



הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוח רבעוני

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

תוכן עניינים

3.....	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד	פרק א'
30.....	דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ, 2026	פרק ב'
60.....	מידע כספי נפרד ליום 31 במרץ, 2026	פרק ג'
80.....	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	פרק ד'
150.....	הערכות שווי	פרק ה'

פרק א' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026

דירקטוריון הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ביניים ליום 31 במרץ 2026, המצורפים בפרק ב' לדוח זה ("הדוחות הכספיים").

הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח אשר השפעתם מהותית. בהתאם, יש לעיין בדוח זה יחד עם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, על חלקיו ("הדוח התקופתי").

למונחים בדוח הדירקטוריון תהיה המשמעות הנודעת להם בדוח התקופתי, אלא אם צוין אחרת.

מופנית בזאת תשומת לב הקורא כי החל מיום 1 בינואר 2026, החברה חדלה להיות "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות. בהתאם לתקנה 5(ג) לתקנות הדוחות, החברה תמשיך ליישם עד וכולל הדוחות הרבעוניים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026, את ההקלות ל"תאגיד קטן" המפורטות בתקנות 15 לתקנות הדוחות אותן אימץ דירקטוריון החברה: (1) העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי; ו- (2) פטור מפרסום דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון על הבקרה הפנימית. כמו כן, תמשיך החברה להקל את ההקלה המנויה בתקנה 33 לתקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים). להודעת החברה לפיה חדלה להיות תאגיד קטן ראו דיווח מידי של החברה מיום 4 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 000992-01-2026).

א. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 8 בדצמבר 2014 כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם הילה מגדלי משרדים רעננה בע"מ. ביום 22 ביוני 2020, שונה שם החברה לשמה הנוכחי.

ביום 21 בינואר 2021, נרשמו למסחר אגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"), בהתאם לתשקיף להשלמה נושא תאריך 30 בנובמבר 2020, תיקון תשקיף מיום 7 בינואר 2021 והודעה משלימה מיום 18 בינואר 2021. בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות.

החברה הוקמה על ידי מר רפאל אלאלוף, המשמש גם כיו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. מר אלאלוף מחזיק באמצעות חברה פרטית בבעלותו,² ב-70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, 30% מהון המניות הנותר מוחזק על ידי מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש, בתו של מר קלר, באמצעות חברה פרטית בבעלותם³ (ביחד: "בעלי השליטה"). בעלי השליטה בחברה מחזיקים בניסיון של מעל 25 שנים בייזום והקמה של פרויקטי נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים ומגורים בארץ ובחו"ל.

2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

¹ כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 031222-01-2026), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

² באמצעות קבוצת הלה ייזום פיתוח ובניה (2013) בע"מ.

³ באמצעות קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ.

למועד הדוח, הקבוצה עוסקת בתחום הנדל"ן המניב (נדל"ן להשקעה), בחלוקה לשני אזורים גאוגרפיים :

2.1. תחום הנדל"ן המניב בישראל – במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת הקבוצה בהשכרה ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל. נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בשני נכסים מניבים: (1) בצור יגאל המיועד למשרדי הייטק ותעסוקה, מעבדות מחקר ומתקני ייצור ו-(2) במרכז המסחרי נחלת "תל-יצחק" באלעד. כמו כן, הקבוצה מחזיקה בנכס בתל אביב המצוי בשלבי הקמת בית מלון ופועלת בייזום ופיתוח ברעננה, להקמת מבנה אשר ישמש למשרדים ומרלוג.

2.2. תחום הנדל"ן המניב בחו"ל – במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת הקבוצה בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בחו"ל. נכון למועד הדוח, החברה מחזיקה בארבעה נכסים מניבים באנגליה, כדלקמן: (1) בניין משרדים בעיר נורת'המפטון; (2) שלושה בנייני משרדים בפארק העסקים "Centennial Park" הממוקם בעירייה Borehamwood, סמוך לעיר לונדון; (3) נכס מניב בפארק העסקים הידוע כ-Celtic Springs, בעיר ניופורט, ווילס וכן; (4) במהלך תקופת הדוח, השלימה הקבוצה רכישה של מבנה משרדים מניב הממוקם בפארק עסקים בעיר Milton Keynes, כמו כן, עוסקת הקבוצה בפיתוח 15 מגרשים לבנייה הממוקמים בשכונות בוורלי הילס והוליווד הילס בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. בכוונת הקבוצה לבנות על המגרשים כאמור 10 וילות המיועדות להשכרה. לפרטים בדבר בפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל, ראו פרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

בנוסף לפעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב, הקבוצה עוסקת, באמצעות הילה התחדשות עירונית בע"מ, בייזום נדל"ן למגורים בפרויקטים של תמ"א 38/2. בתקופת הדוח פעילות זו כאמור לא הייתה מהותית לקבוצה והיא אינה עולה לכדי תחום פעילות. לפרטים נוספים על אודות פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית ראו סעיף 37 לדוח התקופתי.

3. סטטוס הנכסים והפרויקטים של הקבוצה במועד פרסום

3.1. תחום הנדל"ן המניב בישראל

בניין תעשייה עתירת ידע ומשרדים מניב – צור יגאל

לחברת הילה מבני תעשייה בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בניין משרדים לשימושים של תעשייה עתירת ידע הממוקם בצור יגאל בסמוך לציר תנועה ראשי ("הנכס בצור יגאל"). נכון למועד הדוח, הנכס בצור יגאל מאוכלס ב-84% תפוסה על ידי שוכרים שביניהם בין היתר חברות בינלאומיות וישראליות מתחום הטכנולוגיה, ההיי-טק והביו-טק. הסכמי השכירות ברובם רב שנתיים וכוללים אופציה להארכה לתקופות שכירות נוספות. כמו כן, החברה מספקת לשוכרים, באמצעות חברת הילה צ.י. ניהול ואחזקת מבנים בע"מ, חברה פרטית המוחזקת במלואה (100%) על ידי בעלי השליטה בחברה, שירותים נלווים, לרבות שירותי אחזקה וניהול מרכזי. לפרטים נוספים על אודות הנכס בצור יגאל, ראו סעיף 32.1 לדוח התקופתי.

בית מלון עסקים תל אביב – נכס בהקמה

חברת א.ק. קבוצת הילה מלוונות (2014) בע"מ ("הילה מלוונות"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של חטיבת קרקע בשטח של כ-1080 מ"ר ברחוב התעשייה בתל אביב. החברה קיבלה היתר לבניית שבע (7) קומות מעל לשתי (2) קומות גלריה, קומת קרקע ושלוש (3) קומות מרתפים ("שלב א" ו-"בית המלון" בהתאמה). ביום 4 בדצמבר 2024, קיבלה החברה אישור לתוספת של שמונה עשר (18)

קומות נוספות לבית המלון בשטח של 6,605 מ"ר. נכון למועד דוח זה, בניית בית המלון נמצאת בשלב מתקדם הכולל ביצוע עבודות גמר של שלב א' ובשלב מתקדמים לקבלת היתר בניה לבניית הקומות הנוספות. לפרטים נוספים על אודות בית המלון, ראו סעיף 32.5.1 לדוח התקופתי.

נכס משרדי מניב – אלעד

חברת א.ר.ר. דן יזמות בס"ד בע"מ ("א.ר.ר."), חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בזכאות לרישום כבעלת הזכויות בנכס מקרקעים במרכז המסחרי "נחלת יצחק" באלעד, בשטח כולל של כ-1,260 מ"ר ("הנכס באלעד"). נכון למועד הדוח, הנכס מאוכלס בשיעור תפוסה של כ-70% על ידי שוכרים עמם התקשרה א.ר.ר. לפרטים נוספים על אודות הנכס באלעד, ראו סעיף 32.4 לדוח התקופתי.

קרקע ברעננה

בבעלות החברה קרקע ברעננה בשטח של 4,873 מ"ר המיועדת להשבחה בשיעור של כ-1,000% בנייה. עד להגדלת זכויות הבנייה בתב"ע החלה על המקרקעין, פועלת החברה להקים על המגרש כאמור מבנה לשימוש ביניים למטרת משרדים ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ-4,700 מ"ר. נכון למועד הדוח, השלימה החברה התקשרות בהסכמי שכירות וניהול ביחס לכל השטחים במבנה המיועד, ונמצאת בהליכי תכנון מתקדמים של המבנה, כאשר בחודש ינואר 2026 התקבל היתר בניה לאחסנה פתוחה, זאת כחלק מהליך קבלת היתר בנייה להקמת המבנה, אשר נכון למועד דוח זה טרם התקבל. לפרטים נוספים על אודות הקרקע ברעננה, ראו סעיף 33.2 לדוח התקופתי.

3.2. נכסים בחו"ל

בניין משרדים מניב, נורת'המפטון, בריטניה

בבעלות החברה, באמצעות חברת בת בריטית, בניין משרדים הכולל שלוש (3) קומות ומאה ואחד עשר (111) מקומות חניה צמודים בעיר נורת'המפטון שבבריטניה. נכון למועד הדוח, בניין המשרדים מושכר במלואו לשוכר יחיד, על-פי הסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות נכס זה, ראו סעיף 32.2 לדוח התקופתי.

שלושה בנייני משרדים מניבים, סנטניאל פארק, בריטניה

בבעלות החברה, באמצעות חברת בת בריטית, שלושה בנייני משרדים מניבים, הכוללים 229 מקומות חניה צמודים, בפארק העסקים סנטניאל פארק, הממוקם במרחק של כ-25 קילומטר מחוף לונדון. נכון למועד הדוח, כל אחד מהמבנים מושכר במלואו לשוכר יחיד, על-פי הסכמי שכירות ארוכי טווח. לפרטים נוספים אודות נכסים אלו, ראו סעיף 32.3 לדוח התקופתי.

בניין משרדים מניב, מילטון קיינס, בריטניה

בבעלות החברה, באמצעות חברה נכדה בריטית, בניין משרדים הכולל 135 מקומות חניה צמודים בעיר מילטון קיינס. נכון למועד הדוח, בניין המשרדים מושכר במלואו לשוכר יחיד, על פי הסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות נכס זה, ראו סעיף 34.2 לדוח התקופתי.

בניין משרדים מניב, ניופורט, ווילס

בבעלות החברה, באמצעות חברת בת בריטית, בניין משרדים הכולל 111 מקומות חניה צמודים בעיר ניופורט שבדרום ווילס. נכון למועד הדוח, בניין המשרדים מושכר במלואו לשוכר יחיד, על פי הסכם שכירות ארוך טווח. לפרטים נוספים אודות נכס זה, ראו סעיף 34.1 לדוח התקופתי.

מגרשים לבנייה, לוס אנג'לס קליפורניה, ארה"ב

בבעלות החברה, באמצעות חברת בת אמריקאית ובאמצעות חברות נכס ייעודיות (SPV) הרשומות בארה"ב בבעלותה המלאה, 15 מגרשים זמינים לבנייה בשטח כולל של 145,162 sq ft (13,486 מ"ר) הממוקמים בשכונות ברוולי הילס והוליווד הילס, לוס אנג'לס קליפורניה. בכוונת החברה להקים על מגרשים אלו 10 וילות להשכרה. במהלך תקופת הדוח החברה הרחיבה את הצוות בארה"ב, לרבות גיוס מנהלי פרויקטים וקידום התכנון. כמו כן, החברה משתמשת בשירותיה של חברת Crest המטפלת בתהליכים הרגולטוריים ומקדמת את תהליכי הרישוי מול הועדות המקומיות. לפרטים אודות הערכת השווי של נכסים אלו, ראו סעיף 4.1.6 להלן. לפרטים נוספים אודות מגרשים אלו, ראו סעיף 33.1 לדוח התקופתי.

