. מחיר השוק הינו השווי ההוגן (Fair Value) המוחלף במועד ביצוע הערכת השווי בין קונה מרצון למוכר מרצון בעסקה שאינה בין צדדים קשורים.

9.2. נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה

עקרונות הערכת שווי - שווי דירות המגורים הוערך לפי גישת ההשוואה בהתאם למכר דירות מגורים סמוכות או בפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות. בקביעת השווי ההוגן לפי גישת ההשוואה נלקחו בחשבון בין היתר מיקום הנכס, תמהיל הדירות, גודלן, מיקומן היחסי בבניין וההצמדות להן, סטנדרט הבנייה והגמר של הדירות, הזכות המשפטית ומחירי נכסי מקרקעין בעלי מאפיינים דומים בסמיכות או בסביבה.

לחברה חמישה פרויקטים (ארבעה פרויקטים אשר נרכשו במסגרת מכרזי דירה להשכיר ופרויקט נוסף בהרצליה הירוקה) אשר שווים נאמד בשילוב גישת היוון ההכנסה וגישת ההשוואה, כאשר גישת ההשוואה רלוונטית לעניין שווי הדירות במועד המכירה (בתום תקופה ההשכרה), וגישת היוון

ההכנסות רלוונטיות ביחס לנתוני תזרים מזומנים (דמי שכירות) במהלך תקופה ההשכרה וביחס לתזרים המזומנים ממכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה. שיעור ההיוון לפיו יהיו תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, רמת הסיכון ואי וודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי, מיקום הנכס, גודל הנכס וכו'.

בקביעת השווי ההוגן לפי גישת היוון ההכנסות נלקחו בחשבון שיעור תפוסה בשכ"ד מפקח, שיעור תפוסה בדירות שכ"ד שוק חופשי, שיעור השינוי הצפוי בשכ"ד, שיעור גידול בשווי הדירות, עלויות אחזקה צפויות, תפעול שוטף, שיפוץ ושיקום ולאחר מכן מכירת הדירות בשוק חופשי בניכוי עלויות שיווק.

שינויים בהנחות ששימשו את מומחי הנדל"ן יכולים להביא לשינויים בשווי ההוגן, אשר נזקפים לדוח רווח והפסד ולפיכך עשויים להשפיע בצורה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

9.3. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

דירקטוריון החברה, בישיבתו ביום 31 במאי 2026, דן בהוראות סעיפים 48(ג)(13) ו-10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בעניין "סימני אזהרה". בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות, תאגיד אשר קיימות לו במועד פרסום הדוחות הכספיים תעודות התחייבות במחזור או שקיימת לו במועד פרסום הדוחות הכספיים התחייבות כלשהי בקשר עם תעודות התחייבות שהיו במחזור במועד הדוח על המצב הכספי, יתייחס לסימני אזהרה בתאגיד כמפורט בתקנות הנ"ל, יצרף גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי במתכונת המפורטת בחלקים ב' ו-ג' של התוספת השמינית לתקנות הנ"ל וייתן את הסברי הדירקטוריון לעניין זה.

נכון ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה שהסתיימה באותו מועד קיים לחברה גירעון בהון החוזר. יחד עם זאת יודגש כי הגרעון בהון החוזר של החברה נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ-498 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2026, חלויות שוטפות בסך של כ-51 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויות להיפרע בחודש יוני 2026, חלויות שוטפות בסך של כ-374 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ו') אשר צפויות להיפרע בחודש דצמבר 2026, חלויות שוטפות בסך של כ-577 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ד') אשר צפויות להיפרע בחודש מרץ 2027, כ-60 מיליון ש"ח בגין הלואה מתאגיד בנקאי המוצגת בזמן הקצר אשר נפרעה בסוף חודש אפריל 2026 וכ-50 מיליון ש"ח בגין מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי אשר נפרעה בסוף חודש אפריל 2026.

על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה קבע, כי נכון למועד פרסום דוח זה, קיומו של גרעון בהון חוזר כאמור אינו מצביע על בעיית נזילות לרבות לאור האמור בבאור 1' לדוחות הכספים ליום 31 במרץ 2026 המצורפים לדוח זה, ולאור העובדה כי החל מהרבעון הראשון לשנת 2022 עברה החברה לתזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת ועל כן אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי לא תעמוד החברה בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן. על כן, לא מתקיימים נכון ליום 31 במרץ 2026 סימני אזהרה בחברה.

במסגרת ישיבת הדירקטוריון נבחנו, בין היתר, יתרות המזומנים בחברה ונכסיה שאינם משועבדים וזאת בהתחשב בהכנסות, בהוצאות ובהשקעות הצפויות של החברה בתקופת תזרים המזומנים החזוי וכן בהתחייבויות החברה, הן השוטפות והן אלו הצפויות במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי, לרבות בגין אגרות חוב של החברה והסכמי ההלוואה עם גופים מוסדיים כמפורט לעיל. דירקטוריון החברה בחן את יכולתה של החברה לגייס חוב והון בשוק ההון ואת האפשרויות להשגת מימון על ידי

שעבוד נכסיה, שאינם משועבדים, אשר במהותם הינם נכסי נדל"ן למגורים בישראל וזכויות מכח הסכמי רכישה של נכסי נדל"ן למגורים בישראל וזאת על מנת לעמוד בהתחייבויותיה. ראו גם בבאור 1 לדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 המצורפים לדוח זה.

מידע זה נסמך, בעיקר על הערכות המבוססות על ההכנסות הצפויות של החברה וכן על הערכות המבוססות על הוצאות והשקעות עתידיות של החברה בקשר לנכסי הנדל"ן, בקשר לאגרות החוב של החברה וכן בקשר להוצאות השוטפות של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים (לרבות גורמי הסיכון הכלולים בסעיף 30 בפרק א', "תיאור עסקי התאגיד", לדוח התקופתי לשנת 2025), עשוי הדבר להשפיע על תזרים המזומנים החזוי של החברה.

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

אורי שוסטר
מנכ"ל החברה

ארז יצחק רוזנבך
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה 31 במאי, 2026



פרק ב'

דוחות כספיים ביניים

ליום 31 במרץ 2026



מגוריט ישראל בע"מ

דוחות כספיים ביניים ליום 31 במרץ, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר על דוחות כספיים ביניים
3-4	דוחות ביניים על המצב הכספי
5	דוחות ביניים על רווח או הפסד
6	דוחות ביניים על הרווח הכולל
7-9	דוחות ביניים על השינויים בהון
10-11	דוחות ביניים על תזרימי המזומנים
12-22	באורים לדוחות הכספיים ביניים



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2026 ואת הדוחות התמציתיים 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 ומידיים), 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 - "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 ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
31 במאי, 2026

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

42,580	116,361	56,411
27,507	9,178	39,978
152,311	15,525	200,885
5,300	2,531	5,655
227,698	143,595	302,929

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

נכסים לא שוטפים

1,269	639	2,038
962,557	1,610,281	937,780
550,130	420,937	576,533
4,836,419	3,042,144	5,330,820
2,582	2,202	2,581
6,012	6,391	5,859
6,358,969	5,082,594	6,855,611
6,586,667	5,226,189	7,158,540

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

ליום	ליום 31 במרץ	
31 בדצמבר	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

