

ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ  
דוח לרבעון השלישי של שנת 2025

Living  
שכירות ארוכת טווח

Living  
שכירות ארוכת טווח

### תוכן העניינים

- דוח הדירקטוריון לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025.
- דוחות כספיים מאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025.
- מידע כספי נפרד ביניים ליום 30 בספטמבר 2025.
- דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2025.

להלן קישור לנוסח המונגש של הדוח הכספי לרבעון השלישי לשנת 2025 אשר יעלה לאתר החברה בסמוך לאחר פרסום הדוח במגנא, מוקדם ככל שניתן [/https://living-ir.co.il](https://living-ir.co.il). למען הסר ספק, בכל מקרה של אי התאמה בין המידע המופיע בדוח זה לבין המידע בדוח שפורסם באתר מגנא, הנוסח המחייב יהא הנוסח המפורסם באתר מגנא.

## ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון חברת ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה לתקופות של שלושה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 וכן את הסבריו לדוחות הכספיים המאוחדים, ביניים, של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ("הדוחות הכספיים" ו-"תקופת הדוח"), על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווח").

תיאור התאגיד וסביבתו העסקית במסגרת דוח הדירקטוריון כולל סקירה מצומצמת של העניינים בהם הוא עוסק, ונערך בהנחה שבפני הקורא מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 שפורסם ביום 19 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018351) ("הדוח התקופתי לשנת 2024"), לרבות דוח הדירקטוריון לשנת 2024 אשר נכלל בו, הדוח לרבעון הראשון של שנת 2025 שפורסם ביום 28 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-038145) ("דוח הרבעון הראשון") וכן הדוח לרבעון השני של שנת 2025 שפורסם ביום 20 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-061879) ("דוח הרבעון השני").

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

יודגש כי התיאור בדוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינו בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה נכון למועד דוח זה, אשר עלולים שלא להתממש או להתממש באופן שונה (לרבות מהותית) מהצפוי, לרבות בשל נסיבות אשר אינן בשליטת החברה או שאינן בשליטתה הבלעדית ו/או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 30 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024 ("פרק תיאור עסקי התאגיד").

## חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

### 1. נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי החברה

#### 1.1. קרן להשקעות במקרקעין

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

#### 1.2. קרן להשקעות המתמקדת בדיוור להשכרה ארוכת טווח – המודל העסקי

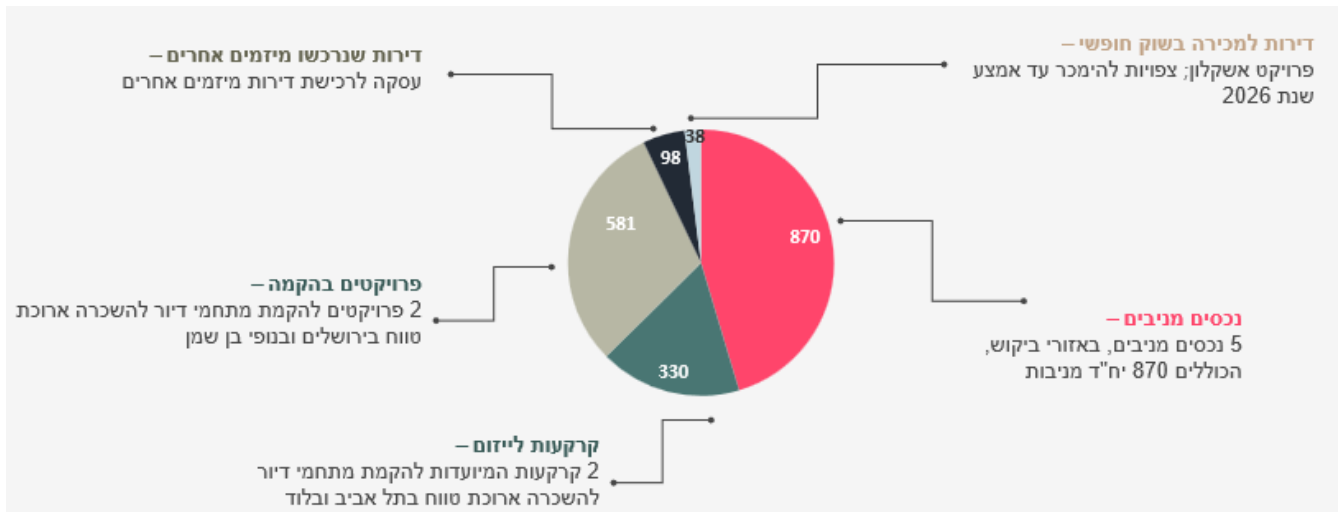
מאז הקמתה, החברה פועלת ליצירת פורטפוליו רחב של נכסים בתחום הדיוור להשכרה בישראל בעיקר באמצעות ייזום עצמי והקמה של פרויקטים בתחום המגורים להשכרה ארוכת טווח וכן נכסי נדל"ן הנלווים אליהם כגון: שטחים מסחריים וכיו"ב, השכרתם ומתן שירותים הנלווים להשכרתם. המודל העסקי של החברה מבוסס על יצירת תשואה עודפת על שוק המגורים בטווח הארוך וזאת בעיקר באמצעות מאפייני הפעילות הבאים:

1. מיקוד בייזום עצמי והקמה של פרויקטים למגורים – הרווח שנוצר מייזום והקמת הנכסים מהווה הנחה משמעותית של כ- 12%-15% לעלות הדירה ביחס למחיר השוק שלה. החברה יוזמת כ- 90% מהפורטפוליו הקיים, בנוסף רכשה החברה דירות מיזמים אחרים במטרה להשכירן לטווח ארוך.
  2. מיקוד בנכסים המיועדים להשכרה – נכסים המוגבלים להשכרה (לתקופות מסוימות) מתומחרים בשווי נמוך מדירות מגורים רגילות, באופן שמייצר הנחה משמעותית נוספת של כ- 10%-15% לעלות הדירה ביחס למחיר השוק שלה. נכסי דיוור להשכרה מהווים כ- 90% מהפורטפוליו הקיים.
  3. התבססות על יתרון לגודל - עיקר נכסי החברה מאופיין כמתחמי מגורים בהיקף של מאות יחיד. ניהול מתחמים שלמים וגדולים מייצר לחברה יתרון לגודל בהקטנת עלויות הקמה, בניהול ובתפעול הנכסים. כמו כן, במתחמי החברה מוקמים שטחים ציבוריים משמעותיים שמטרתם לייצר ערך מוסף לדיירים, לבדל את שירותי החברה ביחס למוצע בשוק ולהביא להגדלת הכנסותיה על ציר הזמן משירותים נוספים.
  4. הטבות מיסוי במסגרת התאגדות החברה כקרן ריט – ככלל, החברה הינה שקופה לצרכי מס ונהנית מהטבות בשיעורי המס על ההכנסה המועברת לבעלי המניות ונהנית ממס רכישה מופחת של כ- 0.5% ברכישת נכסים לדיוור להשכרה אשר מסייע להקטין את עלות הדירות לקרן לעומת צורות התאגדות אחרות.
- לפרטים נוספים בנוגע להתקשרות עם חברת הניהול ולהסכמי הניהול והייזום כאמור ראו סעיפים 9.1 ו- 9.2 לפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024.

### 1.3. פורטפוליו הנכסים

2. נכון למועד הדוח לחברה נכסי מגורים להשכרה בשלבי הנבה, הקמה ותכנון בהיקף של כ-1,879 יח"ד, ב-10 מתחמים שונים. בנוסף לחברה 38 יח"ד שיועדו למכירה בפרויקט אשקלון.

#### להלן פילוח יחידות הדיור של החברה בחלוקה לסטטוס:



#### נכסים מניבים, בתהליך אכלוס ולקראת אכלוס:

- חמישה נכסים מניבים (בית בפארק באור יהודה, רקפות בראשלי"צ, רובע ט"ז באשדוד, כפר שלם בתל-אביב ואגמים באשקלון) הכוללים יחד 870 יח"ד להשכרה, אשר נכון למועד הדוח, תפוסתם הממוצעת עומדת על כ-98%, ואשר על בסיס נתוני הרבעון השלישי לשנת 2025 מניבים:

  - NOI המשקף קצב שנתי של כ-61.6 משי"ח.

  - FFO המשקף קצב שנתי של כ-24.2 משי"ח (בגישת ההנהלה).

- נכס לקראת אכלוס (פארק הים בבת-ים) – 98 יח"ד, אשר בעת אכלוס מלא הצפוי במהלך שנת 2026 צפוי להניב NOI שנתי של כ-9 מיליון ש"ח.

- בהתאם לאמור, לאחר אכלוס מלא של 98 יח"ד בפרויקט פארק הים, ה- FFO השנתי מהפעילות המניבה צפוי לגדול לכ-31 מיליון ש"ח (בגישת ההנהלה)<sup>1</sup>.

#### נכסים בייזום עצמי:

- נכסים בהקמה – 350 יח"ד (מתוכן חלק החברה הינו 51% המשקף 179 יח"ד) להשכרה בפרויקט צומת פת בירושלים ו-402 יח"ד בנופי בן שמן לוד (מתוכן 66 יח"ד ניתנות למכירה בשוק החופשי). פרויקטים אלו צפויים להתאכלס בשנים 2028/29. תחילת הקמת הפרויקטים השפיעה לחיוב על תוצאות הפעילות וה- FFO לאור זקיפת עלויות הריבית בגין הלוואות ההקמה לעלות הפרויקטים. כמו כן, פרויקטים אלו, צפויים להניב רווחי ייזום לאורך תקופת הקמתם.

- קרקעות בתכנון - 330 יח"ד להשכרה בפרויקטים בת"א ובלוד אשר תחילת הקמתם צפויה בשנת 2026 ובכך

<sup>1</sup> ה- FFO השנתי מהפעילות המניבה צפוי לגדול לכ- (20.1) מיליון ש"ח (בגישת הרשות ליום 30 בספטמבר 2025).

לשפר את תוצאות הפעילות וה- FFO בגין עלויות ריבית על הלוואות שנטלו למימון קרקעות אלו.

#### יח"ד למכירה:

- מתוך כלל יחידות הדיור בפרויקט אגמים באשקלון 96 יח"ד ניתנות למכירה בשוק החופשי. מתוך היחידות האמורות, נכון למועד הדוח, נחתמו חוזי מכר למכירת 73 יח"ד בהיקף כספי של כ- 132 מיליון ש"ח כולל מע"מ, מתוכן 58 יח"ד כבר נמסרו לרוכשים. יתרת התזרים הצפוי ממכירת יתרת 23 יחידות הדיור אשר בגינן טרם נחתמו חוזי מכר נכון למועד דוח זה מסתכם בכ- 47 מש"ח כולל מע"מ. למועד דוח זה ההלוואה שנלקחה בגין דירות המכירה נפרעה במלואה.

#### בחינת עסקאות חדשות:

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

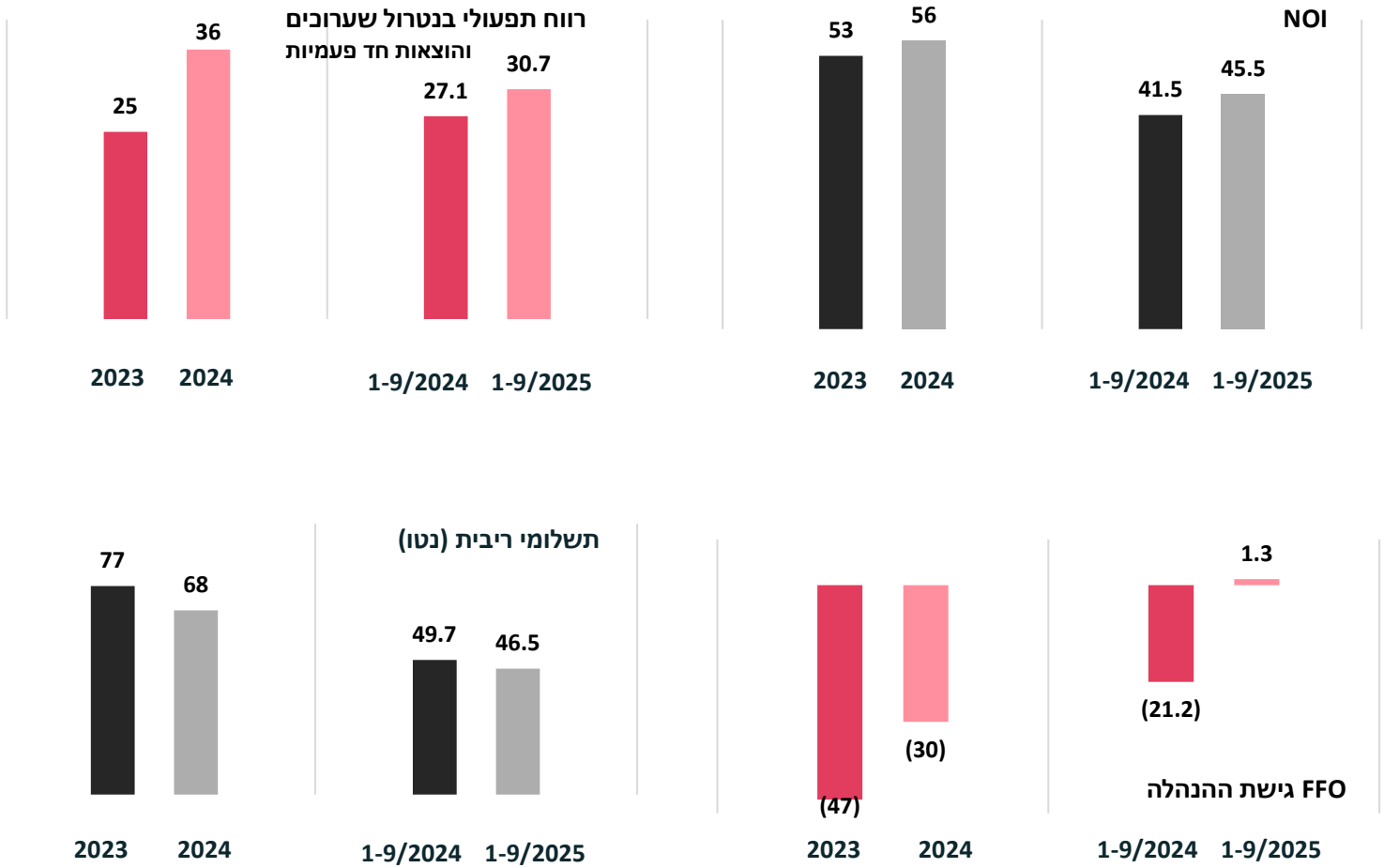
בחינת העסקאות נעשית לפי העדיפות והקריטריונים הבאים:

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

**הערכת החברה בדבר התזרים הצפוי ממכירת יח"ד בפרויקט אשקלון, ה- NOI הצפוי בפרויקט פארק הים וה- FFO הצפוי בפרויקט פארק הים מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.**

2. עדכונים על התפתחויות ואירועים מהותיים בתקופת הדוח

2.1 נתונים פיננסיים נבחרים ברמת כלל החברה:



- שיפור ב- NOI מול תקופה מקבילה – נובע מעלייה ב- NOI מנכסים "זהים" של כ- 3.1% ומתרומה מאכלוס הנכס באשקלון של כ- 6.5%. להרחבה על ניתוח התוצאות של הנכסים המניבים ראה סעיף 1.4.2 להלן.
- שיפור ב- FFO (לגישת ההנהלה) – נובע בעיקר כתוצאה מהתחלת ההקמה של פרויקטים "צומת פת" ו"נופי בן שמן". להרחבה על ה- FFO לרבות לגישת הרשות לניירות ערך סעיף 3 להלן.

## התפתחות ה- FFO (בגישת ההנהלה במיליוני ש"ח)

### אשר הסתכם ברבעון השלישי לשנת 2025 בכ- 2.3 מיליון ש"ח

לפרטים נוספים ראה סעיף 3 להלן, לרבות גישת הרשות לניירות ערך

FFO צפוי בתוספת השפעת האכלוס של פארק הים

FFO צפוי עם תחילת ביצוע - לוד ות"א צפוי ב-2026

29

FFO 2023

FFO 2024

רבעון ראשון 2025

רבעון שני 2025

FFO רבעון שלישי 2025

23

תיקון הסכם ניהול והפחתת עלויות ריבית

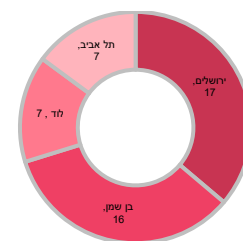
השפעת כניסה לביצוע צומת פת

השפעת כניסה לביצוע בן שמן

9

(47)

(30)



הערכת החברה בדבר ההתפתחות הצפויה של ה- FFO מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

### התחלת ביצוע פרויקטים ואכלוסים חדשים השפיעו וצפויים להשפיע לחיוב על ה- FFO

2.2 עדכונים נבחרים ביחס לפרויקטים - לפרטים נוספים ראה סעיף 2.4 להלן:

#### פרויקט צומת פת

במהלך תקופת הדוח המשיכה החברה בעבודות הקמת הפרויקט שהחלו ברבעון הרביעי בשנת 2024. בחודש יולי 2025, במסגרת דיון בוועדת הערר המחוזית, נמשך הערר כנגד החלטת הוועדה המקומית מיום 26 בפברואר 2025 ובכך אושרו הקלות שבס להקמת 350 יח"ד בפרויקט. השלמת עסקת "מגדל" - ביום 16 בספטמבר 2025, התקיימו כל התנאים כך שההסכמים והעסקאות הושלמו. לפרטים נוספים אודות עסקת השותפות והמימון עם מגדל ראו סעיף 1.4.4 (ד) להלן.