3.3. תחום פעילות אחר

פרויקטי פינוי בינוי – התחדשות עירונית- הרצליה

החברה הילה החברה להתחדשות עירונית פינוי בינוי ותמ"א 38 בע"מ ("הילה התחדשות עירונית") מחזיקה בזכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה, בהתאם להוראות תמ"א 38/2. לפרטים נוספים על אודות הפרויקטים כאמור, ראו סעיף 37.1 לדוח התקופתי. לאחר תאריך המאזן נשלח מכתב הודעת פינוי לדיירים. החברה צופה סיים את הליך הרישוי ולהתחיל הריסה ובנייה ברבעון השלישי של שנת 2026.

4. אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

4.1. רכישת הנכס במילטון קיינס, בריטניה

ביום 6 בינואר 2026 התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס בעיר מילטון קיינס, בריטניה (בסעיף זה "עסקת הרכישה"), וזאת בתמורה לסך של 7,700 אלפי ליש"ט. ביום 2 בפברואר 2026 התכנסה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') במסגרתה הוחלט להסכים לשחרר את כספי הרחבת הסדרה לטובת מימון עסקת הרכישה כנגד קבלת בטוחות. ביום 15 בפברואר 2026 עסקת הרכישה הושלמה באמצעות מימון שעיקרו היה מתוך תמורת ההנפקה בגין הרחבת אגרות החוב (סדרה ג') של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי עסקת הרכישה, הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') של החברה, והשלמת עסקת הרכישה, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 6 בינואר, 2 ו-15 בפברואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-002304; 2026-10-0118631; 2026-01-014893 בהתאמה) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

4.2. רכישת הנכס בניופורט, ווילס

ביום 2 בנובמבר 2025, התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס בעיר ניופורט, ווילס (בסעיף זה "עסקת הרכישה"). עסקת הרכישה הושלמה ביום 1 בפברואר 2026 כאשר בתמורה למלוא הזכויות בנכס, שילמה החברה סך כולל של 5,800 אלפי ליש"ט אשר מומנה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי עסקת הרכישה והשלמת העסקה, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 2 בנובמבר 2025 ו-1 בפברואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-082487 ו-2026-01-011386).

4.3. רישום משכנתא על נכסי החברה בסנטניאל פארק, בריטניה

בהמשך להשלמת עסקת רכישת הנכסים בסנטניאל פארק, בתמורה כוללת של 11,375 אלפי ליש"ט,

אשר הושלמה ביום 27 באוקטובר 2025 ובהמשך להוראות שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ד') במסגרתו נקבע כי על החברה להשלים את רישום המשכנתא על הנכסים בתוך ארבעה (4) חודשים ממועד ההשלמה, אישר הנאמן ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שלוש הארכות לרישום משכנתא כאמור, כאשר תקופת הארכה הרביעית צפויה להסתיים ביום 28 ביוני 2026. לפרטים נוספים אודות הוראות שטר הנאמנות של אגרות חוב (סדרה ד') של החברה, תנאי העסקה, החלטות אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ביחס לארכה, ראו דיווחיה המיידים של החברה מהימים 21 ו-28 באוקטובר 2025, 26 בפברואר, 26 במרץ, 28 באפריל, 21 במאי ו-28 במאי 2026 (מס' אסמכתאות: 078597; 080811-01-2025; 018347-01-2026; 028249-10-2026; 038901-10-2026; 047193-10-2026 ו-10-050143-2026, בהתאמה).

4.4. מינויה של גב' מירב יום-טוב כסמנכ"לית כספים בחברה

ביום 13 בינואר 2026 עדכנה החברה כי גב' מירב יום טוב מונתה כסמנכ"לית הכספים החדשה של החברה החל מיום 12 בינואר 2026. לפרטים נוספות אודות מינויה של גב' יום טוב וקורות חייה, ראו דיווח מיידים של החברה מיום 13 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 01-5678-2026).

4.5. הנפקה פרטית באמצעות הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 22 בינואר 2026 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 23,743 אלפי ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקרה למימון רכישת הנכס במילטון קיינס, כמפורט בסעיף 4.1 לדוח זה. לפרטים נוספות אודות ההרחבה ותנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ראו דיווחי החברה מהימים 19, 21 ו-25 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 10-038901; 008781-01-2026; 009382-01-2026 בהתאמה).

5. הסביבה העסקית

5.1. מצב הכלכלה והתפתחויות בשווקים בארץ ובעולם

בתקופת הדוח, על רקע התחדשות והחרפת הלחימה במזרח התיכון והתגברות אי-הוודאות הגיאוגרפית, נרשמה האטה מסוימת בפעילות הכלכלית הגלובלית. בהתאם לדו"ח הבנק העולמי, הצמיחה העולמית צפויה להתמתן בשנת 2026 לכ-3.1% ובשנת 2027 לכ-3.2%. כמו כן, קרן המטבע הבינלאומית (IMF) צופה צמיחת אינפלציה מתונה בשנת 2026, תוך חזרה למגמת ירידה בשנת 2027.⁴

ישראל

בתקופת הדוח נרשמה התמתנות בסביבת האינפלציה ובנק ישראל החל בהליך הפחתת ריבית. על פי התחזית המקרו-כלכלית של בנק ישראל מחודש מרץ 2026, המשק הישראלי צפוי להמשיך במגמת ההתאוששות בשנים הקרובות, תוך שמירת האינפלציה בתוך טווח היעד והמשך מגמה של הפחתת הדרגתית בשיעור הריבית. בהתאם לכך, הערכת בנק ישראל היא כי התוצר יגדל בשיעור של 3.8% בשנת 2026 ובשיעור גבוה יותר של 5.5% בשנת 2027. כמו כן, שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 2.3% והריבית המוניטרית צפויה להמשיך לרדת בקצב מתון ולהגיע לרמה ממוצעת של כ-3.5%-3.75% במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2027. לאחר תאריך הדוח, הוועדה המוניטרית של בנק ישראל החליטה להפחית את שיעור

⁴ World Economic Outlook, April 2026; Global Economy in the Shadow of War <https://www.imf.org/-/media/files/publications/weo/2026/april/english/text.pdf>

הריבית ב-0.25% לרמה של 3.75%⁵.

בריטניה

בשנת 2025 הכלכלה הבריטית רשמה צמיחה מתונה כ-1.4%, על פי תחזית (Office for Budget Responsibility) OBR, של אחריה תעקוב האצה מתונה ל-1.6% בשנת 2027, תוך המשך מגמת צמיחה מוגבלת בטווח הבינוני. במקביל, האינפלציה צפויה לרדת מרמה של כ-3.4% בשנת 2025 לכ-2.3% בשנת 2026 ולהתכנס ליעד של כ-2% החל מ-2027, כאשר אי-הוודאות הגיאו-פוליטית, ובפרט המתרחבות במזרח התיכון, משפיעה על מחירי האנרגיה וממשיכה להוות גורם סיכון מרכזי לתחזית.

ארה"ב

בשנת 2025 הכלכלה האמריקאית הציגה צמיחה יציבה של כ-2.0%, על רקע גידול בפריון ותמיכה בצריכה הפרטית, אף על פי תנודתיות במדיניות הכלכלית והאטה מסוימת בשוק העבודה. על פי תחזיות עדכניות של קרן המטבע הבינלאומית ו-Federal Reserve ממרץ-אפריל 2026⁶, צפוי קצב הצמיחה לעלות במתניות לכ-2.2%-2.4% בשנת 2026 ולשמור על יציבות דומה גם בשנת 2027, תוך התמתנות הדרגתית בטווח הבינוני. במקביל, האינפלציה, שנותרה בעינה במהלך 2025 בין היתר בשל השפעות מכסים ומחירי אנרגיה, צפויה להתמתן בהדרגה מרמות של כ-2.7%-3.0% בתחילת 2026 לכיוון יעד הבנק המרכזי של כ-2% במהלך 2027-2028, אם כי עם סיכונים לעלייה מחודשת הנובעים מהתפתחויות גיאו-פוליטיות ומחירי אנרגיה.

5.2. השפעת שיעור הריבית ואינפלציה על פעילות הקבוצה

במהלך המחצית השנייה לשנת 2025 ותחילת שנת 2026, פעל בנק ישראל להפחתת שיעור הריבית במשק. ביום 24 בנובמבר 2025 הופחת שיעור הריבית ל-4.25% וביום 5 בינואר 2026 בוצעה הפחתה נוספת לשיעור של 4%. בחודשים פברואר – אפריל 2026, בנק ישראל הותיר את הריבית ללא שינוי, בין היתר על רקע התייצבות האינפלציה השנתית בתוך טווח היעד (כ-1.9% נכון למדד מרץ 2026). לאחר תאריך הדוח, הופחת שיעור הריבית ב-0.25% לרמה של 3.75%⁸.

נכון למועד פרסו הדוח, החברה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר באמצעות אגרות החוב (סדרה ב, סדרה ג' וסדרה ד'), צמודות למדד המחירים לצרכן, הלוואות שנטלה מתאגידים בנקאיים וגופים חוץ בנקאיים ובאמצעות הלוואות בעלים.

כמפורט בסעיפים 11.1.2 ו-48.1.3 לדוח התקופתי, החברה חשופה לשינויים בשיעורי הריבית, הואיל

⁵ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל בכתובת www.boi.oeg.il, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/departments/units/departments_chief_economist/govil-landing-page ועל ידי משרד האוצר בכתובת

⁶ Office for Budget Responsibility: Economic and fiscal outlook March 2026 זמין בקישור כאן:

<https://assets.publishing.service.gov.uk/media/69a6d7b62e1f4fbda4252208/economic-and-fiscal-outlook-march-2026-web-accessible.pdf>

⁷ מבוסס, בין היתר, על Federal Open Market Committee projection, ו-World Economic Outlook זמינים בקישורים כאן:

<https://www.federalreserve.gov/monetarypolicy/fomcprotabl20260318.htm>

<https://www.imf.org/en/publications/weo/issues/2026/04/14/world-economic-outlook-april-2026>

⁸ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל בכתובת www.boi.oeg.il, על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/departments/units/departments_chief_economist/govil-landing-page ועל ידי משרד האוצר בכתובת

ומרבית ההלוואות שנטלה הקבוצה הינן בריבית פריים (ריבית משתנה). עלייה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה וכן על התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות.

כמו כן, מרבית הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בישראל צמודות למדד. בהתאם לכך החברה מושפעת מהשינויים במדד המחירים לצרכן ומרמת הריבית במשק. כמו כן, שוכרים של החברה עלולים להיות מושפעים מהשינויים במדד ומרמת הריבית במשק.

החברה נקטה במגוון צעדים לגידור הסיכון הגלום בעלייה בשיעורי האינפלציה הן באמצעות הצמדת דמי השכירות אשר משולמים לה על ידי שוכריה בנכס בצור יגאל ובאלעד למדד המחירים לצרכן ו/או קביעת שיעור עלייה שנתי בדמי השכירות והן באמצעות רכישה מבעוד מועד של חומרי גלם לבנייה במסגרת הקמת המלון המתוכנן בנכס בתל אביב. לפיכך, להערכת החברה לא צפויה השפעה מהותית על תוצאות פעילותה, לרבות על הכנסותיה (מניהול והשכרת נכסים) ו/או על מבנה העלויות שלה, לרבות עלויות חומרי גלם, כוח אדם ו/או ספקים.

כמפורט בדוח זה, החברה מחזיקה במגרשים לפיתוח בארה"ב ונכסים מניבים באנגליה. לפיכך, החברה חשופה לשינויים ותנודות בשערי החליפין של הדולר האמריקאי והליש"ט. תנודות בשערי המטבעות האמורים, עשויות להשפיע הן על היקף ההכנסות והתזרים מפעילות הנדל"ן המניב בחו"ל של החברה, והן על שווי הנכסים אשר בבעלות החברה בחו"ל.

בשים לב לכך כי שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה מושפעים גם ממגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אשר אינן בשליטת החברה, אין ביכולתה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של מגמת השינוי בשיעורי הריבית והאינפלציה כאמור לעיל רווחיותה, מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה.