450,491	-	110,000	הלוואות מתאגיד בנקאי וגוף מוסדי
1,071	1,249	404	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
504	487	511	התחייבויות בגין חכירה ז"ק
41,740	27,502	50,616	זכאים ויתרות זכות
2,620	535	-	התחייבות פיננסיות בשווי הוגן
917,209	687,715	1,499,722	חלויות שוטפות של אגרות חוב
1,413,635	717,488	1,661,253	

התחייבויות לא שוטפות

578,754	659,958	578,827	הלוואות מגופים מוסדיים
2,724,676	2,100,856	2,752,893	אגרות חוב
5,462	5,984	5,327	התחייבות בגין חכירה ז"א
3,308,892	2,766,798	3,337,047	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

1,470	1,467	1,787	הון מניות
(1,932)	(1,932)	(1,932)	מניות באוצר
1,085,247	1,082,604	1,340,608	פרמיה על מניות
8,993	9,362	8,640	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
-	-	23,031	תקבולים ע"ח אופציות
(4,788)	(3,397)	-	קרן הון בגין עסקת גידור
775,150	653,799	788,106	יתרת רווח
1,864,140	1,741,903	2,160,240	סה"כ הון
6,586,667	5,226,189	7,158,540	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

31 במאי, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים

ארז רוזנבוך
י"ר הדירקטוריוןאורי שוסטר
מנכ"לעוז אהוד
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח (למעט נתוני מניה)			
87,849	18,597	29,682	הכנסות מדמי שכירות
(4,530)	(1,055)	(1,505)	עלות השכרת נכסים והפעלתם
83,319	17,542	28,177	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
4,550	1,416	5,760	הכנסה מפיצוי בגין עיכוב במסירה
87,869	18,958	33,937	סה"כ רווח מהשכרת נכסים, הפעלתם ופיצוי בגין עיכוב במסירה
221,516	24,043	39,990	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
(7,390)	(80)	(2,763)	הוצאות אחרות
(45,043)	(9,922)	(12,015)	הוצאות הנהלה וכלליות
256,952	32,999	59,149	רווח תפעולי
15,387	1,731	4,297	הכנסות מימון
(92,458)	(16,726)	(27,273)	הוצאות מימון
(77,071)	(14,995)	(22,976)	הוצאות מימון, נטו
179,881	18,004	36,173	רווח נקי
1.23	0.12	0.22	רווח למניה (בש"ח)
1.22	0.12	0.22	רווח מדולל (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
179,881	18,004	36,173	רווח נקי
			<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
-	-	5,272	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקת גידור תזרימי מזומנים
(3,988)	(200)	(484)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(3,988)	(200)	4,788	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
175,893	17,804	40,961	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון גידור	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
1,864,140	775,150	(4,788)	8,993	(1,932)	-	1,085,247	1,470	יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)
36,173	36,173	-	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
4,788	-	4,788	-	-	-	-	-	רווח כולל אחר
40,961	36,173	4,788	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל
(23,217)	(23,217)	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
844	-	-	-	-	-	843	1	הנפקת הון מניות, נטו (1)
1,043	-	-	(353)	-	-	1,395	1	מימוש אופציות (2)
276,469	-	-	-	-	23,031	253,123	315	הנפקת הון מניות ואופציות, נטו
-	-	-	-	-	-	-	-	סיווג מחדש בגין פריט מגודר
2,160,240	788,106	-	8,640	(1,932)	23,031	1,340,608	1,787	יתרה ליום 31 במרץ, 2026

(1) הנפקה לחברת הניהול לפרטים נוספים ראה ביאור ד'4.

(2) מימוש אופציות שהוקצו לחברת הניהול לפרטים נוספים ראה ביאור יג'4.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

סה"כ הון	יתרת רווח	קרן הון גידור	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות בלתי מבוקר אלפי ש"ח	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,722,785	635,795	(3,799)	9,362	(1,932)	1,081,893	1,466	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
18,004	18,004	-	-	-	-	-	רווח לתקופה
(200)	-	(200)	-	-	-	-	הפסד כולל אחר
17,804	18,004	(200)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל
712	-	-	-	-	711	1	הנפקת הון מניות, נטו
602	-	602	-	-	-	-	סיווג מחדש בגין פריט מגודר
1,741,903	653,799	(3,397)	9,362	(1,932)	1,082,604	1,467	יתרה ליום 31 במרץ, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
179,881	18,004	36,173	רווח לתקופה
(134,956)	(8,149)	(17,044)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א' להלן)
44,925	9,855	19,129	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
1,205,093	275,151	313,815	משיכה מפקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
(1,334,103)	(271,464)	(364,047)	הפקדה בפקדונות משועבדים ומוגבלים לז"ק
(16,164)	(58)	(12,035)	השקעה ני"ע סחירים, נטו
(2,636)	(2,033)	(71)	רכישת רכוש קבוע
(340,011)	(59,685)	(200,188)	תשלום מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
(266,398)	(29,704)	(20,901)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(560,927)	(71,572)	(223,597)	תשלומים והשקעות ברכישת נדל"ן להשקעה
9,113	1,018	2,867	ריבית שהתקבלה מפיקדונות
(1,306,033)	(158,347)	(504,157)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	277,512	הנפקת הון מניות ואופציות, נטו
423,080	71,060	-	קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי וגופים מוסדיים
(86,000)	(86,000)	(340,757)	פרעון הלוואה מתאגיד בנקאי ומגוף מוסדי
(35,526)	-	(16,071)	חלוקת דיבידנד
(63,843)	(8,854)	(10,344)	ריבית והפרשי הצמדה ששולמה בגין אג"ח והלוואות
(858)	(193)	(219)	פרעון התחייבות בגין חכירה
1,730,039	273,173	588,738	תמורה מהנפקת או הרחבת אג"ח, נטו
(678,871)	-	-	פרעון אג"ח
1,288,021	249,186	498,859	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
26,913	100,694	13,831	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
15,667	15,667	42,580	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
42,580	116,361	56,411	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

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

נספח א - התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

התאמות לסעיפי דוחות רווח או הפסד:

949	223	218	פחת והפחתות
(221,516)	(24,043)	(39,990)	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
7,390	80	2,763	הוצאות אחרות
77,071	14,995	22,976	הוצאות מימון, נטו
2,989	712	844	עלות תשלום מבוסס מניות
(133,117)	(8,033)	(13,189)	
(2,450)	(714)	(2,779)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
305	483	(667)	ירידה בחייבים ויתרות חובה
306	115	(409)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים
			עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(1,839)	(116)	(3,855)	
(134,956)	(8,149)	(17,044)	

נספח ב - עסקאות שאינן כרוכות בתזרים המזומנים

5,000	-	12,146	דיבידנד לשלם
4,962	3,974	3,848	עלויות מימון שהונו לפרויקטים בנדל"ן להשקעה בהקמה
64,558	13,691	8,612	עלויות מימון שהונו לפרויקטים במקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה
74,520	17,665	24,606	סה"כ פעילויות מהותיות שלא במזומן

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים.

באור 1: - כללי

- א. החברה התאגדה בישראל ביום 4 במאי 2016 והחלה את פעילותה העסקית בחודש ספטמבר 2016.
- ב. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "הפקודה" או "פקודת מס הכנסה").
- ג. מטרתה העיקרית של החברה הינה להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישה, והחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל בהם משקיעה החברה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים אלו.
- ד. החברה הינה חברה ציבורית ונסחרת בבורסה בתל-אביב.

