בית בכפר
רשת הדיור המוגן המובילה בישראל



בית בכפר בע"מ

דוח רבעוני ליום

30 ביוני, 2026

כרטיס ביקור

בית בכפר מתמקדת בתחום הדיור המוגן והינה מהחברות הוותיקות הפועלות בתחום זה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מנהלת חמישה קמפוסים, ארבעה מהם בבעלות מלאה ואחד בבעלות חברה קשורה, ובסה"כ 975 יחידות דיור.

במהלך תקופת הדוח, השלימה החברה את פרויקט ההרחבה בכפר סבא, והחלה באכלוס הפרויקט, כאשר נכון למועד פרסום הדוח, מכרה החברה כ- 80% מיחידות הדיור בפרויקט.

נכון למועד פרסום הדוח, מפתחת החברה שלושה פרויקטים נוספים:

- **בבאר יעקב** - בנייה של קמפוס שימנה 249 יחידות דיור;
- **במודיעין** - בנייה של קמפוס שימנה 300 יחידות דיור;
- **בקיבוץ אושה** - שלב שינוי ייעוד הקרקע ולאחריו ניתן יהיה לבנות 335 יחידות דיור.

רשת בית בכפר הינה חברה דינאמית המחפשת פתרונות חדשניים לשיווק יחידות הדיור.

בהתאם לכך, החלה החברה לשווק את מסלול הליסינג, מסלול במסגרתו הדייר אינו מפקיד פיקדון מראש ואינו חייב למכור את דירת המגורים שלו.

רשת בית בכפר בולטת בתחום הדיור המוגן באיתנותה הפיננסית, הנובעת, בין היתר, משיעור מינוף נמוך, כאשר חוב נטו (כולל פיקדונות דיירים) מתוך סך מאזן החברה ליום 30 ביוני, 2026, הינו בשיעור של כ- 18% בלבד.

כחברת דיור מוגן מובילה, בכוונת החברה להמשיך בייזום ובפיתוח קרקעות ופרויקטים בתחום הדיור המוגן.

1988	הקמת הרשת
975	יחידות מניבות – הדרים, כפ"ס, ביתן אהרון, גדרה, גינוסר (הפעלה בלבד)
65%	NOI לאורך השנים
39%	מההסכמים הינם במסלול הליסינג ודומיו
20	שנים ויותר ממוצע וותק ההנהלה
88%	תפוסה ממוצעת של מעל 88% לאורך השנים האחרונות
ilA	דירוג מנפיק שניתן על ידי חברת הדירוג מעלות בשנת 2025 ואושרר בחודש מרץ 2026.

קמפוסים קיימים



ייזום עתידי



תוכן עניינים

פרק א' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני, 2026

פרק ב' - מכתב הסכמה של רואי החשבון המבקרים של החברה

פרק ג' - דוחות כספיים של החברה ליום 30 ביוני, 2026

פרק ד' - דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי

פרק ה' - עדכונים להערכות השווי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30 ביוני,2026

דירקטוריון בית בכפר בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה וחברות המצויות בשליטתה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**") ועד למועד פרסום דוח זה.

הדוח סוקר בתמציתיות ובמתכונת מצומצמת בהיקפה את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופה המדווחת ועד למועד פרסום דוח זה.

מובהר כי התיאור הנכלל בדוח הדירקטוריון כולל רק מידע אשר לדעת החברה מהווה מידע מהותי. הדוח נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 לרבות דוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר, 2025 כפי שפורסם ביום 30 במרץ, 2026 (מס' אסמכתא: 2025-01-029243) (האזכור האמור מובא כהכללה על דרך הפנייה) (להלן: "**הדוח התקופתי**"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות ניירות ערך**").

הנתונים הכספיים בדוח זה מתייחסים לדוחותיה הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני, 2026 (להלן: "**הדוחות הכספיים ביניים**"), אלא אם יצוין במפורש אחרת.

1. כללי

החברה פועלת מאז הקמתה ולמועד פרסום הדוח, בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה, בתחום פעילות של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי בישראל. החברה היא הבעלים והמפעילה (למעט מחלקות סיעודיות המופעלות על ידי צדדי ג') של ארבעה בתי דיור מוגן ברחבי הארץ, כמו כן החברה מפעילה בית דיור מוגן בסמוך לקיבוץ גינוסר. בבעלות החברה קרקעות נוספות בשלבי פיתוח וייזום שונים (ראה סעיף 3 להלן). במקביל, החברה ממשיכה לבחון כל העת אופציות להתפתחות עתידית הן בישראל והן בחו"ל.

2. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

2.1. השפעת המצב הביטחוני בישראל

לסקירה אודות המצב הבטחוני בישראל, לרבות מלחמה חרבות ברזל ומבצע שאגת הארי ("המלחמה"), והשפעותיו אנא ראו סעיף 1.8.1 בפרק א' לדוח התקופתי.
בהמשך לאמור בסעיף 1.8.1 בפרק א' לדוח התקופתי, לעניין מבצע "שאגת הארי", יצוין כי בתחילת חודש אפריל 2026 הגיעו ארה"ב ואיראן להסכם הפסקת אש. בנוסף, הושג הסכם הפסקת אש בחזית הצפונית, בתיווך ארה"ב, בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חיזבאללה. . יצוין כי החל מחודש מרץ 2026 החלה איראן לטעון לבעלות ריבונית ולסמכות שיט בלעדית על מיצר הורמוז, ולכן, כך לטענתה של איראן, זכותה לגבות דמי מעבר מכל ספינה שעוברת במיצר, טענה אשר איראן ממשיכה לטעון גם נכון למועד דוח זה. במהלך

חודש יוני 2026 חתמו ארה״ב ואיראן על מזכר הבנות במטרה לסיים את המלחמה, אולם בתחילת חודש יולי 2026 קרסה הפסקת האש וארה״ב שבה לתוקף באיראן ואילו איראן שבה לתקוף נגד מטרות אמריקאיות ואחרות אצל שכנותיה, וכן לתקוף ספינות שניסו לעבור במיצרי הורמוז. מנגד, ארה״ב החמירה את הסגר הימי אותו היא מטילה על נמליה של איראן. במהלך חודש אוגוסט 2026 הסכימו הצדדים להשהות את התקיפות ההדדיות. בגזרה הצפונית, בהמשך להסכם הפסקת האש, במהלך חודש יוני 2026 נחתם הסכם מסגרת בין מדינת ישראל לבין מדינת לבנון, במסגרתו נקבע בין היתר כי צה״ל ייסוג בהדרגה מהשטחים שכבש בלבנון ובמקומו ייכנס צבא לבנון אשר יהיה אחראי לפרק את חיזבאללה מנשקו. כתוצאה מההסכם שנחתם, נערכו מספר סבבי שיחות בין ישראל ללבנון, והחל שלב פיילוט במספר שטחים מצומצם. נכון למועד דוח זה, ולמעט מספר תקריות שהתרחשו, הפסקת האש נשמרת.

נכון למועד פרסום הדוח ולאור המצב הביטחוני ישראל, ממשיכה החברה בפעילותה השוטפת בכפוף למגבלות והנחיות הניתנות על ידי הרשויות השונות, מעת לעת, ותוך שמירה על ביטחון דייריה ועובדיה.

ברבעון שני לשנת 2026 לא ניכרה השפעה של המצב הבטחוני על תוצאות הפעילות של החברה, והכנסות החברה ברבעון זה לא נפגעו, בהתאם לכך פעילות החברה נותרה ללא שינוי מהותי לעומת הרבעונים לשנת 2025 ורבעון ראשון לשנת 2026.

כאמור בדוח התקופתי, חזרה למצב לחימה ממושך באיראן, בחזית הצפונית, בגזרת עזה ובזירות נוספות ובעצימות גבוהה הכרוך בחוסר ודאות, אשר עשויים להביא לפגיעה משמעותית במשק הישראלי, עשויים לגרום להשלכות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית וכפועל עלולים לגרום להאטה בפעילות העסקית של החברה.

עם זאת, נכון למועד פרסום דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, אין ביכולתה של החברה כדי להעריך את היקפן וטיבן של מלוא ההשפעות העתידיות הנוספות של המצב הבטחוני על פעילותה השוטפת, לרבות על התחלות בנייה של פרויקטים חדשים, על היקפי המכירות וכניסת דיירים חדשים בתקופות אלו.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר התפתחויות ולבחון את השלכותיהן על פעילותה, תוצאותיה ונזילותה.

המידע האמור לעיל, בנוגע להערכות החברה על השלכות המצב הבטחוני על פעילותה על פעילותה, הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה וניסיונה העסקי ועל הנחות, תרחישים שונים, ניתוחים ומידע פומבי, וכן הערכות חברות מחקר ואנליסטים נכון למועד פרסום הדוח, שאינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מאי הוודאות הגבוהה, אי-יציבות כלכלית, התפתחויות שלא ניתן להעריכן בשלב זה בקשר עם המצב הבטחוני וחזרה ללחימה בעצימות משתנה, משכה, עוצמתה והשפעתה, לרבות ביחס לתפקוד המשק והעורף, כתוצאה מהתחרות בשוק, מהאטה או אי יציבות כלכלית במשק, מדיניות ממשלת ישראל והרשויות השונות במהלך תקופת הלחימה ולצורך היציאה מהמשבר עם סיומה וכתוצאה מהתממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.34 לדוח התקופתי (להלן: ״גורמי הסיכון״).

2.2. הסביבה המאקרו כלכלית בישראל

שנת 2025 התאפיינה בהאטה כלכלית לאור השפעות מתמשכות של מלחמת חרבות ברזל כמפורט לעיל, אשר הביאה לירידה בפעילות הכלכלית במשק. על פי סיכום החשבונות הלאומיים לשנת 2025, אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התוצר המקומי הגולמי בישראל עלה בשנת 2025 בשיעור של 2.8% בלבד, לעומת עלייה של 0.6% בשנת 2024. על פי התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מחודש יולי 2026[1], התוצר המקומי הגולמי בישראל צפוי לצמוח בשנת 2026 בשיעור של 4.0% ובשנת 2027 בשיעור של 5.5%.

שיעור האינפלציה השנתית בשנת 2025 הסתכם בכ-2.6%, חלף 3.2% בשנת 2024, ובכך חזר ליעד האינפלציה של בנק ישראל, כאשר בהתאם לסקירת בנק ישראל, התמתנות האינפלציה נבעה בעיקר מהתמתנות הרכיב הסחיר, שמושפע במיוחד משער החליפין וממחיר הנפט.[2] להערכת חטיבת המחקר שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.8% בשנת 2026, ושיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים, המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027, צפוי אף הוא לעמוד על 1.8%.

במהלך חודש מאי 2026 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל על הורדת הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 3.75%, ונכון למועד פרסום הדוח ריבית בנק ישראל הינה בשיעור של 3.75%. על פי תחזית חטיבת המחקר, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד, בממוצע, על 3.0% ברבעון השני של שנת 2027.

נכון למועד פרסום דוח זה, חשיפת החברה כתוצאה מתנודתיות המדד ומשינויי הריבית היא נמוכה יחסית, הן לאור רמת המינוף הנמוכה של החברה ומדיניות נטילת האשראי שלה, שכוללת מסגרות אשראי שאינן צמודות למדד והן בשל צבירת הפופולריות של מסלול הליסינג (מסלול שאינו מחייב הפקדת פיקדון על ידי הדיירים). כמו כן, מסלול הליסינג משפיע בהקטנת יחס פיקדונות-דיירים[3] וכפועל יוצא מכך, אף מקטין את חשיפת החברה לשינויי המדד כתוצאה מהצמדת יתרת פיקדונות הדיירים למדד.

שינויי הריבית אינם גוררים השפעות מהותיות על החברה ותוצאות פעילותה. להערכת החברה, ככל ובעתיד תנצל מסגרות האשראי שיועמדו עבורה, לצורך בנייה והקמה של בתי דיור חדשים, או לצורך הרחבה של בתי דיור קיימים, ולצרכים אלו בלבד, עלולה להיות השפעה לרעה על התוצאות הכספיות של החברה, ככל ותהיה עלייה בשיעורי הריבית באותם מועדים. להערכת החברה גם במצב המתואר לעיל, תוכל החברה לעמוד בהתחייבויותיה הכספיות.

במהלך חודשים נובמבר 2025 וינואר 2026, הודיעו חברות הדירוג S&P ו-Moody's, בהתאמה, על העלאת תחזית דירוג האשראי של ישראל מ"שלילית" ל"יציבה", כאשר S&P אישררה את דירוג האשראי ואת תחזית הדירוג בחודש מאי 2026. במהלך חודש מרץ 2026 הודיעה חברת הדירוג Fitch על הותרת תחזית דירוג האשראי של ישראל "שלילית".

---

[1] התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2026, https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/06-2026-07/.

[2] https://boi.org.il/media/puwbb1md/chap-3-2025.pdf.

[3] היחס שבין כמות הדיירים הקיימת בקבוצה לבין כמות הפיקדונות.

להערכת החברה נכון למועד פרסום דוח זה, אין להפחתת דירוג האשראי של ישראל השפעה מהותית על החברה, אולם ככל ויידרש לחברה מימון עתידי, עלולה להיות לכך השפעה לא מהותית על שיעורי הריבית בהלוואות שתיקח החברה.

לצד נתונים אלה, העלייה באינפלציה והידוק המדיניות המוניטרית, עשויים להשפיע לרעה על מצב הכלכלה בישראל, אולם אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעתם על תוצאות פעילותה.

הערכות החברה בדבר השפעות האינפלציה ושינוי הריבית, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על הערכות של החברה, ניסיונה העסקי ועל הנחות, תרחישים שונים, ניתוחים, נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים ועל המידע הקיים כיום בחברה, נכון למועד פרסום דוח זה, אשר אין כל ודאות כי יתממשו, כולן או חלקן, והעשויות להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות אי הוודאות הרבה ביחס להתמשכותו של המצב הבטחוני והשפעתו על כלכלת ישראל ובכלל זה ענף הדיור המוגן בישראל, האטה או אי יציבות כלכלית במשק, מדיניות ממשלת ישראל והרשויות השונות, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון.

3. <u>פיתוח עתידי</u>

3.1. <u>קרקע בבאר יעקב</u>

בבעלות החברה קרקע בשטח של כ- 4 דונם, שייעודה בניית בית דיור מוגן בבאר יעקב.

ביום 25 במרץ 2026 ניתן היתר מטעם הוועדה המקומית לביצוע חפירה ודיפון במקרקעין לצורך בניית מבנה דיור מוגן שימנה 249 יחידות מסחר ומרתפי חניה בשטח של כ- 36,800 מ״ר. במהלך חודש אוגוסט התקשרה החברה עם קבלן לביצוע עבודות חפירה ודיפון ומעריכה כי עבודות אלו יחלו במהלך הרבעון השלישי לשנת 2026.

החברה פועלת בימים אלו להגשת בקשה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: ״**רמ״י**״) להארכת המועד הקבוע בהסכם החכירה בין החברה לבין רמ״י להשלמת הבנייה. בהתאם לנהליה של רמ״י ובהתבסס על אומדן שנערך על ידי שמאי מטעם החברה, העלות הכוללת הצפויה בגין הארכת תקופת הבניה נאמדת בכ-2 מיליון ש״ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית) שהופחתו משווי הנכס.

להערכת החברה, צפי ההשקעה בתכנון ובבנייה של הפרויקט האמור מוערך בסך כולל של בין כ-240 מיליון ש״ח לבין כ-260 מיליון ש״ח (לא כולל עלות רכישת הקרקע, מס הרכישה והיטל השבחה).

נכון ליום 30 ביוני 2026 הפרויקט רשום בספרי החברה בסך של כ-85 מיליון ש״ח.

