



הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוח רבעוני

ליום 30 ביוני 2026



תוכן עניינים

פרק א'	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.....	3
פרק ב'	דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026.....	31
פרק ג'	מידע כספי נפרד ליום 30 ביוני 2026.....	52
פרק ד'	הצהרות מנהלים.....	62

פרק א' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון הילה מגדלי משרדים בע"מ ("החברה") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ("הקבוצה") הסוקר את השינויים העיקריים בפעילות הקבוצה, לתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ("תקופת הדוח" ו-"מועד הדוח", בהתאמה), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"). הדוחות הכספיים המאוחדים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ("הדוחות הכספיים") ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

היקפו של דוח זה הינו מצומצם והוא נערך מתוך הנחה שבפני הקוראים מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025¹ ("הדוח התקופתי").

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

החל מיום 1 בינואר 2026, חדלה החברה להיות "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות הדוחות. בהתאם לתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות, החברה תמשיך ליישם עד וכולל הדוח הרבעוני 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 לאמץ 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: 2026-01-000992).

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 – הילה מגדלי משרדים בע"מ.

ביום 21 בינואר 2021, נרשמו למסחר אגרות חוב (סדרה א') של החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה"). בהתאם, החל מהמועד האמור החברה הינה "תאגיד מדווח", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

החברה הוקמה על ידי מר רפאל אלאולוף, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה. מר אלאולוף מחזיק, באמצעות חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה,² ב-70% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; 30% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה מוחזקים 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, תעשיה, משרדים ומגורים בארץ ובחו"ל.

¹ כפי שפורסם ביום 1 באפריל 2026 והתיקון לו מיום 3 באפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-031222 ו-2026-01-031672, בהתאמה), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

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

³ באמצעות קלר (א.כ.י.) אחזקות בע"מ.

2. תיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

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

2.1. תחום הנדלי"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) נכס בצור יגאל - המיועד למשרדי הייטק ותעסוקה, מעבדות מחקר ומתקני ייצור ("הנכס בצור יגאל") ו-(2) המרכז המסחרי "נחלת יצחק" באלעד. כמו כן, מחזיקה הקבוצה בנכס בתל אביב המצוי בשלבי הקמת בית מלון ופועלת בייזום ופיתוח ברעננה, להקמת מבנה אשר ישמש למשרדים ומרלוג.

2.2. תחום הנדלי"ן המניב בחו"ל – במסגרת תחום פעילות זה, עוסקת הקבוצה בהשכרה, ניהול ואחזקה

של נכסים מניבים בחו"ל. נכון למועד הדוח, מחזיקה החברה בארבעה נכסים מניבים באנגליה: (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 הפעילות בתחום הנדלי"ן המניב בישראל ובחו"ל, ראו פרק א' - תיאור עסקי התאגיד, בדוח התקופתי ("פרק א' לדוח התקופתי").

בנוסף לפעילות החברה בתחום הנדלי"ן המניב, הקבוצה עוסקת, באמצעות הילה התחדשות עירונית בע"מ, בייזום נדלי"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 בפרק א' לדוח התקופתי.

3. סטטוס הנכסים והפרויקטים של הקבוצה במועד פרסום הדוח

3.1. תחום הנדלי"ן המניב בישראל

בניין תעשייה עתירת ידע ומשרדים מניב – הנכס בצור יגאל

לחברת הלה מבני תעשייה בע"מ, חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, בניין משרדים לשימושים של תעשייה עתירת ידע הממוקם בצור יגאל בסמוך לציר תנועה ראשי. נכון למועד הדוח, הנכס בצור יגאל מאוכלס ב-84% תפוסה על ידי שוכרים שביניהם, בין היתר, החברה וחברות בינלאומיות וישראליות מתחום הטכנולוגיה, ההיי-טק והביו-טק. הסכמי השכירות ברובם רב שנתיים וכוללים אופציה להארכה לתקופות שכירות נוספות. כמו כן, מספקת החברה 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 הלה מלוונות (2014) בע"מ ("הילה מלוונות"), חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה 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' ובשלים מתקדמים לקבלת היתר בניה לבניית הקומות הנוספות. לפרטים נוספים על אודות בית המלון, ראו סעיף 32.5.1 לדוח התקופתי.

נכס משרדי מניב – אלעד ("הנכס באלעד")

חברת א.ר.ץ. דן יזמות בס"ד בע"מ ("א.ר.ץ."), חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה, מחזיקה בזכויות לרישום כבעלת הזכויות בנכס מקרקעין 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.ץ. לפרטים נוספים על אודות הנכס באלעד, ראו סעיף 32.4 לדוח התקופתי.

קרקע ברעננה ("הקרקע 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 הקרקע 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 א.ק. הילה מניבים בע"מ (חברה פרטית בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה) ("חברת הילה מניבים"), 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 לפרק א' לדוח התקופתי.

שלושה בנייני משרדים מניבים, סנטניאל פארק, בריטניה

בבעלות החברה, באמצעות Hilla Group Centennial Park Borehamwood Ltd. (חברה פרטית בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה) ("הילה סנטניאל פארק"), שלושה בנייני משרדים מניבים, הכוללים 229 מקומות חניה צמודים, בפארק העסקים סנטניאל פארק, הממוקם במרחק של כ-25 קילומטר מחוץ ללונדון ("הנכס בסנטניאל פארק"). 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 Hilla Group Seebeck House Ltd. (חברה פרטית בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה) ("הילה סיבק האוס"), בניין משרדים הכולל 135 מקומות חניה צמודים בעיר

מילטון קיינס בבריטניה ("הנכס במילטון 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 Hilla Group Phoenix House Newport Ltd (חברה פרטית בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה) ("הילה ניופורט"), בניין משרדים הכולל 111 מקומות חניה צמודים בעיר ניופורט שבדרום ווילס ("הנכס בניופורט"). 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 של החברה, 15 מגרשים זמינים לבנייה בשטח כולל של sq ft 145,162 (13,486 מ"ר) הממוקמים בשכונות בוורלי 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 הוועדות המקומיות. לפרטים אודות הערכת השווי של נכסים אלו, ראו סעיף 4.1.6 להלן. לפרטים נוספים אודות מגרשים אלו, ראו סעיף 33.1 לפרק א' 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, חברה פרטית בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה ("הילה התחדשות עירונית") מחזיקה בזכויות לביצוע שני פרויקטים להתחדשות עירונית בהרצליה, בהתאם להוראות תמ"א 38/2. לפרטים נוספים על אודות הפרויקטים וחברת הילה התחדשות עירונית כאמור, ראו סעיף 4.4.1 וסעיף 37.1 לפרק א' לדוח התקופתי. בחודש אפריל 2026 נשלח מכתב הודעת פינוי לדיירים. החברה צופה לסיים את הליך הרישוי ולהתחיל הריסה ובנייה ברבעון הרביעי של שנת 2026.

4. אירועים מהותיים שאירעו בתקופת הדוח ולאחריה

4.1. תחום הנדל"ן המניב בחו"ל

4.1.1. התקשרות במזכר הבנות לרכישת נכס משרדים באנגליה, המושכר לחברת Microsoft

ביום 6 ביולי 2026 התקשרה חברת הילה מניבים עם צד ג' במזכר הבנות בלתי מחייב לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת נכס המחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס משרדים מניב באזור התעסוקה Thames Valley Park בעיר רידינג, אנגליה. התמורה שנקבעה במזכר ההבנות עומדת על סך של 26.45 מיליון ליש"ט, בכפוף להתאמות מקובלות, ובכלל זה מנגנון הפחתה של עד כ-5.4 מיליון ליש"ט בגין חלק יחסי מתקופת פטור מדמי שכירות שניתנה לשוכר. הנכס מושכר במלואו לחברת Microsoft Ltd לתקופה של 10 שנים החל מיום 1 ביולי 2026, עם זכות יציאה מוקדמת בתום השנה השביעית, בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ-

2.5 מיליון ליש"ט. מזכר ההבנות אינו מחייב, למעט הוראות מקובלות, והשלמת העסקה כפופה, בין היתר, להשלמת בדיקת נאותות, לחתימה על הסכם מחייב ולקבלת האישורים הנדרשים. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי של החברה מיום 6 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-063718).

4.1.2. רכישת הנכס במילטון קיינס, בריטניה

ביום 6 בינואר 2026 התקשרה הילה סיבק האוס בהסכם לרכישת הנכס במילטון קיינס (בסעיף זה: "**עסקת הרכישה**"), וזאת בתמורה לסך של 7,700 אלפי ליש"ט. ביום 2 בפברואר 2026 החליטה אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') לשחרר את כספי הרחבת הסדרה כאמור 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 דוחותיה המיידים של החברה מהימים 6 בינואר 2026, 2 בפברואר 2026 ו-15 בפברואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-002304; 2026-10-0118631; 2026-01-014893, בהתאמה).