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

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

ו. השלכות המצב הביטחוני

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

ביום 8 באפריל 2026 נכנסה לתוקף הפסקת אש במסגרת מבצע "שאגת הארי", בעקבות מאמצי תיווך בינלאומיים בהובלת ארצות הברית ומדינות נוספות. עם כניסת הפסקת האש לתוקף חלה ירידה משמעותית בהיקף הלחימה ובירי לעבר ישראל והמזרח התיכון, ובכלל זאת נרשמה רגיעה יחסית בגבול הצפון. במקביל, נרשמה התאוששות מסוימת בשוקי ההון והמשך התחזקות השקל מול המטבעות הזרים. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה ממשיכה לעקוב אחר ההתפתחויות והשלכותיהן האפשריות על פעילותה העסקית.

כמו כן, יצוין כי מאז פרוץ מלחמת חרבות ברזל החברה ממשיכה בפעילותה בכפוף להנחיות של הרשויות. כמו כן, ניתן לציין כי בשלב זה, בשל טענות המבוססות על מלחמת חרבות ברזל ונסיבות נוספות, חלק מהיזמים מהם רכשה החברה דירות מאחרים או עלולים לאחר במועדים שנקבעו בהסכמים מולם למסירת הדירות לחברה. נכון לרבעון הראשון לשנת 2026, כתוצאה מעיכוב בקבלת הדירות קיים חסרון כיס בהכנסותיה (בניכוי פיצוי בגין אובדן הכנסות בעקבות איחור במסירה) של החברה בשנת 2026 בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח. בנוסף, כתוצאה מעיכובים אלו לחברה ייווצר חיסרון כיס בגין הכנסותיה העתידיות בגין דירות אשר קבלתן תדחה בשל האיחורים הנ"ל. בה בעת, החברה עומדת על זכויותיה לקבלת פיצוי כדין מיזמים אלו בגין אובדן ההכנסות ככל ויהיו ו/או את הפיצוי הקבוע כדין בגין איחורים אלו (נכון למועד הדוח חלק מהיזמים משלמים או התחייבו לשלם לחברה פיצוי על פי דין או על פי סיכום ספציפי שנערך בינם לבין החברה). כמו כן כתוצאה מעיכובים אלו לחברה קיימת דחייה במועד ההכרה ברווחי שערך של נכסים שטרם נמסרו לידיה.

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

2. גרעון בהון החוזר

לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,359 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מחלוקות שוטפות בסך של כ-51 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויות להיפרע בחודש יוני 2026, כ-498 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ה') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2026, כ-374 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ו') אשר צפויות להיפרע בחודש דצמבר 2026, כ-577 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ד') אשר צפויות להיפרע בחודש מרץ 2027, כ-60 מיליון ש"ח בגין הלוואה מתאגיד בנקאי המוצגת בזמן הקצר אשר נפרעה בסוף אפריל 2026 וכ-50 מיליון ש"ח בגין מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי אשר נפרעה בסוף חודש אפריל 2026.

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

1. יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון לתאריך המאזן מסתכמת בכ-1,226 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ-119 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינן משועבדות בסך של כ-1,107 מיליון ש"ח.
- יתרת הנכסים ברי השעבוד אשר בידי החברה נכון לתאריך חתימת הדוח מסתכמת בכ-1,295 מיליון ש"ח. נכסים אלו מורכבים מערבויות חוק מכר שקיבלה החברה מצדדים שלישיים שאינן משועבדות בסך של כ-188 מיליון ש"ח וכן ממקרקעין נוספים (דירות) שאינן משועבדות בסך של כ-1,107 מיליון ש"ח.
2. נכון לתאריך חתימת הדוח לרשות החברה עומדים קווי אשראי מתאגידים בנקאיים, בלתי מנוצלים, בסך של 80 מיליון ש"ח וכן החברה פועלת אל מול גופי מימון בנקאיים לקבלת קווי אשראי נוספים.
3. החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי גיוסי הון (כפי שבוצע בתקופת הדוח, ראה ביאורים 4-ו' ו-4א'), גיוסי אגרות חוב ו/או הרחבות סדרות קיימות ומחזור חוב קיים. לעניין זה יצוין כי לאחר תאריך המאזן החברה גייסה חוב והון כמפורט לעיל וכן כי:
- א. לאחר תאריך המאזן גייסה החברה אג"ח (סדרה יב') ללא בטוחות ביחד עם כתבי אופציה (סדרה 1), בהיקף של 330.5 מיליון ע.ג. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון הינה בסך של כ-295.6 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 5ה'.

באור 1: - כללי (המשך)

ב. לאחר תאריך המאזן קיבלה החברה הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של כ-112 מיליון ש"ח ששימשה לפירעון אשראי (הלוואה ומסגרת אשראי) מאותו תאגיד בסך של 110 מיליון ש"ח.

4. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-659 מיליון ש"ח. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-457 מיליון ש"ח. שווי נכסי החברה המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ליום 31 במרץ 2026 הינו כ-770 מיליון ש"ח. בסך הכל שווי נכסי החברה המשועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו') הינו כ-1,886 מיליון ש"ח בעוד יתרת ההתחייבות החברה בגין אגרות חוב אלו הינן בסך של כ-1,449 מיליון ש"ח. על פי רוב ממשנת החברה את רכישת / החזקת נכסיה באמצעות גיוסי חוב בדרך של הנפקת אגרות חוב, כאשר בחלק ניכר מהמקרים לטובת מחזיקיהן משועבדים נכסיה. שיעור המימון המקובל במסגרת גיוסי אגרות החוב שבוצעו על ידי החברה בעבר (10 סדרות אגרות חוב שמתוכנן נפרעו עד ליום 31 במרץ 2026 שלוש סדרות) הינו שיעור מימון של 80%. לאור העובדה ששווי נכסי החברה המשועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו') הינו כ-1,886 מיליון ש"ח, בכוונת החברה לפעול למימון מחדש (מיחזור) של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), (סדרה ו') ו-(סדרה ד') ובהסתמך על נסיון העבר (הנפקת 10 סדרות אגרות חוב, כאמור וכן 3 סדרות אג"ח ללא בטוחות) תוכל החברה לגייס אגרות חוב כנגד הנכסים המשועבדים כיום לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד', ה' ו-ו'), במועד פרעון אגרות חוב אלו ועל בסיס שווי הנכסים כאמור לעיל, סך של כ-1,509 מיליון (כ-80% משווי נכסים אלו).

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

ח. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

מתכונת העריכה של הדוחות כספיים ביניים

הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

מכשירים פיננסיים באור 3: -

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים המוצגות בדוחות הכספיים שלא על פי שווין ההוגן ולגביהן קיים הבדל בין הערך בספרים לשווי הוגן (באלפי ש"ח):

31 במרץ 2026	
שווי	ערך
הוגן	בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

4,265,633	4,255,783
591,395	578,827
<u>4,857,028</u>	<u>4,834,610</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

31 במרץ 2025	
שווי	ערך
הוגן	בספרים
בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	

2,724,767	2,789,240
645,005	659,958
<u>3,369,772</u>	<u>3,449,198</u>

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

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

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

התחייבויות פיננסיות

אגרות חוב (1) (2)
הלוואות ממוסדות פיננסיים

(1) השווי ההוגן מבוסס על שווי בורסה לתאריך הדוח.

(2) כולל ריבית לשלם.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 4 בינואר 2026, ובהמשך לדוח דירוג מיום 18 בדצמבר 2025 כמפורט בבאור 9'ג, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 500 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה יא'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה יא' שאינן מובטחות הינו ilBBB+.