5.3. המצב הביטחוני והמדיני בישראל

ביום 28 בפברואר 2026 פתחה ישראל, יחד עם ארה"ב, במבצע "שאגת הארי", במסגרתו התחדשו תקיפות נרחבות של יעדים צבאיים ותשתיות של איראן ושל שלוחותיה בזירה האזורית, לצד ירי טילים וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר שטח ישראל על ידי איראן וחיזבאללה. ביום 8 במרץ 2026 נחתמה הפסקת אש עם איראן למשך פרק זמן של שבועיים בניסיון לגיבוש הסכם. כמו כן, ביום 16 באפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש זמנית בין ישראל ללבנון לתקופה בת עשרה (10) ימים. נכון למועד פרסום הדוח הלחימה מול חיזבאללה עודנה נמשכת ואין כל ודאות בדבר תוקפן של ההסכמות כאמור.

באשר לפעילות החברה, על אף המצב הביטחוני והשינויים בסביבה הכלכלית בישראל, בתקופת הדוח לא חלה ירידה משמעותית בביקוש או בדמי השכירות ולמלחמה לא הייתה השפעה מהותית על פעילות החברה.

יחד עם זאת, להערכת החברה, הסלמה במצב הביטחוני לאורך זמן עלולה להשפיע לרעה על תוצאות הפעילות, בין היתר לאור עלותה של המלחמה והשיקום הארוך הצפוי, אשר עשויים להגדיל משמעותית את הגרעון בתקציב המדינה, באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק, וליצור לחץ שלילי על דמי השכירות בישראל ו/או ירידה בשיעורי התפוסה. יצוין כי הואיל ומטבע הדברים, מדובר באירוע המאופיין בחוסר וודאות. נוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים על פעילות החברה בטווח הבינוני-ארוך, כגון התרחבות הלחימה לזירות נוספות ויציבות הפסקת האש, אינה ודאית, ולמועד פרסום הדוח אין בידי החברה להעריך את היקף ההשפעה האפשרית על פעילותה ותוצאותיה בטווח הבינוני-ארוך.

יובהר כי הערכות החברה בקשר עם המלחמה וההתפתחויות והשינויים בסביבה העסקית, לרבות שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה, והשפעותיהם המפורטים לעיל על הקבוצה ועל תוצאותיה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכותיה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, ביניהם עוצמת ומשך המלחמה והמשבר הכלכלי בישראל, החרפת הלחימה, אחד או יותר מהגורמים האמורים לעיל, שינויים במגמת האינפלציה והריבית, שינויים מהותיים בשוקי ההון ובמערכת הבנקאית כתוצאה מן האמור, מגמות ושינויים הנובעים מאירועים אלו וכן התממשות איזה מבין גורמי הסיכון שפעילות החברה חשופה להם המפורטים בפרק א' המצורף לדוח תקופתי לשנת 2025, ויכול שתושפענה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

6. פרטים בדבר נכסי החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובבריטניה, בהתאם להוראות הנחיית נדל"ן

להשקעה ושטרי הנאמנות (סדרה ג' וסדרה ד') של החברה

6.1. נכסים מהותיים מאד, לרבות נכסים המשועבדים למחזיקי אגרות החוב (סדרה ג' וסדרה ד')

6.1.1. צור יגאל (מבנה מניב מהותי מאד)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת 2026 רבעון 1	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
52,600	52,600	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות) (אלפי ש"ח)
2,650	559	NOI בתקופה
2,650	2,650	רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (אלפי ש"ח)
84%	84%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5%	5%	שיעור תשואה
68	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
75	75	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

6.1.2. נורת'המפטון (מבנה מניב מהותי מאד)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת 2026 רבעון 1	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
16,302	15,912	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות) (אלפי ש"ח)
1,613	378	NOI בתקופה
(2,590)		רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
9%	9.5%	שיעור תשואה
		דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

6.1.3. סנטניאל פארק (מבנה מניב מהותי מאד)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת 2026 רבעון 1	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
11,970	50,130	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות) (אלפי ליש"ט)
1,352	1,197	NOI בתקופה
-	-	רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת 2026 רבעון 1	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
11.8%	9.6%	שיעור תשואה
21.8	21.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ליש"ט)

6.1.4. מלון תל אביב (מבנה בהקמה מהותי מאד)

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת 2026 רבעון 1	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
229,500	232,500	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
-	-	NOI בתקופה
47,600	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
-	-	שיעור תשואה

1.1.1. קרקע מהותית מאד בבוורלי הילס קליפורניה, ארה"ב

מספרי השוואה 31.12.2025	שנה שוטפת 2026 רבעון 1	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
58,377	68,700	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
-	-	NOI בתקופה
11,907	10,112	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
-	-	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
-	-	שיעור תשואה

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1.1. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי של החברה בשלושת החודשים הראשונים לשנת 2025 ו-2026 ולשנת 2025:

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (באלפי ש"ח)		
		2025	2026	
נכסים				
נכסים שוטפים				
הגידול במזומנים ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בהכנסות שנתקבלו מנכסים מניבים חדשים	2,444	2,711	4,124	מזומנים ושווי מזומנים
השינוי בפיקדון בנאמנות ברבעון הראשון לשנת 2026, לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע ממימוש חלק הפקדון שהושקע בפיתוח הנדל"ן בייזום של החברה וברכישת נכסים	95,510	3,573	50,480	פיקדון בנאמנות
ללא שינוי מהותי	6,536	6,421	6,682	מלאי בניינים בהקמה
ללא שינוי מהותי	2,000	1,914	1,238	חייבים ויתרות חובה
הגידול בלקוחות ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בנכסי החברה המניבים והכנסות לקבל שנגבו מיד לאחר תאריך הדוח	683	615	2,976	לקוחות
ללא שינוי מהותי	202	-	257	מיסים לקבל
ללא שינוי מהותי	-	-	-	צדדים קשורים
	106,097	15,234	65,757	סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים				
ללא שינוי מהותי, הועבר לז"ק	15,000		14,416	פיקדון בנאמנות
הגידול ביתרת צדדים קשורים ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מגידול בהוצאות ניהול וריבית רעיונית לתקופה	3,671	2,064	4,012	צדדים קשורים
הגידול בנדל"ן להשקעה ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהשקעות החברה בייזום הנדל"ן ומרכישות של נכסי נדל"ן	508,218	411,398	568,829	נדל"ן להשקעה
ללא שינוי מהותי	1,408	835	2,393	נכס מס נדחה
	528,297	414,297	589,650	סה"כ נכסים לא שוטפים
	634,394	429,531	655,407	סה"כ נכסים
התחייבויות				
התחייבויות שוטפות				
הקיטון באשראי מתאגידים בנקאים ואחרים ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהארכת תקופת הליווי הבנקאי לנכס ברעננה לתקופה של שנתיים וסיווגה להתחייבות שאינן שוטפות	48,534	34,614	6,713	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
תשלומי קרן	5,248	-	5,248	חלויות שוטפות אג"ח
ללא שינוי מהותי	2,281	3,196	2,330	ספקים ונותני

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	ליום 31 במרץ (באלפי ש"ח)		
		2025	2026	
				שירותים
	-	-	602	מיסים לשלם
ללא שינוי מהותי	3,828	3,650	9,683	זכאים ויתרות זכות
	59,896	41,460	24,576	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
הגידול בהלוואות מתאגידים בנקאיים ברבעון הראשון לשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהארכת תקופת הליווי הפיננסי שניתן לנכס ברעננה לתקופה של שנתיים וסיווגה מחדש כהתחייבות לא שוטפת	4,201	8,818	34,500	הלוואות מתאגידים בנקאיים
גידול כתוצאה מהפרשי הצמדה	100,078		195,897	אגרות חוב (סדרה ד')
שירות חוב והפרשי הצמדה	195,118		100,167	אגרות חוב (סדרה ג')
שירות חוב והפרשי הצמדה	62,665		87,679	אגרות חוב (סדרה ב')
ללא שינוי מהותי	43,340	39,664	40,625	התחייבות מיסים נדחים
ללא שינוי מהותי	12,255	11,687	14,229	שטרי הון מצדדים קשורים
ללא שינוי מהותי	14,164	15,955	10,369	צדדים קשורים
ללא שינוי מהותי			4,198	הלוואות מאחרים
	431,821	255,673	491,197	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	491,717	297,133	515,773	סה"כ התחייבויות
	142,677	132,398	139,634	סה"כ הון
	634,394	429,531	655,407	סה"כ התחייבויות והון

*הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS").

1.2. תוצאות הפעילות העסקית

להלן תוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה בשלושת החודשים הראשונים בשנים 2025 ו-2026 (באלפי ש"ח):

הסברי החברה	31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)	
ללא שינוי מהותי	3,980	1,167	1,017	הכנסות מניהול והשכרת נכסים בישראל
הגידול נובע מנכסים חדשים בבעלות החברה	2,496	425	2,514	הכנסות מניהול והשכרת נכסים בחו"ל
	6,476	1,592	3,531	סה"כ הכנסות מניהול והשכרת נכסים
הגידול נובע מגידול בנכסים המנוהלים ע"י החברה (הנכס באלעד)	355	74	309	עלות המכר מניהול והשכרת נכסים בישראל
לי"ך	-	-	-	עלות המכר מניהול והשכרת נכסים בחו"ל
	6,021	1,518	3,222	רווח גולמי
השקעות בשיפורים במושכר	39,696	(700)	63	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בישראל
השערוך מהנכסים בארה"ב כתוצאה מפעולות פיתוח של החברה קוזז בחלקו על ידי הוצאות רכישה של נכסי נדל"ן חדשים	9,216	10,635	363	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחו"ל
	48,912	9,935	426	סה"כ רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
לי"ך	39	-	42	הוצאות מכירה ושיווק
ללא שינוי מהותי	5,744	1,883	1,471	הוצאות הנהלה וכלליות
	49,150	9,570	2,135	רווח (הפסד) תפעולי
לי"ך	-	-	-	הפסד מפדיון מוקדם אגרות חוב
ללא שינוי מהותי	3,053	1,282	1,198	הכנסות מימון
ללא שינוי מהותי	26,450	4,087	8,500	הוצאות מימון
	23,397	2,805	7,302	הוצאות מימון, נטו
	25,753	6,765	(4,568)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
ללא שינוי מהותי	(7,100)	(2,243)	59	הטבת מס (מיסים על ההכנסה)

הסברי החברה	31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)	
	18,653	4,522	(104)	רווח (הפסד) נקי
	15,377	5,098	(5,167)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

1.3. נזילות

1. דירקטוריון החברה בחן את הקריטריונים בנוגע לסימני אזהרה החברה, כמפורט בתקנות הדוחות, ומצא כי במידע הכספי הנפרד בהתאם לתקנה 9 לתקנות, קיים בחברה, נכון לתאריך הדוח, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה באם אין באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת בדוח הכספי הנפרד של החברה נובע מכך שהחברה אינה מייצרת תזרימים מפעילות שוטפת וכל תזרימי המזומנים השוטפים נובעים מהתאגידים המוחזקים על-ידה. לפיכך, תזרים המזומנים השלילי בדוח הכספי הנפרד אינו משקף את פעילותה העסקית של החברה אלא תזרים המזומנים החיובי בדוח המאוחד. עוד יצוין כי ביום 31 במרץ 2026 ההון החוזר התפעולי עמד על [42 מיליון ש"ח לעומת 26 מיליון ש"ח ביום 31 במרץ 2025 ו-46 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2025. במועד אישור הדוחות הכספיים קבע דירקטוריון החברה כי אין בתזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת במידע הכספי הנפרד (דוח הסולו) בכדי להצביע על בעיית נזילות בתאגיד, זאת, בין היתר, לאור הנימוקים המפורטים לעיל ולאור העובדה שלחברה יש זמינות ונגישות למקורות אשראי ומימון..
2. נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, החברה משתמשת בדוחות חודשיים, כולל דוחות תזרים חודשיים, דבר המסייע לה לעקוב אחר דרישות תזרים המזומנים ולמקסם את תשואת המזומנים מהשקעותיה. החברה מוודאת קיומן של רמות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לצורך תשלום הוצאות התפעול הצפויות, כולל הסכומים הדרושים לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות; האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.
3. נכון ליום 31 במרץ 2026, יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה הסתכמו לסכום של 4,124 אלפי ש"ח.

