מנהל הקרן:
מגדל קרנות נאמנות בע"מ
מספר ברשם החברות: 511303661
רחוב סעדיה גאון 26, תל-אביב 6713521
טלפון:03-5194030, 03-5190402
פקס: 03-5169820
דואר אלקטרוני: hagitc@msh.co.il

הנאמן:
אלמגור-בריטמן נאמנויות בע"מ
מספר ברשם החברות: 511496960
מרכז עזריאלי 1 תל אביב 6701101
טלפון:03-6085232
פקס:03-6120675
דואר אלקטרוני: iltrusts@deloitte.com

30 ביוני, 2026 [1]∂
טו' בתמוז, תשפ"ו

דוח שנתי[2]
קרן סל
MTF* סל (4A)♣ ת"א-נדל"ן

קרן נאמנות
(מספר בורסה: 1183953)

פרק א':

מאפיינים עיקריים של הקרן:

סוג הקרן: קרן סגורה.

הקרן היא קרן סל.

סיווג הקרן בפרסום: מניות בארץ, מניות לפי ענפים, נדל"ן ובנייה

הקרן היא קרן מוגבלת בניירות ערך חוץ.

מסלול המס: פטורה.

סוג הקרן לצורך עמלת הפצה: סוג 3©

המטבע בו נקובות יחידות הקרן: 1 שקל חדש ע"נ.

עמלת יצירה ועמלת פדיון שישולמו לקרן בהזמנת יחידות ובמתן הוראות פדיון למנהל הקרן, שלא במסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה")®

עמלת היצירה, שתתווסף למחיר היחידה של יחידות הקרן: 0.2% ממחיר היחידה.

עמלת הפדיון, שתנוכה ממחיר הפדיון של יחידות הקרן: 0.2% ממחיר הפדיון.

טווח ההפרשים שבין שווי היחידה למחירה בבורסה בתקופה: 1.7.25-30.6.26 – 18.75-(22.01-).

ההפרש הממוצע שבין שווי היחידה למחירה בבורסה בתקופה: 1.7.25-30.6.26 – 0.49.

שכר מנהל הקרן: ♠

דמי הניהול הקבועים בקרן: 0.40% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

---

[1] המידע המוצג בדוח שנתי זה נכון ליום 30.6.26, אלא אם כן צוין אחרת בדוח שנתי זה. יש להתעדכן באופן שוטף בדוחות אודות אירועים הנוגעים לקרן, למנהל הקרן ולנאמן וכן במידע נוסף, לרבות בדוחות הכספיים של הקרן, המתפרסמים באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך שכתובתו www.magna.isa.gov.il (להלן: **"אתר ההפצה"**). כמו כן, רצוי לעקוב באופן שוטף אחר השינויים במחירי יחידות הקרן המבטאים את תשואתה של הקרן.

∂ מידע אודות שווי הוגן אינדיקטיבי (INAV) של הקרן , מרווח ציטוט של פקודות קניה ומכירה (BID-ASK SPREAD) חציוני, רשימת הנכסים המוחזקים בקרן ומשקולותיהם, מיקום הקרן ברצועת דמי הניהול המשתנים או מחוץ לרצועה האמורה ככל שבקרן קיים מנגנון דמי ניהול משתנים, וכן אודות שיעור טעות העקיבה (Tracking Error) והפרש העקיבה (Tracking Difference) בקרן ב-12 החודשים האחרונים, מובא בקישור: https://chart.bursagraph.co.il/funds.shtml?m=6&inav=0705

[2] יחידות הקרן מוצעות לציבור לפי תשקיף המתפרסם באתר ההפצה. ביום 27.1.2026 פרסם מנהל הקרן באתר ההפצה את התשקיף (מספר אסמכתא: 2026-03-010136) (להלן: **"התשקיף"**).

* MTF = Migdal Tracking Fund.

♣ 4 - שיעור החשיפה של הקרן למניות לא יעלה, בערכו המוחלט, על 120% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.
A - שיעור החשיפה של הקרן למטבע חוץ לא יעלה, בערכו המוחלט, על 10% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.
והכל בכפוף למדיניות ההשקעות של הקרן המובאת להלן.

© מפיץ אינו רשאי לגבות עמלת הפצה בגין הפצת יחידות הקרן עקב היותן יחידות של קרן מחקה. מפיץ רשאי לגבות מלקוח שלו עמלות בגין קנית ומכירת יחידות הקרן.

® האמור לעיל אינו מתייחס להזמנת יחידות ולמתן הוראות פדיון למנהל הקרן על ידי עושה שוק, לגביו חלות הוראות מיוחדות.

♠ מנהל הקרן התחייב לפעול בהתאם למתווה רשות ניירות ערך לעניין העלאת דמי ניהול בקרנות, על פיו לא יעלה את שכר מנהל הקרן בקרנות שבניהולו במהלכה של שנה קלנדרית. מנהל הקרן יוכל להעלות את שכרו בקרן רק ב-1 בינואר בכל שנה. (פרטים בענין חריגים להתחייבות האמורה מובאים בדוח מיום 31.3.2016 אסמכתא: 2016-03-021135).

<u>דמי הניהול המשתנים בקרן (חיוביים או שליליים)</u>[⊗]**<u>:</u>** 0.10% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.