ב. אג"ח סדרה יא'

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

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

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

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

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

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

ג. פרעון מסגרת אשראי מגוף כספי

בהתאם לתוספת להסכם שנחתמה ביום 8 בדצמבר 2025, ביום 8 בינואר 2026, פרעה החברה בפירעון מוקדם את הלואה ממוסד פיננסי באמצעות חלק מתמורת ההנפקה שהתקבלה בגין הנפקת אג"ח סדרה יא'.

ד. הנפקה פרטית לחברת הניהול

ביום 8 בינואר 2026 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 95,083 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ-0.06% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן - הון החברה) וכ-0.06% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות הסתכם לסך של כ-845.4 אלפי ש"ח לפי שער מניה של 8.8707 ש"ח.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

1. חלוקת דיבידנד

ביום 14 בינואר, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 5,000 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0340370 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור חולק ביום 9 בפברואר, 2026.

2. הרחבת אג"ח סדרה ט'

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

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

ח. עדכון מדיניות חלוקת דיבידנד

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

ט. הנפקה פרטית של מניות ואופציות סדרה יט'

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

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

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

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. תקופת המימוש

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

3. מחיר המימוש של האופציות (סדרה יט')

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

4. השווי הכלכלי של האופציות (סדרה יט')

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

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

י. מכשירים פיננסיים

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

יא. הנפקה בדרך של זכויות

ביום 26 בפברואר 2026 פרסמה החברה את תוצאות הנפקת זכויות. בהתאם לתנאי ההנפקה, כל מחזיק ב-171 מניות רגילות של החברה (ו/או אופציות חברת הניהול, כהגדרתן בדוח ההצעה) במועד הקובע, היה זכאי לרכוש יחידת זכות אחת. כל יחידת זכות כללה 23 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר של 8.85 ש"ח למניה, וכן 12 כתבי אופציה (סדרה 1) ללא תמורה. מחיר כל יחידת זכות עמד על 203.55 ש"ח. התמורה ברוטו בגין הזכויות שהונפקו הסתכמה בכ-130.7 מיליון ש"ח (תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ-130.4 מיליון ש"ח).

1. תנאי האופציות (סדרה 1)

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

2. תקופת המימוש

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

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

3. מחיר המימוש של האופציות המוצעות

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

4. השווי הכלכלי של האופציות המוצעות

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

החישוב חושב והתבסס על ההנחות הבאות:

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

יב. חלוקת דיבידנד

ביום 2 במרץ, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-6,071 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0340414 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור חולק ביום 26 במרץ, 2026.

יג. מימוש אופציות סדרה ה'

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

יד. חלוקת דיבידנד

ביום 16 במרץ, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-6,075 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0340410 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור חולק ביום 12 באפריל, 2026.

טו. חלוקת דיבידנד

ביום 31 במרץ, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-6,071 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0339920 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור חולק ביום 5 במאי, 2026.

באור 4: - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח (המשך)

טז. התאמות שווי לפרויקטים

ליום 31 במרץ 2026, העריכה החברה את שוויים ההוגן של הנכסים אשר בהם זוהה שינוי מהותי בשוויים ההוגן מאז הערכת השווי האחרונה שבוצעה או שחלפה שנה מאז הערכת השווי הקודמת שבוצעה ביחס אליהם. הערכות השווי בוצעו ע"י מעריך שווי בלתי תלוי ובהתבסס על גישת ההשוואה או גישה המשלבת את שיטת ההשוואה עם היוון תזרים מזומנים.

כתוצאה מזאת (ובמקביל כתוצאה מהשקעה לא מהותית במספר נכסים נוספים ברבעון) וממסירת פרויקטים שהתקבלו בתקופת הדוח לחברה ורכישת פרויקטים נוספים, רשמה החברה הכנסות מהתאמות שווי הוגן בתקופה בסך של 39,990 אלפי ש"ח.

31 במרץ 2026				פרויקט
התאמות שווי	שווי הוגן	תאריך שמאות אחרונה	סיווג	
אלפי ש"ח				
(3,450)	191,220	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה
(7,760)	72,180	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "לב גני תקווה" בגני תקווה
2,827	134,350	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "ברנע 2" באשקלון
-	18,060	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "האצ"ל 20-28" בחולון (1)
5,829	62,980	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "הסוללים" בתל אביב (2)
17,285	161,210	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "נווה זמר" ברעננה
11,886	90,665	31.03.2026	נדל"ן להשקעה	פרויקט "מומה" בתל אביב יפו
				פרויקט "רמות השרון שלב ג" ברמת השרון (3)
11,022	121,530	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	פרויקט "יארד" ("נווה שרת") בתל אביב יפו (3)
3,242	185,970	30.09.2025	נדל"ן להשקעה	

1. פרויקט "האצ"ל 20-28" בחולון

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 התקבלו 8 דירות מתוך 22 דירות בפרויקט. יתר הדירות נמסרו לידי החברה ברבעון השני לשנת 2026.

2. פרויקט "הסוללים" בתל אביב

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 התקבלו 14 דירות מתוך 47 דירות בפרויקט. יתר הדירות נמסרו לידי החברה ברבעון השני לשנת 2026.

3. נכון לתאריך המאזן, הכירה החברה בהתאמת שווי בהתבסס על עבודת שמאות מיום 30 בספטמבר 2025. החברה קיבלה מסמך אי שינויים נכון ליום 31 במרץ 2026.

יז. אמות מידה פיננסיות

נכון ליום 31 במרץ 2026 עמדה החברה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהיא צד להם.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. הנפקה פרטית לחברת הניהול

ביום 5 באפריל, 2026 הקצתה החברה עבור חברת הניהול (לבעלי הזכויות בחברת הניהול), 115,351 מניות של החברה, אשר היוו, לאחר ההקצאה, כ- 0.06% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן - הון החברה) וכ- 0.06% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות הסתכם לסך של כ-961.3 אלפי ש"ח לפי שער מניה של 8.3340 ש"ח.

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

ג. ביום 6 במאי, 2026, ובהמשך לדוח דירוג מיום 20 באפריל 2026 כמפורט לעיל בבאור 5, הודיעה חברת MAALOT - S&P GLOBAL RATINGS על מתן דירוג לאגרות החוב לא מובטחות בהיקף של עד 331 מיליון ש"ח ע.ג. באמצעות הנפקת סדרה חדשה, סדרה יב'. הדירוג שנקבע לאגרות החוב סדרה יב' שאינן מובטחות הינו ilBBB+.

ד. חלוקת דיבידנד

ביום 7 במאי, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-6,073 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0339920 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור יחולק ביום 4 ביוני, 2026.

ה. אג"ח סדרה יב'

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

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

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

באור 5: - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)

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

1. היחס בין ההון העצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה, כפי שיופיעו בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 1,250 מיליון ש"ח.

תנאי האופציות (סדרה 1)

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

תקופת המימוש

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

מחיר המימוש של האופציות המוצעות

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

1. מימוש אופציות סדרה ז'

ביום 16 במאי 2026, מימשה חברת הניהול 62,400 אופציות סדרה ז' של החברה במחיר מימוש של כ-7.4256 ש"ח. סך התמורה שהתקבלה לידי החברה הינה כ-461 אלפי ש"ח.

2. חלוקת דיבידנד

ביום 31 במאי, 2026 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד בסך של כ-6,071 אלפי ש"ח, שהיווה דיבידנד למניה של כ-0.0339800 ש"ח לבעלי מניותיה. הדיבידנד כאמור יחולק ביום 6 ביולי, 2026.