#### פרויקט נופי בן שמן

בסוף הרבעון השני לשנת 2025 החלה החברה בעבודות ההקמה בפרויקט אשר יכלול 402 יח"ד. במהלך חודש אוגוסט 2025, החברה פרעה הלוואה בסך של 131.5 מ"ש"ח שהועמדה לה בעבר כנגד שעבוד הקרקע.

במקביל התקשרה החברה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי אחר להעמדת הלוואה בסכום זהה שמועד פרעונה חל ביום 31 במרץ 2027. החברה נמצאת במו"מ מתקדם עם התאגיד הבנקאי לקבלת ליווי פיננסי מלא להקמת הפרויקט.

### פרויקט רובע הבינלאומי

בחודש מאי 2025 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק ובמסגרתן ההלוואה בסכום של 95 מיליון ש"ח הוארכה לשנה נוספת, זאת עד ליום 26 במאי 2026. ממועד החידוש ההלוואה תישא ריבית שנתית של פריים בתוספת 0.8% חלף 1.3%.

### פרויקט פארק חורשות

ביום 18 ביוני 2025 התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב-יפו לאשר בתנאים את היתר הבניה בתנאים להקמת הפרויקט הכולל בניין בן 19 קומות על קרקעיות כולל קומת עמודים מפולשת מעל 3 קומות מרתף, ובו 86 יחידות דיור (במקום 72 יחידות דיור המותרות על פי התכנית החלה על המקרקעין). החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת ההיתר הקבועים בהחלטת הועדה ולמימוש חלקי של הפרויקט בטווח הזמן הקרוב.

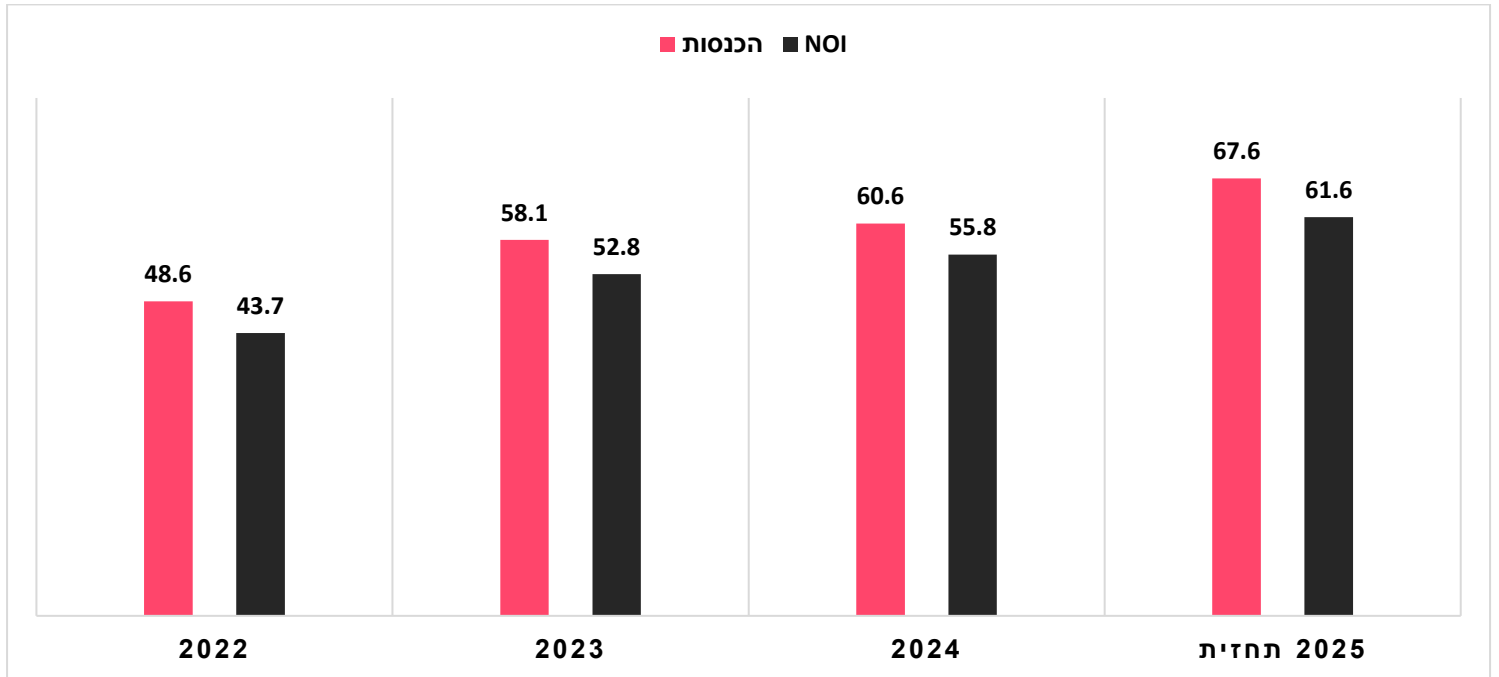
## 2.3 נכסים מניבים – נתונים עיקריים ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו מועד :

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	יתרת חוב (במיליוני ש"ח)	שיעור תשואה שנתי על השווי	NOI 1-9/2025 (במיליוני ש"ח)	שיעור מסך השווי ההוגן	שווי הוגן (במיליוני ש"ח)	שיעורי תפוסה למועד פרסום הדוח	יח"ד	נכס
58	107.7	2.9%	5.4	12%	250.6	98%	112	אשדוד
76	**189.0	2.7%	5.3	13%	266.4	100%	78	כפר שלם
67	360.6	3.2%	12.5	25%	517.8	98%	216	רקפות
62	559.7	2.9%	19.6	43%	888.0	99%	364	בית בפארק
40	96.4	3.3%	2.7	7%	153.2	95%	100	אשקלון*
	1,313.4	3.0%	45.5	100%	2,076.0	98%	870	סה"כ

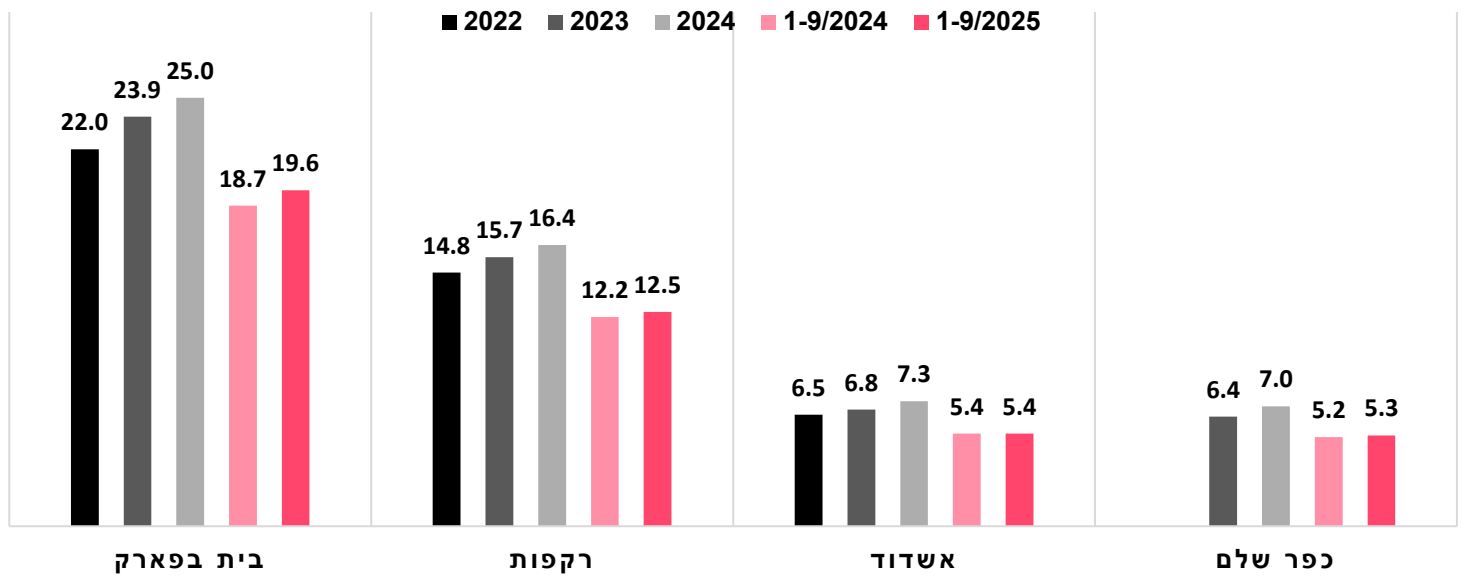
\* במרבית תקופת הדוח הנכס היה בשלבי אכלוס.

\*\* חלק המיוחס לנכס מיתרת אגרות החוב (סדרה א') המובטחות בשעבוד הנכסים בכפר שלם ובפארק הים.

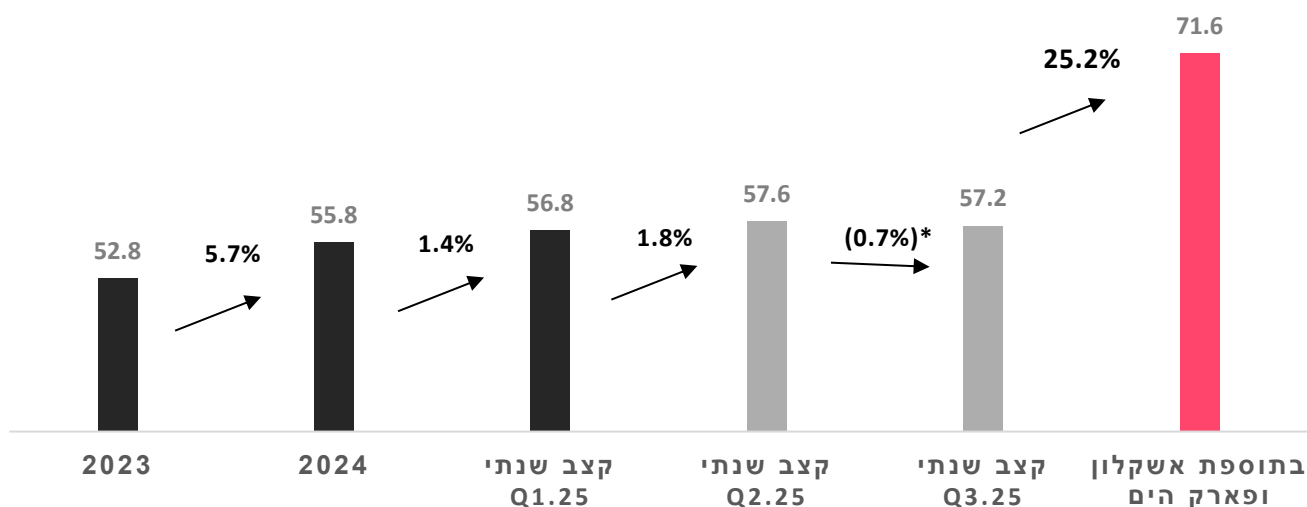
התפתחות ההכנסות וה- NOI לתקופות נבחרות (במיליוני ש"ח):



NOI ברמת הנכסים המניבים "הזהים" לתקופות נבחרות (במיליוני ש"ח):



להלן ההתפתחות הצפויה של ה- NOI ברמת הנכסים המניבים "הזהים" יחד עם השפעת אכלוס מלא של הנכס באשקלון ופארק הים, אשר צפוי במהלך שנת 2025 ו-2026, בהתאמה (במיליוני ש"ח):



\*הירידה בקצב ה- NOI ברבעון השלישי לשנת 2025 נובעת מעלייה מסוימת בעלויות המושפעות בחודשי הקיץ כגון השקעה בקהילה וחשמל.

הערכת החברה בדבר ההתפתחות הצפויה של ההכנסות ושל ה- NOI מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

נכסים בייזום – נתונים עיקריים ליום 30 בספטמבר 2025:

מועד סיום הקמה משוער	שלב ביצוע	NOI צפוי (במיליוני ש"ח)	יתרת חוב (במיליוני ש"ח)	שווי הון (במיליוני ש"ח)	יח"ד	נכס
2029	חפירה ודיפון	17.4	114.1	176.5	179	צומת פת*
2028	חפירה ודיפון	24.0	133.1	288.5	402	נופי בן שמן
-	תכנון – תחילת הקמה צפויה ב-2026	16.7	95.6	130.8	244	רובע בינלאומי
-	תכנון – תחילת הקמה צפויה ב-2026	8.2	97.2	130.5	86	פארק חורשות
		66.3	440.0	726.3	911	סה"כ

\*במונחי חלק החברה 51%. לפרטים בדבר התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 2.5 להלן.

הערכת החברה בדבר ההתפתחות הצפויה של ה- NOI ומועד תחילת וסיום ההקמה המשוער בפרויקט צומת פת ובפרויקט נופי בן שמן מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר

על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

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

(א) **פרויקט צומת פת בירושלים (חלק החברה 51%)** – פרויקט במסגרת מכרז של דירה להשכיר הכולל 2 מגדלי מגורים ו- 2 בניינים בשכונת קטמונים בירושלים. החברה פעלה להגדלת היקף יחידות הדיור בפרויקט ל- 350 במסגרת הקלות שבס (חלף 296 יחידות דיור המותרות לבניה בהתאם לתב"ע החלה). ביום 29 בינואר 2025, דנה ועדת המשנה להיתרי בניה בירושלים בבקשות ההקלה של החברה והחליטה לדחותן. ואולם, ביום 26 בפברואר 2025, החליטה הועדה לדון מחדש בבקשות ואישרה אותן, באופן המאשר בתנאים את בקשת היתר הבניה לבניית 350 יח"ד. ביום 24 באפריל 2025 הוגש ערר על ההחלטה לאשר את ההקלות. ביום 29 ביולי 2025 התקיים דיון בערר, ובמהלכו הודיעו העוררים כי הם אינם עומדים על הערר, ולכן הערר נמחק.

החברה החלה בביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2024. היתר בנייה מלא לפרויקט צפוי להתקבל בתחילת שנת 2026.

לפרטים בדבר התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ בקשר עם הפרויקט והשלמת העסקה ראו סעיף 2.5 להלן.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההלוואה, ראו סעיף 13.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

**המידע שלעיל ביחס לקבלת היתר הבניה הכולל הקלות שבס ולעניין מועד קבלתו מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על הערכות החברה וניסיונה, כשמידת התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, והוא עלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד.**

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

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

במהלך חודש אוגוסט 2025 פרעה החברה את יתרת ההלוואה בסך של 131.5 מיליון ש"ח שהועמדה בעבר לטובת רכישת הקרקע ("יתרת ההלוואה") וזאת בעקבות התקשרות בהסכם מימון קרקע עם תאגיד בנקאי ("התאגיד הבנקאי") בסכום יתרת ההלוואה אשר תועמד לפירעון ביום 31 במרץ 2027. כמו כן החברה פועלת אל מול התאגיד הבנקאי להשלמת התקשרות בהסכם ליווי להקמת הפרויקט, כמפורט בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון לשנת 2024.

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

של הפניה.

בחודש מאי 2025, החברה הגיעה להסכמות עקרוניות עם חברת דניה סיבוס בע"מ ("קבלן ההקמה"), בנוגע להתקשרות ב"הסכם קבלן" ("הסכם הקבלן") לצורך הקמת 402 יח"ד בפרויקט, מתוכן 336 יח"ד מיועדות להשכרה ארוכת טווח ו- 66 יח"ד מיועדות למכירה עתידית בשוק החופשי, וזאת בהתאם לתנאים העיקריים הבאים:

- תמורה כוללת של 415 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ במחיר "פאושלי" בתנאים המקובלים בחברה.
- התחייבות קבלן ההקמה ללוחות זמנים להקמת הפרויקט בהינף אחד בתוך תקופה של 38 חודשים מתחילת ההקמה וחודשיים נוספים לביצוע מסירות.
- החוזה יכלול בונוס על עמידה בלוחות הזמנים בסך של 1.5 מיליון ש"ח.
- הסכם הקבלן צפוי לכלול סעיפים מקובלים לרבות סעיפים של פיצוי בגין עיכוב בלוחות זמנים, ערבויות ביצוע ובדק וחבות ביטוח.

נכון למועד אישור דוח זה טרם נחתם הסכם הקבלן ולהערכת החברה, ההתקשרות בהסכם הקבלן לא צפויה להשפיע על שווי הפרויקט. החברה צופה להשלים את החתימות על הסכם הקבלן והסכם הליווי במהלך הרבעון הראשון לשנת 2026.

לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033346), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

**יובהר, כי למועד פרסום הדוחות טרם נחתמו הסכם הקבלן והסכם הליווי וטרם סוכמו תנאיהם הסופיים, וההתקשרות בהם עודנה כפופה לאישור האורגנים המוסמכים של החברה ושל הצדדים להסכמים. על כן, אין כל ודאות לכך שהחברה תתקשר בהסכם הקבלן ו/או בהסכם הליווי, והמידע בדבר תנאי הסכם הקבלן והסכם הליווי ובדבר הצפי לסיום העבודות בפרויקט, כמו גם הערכות החברה בנוגע להשפעה של ההתקשרות בהסכם הקבלן על שווי הפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והוא עשוי להתממש, ככל ויתממש, בצורה שונה, לרבות באופן מהותי, מהאמור בסעיף זה לעיל.**

**עוד יובהר, כי ככל שהחברה לא תתקשר בהסכם הליווי, החברה תהיה רשאית להפסיק את ההתקשרות בהסכם הקבלן לאחר שלב החפירה והדיפון.**

(ג) **פרויקט פארק הים בת ים** – ביום 28 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בס"ק זה: "המוכר") בהסכם רכישה של 98 יחידות דיור (בס"ק זה: "הסכם המכר") בתמורה כוללת של כ- 206 מיליון ש"ח. הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, התש"לג-1973. ליום 30 בספטמבר 2025, היקף ההשקעה בפרויקט הסתכם בסך של כ- 196 מיליון ש"ח. על פי הודעה שהתקבלה מהמוכר, השלמת ההקמה של יחידות הדיור צפויה בסוף הרבעון הראשון של שנת 2026 (חלף המועד החוזי שנקבע לרבעון השני של שנת 2025) ולהערכת הנהלת החברה צפוי לחול עיכוב נוסף בקבלת החזקה על הדירות. לאור האפשרות לעיכוב בהקמת יחידות הדיור, קיבלה החברה ביום 28/10/2025 אישור מרשות המסים המאפשר להאריך את תקופת הבניה לתקופה של 7 שנים מיום הרכישה. להערכת הנהלת החברה, הכנסות השכירות הצפויות מהפרויקט יסתכמו לכ- 9 מיליון ש"ח לשנה אשר משקפות תשואה של כ- 4.5% על עלות הרכישה.

במהלך חודש אפריל 2025, נתקבלה הודעה מהמוכר על הגעה לשיעור ביצוע של 85% ודרישת תשלום של 30% מהתמורה בסך של כ- 61.3 מיליון ש"ח, אשר שולמה למוכר כנגד קבלת ערבויות חוק מכר, ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

החברה קיבלה הערכת שווי ליום 9 באפריל 2025 מאת שמאי חיצוני ובלתי תלוי (שלא בוקרה או נסקרה על-ידי רואי החשבון של החברה), לפיה שווי הדירות הנרכשות (כגמורות) הינו כ- 311 מיליון ש"ח. במועד קבלת החזקה על הדירות הנרכשות ורישום הערות אזהרה לטובת החברה, צפויה החברה להכיר בדוחותיה הכספיים את ההתאמה בין עלות רכישת הדירות לבין שווי ההוגן, שעל בסיס הנתונים לעיל, משקפים רווח מעליית ערך של כ- 105 מיליון ש"ח. למידע נוסף בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א') אודות פרויקט פארק הים - ראו סעיף 12.1 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024.

**הערכות החברה בדבר מועד קבלת החזקה בדירות, הכנסות השכירות הצפויות מהפרויקט והתשואה עליהן, ההשלכות החשבונאיות הצפויות והשווי ההוגן במועדי האכלוס ורישום הערות האזהרה מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.**

(ד) **פרויקט "שכונת אגמים" באשקלון** – פרויקט הכולל 196 יח"ד בשכונת אגמים באשקלון אשר הקמתו הסתיימה בסוף שנת 2024. בהתאם לתנאי המכרז של חברת "דירה להשכיר" בו זכתה החברה, 100 דירות מיועדות להשכרה ארוכת טווח שלא תפחת מ- 15 שנה ברציפות, ו- 96 הדירות הנוספות ניתנות למכירה בשוק החופשי.

נכון למועד הדוח, החברה התקשרה ב- 96 חוזי שכירות בגין יחידות הדירור להשכרה. ה-NOI השנתי הצפוי מהפרויקט, בהנחת תפוסה מלאה, הינו כ- 5 מיליון ש"ח.

במקביל, החברה פועלת לשיווק ומכירה של 96 יחידות הדירור הניתנות למכירה כאשר נכון למועד דוח זה, נחתמו 73 חוזי מכר מול רוכשים בהיקף כספי של כ- 132 מיליון ש"ח כולל מע"מ, ועד ליום 30 בספטמבר 2025 נמסרו 58 יח"ד לרוכשים ונתקבלה מלוא התמורה בגינן. בעקבות הצגתן של יחידות דירור אלו בשווי הוגן בדוחותיה הכספיים של החברה, לא צפויה להיות השפעה מהותית על דוח הרווח והפסד של החברה בעקבות מכירתן.

להערכת החברה, דירות המכירה תימכרנה במלואן עד מחצית שנת 2026. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מימים 10 ביולי 2024, ו-24 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-071022, ו-2024-01-617888), בהתאמה, המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

**המידע שלעיל ביחס למועד המכירה הצפוי של יחידות הדירור בפרויקט והתמורה הצפויה בגינן, ה-NOI הצפוי מהפרויקט ומועד האכלוס המלא של יחידות הדירור, כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר על תחזיות, הערכות אומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, ועלול להיות מושפע מהתממשותם של אחד או יותר מגורמי הסיכון להם החברה חשופה כמפורט בסעיף 30 לפרק תיאור עסקי התאגיד.**

(ה) פארק חורשות - בהמשך לאמור בביאור 6, סעיף ו לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 18 ביוני 2025, התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב- יפו לאשר בתנאים את היתר הבניה להקמת הפרויקט הכולל בניין בן 19 קומות על קרקעות כולל קומת עמודים מפולשת מעל 3 קומות מרתף, ובו 86 יחידות דיור (במקום 72 יחידות דיור המותרות על פי התכנית החלה על המקרקעין). החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת היתר הקבועים בהחלטת הועדה.

(ו) קרית יובל – במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 החברה חתמה על הסכם ביטול לרכישת 20 יחידות הדיור האחרונות אשר רכשה בפרויקט, קרי למועד זה לא נותרו לחברה יחיד בפרויקט כאשר הסכם לרכישת יחידת מסחר נותר בעינו. לביטול 20 יחידות הדיור במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025 לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

לתיאור כלל הפרויקטים של החברה, לרבות הפרויקטים המצוינים לעיל, ראו סעיפים 11 עד 13 (כולל) לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024.

המידע המפורט לעיל ביחס להיקף היחידות בפרויקטים, מועדי השלמת הקמתן, מועדי מסירתן, מועדי הפעלת הנכסים והיקף ההכנסות הצפוי מהפרויקטים, התקשרות בהסכמי מימון והארכת הלוואות הינו מידע המבוסס על הערכות, תחזיות, אומדנים, מטרות ותחשיבים כלכליים שערכה החברה, אשר התממשתם אינה ודאית ואינה כולה בשליטת החברה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך. כן יובהר, כי המידע בדבר היקף היחידות בפרויקטים ומועדי השלמת הקמת, מסירת והפעלת הנכסים, מבוסס, בין היתר, על חתימת הסכמים עם גופים מממנים להקמת הפרויקטים, על הסכמים חתומים עם גופים מבצעים הקיימים בחלק מהפרויקטים, על מועדי אישור הקלות מתאימות, מועדים לקבלת היתרי בניה ועל הערכות החברה בהתבסס על ניסיונה. הערכות ותוכניות החברה עלולות שלא להתממש או להתממש באופן השונה מתכנוני החברה כך שהנתונים בפועל עלולים להיות שונים מהנתונים המפורטים לעיל, לרבות במידה שיתקיים אחד או יותר מן הבאים: (א) שינוי לרעה בביקוש לדיור להשכרה או במחירי השכירות או במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן להשכרה למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים הפרויקטים בפרט; (ב) שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה; (ג) עיכובים בהקמה בשל שינויים בזמינות חומרי גלם ו/או בזמינות כוח אדם; (ד) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקטים, לרבות אישורים רגולטוריים ואישורים מגופים מממנים (התלויים בצדדים שלישיים); (ה) השלכות מלחמת "חרבות ברזל", אודותיה מפורט בסעיף 2 להלן על המשק הישראלי בכלל ועל פעילות החברה בפרט; (ו) התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 30 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024.

## 2.5 עדכון מידע בדבר אירועים אחרים שהתרחשו במהלך תקופת הדוח ולאחריה:

### (א) פרסום דירוג לחברה ולסדרות אגרות החוב של החברה

ביום 2 בינואר 2025 הודיעה חברת הדירוג Maalot S&P על מתן דירוג ilBBB+ לחברה, דירוג ilBBB+ לאגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') של החברה ודירוג ilA- לאגרות החוב (סדרה א') של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 2 בינואר 2025, 5 בינואר 2025 ו-14 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-001166, ו-2025-01-004043), המובאים בדוח זה על דרך ההפניה.

### (ב) הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ג')

ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה לראשונה לציבור 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, בתמורה כוללת ברוטו בסך של 220,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 15 בינואר 2025 ו-16 בינואר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-004600, 2025-01-004656 ו-2025-01-004762), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### (ג) הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הרחבת סדרה

במהלך חודש יולי 2025, ביצעה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 54.5 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 104 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של 56.7 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 23 ביולי 2025 ו-27 ביולי 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-054928 ו-2025-01-055844), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

### (ד) התקשרות בהסכמים מחייבים עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ

בהמשך לאמור בדיווח המיידית של החברה מיום 3 בדצמבר 2024<sup>2</sup> בדבר התקשרות החברה במזכרי הבנות לעסקאות השקעה ומימון עם גופים שונים מקבוצת מגדל חברה לביטוח בע"מ ("הגוף המוסדי" ו-"דיווח העסקה"), ביום 24 במרץ 2025 התקשרה החברה עם הגוף המוסדי בארבעה הסכמים מפורטים ומחייבים בקשר עם (א) מכירת 49% בלתי מסוימים מזכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהקמה "צומת פת" בירושלים<sup>3</sup> ("פרויקט צומת פת"); (ב) הסכם שיתוף אשר מסדיר את יחסי השיתוף בין החברה לבין הגוף המוסדי החל ממועד השלמת העסקה נשוא הסכם המכר וכן בתקופת הביניים (ג) העמדת מימון על ידי הגוף המוסדי, בגין חלקה של החברה בזכויות ובעלויות להקמת פרויקט צומת פת; ו- (ד) הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על-ידי הגוף המוסדי ("ההסכמים המחייבים"); השלמת העסקאות על-פי ההסכמים הותנתה בהתקיימות תנאים מתלים כמפורט בדוח המיידית מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020043).

במסגרת ההתקשרות בהסכמים המחייבים התקשרה החברה עם הגוף המוסדי בהסכם ניהול והקמה ("הסכם הניהול וההקמה") של פרויקט צומת פת בירושלים, אשר יוחזק במשותף על-ידי החברה והגוף המוסדי, במסגרתו התחייבה החברה לנהל את הפרויקט המשותף באמצעות חברת הניהול "ליווינג אזורים ניהול 1 שותפות מוגבלת" שבבעלות אזורים בניין ("חברת הניהול"). לבקשת הגוף המוסדי, במסגרת ההתקשרות בהסכמים המחייבים, תחתום חברת

<sup>2</sup> מס' אסמכתא: 2024-01-621410.

<sup>3</sup> לפרטים אודות פרויקט צומת פת ראו סעיף 13.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

הניהול על כתב התחייבות כלפי הגוף המוסדי אשר נוסחו החתום יועבר לגוף המוסדי עם התקיימות התנאים המתלים (כהגדרתם בדיווח העסקה) ("כתב ההתחייבות"), במסגרתו תתחייב חברת הניהול, כי: (א) ככל שהסכם ניהול הייזום בין החברה לבין חברת הניהול יבוטל או יסתיים מסיבה כלשהי, אזי על-פי דרישת הגוף המוסדי, תמשיך חברת הניהול לספק את השירותים מכוחו לפרויקט המשותף בתנאיו הקיימים; ו - (ב) בכל מקרה בו יבטל הגוף המוסדי את הסכם הניהול והקמה בהתאם להוראותיו, יחול הביטול על כלל הפרויקט המשותף וחברת הניהול תחדל מלתת את שירותי ניהול ההקמה לפרויקט, מבלי שתהא לחברת הניהול כל טענה ו/או דרישה בקשר להפסקת השירותים. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 25 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-020043).

ביום 13 במאי 2025 התקבל בידי החברה אישור הממונה על התחרות, המהווה תנאי מתלה להשלמת העסקאות על פי ההסכמים המחייבים וביום 16 בספטמבר 2025, התקיימו כל יתר תנאי ההסכמים המחייבים והעסקאות הושלמו. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 14 במאי 2025 ו- 17 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033631 ו-2025-01-070038).

#### (ה) הקצאה פרטית של מניות החברה לחברת הניהול בהתאם להסכם הניהול

בהתאם להוראות הסכם הניהול, החל מיום 1 בינואר 2024 חברת הניהול זכאית לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות של החברה. בהתאם לכך, ביום 31 במרץ 2025 הוקצו לחברת הניהול 80,719 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, אשר היוו כ-0.07% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) וכ - 0.06% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) בדילול מלא ("המניות המוקצות לרבעון הראשון"). בנוסף, ביום 8 ביוני 2025 הוקצו לחברת הניהול 74,057 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, אשר מהוות כ-0.08% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) וכ - 0.07% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) בדילול מלא ("המניות המוקצות לרבעון השני"). ביום 31 באוגוסט 2025, הוקצו לחברת הניהול 84,822 מניות רגילות בנות 0.1 ש"ח ע"נ כל אחת של החברה, אשר מהוות כ-0.09% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והמופרע של החברה (לאחר ההקצאה) וכ-0.08% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה (לאחר ההקצאה) בדילול מלא ("המניות המוקצות לרבעון השלישי").

המניות המוקצות לרבעון הראשון, לרבעון השני ולרבעון השלישי הוקצו לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול אשר מעניקה חברת הניהול לחברה בהתאם להסכם הניהול. לאור המגבלה החלה על החזקות אזוריים בניין, בד בבד עם הקצאת המניות על פי דוחות ההצעה הפרטית הורדמו מניות בשיעור דומה המוחזקות על ידי אזוריים בניין באופן שסך החזקות של אזוריים וחברת הניהול לא יחרוג ממגבלת החזקות. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מהימים 31 במרץ 2025 ו-8 ביוני 2025 ו-31 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-023013 ו-2025-01-040902 ו-2025-01-1065596, בהתאמה).

#### (ו) אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות

ביום 25 בספטמבר 2025 קיבלה האסיפה הכללית השנתית של בעלי המניות בחברה את ההחלטות שלהלן: (1) לאשר את מינויו מחדש של משרד רואי החשבון בריטמן אלמגור זהר ושות' כרואה חשבון מבקר, החל ממועד אישור האסיפה ועד למועד תום האסיפה הכללית

השנתית הבאה, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו; (2) לאשר את הארכת כהונתו של מר רון מאור כדירקטור בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה נוספת עד למועד תום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה ותוצאותיה מהימים 19 באוגוסט 2025 ו- 25 בספטמבר 2025 (מס' אסמכתאות: 2025-01-061673 ו-2025-01-071838), הנכללים בדוח זה בדרך של הפניה.

### (ז) מלחמת "חרבות ברזל"

בהמשך לאמור בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024, עדיין קיימת אי-ודאות ניכרת בנוגע להשפעת המלחמה ולהחלטות הממשלה לגבי ההתמודדות עם הצרכים הביטחוניים והאזרחיים הנובעים ממנה. אף על פי כן, ונכון למועד הדוח, לא חל שינוי בהערכות החברה ביחס להשפעות המלחמה על פעילות החברה.

### 3. ניתוח המצב הכספי

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	
				<b>נכסים</b>
למידע בדבר מקורות ושימושים ושינויים בהיקף המזומנים ושווי מזומנים של החברה, ראו סעיף 5 להלן.	232,255	80,389	327,521	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון ביתרה נובע בעיקר ממישכת פיקדון משועבד בסך של 26.5 מיליון ש"ח לטובת ביצוע פירעון חוב בפרויקט נופי בן שמן והיתרה משינוי שו"ח.	35,940	35,047	6,281	פיקדונות לזמן קצר
היתרה משקפת את שווי ההוגן של יחידות הדיור (מחיר מכירה צפוי) שיועדו למכירה בפרויקט אשקלון אשר להערכת החברה תימכרנה בשנה הקרובה.	77,711	97,250	62,194	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
היתרה כוללת בעיקרה מע"מ לקבל בסך של כ- 24 משי"ח וכ- 10 מיליון ש"ח לקבל מעיריית בת ים בגין ביטול עסקת בת ים סטודנטים וכ- 5 משי"ח מתמורה נוספת לקבל ממכירת 49% מצומת פת.	34,766	40,107	42,539	נכסים שוטפים אחרים
הגידול בתקופה נובע מעליית ערך שווי הנכסים המניבים בתקופה.	2,036,360	1,871,464	2,076,000	נדל"ן להשקעה מניב
הקיטון ביתרה נובע מגריעת 49% מפרויקט צומת פת בסך של כ- 138 מיליון ש"ח, כ- 19 משי"ח בגין ביטולי רכישות בקיזוז השקעות בתקופה בנכסים בהקמה ומקדמות.	1,021,204	1,199,154	925,932	נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות קרקע ואופציה לרכישת נדל"ן להשקעה
ללא שינוי מהותי בתקופה.	18,622	18,195	19,720	רכוש קבוע ופיקדונות לזמן ארוך
	<b>3,456,858</b>	<b>3,341,606</b>	<b>3,460,187</b>	
				<b>סה"כ נכסים התחייבויות והון</b>
הירידה בתקופה נובעת בעיקרה מפירעון אשראי לז"ק של הלוואות שניתנו לטובת פרויקט בן שמן וצומת פת.	953,406	499,241	459,746	אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות מתאידיים בנקאיים ואגרות חוב ספקים, קבלנים ונותני שירותים וזכאים אחרים
ללא שינוי מהותי.	48,577	40,839	50,065	

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	
מקדמות מרוכשים בגין מכירת דירות בפרויקט באשקלון.	16,973	1,608	4,037	מקדמות ממכירת נדלן להשקעה
הגידול נובע בעיקרו מתמורת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בסך של כ- 218 מיליון ש"ח ומתמורת הרחבת אג"ח (סדרה א') בסך של כ- 56 מ"ש"ח וכן מהפרשי הצמדה שנוקפו על קרן אגרות החוב (סדרות א' + ג').	259,456	492,664	545,025	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
עיקר הגידול נובע מקבלת אשראי לז"א בגין פרויקטים בצומת פת ובלוד בן שמן בסך של כ- 244 מ"ש"ח ויתרת השינוי נובעת מפירעון הלוואות ושערוך הלוואות צמודות מדד.	1,107,937	1,277,671	1,354,889	אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
-	1,070,509	1,029,583	1,046,425	הון המיוחס לבעלים של החברה
-	<b>3,456,858</b>	<b>3,341,606</b>	<b>3,460,187</b>	סה"כ התחייבויות והון

#### 4. תוצאות הפעילות

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

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	2024	2025	
הכנסות דמי השכירות ודמי ניהול בתקופה נובעות מפרויקטים לדיור להשכרה באשדוד, כפר שלם בתל אביב, רקפות בראשון לציון, בית בפארק באור יהודה ואשקלון אגמים. הגידול בין התקופות נובע בעיקר מעלייה בדמי השכירות (5%) ומהשפעת אכלוס הנכס באשקלון (7%).	60,642	15,175	17,160	45,125	50,485	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
הגידול בתקופה נובע בעיקרו מעונתיות בהוצאות תפעול מסוימות וכן עלייה במחירי התשומות.	(4,886)	(1,342)	(1,794)	(3,610)	(4,990)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
-	55,756	13,833	15,366	41,515	45,495	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
עיקר הגידול בתקופת הדוח נובע מעליית ערכם של הנכסים המניבים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח וזאת בעקבות קידום ערך הזמן לאור חלוף תקופת השכירות והשפעת עליית מדד ומעריכת שומות מקיפות בתקופת הדוח. מנגד הוכר הפסד מהתאמת שווי הוגן של כ- 12 משי"ח בגין 49% מפרויקט צומת פת אשר נמכרו במסגרת עסקת מגדל, וכן עלויות מימון בסך של כ- 15 מיליון ש"ח שהווננו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה ונוקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה.	(7,253)	(5,347)	9,578	19,716	12,733	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
הגידול בעיקרו נובע מעלויות שיווק בגין אכלוס ושיווק דירות בפרויקט אשקלון.	(3,018)	(696)	(594)	(1,071)	(1,776)	הוצאות פרסום ושיווק
ללא שינוי מהותי לעומת קצב הוצאות ההנהלה והכלליות במהלך שנת 2024.	(19,799)	(5,311)	(4,872)	(14,420)	(14,774)	הוצאות הנהלה וכלליות
נובע בעיקר מהתחייבות לתשלומי מס רכישה של כ- 9 משי"ח בעקבות מכירת 49% מצומת פת והיתרה בעיקר מתשלום פיצוי מוסכם בגין ביטול הסכם לרכישת דירות.	(2,105)	(3,374)	(9,767)	(1,953)	(11,863)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
-	23,581	(895)	9,711	43,787	29,815	רווח מפעולות

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	2024	2025	
הגידול בהיקף הוצאות המימון נובע בעיקר מעלייה בעלויות הפרשי הצמדה בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה בשנת 2024.	(61,239)	(21,504)	(21,826)	(52,428)	(54,757)	הוצאות מימון, נטו
-	(37,658)	(22,400)	(12,116)	(8,641)	(24,942)	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה

להלן יחוס תוצאות החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 בחלוקה לפי סטטוס הפרויקטים וכן התאמות של הרווח והפסד ל- FFO  
 (\* בתקופה :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025				באלפי ש"ח
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה, מכירה	נכסים מניבים	
60,642	-	210	60,432	45,125	-	-	45,125	50,485	-	-	50,485	הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים
(4,886)	-	(15)	(4,871)	(3,610)	-	-	(3,610)	(4,990)	-	-	(4,990)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
55,756	-	195	55,561	41,515	-	-	41,515	45,495	-	-	45,495	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
(7,253)	(89,270)	15,904	66,113	19,716	(41,402)	10,494	50,624	12,733	-	(29,225)	41,958	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו*
(3,018)	-	(2,906)	(112)	(1,071)	-	(993)	(78)	(1,776)	-	(1,034)	(742)	הוצאות פרסום ושיווק
(19,799)	(6,409)	(1,646)	(11,744)	(14,420)	(4,726)	(1,190)	(8,505)	(14,774)	(2,117)	(2,909)	(9,748)	הוצאות הנהלה וכליות
(2,105)	(2,105)	-	-	(1,953)	(1,953)	-	-	(11,863)	(2,759)	(9,103)	-	הוצאות אחרות
23,581	(97,784)	11,547	109,818	43,787	(48,081)	8,311	83,556	29,815	(4,876)	(42,271)	76,963	רווח (הפסד) מפעולות הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(61,239)	1,856	(2,361)	(60,734)	(52,428)	4,041	(792)	(55,677)	(54,757)	(21,935)	23,844	(56,666)	רווח נקי (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים
(37,658)	(95,928)	9,186	49,084	(8,641)	(44,040)	7,519	27,879	(24,942)	(26,812)	(18,426)	20,297	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024				לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025				
סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה	נכסים מניבים	סה"כ	נכסים בתכנון ואחר	נכסים בהקמה, מכירה	נכסים מניבים	באלפי ש"ח
												של החברה ורווח (הפסד) כולל לתקופה התאמות לרווחי FFO:
** (42,078)	*** 39,939	(15,277)	(66,113)	(61,118)	486	(10,494)	(50,624)	(39,788)	644	1,526	(41,958)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו**/*
<u>2,105</u>	<u>2,105</u>	=	=	1,953	1,953	-	-	11,863	2,759	9,103	-	הוצאות (הכנסות) אחרות FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך הפרשי הצמדה על קרן החוב
** (77,004)	(53,884)	** (6,091)	(17,029)	(67,321)	(41,601)	** (2,975)	(22,745)	(52,867)	(23,409)	(7,797)	(21,661)	תשלום מבוסס מניות נטרול הכנסות מימון לא מיוחסות ****
* 41,656	-	-	* 41,656	43,788	-	-	43,788	47,285	10,274	1,168	35,843	עלויות שיווק ואכלוס לראשונה חד פעמיים ****
1,626	527	135	964	1,248	407	105	736	1,306	188	255	863	עלויות מימון שאינן מתמשכות בגין דירות למכירה***** לפי גישת ההנהלה
-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	(18)	-	-	
2,906	-	2,906	-	993	-	993	-	3,113	-	-	3,113	
1,399	-	1,399	-	-	-	-	-	2,451	-	2,451	-	
*** (29,417)	(53,357)	** (1,651)	*** 25,591	(21,292)	(41,194)	** (1,877)	21,779	1,270	(12,965)	(3,923)	18,158	

(\*) בנטרול עלויות מימון שהונוו לנכסים במהלך תקופת הדוח ונוקפו כירידת ערך נדל"ן להשקעה. יצוין כי אשראי ספציפי בגין צומת פת ובגין נופי בן שמן אינו מנוטרל מה- FFO החל מהרבעון הראשון לשנת 2025 ומהרבעון השני לשנת 2025, בהתאמה.

(\*\*) מוצג נטו, לאחר השפעת היוון מימון לנכסים כשירים. החל מרבעון ראשון לשנת 2025, ה- FFO מוצג בהנחת היוון מימון ספציפי על מקדמות לרכישת נדל"ן – תיקון למפרע.

(\*\*) סיווג מחדש בגין עלויות מימון שהווננו לפרויקט בהקמה.

(\*\*\*\*) נטרול הכנסות ריבית בגין עודפי מזומנים אשר צפויים לפרוע את אגרות החוב מסדרה ב' ביום 31 בדצמבר 2025 תוך נטרול הוצאות הריבית בגינן.

(\*\*\*\*) נטרול NOI וכן עלויות מימון בגין דירות ההשכרה אשר נמצאו באכלוס חלקי בתקופת הדוח.

(\*\*\*\*\*) נטרול עלויות מימון בגין דירות למכירה בפרויקט אשקלון (החל מרבעון רביעי לשנת 2024). יובהר כי מכירת הדירות בפרויקט אשקלון הינה פעולה חד פעמית (ככל שלא יוחלט למכור דירות בעתיד בפרויקטים בהם ניתן למכרן) וכמו כן מכירתן כאמור אינה נרשמת בתקופת הדוח כהכנסה גולמית, בעוד שינויים בשוויין ההוגן מנוטרלים.

**השיפור ב- FFO בגישת ההנהלה לתקופה, לעומת תקופה קודמת, נובע בעיקרו מהיוון עלויות מימון בפרויקטים בהקמה בעקבות כניסה לביצוע ההקמה בפרויקט צומת פת ובפרויקט נופי בן שמן.**

**ה- FFO בגישת ההנהלה לרבעון השלישי לשנת 2025 מסתכם בכ- 2,279 אלפי ש"ח ולפי גישת הרשות לניירות ערך הינו (20,051) אלפי ש"ח.**

## 5. נזילות ותזרים המזומנים

להלן הסברים ביחס לתזרים המזומנים של החברה בתקופה:

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	2024	2025	
תזרים שנובע בעיקרו מפעילות הנכסים המניבים באשדוד, כפר שלם, ראשון לציון, אור יהודה ואשקלון. לעניין השינוי בין התקופות, ראו התאמות בדוח התזרים בדוחות הכספיים.	32,516	10,694	10,883	23,689	27,339	סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
ההשקעות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מתשלום אבן דרך נוסף בפרויקט פארק הים בבת ים בסכום של כ-61.4 מיליוני ש"ח והיתרה מהשקעות נוספות בעיקר בפרויקט צומת פת, נופי בן שמן וגמרי חשבון בגין פרויקט אשקלון.	(121,497)	(3,879)	(13,018)	(108,923)	(97,157)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע, נטו
עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע ממשיכה מפיקדונות, תמורה ממכירת יח"ד בפרויקט אשקלון, תמורה ממכירת 49% מפרויקט צומת פת וכן תמורה מביטולי עסקאות לרכישת דירות.	58,959	21,110	152,598	1,560	240,188	אחר, נטו
-	(62,538)	17,231	139,580	(107,363)	143,031	סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
תזרים שנובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ג') במהלך הרבעון הראשון של 2025 ומהנפקת אגרות חוב (סדרה א') במהלך הרבעון השלישי של 2025.	35,388	-	56,404	35,388	274,219	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
-	69,450	-	-	-	-	תמורה (עלויות) בגין הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה, בניכוי הוצאות הנפקה
נובע בעיקר מקבלת אשראי למימון הקמת פרויקט צומת פת בסך של כ-113 מ"ש"ח ונופי בן שמן בסך של כ-131 מ"ש"ח.	94,700	-	243,247	-	243,247	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים
נובע בעיקר מפירעון אשראי למימון קרקע בגין פרויקט צומת פת בסך של כ-245 מ"ש"ח ונופי בן שמן בסך של כ-226 מ"ש"ח ומרבית היתרה יתרה הינה פירעון הלוואה למימון דירות המכירה באשקלון.	(7,432)	3,000	(399,742)	33,473	(520,842)	פירעון (קבלת) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים

הסברי הדירקטוריון	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		(באלפי ש"ח)
		2024	2025	2024	2025	
פירעון קרן שוטף של הלוואות לזמן ארוך ממוסדות פיננסיים בגין פרויקטים אשדוד, בית בפארק ורקפות ואגרות חוב.	(16,870)	(2,737)	(3,579)	(11,083)	(12,819)	פירעון אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, מוסדות פיננסיים ואגרות חוב
-	(72,552)	(15,586)	(18,982)	(53,307)	(58,909)	ריבית ששולמה
-	<u>102,684</u>	<u>(15,323)</u>	<u>(122,652)</u>	<u>4,471</u>	<u>(75,104)</u>	סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון

#### 6. הון חוזר ותזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 75 מיליון ש"ח וכ- 55 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיוגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ- 191 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיוור להשכרה (ראה להלן). בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעונן של הלוואות אלו חל ב- 12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. יצוין כי בקופת המזומנים של החברה קיימים האמצעים לפירעון אגרות חוב מסדרה ב' אשר מועד פירעונן חל ביום 31 בדצמבר 2025 וזאת בסך של 240 מיליון ש"ח.

הלוואות המסווגות כהתחייבויות שוטפות הינן בגין קרקעות בפארק חורשות (96 מיליון ש"ח) וברובע הבינלאומי (95 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעונן חל בימים 29 לינואר 2026 וב- 26 במאי 2026, בהתאמה, כאשר בכוונת החברה לפעול מול הגופים המממנים להארכתן של הלוואות ליווי הקמה במהלך 2026. השווי ההוגן של הקרקעות הנ"ל, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות) מסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 לסך של כ- 261 מיליון ש"ח.

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

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

למידע נוסף אודות פעולות החברה להתמודדות עם הגירעון בהון החוזר ראה ביאור 1 בדוח הכספי שלהלן.

#### 7. נזילות ומקורות מימון

7.1 נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה יתרות נזילות בסך של כ- 327 מיליון ש"ח (מתוכם 240 מיליון ש"ח עתידים לפרוע בדצמבר 2025 את ההתחייבות בגין אג"ח ב' בסך של 236 מיליון ש"ח), לעומת סך של כ-232 מיליון ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024. למידע בדבר השינוי בתקופה ראו סעיף 5 לעיל.

7.2 לפרטים בדבר התחייבויות מהותיות של החברה ושל ליווינג נכסים 1 בע"מ (חברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה) כלפי גופים מממנים נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיפים 11 - 13 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2024.

7.3 לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראו סעיף 2.5(ב) לעיל.

7.4 לפרטים אודות המימון שהועמד לטובת פרויקט נופי בן שמן בלוד ראו סעיף 1.4.3(ב) לעיל.

7.5 לפרטים אודות הקצאות פרטיות בסך כולל של 239,598 מניות החברה לחברת הניהול כחלק מהתמורה המשולמת לחברת הניהול בגין שירותי הניהול בהתאם להסכם הניהול.

#### 7.6 להלן פרטים אודות עמידת החברה בהתניית הפיננסיות המרכזיות בהסכמי הלוואה מהותיים

זרות הנושה	הלוואה	תיאור בדוח התקופתי לשנת 2024	סכום הלוואה ליום 30.9.2025 (אלפי ש"ח)	אמות מידה פיננסיות <sup>4</sup>	חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.9.2025 מתקיים/לא מתקיים
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אשדוד	סעיף 11.4.7	107,226	יחס LTV לא יעלה על 75%	יחס LTV – 43%
				יחס הכיסוי לא ירד מ- 1.1	יחס כיסוי – 1.9
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט ראשון לציון	סעיף 11.1.7	360,628	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 70%
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.52
גוף פיננסי	הלוואה מובטחת בזכויות על פרויקט אור יהודה	סעיף 11.2.7	559,688	יחס LTV לא יעלה על 80%	יחס LTV – 63%
				יחס הכיסוי עולה על 1.1	יחס כיסוי – 1.55

#### 7.7 אמות מידה פיננסיות בתנאי אגרות החוב של החברה

7.7.1 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה א') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2024.

7.7.2 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן, ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 8 ג' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2024.

7.7.3 החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ג') של החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות מסוימות. לפרטים בדבר אגרות חוב (סדרה ג') של החברה, התניות הפיננסיות בקשר עמן ואופן עמידתה של החברה בהן,

<sup>4</sup> להגדרות הרלוונטיות ליחסי הכיסוי המופיעים בעמודה זו, ראו הסעיפים בדוח התקופתי לשנת 2024 כמפורט בטבלה.

ראו גילוי בדבר אגרות החוב של החברה כמפורט בחלק ה' לפרק זה להלן ובאור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 הנכללים בדוח התקופתי לשנת 2024.

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

#### השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות פעילות החברה

נכון לחודש ספטמבר 2025 שיעור האינפלציה השנתי עמד על 2.5%. בחודש ינואר 2024 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשיעור של 4.5%. ביום 24 בנובמבר 2025 החליטה הוועדה המוניטרית של בנק ישראל להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשיעור של 4.25%.

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

למידע בדבר השפעות האינפלציה ועליית הריבית על תוצאות החברה למועד הדוח התקופתי לשנת 2024, אשר רלבנטיות גם למועד דוח זה, ראו סעיף 7.2 בפרק תיאור עסקי התאגיד.

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

#### **8. תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות החברה**

בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים ובהתייחס להוראות תקנה 10(ב)14 לתקנות הדיווח, שעניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד, לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) וגירעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2025.

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

המקורות הצפויים לעמידה בצרכי המזומנים כוללים בעיקר את יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה אשר נכון ליום 30 בספטמבר 2025 הינם כ- 327 מיליון ש"ח, תזרים מזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסי החברה (לרבות נכס בהקמה בבת-ים אשר נרכש מצד ג' בתנאי חוק המכר ואשר צפוי להתאכלס במהלך שנת 2026 וכמאוכלס משקף שווי הוגן של כ- 311 מיליון ש"ח והנכס ברובע ט"ז באשדוד אשר נמצא ביחס חוב לבטוחה של כ- 43%), מימוש נכסים (מכירת דירות בפרויקט אשקלון) וגיוסי חוב ו/או הון נוספים במידה ויידרשו.

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

המידע כאמור לעיל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך. הערכות החברה מבוססות, בין היתר, על מידע הקיים בחברה, נכון למועד דוח זה, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד דוח זה. אולם, אין כל ודאות כי הערכות החברה ביחס לכל אחד מהגורמים המפורטים להלן או השפעותיהם על פעילות החברה ועסקיה תתמשנה, במלואן או בחלקן. ההשפעה בפועל עשויה להיות שונה באופן מהותי מזו שנחזתה כאמור. במסגרת הגורמים הפוטנציאליים לאי התמשות הערכות ותחזיות החברה נכללים, בין היתר, האטה, מיתון או פגיעה במשק ובכלל זה בתחום הנדל"ן בישראל, שינויים בתנאים הכלכליים, המדיניים והפוליטיים, לרבות בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" אודותיה פורט בסעיף 7.2 בפרק א' לדוח התקופתי, שינויים רגולטוריים, מגוון גורמים אשר אינם בשליטת החברה, וממכלול גורמי הסיכון שהקבוצה חשופה להם, כמפורט בסעיף 30 בפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי.

## חלק ב' – ממשל תאגידי

### 1. תרומות

לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

### 2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לא חל שינוי ביחס לאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024, למעט כמפורט להלן: ביום 20 במרץ 2025 סיים מר רון אבידן אשר הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית את כהונתו כדירקטור בחברה<sup>5</sup>. כמו כן, מיום 1 ביוני 2025 החל מר עדי דנה לכהן כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה<sup>6</sup>.

### 3. דירקטורים בלתי תלויים

לא חל שינוי ביחס למספר ולזהות הדירקטורים הבלתי תלויים כאמור בדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

### 4. מבקר פנים

לפרטים אודות מבקר הפנים של החברה, לרבות תכנית עבודת הביקורת, ראו סעיף 4 לחלק ב' לדוח הדירקטוריון הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי לשנת 2024.

<sup>5</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 9 במרץ 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-015438).

<sup>6</sup> לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במאי 2025 (מס' אסמכתא : 2025-01-037712).

## חלק ג' – גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

### 1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

נכון למועד דוח זה, לחברה לא קיימים אומדנים חשבונאיים קריטיים, למעט קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, הנכללים כפרק ג' בדוח התקופתי לשנת 2024.

### 2. אירועים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי

לאחר מועד הדוח לא חלו אירועים מהותיים המשפיעים על המצב הכספי למעט אלו המתוארים בביאורים לדוחות הכספיים ובסעיף 2 לעיל.

### 3. אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח והגילוי (ISOX)

לדוח בדבר הערכת הדירקטוריון וההנהלה את אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות מנהלים של מנכ"ל החברה ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ראו את הדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2025, הנכלל בדוח זה.

## חלק ד' – הערכות שווי

ליום 30 בספטמבר 2025 לא בוצעו הערכות שווי לנכסי החברה.

## חלק ה' – גילוי בדבר אגרות החוב של החברה שבמחזור

### 1. פרטים בדבר תעודות התחייבות במחזור של החברה

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'	אגרות חוב סדרה ג'
סדרה מהותית <sup>7</sup> מס' נייר ערך מועד הנפקה	כן 1175769	כן 1183581	כן 1216118
סך ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	27.5.2021 (הרחבת סדרה מחודש מאי 2023, הרחבת סדרה נוספת בדרך של הנפקה פרטית בחודש יוני 2024 והרחבת סדרה נוספת בדרך של הנפקה פרטית בחודש יולי 2025)	16.1.2022 (הרחבת סדרה מחודש דצמבר 2023)	15.1.2025
ערך נקוב ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	152,000 (305,416,864 לאחר הרחבת הסדרה מיולי 2025)	180,000 (240,000 לאחר הרחבת הסדרה)	220,000
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	305,417	240,000	220,000
סכום הריבית שנצברה ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	358,731	240,000	226,498
השווי הבורסאי ליום 30.9.2025 (באלפי ש"ח)	580	605	2,049
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 0.64%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.00%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.59%
ריבית אפקטיבית ליום ההנפקה לראשונה	0.85%	3.2%	3.76%
מועדי תשלומי הקרן	(א) ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ב) ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2029 (כולל), 1% מקרן אגרות חוב (סדרה א') כל תשלום; (ג) ביום 30 ביוני 2030, 85% מקרן אגרות חוב (סדרה א').	(א) ביום 31 בדצמבר 2025, 100% מקרן אגרות חוב (סדרה ב'). (ב) ביום 31 בדצמבר 2029, 50% מקרן אגרות חוב (סדרה ב').	(א) ביום 31 בדצמבר 2028, 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ג'). (ב) ביום 31 בדצמבר 2029, 50% מקרן אגרות החוב (סדרה ג').
מועדי תשלומי הריבית	31.12 / 30.06	31.12 / 30.06	30.06 / 31.12
בסיס ההצמדה ותנאיה	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 14 במאי 2021 בגין חודש אפריל 2021 ("המדד היסודי"). אם יתברר, במועד הפירעון של תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי המדד הידוע ביום הקבוע לתשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית ("מדד התשלום") עלה לעומת המדד היסודי, תשלם החברה את אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה של מדד התשלום לעומת המדד היסודי. אם יתברר, במועד ביצוע תשלום כלשהו על חשבון הקרן ו/או הריבית, כי מדד התשלום זהה למדד היסודי או נמוך ממנו, אזי מדד התשלום יהיה המדד היסודי ("הפרשי ההצמדה"). שיטת ההצמדה כאמור איננה ניתנת לשינוי.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024 בגין חודש נובמבר 2024 ("המדד היסודי"), באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין איגרות החוב כי מדד התשלום הינו גבוה לעומת המדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הגידול במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית האמור עקב ירידת המדד הנ"ל, ומדד התשלום יהיה המדד היסודי.	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן שפורסם ביום 15 בדצמבר 2024 בגין חודש נובמבר 2024 ("המדד היסודי"), באופן שאם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין איגרות החוב כי מדד התשלום הינו גבוה לעומת המדד היסודי, כי אז תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, שהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור הגידול במדד התשלום לעומת המדד היסודי. מובהר כי אם מדד התשלום יהיה נמוך מהמדד היסודי, לא יוקטן תשלום הקרן או הריבית האמור עקב ירידת המדד הנ"ל, ומדד התשלום יהיה המדד היסודי.
אגרות חוב ניתנות להמרה <sup>8</sup>	לא	כן, כמפורט בסעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב').	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה	אין	כן - החברה תהא רשאית לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל משישים ימי מסחר לאחר רישום אגרות החוב למסחר, בכפוף להנחיות רשות נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה

<sup>7</sup> סדרה מהותית היות וסך התחייבויות החברה על פיה לתום שנת הדיווח מהוות יותר מחמישה אחוזים מסך התחייבויות החברה.  
<sup>8</sup> לפרטים נוספים בדבר זכויות ההמרה של אגרות חוב (סדרה ב') של החברה, ראו סעיף 8 לתנאים הרשומים מעבר לדף לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות חוב (סדרה ב') של החברה מיום 12 בינואר 2022 בין משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 17 בינואר 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01007810 ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה.

שם הסדרה	אגרות חוב סדרה א'	אגרות חוב הניתנות להמרה למניות סדרה ב'	אגרות חוב סדרה ג'
	א' לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.		נירות ערך, לתקנון הבורסה ולהנחיות מכוחו, ולהוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג') לעניין המחיר בו יבוצע הפדיון המוקדם.
<b>ערבות שניתנה בגין האג"ח פרטים בדבר הנאמן</b>	לא	לא	לא
<b>שם החברה המדרגת</b>	Maalot S&P	Maalot S&P	Maalot S&P
<b>דירוג ביום ההנפקה</b>	אין	אין	ilBBB+
<b>דירוג נוכחי</b>	ilA-	ilBBB+	ilBBB+
<b>עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות</b>	כן	כן	כן
<b>התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מיידי/מימוש בטוחות</b>	לא	לא	לא
	לא	לא	לא

שם הסדרה	סדרה א'	סדרה ב'	סדרה ג'
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכנס את מחזיקי האג"ח שנינו או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב נכסים משועבדים <sup>9</sup>	לא	לא	לא
1. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בחשבון בנק על שם הנאמן באמנות עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') ("חשבון הנאמנות"), לרבות כל הכספים, הפקדונות וניירות הערך שיופקדו בחשבון הנאמנות מעת לעת, על תתי חשבונותיו, והתמורה שתקבל בגינם ו/או ממכירתם, לרבות פירותיהם. 2. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 30 ביוני 2020, כמפורט בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 3. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.2 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 4. שעבוד יחיד, קבוע, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תקבולים מוטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט כפר שלם כמפורט בסעיף 6.1.4 לשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א'). 5. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה מכוח הסכם מכר מיום 28.12.2020 בין נוה בנין חברה לבנין בע"מ לבין החברה בהתאם להסכם המכר האמור, המהוות את כל זכויותיה של החברה בפרויקט פארק הים בבת ים, ולמעט המיטלטלין וכל יתרת שטחי הבנייה הנבנים בפרויקט וזכויות בניה נוספות על המקרקעין המיוחסים לפרויקט והשייכים לנוה בנין חברה לבנין בע"מ. 6. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה למלוא הפירות הנובעים מפרויקט פארק הים בבת ים (לרבות תשלומים כספיים הנובעים מהם, כגון דמי שכירות, דמי שימוש או דמי פדיון או דמי ניהול או כל תשלום אשר ישולם, ככל שישולם, מכוח הסכמי שכירות שיהיו קיימים ו/או עתידיים שיתווספו על ההסכמים שהיו קיימים באותה עת ו/או יחליפו אותם, שייחתמו בקשר עם אילו מהדירות), או כל זכות אחרת הנובעת מהם או שתתקבל חלף הדירות ו/או בגינם בנכס. 7. שעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבל תגמולים מוטוחות מכוח חוק המכר דירות, אשר ניתנו לחברה בהתאם להוראות חוק המכר דירות בגין פרויקט פארק הים בבת ים (ערבויות בנקאיות שהוצאו על ידי התאגיד הבנקאי (כהגדרתו בסעיף 6.1.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'))), אשר יירשם במרשמי רשם החברות. יובהר, כי השעבודים המפורטים בסעיפים 5-7 לעיל נרשמו לטובת מחזיקי אגרות החוב במסגרת הרחבת הסדרה בחודש מאי 2023. יצוין, כי השעבודים תקפים על פי כל דין ומסמכי ההתאגדות של החברה. לפרטים בדבר החלפה, שחרור והוספה של שעבוד, ראו סעיף 6.3 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), כפי שפורסם ביום 25 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 090027-01-2021).	איין	איין	
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניין עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכומר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	- אין התחייבות לשעבוד שלילי. - מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ב') שעניין עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכומר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ב'), היעדר קיום עילה להעמדת אגרות החוב (סדרה ב') לפירעון מידי וקיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ב'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.	- קיימת התחייבות לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה (שעבוד שלילי). - קיימות מגבלות על הרחבת אגרות חוב (סדרה ג') שעניין עמידה באמות מידה פיננסיות לצורך ההרחבה, היעדר פגיעה בכומר הפירעון של אגרות חוב (סדרה ג'), קיום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ג'). - מגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות שעניין דרגת נשייה ועמידה באמות מידה פיננסיות.
מנגנון פירעון מידי בגין הפרה צולבת	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם במועד העמדתה לפירעון מידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן המאוחד של החברה (כפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי) (למעט חוב שהנו (non-recourse); ללא זכות חוזה לחברה ובלבד שהעמדה לפירעון מידי כאמור לא בוטלה ו/או החוב לא נפרע בתוך 30 ימים.	1. Default Cross בגין חוב מהותי של החברה שהועמד לפירעון מידי, והדרישה לפירעון מידי כאמור לא הוסרה, תוך ארבעה עשר (14) ימים ממועד שהועמד לפירעון מידי. "חוב מהותי" – חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם במועד העמדתה לפירעון מידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן של החברה. 2. Default Cross בגין העמדתה לפירעון מידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה (בין אם הסדרה נשחרת לניירות ערך בתל אביב ובין אם לאו).	1. Cross Default בגין סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או סדרה ניירות ערך אחרת שהינה חוב שהנפיקה החברה. 2. Cross Default בגין חוב מהותי (חוב או מספר חובות במצטבר של החברה ו/או של חברה מאוחדת, שיתרת הערך ההתחייבותי שלהם במועד העמדתה לפירעון מידי הינה בסך של לפחות 10% מסך המאזן המאוחד של החברה) כלפי נושה פיננסי ו/או נושים פיננסיים, לרבות גוף מוסדי (למעט חוב שהנו (non-recourse); ללא זכות חוזה לחברה ובלבד שהעמדה לפירעון מידי כאמור לא נפרע בתוך 30 ימים.

<sup>9</sup> לפרטים נוספים בדבר הזכויות והנכסים אותם שעבדה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות חוב (סדרה א') של החברה מיום 25 במאי 2021 בין משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ לבין החברה, שנוסח סופי שלו פורסם על ידי החברה ביום 30 במאי 2021 (מס' אסמכתא: 092688-01-2021) ("שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה א')"), הנכלל בדוח זה בדרך של הפניה. בנוסף, במסגרת הקצאת אגרות החוב (סדרה א') למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה מחדש מאי 2023, החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה את הזכויות ביחס לפרויקט פארק הים בבת ים, כמפורט בסעיף 1.3 לנספח א' בדוח הקצאה פרטית שפרסמה החברה ביום 9 במאי 2023 (מס' אסמכתא: 049365-01-2023), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

## 2. פרטים אודות עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטרי הנאמנות ליום 30 בספטמבר 2025

עמידה באמות מידה פיננסיות מתקיים/לא מתקיים		חישוב אמות מידה פיננסיות ליום 30.9.2025	אמות מידה פיננסיות בהן התחייבה	
בסמוך למועד דוח זה	ליום 30.9.2025			
מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 30%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	סדרה א'
מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,046 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 440 מיליון ש"ח.	
מתקיים	מתקיים	יחס החוב נטו לבטוחות 75.65%	התחייבות כי יחס החוב נטו לבטוחות <sup>10</sup> לא יעלה על שיעור של 80%.	
מתקיים	מתקיים	יחס הון עצמי למאזן – 30%	היחס בין ההון עצמי של החברה לבין היקף המאזן של החברה כפי שיופיע בדוחות הכספיים של החברה, לא יפחת משיעור של 22.5%.	סדרה ב'
מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,046 מיליון ש"ח	הון עצמי מינימלי - התחייבות להון עצמי מינימלי שלא יפחת מסך של 540 מיליון ש"ח.	
מתקיים	מתקיים	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו- 65.7%	יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו <sup>11</sup> לא יעלה על שיעור של 77.5%.	
מתקיים	מתקיים	הון עצמי חשבונאי – 1,046 מיליון ש"ח	ההון העצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח.	סדרה ג'

## 3. התחייבות החברה בקשר לדירוג אגרות החוב

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

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

### פרויקט מניב כפר שלם בתל אביב

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

<sup>10</sup> לפי סעיף 8.5.1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), יחס החוב נטו לבטוחות, משמעו היחס בין: (1) יתרת קרן (ע.ג.) אגרות החוב (סדרה א') בתוספת ריבית והפרשי הצמדה שנצברו וטרם שולמו עד למועד פרסום דוח כספי של החברה, ובניכוי ובניכוי פקדונות כספיים (כהגדרתם בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) בחשבון הנאמנות, כפי שמוצגים בדוח יתרות שמנפיק הבנק בו מתנהל חשבון הנאמנות, ובניכוי סכומי ערבויות שהומצאו לנאמן (ככל שהומצאו כאמור בסעיף 8.5.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א')) ("חוב נטו") לבין (2) השווי הבטוחותי של נכסי המקרקעין המשועבדים כשהוא מחושב בהתאם להוראות סעיף 6.4 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א').

<sup>11</sup> לפי סעיף 8.1.1 לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה מיום 16 בינואר 2025, "חוב פיננסי נטו מתואם": חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים וכן מכל גורם שהעמיד חוב פיננסי, לרבות חוב כלפי מחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, וכן בניכוי השקעות לזמן קצר, ניירות ערך שחירים המסווגים בדוחות הכספיים כנכסים שוטפים ופיקדונות (לרבות נכסים כאמור המוגבלים בשימוש לזמן קצר ולזמן ארוך) והכל על בסיס הדוחות הכספיים. "Cap נטו": חוב פיננסי נטו מתואם בתוספת סך ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט).

החברה בקשר עם פרויקט כפר שלם להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה א'), ראו סעיף 3.2 להלן.

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

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

**פרויקט פארק היס בנת ים**

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

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025			נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	
54,176	54,176	54,176	54,176	54,176	עלות רכישה התחלתית <sup>12</sup>
58,176	73,324	134,744	134,744	134,744	עלות מצטברת לתחילת השנה
15,147	61,420	-	61,342	-	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה
73,323	134,744	134,744	196,086	196,086	סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה
-	-	-	-	-	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שזקפה בתקופה
73,323	134,744	134,744	196,086	196,086	שווי הוגן בסוף תקופה – מוצג לפי עלות
ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	ראה סעיף 1.4.3 (ג) לעיל	מועד המסירה הצפוי על פי הסכם המכר
-	-	-	-	-	רווח או הפסדי שערך
206,000	206,000	206,000	206,000	206,000	עלות השקעה כוללת צפויה <sup>13</sup>
137,055	71,256	71,256	9,914	9,914	עלות השקעה שטרם הושקעה

<sup>12</sup> כולל תשלומים על פי הסכם המכר וכן עלויות נלוות נוספות.

<sup>13</sup> עלויות בגין רכישת הנכס על פי הסכם המכר המעודכן אינן כוללת הפרשי הצמדה עתידיים.

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025						נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס: 100% (נתונים באלפי ש"ח)
		רבעון 1		רבעון 2		רבעון 3		
9,000	9,000	9,000		9,000		9,000		אומדן הכנסה שנתית מדמי שכירות <sup>14</sup>
מס' הדירות 7 39 26 26	מס' החדרים 5 4 3 2	מס' הדירות 7 39 26 26	מס' החדרים 5 4 3 2	מס' הדירות 7 39 26 26	מס' החדרים 5 4 3 2	מס' הדירות 7 39 26 26	מס' החדרים 5 4 3 2	תמהיל דירות לפי מספר חדרים

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

עד למועד דוח זה החברה שילמה על פי הסכם המכר של פרויקט פארק הים סך של כ- 196 מ"ש"ח (כולל הפרשי הצמדה למדד תשומות הבניה בהתאם להוראות ההסכם) ובהתאם נמסרו לה ערבויות בנקאיות על פי חוק המכר דירות (שערכן צמוד למדד תשומות הבניה) ושווין נכון למועד הדוחות הכספיים עומד על סך של כ- 208 מיליון ש"ח.

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

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

חיים (הרש) פרידמן, יו"ר  
הדירקטוריון

**תאריך החתימה: 26 בנובמבר, 2025**

<sup>14</sup> אומדן שנערך על ידי הנהלת החברה להיקף ההכנסה מדמי שכירות בשנת פעילות מלאה ובמונחי תפוסה מלאה וזאת, בהתבסס על מקורות פומביים לתעריפי דמי שכירות ראויים ליחידות דיור דומות בסביבת הנכס. אומדן ההכנסות כאמור הוא מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות ואומדנים ואין כל ודאות כי התוצאות בפועל תהיינה זהות.



# ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

אזורים  
**Living**  
שכירות ארוכת טווח

דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

תוכן העניינים

עמוד

2 דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

3 תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים

4 תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל ביניים מאוחדים

5-6 תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים

7-8 תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים

9-15 ביאורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

### מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ וחברה מאוחדת שלה (להלן - החברה) הכולל את תמצית הדוח על המצב הכספי ביניים המאוחד ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים המאוחדים על רווח או הפסד והרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת המידע הכספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, 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 (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 26 בנובמבר 2025**

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

<b>משרד נצרת</b> מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	<b>משרד אילת</b> המרכז העירוני 583 ת.ד. אילת, 8810402	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 5648 ת.ד. חיפה, 3105502	<b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים 914510 ירושלים. ת.נ. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-399445 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

<b>משרד ראש"צ - מתחם מילנייה</b> שדרות ראשונים 23 ראש"צ	<b>משרד רעננה - מתחם אינפיניטי</b> הפנינה 8, רעננה	<b>משרד בית שמש</b> יגאל אלון 1 בית שמש, 9906201
---	--	--

31 בדצמבר		30 בספטמבר		
2024	2024	2025		
		אלפי ש"ח		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
<b>נכסים שוטפים</b>				
232,255	80,389	327,521		מזומנים ושווי מזומנים
35,940	35,047	6,281		פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש
34,766	40,107	42,539		לקוחות וחייבים אחרים
77,711	97,250	62,194		נדלן להשקעה מוחזק למכירה
<b>380,672</b>	<b>252,793</b>	<b>438,535</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>				
18,601	18,174	19,699		פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
2,036,360	1,871,464	2,076,000		נדל"ן להשקעה מניב
1,021,204	1,199,154	925,932		נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות
21	21	21		רכוש קבוע
<b>3,076,186</b>	<b>3,088,813</b>	<b>3,021,652</b>		<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>3,456,858</b>	<b>3,341,606</b>	<b>3,460,187</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
702,299	482,152	201,640		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
12,214	10,993	12,354		חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים
238,893	6,096	245,752		חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
11,426	8,600	22,450		ספקים, קבלנים ונותני שירותים
37,151	32,239	27,615		זכאים אחרים ויתרות זכות
16,973	1,608	4,037		מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
<b>1,018,956</b>	<b>541,688</b>	<b>513,848</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>				
259,456	492,664	545,025		אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
1,107,937	1,277,671	1,354,889		אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
<b>1,367,393</b>	<b>1,770,335</b>	<b>1,899,914</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>הון</b>				
10,757	9,476	10,781		הון מניות
889,182	820,520	890,016		פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
170,570	199,587	145,628		יתרת רווח
<b>1,070,509</b>	<b>1,029,583</b>	<b>1,046,425</b>		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>3,456,858</b>	<b>3,341,606</b>	<b>3,460,187</b>		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

ערן ענבים  
מנכ"ל

אלכס וולקוב  
סמנכ"ל כספים

חיים (הרש) פרידמן  
יו"ר דירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 26 בנובמבר 2025

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח כולל אחר ביניים מאוחדים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2025	2024	
<b>אלפי ש"ח</b>					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
60,642	15,175	17,160	45,125	50,485	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(4,886)	(1,342)	(1,794)	(3,610)	(4,990)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
<b>55,756</b>	<b>13,833</b>	<b>15,366</b>	<b>41,515</b>	<b>45,495</b>	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
(7,253)	(5,347)	9,578	19,716	12,733	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(3,018)	(696)	(594)	(1,071)	(1,776)	הוצאות פרסום ושיווק
(19,799)	(5,311)	(4,872)	(14,420)	(14,774)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,105)	(3,374)	(9,767)	(1,953)	(11,863)	הוצאות אחרות, נטו
<b>23,581</b>	<b>(895)</b>	<b>9,711</b>	<b>43,787</b>	<b>29,815</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות</b>
4,412	1,063	4,204	3,633	12,353	הכנסות מימון
(65,651)	(22,567)	(26,031)	(56,061)	(67,110)	הוצאות מימון
<b>(61,239)</b>	<b>(21,504)</b>	<b>(21,827)</b>	<b>(52,428)</b>	<b>(54,757)</b>	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
<b>(37,658)</b>	<b>(22,400)</b>	<b>(12,116)</b>	<b>(8,641)</b>	<b>(24,942)</b>	<b>הפסד והפסד כולל לתקופה</b>
<b>הפסד בסיסי למניה</b>					
(0.40)	(0.24)	(0.11)	(0.09)	(0.23)	הפסד בסיסי למניה (בש"ח) כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד הבסיסי למניה
<b>95,083,534</b>	<b>94,662,601</b>	<b>107,757,441</b>	<b>94,622,925</b>	<b>107,667,971</b>	
<b>הפסד מדולל למניה</b>					
(0.40)	(0.24)	(0.11)	(0.09)	(0.23)	הפסד מדולל למניה (בש"ח) כמות המניות ששימשה לחישוב ההפסד המדולל למניה
<b>95,083,534</b>	<b>94,662,601</b>	<b>107,757,441</b>	<b>94,622,925</b>	<b>107,667,971</b>	

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

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אגח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
10,757	873,940	7,771	493	(2,732)	9,710	170,570	1,070,509
-	-	-	-	-	-	(24,942)	(24,942)
-	(306)	-	1,163	-	-	-	857
24	1,223	-	(1,247)	-	-	-	-
10,781	874,857	7,771	409	(2,732)	9,710	145,628	1,046,425

**יתרה ליום 1 בינואר, 2025**  
סה"כ הפסד כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות, נטו

**יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025**

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים ע"ח אופציות	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	יתרת רווח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
אלפי ש"ח							
10,772	874,482	7,771	384	(2,732)	9,710	157,744	1,058,131
-	-	-	-	-	-	(12,116)	(12,116)
-	-	-	410	-	-	-	410
9	375	-	(384)	-	-	-	-
10,781	874,857	7,771	410	(2,732)	9,710	145,628	1,046,425

**יתרה ליום 1 ביולי, 2025**  
סה"כ הפסד כולל לתקופה תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות, נטו

**יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025**

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
<b>1,051,492</b>	<b>221,987</b>	<b>9,710</b>	<b>(2,732)</b>	<b>4,234</b>	<b>7,771</b>	<b>801,062</b>	<b>9,460</b>	<b>יתרה ליום 1 ביולי, 2024</b>
(22,400)	(22,400)	-	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
491	-	-	-	491	-	-	-	הנפקת מניות לציבור, נטו (*)
-	-	-	-	(642)	-	626	16	הנפקת כתבי אופציה
<b>1,029,583</b>	<b>199,587</b>	<b>9,710</b>	<b>(2,732)</b>	<b>4,083</b>	<b>7,771</b>	<b>801,688</b>	<b>9,476</b>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024</b>

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024 (בלתי מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין רכיב הוני של אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעלי שליטה	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
<b>1,037,091</b>	<b>208,228</b>	<b>9,710</b>	<b>(2,732)</b>	<b>3,592</b>	<b>7,771</b>	<b>801,062</b>	<b>9,460</b>	<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</b>
(8,641)	(8,641)	-	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל לתקופה
1,133	-	-	-	1,133	-	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(642)	-	626	16	הנפקת מניות לציבור, נטו (*)
<b>1,029,583</b>	<b>199,587</b>	<b>9,710</b>	<b>(2,732)</b>	<b>4,083</b>	<b>7,771</b>	<b>801,688</b>	<b>9,476</b>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024</b>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	יתרת רווח	קרן הון בגין אג"ח להמרה	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מהנפקת אופציות ותשלום מבוסס מניות	תקבולים ע"ח אופציות	פרמיה על מניות	הון מניות	
אלפי ש"ח								
<b>1,037,091</b>	<b>208,228</b>	<b>9,710</b>	<b>(2,732)</b>	<b>3,592</b>	<b>7,771</b>	<b>801,062</b>	<b>9,460</b>	<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2024</b>
(37,658)	(37,658)	-	-	-	-	-	-	(הפסד) כולל לשנה
1,626	-	-	-	1,626	-	-	-	תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות בגין
-	-	-	-	(1,132)	-	1,107	25	תשלום מבוסס מניות הנפקת מניות בגין מימוש כתבי אופציה, נטו
69,450	-	-	-	(2,777)	-	70,955	1,272	פקיעת כתבי אופציה
-	-	-	-	(816)	-	816	-	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</b>
<b>1,070,509</b>	<b>170,570</b>	<b>9,710</b>	<b>(2,732)</b>	<b>493</b>	<b>7,771</b>	<b>873,940</b>	<b>10,757</b>	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
<b>אלפי ש"ח</b>				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
<b>(37,658)</b>	<b>(22,400)</b>	<b>(12,116)</b>	<b>(8,641)</b>	<b>(24,942)</b>
<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>				
<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות</b>				
<b>התאמות</b>				
407	2,850	9,713	420	11,642
7,253	5,347	(9,577)	(19,716)	(12,733)
1,626	491	409	1,133	1,163
61,239	21,504	21,827	52,428	54,757
(1,012)	(15)	18	680	(208)
2,373	(191)	(300)	116	(2,699)
(1,711)	3,107	909	(2,731)	359
<b>32,517</b>	<b>10,694</b>	<b>10,883</b>	<b>23,689</b>	<b>27,339</b>
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>				
(121,497)	(3,879)	(13,018)	(108,923)	(97,157)
22,096	9,511	11,366	22,033	35,490
51,946	1,608	136,052	1,608	162,044
7,539		(620)	-	1,740
(22,141)	10,406	2,027	(21,248)	29,659
4,412	1,063	4,204	3,633	12,353
(4,893)	(1,478)	(430)	(4,466)	(1,098)
<b>(62,538)</b>	<b>17,231</b>	<b>139,580</b>	<b>(107,363)</b>	<b>143,031</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>				
(7,432)	3,000	(399,742)	33,473	(520,842)
35,388	-	56,404	35,388	274,219
69,450	-	-	-	-
94,700	-	243,247	-	243,247
(6,046)	-	-	(3,001)	(3,093)
(10,824)	(2,737)	(3,579)	(8,082)	(9,726)
(72,552)	(15,586)	(18,982)	(53,307)	(58,909)
<b>102,684</b>	<b>(15,323)</b>	<b>(122,652)</b>	<b>4,471</b>	<b>(75,104)</b>
72,663	12,601	27,811	(79,203)	95,266
159,592	67,788	299,710	159,592	232,255
<b>232,255</b>	<b>80,389</b>	<b>327,521</b>	<b>80,389</b>	<b>327,521</b>

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

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

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

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

**נספח א' – פעילות מימון והשקעה שאינה כרוכה בתזרימי מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2024	2024	2025
	<b>אלפי ש"ח</b>			
	<b>(מבוקר)</b>		<b>(בלתי מבוקר)</b>	
15,849	7,253	21,548	7,253	21,548
-	-	5,645	-	5,645

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי  
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה  
באשראי

**א. הישות המדווחת**

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

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

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

בהתאם להוראות הפקודה ותקנון החברה, כאמור לעיל, החל מיום 5 בפברואר 2025 אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ ("אזורים") לא תחזיק (במישרין ובעקיפין) יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה. לאור האמור לעיל, ביום 5 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי בהתאם להוראות תקנון החברה, סך של 9,552,710 מניות המוחזקות על-ידי אזורים בנין (1965) בע"מ, חברה בבעלותה המלאה של אזורים, תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן לא יקנו לאזורים זכויות בהון וזכויות הצבעה בחברה), כך שהחל מהשינוי האמור אזורים מחזיקה בשיעור של 30% מאמצעי השליטה בחברה, בעוד שיתרת המניות מוחזקת בידיה כמניות רדומות. כמו כן, עד למועד אישור הדוחות הכספיים הודיעה החברה לאזורים כי סך נוסף של 239,598 מניות החברה המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות. יצוין כי נתוני הרווח (הפסד) למניה אינם כוללים את השפעת המניות הרדומות.

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

**ב. גרעון בהון החוזר**

דוחות הכספיים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-75 מיליון ש"ח וכ-55 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) לאותו מועד.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-191 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה (ראה להלן). בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעון של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. יצוין כי בקופת המזומנים של החברה קיימים האמצעים לפירעון אגרות חוב מסדרה ב' אשר מועד פירעונן חל ביום 31 בדצמבר 2025 וזאת בסך של 240 מיליון ש"ח. הלוואות המסווגות כהתחייבויות שוטפות הינן בגין קרקעות בפארק חורשות בתל אביב (96 מיליון ש"ח) וברובע הבינלאומי בלוד (95 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעונן חל בימים 29 לינואר 2026 וב-26 במאי 2026, בהתאמה, כאשר בכונת החברה לפעול מול הגופים המממנים להארכתן הלוואות ליווי הקמה במהלך 2026. השווי ההוגן של הקרקעות הנ"ל, המוצגות במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות מסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 לסך של כ-261 מיליון ש"ח.

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

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

## א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS® Accounting Standards)

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. הדוחות אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בנובמבר, 2025.

## ב. שימוש באומדנים ושיקול דעת

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

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

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

החברה משקפת מידי רבעון את השפעות חלוף הזמן על נכסי הנדל"ן להשקעה המניבים שלה (ככל שהשפעה קיימת) בהתבסס על השמאות החיצונית האחרונה שבוצעה וביצוע התאמות לחלוף הזמן על בסיס ההנחות שבאותה שמאות על ידי השמאי הפנימי של החברה וכן השפעה של שינוי מדד המחירים לצרכן על רכיב הערך הנוכחי של דמי השכירות המהווים בשמאות אלו.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו ואת התקדמות הבניה.