4.1.3. רכישת הנכס בניופורט, ווילס

ביום 2 בנובמבר 2025, התקשרה הילה ניופורט בהסכם לרכישת הנכס בניופורט (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. עסקת הרכישה מומנה מתוך תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים אודות תנאי עסקת הרכישה והשלמת העסקה, ראו דוחותיה המיידים של החברה מהימים 2 בנובמבר 2025 ו-1 בפברואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-082487 ו-2026-01-011386).

4.2. הון אנושי

מינויה של גב' מירב יום-טוב כסמנכ"לית הכספים

הגב' מירב יום-טוב החלה לכהן כסמנכ"לית הכספים של החברה החל מיום 12 בינואר 2026. לפרטים נוספים בדבר מינויה של גב' יום טוב וקורות חייה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 13 בינואר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-5678).

4.3. השלמת רישום בטוחות

4.3.1. רישום משכנתא על הנכס בסנטניאל פארק

ביום 17 ביוני 2026 השלימה החברה את רישום המשכנתא על הנכסים בסנטניאל פארק לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים בדבר רישום המשכנתא על הנכס, ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 21 ו-28 באוקטובר 2025, 26 בפברואר, 26 במרץ, 28 באפריל, 21 במאי, 28 במאי 2026, ו-21 ביוני 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-078597; 2025-01-080811; 2026-01-018347; 2026-10-028249; 2026-10-038901; 2026-10-047193; 2026-10-050143; ו-2026-01-058231, בהתאמה).

4.3.2. רישום משכנתא על הנכס בניופורט

ביום 22 ביוני 2026 השלימה החברה את רישום המשכנתא על הנכס בניופורט לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה. לפרטים נוספים ראו דוחותיה המיידים של החברה מיום

2 ביוני 2026 ומיום 23 ביוני 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-052553 ו-2026-01-059101, בהתאמה).

4.3.3. רישום משכנתא על הנכס במילטון קיינס

ביום 27 ביולי 2026 הושלם הליך רישום המשכנתא על הנכס במילטון קיינס. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים של החברה מיום 25 ביוני 2026 ומיום 27 ביולי 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-059901 ו-2026-01-071073, בהתאמה).

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

ביום 21 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 בעיקרה למימון רכישת הנכס במילטון קיינס, כמפורט בסעיף 4.1 לדוח זה. לפרטים נוספים אודות ההרחבה ותנאי אגרות החוב (סדרה ג'), ראו דיווחי החברה מהימים 19, 21 ו-25 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2026-01-038901; 2026-01-008781; 2026-01-009382, בהתאמה).

4.5. פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ב')

ביום 1 ביולי 2026 ביצעה החברה פדיון חלקי של קרן אגרות החוב (סדרה ב') בסך של 5 מיליון ש"ח ע.נ. למחזיקי אגרות החוב, כך שלאחר הפדיון יתרת הקרן שבמחזור עמדה על 195 מיליון ש"ח ע.נ.. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי של החברה מיום 1 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-062100).

4.6. יתרת חוב בעל שליטה

לפרטים בדבר אשרור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בקשר עם חריגה מהלוואה שהועמדה לבעל השליטה, ראו באור 5ה לדוחות הכספיים.

5. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה

להלן תובאנה הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא אומתו עצמאית על ידי החברה כמפורט להלן.

יובהר כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, אשר עשויה להיות להם השפעה על תחומי פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות של החברה, ובאשר לגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על תחומי פעילותה, הינה בבחינת "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 48 בפרק א' לדוח התקופתי.

5.1. מצב הכלכלה והתפתחויות בשווקים בארץ ובעולם

לפרטים נוספים אודות שינויים כלכליים בכלכלה העולמית, במצב השוק בישראל, במצב השוק
בבריטניה ובמצב השוק בארה"ב, ראו סעיפים 11.1, 11.1.2, 11.1.4 ו-11.1.5, בהתאמה, בפרק א' לדוח
התקופתי.

5.2. השפעת שינויים בשיעור הריבית והאינפלציה על פעילות הקבוצה

במהלך שנת 2026, נקט בנק ישראל צעדים להפחתת שיעור הריבית במשק; ביום 5 בינואר 2026 הופחת
שיעור הריבית בשיעור של 0.25% והועמד על 4%. במהלך החודשים פברואר-אפריל 2026 הותיר בנק
ישראל את שיעור הריבית על כנו, ברמה של 4%, בין היתר על רקע התייצבות שיעור האינפלציה השנתית
בתוך טווח היעד (כ-1.9% נכון למדד מרץ 2026) ובהתחשב בהשלכות המצב הביטחוני באזור. בהמשך
לכך, על יסוד ירידה נוספת בשיעור האינפלציה, התחזקות השקל והפחתת הסיכונים הגיאופוליטיים,
שב בנק ישראל והפחית את שיעור הריבית: ביום 25 במאי 2026 הופחת שיעור הריבית ב-0.25% והועמד
על 3.75%, וביום 6 ביולי 2026, לאחר תאריך המאזן, בוצעה הפחתה נוספת בשיעור של 0.25%, כך
שיעור הריבית הועמד על 3.5%⁴.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה מממנת את פעילותה העסקית בעיקר באמצעות אגרות החוב (סדרות
ב'ד') של החברה, הצמודות 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
ומרבית ההלוואות שנטלה הקבוצה הינן בריבית פריים (ריבית משתנה). לעלייה בשיעור הריבית צפויה
השפעה מהותית על פעילותה של החברה ובכלל זה להגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה וכן להשפיע
על התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות.

כמו כן, מרבית הכנסותיה של הקבוצה מדמי השכירות בישראל צמודות למדד. בהתאם לכך החברה
מושפעת באופן מהותי מהשינויים במדד המחירים לצרכן. 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.

5.3. שינויים בשער חליפין

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.

⁴ מבוסס, בין היתר, על נתונים שפורסמו על ידי בנק ישראל בכתובת www.boi.org.il, על ידי הלשכה המרכזית
לסטטיסטיקה בכתובת: www.cbs.gov.il ועל ידי משרד האוצר בכתובת
https://www.gov.il/he/departments/units/departments_chief_economist/govil-landing-page

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 על רווחיותה, מצבה הפיננסי ותוצאות פעילותה.

5.4. 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, חלה הפחתה מסוימת בעצימות הלחימה מול חיזבאללה, אולם אי-הוודאות הביטחונית עודנה גבוהה ואין כל ודאות בדבר יציבות ההסכמות והמשך ההתפתחויות בזירה הצפונית.

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 הבטחוני 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. 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.

הערכות החברה המפורטות לעיל בדבר השפעות עתידיות של המלחמה בישראל ו/או מבצע "עם כלביא" בישראל ו/או הפסקת האש ו/או מבצע "שאגת הארי" 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 הדוח 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 במצב המאקרו כלכלי ו/או המדיניות המוניטארית בישראל, שינויים מהותיים בשווקי 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 שתושפעה מגורמים נוספים אשר לא ניתן לחזותם מראש ואשר מטבע הדברים, אינם בשליטת החברה.

6. נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

6.1. להלן פירוט בדבר נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים מאוד :

6.1.1 צור יגאל

שנת 2025	רבעון 1	רבעון 2	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
52,600	52,600	52,600	שווי הוגן בסוף תקופה הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות) (אלפי ש"ח)
2,650	559	559	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
2,650	2,650	2,650	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
84%	84%	84%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5%	5%	5%	שיעור תשואה בפועל
68	68	68	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ש"ח)
75	75	75	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

לפרטים נוספים בדבר הנכס בצור יגאל ראו סעיף 32.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

6.1.2 נורת'המפטון

שנת 2025	רבעון 1	רבעון 2	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
16,302	15,912	14,968	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות) (אלפי ש"ח)
1,613	378	741	NOI בתקופה
(2,590)	-	(191)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
9%	9.5%	9.9%	שיעור תשואה
15.5	15.5	15.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ליש"ט)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי) (ש"ח)

לפרטים נוספים בדבר הנכס בנורת'המפטון ראו סעיף 32.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

6.1.3 סנטניאל פארק

שנת 2025	רבעון 1	רבעון 2	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
11,970	50,130	47,152	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות) (אלפי ליש"ט)
1,352	1,197	2,620	NOI בתקופה
600	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ליש"ט)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
11.8%	9.6%	11.1%	שיעור תשואה
21.8	21.8	21.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי) (ליש"ט)

לפרטים נוספים בדבר הנכס בסנטניאל פארק ראו סעיף 32.3 לפרק א' לדוח התקופתי.