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (באלפי ש"ח)		
		2025	2026	
הגידול נובע מגידול בהכנסות וברווחי החברה מפעילותה המניבה	1,943	(206)	(798)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
מזומן ששימש לרכישת נכסים והשקעות בנדל"ן החברה בייזום	(169,182)	3,336	(14,437)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
עיקר הגידול נובע מהרחבת אגח ג'י	168,875	(1,227)	16,917	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	1,636	1,903	1,681	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ (באלפי ש"ח)		
		2025	2026	
	808	808	2,443	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	2,444	2,711	4,124	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

1.4.1. מקורות המימון

להלן פירוט בדבר מקורות המימון ושיעורי הריבית שהחברה משלמת על מקורות המימון נכון ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח):

שיעור הריבית השנתית	מועד פירעון	יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר 2025 - אלפי ש"ח
פריים+1.75%	^[1] 15/03/2028	37,000
8%	12/04/2026	6,300
12.5%	10/03/2026	5,180

1.4.1. נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות אגרות חוב שהנפיקה החברה לציבור, מקורות עצמאיים (הלוואות בעלים), ואשראי בנקאי וחוב בנקאי. לפרטים אודות הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') שהשלימה החברה ביום 21 בינואר, 2026, ראו סעיף 4.5 לדוח דירקטוריון זה לעיל.

1.4.2. החברה השתמשה בתמורה אשר התקבלה מהרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') לצורך מימון רכישת הנכס ב-Milton Keynes.

1.4.3. נכון למועד פרסום דוח זה, יתרת הלוואות לז"ק (לרבות הריבית) לבנקים, תאגדים פיננסיים חוץ לבנקאים ואחרים, הינה בסך של כ-6.7 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב המונפקות לציבור של החברה, ראו סעיף ח' בפרק ב' בדוח התקופתי.

2. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

לפרטים בדבר תעודות ההתחייבות שהנפיקה החברה ונמצאות בידי הציבור במועד פרסום הדוח, ראו נספח א' לדוח זה.

3. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

3.1. האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה הינו מנכ"ל החברה ויו"ר דירקטוריון החברה, מר רפאל אלאוף. לפרטים אודות כישוריו וניסיונו ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי.

3.2. הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק מבוצעת על ידי דירקטוריון החברה. האחראי על הסיכונים בחברה, בוחר את הצורך בעדכון חברי הדירקטוריון, בקשר עם ניהול סיכוני שוק, ומעדכן את הדירקטוריון בכל אחת מהשיבות הרבעוניות בנוגע לסיכוני השוק, ככל וישנם, וכן מתבצע עדכון חברי הדירקטוריון ובהתאם גם דיון, כשמתעורר צורך נוכח שינויים מהותיים. נכון למועד פרסום דוח הדירקטוריון, לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהול סיכוני השוק של החברה.

4. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאד

4.1. להערכות שווי מהותיות מאוד, כהגדרת מונח זה בתקנות, אשר שימשו כבסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוחות הכספיים לתקופת הדו"ח, לרבות

קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, ראה טבלאות שלהלן וכן הערכות השווי המצורפות לדוח זה:

4.1.1. נכס מניב מהותי מאד בצור יגאל

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
הנכס בצור יגאל- נכס ברחוב צור 8 איזור התעשייה מצפה ספיר, צור יגאל, המוכר כגוש 8973 חלקה 12	31 בדצמבר 2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26 במרץ 2026	52,600	לא רלוונטי	חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים אודות ניסיון, השכלתו ואי התלות של מעריך השווי ראו סעיף 10.2 להלן.	שווי הנכס נקבע בגישת היוון ההכנסות.	שיעור ההיוון נקבע על 7%. כמו כן, השטחים שאינם תורמים להיתר הבניה הוערכו בדחייה של שנה, וכן בהפחתת דמי שימוש לרמ"י עד להכשרתם. יתרת זכויות הבניה הוערכו בדחייה של שנה עד לאישור התכנית.

4.1.2. נכס מניב מהותי מאד בהקמה בתל אביב

ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
<p>הערכת שווי המלון כבנוי וגמור נערך על פי היוון זרם התשלומים הצפוי להתקבל מהמפעילה המחולק לשכר דירה מינימלי ולתוספת שכ"ד בהתאם לתוצאות המלון. לאחר קביעת גובה המלון כבנוי וגמור, הופחת רווח יזמי שחור, והופחתה יתרת עלויות הבניה לסיום המלון.</p> <p>ליתרת השווי ניתנה דחייה של שנתיים וחצי (2.5) עד לגמר הבנייה, והופחת אומדן היטל השבחה צפוי.</p>	<p>שווי הנכס נקבע בגישת היוון ההכנסות.</p>	<p>חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים אודות ניסיון, השכלתו ואי התלות של מעריך השווי ראו סעיף 10.2 להלן.</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>229,500</p>	<p>31 בדצמבר 2025</p> <p>הערכת השווי נחתמה ביום 26 במרץ 2026</p>	<p>קרקע בתל אביב- נכס ברח' התעשייה 5-7, תל אביב, המוכר כגוש 7104 חלקות 54 ו-55.</p>

4.1.3. קרקע מהותית מאד ברעננה, ישראל

זיהוי נושא הערכה	עיתוי הערכה	שווי נושא הערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	שווי נושא הערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	מודל הערכה	ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה
קרקע ברעננה - נכס ברח' דפנה 7, רעננה המוכר כגוש 7658, חלק מחלקה 135.	31 בדצמבר 2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26 במרץ 2026	76,600	לא רלוונטי	חברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים אודות ניסיון, השכלתו ואי התלות של מעריך השווי ראו סעיף 10.2 להלן.	שווי הנכס נקבע לפי גישת ההשוואה: מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם. שומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה (להלן: "גישת ההשוואה"). ו- (2) שיטת החילוץ: חילוץ מרכיב הקרקע משווי מטר בנוי.	שווי הנכס נערך בשני חלקים: (1) שווי זכויות בניה זמינות (120% עיקר); (2) בתוספת יתרת זכויות בנייה עתידיות לאחר אישור תכנית בהיקף של רח"ק 10 עבור שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים, בדחייה עד אישור תכנית לתקופה של תשע (9) שנים, בניכוי אומדן היטל השבחה. בתקופת הדחייה הובאו בחשבון הכנסות עתידיות מדמי שכירות, מהוונים לתקופת החוזים בהתאם לחוזי השכירות, בניכוי רווח יזמי ואומדן עלויות בנייה צפויות. לאור העובדה כי קיים הסכם שיתוף, לא נערכת הפחתה למושכר.

4.1.4. נכס מניב מהותי מאד בסנטנאל פארק, בריטניה

הנהחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
שיעור היוון נקבע על 11.89%. שיעור ההיוון נקבע על סמך נתונים על נכסים מסוג דומה במיקומים סמוכים, חוזק השוכרים השונים וכן בהתחשב בכך שהנכס מוחזק בזכות חכירה לטווח ארוך.	שווי הנכס נקבע בגישת היוון ההכנסות.	השמוי Stephen Still FRICS ממשרד Stirling Ackroyd Surveyors למעריך השווי אין תלות בחברה.	לא רלוונטי	11,970	3 במרץ, 2026 הערכת השווי נחתמה באותו מועד.	הנכסים ב- Centennial Park : מבנים 720 ו-730, Centennial Ave, Elstree, Borehamwood

4.1.5. נכס מניב מהותי מאד בנורת'המפטון, בריטניה

הנהחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
שיעור ההיוון נקבע על 8% להכנסות הקבועות ו-11% להכנסות המשתנות. שיעורי ההיוון נקבעו על סמך מיקום הנכס בפארק משרדים, הסכם שכירות לתקופה של יותר משש (6) שנים, והשכירות המובטחת על ידי חברת האם.	שווי הנכס נקבע בגישת היוון ההכנסות.	השמוי BSc (Hons) MRICS Ben Berlin ממשרד Grant Stanley שבאנגליה למעריך השווי אין תלות בחברה.	לא רלוונטי	16,350	31 בדצמבר 2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26 בפברואר 2026	הנכס ב- Pavilion Drive 400 Northampton Business Park, Northampton

4.1.6. קרקע מהותית מאד בבורלי הילס קליפורניה, ארה"ב

הנהחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
ההנחות מבוססות על אומדן שווי השוק של המגרשים בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בהם ומידת סחירותם, תקציבי פיתוח המגרשים של החברה, ההנחה כי בניית יחידות המגורים תסיים בעוד כשלוש (3) שנים, השוואת מחירי שכירות של נכסים דומים באזור.	שווי הנכס נקבע בעיקרה לפי גישת העלות, בשילוב גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה.	Brett A Varon למעריך השווי אין תלות בחברה.	לא רלוונטי	[1]21,710\$	31.03.2026	נכסים בלוס אנג'לס קליפורניה ⁹
		השמאי Ross Wigon, MAI ממשרד Valuation Bowery, שבניו-יורק, ארה"ב. למעריך השווי אין תלות בחברה.		18,350\$	31 בדצמבר 2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26 במרץ 2026	

[1] יצוין כי מטעמי זהירות, אימץ דירקטוריון החברה מקדם שמרנות ביחס לנכסים בלוס אנג'לס, קליפורניה, כך ששוויים בספרי החברה יירשם בשווי של \$20,300 המשקף הנחה (דיסקאונט) של כ- 6% ביחס לשווי הנכסים האמורים על בסיס הערכת השווי. דירקטוריון החברה סבר כי אימוץ מקדם השמרנות כאמור הינו ראוי בנסיבות העניין, וזאת בשים לב לשינוי של למעלה מ- 10% בשווי הנכסים כפי שהשתקף בהערכת השווי אשר הוכנה לצורכי הדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025 והשינוי בזהות שמאי המקרקעין.

4.2. הערכות שווי מהותיות ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נכסי הנדל"ן:

4.2.1. נכס מניב מהותי באלעד

⁹ בשל מיקומם, אופיים וייעודם הדומים של המגרשים, השווי נושא ההערכה מתייחס לכלל המגרשים כקבוצה.

ההנחות שלפיהן בוצעה ההערכה	מודל הערכה	זיהוי מעריך השווי ואפיונו, ניסיון בביצוע הערכות שווי, תלוי בחברה	שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות מקובלים, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (באלפי ש"ח)	עיתוי הערכה	זיהוי נושא הערכה
<p>שיעור ההיוון נקבע על 8% לשטחים פנויים ו-7.3% לשטחים מושכרים, בהתאם להוראות השמאי הממשלתי הראשי ובהתאם לשיעור התפוסה בנכס, ריבית המקובלת בשוק, סיכון, ופחת פיזי של המבנה.</p>	<p>השווי נקבע בשילוב גישת היוון הכנסות (60%) וגישת העלות (40%). בגישה היוון ההכנסות השווי נקבע על פי חוזי שכירות קיימים והיוון ההכנסות הצפויות. לשטח הפנוי שטרם שווק ניתן מקדם של חצי שנה לשיווק והופחתו יתרת עלויות בניה צפויות. בגישת העלות השווי נקבע לפי מחיר הרכישה, עלויות הבניה לשיפוץ והתאמה ותוספת מרכיב יזמות חלקי.</p>	<p>חברת ז.כ.מחקר וסקרים (1989) בע"מ. לפרטים אודות ניסיון, השכלתו ואי התלות של מעריך השווי ראו סעיף 10.2 להלן.</p>	<p>לא רלוונטי</p>	<p>21,000</p>	<p>31 בדצמבר 2025 הערכת השווי נחתמה ביום 26 במרץ 2026</p>	<p>נכס ברח' יהודה הנשיא 95, אלעד, המוכר כתת חלקה 41, חלקה 27, גוש 5700</p>

1.1. גילוי אודות מעריכי שווי מהותיים מאד

מר ארז כהן מחברת ז.כ. מחקר וסקרים (1989) בע"מ ("מר כהן") הינו מעריך שווי של נכסי נדל"ן של הקבוצה בישראל. השווי הכולל של נכסי החברה שהוערכו על ידי מר כהן ליום 31 במרץ 2026 הינו [] ש"ח, המהווים כ- [] משווי נכסי החברה כפי שהוצגו בדוחותיה הכספיים המאוחדים. לפיכך, עונה מר כהן על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאד"¹⁰ בהתאם לעמדת הסגל המשפטית -105-30 של רשות ניירות ערך מיום 22 ביולי 2015.