3.2. <u>קרקע במודיעין</u>

ביום 20 בספטמבר 2020, זכתה החברה במכרז שנערך על ידי רשות מקרקעי ישראל לרכישת קרקע בשטח של כ-9 דונם במודיעין, עליה ניתן להקים בית דיור מוגן בהיקף של 300 יחידות דיור, מחלקה סיעודית ושטחי מסחר (״בסעיף זה ״**הפרויקט**״), וזאת בתמורה לסך של כ-75 מיליון ש״ח (בתוספת מע״מ כדין), דמי פיתוח בסך של כ-43 מיליון ש״ח ומס רכישה.

במהלך חודש מאי 2026, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין את בקשת החברה לשינוי תכנית המתאר המקומית, לרבות אישור הוספת שטחי בנייה בהיקף כולל של כ-9,531 מ״ר, וזאת לצורך הקמת הפרויקט.

להערכת החברה, היתר דיפון וחפירה לפרויקט עתיד להינתן בחודשים הקרובים ועבודות הבנייה בפרויקט צפויות להתחיל במהלך שנת 2026 (כפוף לשינויים בהתאם להתפתחות המצב הבטחוני בישראל, כאמור בסעיף 2 לעיל).

החברה הגישה בקשה לרמ״י להארכת המועד הקבוע בהסכם החכירה בין החברה לבין רמ״י להשלמת הבנייה, בהתאם לנהליה של רמ״י ובהתבסס על אומדן שנערך על ידי שמאי מטעם החברה. העלות הכוללת הצפויה בגין הארכת תקופת הבנייה נאמדת בכ-7.2 מיליון ש״ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית) שהופחתו משווי הנכס.

להערכת החברה, צפי השקעה בתכנון ובבנייה של הפרויקט האמור מוערך בסך כולל של בין כ-360 מיליון ש״ח לבין כ-385 מיליון ש״ח (לא כולל עלות רכישת הקרקע ומס הרכישה בגינה).

נכון ליום 30 ביוני 2026, הפרויקט רשום בספרי החברה בסך של כ-111 מיליון ש״ח.

3.3. <u>קרקע בקיבוץ אושה</u>

ביום 26 ביוני 2023 התקשרה החברה בהסכם עם קיבוץ אושה בצפון הארץ לרכישת קרקע עליה מתכוונת החברה להקים בית דיור מוגן. על פי התוכנית המוצעת של מינהל התכנון מחודש אוגוסט, 2024, ניתן יהיה להקים על הקרקע בית דיור מוגן שיכלול לכל הפחות 270 יחידות דיור ועד 355 יחידות דיור ומחלקה סיעודית. בכוונת החברה להשקיע סך של כ-21 מיליון ש״ח (צמוד למדד ביום חתימת ההסכם האמור), וזאת בתמורה להקצאת 74% מתאגיד בבעלות ובשליטה מלאות של קיבוץ אושה (להלן: ״**התאגיד המשותף**״), אשר יחזיק בזכויות בקרקע בשטח.

ביום 23 באוקטובר, 2025, התקבלה החלטת הוועדה מחוזית על הפקדת התוכנית לבניית דיור מוגן של 335 יחידות דיור והכל בהתאם לתנאים שנקבעו על ידי הוועדה. תנאי לאישור התוכנית הינו קבלת תוקף של תמ״א 5/35 לתוכנית, שנכון למועד פרסום הדוח טרם התקבל.

להערכת החברה, היקף ההשקעה בפרויקט, בנוסף לסכום כאמור לעיל, מוערך בסך כולל של כ-300 מיליון ש״ח, שיושקעו על ידי התאגיד המשותף, בין היתר, באמצעות קבלת מימון ממוסד כספי בישראל.

השלמת ההסכם האמור כפופה להתקיימותם של תנאים מתלים, אשר אף בהתקיימותם שמורה לחברה הזכות שלא לממש את ההסכם האמור בתנאים שונים, תמורת תשלום פיצוי מוסכם, וכן לשינויים בהתאם להתפתחות המצב הביטחוני בישראל, כאמור בסעיף 2 לעיל.

נכון לתום תקופת הדוח, השקיעה החברה מהונה העצמי כ-230 אלפי ש״ח בתשלומי מס רכישה ושבח בגין ההסכם.

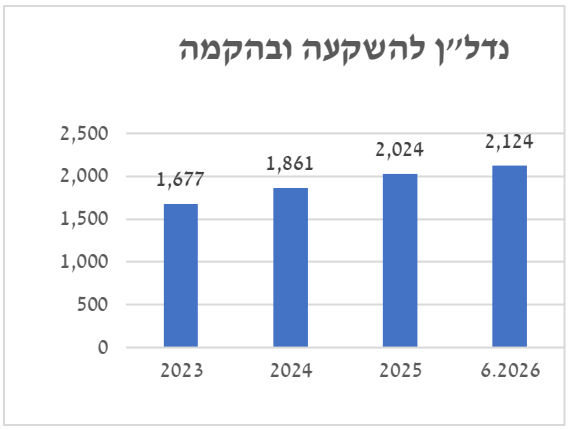
3.4. <u>התפתחות במערב אירופה</u>

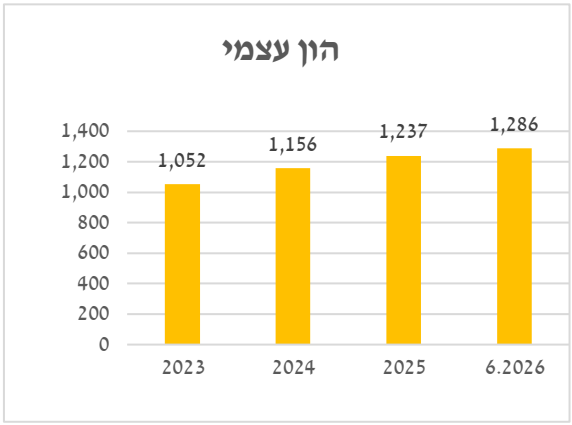
נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת אפשרות להקמת בתי דיור מוגן במערב אירופה, לרבות באמצעות שיתופי פעולה עם חברות מקומיות.

המידע האמור לעיל, לרבות בנוגע להערכות החברה על מועדי תחילת וסיום של הפרויקטים בפיתוח, הארכת המועדים לסיום הבנייה הקבועים בהסכמי החכירה ובנוגע להערכות החברה לסך העלויות הצפויות בגין הארכות תקופת הבנייה, הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה, ניסיונה העסקי ועל הנחות, תרחישים שונים וניתוחים נכון למועד פרסום דוח זה, שאינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מההשלכות שלא ניתן להעריכן בשלב זה וכתוצאה משינויים במצב השוק ומהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם).

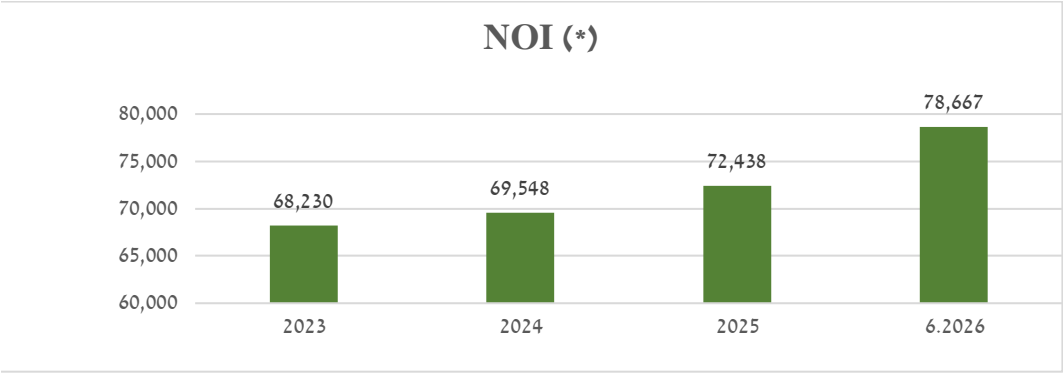
4. <u>הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי החברה, תוצאות פעילותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה</u>

4.1 <u>נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה) והון עצמי (במיליוני ש"ח)</u>





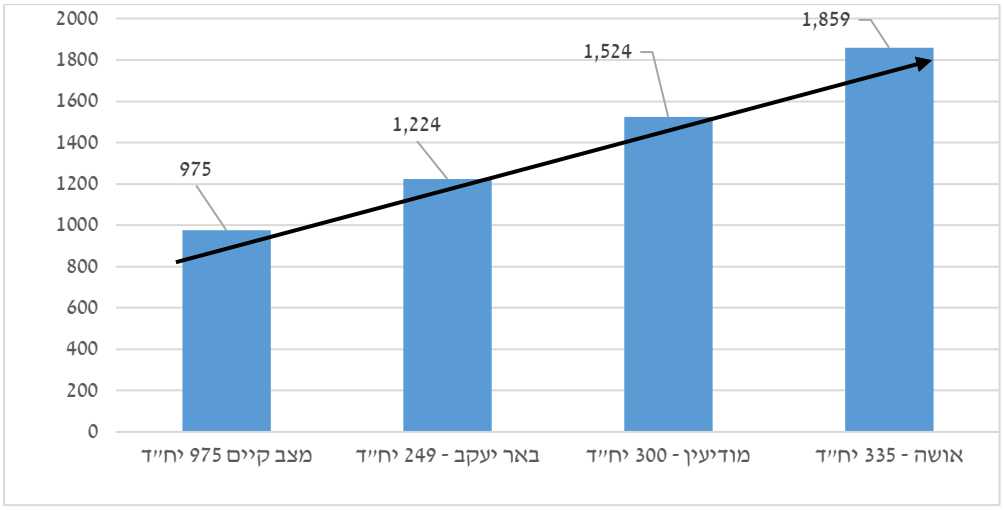
4.2 <u>התפתחות ה- NOI (באלפי ש"ח)</u>



*נתוני חציון של כל שנה מוצגים בחישוב שנתי

4.3 <u>מנועי צמיחה</u>

<u>כמות יחידות דיור קיימות ובפיתוח עתידי בהתאם לקרקעות בבעלות החברה והסכמים חתומים</u>



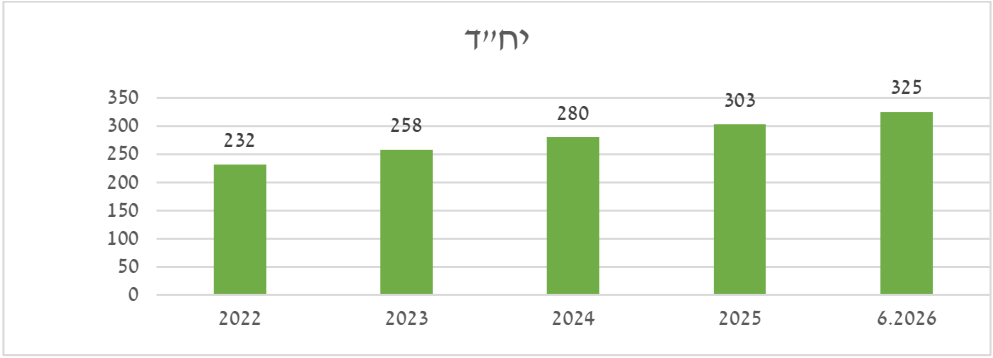
יובהר, כי הגידול של כפי 2 בכמות יחידות הדיור ובשיעור של כ-60% במספר הנכסים המניבים שבבעלות החברה, הינו בהתחשב בפיתוח עתידי בהתאם לקרקעות שבבעלות החברה והסכמים חתומים, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

הערכות החברה למועדי סיומי הפרויקטים באר יעקב – סיום בנייה עד רבעון אחרון 2029, מודיעין – סיום בנייה עד רבעון אחרון 2030, אושה – ללא צפי למועדי סיום הבנייה.

המידע האמור לעיל, לרבות בנוגע להערכות החברה על מנועי הצמיחה של החברה, הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה, ניסיונה העסקי ועל הנחות, תרחישים שונים וניתוחים נכון למועד פרסום דוח זה, שאינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מההשלכות שלא ניתן להעריכן בשלב זה וכתוצאה משינויים במצב השוק ומהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון .

4.4. <u>מסלול הליסינג</u>

<u>כמות הסכמי הליסינג ודומיו ביח"ד</u>



החברה ממשיכה במאמצי השיווק שלה במסלול הליסינג. מסלול בו הדייר אינו משלם תשלום ראשוני בגין הפיקדון ומשלם בפועל דמי שכירות ודמי אחזקה. היתרון הגדול של המסלול הוא בכך שהחברה לא צוברת התחייבויות בגין פיקדונות דיירים ולא נושאת בהפרשי הצמדה הנובעים מהצמדת יתרת פיקדונות הדיירים למדד הידוע וזאת עפ"י דרישות חוק הדיור המוגן. אסטרטגיית החברה היא להעמיק את מסלול הליסינג ע"ח מסלול דמי הפיקדון (בתקופת הדוח, כ- 67% מההסכמים נערכו במסלול הליסינג ובמסלולים דומים- לדוגמא פיקדון הפוך, זאת ביחס ל- 56% בתקופה מקבילה אשתקד).

4.5. **<u>אירועים מהותיים במהלך התקופה ועד למועד אישור הדוח הכספי</u>**

4.5.1 לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח עד ליום 29 במרץ 2026, ראו סעיף 4.8 לפרק ב' בדוח התקופתי. כאמור בסעיף 3.1 לפרק א' לדוח התקופתי, ביצוע פרויקט ההרחבה בכפר סבא הסתיים במהלך הרבעון הראשון בתקופת הדוח, כאשר במהלך חודש מרץ 2026 קיבלה החברה תעודת גמר מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא והחברה החלה באכלוס הפרויקט. נכון למועד פרסום הדוח, החברה שיווקה כ-80% מהדירות בפרויקט ההרחבה.