6.2. נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד

נכון למועד הדוח, לחברה נכס נדל"ן להשקעה אחד להשקעה בהקמה שהוא מהותי מאוד :

מלון תל אביב (מבנה בהקמה מהותי מאוד)

שנת 2025	רבעון 1	רבעון 2	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
229,500	232,500	234,645	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	NOI בתקופה
47,600	-	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	שיעור תשואה

לפרטים נוספים בדבר נכס המלון תל אביב ראו סעיף 32.5 לפרק א' לדוח התקופתי.

6.3. קרקע מהותית מאוד

נכון למועד הדוח, לחברה קרקע מהותית מאוד אחת:

בוורלי הילס קליפורניה, ארה"ב

שנת 2025	רבעון 1	רבעון 2	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 100%)
58,377	68,700	59,164	שווי הנכס (או עלות, אם הנכס מוצג לפי עלות)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	NOI בתקופה
11,907	10,112	(4,204)	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
לי"ר	לי"ר	לי"ר	שיעור תשואה

לפרטים נוספים בדבר הנכס בבוורלי הילס קליפורניה ראו סעיף 33 לפרק א' לדוח התקופתי.

7. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות פעילותה, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

7.1. המצב הכספי

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה על המצב הכספי של החברה ליום 30 ביוני בשנים 2025 ו-2026 וליום 31 בדצמבר 2025:

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני (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- שלא היו בבעלותה של החברה בתקופה הקודמת, קרי- הנכס באלעד, סנטניאל פארק, סיבק והפניקס האוס	2,444	204	4,726	מזומנים ושווי מזומנים
הקיטון בפיקדונות שהוחזקו בנאמנות בסוף שנת 2025 נובע משימוש בפיקדונות אגח ד' לרכישת סיבק והפניקס האוס ברבעון הראשון ושימוש בפקדונות אגח ב להשקעות במלון ברבעון השני ולפדיון חלקי של אגח ב ברבעון השני של השנה	95,510	30,000	51,669	פיקדון בנאמנות
מלאי פרויקטים התחדשות עירונית בהרצליה. הגידול משקף את ההשקעות בפרויקטים	6,536	6,523	6,881	מלאי בניינים בהקמה
ללא שינוי מהותי	722	1,898	848	חייבים ויתרות חובה
הגידול בלקוחות ברבעון השני לשנת 2026 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מגידול בנכסי החברה המניבים והכנסות לקבל שנגבו לאחר תאריך הדוח	683	706	1,037	לקוחות
ללא שינוי מהותי	202	-	257	מיסים לקבל
ללא שינוי מהותי	-	-	-	צדדים קשורים
	106,097	39,331	65,418	סה"כ נכסים שוטפים
	נכסים לא שוטפים			
השינוי ביחס לתום שנת 2025, נובע מהשקעות שנעשו במהלך התקופה במלון וסיווג יתרת הפקדונות של אג"ח ב' לז"ק, בהלימה לתקציב ההשקעות לשנה הקרובה	15,000	43,511	-	פיקדון בנאמנות
הגידול ביתרת צדדים קשורים בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד כתוצאה מגידול בהוצאות דמי ניהול וריבית רעיונית לתקופה	3,671	2,506	4,405	צדדים קשורים
הגידול בנכסי הנדלן להשקעה שנרשם ברבעון הראשון, קוזה חלקית בגין פירות השקל ברבעון השני לשנת 2026. שינוי זה הינו זמני ואינו מהווה שינוי קבוע	507,730	408,182	561,949	נדל"ן להשקעה
ללא שינוי מהותי	1,408	909	2,354	נכס מס נדחה
	528,297	455,108	568,708	סה"כ נכסים לא שוטפים
	634,394	494,439	634,127	סה"כ נכסים
התחייבויות				

הסברי הדירקטוריון	ליום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	ליום 30 ביוני (באלפי ש"ח)		
		2025	2026	
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	39,989	8,187	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
תשלומי קרן	5,047	5,047	5,314	חלויות שוטפות אג"ח
ללא שינוי מהותי	2,281	2,425	1,756	ספקים ונותני שירותים
ללא שינוי מהותי	(494)	-	505	פיקדונות מדיירים
הגידול נובע מהכנסות מראש בגין נכסים באנגליה, ומנגד קיטון של כ 800 אלף ש"ח בהוצאות לשלם בגין הנפקה בתקופה קודמת	3,828	1,819	4,506	זכאים ויתרות זכות
	59,896	49,280	20,268	סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות לא שוטפות				
הגידול נובע מהארכת תקופת הליווי הפיננסי לנכס ברעננה לתקופה של שנתיים וסיווגה בהתאם כהלוואה לזמן ארוך	4,200	4,347	38,506	הלוואות מתאגידים בנקאיים בניכוי חלויות שוטפות והלוואות מאחרים
גידול כתוצאה מהפרשי הצמדה	100,078	-	101,404	אגרות חוב (סדרה ד')
שינוי כתוצאה מהפרשי הצמדה, בקיזוז פדיון חלקי בשיעור של 2.5% מתמורת ההנפקה	195,118	191,769	194,065	אגרות חוב (סדרה ב')
גידול כתוצאה מהפרשי הצמדה והרחבת הסדרה בינואר 2026	62,665	61,977	88,853	אגרות חוב (סדרה ג')
השינוי נובע משערוך הנכסים, בשל ירידה בשער חליפין/ תרגום	43,340	36,677	40,807	התחייבות מיסים נדחים
ברבעון הראשון של 2026 שטרי ההון הוארכו עד 31/12/2027 והקיטון נובע מהיוון לאחר לפי ריבית של 10% מול זקיפת קרן הון בעלי שליטה	12,255	11,872	10,118	שטרי הון מצדדים קשורים
השינוי נובע מקיטון בשער החליפין בדולר	14,164	14,651	13,557	צדדים קשורים
	431,821	321,294	487,811	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
	491,717	370,574	508,081	סה"כ התחייבויות
	142,677	123,865	126,047	סה"כ הון
	634,394	494,439	634,127	סה"כ התחייבויות והון

7.2. תוצאות הפעילות העסקית

להלן תוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה בשלושת ובששת החודשים הראשונים בשנים 2025 ו-2026

ולשנת 2025 (באלפי ש"ח):

סעיף	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	הסברי החברה לשינויים העיקריים
	2025	2026	2025	2026		
הכנסות מניהול והשכרת נכסים בישראל	2,146	2,114	3,373	947	3,980	גידול ביחס לתקופה קודמת, בשל תקופה ארוכה יותר
הכנסות מניהול והשכרת נכסים בחו"ל	5,887	844	1,129	419	2,496	גידול ביחס לתקופה קודמת, בשל תקופה ארוכה יותר עם ירידה בהכנסות ברבעון שני הנובעת מייסוף שער הפאונד
סה"כ הכנסות מניהול והשכרת נכסים	8,033	2,958	4,502	1,366	6,476	
עלות המכר מניהול והשכרת נכסים בישראל	548	188	239	114	355	הגידול נובע מתקופת רישום ארוכה יותר
עלות המכר מניהול והשכרת נכסים בחו"ל	לי"ר	-	-	-	לי"ר	
רווח גולמי	7,485	2,770	4,263	1,252	6,021	
רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בישראל	-	(728)	-	(28)	39,696	השקעות בשיפורים במושכר
רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחו"ל	(22)	10,040	-	(595)	9,216	ההפסד נובע מפחות השקל המשפיע על שווי הנכסים בחול מתורגם לש"ח
סה"כ רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(22)	9,312	-	(623)	48,912	
הוצאות מכירה ושיווק	47	-	-	-	39	לי"ר
הוצאות הנהלה וכלליות	2,848	3,422	-	1,540	5,744	ללא שינוי מהותי
רווח (הפסד) תפעולי	4,612	8,660	2,477	(911)	49,150	
הכנסות מימון	1,716	1,111	518	-	3,053	ההבדל נובע תקופת הצבירה
הוצאות מימון	14,808	11,022	9,354	7,105	26,450	ההבדל נובע בעיקרו מתקופת הצבירה
הוצאות מימון, נטו	13,902	9,911	17,205	7,105	23,397	גידול בהוצאות המימון ביחס לתקופה אשתקד נובע בעיקרו מהרחבת סדרות ג'וד
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	19,896	(1,215)	(14,729)	(8,016)	25,753	
הטבת מס (מיסים על ההכנסה)	3,153	(365)	2,554	1,878	(7,100)	ללא שינוי מהותי
רווח (הפסד) נקי	(16,742)	(1,616)	(12,174)	(6,138)	18,653	
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(18,266)	(3,435)	(13,594)	(13,593)	15,377	