שכר הטרחה של מר כהן הותנה/לא הותנה בתוצאות הערכות השווי או בביצועי החברה. כמו כן, הקבוצה בחרה להתקשר עם מר כהן בשל ניסיונו הרב בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים ואף גבוהים מאלו של הנכסים הנמצאים בבעלות החברה.

ראו להלן פרטים נוספים אודות מר כהן, כפי שהם מנויים בסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות הדוחות:

ההחלטה על ההתקשרות עם מר כהן התקבלה על ידי החברה.	זהות התאגיד שהזמין את הערכת השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי
2024	מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי
	הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי
בעל תואר ראשון במשפטים, הקריה האקדמית אונו; תואר שני בלימודים עירוניים בחוג לגיאוגרפיה ומדעי המדינה, האוניברסיטה העברית ירושלים; בוגר קורס שמאות מקרקעין וניהול נכסים, שלוחת הטכניון בתל אביב.	השכלה
מתמחה בשמאות מקרקעין במשרד זאב כהן; יו"ר ועדת השתלמויות, לשכת שמאי מקרקעין; חבר בוועד הלשכה; בוחן בבחינות שומה למעשה מטרם משרד המשפטים; מ"מ יו"ר לשכת השמאים; יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר; חברה במועצת שמאי המקרקעין, משרד המשפטים.	ניסיון
במסגרת עבודתו, מר כהן ייעץ לגופים הבאים: יועץ לחברת המלט – נשר; יועץ לקרן אייפקס ברכישות בזק ותנובה; יועץ לחברת תעבורה; עורך שומות לבתי משפט; יועץ לעיריית אילת בנושאי השבחות; לווית תוכניות בניין עיר ורישום; יועץ לישרוטל מלונות.	פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה
כן	הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה
אין	התניות, אם היו כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת השפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי
אין	הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; היתה הסכמה כאמור, יפורטו בהערכת השווי תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי
אין	תלות מעריך השווי במזמין ההערכה

2. מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים אודות מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 31 במרץ 2026, ראו דוח מיידי

¹⁰ "מעריך שווי מהותי מאד" – מעריך שווי אשר ביצע עבור התאגיד המדווח הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, בסכום כולל (בערכים מוחלטים) העולה על עשרים וחמישה אחוזים מסך נכסי החברה כפי שהם הוצגו בדוח הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח.

המפורסם בד בבד עם דוח רבעוני זה על גבי טופס ת-126.

יצחק ושרשטיין(*)
דירקטור

רפאל אלאוף
מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

(*) מר יצחק ושרשטיין, דירקטור, הוסמך לחתום על ידי דירקטוריון החברה, ביום 28 במאי 2026, על דוח הדירקטוריון, היות ומר רפאל אלאוף מכהן כיו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל החברה.

תאריך החתימה: [] במאי 2026

נספח א' – גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')	
כן	כן	כן	האם הסדרה מהותית (כהגדרת המונח בתקנה 10 (ב)(13)(א) לתקנות הדוחות?
20 במאי 2024	18 ביולי 2024	26 באוקטובר 2025	מועד הנפקה
124,000	61,500	101,500	שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)
15 במאי 2025	25 בינואר 2026	-	מועד הרחבת הסדרה
86,000	23,132	-	שווי נקוב במועד הרחבת הסדרה (באלפי ש"ח)
200,000	84,632	101,500	שווי נקוב ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)
209,586	88,440	102,191	שווי נקוב צמוד ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)
2,358	948	1,328	סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)
195,896	87,679	100,167	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)
438,807	380,619	153,180	שווי בורסאי ליום 31.3.2026 (באלפי ש"ח)
30 ביוני 2026	31 בדצמבר 2027	31 בדצמבר 2028	מועד תחילת פירעון הקרן
ריבית שנתית קבועה (צמודה) בשיעור של 4.0% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים.	ריבית שנתית קבועה (צמודה) בשיעור של 5.75% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים.	ריבית שנתית קבועה (צמודה) בשיעור של 5.2% המשולמת בתשלומים חצי שנתיים.	סוג ושיעור הריבית
שלושה תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני, 2026; (ב) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני, 2027; ו- (ג) 95% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2027.	שלושה תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2027; (ב) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני, 2028; ו- (ג) 95% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2028.	שלושה תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2028; (ב) 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 30 ביוני, 2029; ו- (ג) 95% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר, 2029.	מועדי תשלום הקרן
פעמיים בשנה ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כ"א מהשנים 2024 - 2027 (כולל)	פעמיים בשנה ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כ"א מהשנים 2024 - 2028 (כולל)	פעמיים בשנה ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר של כ"א מהשנים 2026 - 2029 (כולל)	מועדי תשלום הריבית
אגרות החוב (סדרה ב') צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן	אגרות החוב (סדרה ג') צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן	אגרות החוב (סדרה ד') צמודות, קרן וריבית, למדד המחירים לצרכן	בסיס הצמדה (קרן וריבית)
לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה	האם ניתנות להמרה
החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה

אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ב')	
למסחר של איגרות החוב (סדרה ד'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ד'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 9.2 המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 18 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-074220) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	למסחר של איגרות החוב (סדרה ג'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ג'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 9.2 המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 18 ביולי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-074220) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	למסחר של איגרות החוב (סדרה ב'), בכל עת ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אג"ח (סדרה ב'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 9.2 המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 19 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-051114) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.	
לא	לא	לא	האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?
לא	לא	לא	האם אגרות החוב מדורגות?

פרטים בדבר הנאמן			
אג"ח (סדרה ד')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ב')	
משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	משמרת – חברה לשירותי נאמנות בע"מ	שם חברת הנאמנות
-	-	-	שם האחראי על סדרת האג"ח
טלפון: 03-6374344; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il	טלפון: 03-5544553; פקס: 03-5271736; דוא"ל: hermetic@hermetic.co.il	טלפון: 03-6374344; פקס: 03-6374344; דוא"ל: RamiS@mtrust.co.il	דרכי התקשרות
מגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.	ששת הימים 30, בני ברק	מגדל אמות ביטוח ברחוב דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב.	כתובת למשלוח מסמכים

אמות מידה והתחייבויות פיננסיות

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח במהלך תקופת הדיווח עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות, ובכלל זה נכון לתום תקופת הדוח ולמועד פרסומו, עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות עבור כלל הסדרות. להלן יפורטו התניות הפיננסיות המחמירות ביותר על פי שטרי הנאמנות כאמור:

אמות מידה פיננסיות – אגרות חוב (סדרה ב')

מגבלות על חלוקה	יחס חוב לבטוחה			cap יחס חוב פיננסי נטו ל-			יחס הון עצמי מתואם למאזן			הון עצמי מתואם מינימאלי		
	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מקסימלי להתאמת ריבית(*)	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מקסימלי להתאמת ריבית(*)	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	סף מינימאלי לפירעון מוקדם
כן	62%	70%	75%	50 6%	85%	90%	26%	22.5%	15%	172 מיליון ₪	60 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח

אמות מידה פיננסיות – אגרות חוב (סדרה ג')

מגבלות על חלוקה	יחס חוב לבטוחה			יחס חוב פיננסי נטו ל-cap			יחס הון עצמי מתואם למאזן			הון עצמי מתואם מינימאלי		
	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מקסימלי להתאמת ריבית(*)	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מקסימלי להתאמת ריבית(*)	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	סף מינימאלי לפירעון מוקדם
כן	74%	75%	80%	50%	85%	90%	26%	כן	15%	175 מיליון ₪	60 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח

אמות מידה פיננסיות – אגרות חוב (סדרה ד')

מגבלות על חלוקה	יחס חוב לבטוחה			יחס חוב פיננסי נטו ל-cap			יחס הון עצמי מתואם למאזן			הון עצמי מתואם מינימאלי		
	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מקסימלי להתאמת ריבית(*)	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מקסימלי להתאמת ריבית(*)	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 31 במרץ 2026	סף מינימאלי להתאמת ריבית(*)	סף מינימאלי לפירעון מוקדם
כן	73%	75%	80%	50%	85%	90%	26%	22.5%	15%	175 מיליון ₪	60 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח

**הילה מגדלי משרדים בע"מ
דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
ליום 31 במרץ 2026**

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד	נושא
	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים ומכתב הסכמה
4	
5	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
6	תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
9	באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים



דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של הילה מגדלי משרדים בע"מ

מבוא

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

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום 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 ועל דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 31 במאי 2026

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



31 במאי, 2026

לכבוד:
הדירקטוריון של הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2024.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח סקירה רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2026 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ותקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | עפולה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 04-8983322 | 04-6401555 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** bdo@bdo.co.il **בקרן באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על המצב הכספי

ליים 31 בדצמבר	ליים 31 במרץ		באור	
	2025	2025		
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)			
	אלפי ש"ח			
2,444	2,711	4,124		נכסים שוטפים
95,510	3,573	50,480		מזומנים ושווי מזומנים
6,536	6,421	6,682		פקדון בנאמנות
722	1,914	1,238		מלאי בניינים בהקמה
683	615	2,976		חייבים ויתרות חובה
202	-	257		לקוחות
106,097	15,234	65,757		מיסים לקבל
				סה"כ נכסים שוטפים
15,000	-	14,416		נכסים שאינם שוטפים
3,671	2,064	4,012		פיקדון בנאמנות
505,730	411,398	568,829	4	צדדים קשורים
2,488	-	-		נדל"ן להשקעה
1,408	835	2,393		מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
528,297	414,297	589,650		נכס מס נדחה
				סה"כ נכסים בלתי שוטפים
634,394	429,531	655,407		סה"כ נכסים
	34,614	6,712		התחייבויות שוטפות
48,534	-	5,248		אשראי מתאגידים בנקאיים
5,253	3,196	2,331		אגרות חוב
494	-	602		ספקים ונותני שירותים
2,281	-	-		פיקדונות מדיירים
3,334	3,650	9,683		מיסים לשלם
59,896	41,460	24,576		זכאים ויתרות זכות
				סה"כ התחייבויות שוטפות
4,201	8,818	38,698		התחייבויות שאינן שוטפות
357,861	179,549	383,743	5	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
12,255	11,687	10,369	6	אגרות חוב
14,164	15,955	14,229	6	שטרי הון מצדדים קשורים
43,340	39,664	44,158		צדדים קשורים
431,821	255,673	491,197		התחייבות מיסים נדחים
				סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
491,717	297,133	515,773		סה"כ התחייבויות
(*)	(*)	(*)		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
21,531	21,531	21,531		הון מניות
4,881	4,881	6,510		פרמיה
(3,931)	(79)	(4,035)		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
120,196	106,065	115,628		קרן הון מהפרשי תרגום
142,677	132,398	139,634		עודפים
				סה"כ הון
634,394	429,531	655,407		סה"כ התחייבויות והון
				(*) פחות מאלף ש"ח.
מירב יום טוב			יצחק וסרשטיין	רפאל אלאלוף
סמנכ"לית כספים			דירקטור	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח		
6,476	1,592	3,531	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
455	74	309	עלות תפעול הנכסים
6,021	1,518	3,222	רווח גולמי
48,912	9,935	425	רווח משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
39	-	42	הוצאות מכירה ושיווק
5,744	1,883	1,471	הוצאות הנהלה וכלליות
49,150	9,570	2,135	רווח תפעולי
3,053	1,282	1,198	הכנסות מימון
26,450	4,087	8,500	הוצאות מימון
23,397	2,805	7,302	הוצאות מימון, נטו
25,753	6,765	(5,167)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(7,100)	(2,243)	599	הכנסות (הוצאות) מס
18,653	4,522	(4,568)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
(3,276)	576	(104)	רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין פריטים שייתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
15,377	5,098	(4,672)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	יתרת עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	פרמיה	הון מניות	
142,677	120,196	(3,931)	4,881	21,531	(*)	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)</u>
1,629	-	-	1,629	-	-	שינויים במהלך התקופה:
(104)	-	(104)	-	-	-	קרן הון צדדים קשורים
(4,568)	(4,568)	-	-	-	-	קרן הון מהפרשי תרגום רוח לתקופה
<u>139,634</u>	<u>115,628</u>	<u>(4,035)</u>	<u>6,510</u>	<u>21,531</u>	<u>(*)</u>	<u>יתרה ליום 31 במרץ, 2026</u>