4.5.2 לפרטים אודות אירועים מהותיים מיום 29 במרץ 2026 ועד ליום 29 במאי 2026, ראו סעיף 4.6 לדוח לרבעון הראשון של שנת 2026 שפורסם ביום 27 במאי 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-048888) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

4.6. **<u>המצב הכספי</u>**

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני, 2026	ליום 30 ביוני, 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025	הסברי הדירקטוריון
מזומנים ושווי מזומנים	31,307	87,990	8,916	ראו הסבר בסעיף נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
פיקדונות לזמן קצר	105,274	101,197	103,352	בחודש מאי 2025 התקבלה תמורה בגין הנפקת אגרות חוב בסך של כ-99 מיליון ש"ח. בהתאם להחלטת החברה, סכום של 100 מיליון ש"ח הועבר לפיקדון לזמן קצר
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	85,915	15,428	91,510	הגידול נובע מרכישת קרנות דולריות במקום פיקדון דולרי ורכישת קרנות שקליות במקום פיקדונות שיקלים
לקוחות	1,765	1,709	1,655	שינוי לא מהותי
חייבים ויתרות חובה	5,036	6,320	6,772	שינוי לא מהותי
צדדים קשורים ובעלי עניין	908	1,023	1,176	שינוי לא מהותי

סעיף	ליום 30 ביוני, 2026	ליום 30 ביוני, 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025	הסברי הדירקטוריון
סה"כ נכסים שוטפים	**230,205**	**213,667**	**213,381**	
נכסים לא שוטפים אחרים	10,482	8,152	9,868	עיקר הגידול נובע מסעיפי רכוש קבוע בפרויקט ההרחבה בכפר סבא
נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין נדל"ן להשקעה בהקמה	2,123,660	1,907,859	2,023,759	ראו הסבר בסעיף 4.7 להלן
סה"כ נכסים לא שוטפים	**2,134,142**	**1,916,011**	**2,033,627**	
סה"כ נכסים	**2,364,347**	**2,129,678**	**2,247,008**	
התחייבויות שוטפות אחרות (למעט התחייבויות בגין דיירים)	38,627	83,517	77,172	עיקר הירידה נובע ממקדמות דמי פיקדון ששולמו ע"י דיירי פרויקט ההרחבה בכפר סבא, בתקופות קודמות, בגין הסכמים שנחתמו עם דיירי פרויקט ההרחבה ומוצגים מרבעון שני 2026 במסגרת סעיף התחייבויות בגין דיירים
התחייבויות בגין דיירים	562,626	455,062	473,620	עיקר הגידול נובע מתשלומי דמי פיקדון של דיירי פרויקט ההרחבה בכפר סבא שהתאכלסו
סה"כ התחייבויות שוטפות	**601,253**	**538,579**	**550,792**	
מיסים נדחים	377,440	338,757	359,627	השינוי נובע בעיקר מעליית ערך הנדל"ן להשקעה
אגרות חוב	96,035	95,349	95,696	אגרות החוב הונפקו בחודש מאי 2025

סעיף	ליום 30 ביוני, 2026	ליום 30 ביוני, 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025	הסברי הדירקטוריון
התחייבויות לא שוטפות אחרות	3,762	3,401	3,455	שינוי לא מהותי
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**477,237**	**437,507**	**458,778**	
הון	**1,285,857**	**1,153,592**	**1,237,438**	תוספת רווחים בניכוי דיבידנד ששולם
סה"כ	**2,364,347**	**2,129,678**	**2,247,008**	

4.7. **<u>נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה</u>**

הקבוצה בוחנת את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בניכוי התחייבויות בגין דיירים, מהטעם שהתחייבויות אלו מהוות חלק ממרכיב השווי ההוגן של בית הדיור המוגן. להלן פירוט בדבר נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו בניכוי התחייבויות בגין דיירים (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 ביוני, 2026	ליום 30 ביוני, 2025	ליום 31 בדצמבר, 2025	הסברי הדירקטוריון
שווי הנכסים המניבים	1,926,820	1,554,103	1,615,404	פרויקט ההרחבה בכפר סבא בסך 225 מיליון ש"ח מסווג החל מרבעון ראשון 2026 בסעיף נדל"ן להשקעה
בניכוי יתרת התחייבויות בגין דיירים	562,626	455,062	473,620	עיקר הגידול נובע מתשלומי דמי פיקדון של דיירי פרויקט ההרחבה בכפר סבא
שווי נטו, נכסים מניבים	**1,364,194**	**1,099,041**	**1,141,784**	
שווי נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן בהקמה	196,840	353,756	408,355	השינוי נובע מכך שפרויקט ההרחבה בכפר סבא מסווג החל מרבעון ראשון 2026 בסעיף נדל"ן להשקעה וכן משיערוכים

4.8. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

להלן ניתוח תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025	הסברי הדירקטוריון
הכנסות דיירים	54,737	49,542	28,577	25,125	100,381	הגידול נובע מעדכוני מדד בתוספת העלאה ריאלית של דמי האחזקה, וכן מגידול במסלולי הליסינג ודומיו. בנוסף בחודש מרץ 2026 פרויקט ההרחבה בכפר סבא אוכלס ונגבו לראשונה דמי אחזקה מהדיירים וכן בוצע חילוט לפיקדונות
הכנסות משוכרי משנה והשכרת מחלקות סיעודיות	1,956	1,896	985	967	3,845	העלייה נובעת מהסכמים חדשים ועדכון מדד בהסכמים קיימים
הכנסות אחרות	3,127	2,242	1,606	1,213	5,397	בהתאם לכמות ההסכמים ושווי הדירות שנחתמו
סה"כ הכנסות	**59,820**	**53,680**	**31,168**	**27,305**	**109,623**	
הוצאות תפעול נכסים	20,760	18,562	10,283	8,965	37,285	הגידול נובע בעיקר מעדכוני שכר וגידול במצבת העובדים בשל אכלוס פרויקט ההרחבה בכפר סבא
רווח גולמי	**39,060**	**35,118**	**20,885**	**18,340**	**72,338**	
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	80,568	14,794	68,897	14,794	99,532	עדכון עליית ערך
הוצאות מכירה ושיווק	5,917	5,374	3,264	3,277	10,421	קמפיינים בטלוויזיה נעשים בהתאם לתוכנית השיווק ולא מתפלגים לינארית על פני השנה
הוצאות הנהלה וכלליות	9,273	8,325	4,590	3,780	16,907	גידול נובע בעיקר מההפרשה לחופשה, מההפרשה לפיצויים ועדכוני שכר
הכנסות אחרות	10	166	10	-	207	ללא שינוי מהותי
הכנסות מימון	3,038	3,738	954	1,466	7,515	קיטון בהכנסות מהפרשי שער ופיקדונות בבנק
הוצאות מימון	8,060	9,992	6,614	7,772	13,948	נובע בעיקר מקיטון בהוצאות מימון הנובעים מקיטון הפרשי

סעיף	חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025	הסברי הדירקטוריון
						הצמדת פיקדונות דיירים וזאת בשל קיטון בעליית המדד
הוצאות מימון, נטו	(5,022)	(6,254)	(5,660)	(6,306)	(6,433)	
רווח לפני מיסים על הכנסה	**99,426**	**30,125**	**76,278**	**19,771**	**138,316**	
מיסים על הכנסה	21,103	6,853	18,896	4,412	31,585	הגידול נובע בעיקר ממס נדחה על שערוכי נדל"ן
רווח כולל המיוחס לבעלי המניות בחברה	**78,323**	**23,272**	**57,382**	**15,359**	**106,731**	

4.9. **<u>גילוי בנוגע ל"מעריך שווי מהותי מאוד"</u>**

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' הינו מעריך השווי לנכסים המהותיים מאוד של החברה (בהתאם להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בעמדת סגל משפטית 30-105: גילוי על קיומה של תלות בין מעריך שווי לבין התאגיד וגילוי בנוגע למעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד, מחודש יולי 2025) (להלן בסעיף זה: "**עמדת סגל הרשות**").

שיעור הנכסים שהוערכו על ידי מעריך השווי מהווה, נכון ליום 30 ביוני 2026, 100% משווי נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה בדוחות על המצב הכספי של החברה.

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות', פעיל מאז שנת 1988 ועוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסים ולחברות ביטוח.

שכר הטרחה של מעריך השווי לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. במסגרת ההתקשרות החברה מסרה כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו מעריך השווי מקבל על עצמו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל הרשות. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הדיור המוגן, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. החברה ומעריך השווי סבורים כי לא מתקיימת תלות של מעריך השווי בחברה.

4.10. **<u>דוח רווח והפסד- גישת הנהלה</u>**

לצורך השוואת התוצאות הכספיות של החברה והצגת הביצועים התפעוליים והכספיים, להלן פירוט דוח רווח והפסד של החברה בצורה תפעולית, בנטרול השפעות חיצוניות כדוגמת שערוכי נדל"ן להשקעה והוצאות מימון (באלפי ש"ח):

סעיף	חציון 1 2026	חציון 1 2025	2025
סה"כ הכנסות	59,820	53,680	109,623
הוצאות תפעול נכסים	20,760	18,562	37,285
רווח גולמי	**39,060**	**35,118**	**72,338**
הוצאות מכירה ושיווק	5,917	5,374	10,421
הוצאות הנהלה וכלליות	9,273	8,325	16,907
הכנסות אחרות	10	166	207
רווח מפעולות רגילות	**23,880**	**21,585**	**45,217**
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (*)	75,590	7,157	90,388
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו (*)	44	(1,383)	(2,711)
מיסים על הכנסה	21,103	6,853	31,585
רווח כולל המיוחס לבעלי המניות בחברה	**78,323**	**23,272**	**106,731**

(*) הפרשי הצמדה למדד בגין פיקדונות הדיירים מקוזזים בהצגה זו הן בצד שערוכי הנדל"ן והן בצד הוצאות המימון.

4.11. <u>התאמה לרווחי FFO (באלפי ש"ח)</u>

מדד ה- FFO הינו מדד מקובל בשימוש בעולם להשוואה בין חברות נדל"ן מניב, וכהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות מעליית שווי נדל"ן והכנסות (הוצאות) חד פעמיות, ובתוספת פחת. ה- FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי התאגיד ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים. דרך פעילותה השיווקית של החברה לצמצום מסלול הפיקדונות והגדלת מסלולי הליסינג ודומיו, הוביל אותה להחלטה לאמץ את גישת הרשות ולא להציג שינויים בפיקדונות דיירים ב- FFO, וזאת למרות שנכללים בתזרים מפעילות שוטפת.

סעיף	FFO לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2026	FFO לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2025	FFO לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2025
רווח נקי המשויך למחזיקי הזכויות ההוניות	78,323	23,272	106,731
התאמות ל- FFO ריאלי מייצג:			
שינויים בערך של נכסי נדל"ן להשקעה, ונדל"ן להשקעה בהקמה	(80,568)	(14,794)	(99,532)
בתוספת פחת לתקופה	459	295	714
הוצאות מיסים נדחים	17,807	3,839	24,543
עלות תשלום מבוסס מניות	96	147	348
רווח הון	(10)	(166)	(207)
שינויים בשווי הוגן מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	629	162	(867)
סה"כ FFO ריאלי מייצג(*)	**16,736**	**12,755**	**31,730**

(*) הגידול ב- FFO בתקופת הדוח ביחס לתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח מהשכרת נכסים ומקיטון בהוצאות מימון נטו.

4.12. **נזילות**

ליום 30 ביוני, 2026 לחברה יתרות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך המסתכמת לסך של 222 מיליון ש"ח. להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים של החברה (אלפי ש"ח):

סעיף	חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025	הסברי הדירקטוריון
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	72,682	40,747	46,030	19,561	69,704	הגידול נובע בעיקר מקבלת פיקדונות מדיירים בכלל ובפרט מדיירי פרויקט ההרחבה בכפ"ס שאוכלס החל מסוף רבעון ראשון 2026
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(20,234)	(97,640)	(15,799)	(118,801)	(205,494)	הרבעון השני 2025 כולל השקעה של תמורת הנפקת אג"ח ואופציות

סעיף	חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025	הסברי הדירקטוריון
						בסך של כ – 100 מיליון ש"ח
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	(30,000)	69,019	(30,056)	69,019	68,999	הרבעון השני 2025 כולל תמורה בגין הנפקת אג"ח ואופציות. החברה חילקה דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח בשתי התקופות המקבילות
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ	(57)	(718)	(37)	(1,423)	(875)	
עליה (ירידה) במזומנים לתקופה	**22,448**	**12,126**	**175**	**(30,221)**	**(66,791)**	

4.13. **<u>גילוי בהתאם לתקנה 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>**

ליום 30 ביוני, 2026, לחברה הון חוזר שלילי בסך של 371 מיליון ש"ח, זאת בהתחשב בהתחייבויות בגין דיירים בבתי הדיור המוגן. התחייבויות אלה מוצגות בדוחות הכספיים כהתחייבויות שוטפות, נוכח זכותם של הדיירים לסיים את ההסכם בכל עת.

על אף הגירעון בהון חוזר, קבע דירקטוריון החברה כי אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה, הקיימות והצפויות, במועד פירעונן.

במסגרת בחינתו, הביא הדירקטוריון בחשבון את ניסיונה של הנהלת החברה, יכולת החברה לייצר מזומנים מפעילות שוטפת, מקורות המימון של החברה, יתרות מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות זמן קצר, תיק ניירות הערך וכן את ההערכות האקטואריות, שלפיהן תקופת השהייה הממוצעת של דיירי החברה עומדת על כ- 10 שנים. על יסוד הערכה זו, מעריכה החברה כי סכום ההתחייבויות שיידרש פירעונן כלפי דיירים במהלך 12 החודשים שלאחר מועד פרסום הדוח, יעמוד על כ- 45-55 מיליון ש"ח. יובהר, כי מימון החזר הפיקדונות מתבצע באמצעות פיקדונות המתקבלים מדיירים חדשים בעת אכלוס יחידות שהתפנו, ובשים לב לניסיון העבר, צופה החברה כי תזרים המזומנים שינבע ממחזור פיקדונות זה יהיה חיובי.

לאור האמור, קבע דירקטוריון החברה כי אין בגירעון כאמור בהון החוזר בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום, בניסיונה, בהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים

הרגיל ומהערכות האקטואריות כאמור לעיל. אין כל ודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, והן אף עשויות להתממש שונה באופן מהותי מהצפוי, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת ובשל התממשות איזה מגורמי הסיכון.

5. <u>מקורות מימון (אלפי ש"ח)</u>

מקורות המימון של החברה נכון למועד פרסום הדוח מתבססים בעיקר על קבלת פיקדונות מדיירים, ממסגרות אשראי (בעיקר להוצאת ערבויות) מתמורת הנפקת אגרות חוב ומהון עצמי. החברה מממנת את פעילותה השוטפת, בעיקר, מההפרש שבין סכומי הפיקדונות שנתקבלו לסכומי הפיקדונות שהוחזרו, וכן מהכנסות הנובעות מדמי אחזקה ודמי ליסינג.

5.1. <u>גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב</u>

להלן יובא תיאור סדרת אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום 30 ביוני 2026 ("**אגרות החוב**"). לתנאים המלאים ולפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה, ראו בשטר הנאמנות לאגרות החוב, כמפורט להלן, אשר כלול בדוח זה על דרך ההפניה.

סעיף	אגרות החוב (סדרה א')
שטר נאמנות	פורסם ביום 5 במאי, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-031307)
סדרה מהותית	סדרה מהותית
מועד ההנפקה	4 במאי, 2025
ערך נקוב (בש"ח) במועד ההנפקה	99,525,000 ש"ח
ערך נקוב (בש"ח) למועד הדוח	99,525,000 ש"ח
סכום הריבית שנצברה	1,128,859 ש"ח
השווי ההוגן שלה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	96,034,978 ש"ח
שווי הוגן (שווי בורסאי) ליום 30.6.2026	101,346,308 ש"ח
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.5% (בכפוף להתאמות, כמפורט בשטר הנאמנות).
מועדי תשלום הקרן	ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2029-2032 (כולל).

סעיף	אגרות החוב (סדרה א')
מועדי תשלום הריבית	ביום 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2026-2031 (כולל) וביום 31 במרץ בכל אחת מהשנים 2026-2032 (כולל). למעט תשלום הריבית בסך 1,809 אלפי ש"ח בגין התקופה הראשונה, ששולם ביום 30 בספטמבר 2025, כל תשלום ריבית ישולם בעד תקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום הקודם למועד התשלום. שיעור הריבית שתשולם בעד תקופת ריבית מסוימת (למעט תקופת הריבית הראשונה) (קרי, תקופה המתחילה ביום התשלום של תקופת הריבית הקודמת הסמוכה לפניה ומסתיימת ביום האחרון שלפני מועד התשלום הסמוך אחרי יום תחילתה) יחושב כשיעור הריבית השנתי חלקי שניים (קרי, שיעור של 2.25%) (להלן: "שיעור הריבית החצי שנתית").
סוג הצמדה	אגרות החוב (הקרן והריבית) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.
זכות לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	ניתן, ראו בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.
ערבות לתשלום התחייבות	אין.
פרטי הנאמן	**רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ** מס' חברה: 51-368347-4 מען: רחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007 מס' טלפון: 03-6389200, מס' פקס: 03-638922
דירוג	ilA+ (באופק יציב). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 11 במרץ, 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-021710) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
עמידה בתנאי שטר הנאמנות והתקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי או למימוש בטוחה	נכון למועד פרסום דוח זה, החברה עמדה בכל התנאים, ההתחייבויות ואמות המידה הפיננסיות על פי שטר הנאמנות, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי או למימוש בטוחות. להערכת החברה, לרבות בהתבסס על ניתוחי רגישות שביצעה, היא צפויה להמשיך ולעמוד בהם גם בטווח הנראה בעין.
ביצוע פעולות שונות לבקש הנאמן	אין.
נכסים משועבדים	אין.
מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת	אם נושה כלשהו ו/או מספר נושים של החברה (שאינו הנאמן או מחזיקי אגרות החוב) ו/או של חברה מאוחדת העמיד/ו לפירעון מיידי, אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת או חוב נוסף (כהגדרת המונח בסעיף 2.5 לשטר הנאמנות) שהנפיקה החברה (ככל שתנפיק); (2) חוב ו/או התחייבות אחרת של החברה או של חברה מאוחדת (למעט חוב ללא יכולת חזרה ללווה (Non-Recourse)), אחד או יותר, שערכם ההתחייבותי במצטבר במועד העמדתם לפירעון מיידי עולה על 150 מיליוני ש"ח, ובלבד שההעמדה לפירעון מיידי כאמור לא בוטלה בתוך 30 ימים.