<u>שכר הנאמן</u>: 0.015% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

<u>החזר למנהל כספי אחרים מוסדי ("מוסדי")</u>[♦]**<u>:</u>**

(א) שיעור דמי הניהול הקבועים בתוספת שיעור שכר הנאמן, האפקטיביים, שישולמו בפועל על ידי מוסדי שאינו מהמפורטים בס"ק (ב)-(ג) להלן, לאחר ההחזר שהוא זכאי לקבל ממנהל הקרן, הינו 0.10% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

שיעור ההחזר של דמי הניהול הקבועים בקרן – 0.30% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

שיעור ההחזר של שכר הנאמן בקרן – 0.015% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

(ב) שיעור דמי הניהול הקבועים האפקטיביים שישולמו בפועל על ידי מוסדי שהינו מנהל קרן, לאחר ההחזר שהוא זכאי לקבל ממנהל הקרן, הינו 0.10% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

(ג) שיעור דמי הניהול הקבועים בתוספת שיעור שכר הנאמן, האפקטיביים, שישולמו בפועל על ידי מוסדי שהוא צד קשור למנהל הקרן, לאחר ההחזר שהוא זכאי לקבל ממנהל הקרן, הינו 0.10% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן.

התקופה המרבית בה יהיה מוסדי רשאי לדרוש החזר כאמור ממנהל הקרן בגין החזקתו ביחידות הקרן, הינה שנה מתום החודש בעבורו מבוקש ההחזר. מובהר בזה, כי לאחר חלוף התקופה המרבית האמורה לא יהיה מוסדי זכאי לקבל החזר בגין החזקתו האמורה ביחידות הקרן.

<u>מטרת הקרן</u>:

לנסות להשיג תוצאות הנגזרות משיעור השינוי של מדד ת"א-נדל"ן, שפרטים אודותיו מובאים להלן בסעיף: "נכס המעקב של הקרן".

מובהר בזה, כי אין באמור בסעיף זה לעיל משום התחייבות של מנהל הקרן להשיג את מטרת הקרן האמורה.

<u>הדרך להשגת המטרה - מדיניות ההשקעות של הקרן</u>: (ראו שינוי לאחר ה-30.6.26 בהערת שוליים ϒ להלן)

(א) (1) ייעודה של הקרן הינו השגת תוצאות הנגזרות משיעור השינוי של מדד ת"א-נדל"ן, שפרטים אודותיו מובאים להלן בסעיף: "נכס המעקב של הקרן" (להלן: "**המדד**").

(2) הקרן תנוהל בהתאם להוראות רשות ניירות ערך בדבר ניהול השקעות בקרן מחקה, כפי שיהיו מעת לעת.

(3) החשיפה למטבע חוץ לא תעלה על 10% מהשווי הנקי של נכסי הקרן ולא תפחת מ- (10%-) מהשווי הנקי של נכסי הקרן.

(4) לא תהיה בקרן חשיפה לאג"ח שאינן בדירוג השקעה.♥

(5) לא תהיה בקרן חשיפה לאג"ח של חברות נטולות זיקה לישראל. ϒΘ

(6) לא תהיה בקרן חשיפה לסיכון אשראי של תאגידים בנקאיים וברוקרים שאינם נמנים עם קבוצת סיכון האשראי הראשונה.[@]

(7) השווי הכולל של ניירות ערך חוץ, אופציות חוץ, יחידות של קרנות חוץ, קרנות מחקות פתוחות שנכס המעקב שלהן הוא מדד זר או סחורה, ומטבע חוץ, שיוחזקו בקרן, בתוספת החשיפה לנכס בסיס הנסחר בחו"ל באמצעות פעילות בנגזרים בבורסות בחו"ל לא יעלה על 10% מהשווי הנקי של נכסי הקרן.

⊗ להסבר ופירוט בדבר מנגנון דמי ניהול משתנים ראו בפרק 22א לתשקיף.

♦ **"מנהל כספי אחרים מוסדי"** - כהגדרתו בתקנות השקעות משותפות בנאמנות (קרנות מחקות), התשע"ח-2018.

♥ **"אג"ח שאינן בדירוג השקעה"** –אגרות חוב המדורגות על ידי חברה מדרגת בדירוג נמוך מ- BBB- (BBB מינוס) או דירוג מקביל לו או שאינן מדורגות כלל, למעט אגרות חוב שהונפקו על ידי מדינת ישראל או על ידי מדינת חוץ המדורגת על ידי חברה מדרגת בדירוג BBB– (BBB מינוס) או דירוג מקביל לו או דירוג גבוה ממנו.

בהתאם להוראות הדין שעתה בתוקף ובכפוף לאמור בהוראות האמורות, ירד דירוג אגרת חוב המוחזקת בקרן או דירוג מדינת חוץ לדירוג הנמוך מדירוג השקעה (BBB מינוס) ובשל כך חרגו השקעותיה ממדיניות ההשקעות שלה, יתאים מנהל הקרן את השקעות הקרן למדיניות ההשקעות לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך בהוראות הדין.

Θ **"אג"ח של חברות נטולות זיקה לישראל"**- אגרות חוב, למעט אגרות חוב בדירוג AAil (דהיינו לא כולל AAil מינוס או דירוג מקביל לו) או דירוג מקביל לו או דירוג גבוה ממנו, שהונפקו על ידי חברה נטולת זיקה לישראל (כהגדרתה להלן).

בהתאם להוראות הדין שעתה בתוקף ובכפוף לאמור בהוראות האמורות, ירד דירוג אגרת חוב המוחזקת בקרן לדירוג הנמוך מדירוג AAil ובשל כך חרגו השקעותיה ממדיניות ההשקעות שלה, יתאים מנהל הקרן את השקעות הקרן למדיניות ההשקעות לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך בהוראות הדין.

"חברה נטולת זיקה לישראל"- חברה שמתקיימים לגביה כל אלה: אגרות חוב שלה רשומות למסחר בישראל; מקום התאגדותה הוא מחוץ לישראל; מניותיה לא הוצעו לציבור בישראל; ניהול עסקיה מתקיים מחוץ לישראל. לענין זה יראו חברה שהמנהל הכללי שלה או יו"ר פעיל שלה (יו"ר דירקטוריון המועסק בתפקידו בשיעור העולה על 50% משרה) הוא תושב ישראל, ומרבית חברי הדירקטוריון שלה הם תושבי ישראל, כחברה שניהול עסקיה בישראל.

ϒ ביום 20.8.26 הוסר ממדיניות ההשקעות של הקרן ס"ק (א)(5) למדיניות ההשקעות של הקרן האמורה לעיל ובמקומו נוסף סעיף זה:
לא תהיה בקרן חשיפה לאג"ח של תאגידים נטולי זיקה לישראל.~

~ **"אג"ח של תאגידים נטולי זיקה לישראל"** - אגרות חוב, למעט אגרות חוב בדירוג AAil (דהיינו לא כולל AAil מינוס או דירוג מקביל לו) או דירוג מקביל לו או דירוג גבוה ממנו, שהונפקו על ידי תאגיד נטול זיקה לישראל (כהגדרתו להלן).

בהתאם להוראות הדין שעתה בתוקף ובכפוף לאמור בהוראות האמורות, ירד דירוג אגרת חוב המוחזקת בקרן לדירוג הנמוך מדירוג AAil ובשל כך חרגו השקעותיה ממדיניות ההשקעות שלה, יתאים מנהל הקרן את השקעות הקרן למדיניות ההשקעות לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך בהוראות הדין.
בנוסף, בהתאם להוראות הדין שעתה בתוקף, ובכפוף לאמור בהוראות האמורות, חדל תאגיד להיות בעל זיקה לישראל ובשל כך חרגו השקעות הקרן ממדיניות ההשקעות שלה, לא יחשב המשך החזקת האג"ח של התאגיד בקרן כהפרת האיסור לחרוג ממדיניות ההשקעות של הקרן למשך שלושה חודשים.

"תאגיד נטול זיקה לישראל" - כהגדרתו בהוראה למנהלי הקרנות בדבר הוספת סימן קריאה בשם קרן (נוסח חדש - 2026).

@ לענין סעיף זה וחריגה ממנו ראו הוראה למנהלי הקרנות והנאמנים בדבר סיכוני קסטודי וסיכוני אשראי.

כפוף לאמור לעיל ולהוראות כל דין רשאי מנהל הקרן להשקיע את אמצעי הקרן על פי שיקול דעתו.
(האמור בס"ק (א) לסעיף זה לעיל כפוף לס"ק (ב) לסעיף זה להלן).

(ב) חריגה של השקעות הקרן ממדיניות ההשקעות של הקרן לא תחשב כהפרת החובה להשקיע את נכסי הקרן בהתאם למדיניות זו, אם נתקיימו התנאים הקבועים בדין או בהוראות רשות ניירות ערך לפיהם לא יראו בחריגה זו הפרת הוראות הדין.

<u>הדרך שבה הקרן תנוהל:</u> €

(א) החשיפה למניות הנכללות במדד תתבצע באמצעות ביצוע העסקאות המפורטות להלן, כולן או חלקן:

(1) עסקאות במניות הנכללות במדד;

(2) עסקאות בקרנות מחקות, לרבות קרנות סל, שנכס המעקב שלהן הינו המדד;

(ב) בכוונת מנהל הקרן לחשוף את הקרן למניות הנכללות במדד בעיקר באמצעות ביצוע עסקאות במניות הנכללות במדד.

(ג) עסקאות בבורסה בעבור הקרן היוצרות חשיפה למדד, יבוצעו בדרך כלל בשלב מסחר הנעילה בבורסה.

מנהל הקרן אינו מתחייב לפעול כאמור בסעיף זה לעיל.

<u>נכס המעקב של הקרן</u>: מדד ת"א – נדל"ן ("**המדד**")

נכס המעקב הוא מדד או סחורה שבהתאם למדיניות ההשקעות של קרן מחקה ייעודה השגת תוצאות הנגזרות משיעור השינוי במחירו או במחירה.

המדד מתפרסם על ידי הבורסה והוא כולל את המניות הנסחרות בבורסה הנכללות בענף נדל"ן ובינוי, אשר עומדות בתנאי הסף של המדד.

תקרת המשקל למניה במדד במועד עדכון הרכב המדד הינה 5%.

מועד עדכון הרכב המדד: בחודשים מאי ונובמבר

במדד נכללות 100 מניות.

מתודולוגיית המדד מפורסמת באתר האינטרנט של הבורסה:

https://www.tase.co.il/he/market_data/index/149/about

להלן מובאת רשימת עשר המניות שמשקלן במדד הינו הגבוה ביותר, נכון ליום 30.6.26:

<u>שם המניה</u>	<u>משקל המניה במדד</u>	<u>סקטור</u>
מגה אור	5.69%	נדל"ן ובנייה
שיכון ובינוי	5.48%	נדל"ן ובנייה
אלוני חץ	5.18%	נדל"ן ובנייה
מליסרון	5.13%	נדל"ן ובנייה
עזריאלי קבוצה	4.91%	נדל"ן ובנייה
מבנה	4.85%	נדל"ן ובנייה
אמות	4.77%	נדל"ן ובנייה
ביג	4.73%	נדל"ן ובנייה
ריט 1	4.71%	נדל"ן ובנייה
דמרי	4.16%	נדל"ן ובנייה

<u>גורמי סיכון ייחודיים להשקעות הקרן ולאופן ניהולה:</u>

גורמי סיכון ייחודיים להשקעות הקרן, העולים ממדיניות ההשקעות של הקרן, ממאפייני נכסיה של הקרן, מהשווקים בהם נסחרים נכסי הקרן ומאופן ניהול השקעות הקרן:

€ האמור בסעיף זה הינו על פי הערכת מנהל הקרן במועד עריכת דוח שנתי זה, והוא עשוי להשתנות מעת לעת על-פי שיקול דעתו של מנהל הקרן, בהתחשב בשינויים בתנאי השוק ובהוראות הדין.

יובהר בזה, כי האמור בסעיף זה להלן מתייחס לגורמי סיכון הרלוונטיים לביצוע עסקאות, ככל שמנהל הקרן יבצען בעבור הקרן, וכי אין באמור בסעיף זה להלן משום התחייבות לפעול כאמור בו.

<u>סיכון לאי השגת ייעודה של הקרן</u>

(א) **<u>ביצוע עסקאות בשלב מסחר הנעילה</u>** - בשל כך שהקרן הינה קרן מחקה, מבוצעות העסקאות בבורסה, היוצרות חשיפה למדד, בדרך כלל בשלב מסחר הנעילה בבורסה. מאחר ומדובר בשלב מסחר שאורך זמן קצר ביותר, ייתכן שמנהל הקרן לא יוכל לבצע את כל העסקאות אותן ביקש לבצע בעבור הקרן.

(ב) **<u>קושי בביצוע עסקאות</u>** - יתכן ובשלב מסחר הנעילה בבורסה לא ניתן יהיה לבצע עסקאות היוצרות חשיפה למדד במחיר שהינו מחיר כלכלי, או שתהיה בהן סחירות נמוכה או שלא תהיה בהן סחירות כלל. מנהל הקרן עשוי במקרים אלו שלא לבצע את העסקאות אותן ביקש לבצע בעבור הקרן, כולן או חלקן.

(ג) **<u>ביצוע עסקאות במחיר שונה ממחיר השערוך</u>** - על אף שמנהל הקרן פועל על מנת שהעסקאות בבורסה, היוצרות חשיפה למדד תתבצענה בדרך כלל בשלב מסחר הנעילה בבורסה, יתכן שהמחיר בו יבוצעו העסקאות האמורות יהיה שונה מהמחיר הקובע בו יתבצע השערוך לצורך חישוב שווי היחידה.

(ד) **<u>החזקה בקרנות מחקות</u>** – קרנות מחקות שנכס המעקב שלהן הינו המדד עשויות שלא לעקוב באופן מדוייק אחר המדד, וזאת בין היתר, בשל כך שהחזקה בהן כרוכה בתשלום דמי ניהול ודמי נאמנות.

(ה) **<u>פער בציטוט</u>** - מחירי הקניה ומחירי המכירה של יחידות קרנות סל שנכס המעקב שלהן הינו המדד עשויים שלא לשקף באופן מדויק את מחיר המדד.

(ו) **<u>פער מחירים</u>** - שיעור השינוי היומי במחירי יחידות של קרנות סל שנכס המעקב שלהן הינו המדד עשוי שלא לשקף באופן מדויק את שיעור השינוי היומי במדד.

(ז) **<u>חשיפה לנכסים שאינם יוצרים חשיפה למדד</u>**- הקרן עשויה להיות חשופה לנכסים שאינם יוצרים חשיפה למדד, בהתאם להוראת רשות ניירות ערך בדבר ניהול השקעות בקרן מחקה.

(ח) **<u>מידע על המדד</u>** - קיימות מגבלות הנובעות מכך שמנהל הקרן מתבסס לצורך ניהול השקעות הקרן על מידע המתקבל מהבורסה לגבי המדד.

כל האמור בס"ק (א)-(ח) לסעיף זה לעיל עלול לפגוע ביכולתו של מנהל הקרן להשיג את ייעודה של הקרן.

<u>סיכון להגדלת התנודתיות של מחירי יחידות הקרן</u>

<u>ריכוזיות</u> - ריכוז ההשקעות בסקטור אחד (נדל"ן) עלול לגרום לתנודתיות גבוהה במחירי יחידות הקרן לעומת מצב בו ההשקעות מפוזרות בין מספר גדול יותר של סקטורים.

<u>סיכון מסחר בבורסה:</u>

על אף שיפעל עושה שוק ביחידות הקרן:

(א) ככל הנראה יחידות הקרן יסחרו בבורסה במחיר שאינו זהה לשווי היחידות;

(ב) אין כל וודאות, כי יהיו בכל עת קונים או מוכרים בבורסה במחירים התואמים את שווי היחידה של הקרן או בכמות המבוקשת.

<u>כללי:</u>

גורמי הסיכון, אליהם מתייחס סעיף זה, הינם גורמי סיכון ייחודיים להשקעות הקרן ולאופן ניהולה כמשמעותם בתקנות, והם אינם ממצים את כל גורמי הסיכון הקשורים בהחזקת יחידות הקרן, ובין היתר אינם כוללים גורמי סיכון הקשורים ו/או הנובעים:

(1) מהשקעה בשוקי הון ו/או מהחזקת יחידות בקרן נאמנות ו/או ממערכות התפעול ו/או ממערכות הבקרה של השקעות הקרן.

(2) ממאפייני הנכסים העולים מסיווג הקרן בפרסום.

(3) מנכסים שהקרן עשויה להיות חשופה אליהם ו/או מעסקאות שעשויות להתבצע בעבור הקרן, מעת לעת.

הערכת מנהל הקרן האמורה לעיל את גורמי הסיכון הייחודיים להשקעות הקרן ולאופן ניהולה הינה הערכה צופה פני עתיד, המתבססת על ידיעותיו של מנהל הקרן ועל האופן בו בכוונתו לנהל את השקעות הקרן, והכל נכון למועד עריכת דו"ח שנתי זה.

יובהר, כי ייתכן שבפועל יהיו גורמי סיכון שיהיו ייחודיים להשקעות הקרן ולאופן ניהולה, אשר לא נכללו בדו"ח שנתי זה, וזאת בין היתר, בשל שינויים בדרך בה ינהל מנהל הקרן את השקעות הקרן, ו/או בשל שינויים ו/או התפתחויות בשווקים בהם פועלת הקרן, ו/או באופיים של הנכסים ו/או ההתחייבויות הכלולים בקרן ו/או שהקרן תהיה חשופה אליהם, ו/או בשל שינויים רגולטורים ו/או שינויים בסביבה הכלכלית ו/או שינויים בציפיות המשקיעים לגבי השווקים בהם פועלת ו/או אליהם חשופה הקרן.

פרק ב': נתוני החשיפה של הקרן לנכסי בסיס שונים – לפי תקופות[1]

2025					
מניות 2)		מטבע חוץ		אגרות חוב 3)	
טווח חשיפה	ממוצע חשיפה	טווח חשיפה	ממוצע חשיפה	טווח חשיפה	ממוצע חשיפה
99.98%-100.13%	100.02%	0.00%-0.00%	0.00%	0.00%-0.00%	0.00%
נכסים עיקריים 4)		נכסים עיקריים 4)		נכסים עיקריים 4)	
שם הנכס:	ממוצע חשיפה	שם הנכס:	ממוצע חשיפה	שם הנכס:	ממוצע חשיפה
מניות הנכללות במדד ת"א- נדל"ן	100.02%	אין		אין	

1.1.26-30.6.26					
מניות[2]		מטבע חוץ		אגרות חוב[3]	
טווח חשיפה	ממוצע חשיפה	טווח חשיפה	ממוצע חשיפה	טווח חשיפה	ממוצע חשיפה
99.93%-100.07%	100.01%	0.00%-0.00%	0.00%	0.00%-0.00%	0.00%
נכסים עיקריים [4]		נכסים עיקריים 4)		נכסים עיקריים 4)	
שם הנכס:	ממוצע חשיפה	שם הנכס:	ממוצע חשיפה	שם הנכס:	ממוצע חשיפה
מניות הנכללות במדד ת"א- נדל"ן	100.01%	אין		אין	

1) טווח החשיפה וממוצע החשיפה הינם לפי נתוני החשיפה של הקרן ליום המסחר האחרון בכל שבוע והם מוצגים באחוזים מהשווי הנקי של נכסי הקרן. הנתון של השווי הנקי של נכסי הקרן מביא בחשבון את שווי היחידות שנרכשו ביום המסחר האחרון בכל שבוע ("**יצירות**") בניכוי שווי היחידות שנמכרו באותו מועד ("**פדיונות**").

2) מניות - לרבות סחורות (commodities) ואגרות חוב היוצרות חשיפה למניות, וכן נכסים נוספים הנכללים בהגדרת "מניות" בתקנות השקעות משותפות בנאמנות (סיווג קרנות לצורך פרסום), התשס"ח– 2007.

3) אגרות חוב - למעט אגרות חוב היוצרות חשיפה למניות.

4) נכסים שהחשיפה הממוצעת אליהם הייתה בשיעור 20% ומעלה.

פרק ג':
תשואות, סטיות תקן ונתוני השוואה – לפי תקופות

	1.1.26-30.6.26		2025		2024		2023	
	תשואה שקלית	סטיית תקן&	תשואה שקלית	סטיית תקן&	תשואה שקלית	סטיית תקן&	תשואה שקלית	סטיית תקן&
מחירי הפדיון של הקרן*	**-1.63%**	**27.07%**	**24.59%**	**24.53%**	**25.65%**	**22.13%**	**8.02%**	**28.21%**
נכס המעקב של הקרן [1][2]:								
מדד ת"א-נדל"ן	-1.42%	27.07%	24.74%	24.53%	25.66%	22.13%	7.83%	28.20%
מדדי השוואה רלוונטיים: אין								
נתוני השוואה נוספים ^:								
מדד ת"א 125	9.48%	20.69%	50.96%	16.84%	28.61%	14.05%	4.07%	18.19%
מדד תל גוב-מק"מ	2.03%	0.24%	4.25%	0.18%	4.17%	0.21%	4.07%	0.35%
שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן	1.16%		2.64%		3.24%		2.96%	

תשואת הקרן בהשוואה לשיעור השינוי בנכס המעקב כפי שנקבע בדוח השנתי הקודם של הקרן:

נכס המעקב כפי שנקבע בדוח השנתי הקודם של הקרן: מדד ת"א – נדל"ן (להלן: "**נכס המעקב בדוח השנתי הקודם**")

התקופה:	התשואה השקלית של הקרן:	שיעור השינוי במחירי נכס המעקב בדוח השנתי הקודם (בש"ח):
1.7.25-30.6.26	7.36%	7.65%

& סטיית התקן הינה במונחים שנתיים.

* ללא ניכוי עמלת פדיון.

1) נכס המעקב הוא מדד או סחורה שבהתאם למדיניות ההשקעות של קרן מחקה ייעודה השגת תוצאות הנגזרות משיעור השינוי במחירו או במחירה.

2)

התקופה	נכס המעקב	שיעור החשיפה הממוצע של הקרן לנכס המעקב, מחושב ליום המסחר האחרון בכל שבוע (ב- % מהשווי הנקי הממוצע של נכסי הקרן) **
1.1.26-30.6.26	מדד ת"א-נדל"ן	100.01%
2025	מדד ת"א-נדל"ן	100.02%
2024	מדד ת"א-נדל"ן	100.01%
2023	מדד ת"א-נדל"ן	100.01%

^ נתוני ההשוואה הנוספים מייצגים נתונים אודות אפיק השקעה המאופיין בסיכון נמוך לעומת אפיק השקעה המאופיין בסיכון גבוה.

** הנתון של השווי הנקי של נכסי הקרן מביא בחשבון את שווי היצירות בניכוי שווי הפדיונות.

פרק ד': שינויים במאפייני הקרן

מהות השינוי	מספר השינויים 1.1.26-30.6.26	מספר השינויים 2025	מספר השינויים 2024	מספר השינויים 2023
שם הקרן	0	0	0	0
סיווג הקרן בפרסום	0	0	0	1
פרופיל החשיפה של הקרן	0	0	0	0
שכר מנהל הקרן - דמי ניהול קבועים	1	1	0	1
שכר מנהל הקרן - דמי ניהול משתנים	1	1	1	0
שכר הנאמן	0	0	0	0

פירוט השינויים:

סיווג הקרן בפרסום:

ביום 1.7.23 שונה סיווג הקרן בפרסום מ: "מניות בארץ, מניות לפי ענפים, ת"א נדל"ן" ל: " מניות בארץ, מניות לפי ענפים, נדל"ן ובנייה".

שכר מנהל הקרן - דמי ניהול קבועים:

ביום 1.1.23 שונו דמי הניהול הקבועים בקרן מ: 0.25% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן ל: 0% מהשווי האמור.
ביום 1.1.25 שונו דמי הניהול הקבועים בקרן מ: 0% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן ל: 0.10% מהשווי האמור.
ביום 1.1.26 שונו דמי הניהול הקבועים בקרן מ: 0.10% מהשווי הנקי השנתי הממוצע של נכסי הקרן ל: 0.40% מהשווי האמור.

שכר מנהל הקרן - דמי ניהול משתנים:

ביום 1.1.24 שונו דמי הניהול המשתנים בקרן מ: 0% מהשווי הנקי של נכסי הקרן ל: 0.15% מהשווי האמור.
ביום 1.1.25 שונו דמי הניהול המשתנים בקרן מ: 0.15% מהשווי הנקי של נכסי הקרן ל: 0.20% מהשווי האמור.
ביום 1.1.26 שונו דמי הניהול המשתנים בקרן מ: 0.20% מהשווי הנקי של נכסי הקרן ל: 0.10% מהשווי האמור.

פרק ה': הוצאות שנפרעו מנכסי הקרן[1] כשיעור מהשווי הנקי הממוצע של נכסי הקרן[2]

סוג ההוצאה	1.1.26-30.6.26@@	2025	2024	2023
שכר מנהל הקרן-דמי ניהול קבועים	0.20%	0.10%	0.00%	0.00%
שכר מנהל הקרן - דמי ניהול משתנים ≈	0.03%	0.04%	0.15%	0.00%
שכר הנאמן	0.007%	0.015%	0.015%	0.015%
הוצאות נוספות				
הוצאות ניהול ונאמנות בגין מכשירים פיננסיים שהוחזקו בקרן	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
עמלות והוצאות	0.00%	0.00006%	0.00%	0.00%
הוצאות מס&♣	0.004	0.006%	0.0026%	0.005%
הוצאה שנפרעה שלא במהלך הרגיל של ניהול הקרן	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
סה"כ הוצאות נוספות	0.004%	0.00606%	0.0026%	0.005%
סה"כ הוצאות	**0.241%**	**0.16106%**	**0.1676%**	**0.02%**
פירוט העמלות וההוצאות ששולמו מנכסי הקרן עבור:				
עסקאות בניירות ערך הנסחרים בישראל	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
עסקאות בניירות ערך חוץ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
עסקאות באופציות ובחוזים עתידיים (בישראל ומחוץ לישראל)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
עסקאות ביחידות של קרנות, לרבות של קרנות חוץ	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
עסקאות אחרות: דמי שאילה	0.00%	0.00006%	0.00%	0.00%

---

1) לפי החוק רשאי מנהל הקרן לפרוע מנכסי הקרן עמלות והוצאות אחרות הכרוכות בביצוע עסקאות בעד הקרן. בתשקיף מפורטות העמלות שמשלם מנהל הקרן מאמצעי הקרן, ככל שמשולמות עמלות כאמור בשל העסקאות הנעשות בעד הקרן לבנקאי הקרן ולסוכן ניירות הערך של הקרן. ככל שחלו שינויים בעמלות האמורות שפורטו בתשקיף, הרי שניתן לעיין בדו"חות שהוגשו לגבי השינויים האמורים, באתר ההפצה.

2) השווי הנקי הממוצע של נכסי הקרן מחושב לפי השווי הנקי של נכסי הקרן בכל יום חישוב מחירים בתקופה אליה מתייחסת ההוצאה שנפרעה מנכסי הקרן, למעט לעניין שכר מנהל הקרן – דמי ניהול קבועים ושכר הנאמן אשר לגביהם השווי האמור מחושב לפי השווי הנקי של נכסי הקרן בכל אחד מימות השנה ולמעט לענין שכר מנהל הקרן-דמי ניהול משתנים, אשר פרטים לענין זה ראו בהערת שולים ≈ להלן. השווי הנקי של נכסי הקרן מביא בחשבון את שווי היחידות שנרכשו במועדים הרלוונטיים כאמור לעיל ("**יצירות**") בניכוי שווי היחידות שנמכרו במועדים אלו ("**פדיונות**"), שבקשות לביצועם הוגשו באמצעות עושה השוק והוא אינו מביא בחשבון את שווי היצירות בניכוי שווי הפדיונות במועדים אלו, שבקשות לביצועם הוגשו שלא באמצעות עושה השוק.

@@ שיעורי ההוצאות לשנת 2026 (למעט שכר מנהל הקרן – דמי ניהול משתנים), המתבססים על:

(1) לגבי שכר מנהל הקרן - דמי ניהול קבועים ושכר הנאמן: שיעורי השכר האמורים (להלן: **"שיעור השכר"**) שהוצאו בפועל בתקופה המפורטת בטבלה לעיל ושיעור השכר שצפוי להיפרע מנכסי הקרן ביתרת התקופה שעד לסוף השנה האמורה, בהנחה שלא יחול שינוי בשיעור השכר כפי שהוא ידוע במועד עריכת דוח שנתי זה;

(2) לגבי עמלות והוצאות והוצאות מס: שיעורי ההוצאות האמורות שהוצאו בפועל בתקופה המפורטת בטבלה לעיל, כשהם מחושבים על בסיס שנתי; הינם כדלקמן:

סוג ההוצאה	שיעור ההוצאה
שכר מנהל הקרן– דמי ניהול קבועים	0.40%
שכר הנאמן	0.015%
הוצאות נוספות	
הוצאות ניהול ונאמנות בגין מכשירים פיננסיים שהוחזקו בקרן	0.00%
עמלות והוצאות	0.00%
הוצאות מס& ♣	0.009%
הוצאה שנפרעה שלא במהלך הרגיל של ניהול הקרן	0.00%
סה"כ הוצאות נוספות	0.009%
סה"כ הוצאות	**0.424%**

≈ ככל שבטבלה זו נכלל נתון המתייחס לדמי ניהול משתנים - הנתון האמור הינו מאזן של סך דמי הניהול המשתנים (חיוביים ו/או שליליים) לתקופה הרלוונטית. ככל שהנתון האמור בטבלה מצוין בערך שלילי משמעותו שהוא מהווה הכנסה לקרן, וככל שהנתון האמור בטבלה מצוין בערך חיובי משמעותו שהוא מהווה הוצאה לקרן.

& קרן פטורה אינה חייבת בתשלום מיסים, למעט חריגים המפורטים בתשקיף, בפסקה אודות מיסוי הקרן ומיסוי בעל יחידה בקרן. בעת פדיון, יהיה חייב משקיע יחיד בתשלום מס שינוכה מהרווח הריאלי שנצבר על היחידות שפדה בשיעור שלא יעלה על 25%. (פרטים לגבי המשקיע היחיד האמור מובאים בתשקיף, בפסקה אודות מיסוי הקרן ומיסוי בעל יחידה בקרן, אשר המידע הנכלל בה נכון למועד שצוין בתשקיף.)

♣מובהר בזה, כי הקרן עשויה להיות מחויבת, בין היתר, בתשלום מס בחו"ל בגין הכנסות ורווחים מ: ניירות ערך הנסחרים בחו"ל, ניירות ערך דואליים הנסחרים בישראל וניירות ערך שהונפקו על ידי תאגידים זרים הנסחרים בישראל בלבד, וזאת בנוסף למס שבעל יחידות בקרן ישלם במועד פדיון יחידות הקרן בגין הרווח הריאלי שנצבר על היחידות שפדה, ככל שיהיה רווח כזה.

פרק ו': נתונים שונים

	1.1.26-30.6.26	2025	2024	2023
השווי הנקי של נכסי הקרן ליום המסחר האחרון של התקופה (במיליוני ש"ח) *	303.37	292.04	165.75	95.88
תקבולים מצטברים ממכירת יחידות (במיליוני ש"ח)	69.97	148.08	110.71	114.34
תשלומים מצטברים לפדיון יחידות (במיליוני ש"ח)	50.61	64.78	66.71	29.70
מחיר הפדיון ** ליום המסחר האחרון של התקופה (באחוזים מהערך הנקוב של יחידה בקרן)	1,465.19	1,489.40	1,195.41	951.39
התחלופה בנכסי הקרן[1]	0.09	0.18	0.21	0.40
מנוף האשראי הממוצע של הקרן כשיעור מהשווי הנקי הממוצע של נכסי הקרן[2][3] *	0.12%	0.10%	0.09%	0.11%
מנוף הפעילות בנגזרים הממוצע כשיעור מהשווי הנקי הממוצע של נכסי הקרן[3][4] *	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

* השווי הנקי של נכסי הקרן מביא בחשבון את שווי היחידות שנרכשו במועדים הרלוונטיים ("**יצירות**") בניכוי שווי היחידות שנמכרו במועדים אלו ("**פדיונות**"), שבקשות לביצועם הוגשו באמצעות עושה השוק והוא אינו מביא בחשבון את שווי היצירות בניכוי שווי הפדיונות במועדים אלו, שבקשות לביצועם הוגשו שלא באמצעות עושה השוק.

** ללא ניכוי עמלת פדיון.

1) התחלופה משקפת את היחס שבין היקף העסקאות שנעשו בעד הקרן לשווי הנקי הממוצע של נכסי הקרן. ככל שהמספר גבוה יותר כך תחלופת הנכסים בקרן גדולה יותר.

2) מנוף אשראי של קרן משקף את היקף המינוף של הקרן כתוצאה מנטילת אשראי ופעילות בנגזרים, בניכוי תמורות ממכירה באשראי, פקדונות ומזומנים. מנוף אשראי של קרן לא יעלה, בכל עת, על 20% מהשווי הנקי של נכסי הקרן, ובקרן ממונפת – על 40% מהשווי האמור.

3) מנוף האשראי הממוצע של קרן ומנוף הפעילות בנגזרים הממוצע מחושבים על פי הנתונים ביום המסחר האחרון בכל שבוע בתקופה אליה מתייחסים נתונים אלו.

4) מנוף הפעילות בנגזרים משקף את היקף פעילות הקרן בקניה ויצירה של אופציות ושל חוזים עתידיים, לרבות התחייבות למכור או לרכוש נכס במסגרת עסקת מכר חוזר, ומכירת ניירות ערך בחסר ושיעורו מצביע על מידת הסיכון הטמון בפעילות הקרן.

פרק ז': פרטים נוספים

המסחר בבורסה:

יחידות הקרן רשומות למסחר בבורסה.
מובהר, כי מנהל הקרן רשאי לרשום למסחר יחידות נוספות, לרבות כאלה אשר יוחזקו על ידי המחסנית, וזאת מעת לעת בכפוף לקבלת אישור הבורסה, ובהתאם להוראות הדין.

כל יחידות הקרן רשומות על שם: החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל - אביב בע"מ.

מחיקה מהמסחר בבורסה:

יחידות הקרן תמחקנה מהמסחר בבורסה בהתקיים התנאים שנקבעו בהוראות תקנון הבורסה ובהנחיות מכוחו, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.

בנוסף, יחידות הקרן תמחקנה מהמסחר בבורסה אם תתקבל החלטה על פירוק הקרן.

מובהר בזה, כי בעת פדיון יחידות הקרן היחידות לא תימחקנה מהמסחר בבורסה, אלא תהפוכנה ליחידות רדומות שתתווספנה למחסנית.

פרטים בעניין התחייבויות ותנאים שונים ביחס לרישום למסחר של יחידות הקרן בבורסה:

פרטים בעניין זה מובאים בפרק 28 לתשקיף .

הרשאה מהבורסה לשימוש במדד ת"א – נדל"ן (להלן: "המדד")

בהתאם להרשאה שקיבל מנהל הקרן מהבורסה יהיה מנהל הקרן רשאי, בין היתר, להשתמש במדד כנכס המעקב של הקרן.

ההרשאה האמורה הותנתה, בין היתר, בכך שמנהל הקרן יכלול בתשקיף, אשר על פיו מוצעות יחידות הקרן, את ההצהרה המפורטת להלן:

הבורסה הינה בעלת כל הזכויות במדד.

הבורסה רשאית בכל עת ובכפוף למתן הודעה מוקדמת לשנות את הרכב המדד, לשנות את שמו, להפסיק לחשבו או להפסיק לפרסמו. הבורסה אינה אחראית כלפי מנהל הקרן, כלפי רוכשי יחידות הקרן המוצעות או כלפי צד ג' כלשהו בגין נזקים ישירים, עקיפים, תוצאתיים או אחרים שיגרמו להם כתוצאה משימוש בנתוני המדד או כתוצאה מטעות, ליקוי או שגיאה במדד.

אין ברשות שניתנה למנהל הקרן על ידי הבורסה להשתמש בנתוני המדד או בשמו משום המלצה לרכוש את יחידות הקרן המוצעות, משום מתן חסות לקרן או משום יצירת מצג כלשהו, במפורש או במשתמע, בקשר עם כדאיות ההשקעה בקרן.

מובהר בזה, כי בהתאם להוראות הדין התמורה לבורסה תשולם מאמצעי מנהל הקרן ולא מאמצעי הקרן.

הסדרים עם עושה השוק:

שם עושה השוק: מגדל עשיית שוק בע"מ

לפירוט אודות עושה השוק, הקשר של מנהל הקרן עימו ועיקרי ההסכם עימו ראו בפרק 8 לתשקיף.

שם חבר הבורסה המייצג לרבות לענין עשיית השוק: הבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ.

תמהיל הנכסים בגין הזמנה/פדיון של יחידות על ידי עושה השוק:

סוגי הנכסים	המגבלה
סל נכסי בסיס שנכס המעקב שלו זהה לנכס המעקב של הקרן	ללא הגבלה

סוגי הנכסים	המגבלה
מזומנים	ככל והנתון אודות שווי סל נכסים היוצר חשיפה במתאם מלא לנכס המעקב, אותו מתחייב עושה השוק להעביר/לקבל בתמורה להזמנה/פדיון של יחידות הועבר למנהל הקרן לא יאוחר מ"המועד הקובע"* - ללא הגבלה - בכפוף להעברת הנתון כאמור. ככל והנתון אודות שווי סל נכסים היוצר חשיפה במתאם מלא לנכס המעקב, אותו מתחייב עושה השוק להעביר/לקבל בתמורה להזמנה/פדיון של יחידות לא הועבר למנהל הקרן עד "המועד הקובע"* - תהייה המגבלה 5% מהיצירות/פדיונות. _____ * כ-45 דקות לפני תום המסחר הרציף בבורסה.

והכל בהתאם להוראות הדין ולמדיניות ההשקעות של הקרן.

מנהל הקרן רשאי לעדכן את התמהיל בדוח שיוגש עד תחילת יום המסחר בבורסה.

בשל האיסור על שימוש במידע פנים ובכפוף לחובות האמון והזהירות החלים על מנהל הקרן, עושה השוק לא יקבל ממנהל הקרן, במישרין או בעקיפין, כל מידע על יחידות הקרן אשר אינו ידוע למחזיקי היחידות, ואשר עשוי להקנות לו יתרון במסחר ביחידות הקרן.

-כללי:

1. **מונחים בדוח השנתי:**

(א) מונחים בדוח השנתי המצויים בחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, בתקנות שהותקנו מכוחו ובהוראות ובחוזרי רשות ניירות ערך (להלן ביחד: "**הדין**") תהיה להם אותה משמעות כמשמעותם בדין הרלוונטי לפי הענין, זולת אם ההקשר מחייב אחרת.

(ב) "**התקנות**" – תקנות השקעות משותפות בנאמנות (דוח שנתי של קרן), התשע"ו-2016.

2. **שינוי באמור בדוח השנתי**

מובהר בזה, כי בכל האמור בדוח שנתי זה, לרבות בפרק א' ובפרק זה, עשוי לחול מעת לעת שינוי, בהתאם להחלטת מנהל הקרן ו/או הנאמן, זולת אם נקבע במפורש אחרת בדין או בהסכם.

דוחות כספיים:

ביום 26.1.26 פרסם מנהל הקרן דוחות כספיים לקרן, ליום 31.10.25, ערוכים לפי תקנות השקעות משותפות בנאמנות (דוחות כספיים של קרן), התש"ע - 2009, וניתן לעיין בהם באתר ההפצה (מספר אסמכתא: 2026-03-009713).

מנהל הקרן יפרסם באתר ההפצה עד ליום 31.1.27 דוחות כספיים ערוכים ליום 31.10.26 לפי תקנות השקעות משותפות בנאמנות (דוחות כספיים של קרן), התש"ע – 2009.