31 במאי, 2026

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

הנדון: מכתב הסכמה להכללה

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במרס 2026 על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
- (2) דוח רואה חשבון המבקר מיום 30 במרס 2026 בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- (3) חוות דעת מיום 30 במרס 2026 כי נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 החברה עומדת בתנאים אשר נקבעו בסעיף 64א לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.
- (4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי של החברה ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,
קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

מגורים
קרן ריט למגורים



פרק ג'

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



מגורִיט ישראל בע"מ

**דוח רבעוני
ליום 31 במרץ 2026**

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

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)
ליום 31 במרץ 2026**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אורי שוסטר, מנהל כללי;
2. עוז אהוד, סמנכ"ל כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן – הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

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

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, אורי שוסטר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן – הדוחות);
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

אורי שוסטר, מנהל כללי

תאריך

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עוז אהוד, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של מגוריט ישראל בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

מגורים
קרן ריט למגורים



נספח א'

הגילוי הנדרש לגבי נכסים
מהותיים ומהותיים מאוד



נספח א' - הגילוי הנדרש בדבר שינויים לגבי נכסים מהותיים

ומהותיים מאוד בתקופת הדוח

1. הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ג') בקשר לפרויקט עץ החיים (מחנה יהודה)

ירושלים, פרויקט דמרי בברנע 2 אשקלון ופרויקט אפרהאוס תל אביב.

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

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס - 100%
	רבעון 1	
כ-217,637	כ-227,409	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-9,772	כ-1,278	עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)
כ-227,409	כ-228,687	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-368,460	כ-368,460	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-227,409	כ-228,687	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך הרבעון השני לשנת 2025	במהלך הרבעון השני לשנת 2025	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ¹
כ-234,931	כ-236,122	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²
כ-7,522	כ-47,435	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

1.2. פרויקט "דמרי בברנע 2", אשקלון

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

1 ליום 31 במרץ 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיום הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 3 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8'א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025. בהתאם להסכם הרכישה, נכון למועד הדוח החברה קיבלה פיצוי ממוכר הנכס בגין האיחור במסירתו ביחס לחודשי האיחור בסך של כ-4,882 אלפי ש"ח.

2 יצוין כי הערכת החברה בדבר עלות ההשקעה הכוללת הצפויה, כוללת מידע צופה פני עתיד שאינו בשליטת החברה, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד זה אשר כוללת הערכות וכוונות של החברה. מידע זה נסמך בעיקר על עלות הרכישה על פי הסכמי הרכישה, הוצאות נלוות לרכישה, הצמדות ששולמו בפועל ואלו הצפויות על פי מדד תשומות הבניה, עליית שיעור המע"מ מ-17% ל-18% וזאת החל מיום 1.1.2025, ועלויות אשראי אשר הונו לעלות ההשקעה בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה. אם הערכות החברה לא תתממשנה וזאת כתוצאה ממספר רב של גורמים, כגון: שדרוגים נוספים של הדירות בפרויקט, שינויים במדד תשומות הבניה וכיו"ב, עשוי הדבר להשפיע על עלות ההשקעה הכוללת הצפויה.

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

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

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

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

פרטים אודות הערכות השווי

30.06.2025	31.03.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100%
131,523-כ	134,350-כ	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
אודלס קינן. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו הערכת השווי המצ"ב לדוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025.	אודלס קינן. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו הערכת השווי המצ"ב לדוח רבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026.	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
30.06.2025	31.03.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
6,979-כ	6,979-כ	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 18,680 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר שווי של 17,722 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בשטח של 131 מ"ר שווי של 21,756 למ"ר עבור דירת 5 חדרים פנטהאוז בשטח של 141 מ"ר שווי של 23,575 למ"ר עבור דירת 6 חדרים פנטהאוז בשטח של 161 מ"ר	שווי של 18,892 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר שווי של 18,354 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בשטח של 131 מ"ר שווי של 21,979 למ"ר עבור דירת 5 חדרים פנטהאוז בשטח של 141 מ"ר שווי של 23,818 למ"ר עבור דירת 6 חדרים פנטהאוז בשטח של 161 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח) ללא מגבלת דיור בר השגה
14,794-21,704	14,794-23,792	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
51	75	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט "דמרי בברנע שלב ב'", נלקחו לצורך החישוב דירת של 4-5 חדרים בשטח של 110-132 מ"ר מכר. נכס 2: פרויקט "FLY", נלקחו לצורך החישוב דירת של 4-5 חדרים בשטח של 110-153 מ"ר מכר. נכס 3: פרויקט "מגדלי ניר", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 106-136 מ"ר מכר. נכס 4: פרויקט "פרשקובסקי בברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 98-112 מ"ר מכר. נכס 5: פרויקט "לב ברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 102-123 מ"ר מכר. נכס 6: פרויקט "דמרי פסגות ברנע", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-6 חדרים בשטח של 115-187 מ"ר מכר. נכס 7: פרויקט "דמרי בברנע שלב א'", נלקחו לצורך החישוב דירות של 4-5 חדרים בשטח של 109-130 מ"ר מכר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	
2.8%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע) פרמטרים מרכזיים אחרים
-	-	
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)		
138,099-כ	141,067-כ	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
124,947-כ	127,632-כ	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

1.3. פרויקט "אפרהאוס" תל אביב

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
418,620-כ	418,620-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
418,620-כ	418,620-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
31,506-כ	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
66%-כ	78%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
8,677-כ	9,368-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,465-כ	2,311-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
86-כ	85-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
60-כ	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה במחיר ממוקח (לחודש בש"ח)
102-כ	87-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה במחיר שוק חופשי (לחודש בש"ח)
3,239-כ	2,348-כ	NOI (אלפי ש"ח)
12,691-כ	3,163-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
0.8%-כ	2.2%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁸
3%-כ	3%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁹
113	122	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

הגילוי הנדרש בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ד') בקשר לפרויקט אלקטרה מול הנוף ברמלה, פרויקט מרום נגבה ברמת גן, פרויקט מגדלי שיר בגבעת שמואל, פרויקט מידטאון בתל אביב ופרויקט ארנונה פלייס בירושלים.

2.1. פרויקט "אלקטרה מול הנוף" ברמלה

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
194,670-כ	191,220-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
194,670-כ	191,220-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
(3,390)-כ	(3,450)-כ	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
9,680-כ	9,680-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
5,572-כ	1,419-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
48-כ	49-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
48-כ	50-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
5,079-כ	1,327-כ	NOI (אלפי ש"ח)
5,120-כ	1,327-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.6%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁰
2.6%-כ	2.8%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹¹
84	84	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

7 הפרויקט מצוי בשלבי שיווק ראשוני.
8 יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI בתקופה.
9 יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI מותאם בתקופה.
10 יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI בתקופה.
11 יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI מותאם בתקופה.