5.2. **<u>פירוט אודות אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב שבמחזור</u>**

להלן יובא תיאור אמות המידה הפיננסיות של אגרות החוב של החברה שבמחזור נכון ליום 30 ביוני, 2026.

סעיף	נושא אמות המידה	פירוט אמות המידה	נתונים ליום 30 ביוני,2026 (מיליוני ש"ח)
חלוקת דיבידנד	הון עצמי של החברה[4]	ההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים, לא יפחת מ- 600 מיליון ש"ח.	1,286
פירעון מיידי (*)	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים, לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח.	1,286
	חוב פיננסי נטו ל-CAP	חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על שיעור של 75%.	יחס שלילי
מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים, לא יפחת מ- 550 מיליון ש"ח.	1,286
	חוב פיננסי נטו ל-CAP	חוב פיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על שיעור של 70%.	יחס שלילי

(*) במשך שני רבעונים עוקבים רצופים.

נכון למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, למצב הבטחוני אין השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה.

יובהר, כי הערכות החברה לעיל בדבר השפעות המצב הבטחוני על אמות המידה הפיננסיות של החברה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד פרסום הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות היקף הלחימה ומשכה וכתוצאה מכך ההשפעה על שינויים באיתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון.

6. <u>תפוסות</u>

סעיף	תקופה 1-6/2026 (*)	תקופה 1-6/2025 (*)	2025	הסברי הדירקטוריון
שיעור תפוסה ממוצע יחידות	88%	91%	90%	הירידה נובעת מעצירת המכירות בבניין הוותיק בכפר סבא וכן מהשפעת המכירות בפרויקט ההרחבה בכפר סבא על היקף המכירות

סעיף	תקופה 1-6/2026 (*)	תקופה 1-6/2025 (*)	2025	הסברי הדירקטוריון
מאוכלסות בתקופה				בהדרים (החברה חזרה לשווק יחידות דיור בבניין הוותיק בכפר סבא במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026).
הכנסה ממוצעת חודשית מדיירים (ש"ח)	12,387	11,287	11,525	הגידול נובע מהשפעת המדד ומהעלאה ריאלית של דמי האחזקה
הכנסה ממוצעת חודשית מדיירים בגין הסכמים שנחתמו בתקופה	13,102	12,460	12,516	מחירוני החברה צמודים למדד
NOI (אלפי ש"ח)	39,334	35,178	72,438	הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות

(*) לא כולל דירות מאוכלסות ע"י מפונים.

תקופה 1-6/2026	הדרים	כפר סבא	ביתן אהרון	גדרה
שיעור תפוסה ממוצע יחידות מאוכלסות בתקופה	93.2%	76.6%	91.0%	92.1%
הכנסה ממוצעת חודשית מדיירים (ש"ח)	13,042	13,791	12,626	10,080
הכנסה ממוצעת חודשית מדיירים בגין הסכמים שנחתמו בתקופה	14,640	14,750	11,723	11,294
NOI (אלפי ש"ח)	12,918	6,541	12,203	7,672

תקופה 1-6/2025	הדרים	כפר סבא	ביתן אהרון	גדרה
שיעור תפוסה ממוצע יחידות מאוכלסות בתקופה	94%	85%	89%	93%
הכנסה ממוצעת חודשית מדיירים (ש"ח)	12,324	11,442	11,926	9,465
הכנסה ממוצעת חודשית מדיירים בגין הסכמים שנחתמו בתקופה	14,376	13,333	11,464	10,668
NOI (אלפי ש"ח)	11,798	4,600	11,690	7,090

שנת 2025	הדרים	כפר סבא	ביתן אהרון	גדרה
שיעור תפוסה ממוצע יחידות מאוכלסות בתקופה	94.1%	81.4%	89.0%	92.8%
הכנסה ממוצעת חודשית מדיירים (ש"ח)	12,580	11,821	12,113	9,588
הכנסה ממוצעת חודשית מדיירים בגין הסכמים שנחתמו בתקופה	14,369	13,459	11,557	10,681
NOI (אלפי ש"ח)	25,078	8,952	23,611	14,797

7. <u>פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק</u>

7.1. <u>אחראי ניהול סיכוני שוק בתאגיד</u>

אחראי ניהול סיכוני השוק של החברה הינו סמנכ"ל הכספים של החברה, מר ירון גרזי. לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר גרזי, ראו תקנה 26א' בפרק ד' לדוח התקופתי.

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון.

בתקופת הדוח לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק אליהם חשופה החברה ובדרכי הניהול של הסיכונים אשר פורטו בסעיף 1.34 בפרק א' לדוח התקופתי.

7.2. <u>דוח בסיסי הצמדה</u>

נכסי החברה והתחייבויותיה, אינם מוצמדים לבסיסי הצמדה כלשהם, למעט פקדון לזמן קצר, השקעות בתיק ני"ע הצמודות בחלקן למדד (כ- 18%) ופיקדונות דיירים הצמודים במלואם למדד, סעיפי ההכנסות צמודים למדד המחירים לצרכן: הכנסות מדמי אחזקה בכלל הסכמי הדיירים, הכנסות משוכרי משנה ושוכר המשנה המהותי (מחלקה סיעודית) צמודים למדד המחירים לצרכן. תקבולים בגין פיקדונות בכלל הסכמי הדיירים צמודים למדד המחירים לצרכן.

7.3. <u>מבחני רגישות</u>

מבחני רגישות והשפעתם על הרווח או ההפסד לסכומים הצמודים למדד המחירים לצרכן:

<u>השפעת המדד על יתרת הפיקדונות כתוצאה משינוי במדד המחירים לצרכן</u>

שינויי מדד למבחני הרגישות	3%	1.50%	-1.50%	-3%
30.06.2026	(16,879)	(8,439)	8,439	16,879
30.06.2025	(13,081)	(6,540)	6,540	13,081
31.12.2025	(14,211)	(7,106)	7,106	14,211

השפעת המדד על הכנסות מדיירים ושוכרי משנה כתוצאה משינוי במדד המחירים לצרכן

שינויי מדד למבחני הרגישות	3%+	1.50%+	-1.50%	-3%
30.06.2026	1,406	703	(703)	(1,406)
30.06.2025	1,246	623	(623)	(1,246)
31.12.2025	2,591	1,296	(1,296)	(2,591)

8. גילוי בהתאם להנחיית נדל"ן להשקעה – נכסים מהותיים מאוד

לפרטים נוספים אודות הערכות השווי של בתי הדיור המוגן של הקבוצה, ראה סעיפים 1.40-1.45.3 לדוח התקופתי ועדכונים להערכות השווי הנ"ל, המצורפים לדוח רבעוני זה כדלקמן:

8.1. בית בכפר גדרה

חלק התאגיד בנכס – 100%	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	31 בדצמבר, 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	309,125	295,413	295,378
בניכוי יתרת פיקדונות דיירים בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)	72,746	74,652	75,054
שווי נכס נטו (באלפי ש"ח)	236,379	220,761	220,324
רווחי שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	13,647	-	10,622
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	92.1%	92.9%	92.8%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל בסוף התקופה	190	193	197
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	5,954	5,921	23,033
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (בש"ח)	10,080	10,010	9,588
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	11,294	11,061	10,680
NOI (באלפי ש"ח) בתקופה	3,848	3,824	14,797
שיעור תשואה בתקופה	1.63%	1.73%	6.72%

(*) פיקדונות כפי שמוצגים בשמאות אינם כוללים פיקדונות העומדים בגמר חשבון.

8.2. בית בכפר כפר סבא

חלק התאגיד בנכס – 100%	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	31 בדצמבר, 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)(*)	518,813	471,563	246,300
בניכוי יתרת פיקדונות דיירים בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)	168,373	118,472	53,332

חלק התאגיד בנכס – 100%	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	31 בדצמבר, 2025
שווי נכס נטו (באלפי ש"ח)	350,440	353,091	192,968
רווחי שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	39,999	-	2,952
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	76.6%	77.5%	81.4%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל בסוף התקופה	179	180	107
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	6,798	4,830	17,197
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (בש"ח)	13,791	12,029	11,821
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	14,750	14,760	13,459
NOI (באלפי ש"ח) בתקופה	4,315	2,226	8,952
שיעור תשואה בתקופה	1.23%	0.63%	4.64%

(*) פיקדונות כפי שמוצגים בשמאות ואינם כוללים פיקדונות העומדים בגמר חשבון.

כמות הדירות המחושבת ליום 30 ביוני 2026 וליום 31 במרץ 2026 כוללת את היחידות המכורות בפרויקט ההרחבה בכפר סבא.

הנתונים בטבלה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לא כוללים את הדירות שנמכרו בפרויקט ההרחבה בכפר סבא שכן החל מרבעון ראשון 2026 פרויקט זה מסווג בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה.

8.3. **<u>בית בכפר הדרים</u>**

חלק התאגיד בנכס – 100%	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	31 בדצמבר, 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	618,082	606,662	606,626
בניכוי יתרת פיקדונות דיירים בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)	198,881	192,546	194,892
שווי נכס נטו (באלפי ש"ח)	419,201	414,116	411,734
רווחי שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	11,383	-	22,068
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	93.2%	92.6%	94.1%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל בסוף התקופה	228	220	218
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	9,433	9,167	36,157
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (בש"ח)	13,042	12,973	12,580
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	14,640	14,661	14,369

חלק התאגיד בנכס – 100%	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	31 בדצמבר, 2025
NOI (באלפי ש"ח) בתקופה	6,657	6,261	25,078
שיעור תשואה בתקופה	1.59%	1.51%	6.09%

(*) שווי הנדל"ן אינו כולל עלות משרדי הנהלה המוערכים ב-425 אלפי ש"ח.

(**) פיקדונות כפי שמוצגים בשמאות ואינם כוללים פיקדונות העומדים בגמר חשבון.

8.4. **<u>בית בכפר ביתן אהרון</u>**

חלק התאגיד בנכס – 100%	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	31 בדצמבר, 2025
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	480,800	467,262	467,100
בניכוי יתרת פיקדונות דיירים בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)	110,281	103,802	105,160
שווי נכס נטו (באלפי ש"ח)	370,519	363,460	361,940
רווחי שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	13,068	-	31,400
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (%)	91.0%	90.3%	89.0%
מספר יחידות מאוכלסות בפועל בסוף התקופה	229	221	217
סך כל ההכנסות (באלפי ש"ח)	8,983	8,734	33,236
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור (בש"ח)	12,636	12,516	12,113
תשלומי דיירים ממוצעים לחודש ליחידת דיור מחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	11,723	11,746	11,557
NOI (באלפי ש"ח) בתקופה	6,229	5,974	23,611
שיעור תשואה בתקופה	1.68%	1.64%	6.52%

(*) פיקדונות כפי שמוצגים בשמאות ואינם כוללים פיקדונות העומדים בגמר חשבון

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם ומסירותם לקידומה של החברה.

יניב בלושטיין	**מיכה פרנס,**
יו"ר דירקטוריון	**מנכ"ל**

תאריך חתימה: 25 באוגוסט, 2026.

Deloitte.

לכבוד
הדירקטוריון של בית בכפר בע"מ (להלן "החברה")
בן יהודה 77
כפר סבא

ג.א.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של בית בכפר בע"מ מחודש נובמבר 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף שתפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף שבנדון:

(1) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 25 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום 25 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 25 באוגוסט, 2026.

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה – מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

בית בכפר בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

בית בכפר בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

נושא	**ע מ ו ד**
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר	4
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	5-9
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	10-11
ביאורים לדוחות כספיים התמציתיים המאוחדים	12-18

דו"ח סקירה של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים לבעלי המניות של

בית בכפר בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **בית בכפר בע"מ וחברות מאוחדות** (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 בפיסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 25 באוגוסט, 2026

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

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

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

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

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

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

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

בית בכפר בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (אלפי ש"ח)

סעיף	ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	31,307	87,990	8,916
פיקדון זמן קצר	105,274	101,197	103,352
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	85,915	15,428	91,510
לקוחות	1,765	1,709	1,655
חייבים ויתרות חובה	5,944	7,343	7,948
סה"כ נכסים שוטפים	230,205	213,667	213,381
נכסים לא שוטפים			
רכוש קבוע, נטו	8,838	6,631	8,232
נדל"ן להשקעה	1,926,820	1,554,103	1,615,404
נדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות ע"ח נדל"ן בהקמה	196,840	353,756	408,355
נכסים בגין מיסים נדחים	1,644	1,521	1,636
סה"כ נכסים לא שוטפים	2,134,142	1,916,011	2,033,627
סה"כ נכסים	2,364,347	2,129,678	2,247,008
התחייבויות שוטפות			
משיכת יתר	-	20	-
ספקים ונותני שירותים	7,395	7,131	7,608
זכאים ויתרות זכות	31,232	76,366	69,564
פיקדונות מדיירים	562,626	455,062	473,620
סה"כ התחייבויות שוטפות	601,253	538,579	550,792
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות בגין מסים נדחים	377,440	338,757	359,627
אגרות חוב	96,035	95,349	95,696
התחייבות בגין הטבות עובדים, נטו	3,762	3,401	3,455
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	477,237	437,507	458,778
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות בחברה:			
הון מניות	6,993	6,993	6,993
פרמיה על מניות	296,399	296,090	296,399
קרנות הון	234,055	233,881	233,959
תקבולים על חשבון אופציות	3,747	3,747	3,747
עודפים	744,663	612,881	696,340
סך הון	1,285,857	1,153,592	1,237,438
סה"כ התחייבויות והון	2,364,347	2,129,678	2,247,008

25 באוגוסט, 2026.