FFO.7.3

ה-FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות כאמור. ה-FFO כהגדרתו, מבטא רווח (מדווח) נקי בנטרול הפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי הוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
18,653	(16,742)	רווח (הפסד) לתקופה
ל"ר	ל"ר	נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית
ל"ר	ל"ר	פחת והפחתות
(52,079)	(3,489)	רווחים והפסדי משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
ל"ר	ל"ר	רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות
ל"ר	ל"ר	הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36 (לרבות ירידת ערך השקעה הנמדדת בשיטת השווי המאזני) או רווח מרכישה במחיר הזדמנותי
ל"ר	ל"ר	רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסיים
3,167	3,467	עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד
12,029	(234)	השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל
ל"ר	ל"ר	התאמות לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(18,230)	(16,998)	FFO לפי גישת הרשות
ל"ר	ל"ר	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO
(18,230)	(16,998)	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
		התאמות נוספות :
677	455	נטרול פעילות הייזום והפיתוח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לששת החודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
-		תשלום מבוסס מניות
3,986	11,415	הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער
5,671	4,529	הוצאות/הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
(2,221)	(2,237)	השפעות המס השוטף והנדחה וההשפעות העקיפות בשל ההתאמות לעיל
(10,117)	(2,837)	FFO לפי גישת ההנהלה
0	0	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה
(10,117)	(2,837)	FFO לפי גישת הנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

ה־FFO השלילי ברמת החברה ברבעון נבע בעיקר מהוצאות מימון, הכוללות את הרכיבים הבאים:

- הפרשי שער בסך של כ־11 מיליון ש"ח, שנרשמו בעקבות שינויי שערי החליפין ביחס להלוואות שהעמידה החברה לחברות נכדות בבעלותה המלאה, לצורך רכישת נכסים בחו"ל. מדובר בהשפעה חשבונאית הנובעת מתרגום יתרות כספיות ואשר עשויה להשתנות בהתאם לתנודות בשערי החליפין;
- הוצאות ריבית, הצמדה וניכיון בגין אגרות החוב (סדרות ב', ג' וד') של החברה.

בחישוב ה־FFO לפי גישת ההנהלה נוטרלה השפעת הפרשי שער החליפין כאמור. מנגד, הוצאות הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') של החברה לא נוטרלו, מאחר שהן מהוות הוצאות מימון של החברה. עם זאת, מבחינה תזרימית, תשלומי הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ב') משולמים מתוך כספי תמורת ההנפקה המופקדים בנאמנות ומיועדים לכך, ולכן אינם יוצרים בתקופה הנוכחית שימוש נוסף במקורותיה השוטפים של החברה. אילו רכיב זה היה מנוטרל לצורכי הצגת התזרים התפעולי המתואם, היה מתקבל נתון חיובי.

להלן נתוני ה-NOI של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 :

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
	6,021	NOI מאוחד
התאמות ל NOI המאוחד		
הנכס אוכלס ב 05-2025 ; ההתאמה משקפת מצב שבו ההכנסה היתה על בסיס שנתי, כלומר תוספת של 4 חודשי שכירות, על פי תנאי השכירות בפועל.	473	הנכס באלעד
הנכס נרכש ב 10-25 - לכן הדוח שיקף הכנסות של חודש וחצי בלבד ; ההתאמה נועדה לשקף הכנסה על בסיס שנתי, כלומר תוספת של 10.5 חודשים, על פי תנאי השכירות בפועל	4,806	הנכס סנטינאל פארק
הנכס נרכש בתום שנת 2025- על כן אינו נכנס להכנסות החברה ב 2025, ההתאמה משקפת את הכנסות משכר הדירה, על פי הסכם השכירות	3,408	הנכס במילטון קיינס
הנכס נרכש בתום שנת 2025- על כן אינו נכנס להכנסות החברה ב 2025, ההתאמה משקפת את הכנסות משכר הדירה, על פי הסכם השכירות	3,144	הנכס בניופורט
	14,708	NOI מתואם ⁵
התאמות ל NOI המתואם		
בית המלון - כ 30,428 אלפי ש"ח ; הקרקע ברעננה - כ 5,480 אלפי ש"ח ; הקרקעות בארה"ב - כ 14,208 אלפי ש"ח.	50,116	תוספת הכנסות -השכרת כל נכסי הנדל"ן המניב של החברה, לרבות נכסים בהקמה.

⁵ מדד ה NOI המתואם המשקף את מלוא הכנסות החברה השנתיות, מנכסים אשר נרכשו במהלך השנה וכן לא הוכרה בגינם הכנסה מלאה ; מדד ה NOI הצפוי מפרט את סך הכנסות החברה כאשר כלל הנכסים שבייזום יניבו הכנסות שכירות (לאחר השלמת הבניה והאכלוס)

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	
	64,824	NOI צפוי ⁶

7.5. נזילות

7.5.1. ליום 30 ביוני 2026 לחברה הון חוזר (סולו) חיובי בסך של 86,796 אלפי ש"ח וכן הון חוזר (מאוחד) חיובי בסך של 45,150 אלפי ש"ח.

במסגרת הדיון שקיים דירקטוריון החברה ביום 31 באוגוסט 2026, בחן דירקטוריון החברה את קיומם של סימני אזהרה בחברה, כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות הדוחות, ומצא כי במידע הכספי הנפרד קרי דוח הסולו של החברה, נכון לתאריך הדוח, תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת הדוח המאוחד של החברה, נכון לתאריך הדוח, מראה תזרים מזומנים מתמשך מפעילות שוטפת שהינו חיובי. בהתייחס לדוחות הכספיים של החברה, קבע דירקטוריון החברה, וזאת לאחר בחינת תזרים המזומנים החוזי של החברה, תחת תרחישים שונים, הכוללים, בין היתר, פירעון מלא של אגרות החוב (סדרה ב') של החברה וגיוס חוב חדש תחת הנחת גידול בשווי המלון בתל אביב, וכן תזרים מפעילות שוטפת ובכלל זה תקבולים מהכנסות שכר דירה והכנסות ממכירת מלאי דירות בפרויקטי ההתחדשות העירונית בהרצליה, כי תזרים המזומנים השלילי בדוח הסולו של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות והחברה צפויה לעמוד בהתחייבויותיה הפיננסיות הקיימות והצפויות בשנתיים הקרובות.

הערכות החברה לפיה אין בעיית נזילות הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. ההנחות והאומדנים ששימשו את דירקטוריון החברה בגיבוש הערכתו כאמור הינם בעיקר תזרים המזומנים הקיים והחוזי של החברה לשנתיים הקרובות וצרכי המזומנים הקיימים והחוזיים שלה והאפשרויות העומדות לרשותה לגישור הפערים ביניהם. אין כל וודאות כי ההנחות וההערכות השונות עליהם מבוססת הערכת דירקטוריון החברה יתממשו במלואן או בחלקן, הואיל והן תלויות בגורמים חיצוניים שאין לחברה שליטה עליהם או שיכולת ההשפעה עליהם מוגבלת. במידה שהנחות החברה לא תתממשנה במלואן או בחלקן, עלולה לחול שינוי לרעה בתזרים המזומנים ובנזילות של החברה.

7.5.2. 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.

7.5.3. נכון ליום 30 ביוני 2026, יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה הסתכמו לסכום של 4.7 מיליוני ש"ח.

⁶ מדד NOI צפוי המשקף את NOI הכלכלי של החברה במצב שבו כלל הנכסים, לרבות נכסים בהקמה, מושכרים בהתאם להסכמי השכירות הרלוונטיים.

7.5.4. להלן תמצית דוח תזרים המזומנים של החברה :

הסברי הדירקטוריון	לתקופה של 12 חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (באלפי ש"ח)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני (באלפי ש"ח)		
		2025	2026	
הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות ורווחי פעילותה המניבה, בשל גידול במספר הנכסים המניבים בבעלות החברה	1,943	(923)	2,950	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
השקעות ברכישות נדלן מניב והשקעות בנדל"ן בייזום	(169,182)	(68,856)	(3,032)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
עיקר הגידול נובע מהרחבת אגח ג', בקיזון פדיון חלקי של שירות החוב והוצאות הריבית בגין אגח ב', ג, וד'	168,875	69,175	2,365	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	1,636	(604)	2,283	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	808	808	2,443	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	2,444	204	4,726	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

7.6. מקורות המימון

7.6.1. נכון למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות אגרות חוב שהנפיקה החברה

לציבור, מקורות עצמאיים (הלוואות בעלים), ואשראי בנקאי וחוץ בנקאי. לפרטים אודות הרחבת

סדרת אגרות החוב (סדרה ג') שהשלימה החברה ביום 21 בינואר, 2026, ראו סעיף **שגיאה! מקור**

ההפניה לא נמצא. לעיל.

7.6.2. להלן פירוט בדבר הסכמי האשראי המהותיים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום הדוח :

המלווה	סכום ההלוואה (באלפי ש"ח)	יתרת ההלוואה ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	יתרה נכון למועד הדוח (באלפי ש"ח)	מועדי פירעון	מח"מ/תקופת האשראי (בשנים)	שיעור הריבית	ערבויות ובטוחות שהועמדו לטובת האשראי	מגבלות בקשר עם האשראי
תאגיד בנקאי א'	34,500	34,500	34,500	קרן : 28 במרץ 2028 ; ריבית : 8 תשלומים רבעוניים רצופים	2	פריים 1.5%+	משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע ברעננה	-
תאגיד בנקאי א'	14,000	4,032	4,032	קרן : 28 במרץ 2028 ; ריבית : 8 תשלומים רבעוניים רצופים	2	6%	משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע ברעננה	-
תאגיד בנקאי ב'	2,600	2,600	2,600	7 בינואר 2027	0.5	6%	ערבות בנקאית על סך 2 מיליוני ש"ח	-

8. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב

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

9. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

לפרטים בדבר האחראי לניהול סיכוני השוק בחברה, תיאור סיכוני השוק, הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה ראו סעיף ט' לדוח הדירקטוריון שצורף לדוח התקופתי.

10. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות ומהותיות מאד

10.1.1. נכס מניב מהותי מאד בצור יגאל

לפרטים ראו סעיף 4.1.1 לדוח הדירקטוריון שצורף לפרק א' לדוח הרבעוני של החברה ליום 31 במרץ 2026 אשר פורסם ביום 31 במאי 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-051620) ("דוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2026").

10.1.2. נכס מניב מהותי מאד בהקמה בתל אביב

לפרטים ראו סעיף 4.1.2 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2026.

10.1.3. קרקע מהותית מאד ברעננה, ישראל

לפרטים ראו סעיף 4.1.3 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2026.

10.1.4. נכס מניב מהותי מאד בסנטניאל פארק, בריטניה

לפרטים ראו סעיף 4.1.4 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2026.

10.1.5. נכס מניב מהותי מאד בנורת'המפטון, בריטניה

לפרטים ראו סעיף 4.1.5 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2026.

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

לפרטים ראו סעיף 4.1.6 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2026.

10.1.7. נכס מהותי מאוד באלעד

לפרטים ראו סעיף 4.1.7 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2026.

11. גילוי אודות מערכי שווי מהותיים מאד

לפרטים ראו סעיף 1.1 בעמוד 23 לדוח הדירקטוריון לרבעון הראשון לשנת 2026.

יצחק וסרשטיין⁷
דירקטור

רפאל אלאוף
מנכ"ל ויו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 31 באוגוסט 2026

⁷ ביום 31 באוגוסט 2026, הסמך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, דירקטור בחברה, לחתום על דוח הדירקטוריון.

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)
195,000	85,243	101,500	שווי נקוב ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)
205,316	88,440	102,191	שווי נקוב צמוד ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)
2,369	952	1,335	סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)
194,065	88,849	102,671	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.2026 (באלפי ש"ח)
200,363	85,933	100,485	שווי בורסאי ליום 30.6.2026 (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

אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')
החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן 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 לשטר הנאמנות, 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.	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן 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 לשטר הנאמנות, 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.	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, החל מתום 60 ימים ממועד רישומן 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 לשטר הנאמנות, המצ"ב לדוח הצעת המדף של החברה מיום 21 באוקטובר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-078597) אשר האמור בו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
לא	לא	לא
לא	לא	לא
האם ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות?		
האם אגרות החוב מדורגות?		

פרטים בדבר הנאמן			
אג"ח (סדרה ב')	אג"ח (סדרה ג')	אג"ח (סדרה ד')	
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 ליום 30 ביוני 2026 ולמועד הדוח עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות עבור כלל הסדרות, למעט חריגה בסף המינימאלי להתאמת ריבית בגין אמת המידה הפיננסית של "יחס הון עצמי מתואם למאזן" בגין אגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד') של החברה. יובהר כי על אף האמור, במועד זה שיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה ב', ג' ו-ד') לא יותאם וזאת בהתאם להוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ב', ג' ו-ד') של החברה, לפיהן התאמה כאמור תיעשה ככל שהחריגה תימשך על פני שני רבעונים עוקבים רצופים. להלן יפורטו התניות הפיננסיות על פי שטרי הנאמנות כאמור:

אמות מידה פיננסיות – אגרות חוב (סדרה ב')

מגבלות על חלוקה	יחס חוב לבטוחה			יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP			יחס הון עצמי מתואם למאזן			הון עצמי מתואם מינימאלי		
	נכון ליום 30 ביוני 2026	סף מקסימלי, להתאמת ריבית	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30 ביוני 2026	סף מקסימלי להתאמת ריבית	סף מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30 ביוני 2026	סף מינימאלי להתאמת ריבית	סף מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30 ביוני 2026	סף מינימאלי להתאמת ריבית	סף מינימאלי לפירעון מוקדם
כן	59%	70%	75%	71%	85%	90%	24%	22.5%	15%	150 מיליון ש"ח	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 30 ביוני 2026	סך מקסימלי להתאמת ריבית	סך מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30 ביוני 2026	סך מקסימלי להתאמת ריבית	סך מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30 ביוני 2026	סך מינימאלי להתאמת ריבית	סך מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30 ביוני 2026	סך מינימאלי להתאמת ריבית	סך מינימאלי לפירעון מוקדם
כן	77%	70%	75%	71%	85%	90%	24%	22.5%	15%	150 מיליון ש"ח	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 30 ביוני 2026	סך מקסימלי להתאמת ריבית(*)	סך מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון למועד פרסום הדוח	נכון ליום 31 ביוני 2026	סך מקסימלי להתאמת ריבית(*)	סך מקסימלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30 ביוני 2026	סך מינימאלי להתאמת ריבית	סך מינימאלי לפירעון מוקדם	נכון ליום 30 ביוני 2026	סך מינימאלי להתאמת ריבית(*)	סך מינימאלי לפירעון מוקדם
כן	78%	70%	75%	71%	71%	85%	90%	24%	22.5%	15%	150 מיליון ש"ח	60 מיליון ש"ח	45 מיליון ש"ח

נספח א' – תמצית נתונים אודות התאגידים Hilla Group Phoenix House Newport Ltd ו-Hilla Group Centennial Park Borehamwood Ltd

אשר זכויות החברה בהם משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה (באלפי ש"ח)

<u>Hilla Group Phoenix House Newport Ltd</u>	
סעיף	ליום 30.06.2026
נכסים שוטפים	14,731
נכסים שאינם שוטפים	23,129,544
סה"כ נכסים	23,144,275
התחייבויות שוטפות	24,607,181
התחייבויות שאינן שוטפות	0
סה"כ התחייבויות	24,607,181
	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
הכנסות שכ"ד שהוכרו השנה (נטו)	1,230,807
הוצאות תפעול	888,592

רווח תפעולי	(110,176)
רווח נקי	775,966

<u>Hilla Group Centennial Park Borehamwood Ltd</u>	
סעיף	ליום 30.06.2026
נכסים שוטפים	610,213
נכסים שאינם שוטפים	47,139,583
סה"כ נכסים	47,749,796
התחייבויות שוטפות	48,595,085
התחייבויות שאינן שוטפות	0
סה"כ התחייבויות	48,595,085
	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

2,613,973	הכנסות שכ"ד שהוכרו השנה (נטו)
1,463,323	הוצאות תפעול
2,587,835	רווח תפעולי
(182,944)	רווח נקי

דוחותיהם הכספיים של החברות Hilla Group Phoenix House Newport Ltd ו-Hilla Group Centennial Park Borehamwood Ltd ליום 30 ביוני 2026 נסקרו על ידי רואה החשבון המבקר של החברה.

הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים
ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקרים

הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2-3	דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים ומכתב הסכמה
4	תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים מאוחדים
5	תמצית דוחות רווח או הפסד ורווח או הפסד כולל אחר ביניים מאוחדים
6-7	תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים מאוחדים
8-9	תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים מאוחדים
10-19	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 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח או הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 31 באוגוסט 2026

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

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



27 באוגוסט 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 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2026 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 **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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		באור	
	2025	2026		
	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		
	אלפי ש"ח			
				נכסים שוטפים
2,444	204	4,726		מזומנים ושווי מזומנים
95,510	30,000	51,669		פקדון בנאמנות
6,536	6,523	6,881		מלאי בניינים
722	1,898	848		חייבים ויתרות חובה
683	706	1,037		לקוחות
202	-	257		מיסים לקבל
106,097	39,331	65,419		סה"כ נכסים שוטפים
				נכסים בלתי שוטפים
15,000	43,511	-		פקדון בנאמנות
3,671	2,506	4,405		צדדים קשורים
505,730	408,182	561,949	4	נדל"ן להשקעה
2,488	-	-		מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה
1,408	909	2,354		נכס מס נדחה
528,297	455,108	568,708		סה"כ נכסים בלתי שוטפים
634,394	494,439	634,127		סה"כ נכסים
				התחייבויות שוטפות
-	39,989	8,187		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
48,534	5,047	5,314		אגרות חוב
5,253	2,425	1,756		ספקים ונותני שירותים
494	-	505		פיקדונות מדיירים
2,281	-	-		מיסים לשלם
3,334	1,819	4,506		זכאים ויתרות זכות
59,896	49,280	20,269		סה"כ התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
4,201	4,347	38,506		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
357,861	253,746	384,322	5	אגרות חוב
12,255	11,872	10,618	6	שטרי הון מצדדים קשורים
14,164	14,651	13,557	6	צדדים קשורים
43,340	36,677	40,807		התחייבות מיסים נדחים
431,821	321,294	487,812		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
491,717	370,574	508,080		סה"כ התחייבויות
				הון המיוחס לבעלי מניות החברה
(*)	(*)	(*)		הון מניות
21,531	-	21,531		פרמיה
4,881	26,412	6,517		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
(3,931)	(2,474)	(5,454)		קרן הון מהפרשי תרגום
120,196	99,927	103,453		עודפים
142,677	123,865	126,046		סה"כ הון
634,394	494,439	634,127		סה"כ התחייבויות והון
				(*) פחות מאלף ש"ח.
מירב יום טוב	יצחק וסרשטיין	רפאל אלאלוף		
סמנכ"לית כספים	דירקטור	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל		

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 באוגוסט 2026

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
באלפי ש"ח					
6,476	1,366	4,502	2,958	8,033	הכנסות מניהול והשכרת נכסים
455	114	240	188	548	עלות תפעול הנכסים
6,021	1,252	4,262	2,770	7,485	רווח גולמי
48,912	623	403	(9,312)	(22)	רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן
39	-	5	-	47	להשקעה
5,744	1,540	1,377	3,422	2,848	הוצאות מכירה ושיווק
					הוצאות הנהלה וכלליות
49,150	(911)	2,477	8,660	4,612	רווח (הפסד) תפעולי
3,986	-	8,369	-	11,415	הוצאות שער חליפין
3,053	-	518	1,111	1,716	הכנסות מימון
22,464	7,105	9,354	11,022	14,808	הוצאות מימון
19,411	7,105	8,836	9,911	13,092	הוצאות מימון, נטו (ללא הפרשי שער)*
25,753	(8,016)	(14,728)	(1,251)	(19,896)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(7,100)	1,878	2,554	(365)	3,153	הכנסות (הוצאות) מס
18,653	(6,138)	(12,173)	(1,616)	(16,742)	רווח (הפסד) נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(3,276)	(2,395)	(1,420)	(1,819)	(1,524)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
15,377	(8,533)	(13,593)	(3,435)	(18,266)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

- הוצאות בגין ירידת ערך נכסים בגין הפרשים זמניים שנוצרו כתוצאה משינויים בשער חליפין, מוצגים בנפרד החל מהדוח התקופתי ליום 30.06.2026

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה	קרן הון צדדים קשורים	קרן הון הפרשי תרגום	יתרת עודפים	סה"כ הון
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)</u>					
(*)	21,531	4,881	(3,930)	120,195	142,677
שינויים במהלך התקופה:					
-	-	1,636	(1,524)	-	1,636
(*)	-	-	-	(16,742)	(16,742)
<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2026</u>					
(*)	21,531	6,517	(5,454)	103,453	126,047

לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מהפרשי תרגום	יתרת עודפים	סה"כ הון
<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)</u>				
(*)	26,412	(655)	101,543	127,300
שינויים במהלך התקופה:				
-	-	(1,819)	-	(1,819)
-	-	-	(1,616)	(1,616)
<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2025</u>				
(*)	26,412	(2,474)	99,927	123,865

(*) פחות מאלף ש"ח.

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)

הון מניות	פרמיה	קרן הון צדדים קשורים	קרן הון הפרשי תרגום	יתרת עודפים	סה"כ הון
(*)	21,531	6,510	(4,035)	115,628	139,634
<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2026 (מבוקר)</u>					
-	-	7	(1,419)	-	7
(*)	-	-	-	(12,175)	(12,175)
שינויים במהלך התקופה : קרן הון מהפרשי תרגום הפסד לתקופה					
(*)	21,531	6,517	(5,454)	103,453	126,047
<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2026</u>					

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

הון מניות	קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים	קרן הון מהפרשי תרגום	יתרת עודפים	סה"כ הון
(*)	26,412	(79)	106,065	132,398
<u>יתרה ליום 1 באפריל, 2025 (מבוקר)</u>				
-	-	(2,395)	-	(2,395)
(*)	-	-	(6,138)	(6,138)
שינויים במהלך התקופה : קרן הון מהפרשי תרגום הפסד לתקופה				
(*)	26,412	(2,474)	99,927	123,865
<u>יתרה ליום 30 ביוני, 2025</u>				

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

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

(*) פחות מאלף ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
באלפי ש"ח				

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד :
 רווח/(הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן
 להשקעה לרבות עלויות עסקה ברכישת נכסי
 נדל"ן להשקעה
 הוצאות מימון, נטו
 הוצאות (הכנסות) מס

(48,912)	623	403	(9,312)	(22)
23,397	7,105	17,205	9,911	24,507
7,100	(1,878)	(2,554)	365	(3,153)
(18,415)	5,850	15,054	964	21,332
1,277	16	389	101	(126)
(22)	(90)	1,939	(45)	354
(137)	(102)	(199)	(124)	(345)
(123)	(347)	(421)	(657)	(441)
(352)	(150)	-	(150)	(55)
1,062	244	(839)	604	(318)
1,705	(429)	869	(271)	(1,639)
1,943	(717)	3,747	(923)	2,950

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות :
 (עלייה) ירידה בחייבים ויתרות חובה
 (עלייה) ירידה בלקוחות
 ירידה (עלייה) במלאי דירות
 עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
 תשלומי מסים
 עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש
לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

שינוי בפיקדון בנאמנות
 גידול (קטיון) במזומן משועבד
 מקדמות ותוספות בנדל"ן להשקעה
 הלוואות לצדדים קשורים
 תקבולי ריבית
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות
 (שימוש לפעילות) השקעה

(98,673)	(69,519)	12,546	(62,901)	59,068
1,600	-	-	1,600	-
(71,356)	(2,563)	(1,876)	(7,160)	(62,785)
(1,519)	(110)	(340)	(418)	(467)
766	(2)	1,075	23	1,152
(169,182)	(72,194)	11,045	(68,856)	(3,032)

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת אגרות חוב-פדיון
פדיון חלקי אג"ח
שינוי באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
ריבית ששולמה
פירעון (מתן) הלוואות מתאגידים בנקאיים
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות
(ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

9

באור 1: - כללי

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 מושכים 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 ואז תסלים לזירות נוספות, האי שהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית.

ד. אישור הדוחות הכספיים

במועד אישור הדוחות הכספיים, הסמיך דירקטוריון החברה את מר יצחק וסרשטיין, 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. נזילות

התזרים מפעילות השוטפות של החברה מהווה מקור מספיק למימון הוצאותיה שוטפות של החברה וכן מקור לתשלום ריבית בגין סדרות אג"ח ג' וד'.

יחס ה-LTV ומנגנון התאמת הריבית - בהתאם להוראות שטרי הנאמנות, אמות המידה ומנגנוני ההתאמה הרלוונטיים הם, בתמצית, כדלקמן- אג"ח (סדרה ב'): יחס LTV שלא יעלה על 75%. ככל שהיחס עולה על רף זה, נדרשת השלמה או החלפה של בטוחות, בהתאם להוראות השטר; אג"ח (סדרות ג' וד'): יחס LTV שלא יעלה על 80%. ככל שהיחס עולה על רף זה, נדרשת השלמה או החלפה של בטוחות, בהתאם להוראות השטר; בנוסף, ככל שיחס ה-LTV בסדרות ג' וד' עולה על 75% במשך שני רבעונים רצופים, מופעל מנגנון התאמת ריבית בשיעור של כ-0.25%, וזאת עד לשובו של היחס אל מתחת לרף הקבוע בשטר. ליום 30 ביוני 2026, בעקבות ייסוף משמעותי של השקל, עלה יחס ה-LTV בסדרות ג' וד' ל-78% ו-75% בהתאמה. מאחר שמדובר ברבעון אחד בלבד, נכון למועד הדוח לא הופעל מנגנון התאמת הריבית, והיחס נותר נמוך מאמת המידה המרבית של 80%.

תוכניות החברה ביחס לאג"ח (סדרה ב'), המשך הקמת המלון ומחזור החוב - החברה מצויה בשלבי השלמתו של שלב א' בהקמת המלון. שלב זה כולל את המרתפים, היסודות והתשתיות הנדרשות לקומות

העליונות, את קומת הלובי וכן חמש קומות נוספות ברמת מעטפת, והוא מהווה אבן דרך מרכזית בהתקדמות הבנייה. התקדמות הבנייה ומקורות המימון החברה קידמה ואישרה תוכנית בניין עיר המקנה זכויות נוספות לצורך ביצוע שלב ב', והיא צופה כי היתר הבנייה לשלב זה יתקבל במהלך השנה; יתרת הפיקדונות שעמדה לרשות החברה ליום 30 ביוני 2026 הסתכמה בכ-51.7 מיליון ש"ח, ומקורה בכספי פיקדונות אג"ח (סדרה ב'). בהתאם לתוכנית העסקית, החברה צופה כי כספי הפיקדונות ישמשו להמשך העבודות במהלך 12 החודשים הקרובים; לקראת מועד הפירעון של אג"ח (סדרה ב'), ובסמוך להשלמת הבנייה, בכוונת החברה לבחון מימון מחדש כנגד המלון, ביחס חוב לבטוחה של עד כ-70%, בכפוף לשווי הנכס במועד העמדת המימון, להערכת שמאי ולתנאי הגוף המממן; שווי המלון בספרי החברה עומד כיום על כ-232 מיליון ש"ח, ושווי כגמור מוערך בכ-389 מיליון ש"ח. על בסיס שווי זה, מסגרת מימון בשיעור של עד כ-70% משקפת פוטנציאל מימון ריאלי של לפחות כ-272 מיליון ש"ח, בכפוף לתנאים המפורטים לעיל. בהתאם לנתוני השומה ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת עלויות ההקמה והמימון עד להשלמת המלון עמדה על כ-85.5 מיליון ש"ח. בתוספת בצ"מ בשיעור של 5%, בסך של כ-4.3 מיליון ש"ח, והיטל השבחה בסך של כ-16.5 מיליון ש"ח, הסתכם אומדן העלויות הכולל בכ-106.3 מיליון ש"ח. במהלך שנת 2026 השקיעה החברה בבניית המלון ובשירות החוב סך של כ-12.1 מיליון ש"ח. לאחר הפחתת סכום זה, יתרת העלויות הנדרשת להשלמת המלון ולמימונו עומדת על כ-94.2 מיליון ש"ח. לאחר הפחתת יתרת הפיקדונות בסך של כ-51.7 מיליון ש"ח, נדרש לחברה מקור מימון נוסף בסך של כ-42.5 מיליון ש"ח לצורך השלמת ההשקעות במלון. החברה מתכננת להשלים מימון מחדש של המלון לפני מועד פירעון אג"ח (סדרה ב') בחודש דצמבר 2027.

ו. הגדרות

בדוחות 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, 2025 (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 ההוגן 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.

באור 3: - נדל"ן להשקעה (המשך)

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:

נכסים מניבים	הנכס	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	טכניקת הערכה	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טווח	נתונים אחרים	שטח
	נכס מניב – משרדים צור יגאל, ישראל	52,600	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	7%	שטח הנכס במ"ר	5,258
	נכס מניב - משרדים אלעד, ישראל	21,000	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	7.3%	שטח הנכס במ"ר	1,260
	נכס מניב- משרדים נורת'המפטון, אנגליה	14,968	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור ההיוון	שיעור הכנסות קבועות 9% שיעור הכנסות משתנות 11%	שטח במ"ר ותפוסה	2,044 מ"ר תפוסה 100%
	נכס מניב – בנייני משרדים- סנטניאל פארק בורהמווד, אנגליה	47,152	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים (DCF)	שיעור היוון	8-12%	שטח במ"ר ותפוסה	5,170 מ"ר תפוסה 100%
	הפניקס האוס ניו פורט, אנגליה	22,846	מחיר רכישה			שטח במ"ר ותפוסה	5,132 מ"ר תפוסה 100%
	סיבק האוס מילטון, אנגליה	30,330	מחיר רכישה			שטח במ"ר ותפוסה	3,716 מ"ר תפוסה 100%
		188,896	שווי הוגן ליום 30 ביוני, 2026 (באלפי ש"ח) - נכסים מניבים בבעלות מלאה				
נכסים בייזום	מלונאות מלון סוהו תל אביב	234,645	גישת ההכנסה היוון תזרימי מזומנים (DCF)	7% הכנסות שכ"ד – 8% תוספת שכ"ד לפי מחזור הכנסות	ראה באור 3.ה.6	מלונאות מלון בתל אביב	

שטח	נתונים אחרים	טווח	תיאור הנתונים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח)	הנכס
				בסיס + תוספת שכ"ד בהתאם לתוצאות המלון		
תעשייה-לוגיסטיקה ותעסוקה מרלוג רעננה	4,733	שטח הנכס במ"ר	7-8% תלוי שימוש (לוגיסטיקה, מסחר ומשרדים)	גישת ההכנסה הוון תזרימי מזומנים (DCF) ויתרת זכויות עפי גישת השוואה	79,245	תעשייה-לוגיסטיקה ותעסוקה מרלוג רעננה
13,486 מ"ר	שטח מ"ר	16,000 דולר ממוצע למ"ר	מחיר למ"ר	גישת ההשוואה	59,164	נדל"ן בהקמה-לוס אנג'לס-ארה"ב
					373,054	שווי הוגן ליום 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח) - נכסים בייזום
					561,949	סה"כ שווי הוגן ליום 30.06.2026 – 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	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 בחליץ ייזום לבניית וילות יוקרה, צפי לקבלת היתרי בנייה במהלך השנה ושנה הבאה

באור 3: - נדל"ן להשקעה (המשך)

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 השנה עד תום התקופה
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- 150 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- 24%

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- 71%

באור 4: מכשירים פיננסיים (המשך):

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- 59%.

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- 78% ו 77% באג"ח ד, ו- ג הנ"ל מהווה חריגה ראשונה ואינה מהווה עילה להתאמת הריבית. במידה וזו תימשך במהלך שני רבעונים רצופים, על פי תנאי שטר הנאמנות אזי החריגה תהווה הילה להתאמת ריבית.

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 המיידי.

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

באור 5 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשוריםא. 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 וגבי 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).

באור 5 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי שליטה וצדדים קשורים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר) 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר) 2026	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר) 2025	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני (בלתי מבוקר) 2026	מהות העסקה	צד קשור
(685)	(169)	(250)	(333)	(488)	הוצאות מימון - שטר הון	מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
(275)	(72)	(56)	(147)	(112)	הוצאות מימון הלוואה	
138	252	54	371	267	הכנסות מימון	חברה קשורה
(159)	(195)	(42)	(269)	(112)	הוצאות ניהול נכס	מר רפאל אלאוף באמצעות חברות בשליטתו
(801)	(194)	(300)	(389)	(600)	עלויות שכר ואחרות	
(428)	(118)	(194)	(240)	(344)	הוצאות מימון הלוואה	
(66)	(16)	(30)	(32)	(49)	הוצאות מימון- שטר הון	
311	80	50	159	99	הכנסות שכירות	
(2,365)	(591)	(750)	(1,182)	(1,500)	הוצאות דמי ניהול	

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

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	מהות העסקה	צד קשור
(11,174)	(10,825)	(9,861)	שטר הון	מר ישראל קלר וגב' כרמית חלמיש באמצעות חברות בשליטתם
(5,330)	(5,557)	(5,074)	הלוואה מבעל שליטה	
3,671	-	-	הלוואה לחברה קשורה	מר רפאל אלאוף באמצעות חברות בשליטתו
-	2,506	4,405	הלוואות שוטפות	
(8,834)	(9,094)	(8,483)	הלוואה מבעל שליטה וחברות בשליטתו	
(1,081)	(1,047)	(937)	שטר הון	

באור 5 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. 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 הדירקטוריון חריגה מעל לסכום של 4 מיליון ₪ לשני רבעונים נוספים ביום 31 באוגוסט 2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה חריגה נוספת, עד לסכום של 4.5 מיליון ש"ח, וזאת עד ליום 30 בספטמבר 2026, על מנת לבחון את יתרת הלוואה אשר בעצם מהווה יתרת חו"ז בין החברה לחברות קשורות. כמו כן, הוחלט שיתרת הלוואות/ חו"ז שניתנו מתוך המסגרת שאושרה תעמוד, לאחר סיום בחינת יתרות החו"ז, על סכום שלא יעלה על התקרה המאושרת למועד זה, כפי שתאשר ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

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 היזם. יובהר כי נכון למועד הדוח לפרויקטים היתרי בניה אך טרם התקיימו התנאים לכניסה ללוי וטרם נמכרו דירות בפרויקטים, באופן שבתקופת הדוח

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
8,033	-	5,887	2,146
22	-	2,728	(2,706)
(18,266)	(763)	(369)	(17,134)

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

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
12,705	-	5,887	6,444
22	-	2,728	(2,706)
(18,266)	(763)	(369)	(17,134)

מידע לגבי רווח או הפסד

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
4,502	-	3,373	1,129
(447)	-	1,579	(2,026)
(13,594)	(388)	(370)	(12,836)

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

לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

אלפי ש"ח			
סה"כ	אחרים	נדלן מניב בחו"ל	נדלן מניב בישראל
1,366	-	419	946
(623)	-	(596)	(27)
(8,533)	(250)	(3,092)	(5,191)

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

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 שערות
רווח (הפסד) מגזרי

באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

באור 6 - דיווח מגזרי (המשך)

מידע לגבי נכסים והתחייבויות

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

אלפי ש"ח			
נדלן מניב בישראל	נדלן מניב בחו"ל	אחרים	סה"כ
445,031	178,643	10,453	634,127
436,918	55,600	15,668	508,080

נכסי המגזר
התחייבויות המגזר

לששה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025

אלפי ש"ח			
נדלן מניב בישראל	נדלן מניב בחו"ל	אחרים	סה"כ
405,956	78,979	9,504	494,439
305,247	52,057	13,270	370,574

נכסי המגזר
התחייבויות המגזר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

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

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 כולל 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.ג., בדרך של הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה כאמור יועדה בעיקר למימון רכישת נכס מניב בבריטניה (סיבק האוס), כאמור בסעיף א' לעיל.

באור 8 - אירועים לאחר תאריך המאזן

ביום 3 ביולי 2026, נחתם הסכם עקרונות לביצוע עסקת Microsoft – HERE הכוללת רכישת בניין משרדים בשטח של sqf 78,711 איכותי ב־ Thames Valley Park, Reading אחד מאזורי העסקים המרכזיים בקרבת מערב לונדון. הנכס מושכר לחברת Microsoft במסגרת הסכם שכירות ל – 10 שנים בדמי שכירות שנתיים של כ- 2.47 מיליון פאונד, ונהנה ממפרט גבוה, סביבת עסקים מבוססת וחניה נרחבת. לשוכר תקופת Rent Free המתחילה עם תחילת השכירות בתאריך 1.7.2026 אשר הולכת ונשחקת עם הזמן וצפויה לתמוך בעלייה בהכנסה ובשווי הנכס לאורך תקופת ההחזקה, עלות הרכישה המתואמת כ – 21 מיליון פאונד. שווי של 26 מיליון בניכוי התאמת מחיר של כ 5 מיליון בגין ניכוי דמי שכירות לשנתיים

הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוח כספי תמציתי

ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקר)

הילה מגדלי משרדים בע"מ

דוח כספי תמציתי

ליום 30 ביוני, 2026

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא:

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

היקף הסקירה:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "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 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 הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
31 באוגוסט, 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



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 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2026 על המידע הכספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 **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 בדצמבר 2025 (מבוקר)	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) באלפי ש"ח	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)	באור	
1,515	9	3,950		נכסים
95,510	30,000	51,669		מזומנים ושווי מזומנים
136	866	532		פיקדון בנאמנות
1,000	1,000	1,000		חייבים ויתרות חובה
202	-	257		שטר הון
43,318	-	47,537	3	מיסים לקבל
141,681	31,875	104,946		צדדים קשורים
				סה"כ נכסים שוטפים
15,000	43,511	-		פיקדון בנאמנות
126,461	105,431	121,047	3	השקעה בגין חברות מוחזקות
201,932	176,165	257,781		צדדים קשורים
76,600	72,841	79,245		נדל"ן להשקעה
419,993	397,948	458,073		סה"כ נכסים לא שוטפים
561,674	429,823	563,019		סה"כ נכסים
5,253	5,047	5,314		התחייבויות
48,394	39,828	8,137		חלויות שוטפות של אג"ח
327	300	499		אשראי מתאגידים בנקאיים
926	146	184		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,158	4,053	4,016	3	זכאים ויתרות זכות
59,058	49,374	18,150		צדדים קשורים
				סה"כ התחייבויות שוטפות
357,861	253,746	384,321	5	התחייבויות שאינן שוטפות
-	-	34,500		אגרות חוב
2,078	2,838	-		הלוואות מתאגידים בנקאיים
359,939	256,584	418,821		עתודה למס
418,997	305,958	436,971		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
				סה"כ התחייבויות
(**)	(**)	(**)		הון
21,531	-	21,531		הון מניות
4,881	26,412	6,517		פרמיה
(3,931)	(2,474)	(5,454)		קרן הון בגין עסקאות עם צדדים קשורים
120,196	99,927	103,454		קרן הון הפרשי תרגום
142,677	123,865	126,048		יתרת רווח
561,674	429,823	563,019		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
				סה"כ התחייבויות והון
				(**) פחות מאלף ש"ח.

מירב יום טוב
סמנכ"לית כספיםיצחק וסרשטיין
דירקטוררפאל אלאוף
יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 31 באוגוסט 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 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
באלפי ש"ח				
3,330	-	-	-	-
1,855	168	286	797	716
1,475	(168)	(286)	(797)	(716)
20,545	3,439	7,794	8,197	15,804
30,066	7,995	18,776	12,467	28,384
(9,521)	4,556	10,982	4,270	12,580
(8,046)	(4,724)	(11,268)	(5,067)	(13,296)
24,511	(2,644)	(2,530)	2,023	(5,524)
16,465	(7,368)	11,798	(3,044)	(18,820)
2,188	1,231	1,623	1,428	2,078
18,653	(6,137)	(12,176)	(1,616)	(16,742)
(3,276)	(2,395)	(1,420)	(1,819)	(1,524)
15,377	(8,532)	(13,595)	(3,435)	(18,266)

רווח (הפסד) משינויים בשווי הוגן של נדל"ן
להשקעה
הוצאות הנהלה וכלליות

רווח/ הפסד תפעולי

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) מחברות מוחזקות

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) לתקופה

רווח (הפסד) כולל אחר לאחר מיסים בגין:
פריטים שייכתן ויסווגו מחדש לאחר מכן
לרווח או הפסד:

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
חוץ

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025	2025	2026	2025
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
באלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח (הפסד) לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

18,653	(6,137)	(12,176)	(1,616)	(16,742)
--------	---------	----------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

(24,511)	2,644	2,531	(2,023)	5,524
(3,330)	-	-	-	-
9,521	4,556	10,981	4,270	12,580
(2,188)	(1,231)	(1,623)	(1,428)	(2,078)
(20,508)	5,969	11,889	819	16,026

הפסד מחברות מוחזקות עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה הוצאות (הכנסות) מימון, נטו הטבת מס

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

193	(466)	(110)	(537)	(398)
(13)	(77)	173	(47)	173
(503)	(184)	(62)	(62)	(868)
(202)	-	-	-	(55)
(525)	(727)	1	(646)	(1,148)

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות תשלומי מיסים

(2,380)	(895)	(284)	(1,443)	(1,864)
---------	-------	-------	---------	---------

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(98,673)	(69,519)	12,546	(62,901)	59,068
(570)	(141)	(761)	(141)	(1,322)
52	-	486	-	566
(66,597)	(375)	4,508	(5,169)	(56,064)
(165,788)	(70,035)	16,779	(68,211)	1,708

שינוי בפיקדון נאמנות, נטו תוספת נדל"ן להשקעה תקבולי ריבית מתן הלוואות לצדדים קשורים וחברות מוחזקות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימוש לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

176,904	76,271	(81)	76,271	25,027
-	-	(5,269)	-	(5,269)
(17,229)	(7,214)	(10,652)	(8,120)	(11,529)
9,648	1,152	1,474	1,152	1,514
-	-	-	-	(7,153)
169,323	70,209	(14,528)	69,303	2,590

הנפקת אגרות חוב פירעון אגרות חוב ריבית ששולמה קבלת הלוואה מתאגידים בנקאיים פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

1,155	(721)	1,967	(351)	2,434
360	730	1,983	360	1,515

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

1,515	9	3,950	9	3,949
-------	---	-------	---	-------

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 30 ביוני 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 אלאוף 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.

ב. צדדים קשורים

לפרטים בדבר עסקאות ויתרות עם צדדים קשורים, ראה באור 5 לדוחות הכספיים התקופתיים המאוחדים.

באור 4 - אמות מידה פיננסיות

לעניין אמות מידה פיננסיות על פי תנאי אגרות החוב סדרה ב' סדרה ג' וסדרה ד' שהנפיקה החברה, ראה באור 4 לדוחות הכספיים התקופתיים מאוחדים.