פרטים אודות הערכת השווי

31.03.2025	31.03.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס- 100% השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
כ-194,670	כ-191,220	זהות מעריך השווי
משרד בר-לב תורקישר רובינזון כלכלה ושמואות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 18 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.		
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	31.03.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
כ-9,680 מ"ר	כ-9,680 מ"ר	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
שווי של 20,750 למ"ר עבור דירת 4 חד' בגודל 102-103 מ"ר שווי של 20,250 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בגודל משתנה של 114-118 מ"ר שווי של 19,000 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בגודל משתנה של 123-127 מ"ר	שווי של 20,750 למ"ר עבור דירת 4 חד' בגודל 102-103 מ"ר שווי של 20,000 למ"ר עבור דירת 4 חדרים בגודל משתנה של 114-118 מ"ר שווי של 18,500 למ"ר עבור דירת 5 חדרים בגודל משתנה של 123-127 מ"ר	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
14,959 ש"ח – 24,524 ש"ח	16,667 ש"ח – 25,745 ש"ח	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
89	40	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: בפרויקט "אלקטרה מול הנוף" - דירות בנות 4-5 חדרים בשטח של 102-141 מ"ר. נכס 2: פרויקט "פרשובסקי בנווה דורון" - דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 101-128 מ"ר נכס 3: פרויקט "רמלה Amaze" - דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 103-128 מ"ר. נכס 4: פרויקט "גינדי סיטי- הבנין הלבן" - דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 90-121 מ"ר.	נכס 1: בפרויקט "אלקטרה מול הנוף" - דירות בנות 4-5 חדרים בשטח של 102-141 מ"ר. נכס 2: פרויקט "פרשובסקי בנווה דורון" - דירות בנות 4-5 חדרים בגודל משתנה של 101-128 מ"ר נכס 3: פרויקט "גינדי סיטי- הבנין הלבן" - דירות בנות 3-5 חדרים בגודל משתנה של 83-121 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
כ-2.6%	כ-2.8%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (אלפי ש"ח)		
כ-204,403	כ-200,781	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)
כ-184,936	כ-181,659	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע (באלפי ש"ח)

2.2. פרויקט "מרום נגבה" רמת גן

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
101,620-כ	101,620-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
101,620-כ	101,620-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
7,910-כ	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
3,512-כ	3,512-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
3,074-כ	786-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
73-כ	75-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
74-כ	78-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
2,923-כ	735-כ	NOI (אלפי ש"ח)
2,923-כ	735-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹²
2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹³
31	31	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

2.3. פרויקט "מגדלי שיר" בגבעת שמואל

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
191,260-כ	191,260-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
191,260-כ	191,260-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
8,113-כ	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
99%-כ	98%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
6,140-כ	6,227-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
5,354-כ	1,358-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
72-כ	74-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
76-כ	74-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
5,192-כ	1,281-כ	NOI (אלפי ש"ח)
5,234-כ	1,305-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
2.7%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁴
2.7%-כ	2.7%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁵
60	61	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

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

12
13
14
15

2.4. פרויקט "מידטאון" בתל אביב

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
כ-101,630	כ-101,630	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-101,630	כ-101,630	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-(9,660)	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-99%	כ-99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-2,294	כ-2,364	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,707	כ-693	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-96	כ-99	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-100	כ-99	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,390	כ-627	NOI (אלפי ש"ח)
כ-3,448	כ-886	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
כ-2.4%	כ-2.5%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁶
כ-3.4%	כ-3.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁷
33	34	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

2.5. פרויקט "ארנונה פלייס" ירושלים

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
כ-233,700	כ-233,700	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-233,700	כ-233,700	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-1,370	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-99%	כ-99%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-6,624	כ-6,624	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-5,878	כ-1,500	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-73	כ-75	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-76	כ-76	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-5,592	כ-1,399	NOI (אלפי ש"ח)
כ-5,887	כ-1,415	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
כ-2.4%	כ-2.4%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹⁸
כ-2.5%	כ-2.4%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ¹⁹
60	60	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

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

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

16
17
18
19

3.1. פרויקט "וולקאס" בת ים

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	חלק התאגיד בנכס-100%
40,220-כ	41,991-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
1,771-כ	302-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
41,991-כ	42,293-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
57,150-כ	57,150-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
41,991-כ	42,293-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 4 בשנת 2024	במהלך רבעון 4 בשנת 2024	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ²⁰
45,167-כ	45,469-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²¹
3,176-כ	223,176-כ	עלות השקעה שטרם (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) הושקעה (באלפי ש"ח)

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

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	חלק התאגיד בנכס-100%
52,353-כ	54,798-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
2,445-כ	412-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
54,798-כ	55,210-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
77,850-כ	77,850-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
54,798-כ	55,210-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 3 בשנת 2024	במהלך רבעון 3 בשנת 2024	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ²³
63,244-כ	63,656-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ²⁴
8,446-כ	258,446-כ	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

3.3. פרויקט "קמינסקה" תל אביב

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

- 20 ליום 31 במרץ 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 3 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8'א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.
- 21 ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.
- 22 סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 23 בנובמבר 2024.
- 23 הפרויקט נמסר לחברה לאחר תאריך המאזן.
- 24 ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.
- 25 סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 בספטמבר 2024. היתרה שולמה לאחר תאריך המאזן ונמסרה כלל הדירות לחברה.
- 26 ליום 31 במרץ 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 4 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8'א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.
- 27 ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.
- 28 סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 28 בפברואר 2025.

3.4. פרויקט "הרימון" קרית אונ

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

3.5. פרויקט "החולה" ברמת גן

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
כ-118,357	כ-185,588	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-67,231	כ-30,366	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-185,588	כ-215,954	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-5,172	כ-1,854	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-294,460	כ-294,460	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
כ-180,416	כ-208,928	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
במהלך רבעון 1 בשנת 2027	במהלך רבעון 1 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ³¹
כ-299,632	כ-301,486	עלות השקעה כוללת <u>צפויה</u> (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ³²
כ-114,044	כ-338,532	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ³³

²⁹ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.

³⁰ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

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

³² ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

³³ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במרץ 2025.

3.6. פרויקט "האצל" 20-28 חולון

נתונים לפי 100%.	שנת 2026	31.12.2025
חלק התאגיד בנכס- 100%		
עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)	כ-46,457	כ-39,154
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	כ-1,947	כ-7,303
סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)	כ-48,404	כ-46,457
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	כ-448	כ-1,654
שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח) ³⁴	כ-49,650	כ-49,650
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	כ-46,302 ³⁵	כ-44,803
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	-	-
מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ³⁶	במהלך רבעון 3 בשנת 2025	במהלך רבעון 3 בשנת 2025
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ³⁷	כ-51,752	כ-51,304
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	כ-38,348 ³⁸	כ-4,847

פרטים אודות הערכות השווי

נתונים לפי 100%.	31.03.2026	30.06.2025
חלק התאגיד בנכס- 100%		
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	כ-49,650	כ-49,650
זהות מעריך השווי	משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 18 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.	
האם המעריך בלתי תלוי?	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)	31.03.2026	30.06.2025
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)	גישת ההשוואה	גישת ההשוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	כ-1,874 מ"ר	כ-1,874 מ"ר
מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)	דירת 4 חדרים – 26,000	דירת 4 חדרים – 26,000
טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)	38,298 ש"ח – 22,826 ש"ח	38,298 ש"ח – 19,239 ש"ח
מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	16	25
נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	נכס 1: פרויקט "האצל" 20-28 נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 74-81 מ"ר. נכס 2: פרויקט "הטייסים" 21 נלקחו דירות 4 חדרים בגודל של 92-106 מ"ר.	נכס 1: פרויקט "האצל" 20-28 נלקחו דירות 3-4 חדרים בגודל של 74-87 מ"ר. נכס 2: פרויקט "הטייסים" 21 נלקחו דירות 2.5-4 חדרים בגודל של 89-106 מ"ר.
שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)	-	-
פרמטרים מרכזיים אחרים	-	-
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)		
עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע	כ-52,132	כ-52,132
ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע	כ-47,167	כ-47,167

34 משקף שווי הוגן של 14 דירות שטרם נמסרו לידי החברה נכון לתאריך המאזן.
35 8 הדירות אשר נמסרו לחברה במהלך הרבעון הראשון מוצגות לפי שווי הוגן בסך של כ-18 מיליון ש"ח. 14 הדירות אשר טרם נמסרו לחברה ברבעון הראשון מוצגות לפי עלותן בסך של כ-28 מיליון ש"ח.
36 ליום 31 במרץ 2026, נמסרו לחברה 8 דירות מתוך 22 דירות בפרויקט. יתר הדירות התקבלו לאחר תאריך המאזן.
37 ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.
38 סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 30 ביוני 2025. היתרה שולמה לאחר תאריך המאזן ונמסרו יתר הדירות לחברה.