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**יניב בלושטיין** **יו"ר הדירקטוריון**	**מיכה פרנס** **מנכ"ל**	**ירון גרזי** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בית בכפר בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (אלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות, אחזקה, ואחרות	59,820	53,680	31,168	27,305	109,623
עלות השירותים והאחזקה	(20,760)	(18,562)	(10,283)	(8,965)	(37,285)
רווח מהשכרת נכסים	39,060	35,118	20,885	18,340	72,338
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	80,568	14,794	68,897	14,794	99,532
הוצאות מכירה ושיווק	(5,917)	(5,374)	(3,264)	(3,277)	(10,421)
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,273)	(8,325)	(4,590)	(3,780)	(16,907)
הכנסות אחרות	10	166	10	-	207
רווח מפעולות רגילות	104,448	36,379	81,938	26,077	144,749
הכנסות מימון	3,038	3,738	954	1,466	7,515
הוצאות מימון	(8,060)	(9,992)	(6,614)	(7,772)	(13,948)
הוצאות מימון, נטו	(5,022)	(6,254)	(5,660)	(6,306)	(6,433)
רווח לפני מסים על ההכנסה	99,426	30,125	76,278	19,771	138,316
מיסים על ההכנסה	(21,103)	(6,853)	(18,896)	(4,412)	(31,585)
רווח לתקופה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,731
הפסד כולל אחר:					
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
רווח אקטוארי מתוכניות להטבה מוגדרת	-	-	-	-	186
סה"כ הפסד כולל אחר לתקופה	-	-	-	-	186
סה"כ רווח כולל לתקופה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,917
רווח לתקופה המיוחס ל:					
בעלי המניות בחברה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,731
סה"כ רווח לתקופה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,731
רווח כולל לתקופה המיוחס ל:					
בעלי המניות בחברה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,917
סה"כ רווח כולל לתקופה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,917
רווח למניה רגילה בת 0.1 ש"ח ע.נ. לבעלי מניות החברה	1.12	0.33	0.82	0.22	1.5

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בית בכפר בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

סעיף	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	עודפים	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר, 2026	6,993	296,399	1,125	229,700	3,134	3,747	696,340	1,237,438
שינויים בתקופת הדוח:								
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	96	-		96
סה"כ שינויים בתקופת הדוח	-	-	-	-	96	-	-	96
התנועה בתקופת הדוח:								
רווח בתקופה	-	-	-	-	-	-	78,323	78,323
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	78,323	78,323
דיבידנד ששולם	-	-					(30,000)	(30,000)
	-	-	-	-	-	-		
יתרה ליום 30 ביוני, 2026	6,993	296,399	1,125	229,700	3,230	3,747	744,663	1,285,857

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בית בכפר בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

סעיף	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	עודפים	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	6,993	296,090	939	229,700	3,095	-	619,609	1,156,426
שינויים בתקופת הדוח:								
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	147	-	-	147
סה"כ שינויים בתקופת הדוח	-	-	-	-	147	-	-	147
תנועה בתקופת הדוח:								
רווח בתקופה	-	-	-	-	-	-	23,272	23,272
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	23,272	23,272
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
הנפקת אופציות	-	-	-	-	-	3,747	-	3,747
יתרה ליום 30 ביוני 2025	6,993	296,090	939	229,700	3,242	3,747	612,881	1,153,592

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בית בכפר בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

סעיף	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	עודפים	סך הכל
יתרה ליום 1 באפריל, 2026	6,993	296,399	1,125	229,700	3,230	3,747	687,281	1,228,475
התנועה בתקופת הדוח:								
רווח בתקופה	-	-	-	-	-	-	57,382	57,382
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	57,382	57,382
יתרה ליום 30 ביוני, 2026	6,993	296,399	1,125	229,700	3,230	3,747	744,663	1,285,857

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בית בכפר בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) (אלפי ש"ח)

סעיף	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	עודפים	סך הכל
יתרה ליום 1 באפריל 2025	6,993	296,090	939	229,700	3,377	-	597,522	1,134,621
שינויים בתקופת הדוח:								
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	(135)	-	-	(135)
סה"כ שינויים בתקופת הדוח	-	-	-	-	(135)	-	-	(135)
תנועה בתקופת הדוח:								
רווח בתקופה	-	-	-	-	-	-	15,359	15,359
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	-	-	15,359	15,359
הנפקת אופציות	-	-	-	-	-	3,747	-	3,747
יתרה ליום 30 ביוני, 2025	6,993	296,090	939	229,700	3,242	3,747	612,881	1,153,592

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בית בכפר בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר) (אלפי ש"ח)

סעיף	הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון תוכניות להטבה מוגדרת	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	קרן הון תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון אופציות	עודפים	סך הכל
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	6,993	296,090	939	229,700	3,095	-	619,609	1,156,426
שינויים בשנת הדוח:								
מיון פקיעת אופציות	-	309	-	-	(309)	-	-	-
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	348	-	-	348
רווח כולל לשנה:								
רווח לשנה	-	-	-	-	-	-	106,731	106,731
רווח אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו ממס	-	-	186	-	-	-	-	186
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	186	-	-	-	106,731	106,917
דיבידנד ששולם	-	-	-	-	-	-	(30,000)	(30,000)
הנפקת אופציות	-	-	-	-	-	3,747	-	3,747
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	6,993	296,399	1,125	229,700	3,134	3,747	696,340	1,237,438

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בית בכפר בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים (אלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,731
התאמות:					
התאמת פיקדונות מדיירים בגין חילוט וניכויים נוספים	(11,648)	(9,683)	(6,113)	(5,327)	(20,336)
התאמת פיקדונות מדיירים בגין הצמדה	4,978	7,637	5,852	6,092	9,144
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	629	162	677	(40)	(867)
פחת	459	295	253	160	714
מיסים נדחים, נטו	17,807	3,839	17,329	3,169	24,543
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה דרך רווח והפסד	(80,568)	(14,794)	(68,897)	(14,794)	(99,532)
שערוך וריבית פיקדונות לזמן קצר, אג"ח והלוואה לצד קשור	2,474	(382)	2,845	323	(901)
הוצאות (הכנסות) בגין תשלום מבוסס מניות	96	147	-	(135)	348
רווח הון	(10)	(166)	(10)	-	(207)
סה"כ התאמות לרווח	(65,783)	(12,945)	(48,064)	(10,552)	(87,094)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	(109)	(53)	56	(157)	1
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	2,004	(761)	(695)	(1,118)	(1,364)
עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות	(357)	2,592	1,587	419	4,624
קבלת פיקדונות מדיירים	83,964	48,502	46,253	28,492	94,948
החזר פיקדונות לדיירים	(25,667)	(20,029)	(10,640)	(12,934)	(48,603)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	307	169	151	52	461
סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות	60,142	30,420	36,712	14,754	50,067
	72,682	40,747	46,030	19,561	69,704
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
תוספות לנדל"ן להשקעה	(18,814)	(5,818)	(8,635)	(2,794)	(9,918)
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות על חשבון נדל"ן בהקמה	(1,331)	(28,976)	(128)	(14,688)	(55,699)
השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(37,444)	(2,122)	(6,677)	(1,541)	(79,623)
מכירה של נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	42,410	2,444	4,407	1,641	4,893
השקעה ברכוש קבוע	(1,065)	(4,052)	(776)	(1,419)	(6,125)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	10	166	10	-	260
פירעון הלוואה לצד קשור	-	40,718	-	-	40,718
פירעון פיקדון לזמן קצר	100,000	-	100,000	-	-
השקעה בפיקדון לזמן קצר	(104,000)	(100,000)	(104,000)	(100,000)	(100,000)
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(20,234)	(97,640)	(15,799)	(118,801)	(205,494)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
תזרים מזומנים מפעילות מימון					
משיכת יתר	-	20	(56)	20	-
הנפקת אגרות חוב ואופציות בניכוי עלויות הנפקה	-	98,999	-	98,999	98,999
דיבידנד ששולם	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)
מזומנים נטו לפעילות מימון	(30,000)	69,019	(30,056)	69,019	68,999
עליה במזומנים ושווי מזומנים	22,448	12,126	175	(30,221)	(66,791)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	8,916	76,582	31,169	119,634	76,582
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ	(57)	(718)	(37)	(1,423)	(875)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	31,307	87,990	31,307	87,990	8,916
תשלומי ריבית	(2,259)	-	(19)	-	(1,809)
תקבולי ריבית	4,953	6,966	4,753	2,947	10,030
תשלומי מיסים	(3,948)	(4,426)	(1,901)	(2,248)	(8,994)
החזר מיסים	2,503	1,447	-	-	1,447

נספח א' - עסקאות שאינן במזומן (אלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
הוצאות שהוונו לנדל"ן להשקעה/נדל"ן להשקעה בהקמה	812	1,177	812	1,177	1,515

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

בית בכפר בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

ביאור 1 - כ ל ל י

א. פעילות הקבוצה:

בית בכפר בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בישראל, משרדה הרשום ממוקם בכפר סבא. החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות (להלן - "הקבוצה") עוסקת בייזום, הקמה והפעלה של בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי. הקבוצה היא הבעלים והמפעילה (למעט מחלקות סיעודיות המופעלות על ידי צדדי ג') של רשת בת 4 בתי דיור מוגן לאוכלוסיית הגיל השלישי, כמו כן החברה מפעילה בית דיור מוגן בסמוך לקיבוץ גינוסר.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולביאורים אשר נלוו אליהם.

ביאור 2 - השפעת המצב הביטחוני בישראל

בהמשך לאמור בביאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, לעניין מבצע "שאגת הארי", יצוין כי בתחילת חודש אפריל 2026 הגיעו ארה"ב ואיראן להסכם הפסקת אש כאשר נכון למועד פרסום דוח זה, הפסקת האש עדיין בתוקף. בנוסף, הושג הסכם הפסקת אש בחזית הצפונית, בתיווך ארה"ב, בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חיזבאללה.

יצוין כי החל מחודש מרץ 2026 החלה איראן לטעון לבעלות ריבונית ולסמכות שיט בלעדית על מיצר הורמוז, ולכן, כך לטענתה של איראן, זכותה לגבות דמי מעבר מכל ספינה שעוברת במיצר, טענה אשר איראן ממשיכה לטעון גם נכון למועד דוח זה. במהלך חודש יוני 2026 חתמו ארה"ב ואיראן על מזכר הבנות במטרה לסיים את המלחמה, אולם בתחילת חודש יולי 2026 קרסה הפסקת האש וארה"ב שבה לתוקף באיראן ואילו איראן שבה לתקוף נגד מטרות אמריקאיות ואחרות אצל שכנותיה, וכן לתקוף ספינות שניבו לעבור במיצרי הורמוז. מנגד, ארה"ב החמירה את הסגר הימי אותו היא מטילה על נמליה של איראן. במהלך חודש אוגוסט 2026 הסכימו הצדדים להשהות את התקיפות ההדדיות. בגזרה הצפונית, בהמשך להסכם הפסקת האש, במהלך חודש יוני 2026 נחתם הסכם מסגרת בין מדינת ישראל לבין מדינת לבנון, במסגרתו נקבע בין היתר כי צה"ל ייסוג בהדרגה מהשטחים שכבש בלבנון ובמקומו ייכנס צבא לבנון אשר יהיה אחראי לפרק את חיזבאללה מנשקו. כתוצאה מההסכם שנחתם, נערכו מספר סבבי שיחות בין ישראל ללבנון, והחל שלב פיילוט במספר שטחים מצומצם. נכון למועד דוח זה, ולמעט מספר תקריות שהתרחשו, הפסקת האש נשמרת.

נכון למועד פרסום הדוח ולאור המצב הביטחוני ישראל, ממשיכה החברה בפעילותה השוטפת בכפוף למגבלות והנחיות הניתנות על ידי הרשויות השונות, מעת לעת, ותוך שמירה על ביטחון דייריה ועובדיה.

ברבעון שני לשנת 2026 לא ניכרה השפעה של המצב הבטחוני על תוצאות הפעילות של החברה, והכנסות החברה ברבעון זה לא נפגעו, בהתאם לכך פעילות החברה נותרה ללא שינוי מהותי לעומת הרבעונים לשנת 2025 ורבעון ראשון לשנת 2026.

כאמור בדוח התקופתי, חזרה למצב לחימה ממושך באיראן, בחזית הצפונית, בגזרת עזה ובזירות נוספות ובעצימות גבוהה הכרוך בחוסר ודאות, אשר עשויים להביא לפגיעה משמעותית במשק הישראלי, עשויים לגרום להשלכות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית וכפועל עלולים לגרום להאטה בפעילות העסקית של החברה.

עם זאת, נכון למועד פרסום דוח זה ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, אין ביכולתה של החברה כדי להעריך את היקפן וטיבן של מלוא ההשפעות העתידיות הנוספות של המצב הבטחוני על פעילותה השוטפת, לרבות על התחלות בנייה של פרויקטים חדשים, על היקפי המכירות וכניסת דיירים חדשים בתקופות אלו.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר התפתחויות ולבחון את השלכותיהן על פעילותה, תוצאותיה ונזילותה.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

(1) הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

(2) הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי לפחות אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח בו לא בוצעה הערכת שווי מלאה, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון לגביו התבצעה הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, שיעור האכלוס בפועל והחזוי של הנכס, אומדן תחלופת דיירים ועלויות תפעול. בנוסף בוחנת החברה שינויים בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח את השווי ההוגן של נכסים אלו - בדרך כלל באמצעות שמאים חיצוניים.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות. שווי הנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 30 ביוני 2026 של באר יעקב ומודיעין כולל גם הערכה של תשלום דמי ארכות - ראה ביאורים 7 ג', 7 ה' .

ליום 30 ביוני, 2026 החברה בחנה את הצורך בעדכון שווי נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה למועד הדוח. בבחינה אשר כללה את גורמי ההשפעה הכלכליים ובניהם שיעורי ההיוון ושיעורי התפוסה, העריכו הנהלת החברה ומעריכי השווי החיצוניים, כי נכון ליום 30 ביוני, 2026 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי ביחס למועד האחרון בו נערכו. יחד עם זאת, רשמה החברה בתקופת הדוח רווח נטו מעליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 80,568 אלפי ש"ח הנובע בעיקר כתוצאה מעליית שווי הפיקדונות ,מאכלוס פרויקט ההרחבה בכפ"ס וכולל גם הפרשה בגין תשלום עבור ארכות -ראה ביאורים 7 ג', 7 ה' .

ג. מיסים על הכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות המיסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המיסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המיסים הנדחים, למעט מיסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

הוצאות מיסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מיסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

ד. שערי חליפין ובסיס הצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים למועד המאזן לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדוח.

ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס הצמדה (המשך):

(3) להלן נתונים על שער החליפין של המדד:

מדד המחירים לצרכן (בנקודות):	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
לפי מדד ידוע (בסיס 2016)	120.8	118.4	119.4

שיעור השינוי באחוזים במדד המחירים לצרכן:	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
לפי מדד ידוע	1.2	1.6	1.3	1.3	2.4

ביאור 4 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים:

תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר, 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומו, על הדוחות הכספיים.

ביאור 5 - אמות מידה פיננסיות:

(1) כאמור בביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בקשר למסגרת האשראי של החברה הבת, במהלך חודש יוני נסגרה מסגרת האשראי ביוזמת החברה הבת.

(2) קשר עם הנפקת אגרות החוב במהלך הרבעון השני של שנת 2025, נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות:

א. הון עצמי שלא יפחת מסך של 500 מיליוני ש"ח.

ב. חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על שיעור של 75%.

לעניין סעיף זה:

"ההון העצמי" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

"חוב פיננסי נטו" - כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב וחוב נוסף, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) וכן כל חוב לכל גורם אחר שהעמיד הלוואה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה ובהקמה, הכל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

"נכסים פיננסים"- תיקי ניירות ערך של החברה כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים של החברה, או פיקדונות שהופקדו במוסד פיננסי לתקופה העולה על 3 חודשים, המסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים של החברה ואינם מוגבלים.

"CAP" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), בצירוף חוב פיננסי - ומסים נדחים, בהתאם ל דוחות הכספיים של החברה.

אם החברה לא עמדה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות (כל אמת מידה תעמוד בפני עצמה) במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות מידה אלו.

ביאור 6 - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

הקבוצה סבורה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המהותיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקרוב לשווים ההוגן.