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	יתרת עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	פרמיה	הון מניות	
127,300	101,543	(655)	4,881	21,531	(*)	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)</u>
576	-	576	-	-	-	שינויים במהלך התקופה:
4,522	4,522	-	-	-	(*)	קרן הון מהפרשי תרגום הפסד לתקופה
<u>132,398</u>	<u>106,065</u>	<u>(79)</u>	<u>4,881</u>	<u>21,531</u>		<u>יתרה ליום 31 במרץ, 2025</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)

סה"כ הון	יתרת עודפים	קרן הון מהפרשי תרגום	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	פרמיה	הון מניות	
127,300	101,543	(655)	4,881	21,531	(*)	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)</u>
(3,276)	-	(3,276)	-	-	-	שינויים במהלך השנה:
18,653	18,653	-	-	-	-	קרן הון מהפרשי תרגום רוח לשנה
<u>142,677</u>	<u>120,196</u>	<u>(3,930)</u>	<u>4,881</u>	<u>21,531</u>		<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

(*) פחות מאלף ש"ח.

דוחות תמציתיים ביניים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	2026 (בלתי מבוקר)	
אלפי ש"ח			
			תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
18,653	4,522	(4,568)	רווח (הפסד) לתקופה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(48,912)	(9,935)	(425)	רווח משניוניים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה לרבות עלויות עסקה ברכישת נכסי נדל"ן להשקעה
23,397	2,805	7,302	הוצאות מימון, נטו
7,100	2,243	(599)	הוצאות (הכנסות) מס
(18,415)	(4,887)	6,278	
1,277	85	(515)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
(22)	47	(2,293)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(137)	(22)	(146)	גידול בלקוחות
(123)	(311)	(20)	עלייה במלאי מקרקעין
(352)	-	(55)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
1,062	360	521	תשלומי מיסים
1,705	159	(2,508)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
1,943	(206)	(798)	
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(98,673)	6,616	46,522	קיטון (גידול) בפיקדון בנאמנות
1,600	1,600	-	קיטון (גידול) במזומן משועבד
(71,356)	(4,597)	(60,909)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(1,519)	(308)	(127)	הלוואות לצדדים קשורים
-	25	77	תקבולי ריבית
766	3,336	(14,437)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
176,904	-	25,108	הנפקת אגרות חוב
-	-	(460)	שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים
(17,632)	(1,227)	(870)	ריבית ששולמה
9,603	-	(6,862)	פירעון (מתן) הלוואות מתאגידי בנקאיים
168,875	(1,227)	16,916	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
1,636	1,903	1,681	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
808	808	2,443	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
2,444	2,711	4,124	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

א. תיאור כללי של הקבוצה

הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן- "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל שכתובתה הרשמית היא צור 8 כוכב יאיר - צור יגאל. החברה התאגדה בישראל ביום 8 בדצמבר 2014 והחל מינואר 2021, לאחר הנפקת אגרות חוב לציבור, מהווה תאגיד מדווח. בעלי המניות בחברה הינם מר רפאל אלאוף (70%) ומר ישראל קלר והגב' כרמית חלמיש, המחזיקים במשותף (30%), באמצעות חברות פרטיות בבעלותם.

ב. פעילותה העסקית של הקבוצה

החברה פועלת בייזום, הקמה וניהול של מגדלי נדל"ן לעסקים, תעשייה, משרדים, מלונאות ומגורים, בישראל, אנגליה, ויילס וארה"ב. הסקטורים בהם החברה מתמקדת הינם השקעה במגדלי משרדים, מסחר, מלונאות, מכר ולוגיסטיקה באיזורי ביקוש גבוהים (פריים לוקיישן) במרכזי ערים, אשר מושכרים ללקוחות מהשורה הראשונה מקורות המימון להשקעות החברה הינם סדרות האג"ח אשר הנפיקה בבורסה לניירות ערך בישראל ובמימון בנקאי מקומי, בהתאם לתנאי אשראי מיטבים. החברה משקיעה בנכסים עם יחס כסוי של תשואה עודפת. תהליך ההשקעה של החברה כולל בדיקת נאותות מקיפה לבחון את התאמת הנדל"ן להשקעה לאסטרטגיה של החברה, סקר שוק, בדיקה נאותות משפטית- חוזית וסטטוטורית, פיננסית, סביבתית וטכנית. ניהול הנכסים הכולל חידוש חוזים, ניהול התחזוקה, שיפורים במושכר וכדומה, נעשה הן במישרין על ידי החברה והן על ידי חברות בינלאומיות מקומיות ומוכרות בשוק הבינלאומי

ג. חרבות וברזל ומבצע "שאגת הארי"

בחודש אוקטובר, 2023 הותקפה מדינת ישראל על ידי ארגון הטרור חמאס במתקפת פתע אכזרית ורצחנית אשר הובילה לפתיחת מלחמת "חרבות ברזל" (להלן- המלחמה) במדינת ישראל. המלחמה הביאה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר בעקבות סגירת מפעלים בדרום ובצפון הארץ, פגיעה בתשתיות וגיוס אנשי מילואים לתקופה שאינה ידועה מראש. בחודש יוני 2025 התקיים מבצע "עם כלביא", מבצע צבאי רחב היקף של מדינת ישראל נגד איראן ובחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש בין מדינת ישראל לחמאס.

ביום 28 בפברואר, 2026 נפתחה מתקפת משולבת על ידי מדינת ישראל וארצות הברית כנגד איראן. בתגובה לכך החל ירי רקטי משמעותי מכיוון איראן אל ישראל ומטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי וכנגד מדינות נוספות באיזור ובנוסף נפתחה מערכה נוספת מול ארגון הטרור חיזבאללה בלבנון.

נכון למועד פרסום הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי וודאות רבה, מידת ההשפעה של התרחישים הבטחוניים השונים על פעילותה של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תימשך זמן רב ו/או תסלים לזירות נוספות, האי שהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

ד. אישור הדוחות כספיים

במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר יצחק ורשטיין, המכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר רפאל אלאוף מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

ה. הגדרות

דוחות כספיים אלה:

החברה- הילה מגדלי משרדים בע"מ.

הקבוצה- הילה מגדלי משרדים בע"מ והחברות המאוחדות שלה.

חברות מאוחדות- חברות שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.

צדדים קשורים - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 24 בדבר צדדים קשורים.

בעלי עניין ובעל שליטה- כמשמעותם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

באור 2 :- בסיס עריכת הדוחות הכספיים

תמצית הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים 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 המאוחדים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

באור 3 :- נדל"ן להשקעה

א. קביעת שווי הוגן

1. כללי

שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה הוערך על-ידי מומחה חיצוני בלתי תלוי להערכות שווי אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מוכרים מתאימים וניסיון עדכני לגבי סוגי הנכסים נשואי הערכת השווי ומיקומם.

2. היררכיית שווי הוגן

נכסי הנדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן, תוך שימוש בשיטה הערכה בהתאם לרמה 3. להגדרת הרמות השונות בהיררכיה ראה באור 1.2 בדבר בסיס עריכת הדוחות הכספיים.

ב. תיאור של טכניקות ההערכה של נדל"ן להשקעה המוחזק בידי החברה בבעלות מלאה במועד הדוח, הנמדד לפי שווי הוגן: פרטים בדבר נכסיה העיקריים של החברה למועד הדוחות הכספיים:

שטח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)	הנכס	נכסים מניבים
5,258	שטח הנכס במ"ר	7%	שיעור היוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	52,600	נכס מניב - משרדים צור יגאל, ישראל	
1,260	שטח הנכס במ"ר	7.3%	שיעור היוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	21,000	נכס מניב - אלעד, ישראל	
2,044 מ"ר תפוסה 100%	שטח הנכס במ"ר ותפוסה	9% ו-11%	שיעור ההיוון	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	15,912	נכס מניב - נורתהמפטון, אנגליה	
5,170 מ"ר תפוסה 100%	שטח הנכס במ"ר ותפוסה	8-12%	שיעור היוון	מחיר רכישה	50,130	נכס מניב בנייני משרדים - סנטניאל פארק, בורהמווד, אנגליה	
5,132 מ"ר תפוסה 100%	שטח הנכס במ"ר ותפוסה			מחיר רכישה	24,286	הפניקס האוס ניו פורט, אנגליה	

שטח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח)	הנכס
3,716 מ"ר תפוסה 100%	שטח במ"ר ותפוסה			מחיר רכישה	32,242	סיבך האוס מילטון, אנגליה
					196,170	שווי הוגן ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח) - נכסים מניבים בבעלות מלאה
229,500	מלונאות מלון בתל אביב	ראה באור 3.ה.6	7% הכנסות שכ"ד - 8% תוספת שכ"ד לפי מחזור הכנסות	גישת ההכנסה היוון תזרים מזומנים (DCF) שכ"ד + בסיס תוספת שכ"ד בהתאם לתוצאות המלון	232,505	מלונאות מלון סוהו תל אביב
תעשייה- לוגיסטיקה ותעסוקה מרלויג רעננה	4,733	שטח הנכס במ"ר	7-8% תלוי שימוש (לוגיסטיקה, מסחר ומשרדים)	גישת ההכנסה היוון תזרימי מזומנים (DCF) ויתרת זכויות עפי גישת השוואה	77,161	תעשייה- לוגיסטיקה ותעסוקה מרלויג רעננה
13,486 מ"ר	שטח מ"ר	16,000 דולר ממוצע למ"ר	מחיר למ"ר	גישת ההשוואה	62,993	נדל"ן בהקמה- לוס אנג'לס- ארה"ב
					372,659	שווי הוגן ליום 31 במרץ 2026 (באלפי ש"ח) - נכסים בייזום
					568,829	סה"כ שווי הוגן ליום 31.03.2026 - נדלן להשקעה מניב וייזום (אלפי ש"ח)