3.7. פרויקט "הרצליה הילס", הרצליה

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
כ-88,700	כ-88,700	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-88,700	כ-88,700	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-(800)	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-1,831	כ-1,831	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-2,290	כ-591	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-104	כ-108	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-104	כ-104	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-2,186	כ-574	NOI (אלפי ש"ח)
כ-2,186	כ-574	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
כ-2.5%	כ-2.6%	שיעור תשואה בפועל (%) ³⁹
כ-2.5%	כ-2.6%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴⁰
20	20	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

3.8. פרויקט "גני טל" אשדוד

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
כ-142,260	כ-142,260	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-142,260	כ-142,260	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-6,240	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-5,825	כ-5,825	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-3,597	כ-928	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-51	כ-53	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-54	כ-57	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-3,437	כ-910	NOI (אלפי ש"ח)
כ-3,437	כ-918	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
כ-2.4%	כ-2.6%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴¹
כ-2.4%	כ-2.6%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴²
56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

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

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

³⁹ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI בתקופה.
⁴⁰ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI מותאם בתקופה.
⁴¹ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI בתקופה.
⁴² יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה- NOI מותאם בתקופה.

4.1. פרויקט "יפו 59" ירושלים

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	חלק התאגיד בנכס-100%
כ-58,509	כ-82,180	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-23,671	כ-7,312	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-82,180	כ-89,492	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-124,550	כ-124,550	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
כ-82,180	כ-89,492	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2026	רבעון 3 בשנת 2026	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
כ-104,934	כ-105,943	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁴³
כ-58,509	כ-116,451 ⁴⁴	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

4.2. פרויקט "האצ"ל 18" חולון

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	חלק התאגיד בנכס-100%
כ-42,393	כ-45,204	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-2,811	כ-460	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-45,204	כ-45,664	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-563	כ-460	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-49,390	כ-49,390	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
כ-44,641	כ-44,641	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 2 בשנת 2025	רבעון 2 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁴⁵
כ-49,953	כ-50,413	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁴⁶
כ-4,749	כ-474,749	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

4.3. פרויקט "הפרדס" פתח תקווה

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	חלק התאגיד בנכס-100%
כ-211,155	כ-211,155	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-211,155	כ-211,155	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-720	-	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-100%	כ-100%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-7,256	כ-7,256	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-5,722	כ-1,472	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-66	כ-68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-68	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-5,024	כ-1,341	NOI (אלפי ש"ח)
כ-5,027	כ-1,341	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
כ-2.4%	כ-2.5%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁴⁸
כ-2.4%	כ-2.5%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁴⁹
56	56	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

⁴³ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁴⁴ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במרץ 2026.

⁴⁵ ליום 31 במרץ 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 3 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8' א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

⁴⁶ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

⁴⁷ סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במאי 2025.

⁴⁸ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.

⁴⁹ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

4.4. פרויקט "תל גיבורים- דירה להשכיר" חולון

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

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

5.1. פרויקט "מסריק" בת ים

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
46,243-כ	57,209-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
10,966-כ	457-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
57,209-כ	57,666-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
71,920-כ	71,920-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
57,209-כ	57,666-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 2 בשנת 2026	רבעון 2 בשנת 2026	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁵²
63,734-כ	64,230-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵³
6,525-כ	6,564-כ ⁵⁴	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

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

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

52 ליום 31 במרץ 2026, קיים איחור במסירת הפרויקט. להערכת החברה על בסיס מידע שנמסר לה מיזם הפרויקט, הפרויקט צפוי להימסר במהלך רבעון 3 בשנת 2026. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה צפויה במסירת הנכס, ראו באור 8'א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.

53 ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.
54 סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במרץ 2026.

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

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	חלק התאגיד בנכס-100%
42,315-כ	47,182-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
4,867-כ	11,363-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
47,182-כ	58,545-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
222,300-כ	222,300-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
47,182-כ	58,545-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 3 בשנת 2027	רבעון 3 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
216,438-כ	217,711-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁵
169,256-כ	159,166-כ ⁵⁶	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

5.3. פרויקט "יסוד המעלה" הוד השרון

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	חלק התאגיד בנכס-100%
703-כ	14,787-כ	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
14,084-כ	7,526-כ	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
14,787-כ	22,313-כ	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
63,840-כ	63,840-כ	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח)
14,787-כ	22,313-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 4 בשנת 2027	רבעון 4 בשנת 2027	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה
61,285-כ	61,543-כ	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁵⁷
46,498-כ	39,230-כ ⁵⁸	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

5.4. פרויקט "הלל" בירושלים

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%.
	רבעון 1	חלק התאגיד בנכס-100%
144,740-כ	144,740-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
144,740-כ	144,740-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
(3,458)-כ	(11)-כ	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
2,354-כ	2,354-כ	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
1,800-כ ⁵⁹	1,080-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
153-כ	153-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
153-כ	-	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
1,739-כ	1,034-כ	NOI (אלפי ש"ח)
4,259-כ	1,034-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
1.2%-כ ⁶¹	2.9%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶⁰
2.9%-כ	2.9%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁶²
65	65	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במרץ 2026.

ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

סכום זה טרם שולם נכון למועד הדוח וכולל הצמדה למדד תשומות הבניה הידוע ליום 31 במרץ 2026.

יצוין כי בשנת 2025 הפרויקט היה מושכר בחלקו בלבד היות ושיפוצו הסתיים במהלך חודש יוני 2025. על כן, ההכנסות בשנת 2025 אינן משקפות הכנסות בגין שנה קלנדרית מלאה.

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

הפרויקט נמסר לחברה במהלך רבעון 2 2025.

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

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

6.1. פרויקט "הסוללים" בתל אביב

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
-	כ-21,316	עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)
כ-21,316	כ-51,610	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-21,316	כ-72,926	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-211,000	כ-211,000	שווי הוגן למועד הדו"ח (באלפי ש"ח) ⁶³
כ-21,316	כ-78,755	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח) ⁶⁴
-	כ-5,829	רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)
רבעון 4 בשנת 2025	רבעון 4 בשנת 2025	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם הרכישה ⁶⁵
כ-192,676	כ-193,886	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁶⁶
כ-171,360	כ-120,960	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)

פרטים אודות הערכות השווי

31.03.2025	31.03.2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
כ-211,000	כ-211,000	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
משרד בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. לפרטים נוספים אודות מעריך השווי וניסיונו, ראו סעיף 18 בפרק א המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025.		זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.03.2025	31.03.2026	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
גישת ההשוואה	גישת ההשוואה	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי – הערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)		
4,387	4,387	שטח מכר בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
דירת 2 חדרים בשטח מכר ממוצע של 52 מ"ר, 51,250 ש"ח דירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 73 מ"ר, 47,250 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר ממוצע של 102 מ"ר, 45,500 ש"ח	דירת 2 חדרים בשטח מכר ממוצע של 52 מ"ר, 51,250 ש"ח דירת 3 חדרים בשטח מכר ממוצע של 73 מ"ר, 47,250 ש"ח דירת 4 חדרים בשטח מכר ממוצע של 102 מ"ר, 45,500 ש"ח	מחיר מכירה למ"ר מכר בר-השכרה שנלקח בחישוב (בש"ח)
39,438-67,346	44,336-67,346	טווח מחירים למ"ר מכר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (בש"ח)
83	52	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב
נכס 1: פרויקט נשוא חוות הדעת, לצורך החישוב נלקחו דירות של 2-5 חדרים בשטחים של 52-166 מ"ר.	נכס 1: פרויקט נשוא חוות הדעת, לצורך החישוב נלקחו דירות של 2-5 חדרים בשטחים של 52-166 מ"ר.	נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח
-	-	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
-	-	פרמטרים מרכזיים אחרים
ניתוחי רגישות לשווי (באלפי ש"ח)		
כ-221,550	כ-221,550	עליה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע
כ-200,450	כ-200,450	ירידה של 5% בשווי למ"ר מכר מוצע

⁶³ משקף שווי הוגן של 33 דירות שטרם נמסרו לידי החברה נכון לתאריך המאזן.
⁶⁴ ביום 31 במרץ 2026 נמסרו לחברה 14 דירות מתוך 47 דירות בפרויקט. הדירות אשר נמסרו לחברה במהלך הרבעון הראשון מוצגות לפי שווי הוגן בסך של כ-63 מיליון ש"ח. 33 הדירות אשר טרם נמסרו לחברה ברבעון הראשון מוצגות לפי עלותן בספרים ליום 31 במרץ 2026 בסך של כ-16 מיליון ש"ח.
⁶⁵ ליום 31 במרץ 2026, 14 מתוך 47 דירות נמסרו לחברה ואילו יתר הדירות נמסרו לחברה לאחר תאריך המאזן. לפרטים אודות הודעת מוכר הנכס בדבר דחייה במסירת הנכס, ראו באור 8א' לדוח הכספי המצורף כפרק ג' לדוח התקופתי לשנת 2025.
⁶⁶ ראה הערת שוליים מספר 2 לעיל.

6.2. פרויקט "הגפן טאוור" ברמת גן

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
403,830-כ	403,830-כ	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
403,830-כ	403,830-כ	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
68,147-כ	(250)-כ	רווחי או (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
100%-כ	100%-כ	שיעור תפוסה ממוצע (%)
8,709	8,709	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
671,067-כ	2,109-כ	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
74-כ	81-כ	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
81-כ	87-כ	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
1,045-כ	2,031-כ	NOI (אלפי ש"ח)
9,547-כ	2,185-כ	NOI מותאם (אלפי ש"ח) NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק
690.3%-כ	2%-כ	שיעור תשואה בפועל (%) ⁶⁸
2.4%-כ	2.2%-כ	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁷⁰
75	75	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

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

7.1. פרויקט רמות השרון שלב ב' רמת השרון

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

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

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

הפרויקט נמסר לחברה במהלך רבעון 4 2025.

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

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

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

7.2. פרויקט "יוניק ליין" יהוד

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

7.3. פרויקט הכוכב החמישי (בית וגן ירושלים)

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

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

73
74
75
76

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

31.12.2025	שנת 2026	נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס-100%
	רבעון 1	
כ-431,770	כ-431,770	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-431,770	כ-431,770	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
כ-23,280	כ-(81)	רווחי או (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנוקפה בתקופה (באלפי ש"ח)
כ-77% ⁷⁷	כ-74%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
כ-5,614	כ-8,217	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
כ-78% ⁷⁸	כ-1,954	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
כ-85	כ-92	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
כ-103	כ-91	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
כ-926	כ-1,867	NOI (אלפי ש"ח)
כ-12,025	כ-2,999	NOI מותאם (אלפי ש"ח) (NOI המשקף תפוסה מלאה של הנכס במחירי שוק)
כ-0.2% ⁸⁰	כ-1.7%	שיעור תשואה בפועל (%) ⁷⁹
כ-2.8%	כ-2.8%	שיעור תשואה מותאם (%) (מחושב לפי NOI מותאם חלקי שווי הנכס בספרים) ⁸¹
69	101	מספר שוכרים לתום תקופת הדיווח

⁷⁷ במהלך חודש אוגוסט 2025 קיבלה החברה 83 דירות ובמהלך חודש ספטמבר 2025 קיבלה החברה את יתרת 34 הדירות.
⁷⁸ יצוין כי בשנת 2025 הפרויקט היה מושכר בחלקו בלבד היות ונמסר לחברה במהלך חודש אוגוסט וספטמבר 2025. על כן, ההכנסות בשנת 2025 אינן משקפות הכנסות בגין שנה קלנדרית מלאה.
⁷⁹ יצוין כי, שיעור התשואה בפועל משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI בתקופה.
⁸⁰ הפרויקט נמסר לחברה במהלך רבעון 3 2025.
⁸¹ יצוין כי, שיעור התשואה המותאם משקף אומדן ממוצע שחושב על בסיס שיעורי ה-NOI מותאם בתקופה.

8. נכסים מהותיים

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

8.1. נדל"ן להשקעה בהקמה

פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב

פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב ⁸²	ציון שם הנכס	ציון מיקום הנכס	ציון מטבע פעילות	מועד רכישת הנכס/הקרקע עליה נבנה הנכס	חלק התאגיד בפועל (%)	שיטת הצגה בדו"ח	מועד סיום בנייה משוער	נתונים שנתיים על הנכס	תקופת הדיווח	נתונים כספיים ביחס ל100% מהנכס				שיעור השלמה בתום התקופה [הנדסי] (%)	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
										עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)	נתונים בדבר שווי הוון ושערוכים							
											שווי הוון בתום התקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום התקופה (באלפי ש"ח)	רווחי שיעור בשנה (באלפי ש"ח)					
								החל מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 במרץ 2026		כ-484,153	כ-576,533	-	כ-91.1%	-	-	-	-	
								2025		כ-457,750	כ-550,130	כ-21,321	כ-87.5%	-	משדר בר-לב תורקיש רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	מסחר-בגישת החילוץ, התחשבות באמדן עלויות ההקמה ורווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות. קרקע-בגישת החילוץ משווי	*שיעור היוון 6% לשכר הדירה בתקופת ההנבה, שיעור היוון 5% לגרט. *שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח 99.5% *שיעור תפוסה שכ"ד שוק חופשי 98% שנה ראשונה. בשנה הראשונה הונח שיעור תפוסה נמוך ב-5% משנה טיפוסית *שיעור גידול	

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

פרויקט דירה להשכיר – באר יעקב ⁸²		תקופת הדיווח	נתונים כספיים ביחס ל100% מהנכס					שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה (%)	שיעור השלמה בתום התקופה [הנדסי] (%)	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
			עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בנייה ושונות (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בתום התקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בתום התקופה (באלפי ש"ח)	רווחי שערך בשנה (באלפי ש"ח)	זיהוי מעריך השווי וניסיון			מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
				</								