ב. רמות השווי ההוגן:

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם (באלפי ש"ח):

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי ליום 30 ביוני, 2026:

סעיף:	**רמה 1**	**רמה 2**	**רמה 3**	**סה"כ**
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:				
מניות	2,357	-	-	2,357
אגרות חוב	44,774	-	-	44,774
מוצרים מחקי מדד ואחרים	38,784	-	-	38,784
נדל"ן להשקעה:	85,915	-	-	85,915
נדל"ן להשקעה	-	-	1,926,820	1,926,820
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	196,840	196,840
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי	85,915	-	2,123,660	2,209,575

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי ליום 30 ביוני, 2025:

סעיף:	**רמה 1**	**רמה 2**	**רמה 3**	**סה"כ**
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:				
מניות	1,064	-	-	1,064
אגרות חוב	12,154	-	-	12,154
מוצרים מחקי מדד ואחרים	2,210	-	-	2,210
נדל"ן להשקעה:	15,428	-	-	15,428
נדל"ן להשקעה	-	-	1,554,103	1,554,103
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	353,756	353,756
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי	15,428	-	1,907,859	1,923,287

ב. רמות השווי ההוגן: (המשך)

שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי ליום 31 בדצמבר, 2025 (אלפי ש"ח):

סעיף	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
ליום 31 בדצמבר, 2025:				
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי:				
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:				
מניות	140	-	-	140
אגרות חוב	14,228	-	-	14,228
מוצרים מחקי מדד ואחרים	77,142	-	-	77,142
נדל"ן להשקעה:				
נדל"ן להשקעה	-	-	1,615,404	1,615,404
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	408,355	408,355
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי	91,510	-	2,023,759	2,115,269

ג. התחייבויות פיננסיות:

אלפי ש"ח	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	ערך בספרים ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)
התחייבות פיננסיות:						
אגרות חוב סדרה א' *	97,164**	96,121**	95,696	101,346	97,385	99,525

* השווי ההוגן נקבע לפי מחיר מצוטט בבורסה לני"ע (רמה 1).

** כולל ריבית לשלם בסך 1,129 אלפי ש"ח (30.6.2025 - 772 אלפי ש"ח) שמוצגת בסעיף זכאים.

ביאור 7 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה

א. בהמשך לאמור בביאור 11 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 , ביום 11 במרץ 2026 פורסם אישרור לדירוג שקיבלה החברה מחברת הדירוג S&P מעלות במסגרתו שמרה החברה על דירוג מנפיק "ilA" עם תחזית יציבה וכן שמרה על דירוג אגרות החוב (סדרה א') "ilA+".

ב. בהמשך לאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, ביום 29 במרץ, 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח המהווים 0.43 ש"ח למניה. הדיבידנד חולק ביום 27 באפריל, 2026.

ג. כאמור לאמור בביאור 8 א' 2 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025, במהלך חודש מרץ 2026 קיבלה החברה תעודת גמר מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא, לפיו נקבע, בין היתר, כי הבנייה בפרויקט ההרחבה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה שניתן והמבנה ראוי לשימוש. בהתאם, החלה החברה באכלוס הפרויקט.

להבטחת השלמתם של תנאים ופרטים הטעונים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר כאמור לעיל, הפקידה החברה ערבות בנקאית בסך של 100 אלפי ש"ח שתעמוד בתקופה עד לחודש מרץ 2027.

החל מהדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2026 שונה סיווג פרויקט ההרחבה של בית בכפר כפ"ס בסכום של 225 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה.

ד. בהמשך לאמור בביאור 8 א' 2 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025, ביום 25 במרץ 2026 לאחר שהחברה השלימה את מכלול התנאים שנקבעו בהיתר המותנה, ניתן היתר מטעם הוועדה לביצוע חפירה ודיפון במקרקעין בבאר יעקב.
החברה פועלת בימים אלו להגשת בקשה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") להארכת המועד הקבוע בהסכם החכירה להשלמת הבנייה. בהתבסס על נהלי רמ"י ועל אומדן שנערך על ידי השמאי העלות הכוללת הצפויה בגין הארכה נאמדת ב כ-2 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית),שהופחתו משווי הנכס.

ה. בהמשך לאמור בביאור 8 א' 3 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין אישרה את בקשת החברה לשינוי תוכנית המתאר המקומית. לרבות אישור הוספת שטחי בנייה בהיקף כולל של כ- 9,531 מ"ר, וזאת לצורך פרויקט הקמת בית דיור מוגן במודיעין. להערכת החברה היתר לחפירה ודיפון לפרויקט עתיד להינתן בחודשים הקרובים ועבודות הבנייה בפרויקט צפויות להתחיל במהלך שנת 2026.
בעקבות קבלת שינוי תוכנית המתאר המקומית בוצעה הערכת שווי ונרשמה עליית ערך של 11,671 אלפי ש"ח.
כמו כן, החברה הגישה בקשה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") להארכת המועד הקבוע בהסכם החכירה להשלמת הבנייה בהתבסס על נהלי הרשות ועל אומדן שנערך על ידי השמאי העלות הכוללת הצפויה בגין הארכה נאמדת בכ-7.2 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית),שהופחתו משווי הנכס.

ביאור 8 - אישור הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים אושרו ביום 25 באוגוסט, 2026 על ידי דירקטוריון החברה.

בית בכפר בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

בית בכפר בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

נושא	**ע מ ו ד**
דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים	2
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	3
נתונים על הרווח והפסד ורווח כולל אחר	4
נתונים על תזרימי המזומנים	5-6
מידע נוסף	7-8

Deloitte.

לכבוד
בעלי המניות של בית בכפר בע"מ
רח' בן יהודה 77
כפר סבא

א.ג.נ.,

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

מבוא
סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של בית בכפר בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2026, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה
ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום של נהלי 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 מחווים חוות דעת של ביקורת.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 25 באוגוסט, 2026

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

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

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

בית בכפר בע"מ
נתונים על המצב הכספי (אלפי ש"ח)

סעיף	ליום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	ליום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	24,848	85,613	5,391
פיקדון לזמן קצר	105,274	101,197	103,352
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	85,915	15,428	91,510
לקוחות	561	518	482
חייבים ויתרות חובה	80,931	100,668	105,127
סה"כ נכסים שוטפים	297,529	303,424	305,862
נכסים לא שוטפים			
הלוואות והשקעות בחברות מוחזקות	727,156	615,031	676,068
רכוש קבוע, נטו	1,391	1,386	1,420
נדל"ן להשקעה	618,082	588,248	606,626
נדל"ן להשקעה בהקמה	85,428	84,850	86,236
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,432,057	1,289,515	1,370,350
סה"כ נכסים	1,729,586	1,592,939	1,676,212
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים	925	540	713
זכאים ויתרות זכות	6,298	6,124	7,322
פיקדונות מדיירים	201,822	205,586	198,778
סה"כ התחייבויות שוטפות	209,045	212,250	206,813
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות בגין מסים נדחים, נטו	137,645	130,836	135,343
אגרות חוב	96,035	95,349	95,696
התחייבות בגין הטבות עובדים, נטו	1,004	912	922
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	234,684	227,097	231,961
הון עצמי			
הון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם:			
הון מניות	6,993	6,993	6,993
פרמיה על מניות	296,399	296,090	296,399
קרנות הון	234,055	233,881	233,959
תקבולים על חשבון אופציות	3,747	3,747	3,747
עודפים	744,663	612,881	696,340
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	1,285,857	1,153,592	1,237,438
סה"כ התחייבויות והון	1,729,586	1,592,939	1,676,212

25 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות הכספיים	יניב בלושטיין יו"ר הדירקטוריון	מיכה פרנס מנכ"ל	ירון גרזי סמנכ"ל כספים

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

בית בכפר בע"מ

נתונים על הרווח או ההפסד ורווח כולל אחר (אלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות, מדמי אחזקה, ואחר	18,600	17,683	9,433	9,004	36,157
עלות השירותים והאחזקה	(5,724)	(5,903)	(2,797)	(2,722)	(11,118)
רווח מהשכרת נכסים	12,876	11,780	6,636	6,282	25,039
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	9,383	4,207	9,383	4,207	22,073
הוצאות מכירה ושיווק	(1,502)	(1,474)	(850)	(918)	(2,882)
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,399)	(3,258)	(1,814)	(1,365)	(6,583)
הכנסות אחרות	10	-	10	-	1
רווח מפעולות רגילות	17,368	11,255	13,365	8,206	37,648
הכנסות מימון	5,438	5,584	3,087	3,528	11,120
הוצאות מימון	(5,050)	(4,542)	(3,701)	(3,667)	(7,425)
הכנסות (הוצאות) מימון נטו	388	1,042	(614)	(139)	3,695
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	64,088	13,761	47,337	9,050	74,661
רווח לפני מסים על ההכנסה	81,844	26,058	60,088	17,117	116,004
מיסים על ההכנסה, נטו	(3,521)	(2,786)	(2,706)	(1,758)	(9,273)
רווח לתקופה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,731
רווח כולל אחר:					
רווח אקטוארי מתוכניות להטבה מוגדרת, נטו ממס	-	-	-	-	186
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	186
סה"כ רווח כולל לתקופה	78,323	23,272	57,382	15,359	106,917

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

בית בכפר בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים (אלפי ש"ח)

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח לתקופה המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	78,323	23,272	57,382	15,359	106,731
התאמות:					
התאמת פיקדונות מדיירים בגין חילוט וניכויים נוספים	(4,170)	(3,988)	(2,096)	(2,163)	(8,215)
התאמת פיקדונות מדיירים בגין הצמדה	1,676	2,769	2,000	2,298	3,574
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	629	162	677	(40)	(867)
פחת	87	77	44	40	160
מיסים נדחים, נטו	2,302	1,270	2,052	1,060	5,764
עליית ערך שווי הוגן נדל"ן להשקעה דרך רווח והפסד, נטו	(9,383)	(4,207)	(9,383)	(4,207)	(22,073)
שערוך ריבית פיקדונות ,אג"ח והלוואות לצדדים קשורים	533	(2,418)	1,924	(2,334)	(6,089)
רווח הון	(10)	-	(10)	-	1
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	96	147	-	(134)	348
רווח בגין חברות מוחזקות	(64,088)	(13,761)	(47,337)	(9,050)	(74,661)
סה"כ התאמות לרווח	(72,328)	(19,949)	(52,129)	(14,530)	(102,058)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
עליה בלקוחות	(79)	(62)	(108)	(79)	(26)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	34,884	(6,041)	21,296	(614)	(29,429)
עליה (ירידה) בספקים, זכאים ויתרות זכות	3,441	(322)	2,111	(3,662)	996
קבלת פיקדונות מדיירים	15,230	9,767	7,765	7,778	16,873
החזר פיקדונות לדיירים	(9,692)	(4,276)	(3,004)	(3,061)	(14,719)
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	82	47	40	16	120
סה"כ שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות	43,866	(887)	28,100	378	(26,185)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת	49,861	2,436	33,353	1,207	(21,512)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
תוספות לנדל"ן להשקעה	(73)	(169)	(37)	(28)	(688)
תוספות נדל"ן להשקעה בהקמה	(1,192)	(626)	(981)	(99)	(2,005)
השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	(37,444)	(2,122)	(6,677)	(1,541)	(79,622)
מכירת נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	42,410	2,444	4,407	1,641	4,893
השקעה ברכוש קבוע	(58)	(235)	(32)	(100)	(352)
תמורה ממכירת רכוש קבוע	10	-	10	-	-
קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות	-	-	-	-	20,949
השקעה בפיקדון לזמן קצר	(104,000)	(100,000)	(104,000)	(100,000)	(100,000)
פירעון פיקדון לזמן קצר	100,000	-	100,000	-	-
פירעון הלוואה לצד קשור	-	40,718	-	-	40,718
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	(347)	(59,990)	(7,310)	(100,127)	(116,107)

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)
תזרים מזומנים מפעילות מימון					
משיכת יתר	-	-	(56)	-	-
הנפקת אגרות חוב ואופציות בניכוי עלויות הנפקה	-	98,999	-	98,999	98,999
דיבידנד ששולם	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	(30,000)	68,999	(30,056)	68,999	68,999
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	19,514	11,445	(4,013)	(29,921)	(68,620)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	5,391	74,886	28,898	117,020	74,886
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ	(57)	(718)	(37)	(1,486)	(875)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	24,848	85,613	24,848	85,613	5,391

נספח א' - עסקאות שאינן במזומן:

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (בלתי מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025 (בלתי מבוקר)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)
קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות	13,000	20,949	13,000	20,949	-

הנתונים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

בית בכפר בע"מ
נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

1. כ ל ל י:

המידע הכספי הנפרד של בית בכפר בע"מ (להלן - "החברה") ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

2. מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

לגבי קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים ראה ביאור 3 ב' לדוח המאוחד ליום 30 ביוני, 2026.

3. אמות מידה פיננסיות:

(1) כאמור בביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, בקשר למסגרת האשראי של החברה הבת, במהלך חודש יוני נסגרה מסגרת האשראי ביוזמת החברה הבת.

(2) בקשר עם הנפקת אגרות החוב במהלך הרבעון השני של שנת 2025, נקבעו לחברה אמות מידה פיננסיות:

א. הון עצמי שלא יפחת מסך של 500 מיליוני ש"ח.

ב. חוב פיננסי נטו ל- CAP שלא יעלה על שיעור של 75%.

לעניין סעיף זה:

"ההון העצמי" - ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט), בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

"חוב פיננסי נטו" - כל חוב לתאגיד בנקאי וכן כל חוב לתאגיד פיננסי אחר (כולל אגרות החוב וחוב נוסף, כהגדרת המונח בשטר הנאמנות) וכן כל חוב לכל גורם אחר שהעמיד הלוואה, בניכוי מזומנים ושווה מזומנים ונכסים פיננסיים, למעט פיקדונות משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות פיננסיות בבתי דיור מוגן שאינם בהקמה ובהקמה, הכל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

"נכסים פיננסים"- תיקי ניירות ערך של החברה כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים של החברה, או פיקדונות שהופקדו במוסד פיננסי לתקופה העולה על 3 חודשים, המסווגים כנכסים שוטפים בדוחות הכספיים של החברה ואינם מוגבלים.

"CAP" - ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט), בצירוף חוב פיננסי - ומסים נדחים, בהתאם ל דוחות הכספיים של החברה.

אם החברה לא עמדה באחת או יותר מאמות המידה הפיננסיות (כל אמת מידה תעמוד בפני עצמה) במשך שני רבעונים עוקבים רצופים, תהווה עילה להעמדת אגרות החוב לפרעון מיידי.

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, החברה עומדת באמות מידה אלו.

4. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח ולאחריה:

(1) בהמשך לאמור בביאור 32 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025, ביום 29 במרץ, 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח המהווים 0.43 ש"ח למניה. הדיבידנד חולק ביום 27 באפריל, 2026.

(2) לפרטים בדבר קבלת היתר לביצוע חפירה ודיפון במקרקעין בבאר יעקב ראו ביאור 8 א' 1 לדוח הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר, 2025.
החברה פועלת בימים אלו להגשת בקשה לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") להארכת המועד הקבוע בהסכם החכירה להשלמת הבנייה. בהתבסס על נהלי רמ"י ועל אומדן שנערך על ידי השמאי העלות הכוללת הצפויה בגין הארכה נאמדת ב כ-2 מיליון ש"ח (כולל הפרשי הצמדה וריבית),שהופחתו משווי הנכס.

(3) בהמשך לאמור בביאור 11 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 , ביום 11 במרץ 2026 פורסם אישרור לדירוג שקיבלה החברה מחברת הדירוג S&P מעלות במסגרתו שמרה החברה על דירוג מנפיק "ilA" עם תחזית יציבה וכן שמרה על דירוג אגרות החוב (סדרה א') "+ilA".

<u>דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:</u>

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של בית בכפר בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מיכה (מיקי) פרנס, מנכ"ל;
2. ירון גרזי, סמנכ"ל כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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 ביטחון 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, בקרות 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 בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית אפקטיבית.

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.

הצהרת מנהלים

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:</u>

אני, מיכה (מיקי) פרנס, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של בית בכפר בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, 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.

25.8.2026	
תאריך	מיכה (מיקי) פרנס, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:</u>

אני, ירון גרזי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של בית בכפר בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת הביניים**");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, 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, 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.