ג. נכסי הנדלן להשקעה בבעלות החברה למועד הדוח עפ"י מיקום גאוגרפי

שם הנכס	מיקום הנכס	שיעור החזקת החברה בנכס	מועד רכישת הנכס על ידי החברה	פירוט הפעילות הקיימת בנכס
צור יגאל	צור יגאל, ישראל	100%	ספטמבר 2010	הנכס מושכר לצדדי ג' ולחברה קשורה.
דפנה, רעננה	רעננה, ישראל	100%	מרץ 2015	למועד הדוח הכספי, הנכס נמצא בהקמה
מלון סוהו, תל אביב	תל אביב, ישראל	100%	ינואר 2015	למועד הדוח הכספי, הנכס נמצא בהקמה.
ארץ דן	אלעד, ישראל	100%	ספטמבר 2023	הנכס מושכר לצד ג'.
נורתהמפטון	נורתהמפטון, אנגליה	100%	ינואר 2023	הנכס מושכר לצד ג'.
סנטניאל פארק	בורהמווד, אנגליה	100%	אוקטובר 2025	הנכס מושכר לצד ג'
הפניקס האוס	ניו פורט, אנגליה	100%	ינואר 2026	הנכס מושכר לצד ג'
סיבק האוס, מילטון	מילטון, אנגליה	100%	פברואר 2026	הנכס מושכר לצד ג'
בוורלי הילס, ארה"ב	לוס אנג'לס, קליפורניה	100%	7 במאי 2024	15 מגרשים בהליך ייזום לבניית וילות יוקרה, צפי לקבלת היתרי בניה במהלך השנה ושנה הבאה

ד. סך ההכנסות הצפויות מהנכסים המניבים אשר בבעלות החברה לתאריך הדוח, מתואר בטבלה מטה-

אלפי ₪	סה"כ דמי שכירות שנתיים צפויים – נכסים מניבים בבעלות*
19,050	2026
20,150	2027

* סך ההכנסות ל 2026 כולל את הכנסות הרבעון ראשון סך ההכנסות המוצג לעיל אינו כולל (1) הכנסות הצפויות מנדל"ן בהקמה ו (2) הכנסות ממכירת מלאי בניינים מהפרויקטים של ההתחדשות העירונית בפיתוח החברה

באור 4: מכשירים פיננסיים

א. אמות מידה פיננסיות

החברה התחייבה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב', סדרה ג' וסדרה ד'), כי כל עוד תהיינה אגרות חוב קיימות במחזור היא תעמוד באמות מידה פיננסיות המפורטות להלן:

1. הון עצמי מתואם:

החברה מתחייבת כי הונה העצמי המתואם של החברה, כהגדרתו להלן, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים, לפי העניין, לא יפחת מ- 45 מיליון ש"ח וזאת על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל והונה העצמי המתואם של החברה יפחת מ- 60 מיליון ש"ח, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו ואי העמידה כאמור נמשכת במשך 2 רבעונים רצופים, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות.

"הון עצמי מתואם", משמעו - הון עצמי כולל זכויות מיעוט לפי הדוחות הכספיים, בתוספת שטרי הון והלוואות בעלים כהגדרתן בשטר הנאמנות והכל בהתאם לדוחות הכספיים של החברה.

נכון למועד הדוח, הון עצמי מתואם עומד על כ- 175 מיליון ש"ח.

ב. אמות מידה פיננסיות (המשך)

2. יחס הון עצמי מתואם למאזן:

היחס בין הונה העצמי המתואם של החברה לסך המאזן של החברה, על פי הדוחות הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים לא יפחת מ- 15% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור, ככל ויחס הון עצמי מתואם למאזן של החברה, יפחת מ-22.5%, על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, יחס הון עצמי מתואם למאזן עומד על כ- 27%.

3. יחס חוב פיננסי נטו לחוב הפיננסי בניכוי מזומנים מוגבלים בשימוש ובתוספת הון עצמי של החברה (להלן- "Cap"):

היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- Cap על פי הדוחות הכספיים, הרבעוניים או החצי שנתיים או השנתיים, הסקורים או המבוקרים לא יעלה על 90% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב הפיננסי נטו ל Cap של החברה, יעלה על 85% על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, יחס חוב פיננסי עומד על כ- 50%.

4. יחס חוב לבטוחה:

סדרה ב'

ככל ויחס חוב לבטוחה יעלה על 0.75, אזי החברה תמציא לידי הנאמן בטוחות נוספות ו/או חלופיות וזאת, תוך שלושים (30) ימים ממועד הבדיקה השני כאמור, על פי אילו מהחלופות המתוארות בשטר הנאמנות, באופן שלאחר ההוספה ו/או ההחלפה של הבטוחות כאמור החברה תעמוד ביחס החוב לבטוחה שלא יעלה על 0.75 או יהיה שווה לו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב לבטוחה של החברה, יעלה על 0.7 על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו ואי העמידה כאמור נמשכת במשך 2 רבעונים רצופים, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, יחס חוב לבטוחה עומד על כ- 72%.

סדרה ג' וסדרה ד'

ככל ויחס חוב לבטוחה יעלה על 0.8, אזי החברה תמציא לידי הנאמן בטוחות נוספות ו/או חלופיות וזאת, תוך שלושים (30) ימים ממועד הבדיקה השני כאמור, על פי אילו מהחלופות המתוארות בשטר הנאמנות, באופן שלאחר ההוספה ו/או ההחלפה של הבטוחות כאמור החברה תעמוד ביחס החוב לבטוחה שלא יעלה על 0.8 או יהיה שווה לו. על אף האמור לעיל, במקרה בו יחס החוב לבטוחה של החברה, יעלה על 0.75 על פי המאזן המאוחד הכלול בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו ואי העמידה כאמור נמשכת במשך 2 רבעונים רצופים, יחול מנגנון התאמת שיעור ריבית כמפורט בשטר הנאמנות. נכון למועד הדוח, יחס חוב לבטוחה עומד על כ- 73% ו 74% באג"ח ד, ו- ג

5. מגבלות על חלוקה ופירעון הלוואות בעלים:

כל עוד אגרות החוב (סדרה ב'+ג'+ד') קיימות במחזור החברה לא תפרע הלוואות בעלים ו/או שטרי הון שהועמדו מעת לעת על ידי בעלי השליטה, במישרין ו/או באמצעות תאגידים שבשליטתם וכן לא תבצע חלוקה כהגדרתה בחוק החברות. במידה והחברה לא תעמוד באחת מאמות המידה הפיננסיות שבסעיפים לעיל בשני דוחות כספיים רצופים (למעט אי עמידה שאינה מהותית) למחזיקי אגרות החוב תהיה הזכות לדרוש לפירעון המידי.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הנדרשות בעבור אגרות החוב.

באור 5 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. חברה אם, בעל שליטה וחברות בנות

בעלי השליטה בקבוצה החל ממועד הקמתה הינם מר רפאל אלאוף, באמצעות קבוצת הילה ייזום פיתוח ובנייה (2013) בע"מ, אשר מחזיקה 70% ממניות הקבוצה, וכן מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש, באמצעות חברת קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ, אשר מחזיקה ב- 30% ממניות הקבוצה.

ב. עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת).

להלן פרטים בדבר עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי שליטה (כל העסקאות הינן בתנאי שוק, למעט אם נאמר אחרת).

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	חודשים	לתקופה של שלושה שהסתיימה ביום 31 במרץ		מהות העסקה	צד קשור
		2025	2026		
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח		
(685)	(164)	(238)		הוצאות מימון- שטר הון	מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
(275)	(74)	(56)		הוצאות מימון - הלוואה	
138	119	213		הכנסות מימון	חברה קשורה
(159)	(74)	(70)		הוצאות ניהול נכס	מר רפאל אלאוף באמצעות חברות בשליטתו
(801)	(195)	(300)		עלויות שכר ואחרות	
(428)	(122)	(150)		הוצאות מימון- הלוואה	
(66)	(16)	(24)		הוצאות מימון שטר הון	
311	80	79		הכנסות שכירות	
(2,365)	(591)	(750)		הוצאות דמי ניהול	

א. יתרות חובה (זכות) עם בעלי שליטה וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	מהות העסקה	צד קשור
(מבוקר)		(בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח		
(11,174)	(10,656)	(9,454)		שטר הון)	מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
(5,330)	(6,052)	(5,354)		הלוואה מבעל שליטה (ג)	
3,671	2,064	4,012		הלוואה לחברה קשורה (ג)	חברות קשורות

ליום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	ליום 31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר)	ליום 31 במרץ 2026 (אלפי ש"ח)
(8,834)	(9,903)	(8,875)
(1,081)	(1,031)	(915)

מאות העסקה	צד קשור
הלוואות שוטפות (ג)	מר רפאל אלאוף באמצעות חברות בשליטתו
הלוואה מבעל שליטה וחברות בשליטתו (ג)	
שטר הון (ג)	

חו"ז והלוואות צדדים קשורים

ביום 30 בספטמבר 2020, קודם להנפקת אגרות החוב לציבור, נחתם הסכם הלוואה בין החברה לבין בעלי השליטה בחברה, שמטרתו הסדרת יתרות חוב של בעלי השליטה והצדדים הקשורים כלפי החברה בסך של 3.56 מיליון ש"ח. במסגרת הסכם הלוואה כאמור, נקבע כי מלוא הלוואה תפרע לא יאוחר מיום 30 ביוני 2021 וכי הלוואה תישא ריבית של פריים + 1%. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו מעת לעת את דחיית מועד פירעון הלוואה, כאשר ביום 29 ביוני 2023, ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה אישרו הסכם הלוואה חדש שדחה את מועד הפירעון המקורי עד ליום 30 ביוני 2024 וקבע מסגרת של 3 מיליון ש"ח. במהלך המחצית השנייה של שנת 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הלוואה נוספת לבעל השליטה בסך של 2.1 מיליון ש"ח, שנפרעה קודם ליום 31 בדצמבר 2023 כאשר ביום 31 בדצמבר 2023 יתרת הלוואות בעל השליטה עמדה על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח. ביום 11 באוגוסט 2024 ועדת הביקורת ולאחריה דירקטוריון החברה אישרו להאריך את הסכם הלוואה עד ליום 31 בדצמבר 2028, או עד למועד בו אין מניעה חוזית לקזז את יתרת הלוואה מול יתרת החוב של החברה כלפי בעלי השליטה, לפי המוקדם. בנוסף, שיעור הריבית עודכן בהתאם לריבית הקבועה בסעיף 3 לפקודת מס הכנסה. ביום 31 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה חריגה במסגרת עד לסכום של 4 מיליון ₪. ביום 31 במאי 2026 אישר דירקטוריון חריגה עד לסכום של 4 מיליון ₪ עד ליום 30 ביוני 2026.

1. רכישת קרקעות בארצות הברית

ביום 12 בפברואר 2023, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרות החברה בהסכם לרכישה מבעלי השליטה בחברה, של מספר מגרשים זמינים לבנייה, הממוקמים בשכונת בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארצות הברית והמוחזקות על ידי חברת Hilla Group LLC, חברה בבעלות בעלי השליטה.

הנכסים האמורים כוללים 15 מגרשים בשטח כולל של 145,162 sqf (כ-13,486 מ"ר), הממוקמים בשכונת בוורלי הילס והוליווד הילס, בלוס אנג'לס, קליפורניה, ארה"ב. ייעוד השימוש בקרקעות הינו בנייה של 10 ווילות מפוארות צמודות קרקע. הווילות מיועדות להשכרה. החברה פועלת להוצאת היתרי בנייה בחלק מהמגרשים.

המגרשים מומנו מהשקעות בעלים (בסכום כולל של כ-4 מיליון דולר) והם הועברו לידי החברה כנגד הקצאת מניות, כאשר הקצאה האמורה לא תשנה את שעורי אחזקות בעלי השליטה במניות החברה.

ביום 23 באוגוסט 2023, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את ההסדר לפיו מממנת החברה את ההוצאות הכרוכות בקבלת היתרי הבנייה להקמת המבנים על המגרשים האמורים בקליפורניה, ארה"ב עד לגובה של 4 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2023, החברה שילמה למימון הוצאות אלה סכום של כ-2.3 מיליון ש"ח.