בבחינה שנעשתה למועד הדוח, אשר כללה בין היתר את גורמי ההשפעה הכלכליים וביניהם שיעורי ההיוון, מחירי קרקעות ודמי שכירות נהוגים באזור, נמצא כי נכון ליום 30 בספטמבר 2025 לא חל שינוי מהותי בהנחות שעמדו בבסיס הערכות השווי של נכסי החברה ביחס למועד האחרון בו נערכו להם הערכות שווי. למעט הנכסים אור יהודה בית בפארק, אשדוד רובע ט"ז, רקפות ראשון לציון ואשקלון אגמים לגביהם נערכו הערכות שווי מלאות ליום 30 ביוני 2025 בידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי וכן השפעת עליית ערך הנובעת מעלויות מדד וערך הזמן, אשר בגין נכסים אלו נרשמה עליית ערך מצטברת לתקופה של כ- 40 מיליון ש"ח. מנגד עלויות מימון שהונו במהלך התקופה לקרקעות ונכסים בהקמה נוקפו כירידת ערך בסך של 15 מיליון ש"ח. סך נוסף של 12 מיליון ש"ח נרשם כהפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה בגין עסקת מכר בפרויקט צומת פת (ראה ביאור 4 להלן).

## ד. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על תקופות דיווח עתידיות

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

מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.

דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.

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 ביום 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 מיישומן, על הדוחות הכספיים.

**ביאור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

א. המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים של החברה לשנת 2024.

**ב. שיעורי השינויים במדדים**

מדד המחירים לצרכן "ידוע"	
%	
<u>לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:</u>	
2.95	ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
3.42	ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
<u>לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:</u>	
1.36	ביום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקר)
1.58	ביום 30 בספטמבר 2024 (בלתי מבוקר)
3.34	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)
118.87	מדד (בנקודות) ליום 30 בספטמבר 2025

**ביאור 4 - נדל"ן להשקעה**

**ביטול עסקת בני ברק**

בהמשך לאמור בביאור 21 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025, כספי ההשבה בסך של כ-20 מיליוני ש"ח כולל מע"מ התקבלו בחברה. לביטול העסקה כאמור לא הייתה השפעה מהותית על תוצאות הפעילות של החברה.

**פרויקט פארק הים בת ים**

ביום 28 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם רכישה של 98 יחידות דיור בתמורה כוללת של כ-206 מיליון ש"ח. הדירות נרכשו בתנאי חוק המכר, התשל"ג-1973. ליום 30 בספטמבר 2025, היקף ההשקעה בפרויקט הסתכם בסך של כ-196 מיליון ש"ח. על פי הודעה שהתקבלה מהמוכר, השלמת ההקמה של יחידות הדיור צפויה לרבעון הראשון של שנת 2026 (חלף המועד החוזי שנקבע לרבעון השני של שנת 2025) ולהערכת הנהלת החברה צפוי לחול עיכוב נוסף בקבלת החזקה על הדירות. לאור האפשרות לעיכוב נוסף בהקמת יחידות הדיור, קיבלה החברה ביום 28 באוקטובר 2025 אישור מרשות המסים המאפשר להאריך את תקופת הבנייה לתקופה של 7 שנים מיום הרכישה.

**פרויקט אשקלון**

לאור החלטת החברה למכור את כל יחידות הדיור הניתנות למכירה בשוק החופשי, בהתאם לתנאי המכרז במסגרתו נרכשו המקרקעין, בדוח על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 סך של כ-62 מיליון ש"ח (במונחי שווי הוגן) בגין יחידות הדיור למכירה סווג לנדל"ן להשקעה מוחזק למכירה לאור צפי למכירת יתרת הדירות בשנה הקרובה וזאת בסבירות גבוהה. עד למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים החברה חתמה על 73 חוזי מכר דירות בהיקף כספי של כ-132 מיליון ש"ח כולל מע"מ כאשר התקבול הצפוי ממכירת יתרת 23 יחידות הדיור לגביהן טרם נחתמו הסכמי מכר צפוי לעמוד על כ-47 מ"ש"ח כולל מע"מ.

**פרויקט צומת פת**

פרויקט במסגרת מכרז של דירה להשכיר הכולל 2 מגדלי מגורים ו-2 בניינים בשכונת קטמונים בירושלים. החברה פעלה להגדלת היקף יחידות הדיור בפרויקט לכ-350 במסגרת הקלות שבס (חלף 296 יחידות דיור המותרות לבניה בהתאם לתבי"ע החלה). ביום 29 בינואר 2025, דנה ועדת המשנה להיתרי בניה בירושלים בבקשות ההקלה של החברה והחליטה לדחות. ואולם, ביום 26 בפברואר 2025, החליטה הוועדה לדון מחדש בבקשות ואישרה אותן, באופן המאשר בתנאים את בקשת היתר הבניה לבניית 350 יחידות. ביום 24 באפריל 2025 הוגש ערר על ההחלטה לאשר את ההקלות. ביום 29 ביולי 2025 התקיים דיון בערר בוועדה המחוזית, ובמהלכו הודיעו העוררים שהגישו את הערר כי הם אינם עומדים על הערר, והערר נמחק.

החברה החלה בביצוע של עבודות חפירה ודיפון בפרויקט ברבעון הרביעי לשנת 2024. ביום 24 במרץ 2025 התקשרה החברה עם גוף מוסדי בארבעה הסכמים מפורטים ומחייבים בקשר עם (א) מכירת 49% בלתי מסוימים מזכויות החברה בפרויקט דיור להשכרה בהקמה פרויקט צומת פת בירושלים; (ב) הסכם שיתוף אשר מסדיר את יחסי השיתוף בין החברה לבין הגוף המוסדי החל ממועד השלמת העסקה נשוא הסכם המכר וכן בתקופת הביניים (ג) העמדת מימון

**פרויקט צומת פת (המשך)**

על ידי הגוף המוסדי, בגין חלקה של החברה בזכויות ובעלויות להקמת פרויקט צומת פת; ו - (ד) הגדלת המימון לפרויקט "בית בפארק" באור יהודה על-ידי הגוף המוסדי ("ההסכמים המחייבים");

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המכר, התקשרו החברה והגוף המוסדי בהסכם מימון אשר יכנס לתוקפו במועד הכניסה לתוקף של הסכם המכר והסכם השיתוף ("הסכם המימון"), לפיו יעמיד הגוף המוסדי לחברה מסגרת אשראי כדי לממן את חלקה של החברה בעלויות הקמת פרויקט צומת פת ("הלוואת ההקמה"). סכום הלוואת ההקמה יהיה הנמוך מבין: (א) 330 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן; (ב) 75% מחלקה של החברה בהוצאות ההקמה על פי דוח האפס של פרויקט צומת פת; (ג) 65% מחלקה של החברה בשווי פרויקט צומת פת כגמור לפי שמאות על פי תקן 19; ו - (ד) סך המשקף עמידה של פרויקט צומת פת בתחזית יחס כיסוי מינימאלי של 1.1x ויחס כיסוי ממוצע של 1.15x לשירות החוב (ריבית בלבד), בכפוף לתנאים שנקבעו. הלוואת ההקמה תהא צמודה למדד המחירים לצרכן ותצבור ריבית על בסיס חודשי במרווח של 2.65% מעל תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה.

בחלוף המועד המוקדם מבין: 24 חודשים לאחר המועד של גמר ההקמה של פרויקט צומת פת ו- 72 חודשים ממועד העמדת הלוואת ההקמה, או מועד מוקדם יותר שיקבע על ידי החברה ("מועד ההמרה"), הלוואת ההקמה תומר להלוואה ארוכת טווח ("ההלוואה החדשה") בסכום שלא יפחת מהנמוך מבין יתרת הקרן לפירעון של הלוואת ההקמה או הסכום המקסימלי של ההלוואה. "הסכום המקסימלי" יהיה הנמוך מבין (א) 400 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן; (ב) סך השווה ל- 75% מחלקה של החברה בשווי פרויקט צומת פת במועד ההמרה לפי חוות דעת שמאית לפי תקן 19, (ג) הסכום הגבוה ביותר המאפשר לחברה עמידה ביחס כיסוי שירות החוב מינימאלי של 1.1x ויחס כיסוי ממוצע של 1.15x על פני תקופת ההלוואה, וכן (ד) סכום אשר, לפי המודל הפיננסי במועד ההמרה, עומד ביחסי LTV לחלוקה כפי שהם מופיעים בהסכם המימון, הכל בכפוף לתנאים שנקבעו. החברה תהיה רשאית למשוך סכום נוסף ככל שהסכום המקסימלי עלה ממועד ההמרה עד המועד האחרון בו יכלה לבצע המרה, בתנאים הקבועים בהסכם המימון. הלוואה החדשה תהא צמודה למדד ותישא ריבית שתקבע במועד ההמרה לפי מרווח בשיעור של 2.4% מעל תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד במח"מ דומה, ובכל מקרה לא תפחת מריבית צמודה כוללת בשיעור של 2.3%. שיעור של 10% מקרן ההלוואה החדשה יפרע בארבעים תשלומים רבעוניים שווים במהלך תקופת ההלוואה החדשה ושיעור של 90% מסכום ההלוואה החדשה יפרע בתום תקופה של 120 חודשים לאחר מועד ההמרה.

העמדת הלוואת ההקמה וההלוואה החדשה תהינה מותנות, בין היתר, בעמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל (בכפוף להתאמות), בהעמדת בטוחות מתאימות, ובכלל זה שעבוד מדרגה ראשונה על כל זכויות החברה בפרויקט צומת פת, וכן בתנאים נוספים כפי שנקבעו בהסכם המימון.

הסכם המימון מונה אירועי הפרה, לרבות, ביחס להלוואה החדשה, יחסי כיסוי של 1.1 ויחס LTV שאינו עולה על 77% בתום 3 שנים לאחר מועד ההמרה; 75% בתום 5 שנים לאחר מועד ההמרה; 73% בתום 7 שנים לאחר מועד ההמרה; 70% בתום 10 שנים לאחר מועד ההמרה, הכל בכפוף לתקופות תיקון.

הלוואת ההקמה וההלוואה החדשה תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן.

בד בבד עם ההתקשרות בהסכם המכר ובהסכם המימון, התקשרו החברה והגוף המוסדי בתוספת להסכם הקיים למימון פרויקט בית בפארק ("הסכם המימון המקורי"), במסגרתה סכום ההלוואה של פרויקט בית בפארק בהתאם להסכם המימון המקורי, יגדל בסכום של עד 70 מיליון ש"ח הצמודים למדד המחירים לצרכן ("מסגרת האשראי"). מסגרת האשראי תותאם במועד העמדת מסגרת האשראי כאמור ובכל מועד משיכה לנמוך מבין הסכומים הבאים: (א) מסגרת האשראי; (ב) יחס חוב לבטוחות (LTV) בשיעור של 70% לפי חוות דעת שמאי האחרונה; (ג) הסכום המקסימלי המאפשר לחברה עמידה ביחס הכיסי ("תוספת המימון", וביחד עם הסכם המימון המקורי "הסכמי המימון"). תוספת המימון תישא ריבית בהתאם לתשואת אג"ח ממשלתי צמוד במח"מ דומה, בתוספת מרווח בשיעור של 2.35%. למועד הדוחות טרם נוצלה מסגרת האשראי.

תוספת המימון תשמש להשקעת חלק מההון העצמי הנדרש על-ידי החברה לטובת הקמת פרויקט צומת פת או לכל מטרה אחרת בתנאים מסוימים.

החברה תשעבד בשעבוד מדרגה שניה את פרויקט בית בפארק לטובת הגוף המוסדי עד לתום תקופת ההקמה של פרויקט צומת פת.

ביום 13 במאי 2025 התקבל בידי החברה אישור הממונה על התחרות, המהווה תנאי מתלה להשלמת העסקאות על פי ההסכמים המחייבים וביום 16 בספטמבר 2025, התקיימו כל יתר תנאי ההסכמים המחייבים והעסקאות הושלמו. בדוח לרבעון השלישי לשנת 2025 הכירה החברה בקבלת התמורה בסך של כ- 127 משי"ח (לרבות רכיב החזר ההוצאות ולא כולל מע"מ) יחד עם נכסי חייבים בגין החזר מע"מ לקבל של כ- 24 משי"ח ומנגד נגרע 49% משווי הפרויקט בדוחות הכספיים כאשר הפער הנובע מהיוון מימון לרבעון השלישי בגין החלק הנמכר בסך של כ- 4.4 מיליון ש"ח הוכר כירידת ערך נדלין להשקעה. סך הכל בתקופה של תשעת החודשים שנשתיימו ביום 30 בספטמבר 2025, נרשמה ירידת ערך נדלין להשקעה בגין התאמת התמורה בגין 49% מהפרויקט של כ- 12 משי"ח וכן ירידת ערך של כ- 9 משי"ח בגין עלויות מימון שהווננו על 49% שנמכרו עד למועד השלמת העסקה. במועד השלמת העסקה, התמורה, יחד עם קבלת הלוואה במסגרת הסכם המימון כנגד שעבוד זכויות החברה ב- 51% מהפרויקט על סך של 113 משי"ח שימשו בעיקרם לפירעון הלוואה של 245 משי"ח מתאגיד בנקאי אשר הייתה מובטחת באמצעות שעבוד מלוא זכויות החברה בפרויקט. כמו כן, במועד השלמת העסקה החברה הכירה בהוצאות אחרות בגין תשלומים לרשויות אגב השלמת העסקה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

**ביטול עסקת קרית יובל**

במהלך תקופת הדוח החברה ביטלה מול המוכר את רכישתן של 36 יחידות דיור וכתוצאה מכך החברה קיבלה החזר מקדמות בסך של כ- 15 מיליון ש"ח והכירה בתקופת הדוח בהפסד בגין פיצוי מוסכם לטובת המוכר בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח, אשר סווגו כהוצאות אחרות. למועד הדוחות לא נותרו לחברה יח"ד בפרויקט ונותר הסכם לרכישת יחידת מסחר בפרויקט בלבד בסך של 7 משי"ח צמודה למדד תשומות הבנייה.

**ביאור 4 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**פארק חורשות**

בהמשך לאמור בביאור 1.6. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, ביום 18 ביוני 2025, התקבלה החלטת ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב- יפו לאשר את היתר הבניה להקמת הפרויקט הכולל בניין בן 19 קומות על קרקעיות כולל קומת עמודים מפולשת מעל 3 קומות מרתף, ובו 86 יחידות דיור (במקום 72 יחידות דיור המותרות על פי התכנית החלה על המקרקעין). החברה פועלת להשלמת התנאים לקבלת היתר הקבועים בהחלטת הועדה.

**ביאור 5 - הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים**

**הלוואה בקשר לנופי בן שמן**

בהמשך לאמור בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024, במהלך חודש פברואר 2025 החברה פרעה חלק מההלוואה בסך של 95 מיליון ש"ח לרבות באמצעות שימוש בסכומים שהתקבלו ממשיכת הפיקדון שהוחזק בידי התאגיד הבנקאי בסך של 26.5 מיליון ש"ח.

במהלך חודש אוגוסט 2025 ההלוואה בסך של 131.5 מ"ש"ח נפרעה בעקבות התקשרות להסכם מימון עם תאגיד בנקאי אחר בסכום קרן הלוואה זהה, לפירעון ביום 31 במרץ 2027. ההלוואה נושאת ריבית שנתית של פריים בתוספת 0.5%. החברה פועלת מול התאגיד הבנקאי להשלמת מסמכי מימון לליווי הקמת הפרויקט.

**הלוואה בקשר לרובע הבינלאומי**

בחודש מאי 2025 הגיעה החברה להסכמות עם הבנק ובמסגרתן ההלוואה הוארכה לשנה נוספת בסכום של 95 מיליון ש"ח, זאת עד ליום 26 במאי, 2026. ממועד החידוש ההלוואה תישא ריבית שנתית של פריים בתוספת 0.8% חלף 1.3%.

**הארכת הלוואה פארק חורשות**

בתקופת הדוח, ההלוואה בסך של 96 מיליון ש"ח הוארכה וזאת עד לחודש ינואר 2026.

**ביאור 6 - הנפקת אגרות חוב**

**הנפקת אג"ח סדרה ג'**

ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה 220,000 אלפי ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה לסך של 220,000 אלפי ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח). אגרות החוב (סדרה ג') נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב, נושאות ריבית שנתית בשיעור 3.59%, וצמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2024. שיעור הריבית האפקטיבית בהתחשב בעלויות ההנפקה הינו 3.833%. שיעור הריבית החצי שנתית הינו 1.795% ושיעור הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה הינו 1.62288%. תשלום הריבית בגין תקופת הריבית הראשונה שולם ביום 30 ביוני 2025. אגרות החוב תפרענה בשני תשלומים שווים בימים 31 בדצמבר 2028 ו- 31 בדצמבר 2029.

אגרות החוב (סדרה ג') אינן מובטחות בשעבודים.

אגרות החוב מסדרה ג' כפופות לעילות מסוימות להעמדה לפירעון מידי וכן לאמות מידה פיננסיות הנמדדות מדי רבעון:

- הון עצמי לא יפחת מסך של 640 מיליון ש"ח

- יחס החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP לא יעלה על שיעור של 77.5%

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

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

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

למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

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

ביאור 6 - הנפקת אגרות חוב (המשך)

**הרחבת אג"ח סדרה א'**

במהלך חודש יולי 2025, ביצעה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 54.5 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 104 אגרות לכל 1 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של 56.7 מיליון ש"ח. ובריבית אפקטיבית בשיעור של כ-3.14%. אגרות החוב הנוספות תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות ותהוונה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

ביאור 7 - התחייבויות תלויות

**מידטאון חיפה**

בהמשך לאמור בביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024 דיון קדם משפט ראשון בתיק נדחה ל-22 בדצמבר 2025. בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, למועד אישור דוחות כספיים אלו, הסיכויים למתן הצהרה על ידי בית המשפט כי התנאים המתלים התקיימו ולקבלת "תמורת האופציה" בסך 8 מיליון ש"ח בידי המוכר נמוכים מ-50%. בהתייחס לעילות התביעה האחרות, בהתאם לעמדת יועציה המשפטים של החברה, למועד אישור דוחות כספיים אלו, סיכוייהן אף הם נמוכים מ-50%.

**בקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת**

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

בהמשך לאמור בביאור 15(3) לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024, לאחר שלתיק בית המשפט צורפה עמדת סגל הרשות לניירות ערך מספר 29-101 בעניין "מעמדן של חברות הניהול בקרן ריט, שפורסמה ביום 7 בינואר 2025 ("עמדת סגל הרשות") ולאחר שבהתאם להחלטת בית המשפט הצדדים הגישו את התייחסותם לאופן השלכת עמדת סגל הרשות על ההליך המשפטי, ביום 5 בנובמבר 2025 התקיים דיון נוסף בפני בית המשפט, שהתמקד בעיקר בהשפעת עמדת סגל הרשות על התיק ושבעקבותיו נקבע כי המבקש יודיע לבית המשפט עד ליום 3 בדצמבר 2025 מה עמדתו בדבר המשך ניהול ההליך. בהתאם לעמדת יועציה המשפטיים של החברה, הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%.

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים

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

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 בספטמבר			
2024		2024		2025	
שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים
אלפי ש"ח					
208,862	226,952	243,853	268,161	554,631	555,286
216,000	226,653	226,560	231,676	236,880	238,724
824,657	983,573	830,793	1,010,062	1,213,984	1,368,965

אגרות חוב  
סחירות (\*)  
אגרות חוב  
סחירות הניתנות  
להמרה למניות  
החברה (\*)  
הלוואות לזמן  
ארוך כולל  
חלויות שוטפות  
בריבית קבועה  
(\*\*)

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

(\*\*) השווי ההוגן של הלוואות נמדד באמצעות טכניקת הערכה הכוללת את שיטת היוון תזרימי המזומנים. שיעור היוון ששימש לצורך הערכת היוון תזרימי המזומנים ליום 30 בספטמבר, 2025 הינו 4.9% כאשר בתקופה המקבילה אשתקד עמד על 5%

## ריט אזורים – ה.פ. ליווינג בע"מ

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

הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

ליום 30 בספטמבר 2025

אזורים  
**Living**  
שכירות ארוכת טווח

**מידע כספי נפרד ליום 30 ספטמבר 2025**

**התוכן**

**עמוד**

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

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד  
לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2025, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 26 בנובמבר 2025

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזראלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**בית שמש**  
יגאל אלון 1  
בית שמש 9906201

**משרד נצרת**  
מרג' אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

**משרד אילת**  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402

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

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-399445  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

31 בדצמבר		30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2025	
אלפי ש"ח				
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
<b>נכסים שוטפים</b>				
231,998	80,384	327,475		מזומנים ושווי מזומנים
31,302	35,047	6,237		פיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש
33,940	39,970	41,923		לקוחות וחייבים אחרים
77,711	97,250	62,194		נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
<b>374,952</b>	<b>252,651</b>	<b>437,829</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
<b>נכסים בלתי שוטפים</b>				
1,823	1,825	1,877		פיקדונות לזמן ארוך מוגבלים בשימוש
617,065	607,742	639,375		השקעות בחברה מוחזקת
660,228	498,162	670,217		נדל"ן להשקעה מניב
1,021,204	1,199,154	925,932		נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
21	21	21		רכוש קבוע
<b>2,300,341</b>	<b>2,306,904</b>	<b>2,237,422</b>		<b>סה"כ נכסים בלתי שוטפים</b>
<b>2,675,293</b>	<b>2,559,555</b>	<b>2,675,251</b>		<b>סה"כ נכסים</b>
<b>התחייבויות שוטפות</b>				
702,299	482,152	201,640		אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
2,956	1,726	2,582		חלויות שוטפות של אשראי ממוסדות פיננסיים ותאגידים בנקאיים
238,893	6,096	245,752		חלויות שוטפות של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
9,787	8,240	22,190		ספקים, קבלנים ונותני שירותים
26,201	21,439	17,011		זכאים אחרים ויתרות זכות
16,973	1,608	4,037		מקדמות ממכירת נדל"ן להשקעה
<b>997,109</b>	<b>521,261</b>	<b>493,212</b>		<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>				
259,456	492,664	545,025		אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
217,181	383,808	445,108		אשראי לזמן ארוך מתאגידים ומוסדות פיננסיים
131,037	132,239	145,481		הלוואה מחברה מוחזקת
<b>607,674</b>	<b>1,008,711</b>	<b>1,135,614</b>		<b>סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות</b>
<b>הון</b>				
10,757	9,476	10,781		הון מניות
889,182	820,520	890,016		פרמיה על מניות וקרנות הון, נטו
170,570	199,587	145,628		יתרת רווח
<b>1,070,509</b>	<b>1,029,583</b>	<b>1,046,425</b>		<b>סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>2,675,293</b>	<b>2,559,555</b>	<b>2,675,251</b>		<b>סה"כ התחייבויות הון</b>
<b>ערן ענבים</b>	<b>אלכס וולקוב</b>	<b>חיים (הרש) פרידמן</b>		
<b>מנכ"ל</b>	<b>סמנכ"ל כספים</b>	<b>יו"ר דירקטוריון</b>		

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 26 בנובמבר 2025

הביאורים המצורפים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד ממנו.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
<b>אלפי ש"ח</b>					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
15,638	3,832	5,221	11,573	14,955	הכנסות דמי שכירות, אחזקת וניהול נכסים
(1,223)	(354)	(569)	(924)	(1,598)	עלות השירותים והוצאות אחזקה
<b>14,415</b>	<b>3,478</b>	<b>4,652</b>	<b>10,649</b>	<b>13,357</b>	<b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>
(50,984)	(15,848)	296	(21,185)	(16,918)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(2,920)	(677)	(580)	(994)	(1,731)	הוצאות פרסום ושיווק
(19,799)	(5,311)	(4,873)	(14,420)	(14,766)	הוצאות הנהלה וכלליות
(2,105)	(3,374)	(9,767)	(1,953)	(11,863)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<b>(61,393)</b>	<b>(21,732)</b>	<b>(10,271)</b>	<b>(27,903)</b>	<b>(31,921)</b>	<b>רווח (הפסד) מפעולות</b>
3,876	769	3,939	2,846	11,588	הכנסות מימון
(17,698)	(3,912)	(8,987)	(11,818)	(26,920)	הוצאות מימון
<b>(13,822)</b>	<b>(3,143)</b>	<b>(5,048)</b>	<b>(8,972)</b>	<b>(15,332)</b>	<b>(הוצאות) מימון, נטו</b>
37,557	2,476	3,204	28,234	22,311	חלק החברה בתוצאות של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<b>(37,658)</b>	<b>(22,400)</b>	<b>(12,116)</b>	<b>(8,641)</b>	<b>(24,942)</b>	<b>רווח (הפסד) המיוחס לבעלים של החברה</b>
<b>(37,658)</b>	<b>(22,400)</b>	<b>(12,116)</b>	<b>(8,641)</b>	<b>(24,942)</b>	<b>רווח נקי(הפסד) ורווח (הפסד) כולל לתקופה</b>

**תמצית נתונים על תזרים המזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2024	2024	2,025	2024	
<b>אלפי ש"ח</b>					
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)				
(37,658)	(22,400)	(12,116)	(8,641)	(24,942)	<b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b>
<b>רווח (הפסד) נקי לתקופה מפעילות נמשכת</b>					
<b>התאמות</b>					
(37,557)	(2,476)	(3,203)	(28,234)	(22,310)	חלק החברה בתוצאות של חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,626	491	410	1,133	1,163	תשלום מבוסס מניות
407	2,850	9,713	420	11,642	הפסד (רווח) מביטול עסקת רכישת נדל"ן להשקעה
50,984	15,848	(296)	21,185	16,918	הפסד (רווח) משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מקדמות, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
13,822	3,143	5,048	8,972	15,332	הוצאות מימון, נטו
(874)	(159)	(76)	195	(416)	קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים אחרים
1,177	(299)	(38)	204	(1,315)	גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונתני שירותים
(2,102)	2,828	932	(2,985)	704	גידול (קיטון) בזכאים אחרים ויתרות זכות
(10,175)	(174)	374	(7,751)	(3,224)	<b>מזומנים, נטו ששימשו לפעילות שוטפת</b>
<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</b>					
(121,498)	(3,879)	(13,018)	(108,923)	(97,158)	רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקע
22,096	9,511	9,498	22,033	35,490	תמורה מביטול עסקאות לרכישת נדל"ן להשקעה
(23,129)	2,842	112	(26,874)	25,065	שינוי בפיקדונות לזמן קצר מוגבלים בשימוש ואחרים בבנקים, נטו
3,876	769	3,939	2,846	11,588	ריבית שהתקבלה במזומן
7,605	-	(587)	-	1,734	שינוי נטו במוסדות בגין נדלן להשקעה
51,946	1,608	137,920	1,608	162,044	תמורה ממכירת נדלן להשקעה
12,094	10,464	5,190	13,296	14,444	גביית הלוואות לזמן ארוך מחברה מוחזקת, נטו
(60)	(29)	(25)	(62)	(54)	שינוי בפיקדונות לזמן ארוך
(47,070)	21,286	143,028	(96,076)	153,153	<b>מזומנים, נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>					
(7,432)	3,000	(399,742)	33,473	(520,842)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
35,388	-	56,404	35,388	274,219	תמורה מהנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בניכוי הוצאות הנפקה
69,451	-	-	-	-	תמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציות למניות, בניכוי הוצאות הנפקה
94,700	-	243,247	-	243,247	קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסיים בניכוי עלויות גיוס
(6,046)	-	-	(3,001)	(3,093)	פירעון אגרות חוב לזמן ארוך
(1,669)	(420)	(1,196)	(1,240)	(2,671)	פירעון הלוואות לזמן ארוך לבנקים ומוסדות פיננסיים
(54,735)	(11,091)	(14,336)	(39,995)	(45,313)	ריבית ששולמה
129,657	(8,511)	(115,623)	24,625	(54,453)	<b>מזומנים, נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון</b>
72,412	12,601	27,779	(79,202)	95,477	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
159,586	67,783	299,696	159,586	231,998	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
231,998	80,384	327,475	80,384	327,475	<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

**נספח א' - פעילות השקעה שאינה כרוכה בתזרים מזומנים**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2024	2024	2025	2025
	אלפי ש"ח			
	(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
7,824	7,253	21,548	7,253	21,548
-	-	5,645	-	5,645

השקעה בנדל"ן להשקעה באשראי  
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה  
באשראי

**1 – כללי**

**א. הישות המדווחת**

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

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

קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשייה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (ראה באור 13 בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024). בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות.

בהתאם להוראות סעיף 63א64(6) לפקודה, החל מתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ("המועד הקובע") של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ולמשך שלוש שנים, לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה ("מגבלת ההחזקות"). בהתאם להוראות סעיף 64א3(2ג) לפקודה, החזקה (במישרין ו/או בעקיפין) במועד הקובע במניות בשיעור העולה על 30% מאמצעי השליטה בחברה, לא תקנה למחזיק בהן זכויות כלשהן והן תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") עד להתקיימות מגבלת ההחזקות. כמו כן, בהתאם להוראות הפקודה, החל מתום שלוש שנים מהמועד הקובע תחול מגבלת ההחזקות ביחס ל-20% מאמצעי השליטה בחברה.

בהתאם להוראות הפקודה ותקנון החברה, כאמור לעיל, החל מיום 5 בפברואר 2025 אזורים לא תחזיק (במישרין ובעקיפין) יותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה.

לאור האמור לעיל, ביום 5 בפברואר 2025 החברה הודיעה כי בהתאם להוראות תקנון החברה, סך של 9,552,710 מניות המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות (ולכן לא יקנו לאזורים זכויות בהן וזכויות הצבעה בחברה), כך שהחל מהשינוי האמור אזורים מחזיקה בשיעור של 30% מאמצעי השליטה בחברה, בעוד שיתרת המניות מוחזקת בידיה כמניות רדומות. כמו כן, עד למועד אישור הדוחות הכספיים הודיעה החברה לאזורים כי סך נוסף של 239,598 מניות החברה המוחזקות על-ידי אזורים תהיינה מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות. יצוין כי נתוני הרווח (הפסד) למניה אינם כוללים את השפעת המניות הרדומות.

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

**ב. כללי**

לעיל תמצית נתונים כספיים מתוך תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים, המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "תמצית מידע כספי נפרד ביניים"), המוצגים בהתאם להוראות תקנה 38ד (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים של התאגיד.

יש לקרוא את תמצית המידע הכספי הנפרד ביניים זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025.

**ג. גירעון בהון החוזר**

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-55 מיליון ש"ח. לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-623 מיליון ש"ח בדוח על המידע הכספי הנפרד (סולו) ליום 31 בדצמבר 2024.

הגרעון האמור בהון החוזר נובע בעיקרו מסיווגן כהתחייבויות שוטפות של הלוואות בסך של כ-191 מיליון ש"ח שהועמדו לחברה לרכישת קרקעות בייעוד לדיור להשכרה (ראה להלן). בהתאם להסכמי המימון בין החברה לתאגידים הבנקאיים, מועד פירעוןן של הלוואות אלו חל ב-12 החודשים העוקבים למועד הדוח על המצב הכספי. יצוין כי בקופת המזומנים של החברה קיימים האמצעים לפירעוןן אגרות חוב מסדרה ב' אשר מועד פירעוןן חל ביום 31 בדצמבר 2025 וזאת בסך של 240 מ"ש"ח.

הלוואות המסווגות כהתחייבויות שוטפות הינן בגין קרקעות בפארק חורשות (96 מיליון ש"ח) וברובע הבינלאומי (95 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעוןן חל בימים 29 לינואר 2026 וב-26 במאי 2026, בהתאמה, כאשר בכוונת החברה לפעול מול הגופים המממנים להארכתן של הלוואות ליווי הקמה במהלך 2026. השווי ההוגן של הקרקעות הנ"ל, המוצגים במסגרת הנכסים הלא שוטפים (נדל"ן להשקעה בהקמה, מקדמות וקרקעות) מסתכם ליום 30 בספטמבר 2025 לסך של כ-261 מיליון ש"ח.

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

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

**2 – עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה בתמצית המידע הכספי הנפרד ביניים**

המדיניות החשבונאית בתמצית מידע כספי נפרד ביניים זו, הינה בהתאם לכללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו במידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024.  
המידע הכספי הנפרד אושר לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 26 בנובמבר 2025.

**3 – נדל"ן להשקעה**

בקשר עם מידע ועדכונים בגין הפרויקטים של החברה, ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

**4 – הלוואות ואשראי מתאגידים פיננסיים ומנותני אשראי אחרים**

בקשר להלוואה בפרויקט בן שמן ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

**5- הנפקת אגרות חוב סדרה ג' והנפקת אגרות חוב (סדרה א') של החברה בדרך של הרחבת סדרה**

א. ביום 15 בינואר 2025 הנפיקה החברה 220,000,000 ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') על פי דוח הצעת מדף וזאת בתמורה לסך של 220,000,000 ש"ח ברוטו (לפני עלויות הנפקה בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח). לפירוט תנאי ההנפקה ראה ביאור 6 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

ב. במהלך חודש יולי 2025, ביצעה החברה הרחבה נוספת של אגרות חוב (סדרה א') בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, בסך של 54.5 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), במחיר של 104 אגרות לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') וזאת בתמורה כוללת ברוטו בסך של 56.7 מיליון ש"ח. אגרות החוב הנוספות תהיינה שוות בכל תנאיהן ובזכויותיהן מכל הבחינות לאגרות החוב (סדרה א') הקיימות ותהווה סדרה אחת לכל דבר ועניין ביחד עם אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור.

**6- התחייבויות תלויות**

בקשר לפרויקט חיפה והליך משפטי בפרויקט ראה ביאור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025.

בקשר לבקשה לאישור תביעה כתביעה נגזרת שהומצאה לחברה, ועמדת יועציה המשפטיים, לפיה הסיכויים שבקשת האישור תתקבל נמוכים מ-50%, ראה באור 7 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025.

## ריט אזורים – ה.פ ליווינג בע"מ

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על  
הדיווח הכספי ועל הגילוי ליום 30 בספטמבר 2025

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית ליום 30 בספטמבר 2025 היא אפקטיבית.

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

**1970-**

**הצהרת מנהל כללי**

אני, ערן עזרא ענבים, מצהיר כי:

- 1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי של שנת 2025 ("הדוחות").
- 2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- 3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- 4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- 5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 30 ביוני 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

26 בנובמבר 2025

תאריך

ערן עזרא ענבים, מנכ"ל

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, אלכס וולקוב, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ ("החברה") לרבעון השלישי של שנת 2025 ("הדוחות").
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת של דירקטוריון החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, וכן -
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה :
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי על הבקרה הפנימית האחרון שהגישה החברה ליום 30 ביוני 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

26 בנובמבר 2025

אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים

תאריך