25.8.2026	
תאריך	ירון גרזי, סמנכ"ל כספים

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית נבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
עדי אודיאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A)
עידן גרגי
מינהל עסקים (B.A) ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

9 אוגוסט 2026
מספרנו: 37003.22/30.59

לכבוד
בית בכפר בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן - " בית בכפר ביתן אהרון"

(חלקה 51 בגוש 9065)

התבקשנו על-ידי מר ירון גרזי - סמנכ"ל כספים של רשת "בית בכפר" לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 37003.21, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2026.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> -** 30.6.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

גוש:	9065
חלקה:	51
שטח חלקה רשום:	14,382 מ"ר
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל:	22,156 מ"ר
מיקום:	בת חן ג' גבעת שפירא
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' בית בכפר ביתן אהרון בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת)

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

הפרויקט נשוא חוות הדעת מהווה בית דיור מוגן המכונה "בית בכפר ביתן אהרון", המכיל 243 יח"ד, מחלקה סיעודית ושטחים ציבוריים במבנה בן 6 קומות בשטח בנוי כולל של 22,200 מ"ר.

הפרויקט הנדון ניצב על חלקה 51 בגוש 9065, בשטח קרקע רשום של 14,382 מ"ר.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

6. **<u>נתוני התפעול בפרויקט</u>**

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	243
דירות פנויות	11
יתרת פיקדונות	כ-110,281 א' ₪
הכנסה שנתית מחילוט	כ-5,732 א' ₪
הכנסות מהפעלת שירותים לצדדים שלישיים	כ-1,311 א' ₪
הכנסה שנתית - מרכיב "ליסינג"	כ-5,148 א' ₪
הכנסה שנתית חלף פיקדונות	כ-10,907 א' ₪
רווח מפעילות הניהול	כ-764 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	243	
מספר יח"ד משווק	232	
יתרת מלאי	11	1
יתרת פיקדונות בפועל	110,281,000	1
הכנסה שנתית משחיקה	5,732,220	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,311,000	1
הכנסות שנתיות - מרכיב "ליסינג"	5,148,000	1
הכנסות שנתיות חלף פקדונות	10,907,350	1
עודף מפעילות הניהול	764,691	1

פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.0%	2
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.01%	
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	12%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18.0	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2

אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)	281,800,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	12,700,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	110,281,000
שחיקה שנתית ממוצעת	(5,732,600)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(22,930,400)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	87,350,600
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)	269,100,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(87,350,600)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה	181,749,400
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
שיעור היוון	7.75%
סה"כ שווי	**134,835,382**
הכנסה שנתית חלף פקדונות - מרכיב "ליסינג"	5,148,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
שיעור היוון	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה שנתית חלף פקדונות מהחלפה ראשונה	**17,146,144**
סה"כ ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה	**151,981,527**

ב. הכנסות חלף פקדונות

הכנסות שנתיות חלף פקדונות	10,907,350
שיעור היוון	7.75%
סה"כ שווי ההכנסות חלף פקדונות	**140,740,001**

ג. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	11
שווי דירות במלאי	12,700,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**12,065,000**

ד. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	88%	12%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	247,984,000	33,816,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.91	18.0
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	11.2%	5.6%
קבלת פיקדונות בשנה	27,834,939	1,878,667
שיעור החזר פיקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	73.3%	64.0%
החזר פקדונות בשנה	20,395,419	1,202,347
קבלת פקדונות בשנה	27,834,939	1,878,667
החזר פקדונות בשנה	(20,395,419)	(1,202,347)
עודף שנתי	7,439,520	676,320
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	110,215,111	10,019,556
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.00	5.00
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.45	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.45	14.00
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	54,418,994	3,523,762
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**57,942,756**

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: 10=(18.0*12%)+(8.91*88%)

ה. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות	1,311,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ שווי השטחים המושכרים	**18,082,759**

ו. הכנסות והוצאות נוספות

מע"מ בגין ריבית רעיונית (על פקדון בפועל)	(59,806)
פחת כלכלי	(1,163,250)
סה"כ עודף תפעולי	764,691
סה"כ	(458,365)
שיעור היוון	8.00%
סה"כ שווי הכנסות והוצאות נוספות	**(5,729,561)**

ז. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	151,981,527
הכנסות חלף פקדונות	(ב)	140,740,001
הכנסות מדירות במלאי	(ג)	12,065,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ד)	57,942,756
הכנסות משטחים מושכרים	(ה)	18,082,759
הכנסות והוצאות נוספות	(ו)	(5,729,561)
אומדן דמי היוון ביובל חכירה	(*)	(2,600,000)
אומדן השקעות בשיפוץ יחידות דיור ישנות		(1,965,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**370,517,481**
בתוספת יתרת פיקדונות		110,281,000
סה"כ שווי הנכס		**480,798,481**
ובמעוגל		**480,800,000**

<u>בדיקת רגישות:</u>

להלן בחינת ההשפעה של שינויים בשיעור היוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה ותקופת השהייה הממוצעת של דייר (בשנים) - על שווי הנכס (באלפי ₪):

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	467,800	476,400	485,600	495,400	505,800
ממוצעת	**9.0**	465,500	474,000	483,200	492,900	503,300
של דייר	**10.0**	463,200	471,700	**480,800**	490,400	500,800
(בשנים)	**11.0**	461,100	469,500	478,500	488,100	498,400
	12.0	459,100	467,400	476,400	485,900	496,100

8. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **480,800,000 ₪ (ארבע מאות שמונים מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים).**

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

למועד 30.06.2023 - 386,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 396,400 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 401,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 434,800 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 438,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 467,100 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

10. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

9 אוגוסט 2026
מספרנו: 37118.22/30.59

לכבוד
בית בכפר בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן - "בית בכפר גדרה"

(חלקה 648 בגוש 4585)

התבקשנו על-ידי מר ירון גרזי - סמנכ"ל כספים של רשת "בית בכפר" לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 37118.21, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2026.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
אודי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ניר פולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
עדי אודיאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A)
עידן גרגי
מינהל עסקים (B.A) ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> -** 30.6.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

גוש:	4585
חלקה:	648
שטח החלקה הרשום (מ"ר)[1]:	8,565
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל[2]:	19,665 מ"ר
כתובת עירונית:	רח' הרצפלד 3, גדרה
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 5.7.2043, עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות
הזכויות המוערכות:	זכויות בית בכפר גדרה בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת)

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

הפרויקט נשוא חוות הדעת מהווה בית דיור מוגן המכונה "בית בכפר גדרה", המכיל 210 יח"ד ושטחים ציבוריים במבנה בן 6 מפלסים בשטח בנוי כולל של 19,700 מ"ר

הפרויקט הנדון ניצב על חלקה מס' 648 בגוש 4585 בשטח קרקע רשום של 8,565 מ"ר.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

[1] החלקה נוצרה מרישום מגרש מס' 1050 בתכנית זמ/2/3/534 בפנקס הזכויות. חלקות ישנות מס' 123 (חלק), 125-124 בגוש 4585.

[2] עפ"י היתר בניה מס' 20050744 מיום 13.07.2006.

6. נתוני התפעול בפרויקט

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	210
דירות פנויות	19
יתרת פיקדונות	כ-72,746 א' ₪
הכנסה שנתית מחילוט	כ-2,244 א' ₪
הכנסות מהפעלת שירותים לצדדים שלישיים	כ-144 א' ₪
הכנסה שנתית - מרכיב "ליסינג"	כ-4,698 א' ₪
הכנסה שנתית חלף פיקדונות	כ-5,700 א' ₪
רווח מפעילות הניהול	כ-660 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	210	
מספר יח"ד משווק	191	
יתרת מלאי	19	1
יתרת פיקדונות בפועל	72,746,000	1
הכנסה שנתית משחיקה	2,244,700	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות	144,000	1
הכנסות שנתיות - מרכיב "ליסינג"	4,698,000	1
הכנסות שנתיות חלף פקדונות	5,700,000	1
עודף מפעילות הניהול	660,000	1
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.0%	2
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.5%	
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	12%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18.0	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	209,400,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	16,900,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	72,746,000
שחיקה שנתית ממוצעת	(2,244,700)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(8,978,800)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	63,767,200
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)	192,500,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(63,767,200)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה	128,732,800
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
שיעור היוון	7.75%
סה"כ שווי	**95,503,679**
הכנסה שנתית חלף פקדונות - מרכיב "ליסינג"	4,698,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
שיעור היוון	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה שנתית חלף פקדונות מהחלפה ראשונה	**15,647,356**
סה"כ ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה	**111,151,034**

ב. הכנסות חלף פקדונות

הכנסות שנתיות חלף פקדונות	5,700,000
שיעור היוון	7.75%
סה"כ שווי ההכנסות חלף פקדונות	**73,548,387**

ג. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	19
שווי דירות במלאי	16,900,000
מקדם הפחתה לשיווק	90%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**15,210,000**

ד. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	88%	12%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	184,272,000	25,128,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.91	18.0
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	11.2%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	20,683,592	1,396,000
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	73.3%	64.0%
החזר פקדונות בשנה	15,155,432	893,440
קבלת פקדונות בשנה	20,683,592	1,396,000
החזר פקדונות בשנה	(15,155,432)	(893,440)
עודף שנתי	5,528,160	502,560
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	81,898,667	7,445,333
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.00	5.00
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.45	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.45	14.00
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	40,437,677	2,618,438
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**43,056,114**

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: 10=(18.0*12%)+(8.91*88%)

ה. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות	144,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ שווי השטחים המושכרים	**1,986,207**

ו. הכנסות והוצאות נוספות

מע"מ בגין ריבית רעיונית (על פקדון בפועל)	(49,104)
פחת כלכלי	(1,032,750)
סה"כ עודף תפעולי	660,000
סה"כ	(421,854)
שיעור היוון	8.00%
סה"כ שווי הכנסות והוצאות נוספות	**(5,273,169)**

ז. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	111,151,034
הכנסות חלף פקדונות	(ב)	73,548,387
הכנסות מדירות במלאי	(ג)	15,210,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ד)	43,056,114
הכנסות משטחים מושכרים	(ה)	1,986,207
הכנסות והוצאות נוספות	(ו)	(5,273,169)
אומדן דמי היוון ביובל חכירה	(*)	(3,300,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**236,378,573**
בתוספת יתרת פקדונות		72,746,000
סה"כ שווי הנכס		**309,124,573**
ובמעוגל		**309,100,000**

<u>בדיקת רגישות:</u>

להלן בחינת ההשפעה של שינויים בשיעור היוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה ותקופת השהייה הממוצעת של דייר (בשנים) - על שווי הנכס (באלפי ₪):

		שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	301,400	306,900	312,700	318,900	325,500
ממוצעת	**9.0**	299,700	305,100	310,900	317,000	323,600
של דייר	**10.0**	298,000	303,400	**309,100**	315,200	321,800
(בשנים)	**11.0**	296,400	301,800	307,400	313,500	320,000
	12.0	294,900	300,200	305,800	311,800	318,300

8. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **309,100,000 ₪ (שלוש מאות ותשעה מיליון ומאה אלף שקלים חדשים).**

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

למועד 30.06.2023 - 230,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 248,000 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 252,500 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 284,600 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 287,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 295,400 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

10. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

10 אוגוסט 2026
מספרנו: 37120.21/30.59

לכבוד
בית בכפר בע"מ

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן - "בית בכפר כפר הדרים"

(חלקה 107 בגוש 7604)

התבקשנו על-ידי מר ירון גרזי - סמנכ"ל כספים של רשת "בית בכפר" לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 37120.20, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2026.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שיי מנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A)
עידן גרגי
מינהל עסקים (B.A) ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> -** 30.6.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

גוש:	7604
חלקה[1]:	107
שטח החלקה הרשום (מ"ר):	12,865
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל[2]:	26,560 מ"ר
כתובת עירונית:	בן יהודה 77, כפר סבא
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד ליום 11.8.2040 עם אופציה להארכת תקופת החכירה
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' בית בכפר בע"מ בפרויקט בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת)

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

הפרויקט נשוא חוות הדעת מהווה בית דיור מוגן המכונה "בית בכפר הדרים", המכיל 235 יח"ד, מחלקה סיעודית, שטחים מסחריים ושטחים ציבוריים במבנה המורכב משני אגפים (אגף צפון-מזרחי ואגף דרום-מערבי), בשטח בנוי כולל של 25,560 מ"ר

הפרויקט ניצב על חלקה 107 בגוש 7604, בשטח קרקע רשום של 12,865 מ"ר.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

[1] המספרים הישנים של החלקה: 46, 101, 103, 105.

[2] עפ"י היתר בניה מס' 20090105.

6. נתוני התפעול בפרויקט

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הפרויקט, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות
דירות לשיווק (ללא שינוי)	235
דירות פנויות	8
יתרת פיקדונות	כ-198,881 א' ₪
הכנסה שנתית מחילוט	כ-6,089 א' ₪
הכנסה שנתית מהפעלת שירותים לצדדים שלישיים	כ-1,200 א' ₪
הכנסה שנתית - מרכיב "ליסינג"	כ-3,939 א' ₪
הכנסה שנתית חלף פיקדונות	כ-11,637 א' ₪
רווח מפעילות הניהול	כ-748 א' ₪

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	235	
מספר יח"ד משווק	227	
יתרת מלאי	8	1
יתרת פיקדונות בפועל	198,881,000	1
הכנסה שנתית משחיקה	6,089,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא מרתף)	1,200,000	1
דמי שכירות ראויים לשטחים בקומת מרתף	400,000	
הכנסות שנתיות - מרכיב "ליסינג"	3,393,000	1
הכנסות שנתיות חלף פקדונות	11,637,000	1
עודף מפעילות הניהול	748,000	1
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.5%	
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	12%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18.0	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00	2
שיעור היוון לתזרים הפקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפקדון)	383,600,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	13,200,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל בפרויקט.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	198,881,000
שחיקה שנתית ממוצעת	(6,089,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(24,356,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	174,525,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)	370,400,000
בניכוי יתרת פקדונות לאחר שחיקה	(174,525,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה	195,875,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
שיעור היוון	7.75%
סה"כ שווי	**145,314,815**
הכנסה שנתית חלף פקדונות - מרכיב "ליסינג"	3,393,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	4.00
שיעור היוון	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה שנתית חלף פקדונות מהחלפה ראשונה	**11,300,868**
סה"כ ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה	**156,615,683**

ב. הכנסות חלף פקדונות

הכנסות שנתיות חלף פקדונות	11,637,000
שיעור היוון	7.75%
סה"כ שווי ההכנסות חלף פקדונות	**150,154,839**

ג. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	8
שווי דירות במלאי	13,200,000
מקדם הפחתה לשיווק	95%
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**12,540,000**

ד. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	88%	12%
שווי הפקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	337,568,000	46,032,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.91	18.0
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	11.2%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	37,890,286	2,557,333
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	68.8%	58.0%
החזר פקדונות בשנה	26,075,406	1,483,253
קבלת פקדונות בשנה	37,890,286	2,557,33
החזר פקדונות בשנה	(26,075,406)	(1,483,253)
עודף שנתי	11,814,880	1,074,080
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	175,035,259	15,912,296
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	5.00	5.00
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.45	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	9.45	14.00
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	86,424,108	5,596,171
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**92,020,279**

(*) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: 10=(18.0*12%)+(8.91*88%)

ה. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות (ללא מרתף)	1,200,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ שווי שטחים מושכרים (ללא מרתף)	16,551,724
הכנסה שנתית מדמי שכירות ראויים לקומת מרתף	400,000
שיעור היוון	7.25%
סה"כ שווי שטחים מושכרים בקומת מרתף	5,517,241
סה"כ שווי שטחים מושכרים	**22,068,966**