ביום 7 במאי 2024 נחתם הסכם להעברת מלוא מניות חברת Hilla Group LLC אל החברה בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה והעסקה הושלמה. שווי הנכסים למועד איחוד לראשונה של חברת Hilla Group LLC עומד על 14,400 אלפי דולר (54,130 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2024).

באור 6- דיווח מגזרי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי (CODM)

לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

א. מגזר נדל"ן מניב בישראל - הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובהשכרה של משרדים בישראל.

ב. מגזר נדל"ן מניב בחו"ל - הקבוצה עוסקת בעצמה ובאמצעות חברות בשליטתה בפיתוח ובהשכרה של בנייני משרדים באנגליה וכן בפיתוח קרקעות בארה"ב.

ג. אחרים - הקבוצה עוסקת בייזום נדל"ן למגורים בפרויקטי תמ"א 38 באמצעות חברה בת בשליטתה יוזמת החברה פרויקטים של הריסת המבנים הקיימים והקמת מבנים חדשים ובהם דירות חדשות עבור בעלי הזכויות במקרקעין, בתוספת יחידות דיור לשיווק של היום. יובהר כי נכון למועד הדוח לפרויקטים היתרי בניה אך טרם התקיימו התנאים לכניסה לליווי וטרם נמכרו דירות בפרויקטים, באופן שבתקופת הדוח

מידע לגבי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
6,476	-	2,497	3,979
48,912	-	9,216	39,696
15,376	(1,247)	913	15,710

הכנסות מלקוחות חיצוניים
רווחי שערוד
רווח (הפסד) מגזרי

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
3,531	-	2,514	1,017
425	-	1,149	(724)
(4,672)	(375)	1	(4,298)

הכנסות מלקוחות חיצוניים
רווחי (הפסדי) שערוד
רווח (הפסד) מגזרי

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
1,592	-	425	1,167
9,935	-	10,635	(700)
5,092	(309)	7,410	(2,003)

הכנסות מלקוחות חיצוניים
רווחי שערוד
רווח (הפסד) מגזרי

מידע לגבי נכסים והתחייבויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
634,394	9,793	130,469	494,132
491,717	14,246	106,951	370,520

נכסי המגזר
התחייבויות המגזר

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2026

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
655,407	10,217	191,818	453,372
515,773	14,954	62,942	437,877

נכסי המגזר
התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
429,531	9,282	85,680	334,569
297,133	12,797	55,666	228,670

נכסי המגזר
התחייבויות המגזר

באור 7: אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. רכישת הפניקס האוס, ניו פורט אנגליה

ביום 31 באוקטובר 2025 התקשרה חברת Hilla Group Phoenix House Newport LTD (חברה נכדה בשליטה מלאה של החברה) בהסכם לרכישת מבנה משרדים מניב, בשטח בנוי כולל של כ- 5,132 מ"ר, המושכר ב-100% תפוסה וממוקם בפארק עסקים הידוע כ- Celtic Springs Business Park, אשר נמצא בסמוך למרכז העיר ניופורט בדרום ויילס בתמורה לסך של 5.8 מיליון ליש"ט. בהשלמת העסקה בינואר 2026, שולמה תמורת הרכישה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') ומכספי החברה.

ב. רכישת סיבק האוס, מילטון קיינס Milton Keynes, בריטניה

ביום 13 בפברואר 2026 הושלמה רכישת סיבק-האוס, מבנה משרדים מניב הממוקם בפארק עסקים בעיר Milton Keynes, בריטניה ("הנכס במילטון קיינס" או "סיבק האוס") הילה סיבק האוס, חברה פרטית שהתאגדה בבריטניה ואשר הינה בבעלות מלאה של הילה מניבים, בהסכם לרכישת עסקת הרכישה הנכס במילטון קיינס הינו מבנה משרדים המצוי בפארק עסקים בעיר Milton Keynes, הממוקמת במרחק של כ- 80 ק"מ צפונית-מערבית ללונדון. האזור מתאפיין בריכוז גבוה של פעילות עסקית ותעסוקתית, נגישות גבוהה לצירי תחבורה ראשיים, וכן קרבה לתחנות רכבת ולקווי תחבורה ציבורית. השטח הבנוי הכולל של המבנה הינו כ- 3,716 מ"ר, והוא ממוקם על מתחם מקרקעין בשטח של כ- 8.9 דונם וכולל 135 מקומות חניה צמודים. למועד פרסום דוח זה, הנכס במילטון קיינס מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח. עלות הרכישה כוללת עלויות נלוות הסתכמה לכ- 35 מיליון ש"ח, אשר מומנו מתמורת הרחבת אגרות החוב (סדרה ג') ומקורותיה העצמיים של החברה.

ג. הרחבת אגרת החוב (סדרה ג')

ביום 22 בינואר 2026, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב (סדרה ג') בסך של 23,743 אלפי ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקר למימון רכישת נכס מניב בבריטניה (סיבק האוס), כאמור בסעיף א' לעיל.

הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוח כספי תמציתי
ליום 31 במרץ 2026
(בלתי מבוקר)

הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוח כספי תמציתי

ליום 31 במרץ, 2026

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח סקירה מיוחד לפי תקנה 38ד'
4	דוחות תמציתיים על המצב הכספי
5	דוחות תמציתיים על רווח והפסד ורווח כולל אחר
6	דוחות תמציתיים על תזרימי המזומנים
7	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של הילה מגדלי משרדים בע"מ לסקירת המידע הכספי הבינניים הנפרד לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי הבינניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של חברת הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי בינניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הבינניים הנפרד לתקופות בינניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה:

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

מסקנה:

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

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
31 במאי, 2026

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | רחובות | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 03-6386788 | 073-7145300 | 077-8983322 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואר:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



לכבוד:

הדירקטוריון של הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 29 באוגוסט 2024.

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח סקירה רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2026 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2026 ותקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשי"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | מודיעין עילית | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 08-9744111 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר** **באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31 בדצמבר 2025 (מבוקר)	31 במרץ 2025 (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	31 במרץ 2026 (בלתי מבוקר)	באור
1,515	730	1,984	נכסים
95,510	3,573	50,480	מזומנים ושווי מזומנים
136	399	417	פיקדון בנאמנות
1,000	1,000	1,000	חייבים ויתרות חובה
202	-	257	שטר הון
43,318		45,328	מיסים לקבל
141,681	5,702	6699,4	צדדים קשורים
			סה"כ נכסים שוטפים
15,000		14,416	נכסים שאינם שוטפים
126,461	110,470	124,998	פקדון בנאמנות
201,932	173,002	264,925	השקעה בגין חברות מוחזקות
76,600	72,722	77,161	צדדים קשורים
419,993	356,194	481,500	נדל"ן להשקעה
			סה"כ נכסים לא שוטפים
561,674	361,896	580,966	סה"כ נכסים
5,253	-	5,248	התחייבויות
48,394	34,614	6,712	חלויות שוטפות של אג"ח
327	615	326	אשראי מתאגידים בנקאיים
926	2,672	5,254	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,158	3,925	3,925	זכאים ויתרות זכות
59,058	41,826	21,465	צדדים קשורים
			סה"כ התחייבויות שוטפות
357,861	179,549	383,743	התחייבויות שאינן שוטפות
-	4,054	34,500	אגרות חוב
2,078	4,069	1,622	הלוואות מתאגידים בנקאיים
359,939	187,672	419,865	עתודה למס
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
418,997	229,498	441,330	סה"כ התחייבויות
21,531	(**)	21,531	הון
4,881	21,531	6,510	הון מניות
(3,931)	4,881	(4,034)	פרמיה
120,196	(79)	115,629	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
142,677	106,065	139,634	קרן הון הפרשי תרגום
	132,398		יתרת רווח
			סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
561,674	361,896	580,966	סה"כ התחייבויות והון

(**) פחות מאלף ש"ח.

מירב יום טוב
סמנכ"לית כספים

יצחק וסרשטיין
דירקטור

רפאל אלאוף
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 31 במאי 2026.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ביניים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2025	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
3,330	-		רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן
1,855	629	430	להשקעה
1,475	(629)	(430)	הוצאות הנהלה וכלליות
			רווח (הפסד) תפעולי
20,545	-		הפסד בגין פדיון מוקדם של אגרות חוב סדרה א'
30,066	4,758	8,010	הכנסות מימון
(9,521)	4,472	9,608	הוצאות מימון
	286	(1,598)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(8,046)	(343)	(2,028)	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו
24,511	4,667	(2,994)	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות
16,465	4,324	(5,022)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
2,188	198	455	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
18,653	4,522	(4,567)	רווח (הפסד) לתקופה
			רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:
(3,276)	576	(104)	פריטים שיתכן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח
(3,276)			או הפסד:
	576	(104)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
			סך רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה לאחר מיסים
15,377	5,098	(4,671)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ביניים.

תמצית נתונים על תזרימי המזומנים ביניים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2025	2026	
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
18,653	4,522	(4,567)	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
			רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד:
(24,511)	(4,667)	1,734	הפסד מחברות מוחזקות
(3,330)	-	-	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
9,521	(286)	1,598	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(2,188)	(198)	(455)	הטבת מס
(20,508)	(5,151)	2,877	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
193	(71)	(286)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(13)	30	(1)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(503)	122	(806)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(202)	-	(55)	תשלומי מיסים
(525)	81	(1,148)	
(2,380)	(548)	(2,838)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(98,673)	6,618	46,522	שינוי בפיקדון נאמנות, נטו
(570)	-	(561)	תוספת נדל"ן להשקעה
52	-	80	תקבולי ריבית
(66,597)	(4,794)	(61,112)	מתן הלוואות לצדדים קשורים וחברות מוחזקות
(165,788)	1,824	(15,071)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים לפעילות מימון
176,904	-	25,108	הנפקת אגרות חוב
-	-	-	פרעון אגרות חוב
(17,229)	(906)	(877)	ריבית ששולמה
9,648	-	-	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	-	(7,113)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
169,323	(906)	17,118	מזומנים נטו שנבעו מפעילות ששימשו לפעילות מימון
1,155	370	(791)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
360	360	1,515	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
1,515	730	724	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד ביניים.

באור 1 - כללי

א. המידע הכספי הנפרד ביניים מוצג בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ואינו כולל את כל המידע הנדרש לפי תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד. יש לקרוא אותו ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום ולשנה שהסתיימה 31 בדצמבר 2025 וביחד עם תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרץ 2026 ("הדוחות הכספיים המאוחדים").

ב. במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים כחותם נוסף, וזאת בשל כך שמר רפאל אלאלוף מכהן הן כיו"ר הדירקטוריון והן כמנכ"ל החברה.

במידע כספי נפרד זה -

חברות מוחזקות - חברות שהשקעות החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות כספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - מדיניות חשבונאית

ראה באור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 3 - צדדים קשורים

א. הסכם דמי ניהול

בהמשך לאמור בביאור 20.ד לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025, חלקה של החברה בהסכם דמי הניהול בתקופת הדוח הינו 197 אלפי ש"ח.

ב. צדדים קשורים

לפרטים בדבר עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים, ראה באור 6 לדוחות הכספיים התקופתיים המאוחדים.

באור 5 - אמות מידה פיננסיות

לעניין אמות מידה פיננסיות על פי תנאי אגרות החוב סדרה ב' סדרה ג' וסדרה ד' שהנפיקה החברה, ראה באור 5 לדוחות הכספיים התקופתיים מאוחדים.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על

הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג'

הצהרת מנהל כללי על-פי תקנה 38ג(ד)(1)

אני, מר רפאל אלאוף, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "התאגיד"), לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך: 31 במאי 2026

מר רפאל אלאוף, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים על-פי תקנה 38ג(ד)2

אני, גב' מירב יום טוב מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של הילה מגדלי משרדים בע"מ (להלן: "התאגיד"), לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

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

תאריך: 31 במאי 2026

מירב יום טוב, מנהל כספים