ו. הכנסות והוצאות נוספות

מע"מ בגין ריבית רעיונית (על פקדון בפועל)	(134,245)
פחת כלכלי	(1,267,680)
סה"כ עודף תפעולי	748,000
סה"כ	(653,924)
שיעור היוון	8.00%
סה"כ שווי הכנסות והוצאות נוספות	**(8,174,056)**

ז. סיכום התחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	156,615,683
הכנסות חלף פקדונות	(ב)	150,154,839
הכנסות מדירות במלאי	(ג)	12,540,000
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ד)	92,020,279
הכנסות משטחים מושכרים	(ה)	22,068,966
הכנסות והוצאות נוספות	(ו)	(8,174,056)
יתרת הוצאות שיפוץ יחידות דיור		(800,000)
בניכוי אומדן עלות להסדרת שימושים		(1,900,000)
אומדן דמי היוון ביובל חכירה	(*)	(2,900,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**419,625,710**
בתוספת יתרת פקדונות		198,881,000
סה"כ שווי הנכס		**618,506,710**
ובמעוגל		**618,500,000**

בדיקת רגישות:

להלן בחינת ההשפעה של שינויים בשיעור היוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה ותקופת השהייה הממוצעת של דייר (בשנים) - על שווי הנכס (באלפי ₪):

	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת		**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה	**8.0**	603,800	614,600	626,200	638,500	651,800
ממוצעת	**9.0**	600,000	610,800	622,300	634,500	647,600
של דייר	**10.0**	596,500	607,100	**618,500**	630,700	643,700
(בשנים)	**11.0**	593,100	603,700	614,900	627,000	639,900
	12.0	589,900	600,300	611,500	623,400	636,200

8. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **618,500,000 ₪ (שש מאות ושמונה עשרה מיליון וחמש מאות אלף שקלים חדשים).**

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

למועד 30.06.2023 - 483,600 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 538,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 550,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 584,300 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 588,700 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 607,100 אלפי ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

10. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מור דיין
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
רון גרייפר
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
איתי חיילובסקי
בוגר מדעי החברה ושמאי מקרקעין (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
שגיב אלפי
כלכלן ושמאי מקרקעין (B.A)
טל יצחק
כלכלנית ושמאית מקרקעין (B.A)
עידן גרגי
מינהל עסקים (B.A) ושמאות מקרקעין
סבטה קרסילניקוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
טלי זילברמן
כלכלנית ובוגרת סטטיסטיקה (B.A)

10 אוגוסט 2026
מספרנו: 37121.22/30.59

לכבוד
<u>בית בכפר בע"מ</u>

ג.א.נ,

עדכון להערכת שווי בית דיור מוגן - <u>" בית בכפר כפר סבא"</u>

(חלקה 102 בגוש 7598)

התבקשנו על-ידי מר ירון גרזי - סמנכ"ל כספים של רשת "בית בכפר" לעדכן את הערכת שווי הנכס הנדון ליום 30.6.2026 - וזאת לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה.

חוות דעת זו מהווה עדכון ובהמשך להערכתנו מס' 37121.21, שנערכה ליום 31.12.2025 (להלן: "**חוות הדעת השנתית**").

חוות הדעת השנתית נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס - כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה אף היא בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין בנושאים שנבחנו.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי עדכון זה יצורף לדו"חות הכספיים של החברה, וכן יפורסם לציבור.

ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' - כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.7.2026.

הננו להבהיר, כי משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' מספק שרותי שמאות מקרקעין למזמין העבודה, ואולם לא קיימת תלות בין השמאים לבין מזמין העבודה.

הננו להבהיר כי שכר טרחתנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

במסגרת ההתקשרות ניתן לנו ע"י החברה כתב התחייבות לשיפוי בכפוף לתנאים מוסכמים.

להלן העדכון לחוות דעתנו:

1. **<u>המועד הקובע להערכה</u> -** 30.6.2026.

2. **<u>פרטי הנכס (ללא שינוי)</u>**

גוש:	7598
חלקה[1]:	102
שטח חלקה רשום בשלמות (מ"ר):	13,557
סוג הנכס:	בית דיור מוגן
שטח בנוי כולל של הבית הקיים (מ"ר)[2]:	כ- 24,000
כתובת עירונית:	רח' בן יהודה 71, כפר סבא
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל
הזכויות המוערכות:	זכויות חב' בית בכפר כפר סבא בע"מ בנכס בתוספת התחייבויות החברה כלפי הדיירים במבנה הקיים (יתרת הפיקדונות הבלתי מחולטת)

3. **<u>תיאור כללי של הפרויקט</u>**

בית דיור מוגן "בית בכפר כפר סבא" מהווה פרויקט הכולל שני אגפים, בשטח בנוי כולל של כ- 24,000 מ"ר ובהם 231 יח"ד ושטחים ציבוריים.

הבית נבנה בשלושה שלבים: שלב א' (האגף הדרומי), שבנייתו הושלמה במהלך שנות ה-90 וכלל מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף, לאחר מספר שנים נבנתה קומה נוספת ע"ג המבנה הקיים (שלב ב') ושלב ג' (האגף החדש הצפוני) המהווה פרויקט הרחבה של הבית הקיים אשר נפתח בתחילת השנה.

4. **<u>המצב התכנוני</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

5. **<u>המצב המשפטי</u>** - ללא שינוי מחוות הדעת השנתית.

[1] חלקה 102 נשוא חוות הדעת נוצרה על ידי איחוד חלקה ישנה מס' 53 וחלק מחלקות ישנות מס' 56-54 בגוש 7598.

[2] עפ"י היתר בניה מס' 20190118.

6. נתונים כלכליים

להלן הנתונים הכלכליים של תפעול הבית הקיים, לגביהם חל שינוי ביחס לנתונים שהוצגו בחוות הדעת השנתית, כפי שנמסרו לנו ע"י הנהלת החברה:

סעיף	מהות	ביאור
דירות לשיווק (ללא שינוי)	231	(1)
דירות פנויות	52	(1)
יתרת פיקדונות	כ-168,373 א' ₪	(1)
הכנסה שנתית משחיקה	כ-6,950 א' ₪	(1)
הכנסה שנתית מהפעלת שירותים לצדדים שלישיים	כ-132 א' ₪	(1)
הכנסה שנתית - מרכיב "ליסינג"	כ-2,259 א' ₪	(2)
אומדן הכנסה שנתית חלף פקדונות	כ-7,060 א' ₪	(2)
אומדן רווח מפעילות הניהול	כ-810 א' ₪	(1)

(1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

(2) אומדן ההכנסה השנתית חלף פיקדונות והרווח מפעילות הניהול כוללים את התוצאות בפועל של הבית הקיים, בתוספת ההכנסה השנתית נטו הצפויה מפרויקט ההרחבה, אשר מבוססת על נתוני תקציב החברה לשנת הפעילות הקרובה.

יתרת עלויות הקמה - כפי שנמסר לנו ע"י החברה, נכון למועד הקובע יתרת עלויות ההקמה של המבנה החדש נאמדת בסך כולל של כ-4,600 אלפי ₪.

7. תחשיב השווי

ריכוז נתוני שיווק ותפעול:		באור
מספר יח"ד כולל	231	
מספר יח"ד משווק	179	
יתרת מלאי	52	1
יתרת פיקדונות בפועל	168,373,000	1
הכנסה שנתית משחיקה	6,950,000	1
הכנסה שנתית מדמי שכירות - אחרים	132,000	1
הכנסות שנתיות - מרכיב "ליסינג"	2,259,000	1
הכנסות שנתיות חלף פיקדונות - אגף קיים	2,720,000	1
הכנסות שנתיות חלף פיקדונות - אגף חדש	4,340,000	1
עודף מפעילות הניהול	810,000	1
פרמטרים לתחשיב:		
שיעור שחיקה ממוצע (ללא מע"מ; עפ"י חוזים)	3.5%	2
ריבית רעיונית בגין דמי פיקדון (ללא מע"מ)	2.5%	2
תקופה מקסימלית של שנות שחיקה	12	2
תקופת שהייה ממוצעת של דייר	10	2
שיעור דיירים שעברו את שנות השחיקה ("דיירים ותיקים")	12%	2
שנות שהייה ממוצעות של דיירים ותיקים	18.0	2
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	6.00	
שיעור היוון לתזרים הפיקדונות	7.75%	
שיעור היוון לתזרים התפעול	8.00%	
שיעור היוון להכנסות משכירות	7.25%	
פחת כלכלי	0.50%	
שיעור צמיחה	1.00%	2
אומדנים:		
סה"כ שווי הפרויקט (דמי הפיקדון)	387,800,000	3
סה"כ שווי דירות במלאי	82,800,000	3

באורים:

1) עפ"י נתוני החברה נכון למועד הקובע.

2) ללא שינוי מהנתונים בחוות הדעת השנתית.

3) שווי הפקדונות בפרויקט והדירות במלאי נקבע בהתחשב במחירי מכירה בפועל.

תחשיב השווי

א. אומדן הכנסות מהחלפה קרובה

יתרת פיקדונות בפועל	168,373,000
שחיקה שנתית ממוצעת	(6,950,000)
תקופה עד למועד היוון הכנסה מתחלופה ראשונה	6.00
תוספת שחיקה עד למועד היוון ההכנסה	(41,700,000)
יתרת פיקדונות בפועל בניכוי שחיקה	126,673,000
סה"כ שווי דירות משווקות (שווי כולל בניכוי שווי דירות במלאי)	305,000,000
בניכוי יתרת פיקדונות לאחר שחיקה	(126,673,000)
הכנסה צפויה מתחלופה ראשונה	178,327,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	6.00
שיעור היוון	7.75%
סה"כ שווי	**113,949,764**
הכנסה שנתית חלף פיקדונות - מרכיב "ליסינג"	2,259,000
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה	6.00
שיעור היוון	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה שנתית חלף פיקדונות מהחלפה ראשונה	**10,522,762**
סה"כ ערך נוכחי של תמורה נוספת מהחלפה ראשונה	**124,472,526**

ב. הכנסות חלף פיקדונות

הכנסות שנתיות חלף פיקדונות - כלל הפרויקט	7,060,000
שיעור היוון משוקלל (*)	8.54%
סה"כ שווי ההכנסות חלף פקדונות	**82,659,534**

ג. צפי הכנסות מדירות פנויות

סה"כ דירות במלאי	52
שווי דירות במלאי	82,800,000
מקדם הפחתה לשיווק	0.88
סה"כ הכנסה נוספת מדירות במלאי	**72,578,605**

ד. תוספת הכנסה מתחלופת דיירים בעתיד

	כלל הדיירים	דיירים ותיקים
התפלגות דיירים	88%	12%
שווי הפיקדונות בהתפלגות לפי שנות תחלופה	341,264,000	46,536,000
שנות שהות ממוצעות (*)	8.91	18.0
אחוז המתחלפים בשנה (משוקלל). שנות שהות ממוצעת/1	11.2%	5.6%
קבלת פקדונות בשנה	38,305,143	2,585,333
שיעור החזר פקדונות בתחלופה לפי שנות שחיקה	68.8%	58.0%
החזר פקדונות בשנה	26,360,903	1,499,493
קבלת פקדונות בשנה	38,305,143	2,585,333
החזר פקדונות בשנה	(26,360,903)	(1,499,493)
עודף שנתי	11,944,240	1,085,840
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
בניכוי שיעור צמיחה	1.00%	1.00%
הכנסה עתידית מחילופי דיירים מהוונת (כולל צמיחה)	176,951,704	16,086,519
תקופה להיוון ההכנסה מתחלופה ראשונה - תחלופת יח"ד	7.00	7.00
מחצית שנות שהות ממוצעות	4.45	9.00
תקופה להיוון הכנסה פרמננטית	11.45	16.00
שיעור היוון העודף השנתי לצמיתות	7.75%	7.75%
ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים	75,253,994	4,872,879
סה"כ ערך נוכחי של הכנסה עתידית מחילופי דיירים		**80,126,873**

(*) שיעור ההיוון המוצג מהווה שקלול של שיעור היוון של 7.75% להכנסות חלף פיקדונות בבית הקיים ו- 8.75% לאומדן הכנסות חלף פיקדונות הנובע מפרויקט ההרחבה - בתוספת דחייה על להנבה. (**) תקופת שהות ממוצעת משוקללת 10 שנים: 10=(12%*18.0)+(88%*8.91)

ה. הכנסות נוספות

הכנסה שנתית מדמי שכירות	132,000
שיעור היוון	7.25%
שווי שטחים מושכרים	**1,820,690**

ו. הכנסות והוצאות נוספות

מע"מ בגין ריבית רעיונית (על פקדון בפועל)	(113,652)
פחת כלכלי	(1,028,985)
סה"כ עודף תפעולי	810,000
סה"כ	(332,637)
שיעור היוון	8.00%
סה"כ שווי הכנסות והוצאות נוספות	**(4,157,958)**

ז. סיכום תחשיב

הכנסות מהחלפה קרובה	(א)	124,472,526
הכנסות חלף פיקדונות	(ב)	82,659,534
הכנסות מדירות במלאי	(ג)	72,578,605
הכנסות עתידיות מתחלופת דיירים	(ד)	80,126,873
הכנסות משטחים מושכרים	(ה)	1,820,690
הכנסות והוצאות נוספות	(ו)	(4,157,958)
יתרת הוצאות שיפוץ		(330,000)
אומדן דמי היוון ביובל חכירה	(*)	(2,130,000)
בניכוי יתרת עלויות בנייה המיוחסת לפרויקט ההרחבה		(4,600,000)
סה"כ שווי זכויות החברה בפרויקט		**350,440,269**
בתוספת יתרת פקדונות		168,373,000
סה"כ שווי הנכס		**518,813,269**
ובמעוגל		**518,800,000**

(*) הסכום הנ"ל באומדנה בלבד, ובהתבסס על החלטות רשות מקרקעי ישראל לדמי היוון קרקע בתקופת יובל. יצוין, כי הסכום הסופי ייקבע בהתאם לשומת רמ"י ובכפוף להשגה.

<u>ניתוח רגישות:</u>

להלן בחינת ההשפעה של שינויים בשיעור היוון למרכיבי ההכנסה/הוצאה ותקופת השהייה הממוצעת של דייר (בשנים) - על שווי הנכס (באלפי ₪):

	שיעור היוון לתזרימי הכנסה/הוצאה				
תקופת	**8.25%**	**8.00%**	**7.75%**	**7.50%**	**7.25%**
שהייה **8.0**	507,400,000	516,200,000	525,500,000	535,400,000	546,100,000
ממוצעת **9.0**	504,200,000	512,900,000	522,100,000	531,900,000	542,400,000
של דייר **10.0**	501,200,000	509,700,000	**518,800,000**	528,500,000	539,000,000
(בשנים) **11.0**	498,300,000	506,700,000	515,700,000	525,300,000	535,600,000
12.0	495,500,000	503,800,000	512,700,000	522,200,000	532,400,000

8. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - בשוק החופשי, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט רוכשי זכויות שימוש ביחידות דיור והשוכרים החופשיים - בסך של **518,800,000 ₪ (חמש מאות ושמונה עשרה מיליון ושמונה מאות אלף שקלים חדשים).**

הערה: השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

9. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

למועד 30.06.2023 - 266,900 אלפי ₪
למועד 31.12.2023 - 309,500 אלפי ₪
למועד 30.06.2024 - 339,000 אלפי ₪
למועד 31.12.2024 - 363,700 אלפי ₪
למועד 30.06.2025 - 400,400 אלפי ₪
למועד 31.12.2025 - 461,600 אלפי ₪

העלייה בשווי ביחס להערכות קודמות נובעת בעיקרה מהתקדמות הבניה, ביצוע השקעות בנכס ועדכון שווי פקדונות בהתאם לעסקאות בפועל.

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס הנדון בשלוש שנים האחרונות, למעט מכירת זכויות דיור.

10. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו - 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



גיא יופה
כלכלן ושמאי מקרקעין



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין