רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ

("החברה")

12 בנובמבר 2025

<u>תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה, בהתאם לסעיף 25א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968</u>

בהתאם להוראות סעיף 25א(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), מתכבדת החברה להודיע כי התשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה, שפורסם ביום 29 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-065238) ("**תיקון התשקיף**" ו-"**התשקיף**", בהתאמה), יתוקן כמפורט להלן:

<table>
<tr><th>פרק</th><th>סעיף</th><th>מהות השינוי</th></tr>
<tr><td>כריכה</td><td></td><td>בראש הכריכה יתווסף המשפט הבא: "תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף, שפרסמה החברה ביום 28 באוגוסט 2025, כפי שתוקן ביום 12 בנובמבר 2025, בהתאם לסעיף 25א(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968."</td></tr>
<tr><td rowspan="2">פרק 1</td><td>סעיף 1.1</td><td>בהגדרות בוצעו שינויים הבאים:
בהגדרת המונח "דוח הדירקטוריון" – לאחר המילים "ביום 31 במרץ 2025" יבואו המילים "ולתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025"
בהגדרת המונח "הדוחות הכספיים" – לאחר המילים ביום 31 במרץ 2025 יבואו המילים "ולתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025"</td></tr>
<tr><td>סעיף 1.4.2</td><td>במקום התאריך "31 במרץ 2025" יבוא תאריך "30 ביוני 2025".
הטבלה תעודכן לפי הרכב ההון מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025:
<table>
<tr><th>הון מניות נפרע</th><th></th></tr>
<tr><td>הון המניות</td><td>1</td></tr>
<tr><td>קרן הון בגין עסקה עם בעלי מניות</td><td>9,400</td></tr>
<tr><td>קרנות הון</td><td>127,800</td></tr>
<tr><td>שטר הון</td><td>188,230</td></tr>
<tr><td>יתרת עודפים</td><td>1,795,202</td></tr>
<tr><td>סה"כ הון המיוחס לבעלי השליטה</td><td>2,120,633</td></tr>
<tr><td>זכויות שאינן מקנות שליטה</td><td>(7,263)</td></tr>
<tr><td><u>סה"כ הון</u></td><td>2,113,370</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

פרק 2		בפסקה השלישית בשורה הרביעית לאחר המשפט שמסתיים במילים "לפי תשקיף זה" יתווסף המשפט "עם פרסום תיקון לתשקיף, ובהתאם להיתר רשות ניירות ערך, יימנו המועדים הנ"ל ממועד פרסום התיקון לתשקיף." בפסקה הרביעית בשורה הרביעית לאחר המילים "לשמש חתם" תתווסף המילה "מתמחר". בשורה החמישית לאחר המילים "תשקיף זה" יתווסף המשפט "אי.בי.אי – חיתום והנפקות בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ מיועדים לשמש חתמים בהנפקה."
פרק 3	סעיף 3.1.2	במקום המספר "63,686,032" יבוא המספר "68,686,032". תמחקנה המילים "ו-5,000,000 מניות הנהלה". בטבלה של פרטים בדבר הון המניות הרשום והמונפק של החברה עובר להנפקה ואחריה תמחק השורה השניה "מניות הנהלה בנות 0.00001 ש"ח". במקום המספר "190,000,000" יבוא המספר "200,000,000".
	סעיף 3.2.1	במקום התאריך "31.8.2025" יבוא התאריך "3.9.2025".
	סעיף 3.2.2	במקום התאריך "31.8.2025" יבוא התאריך "3.9.2025".
	סעיף 3.3.1	במקום התאריך "31.8.2025" יבוא התאריך "3.9.2025".
פרק 4		יתווסף מספור לסעיפי הפרק: סעיף 4.1 - תקנה 61 (סעיף 50 לחוק החברות); סעיף 4.2 - תקנות 103, 104(סעיפים 96 ו-107 לחוק החברות); סעיף 4.3 - תקנות 107, 108 (סעיף 103 לחוק החברות), סעיף 4.4 - תקנה 155 (סעיף 259 לחוק החברות). יתווסף מספור לסעיפי תקנון החברה. בהתאם למספור הסעיפים בסעיף 57 במקום המספר "0" יבוא המספר "60". בסעיף 58 במקום המספר "60" יבוא המספר "57". בסעיף 59(א) במקום המספר "60" יבוא המספר "56". בסעיף 63(ב) במקום המספר "0" יבוא המספר "87". בסעיפים 91-90 במקום המספר "0" יבוא המספר "86". בסעיף 105 במקום המספר "0" יבוא המספר "102". בסעיף 151-150(א) במקום המספר "0" יבוא המספר "60".
פרק 5	סעיף 5.3	לאחר המילים "לשמש חתם" תתווסף המילה "מתמחר". בשורה החמישית לאחר המילים "תשקיף זה" יתווסף המשפט "אי.בי.אי – חיתום והנפקות בע"מ ולידר הנפקות (1993) בע"מ מיועדים לשמש חתמים בהנפקה."
פרק 6	תוכן עניינים	בחלק החמישי יתווסף מועד של דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 30.6.2025.

	עמוד 3	לאחר הפסקה השלישית שמסתיימת במילים "שניתנה להם במסמכים אלה" תתווסף פסקה חדשה: "המונח 'מועד התשקיף' או 'מועד פרסום התשקיף', מתייחס למועד פרסום התשקיף או מועד פרסום תיקון לתשקיף לפי סעיף 25א לחוק ניירות ערך, לפי המאוחר."
	עמוד 10	בה"ש 76 "ירושלים – גבעת המטוס" תמחק המילה "קידום". לאחר המילה "תב"ע" תבוא המילה "מאושרת". לאחר המילים "להקמת כ-1,500 יח"ד" תבואו המילים "(מהם 350 יח"ד להשכרה)".
	סעיף 6.4.5	במקום התאריך "31 במרץ 2025" יבוא התאריך "30 ביוני 2025". במקום המלל "1,746,652 אלפי" יבוא המלל "כ-1,795 מיליוני". במקום המספר "2,512" יבוא המספר "כ-2,563", במקום המספר "1,286" יבוא המספר "כ-1,338".
	סעיף 6.5	בפסקה הראשונה, בשורה השלישית לאחר התאריך "31 במרץ 2024" יבואו המילים "ליום 30 ביוני 2025, וליום 30 ביוני 2024". תתווספנה שתי טבלאות "לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025" ו-"לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024". הטבלאות מצורפות כ**נספח א(1)** לבקשה זו. בפסקה שלאחר הטבלאות בשורה השניה יתווספו המילים "וליום 30.6.2025". בשורה השלישית במקום מילה "דוח" תבוא המילה "דוחות". תמחקנה המילים "ודוח דירקטוריון". בסוף הפיסקה תתווספנה המילים "וליום 30.6.2025".
	סעיף 6.6.2	בפסקה הראשונה (ריבית) בשורה השלישית לאחר המילים "ברבעון השני" תתווספנה המילים "וברבעון השלישי". בשורה הרביעית במקום המילה "אפריל" תבוא המילה "יולי". בשורה השישית במקום המספר "4.03" יבוא המספר "3.75" ובמקום המילה "הראשון" תבוא המילה "השני". בפסקה השניה (אינפלציה) בשורה השניה במקום המילים: "החציון הראשון" יבואו המילים: "9 חודשים". במקום המספר "2.1" יבוא המספר "2.7". בפסקה הרביעית (דירוג האשראי של מדינת ישראל) בשורה השישית לאחר המילים "במהלך הרבעון הראשון" תבוא המילה "והשני". בפסקה החמישית (מדד תשומות הבנייה) בשורה הרביעית במקום המילים "החציון הראשון" יבואו המילים "9" חודשים". במקום המספר "3.7" יבוא המספר "4.1". במקום המספר "0.3" יבוא המספר "0.4".

	סעיף 6.7.1	בפסקה השניה בשורה הראשונה במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025". בפסקה הרביעית במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025". במקום המספר "1,807,689" יבוא המספר "1,848,210". במקום המספר "1,790,151" יבוא המספר "1,830,672". במקום המספר "731,196" יבוא המספר "731,143". בפסקה החמישית בשורה הראשונה במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025". בפסקה השישית לאחר המספר "21,245" תתווסף המילה "אלפי". בסוף של הפסקה יתווסף המשפט "סך כל הכנסות החברה מנכסים אלה בתקופה של 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 עמד על כ-23,050 אלפי ש"ח, לעומת כ-21,041 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
	סעיף 6.7.3	במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025".
	סעיף 6.7.13	בטבלה תתווספנה שתי עמודות ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2025 ו-30.6.2024. נוסח הטבלה המעודכנת מצורף כ**נספח א(2)** לבקשה זו.
	סעיף 6.7.15	בטבלה הראשונה בסופה של הכותרת יתווסף התאריך "30.6.2025".
	סעיף 6.7.16	בתחילת הסעיף תתווסף טבלה חדשה של פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 30.6.2025. הטבלה החדשה מצורפת כ**נספח א(3)** לבקשה זו.
	סעיף 6.7.17	בתחילת הסעיף תתווספנה שתי טבלאות חדשות של פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 ו-30.6.2024. הטבלאות החדשות מצורפות כ**נספח א(4)** לבקשה זו.
	סעיף 6.7.18	בתחילת הסעיף תתווספנה שתי טבלאות של פילוח רווחי (או הפסדי) שיערוך לפי אזורים ושימושים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 ו-30.6.2024. הטבלאות החדשות מצורפות כ**נספח א(5)** לבקשה זו.
	סעיף 6.7.19	לטבלה תתווספנה עמודות לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(6)** לבקשה זו.
	סעיף 6.7.21	בפסקה הראשונה לאחר המספר "45%" יתווסף המספר "43%". לאחר התאריך 31.3.2025 תתווספנה המילים "ובתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום "30.6.2025". לאחר המספר 48.5% יתווסף המספר "51%".

		בפסקה השניה לאחר המילים "ללא חברות כלולות עמד" תתווספנה המילים " ב-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 על כ-10,862 אלפי ש"ח". בטבלת הכנסות, הוצאות ו-NOI מיוחסים לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה תתווספנה עמודות לרבעון שהסתיים ביום 30.6.2025 ו-30.6.2024. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(7)** לבקשה זו. בטבלה של נתונים מצרפיים מעודכנים ביחס לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה, לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות, יעודכן התאריך ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025. בטבלה יבוצעו מספר עדכונים: בדמ"ש ממוצעים למ"ר תתווסף שורה "30.6.2025 – 68"; בשיעור היוון ממוצע לשוכר תתווסף שורה "30.6.2025 – 6.43%". בטבלה של נתונים מצרפיים מעודכנים ביחס לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה המוחזקים בחברות כלולות, יעודכן התאריך ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025. בטבלה יבוצעו מספר עדכונים: בהכנסות מהשוכר (דמי שכירות ודמי ניהול) תתווסף שורה "30.6.2025 –4,729", ובמקום "Q1 2025" יבוא התאריך "31.3.2025"; בדמ"ש ממוצעים למ"ר תתווסף שורה חדשה "30.6.2025 -64.5"; בשיעור היוון ממוצע לשוכר תתווסף שורה חדשה "30.6.2025 – 6.36%". בטבלה של יחסי כיסוי אנרגטיבי במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025". בטבלת עומס פדיון במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025".
	סעיף 6.7.22	בפסקה הראשונה במקום המילה "תקופה" תבוא המילה "תקופות". במקום המילים "הסתיימה ביום 31 במרץ 2025" יבואו המילים "שהסתיימו בימים 31 במרץ 2025 ו-30 ביוני 2025". בטבלה הראשונה בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה תתווסף עמודה חדשה לרבעון שהסתיים ביום 30.6.2025. טבלה מעודכנת מצורפת כ**נספח א(8)** לבקשה זו. לאחר הטבלה תתווסף הערה 2 "(2) יתרת תקציב ההקמה לא כולל מענק צפוי ממשרד התיירות.". בטבלה של נתונים נוספים בעניין נכסים בהקמה, לרבות הערכות החברה בדבר ה-NOI החזוי השנתי שהחברה צפויה להפיק מהפרויקטים המתוארים בטבלה, שווי בספרי החברה יעודכן ליום 30.6.25 במקום 31.3.2025. כמו כן, יעודכנו מספרים בעמודה של יתרת תקציב להשלמה באלפי ש"ח (חלק החברה). הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(9)** לבקשה זו.

	סעיף 6.7.23	בשורה השנייה לאחר המילה "עבור" תימחק המילה "שתי". בסוף של הפסקה תתווספנה המילים "וכן לרבעונים שנסתיימו בימים 31.3.25 ו-30.6.25". בטבלה של קשר עם קרקעות שלקבוצה זכויות בהן תתווסף עמודה לרבעון שהסתיים ביום 30.6.2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(10)** לבקשה זו.
	סעיף 6.7.24	בטבלה גילוי בדבר עתודות קרקע – בשלב פיתוח מתקדם, שווי בספרי החברה/חברה כלולה יעודכן ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025 ובהתאם לכך יעודכנו גם המספרים. יעודכנו המספרים בעמודה של טווח אומדן עלות השלמה (חלק החברה). הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(11)** לבקשה זו. בטבלה גילוי בדבר של עתודות קרקע – תב"ע בפיתוח, שווי בספרי החברה יעודכנו ליום 30.6.25 במקום 31.3.2025. בטבלה גילוי בדבר של עתודות קרקע – לפיתוח עתידי, שווי בספרי החברה יעודכנו ליום 30.6.25 במקום 31.3.2025. בטבלה גילוי בדבר של עתודות קרקע לפרויקטים בעירוב שימושים, תתווסף השורה של שווי בספרי החברה ליום 30.6.2025: (1) בית שמש – 53,100 אלפי ש"ח; (2) מתחת הרכבת – 118,450 אלפי ש"ח. לאחר הטבלה בהערה השניה "**" במקום המספר "3.24" יבוא המספר "3.31".
	סעיף 6.7.25	במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך 30.6.2025".
	סעיף 6.7.26	במקום המילה "הרבעון" תבוא המילה "הרבעונים". לאחר המילה "הראשון" תבוא המילה "והשני". בטבלה תתווסף עמודה לרבעון שהסתיים ביום 30.6.2025 ללא נתונים.
	סעיף 6.7.27.1	בטבלה של התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) תתווסף עמודה לרבעון שהסתיים ביום 30.6.2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(12)** לבקשה זו.
	סעיף 6.7.27.2	יתווסף מספור של הסעיף. במקום שתי טבלאות של התאמה לרווחי FFO תבוא טבלה חדשה, אשר מצורפת כ**נספח א(13)** לבקשה זו. לאחר הטבלה תעודכן הערה הראשונה "*": לאחר המלל "1,042 אלפי ₪" יתווסף המלל "רבעון 2 2024 – 891 אלפי ₪ ורבעון 2 2025 – 456 אלפי ₪". במקום המספר "55,130" יבוא המספר "66,452". במקום המספר "47,077" יבוא המספר "56,389". במקום המספר "51,706" יבוא המספר "55,800". במקום המספר "10,029" יבוא המספר "12,666".

		במקום המספר "13,132" יבוא המספר "13,507" ולאחריו יתווסף מלל "רבעון 2 2024 – 13,679 אלפי ₪; ורבעון 2 2025 – 11,611 אלפי ₪". לאחר הערה השניה "(**)" תתווסף הערה השלישית "(***) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערוך ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערוך הותאמו במלואם כחלק מהתאמת רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. יובהר, כי בטבלה לעיל לא נכללו נתונים בדבר חלק המיעוט ביחס לתקופות הדיווח, וזאת משום שחלק המיעוט בתקופות אלה הורכב משערוכים (למעט סכומים זניחים), ועל כן התאמת השערוכים תואמה בשורה הרלבנטית לשערוכים בטבלה."
	סעיף 6.7.28.1	במקום רבעון 1 2025 יבוא רבעון 2 2025. בטבלה תתווסף שורה של רבעון שני 2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(14)** לבקשה זו. לאחר הטבלה בהערה הראשונה "*" לאחר המילים "ותוספת זכויות בנייה" יתווסף מלל "לפרטים נוספים ר' סעיף 6.8.1.7 לתשקיף". בהערה השנייה "**" בסוף ההערה יתווסף מלל "ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה."
	סעיף 6.7.28.2	לאחר המילים "ברבעון 1 2025" יתווסף מלל "וברבעון 2 2025". לאחר המספר "70%" יתווסף המספר "70%". בטבלה תתווסף שורה של רבעון 2 2025. טבלה מעודכנת מצורפת כ**נספח א(15)** לזו. לאחר הטבלה בהערה הראשונה "*" לאחר המילים "ותוספת זכויות בנייה" יתווסף מלל "לפרטים נוספים ר' סעיף 6.8.1.7 לתשקיף". בהערה השנייה "**" בסוף הערה יתווסף מלל "ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.". בהערה השלישית "***" לאחר מילים "רבעון ראשון" תבוא המילה "ושני".
	סעיף 6.7.28.3	לאחר המילים "ברבעון 1 2025" יתווסף מלל "וברבעון 2 2025". לאחר המספר "30%" יתווסף המספר "30%". בטבלה תתווסף שורה של רבעון 2 2025. טבלה מעודכנת מצורפת כ**נספח א(16)** לזו. לאחר הטבלה בהערה השנייה "**" בסוף הערה יתווסף מלל "ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.".
	סעיף 6.7.28.4	לאחר המילים "ברבעון 1 2025" יתווסף מלל "וברבעון 2 2025". לאחר המספר "100%" יתווסף המספר "100%". בטבלה תתווסף שורה של רבעון 2 2025. טבלה מעודכנת מצורפת כ**נספח א(17)** לזו. לאחר הטבלה בהערה השנייה "**" בסוף הערה יתווסף מלל "ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.".

	סעיף 6.7.28.5	לאחר המילים "ברבעון 1 2025" יתווסף מלל "וברבעון 2 2025". לאחר המספר "25%" יתווסף המספר "25%". בטבלה תתווסף שורה של רבעון 2 2025. טבלה מעודכנת מצורפת כ**נספח א(18)** לזו. לאחר הטבלה בהערה השנייה "**" בסוף הערה יתווסף מלל "ליום 30.6.2025 לא בוצעה הערכת שווי מלאה.".
	סעיף 6.7.28.6	לאחר המילים "ברבעון 1 2025" יתווסף מלל "וברבעון 2 2025". לאחר המספר "40%" יתווסף המספר "40.5%". בטבלה תתווסף שורה של רבעון 2 2025. טבלה מעודכנת מצורפת כ**נספח א(19)** לזו. לאחר הטבלה בהערה השלישית "***" לאחר המילים "ליום 31.3.2025" יתווסף מלל "וליום 30.6.2025".
	סעיף 6.7.29.1	בטבלת פירוט תמציתי בדבר הנכס תעודכן ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025. בטבלה השנייה של פילוח מבנה הכנסות ועלויות תתווספו שתי עמודות ל-Q2 2025 ול-Q2 2024. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(20)** לבקשה זו. טבלה של שוכרים עיקריים בנכס תעודכן ליום 30.6.2025 ולאחריה בהערה הראשונה "*" לאחר רבעון 1 2025 יתווסף רבעון 2 2025. לאחר המספר "31%" יתווסף המספר "31%". בטבלת הראשונה של הערכת שווי הנכס (גילוי בהתאם לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה ותקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות) תתווסף עמודה של רבעון שני 2025: השווי שנקבע – 156,500 אלפי ש"ח; תאריך התוקף של הערכת השווי – 30.6; שווי סמוך לפני מועד ההערכה – 156,500; ההנחות המרכזיות ששימשו לצורך הערכת השווי – ללא שינוי ביחס ל-2024. בטבלה השנייה תתווסף עמודה של רבעון השני: (1) שיעור היוון: עלייה של 0.5% – 145,587, ירידה של 0.5% - 168,871; (2) דמי שכירות: עלייה של 5% - 164,446, ירידה של 5% - 148,273; (3) שיעור תפוסה: עלייה של 5% - 157,808, ירידה של 5% - 153,312.
	סעיף 6.7.29.2	פירוט תמציתי בדבר הנכס יעודכן ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025. בטבלת פילוח מבנה הכנסות ועלויות תתווספנה שתי עמודות של Q2 2025 ו-Q2 2024. הטבלה מעודכנת מצורפת כ**נספח א(21)** לבקשה זו. טבלה של שוכרים עיקריים בנכס תעודכן ליום 30.6.2025 ולאחריה בהערה ראשונה "*" לאחר רבעון 1 2025 יתווסף רבעון 2 2025. לאחר המספר "31%" יתווסף המספר "31%".

		בטבלה הראשונה של הערכת שווי הנכס (גילוי בהתאם לטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה ותקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות) תתווסף עמודה של רבעון שני 2025: השווי שנקבע – 154,746 אלפי ש"ח; תאריך התוקף של הערכת השווי – 30.6.25; שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה – 154,746; ההנחות המרכזיות ששימשו לצורך הערכת השווי – ללא שינוי ביחס ל-2024. בטבלה השנייה תתווסף עמודה של רבעון השני: (1) שיעור היוון: עלייה של 0.5% – 144,089, ירידה של 0.5% - 167,145; (2) דמי שכירות: עלייה של 5% - 162,494, ירידה של 5% - 147,019; (3) שיעור תפוסה: עלייה של 5% - 158,587, ירידה של 5% - 154,544.
	סעיף 6.8.1.1	במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025".
	סעיף 6.8.1.6	תתווסף פסקה חדשה בקשר לתוכנית אב תלפיות. הפסקה החדשה מצורפת כ**נספח א(22)** לבקשה זו.
	סעיף 6.8.2	בטבלת תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי תתווספנה שתי פסקאות ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2025: סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) - 4,050; רווחים/ הפסדים (מאוחד) - 1,464; רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד) - 1,464;סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) - 366,640 ו ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30.6.2024: סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) -; רווחים/ הפסדים (מאוחד) -; רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד) -; סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) 285,598.
	סעיף 6.8.2.3	טבלה של פרויקטים בהקמה תעודכן ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025: במקום המספר 322,685 יבוא המספר 341,653. במקום המספר "367,973" יבוא המספר "400,697". במקום המספר "6" יבוא מספר "12". במקום המספר "13 יבוא המספר "20".
	סעיף 6.8.3.5	עלויות הקשורות בעתודות הקרקע יעודכנו ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025. עלות נוחכית בספרים יעודכנו ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025. במקום המספר "2,739" יבוא המספר "3,294". במקום המספר "1,316" יבוא המספר "1,469". במקום המספר "38,271" יבוא המספר "38,979".
	סעיף 6.8.3.6	לאחר המילה "הראשון" תבוא המילה "והשני".
	סעיף 6.8.3.7	במקום המילה "זה" תבוא המילה "התשקיף".
	סעיף 6.8.4	פירוט תמציתי בדבר הפרויקט ומצב תכנוני יעודכנו ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025. לאחר הטבלה של מצב תכנוני תתווסף הערה "(*) החברה מקדמת שינוי תב"ע לבניין

		המשרדים (בשלב זה, טרם נדון הנושא בוועדה המחוזית), כאשר בהתאם לשינוי התב"ע המבוקש, ככל שיתקבל, הזכויות שצפויות להתקבל כוללות כ-650 מ"ר ברוטו מגורים למכירה (4 יח"ד); כ-19,700 מ"ר ברוטו מגורים להשכרה ל-15 שנים (כ-116 יח"ד); כ-650 מ"ר מתחם עבודה; וכ-650 מ"ר למבני ציבור." בטבלת נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו תתווסף עמודה של רבעון שני של שנת 2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(23)** לבקשה זו. בטבלה של נתונים על שיווק הפרויקט – תתווסף עמודה של רבעון השני של שנת 2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(24)** לבקשה זו. בטבלה של נתונים על רווחיות גולמית תתווסף עמודה נכון ליום 30.6.2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(25)** לבקשה זו. בטבלה על נתונים על רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט במקום המספר 113,300 יבוא המספר "114,400". במקום המספר "56,600 יבוא המספר "57,200". במקום המספר "347,773" יבוא המספר "352,097". במקום המספר "(56,600)" יבוא המספר "114,400-". במקום המספר (113,300) יבוא המספר "57,200-". במקום המספר "(78,400)" יבוא המספר "79,000-". במקום המספר "(39,200)" יבוא המספר 39,500-". במקום המספר "39,200" יבוא המספר "39,500". במקום המספר "78,400" יבוא המספר "79,000". בטבלת מימון ספציפי במקום המספר "146,800" יבוא מספר "164,608". במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025". בטבלת נתונים על השעבודים המוטלים על הפרויקט בהקמה המהותי מאוד במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025". בטבלה נתונים על ההתאמה שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה מהפרויקט במקום המספר "348,461" יבוא המספר "353,561". במקום המספר "305,604" יבוא המספר "310,704". במקום המספר "144,878" יבוא המספר "145,195". במקום סימון "-" יבוא המספר "0". במקום המספר "450,482" יבוא המספר "455,899". במקום המספר "450,482" יבוא המספר "455,899". במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025".
	סעיף 6.8.5	טבלה פירוט תמציתי בדבר הפרויקט תתעדכן ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025. במקום התאריך "12.27" יבוא התאריך "8.27". טבלת מצב תכנוני תעודכן ליום 30.6.2025 במקום 30.3.2025.

		בטבלת נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו תתווסף עמודה של רבעון 2 לשנת 2025. טבלה מעודכנת מצורפת כ**נספח א(26)** לבקשה זו. בטבלת נתונים על שיווק הפרויקט תתווסף עמודה של רבעון השני של שנת 2025 ללא שינוי בנתונים של רבעון הראשון של שנת 2025. בטבלת נתונים על רווחיות גולמית תתווסף עמודה נכון ליום 30.6.2025 ללא שינוי בנתונים מרבעון הראשון של שנת 2025. מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר יעודכן לפני מע"מ. במקום המספר "55,000" יבוא המספר "46,610".
	סעיף 6.8.6	טבלת פירוט תמציתי בדבר הפרויקט ומצב טכנוני יעודכנו ליום 30.6.2025 במקום 30.3.2025. בטבלה של נתונים על העלויות שהושקעו ויושקעו תתווסף עמודה של הרבעון השני לשנת 2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כ**נספח א(27)** לבקשה זו. נתון שיווק הפרויקט יעודכן למספר "8" במקום "5". בטבלת נתונים על רווחיות גולמית תתווסף עמודה ליום 30.6.2025 ללא שינויים במספרים ליום 31.3.2025. מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר יעודכן לפני מע"מ. במקום המספר "37,000" יבוא המספר "31,356". פסקה של מימון ספציפי תתעדכן "הנתונים להלן לקוחים מתוך הסכם ליווי פרויקט שנחתם ביחס לקרקע והפרויקט, מועד הפירעון הסופי של ההלוואה צפוי להיות שישה חודשים ממועד סיום הבניה ולא יאוחר מ-31.01.2026." בטבלה במקום המספר "121,290" יבוא המספר "124,800". במקום התאריך "31.3.2025". יבוא התאריך "30.6.2025". במקום המילים "מסגרת בגין קרקע מאושרת מ-5.8.24 וכן טיוטה סופית של הסכם ליווי לכלל הפרויקט" יבואו המילים "הסכם ליווי חתום מחודש 6.25". במקום המילים "מסגרת בגין הקרקע של 130 מיליון" יבואו המילים "מסגרת אשראי פיננסי של 245 מיליון". במקום המילים "6.5 מיליון ש"ח בגין הקרקע" יבוא המספר "120,200". בטבלת נתונים על העבודים המוטלים על הפרויקט בהקמה המהותי מאוד, הסכום המובטח יעודכן ליום 30.6.2025 במקום 31.3.2025.
	סעיף 6.8.7	במקום המילה "זה" תבוא המילה "התשקיף". בטבלה בשורה של האחדות כפר סבא במקום התאריך "1.9.2025" יבוא התאריך "25.5.23". בשורה של רוטשילד 97 ראשון לציון במקום התאריך "1.9.2025" יבוא

		התאריך "28.10.25" והמספר "0%" יעודכן ל-"26%". בשורה של זמנהוף בת ים במקום התאריך "1.9.2025" יבוא התאריך "1.1.26". בשורה של הלפר בת ים במקום המילים "טרם אושרה תב"ע" תבואו המילים "תב"ע במסלול רשויות – מבואה צפונית בת ים"
	סעיף 6.8.9	בפסקה השנייה במקום התאריך "31 במרץ 2025" יבוא "31 בדצמבר 2024". בפסקה השלישית במקום התאריך "31 במרץ 2025" יבוא "30 ביוני 2025".
	סעיף 6.9	בפסקה החמישית במקום המספר "9" יבוא המספר "10". לאחר המילים "ביג קסטינה" תבוא המילה "אילת". לאחר הפסקה " עד ליום 31 בדצמבר 2024 נצברו לחברה עלויות להקמת המערכות הסולאריות בסך כולל של כ-5,413 ש"ח אשר מוצגות במסגרת סעיף הרכוש הקבוע של החברה בדוחותיה הכספיים." תבוא פסקה חדשה שבה יפורט ריכוז נתונים ותחזיות החברה בקשר עם תחום האנרגיה המתחדשת. הפסקה החדשה מצורפת כ**נספח א(28)** לבקשה זו.
	סעיף 6.14	בפסקה הראשונה לתמצית הרכב ההון החוזר של החברה יתווסף התאריך "30.6.2025" עם הנתונים: (1) נכסים שוטפים – 575,432; (2) התחייבויות שוטפות – 650,588; (3) הון חוזר – (75,156). בפסקה השנייה במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025". במקום המספר "(297,213)" יבוא "(262,081) אלפי ש"ח". בטבלה יעודכנו מספרים: במקום המספר 533,909" יבוא המספר "575,432". במקום המספר "(341,755)" יבוא המספר "(354,640)". במקום המספר "192,154" יבוא המספר "220,792". במקום המספר "638,817" יבוא המספר "650,588". במקום המספר (149,450) יבוא המספר "(167,715)". במקום המספר "489,367" יבוא המספר "482,873". במקום המספר "(104,908)" יבוא המספר "(75,156)". במקום המספר "(192,305)" יבוא המספר "(186,925)". במקום המספר "(297,213)" יבוא המספר "(262,081)".
	סעיף 6.16	בפסקה השנייה במקום התאריך "31.3.2025" יבוא "30.6.2025". בטבלת פירוט שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית להלוואות במקום המספר "6.11" יבוא "6.10". במקום המספר "6.29" יבוא המספר "6.27". במקום המספר "6.5" יבוא המספר "6.55". במקום המספר "6.7" יבוא המספר "6.75". בפסקה הרביעית במקום התאריך "31.3.2025" יבוא "30.6.2025".

		בפסקה החמישית במקום המספר "175" יבוא המספר "185". במקום המספר 136" יבוא המספר "162". במקום המספר "148" יבוא המספר "165". במקום המספר "170" יבוא המספר "182". במקום המספר "173" יבוא המספר "192". במקום התאריך 31.3.2025 יבוא התאריך 30.6.2025. במקום המילה "שך" תבוא המילה "של". בפסקה השישית במקום התאריך 31.3.2025 יבוא התאריך 30.6.2025. במקום המספר "163" יבוא המספר "193". בפסקה האחרונה במקום התאריך 31.3.2025 יבוא התאריך 30.6.2025. במקום המספר "177,788" יבוא המספר "199,835".
	סעיף 6.19.4	לאחר המילים "וכן חלק מזכויות החברה" יתווסף המלל "(נכון למועד התשקיף, לאחר תאריך הדוח, עברו לבעל השליטה בחברה, מר רמי לוי, זכויות אלה" ולאחר המילים "בשיעור של 3.31%" יתווסף המלל "במסגרת הליך של חלוקת דיבידנד בעין – לפרטים נוספים ראו 6.4.1 לתשקיף זה)".
דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025	סעיף 3.2	במקום שתי הטבלאות הקודמות תתווסף טבלה חדשה, אשר מצורפת כנספח כ**נספח א(13)** לבקשה זו. לאחר הטבלה תעודכן הערה השניה "**" במקום המספר "55,130" יבוא המספר "66,452". במקום המספר "47,077" יבוא המספר "56,389". במקום המספר "51,706" יבוא המספר "55,800". במקום המספר "10,029" יבוא המספר "12,666". במקום המספר "13,132" יבוא המספר "13,507". לאחר הערה השניה "(**)" תתווסף הערה השלישית "(***) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערוך ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערוך הותאמו במלואם כחלק מהתאמת רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. יובהר, כי בטבלה לעיל לא נכללו נתונים בדבר חלק המיעוט ביחס לתקופות הדיווח, וזאת משום שחלק המיעוט בתקופות אלה הורכב משערוכים (למעט סכומים זניחים), ועל כן התאמת השערוכים תואמה בשורה הרלבנטית לשערוכים בטבלה."
דוח דירקטוריון ליום 30 ביוני 2025	סעיף 3.2	במקום שתי הטבלאות הקודמות תתווסף טבלה חדשה, אשר מצורפת כנספח כ**נספח א(13)** לבקשה זו. לאחר הטבלה תעודכן הערה השניה "**" לאחר סכום "1,042 אלפי ₪" יתווסף מלל "רבעון 2 2024 – 891 אלפי ₪ ורבעון 2 2025 – 456 אלפי ₪". במקום המספר "55,130" יבוא המספר "66,452". במקום המספר "47,077" יבוא המספר "56,386". במקום המספר "51,706" יבוא המספר "55,800". במקום המספר "10,029" יבוא המספר "12,666".

		במקום המספר "13,132" יבוא המספר "13,507" ולאחריו יתווסף מלל "רבעון 2 2024 – 13,679 אלפי ₪; ורבעון 2 2025 – 11,611 אלפי ₪". לאחר הערה השניה "(**)" תתווסף הערה השלישית "(***) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערוך ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערוך הותאמו במלואם כחלק מהתאמת רווחים והפסדים משינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה. יובהר, כי בטבלה לעיל לא נכללו נתונים בדבר חלק המיעוט ביחס לתקופות הדיווח, וזאת משום שחלק המיעוט בתקופות אלה הורכב משערוכים (למעט סכומים זניחים), ועל כן התאמת השערוכים תואמה בשורה הרלבנטית לשערוכים בטבלה."
	סעיף 4.5	יתווסף סעיף 4.5 שעניינו תמצית נתוני רבעון 3, ותוכנו כדלקמן: " נכון למועד פרסום התיקון לתשקיף, החברה מצויה בעת תהליך איסוף החומרים לצורך הכנת דוח הרבעון השלישי לשנת 2025. להערכת החברה, על בסיס הנתונים שנאספו עד כה, לא צפויים שינויים מהותיים בדוח על המצב הכספי של החברה ליום 30.9.2025, ובדוח רווח והפסד לתקופה של 3 חודשים שנסתיימה ביום 30.9.2025. הכנסות החברה מדמי שכירות ומדמי ניהול לתקופה זו צפויים להיות בטווח שבין 32.5 ל-33.5 מיליון ש"ח, ובהתאם צפויים לשקף שיפור ביחס להכנסות החברה מדמי שכירות ומדמי ניהול במהלך הרבעונים ה-1 וה-2 לשנת 2025, אשר עמדו על כ-27.9 מיליוני ש"ח ו-30.6 מיליוני ש"ח בהתאמה. ה-NOI של החברה לתקופה זו צפוי להיות בטווח שבין 27.5 לבין 28.5 מיליון ש"ח, ובהתאם צפוי לשקף שיפור ביחס ל-NOI של החברה במהלך הרבעונים ה-1 וה-2 לשנת 2025, אשר עמדו על כ-24.4 מיליוני ש"ח וכ-23.4 מילינוי ש"ח בהתאמה. **יודגש, כאמור, כי החברה מצויה בשלב איסוף הנתונים בהקשר זה, וכי נתונים אלו טרם נסקרו ו/או בוקרו על ידי רואי החשבון של החברה. הערכות החברה בעניין נתונים אלו, הינן בגדר "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, והן עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, מהמתואר לעיל."**
פרק 8	סעיף 8.1	יתווסף התאריך "30 ביוני 2025".
	סעיף 8.1.1	תתווסף טבלה חדשה של תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025. הטבלה החדשה מצורפת כ**נספח ב(1)** לבקשה זו.
	סעיף 8.3	יתווסף התאריך "30 ביוני 2025".
	סעיף 8.3.1.1	תתווסף טבלה חדשה בדבר תגמולים לבעלי עניין ולקרוביהם בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025. הטבלה החדשה מצורפת כ**נספח ב(2)** לבקשה זו.

	סעיף 8.7.4	בכותרת של הסעיף לאחר המילה "הסכמי" תתווסף המילה "מכר".
	סעיף 8.7.4.5	במקום המילה "ההנפקה" יבואו המילים "פרסום התשקיף".
	סעיף 8.7.6	יתווסף סעיף חדש "הסכם עם סוכן ביטוח שהינו צד קשור בסמוך לאחר השלמת ההנפקה על פי תשקיף זה, תתקשר החברה בהסכם עם סוכנות הביטוח רמי לוי סוכנות לביטוח כללי ופנסיוני (2021) בע"מ, המוחזקת (100%) על ידי רשת שיווק השקמה, בהתקשרות שבמסגרתה סוכנות הביטוח תוכל לייצג את החברה בהתקשרויות למול חברות ביטוח. מובהר כי החברה לא צפויה לשלם במישרין לסוכנות הביטוח תמורה בגין השירותים (סוכנות הביטוח תהא זכאית לעמלות מחברות הביטוח בגין רכישות פוליסות ביטוח ולא מהחברה, כמקובל). ההתקשרות מול סוכנות הביטוח הינה במהלך עסקים שוטף, בתנאי שוק, ובהיקפים שאינם מהותיים לחברה."
	סעיף 8.7.12	במספור הקודם סעיף 8.7.11 - במקום התאריך "31.3.2025" יבוא התאריך "30.6.2025".
פרק 9	סעיף 9.2	לאחר מכתבי הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר ביחס לדוחות הכספיים המפורטים בסעיף 9.2 שצורפו לתשקיף, יתווספו מכתבי הסכמה בקשר עם תיקון התשקיף, המצורפים כ**נספח ג(1)** לבקשה זו.
	סעיף 9.3	לאחר דוח האירועים של החברה שצורף לתשקיף, יתווסף דוח אירועים עדכני, המצורף כ**נספח ג(2)** לבקשה זו.
פרק 10	סעיף 10.1	לאחר חוות דעת עורכי הדין, תתווסף חוות דעת נוספת של עורכי דין בקשר עם תיקון התשקיף, המצורפת כ**נספח ד'** לבקשה זו.

למעט האמור לעיל, לא יחול כל שינוי בתשקיף.

<u>נספחים לתיקון התשקיף</u>:

נספח א(1)	טבלאות של נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ו-30 ביוני 2024
נספח א(2)	טבלה מעודכנת של תמצית התוצאות הכספיים של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה
נספחא(3)	טבלה של פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 30.6.2025

נספח א(4)	טבלאות של פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 ו-30.6.2024
נספח א(5)	טבלאות של פילוח רווחי (או הפסדי) שיערוך לפי אזורים ושימושים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 ו-30.6.2024
נספח א(6)	טבלה מעודכנת של מספר מבנים, דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע, שיעור תפוסה ממוצע ושיעורי תשואה ממוצעים לפי שימושים ואזורים (לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות)
נספח א(7)	טבלה מעודכנת של הכנסות, הוצאות ו-NOI מיוחסים לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה
נספח א(8)	טבלה מעודכנת של פירוט בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה בחלוקה לשימושים
נספח א(9)	טבלה מעודכנת של נתונים נוספים בעניין נכסים בהקמה, לרבות הערכות החברה בדבר ה-NOI החזוי השנתי שהחברה צפויה להפיק מהפרויקטים
נספח א(10)	טבלה מעודכנת של קרקעות שלקבוצה זכויות בהן, המסווגות כנכסי נדל"ן
נספח א(11)	טבלה מעודכנת של גילוי בדבר עמודות קרקע – בשלב פיתוח מתקדם
נספח א(12)	טבלה מעודכנת של התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
נספח א(13)	טבלה של התאמה לרווחי FFO
נספח א(14)	טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון רמי לוי + תלפיות
נספח א(15)	טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי האומן 15
נספח א(16)	טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי מול 7 – באר שבע
נספח א(17)	טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי מודיעין – מרלו"ג
נספח א(18)	טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון מגה אור רמי לוי באריאל
נספח א(19)	טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון מבשרת ציון
נספח א(20)	טבלה מעודכנת של פילוח מבנה הכנסות ועלויות - רמי לוי + מודיעין (מרכז עינב)

נספח א(21)	טבלה מעודכנת של פילוח מבנה הכנסות ועלויות - קניון עטרה
נספח א(22)	פסקה חדשה בעניין תוכנית אב תלפיות
נספח א(23)	טבלה מעודכנת של נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)
נספח א(24)	טבלה מעודכנת של נתונים על שיווק - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)
נספח א(25)	טבלה מעודכנת של נתונים על רווחיות גולמית - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)
נספח א(26)	טבלה מעודכנת של נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "נוף הרכס" (חלק המגורים)
נספח א(27)	טבלה מעודכנת של נתונים על העלויות שהושקעו ויושקעו - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – פרויקט פריים ג'רוזלם "הולילנד"
נספח א(28)	פסקה חדשה של ריכוז נתונים ותחזיות החברה בקשר עם תחום האנרגיה המתחדשת
נספח ב(1)	טבלה של תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
נספח ב(2)	טבלה של תגמולים לבעלי עניין ולקרוביהם בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025
נספח ג(1)	מכתבי הסכמה בקשר עם תיקון התשקיף
נספח ג(2)	דוח אירועים עדכני
נספח ד'	חוות דעת נוספת של עורכי דין בקשר עם תיקון התשקיף

תאריך תיקון התשקיף: 12 בנובמבר 2025

נספח א(1) – טבלאות של נתונים כספיים בחלוקה לתחומי הפעילות של החברה לתקופות שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ו-30 ביוני 2024

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025		תחום הנדל"ן המניב	תחום הבנייה למגורים	אחרים	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	מאוחד
הכנסות המגזר מחיצוניים		32,125	2,204	835	(9,910)	25,254
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		17,948	-	-	(5,925)	12,023
סך הכנסות		50,073	2,204	835	(15,835)	37,277
סך הוצאות המיוחסות	קבועות	3,805	-	222	(2,163)	1,864
	משתנות	4,141	1,428	-	(1,022)	4,547
תוצאות תחומי הפעילות		42,127	776	613	(12,650)	30,866
הוצאות בלתי מוקצות		-	-	-	-	10,717
חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו		-	-	-	-	8,030
רווח מפעולות רגילות		-	-	-	-	34,903
חלק הבעלים		-	-	-	-	34,676
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-	-	227
סך הנכסים		2,721,792	366,640	1,171,102	(1,208,806)	3,050,728
סך ההתחייבויות		51,271	135,464	(147,719)	1,220	40,236

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024		תחום הנדל"ן המניב	תחום הבנייה למגורים	אחרים	התאמות בגין חברות בשליטה משותפת המטופלות בשיטת השווי המאזני	מאוחד
הכנסות המגזר מחיצוניים		30,550	-	189	(9,698)	21,041
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו		30,943	-	-	(1,861)	29,082
סך הכנסות		61,493	-	189	(11,559)	50,123
סך הוצאות המיוחסות	קבועות	2,504	-	106	(1,892)	718
	משתנות	4,296	-	-	(927)	3,369
תוצאות תחומי הפעילות		54,693	-	83	(8,740)	46,036
הוצאות בלתי מוקצות		-	-	-	-	42,835
חלק החברה ברווחי חברה כלולה וחברות בשליטה משותפת נטו		-	-	-	-	8,078
רווח מפעולות רגילות		-	-	-	-	20,269
חלק הבעלים		-	-	-	-	19,536
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-	-	733
סך הנכסים		2,391,938	385,195	1,032,397	(1,233,024)	2,576,506
סך ההתחייבויות		917,384	218,004	67	(492,094)	643,361

נספח א(2) - טבלה מעודכנת של תמצית התוצאות הכספיים של החברה בתחום הנדל"ן להשקעה

	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום		ל-12 חודשים שהסתיימו ביום		
	30.6.25	30.6.24	31.3.2025	31.3.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)	32,125	30,550	29,884	29,672	120,235	123,625	108,838
רווחים/ הפסדים משערוכים (מאוחד וחברות כלולות)	17,948	30,943	22,012	27,113	128,158	73,871	122,629
רווחי הפעילות (מאוחד וחברות כלולות)	42,127	54,693	46,839	50,994	225,043	173,016	214,012
NOI[1] מנכסים זהים (Same Property NOI) – (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)	16,690	15,724	15,882	15,3791	61,476	62,751	60,893
סה"כ NOI (מאוחד / חלק התאגיד וחברות כלולות)	23,416	22,086	24,450	23,431	95,153	96,077	92,850

[1] "NOI" (Net Operating Income) – כמשמעו בטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה, וכפי שמפורט בסעיף 3.1 לדוח הדירקטוריון. נתון ה-NOI הינו לאחר קיזוז הוצאות תחזוקה שוטפות לצורך שמירה על הקיים. יצוין כי ה-NOI: (א) אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים; (ב) אינו מהווה תחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה; (ג) מתייחס לכלל הנכסים, כולל נכסים בשליטה משותפת הכלולים בדוחות הכספיים על בסיס שיטת השווי המאזני; ו-(ד) כולל התאמות בגין שינויים חד פעמיים. לנתוני מדד FFO, ראו סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

נספח א(3) - טבלה של פילוח שווי הוגן נדל"ן מניב לפיע אזורים ושימושים ליום 30.6.2025

ליום 30.6.2025					
	שימושים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	אחרים	סה"כ
אזורים		באלפי ש"ח			
מדינת ישראל	במאוחד / חלק התאגיד	1,008,675	80,400	32,764	1,121,839
	נתוני חברות כלולות	402,168	167,573	19,041	588,782
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	1,410,843	247,973	51,805	1,710,621
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד / חלק התאגיד	89.9%	7.2%	2.9%	100%
	נתוני חברות כלולות	68.3%	28.5%	3.2%	100%
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	82.5%	14.5%	3.0%	100%

נספח א(4) - טבלאות של פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 ו-30.6.2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025					
	שימושים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	אחרים	סה"כ
אזורים		באלפי ש"ח			
מדינת ישראל	במאוחד / חלק התאגיד	15,752	556	382	16,690
	נתוני חברות כלולות	5,911	458	357	6,726
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	21,663	1,014	739	23,416
אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים	במאוחד / חלק התאגיד	94.4%	3.3%	2.3%	100%
	נתוני חברות כלולות	87.9%	6.8%	5.3%	100%
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	92.5%	4.3%	3.2%	100%

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024					
	שימושים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	אחרים	סה"כ
אזורים		באלפי ש"ח			
מדינת ישראל	במאוחד / חלק התאגיד	15,406	597	223	16,227
	נתוני חברות כלולות	4,355	1,998	525	6,879
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	19,762	2,595	748	23,105
אחוז מסך כל ה-NOI של הנכסים	במאוחד / חלק התאגיד	94.9%	3.7%	1.4%	100%
	נתוני חברות כלולות	63.3%	29.0%	7.6%	100%
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	85.5%	11.2%	3.2%	100%

נספח א(5) - טבלאות של פילוח רווחי (או הפסדי) שיערוך לפי אזורים ושימושים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 ו-30.6.2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025					
	שימושים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	אחרים	סה"כ
אזורים		באלפי ש"ח			
מדינת ישראל	במאוחד / חלק התאגיד	7,163	2,315	-	9,478
	נתוני חברות כלולות	5,790	1,495	76	7,361
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	12,953	3,810	76	16,839
אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערוך	במאוחד / חלק התאגיד	75.6%	24.4%	0%	100%
	נתוני חברות כלולות	78.7%	20.3%	1.0%	100%
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	76.9%	22.6%	0.5%	100%

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2024					
	שימושים	מסחר	תעשייה ולוגיסטיקה	אחרים	סה"כ
אזורים		באלפי ש"ח			
מדינת ישראל	במאוחד / חלק התאגיד	8,835	937	-	9,772
	נתוני חברות כלולות	5,258	4,215	386	9,859
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	14,093	5,152	386	19,631
אחוז מסך כלל רווחי (או הפסדי) שערוך	במאוחד / חלק התאגיד	90.4%	9.6%	0%	100%
	נתוני חברות כלולות	53.3%	42.8%	3.9%	100%
	מאוחד / חלק התאגיד בתוספת נתוני כלולות	71.8%	26.2%	2.0%	100%

נספח א(6) - טבלה מעודכנת של מספר מבנים, דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע, שיעור תפוסה ממוצע ושיעורי תשואה ממוצעים לפי שימושים ואזורים (לא כולל נכסים המוחזקים בחברות כלולות)

	מסחר				תעשייה ולוגיסטיקה				אחרים			
	לתקופה שהסתיימה ביום											
	30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23
מספר מבנים	18	18	18	17	3	3	3	3	4	4	4	4
שיעור תפוסה ממוצע	91%	90%	88%	89%	87%	87%	87%	30%	73%	95%	95%	99%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	85	84	83	83	61	61	60	59	115	115	114	111
דמי שכירות מרביים למ"ר לחודש (*)	403	402	400	395	66	66	62	62	140	140	138	137
דמי שכירות מזעריים למ"ר לחודש (*)	51	51	50	46	58	58	57	57	60	60	55	54
שיעור תשואה ממוצע לפי שווי בסוף תקופה	6.12%	6.1%	6.15%	6.4%	5%	5%	4.4%	4.5%	5.12%	5.12%	5.01%	5.00%

נספח א(7) - טבלה מעודכנת של הכנסות, הוצאות ו-NOI מיוחסים לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה

	הכנסות, הוצאות ו-NOI מיוחסים לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה											
	רבעון שהסתיים ביום 30.6.25		רבעון שהסתיים ביום 30.6.24		רבעון שהסתיים ביום 31.3.2025		רבעון שהסתיים ביום 31.3.2024		שנת 2024		שנת 2023	
	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה	באלפי ש"ח	שיעור מסך הכנסות החברה בתקופה
הכנסות מדמי שכירות קבועים	9,541	37.8%	9,116	43.3%	9,362	40%	9,016	42%	36,775	44%	36,202	41%
הכנסות מדמי שכירות משתנים	244	1%	48	0.2%	70	0.3%	18	0.1%	199	0.2%	475	1%
הכנסות מדמי ניהול	1,076	4.3%	1,040	4.9%	1,068	5%	1,032	5%	4,196	5%	3,382	4%
הכנסות אחרות מהשוכר	-	0%	8	0%	137	1%	143	1%	163	0.2%	2,797	3%
סה"כ הכנסות	10,862	43%	10,211	48.5%	10,637	45%	10,210	48%	41,334	49%	42,856	49%
הוצאות המיוחסות לנכסים המושכרים לרשת שיווק השקמה (לרבות בגין ניהול, אחזקה ותפעול, פחת והוצאות אחרות)	4,469		3,584	-	4,328		3,411		13,891		14,993	
NOI	6,392	-	6,627	-	6,309	-	6,799		27,443		27,864	

נספח א(8) - טבלה מעודכנת של פירוט בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה בחלוקה לשימושים

שימוש	משתנים	לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
		30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	31.12.22
מרכזים מסחריים	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	4	4	2	2	1
	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (באלפי מ"ר)(1)	20,678	20,678	11,738	10,345	2,971
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	9,075	9,081	25,195	15,447	11,732
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	164,450	155,606	105,260	81,484	39,470
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	46,914	45,000	28,000	29,444	13,400
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	108,082	118,500	47,000	58,313	5,800
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה שלגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	42%	35%	60%	44%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר משטחם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	6,303	5,724	5,499	-	-
תעשייה / לוגיסטיקה	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	-	-	-	-	-
	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (באלפי מ"ר)	-	-	-	-	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-

שימוש	משתנים	לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
		30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23	31.12.22
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה שלגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר משטחם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-
אחרים	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	1	1	1	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (באלפי מ"ר)	12,608	12,608	12,608	12,608	12,608
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	9,100	2,653	10,644	22,783	7,259
	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	89,000	79,522	76,914	65,000	42,500
	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	45,000	45,000	40,000	10,644	22,783
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח) (2)	101,900	111,000	114,000	125,000	148,000
	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה שלגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	-	-	-	-	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנת 2025 ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר משטחם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-

נספח א(9) - טבלה מעודכנת של נתונים נוספים בעניין נכסים בהקמה, לרבות הערכות החברה בדבר ה-NOI החזוי השנתי שהחברה צפויה להפיק מהפרויקטים

	שיעור בעלות בנכס	שווי בספרי החברה ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	תאריך תחילת הקמה (חפירה ודיפון)	תאריך סיום חזוי	שטח צפוי	סה"כ תקציב הקמה חלק החברה (באלפי ש"ח)	יתרת תקציב להשלמה באלפי ש"ח (חלק החברה)	דמ"ש ממוצעים חזויים	NOI חזוי חלק החברה (באלפי ש"ח)
מלון נוף הרכס חלק מלון ומסחר	100%	89,000	2022	2027	12,608	186,000	83,000	ל"ר (מחושב לפי EBITDA)	20,349
אופקים	50%	94,000	2023	2025	13,421	66,038	15,914	86	7,253
דימונה	50%	19,750	2025	2026	7,935	47,158	26,168	95	3,800
גדרה מגרש 90+91	50%	34,500	2025	2027	15,338	92,500	58,097	50-135 (*)	6,300
ויזן חלק מסחר	100%	16,200	2020	2028	1,310	15,182	10,500	120	1,886

נספח א(10) - טבלה מעודכנת של קרקעות שלקבוצה זכויות בהן, המסווגות כנכסי נדל"ן

		לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
		30.6.25	31.3.2025	31.12.2024	31.12.2023
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד, לפי 100%, למעט שותפויות מאוחדות המוצגות לפי חלק החברה) (באלפי ש"ח)	מרכזים מסחריים	256,906	255,360	227,024	207,479
	לוגיסטיקה ואחסנה	56,775	56,371	55,918	19,794
	אחרים	159,240	158,340	158,340	143,420
סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר) (לפי 100%)	מרכזים מסחריים	71,970	71,970	59,621	56,551
	לוגיסטיקה ואחסנה	30,931	30,931	30,931	19,525
	אחרים	24,711	24,711	24,711	24,711
סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, בפילוח לשימושים (באלפי מ"ר) לשנה	מרכזים מסחריים	75,962	75,962	65,504	60,592
	לוגיסטיקה ואחסנה	25,000	25,000	25,000	9,610
	אחרים	64,031	64,031	64,031	64,031
מחיר ממוצע למ"ר כפי שנלקח בהערכות השווי (הנתונים מובאים על דרך האומדן לפי הערכת החברה)	מרכזים מסחריים	5,287	5,287	5,287	
	לוגיסטיקה ואחסנה	3,700	3,700	3,700	-
	אחרים	7,414	7,414	7,350	7,250
רווחי שערוך	מרכזים מסחריים	695	370-	4,169-	5,378
	לוגיסטיקה ואחסנה	129	104	7,561	6,074
	אחרים	900	3.5-	13,617	31,850
רכישות חדשות בתקופה	מרכזים מסחריים	-	40,335	30,101	-
	לוגיסטיקה ואחסנה	-	-	27,618	-
	אחרים	-	-	-	-
סה"כ סכום / שווי קרקעות המוחזקות בחברות כלולות לפי חלקה היחסי של החברה (באלפי ש"ח)		153,340	153,340	144,050	144,100
סה"כ שטח קרקעות המוחזקות בחברות כלולות לפי חלקה היחסי של החברה		28,542	28,542	28,542	28,542

נספח א(11) - טבלה מעודכנת של גילוי בדבר עמודות קרקע – בשלב פיתוח מתקדם

עתודות קרקע – בשלב פיתוח מתקדם	שיעור בעלות	שימושים עיקריים	שווי בספרי החברה/חברה כלולה ליום 30.6.25 (באלפי ש"ח)	מועד התחלת בניה צפוי חפירה ודיפון	מועד סיום בניה צפוי	שטח להשכרה במ"ר לפי תכנון (במונחי 100%)	טווח אומדן עלות פרויקט חלק החברה (באלפי ש"ח)(*)	טווח אומדן עלות השלמה (חלק החברה) (באלפי ש"ח)(*)	דמ"ש ממוצעים חזויים	NOI חזוי חלק החברה בתפוסה מלאה (באלפי ש"ח)	סטטוס שעבוד
נשר	100%	מסחר ומשרדים	13,600	2026	2028	9,017	79,300-81,700	63,200-66,400	50-75 (**)	4,940-5,200	לא משועבד
חצור הגלילית	33.3%	מסחר	5,808	2026	2028	6,400	20,700-21,300	14,800-15,600	55-90	1,620-1,700	משועבד
ראש העין	100%	מסחר ומשרדים	39,700	2025	2028	8,000	148,500-153,000	104,700-110,700	70-130	8,380-8,810	לא משועבד
רמי לוי מישור אדומים	100%	מסחר	26,400	2026	2029	9,727	80,400-82,800	54,200-57,400	65-80	7,700-8,090	לא משועבד
שילת 24	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	8,627	2027	2030	2,733	19,200-19,700	14,700-15,400	50	1,590-1,670	לא משועבד
שילת 26	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	8,331	2026	2029	2,425	19,300-19,900	12,900-13,700	50	1,400-1,470	לא משועבד
שילת 28	100%	לוגיסטיקה ואחסנה	9,142	2026	2029	2,851	19,200-19,800	15,300-16,100	50	1,680-1,770	לא משועבד
הרטוב	100%	תעשייה מיוחדת	27,800	2027	2029	11,025	93,900-96,700	65,400-69,100	30-55 (***)	6,660-7,000	לא משועבד
גדרה 89	50%	מסחר	16,675	2027	2029	9,825	57,700-59,400	41,300-43,600	60-65	4,040-4,250	משועבד
פארק הצבאים בית שאן	40%	תעשייה	275	2026	2029	5,153	22,600-23,300	21,900-22,800	45-55	1,670-1,750	לא משועבד
עכו	50%	מסחר ומשרדים	27,300	2026	2029	12,029	69,600-71,700	42,600-45,400	70-120	6,930-7,280	לא משועבד

מגדלי טופז[1]	50%	מסחר ומשרדים	71,375	2028	2032	42,500	349,000-359,600	293,000-307,100	70-150 (**)	29,950-31,480	משועבד
חריש 1	100%	מסחר	29,120	2027	2030	6,949	82,200-84,700	52,200-55,600	80	6,540-6,870	לא משועבד
חריש 2	100%	מסחר	11,410	2027	2030	3,509	35,100-36,100	23,300-24,700	70	2,890-3,040	לא משועבד
סה"כ			**295,563**			**136,299**					

[1] משקף את החלק בזכויות הרשום כנדל"ן להשקעה כאשר 50% נוספים מהזכויות הינם מלאי בספרי החברה הכלולה.

נספח א(12) - טבלה מעודכנת של התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)

התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (מאוחד) (באלפי ש"ח)					
		לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום	
		30.6.25	31.3.25	31.12.24	31.12.23
הצגה בפרק תיאור עסקי התאגיד	סה"כ נכסים מניבים (כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 6.7.16 לעיל) (מאוחד)	1,121,839	1,102,490	1,032,569	920,487
	סה"כ נכסים מניבים בהקמה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 6.7.22 לעיל) (מאוחד)	253,450	235,128	182,174	146,484
	סה"כ קרקעות להשקעה (כפי שמוצג בשורת "הסכום" בטבלה בסעיף 6.7.23 לעיל) (מאוחד)	472,921	470,071	441,282	370,693
	סה"כ (מאוחד) (לא כולל כלולות)	1,848,210	1,807,689	1,656,025	1,437,664
	סה"כ כולל כלולות	2,579,353	2,528,834	2,375,113	2,126,362
התאמות	נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	-	-	-	-
	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	-	-	-	-
	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	-	-	-	-
	התאמות אחרות – שווי נדל"ן להשקעה של חברות בשליטה משותפת המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	731,143	721,145	719,088	688,698
	סה"כ התאמות	731,143	721,145	719,088	688,698
	סה"כ, אחרי התאמות	1,848,210	1,807,689	1,656,025	1,437,664
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	1,848,210	1,807,689	1,656,025	1,437,664

נספח א(13) - טבלה של התאמה לרווחי FFO

	FFO לתקופה של רבעון או שנה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)								
	לחציון שהסתיים ביום		לרבעון שהסתיים ביום		לרבעון שהסתיים ביום		לשנה שהסתיימה ביום		
	30.06.25	30.6.24	30.6.25	30.6.24	31.3.25	31.3.24	31.12.24	31.12.23	31.12.22
רווח נקי (מאוחד)	75,196	57,326	48,782	31,338	26,414	25,988	158,511	107,851	44,961
התאמות									
נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית	3,531	-	1,497	-	2,034	-	-	-	-
פחת והפחתות	304	225	158	181	146	44	462	499	250
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(33,253)	(54,671)	(12,024)	(29,082)	(21,229)	(25,589)	(104,777)	(62,890)	(68,217)
רווחים והפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או ממכירת פעילות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הפסד או ביטול הפסד מירידת ערך לפי IAS 36	-	-	-	-	-	-	-	-	-
רווח/הפסד משינויים בשווי הוגן או ממכירה של מכשירים פיננסים	(32,242)	18,233	(32,830)	17,833	588	400	(23,422)	28,615	161,708
עלויות רכישה שהוכרו ברווח והפסד	-	-	-	-	-	-	-	-	-
השפעות המס השוטף והנדחה בשל ההתאמות לעיל	13,756	4,428	9,046	(412)	4,709	4,840	25,423	5,621	(30,548)
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(3,489)	976	(3,503)	(3,304)	14	4,280	(5,952)	(28,263)	(39,892)
התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב FFO	(468)	(3,821)	(487)	(3,847)	19	26	80	43	27
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	23,335	22,696	10,639	12,707	12,695	9,989	50,325	51,476	68,289
נטרול פעילות הייזום והפיתוח (נדל"ן בהקמה)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות (*)	(198)	2,680	(198)	184	-	2,496	2,544	2,100	(590)
תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	-	-
הוצאות (הכנסות) בגין הפרשי שער	568	(133)	869	-80	(301)	(53)	(195)	(605)	(2,411)
הוצאות הכנסות בגין הצמדה למדד של קרן החוב	-	-	-	-	-	-	-	-	-

התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מההתאמות לעיל	(85)	(586)	(154)	(24)	69	(562)	(540)	(344)	690
FFO לפי גישת ההנהלה (**)	23,620	24,657	11,156	12,787	12,463	11,870	52,134	52,627	65,978
התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה	23,620	24,657	11,156	12,787	12,463	11,870	52,134	52,627	65,978

נספח א(14) - טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון רמי לוי + תלפיות

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			שנה		פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
					ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
עזור – תל שבע	אזור	ישראל	Q2 25		109,044	109,044	1,889	1,385	5,540	5%	5.1%	7.4%	-	-	76%	70	3.01%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	ראו הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25		109,044	109,044	1,861	1,351	5,440	4.96%	5%	7.3%	-	814	76%	70	3.12%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	מטבע מסחרי	ש"ח	2024		108,230	108,230	7,369	5,261	5,315	4.9%	4.96%	7.2	-	3,292	76%	69	2.87%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	שימוש עיקרי	מסחר	2023		104,880	104,880	7,192	5,012	5,066	4.8%	4.83%	6.8%	-	231	76%	67	2.72%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	73,486																		
	חלק התאגיד	100%	2022		104,540	104,540	6,396	4,433	4,497	4.2%	4.3%	6%	-	3,002	76%	63	2.58%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	שטח	10,429																		

נספח א(15) - טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי האומן 15

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			שנה		פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
האומן 15	אזור	ישראל	Q2 25	67,800	67,800	1,579	1,587	6,343	9.3%	9.3%	17.5%	-	-	82%	110	3.1%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25	67,800	67,800	1,566	1,566	6,320	9.2%	9.3%	17.4%	-	400	82%	110	3.43%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	מטבע מסחרי	ש"ח	2024	67,400	67,400	6,159	6,159	6,285	9.1%	9.3%	17.17%	-	2,400	82%	109	3.28%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	שימוש עיקרי	מסחר	2023	65,000	65,000	5,996	5,996	6,063	9.3%	9.3%	16.6%	-	1,200	82%	105	3.38%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	35,872																	
	חלק התאגיד	100%	2022	63,800	63,800	5,927	5,927	5,980	9.3%	9.4%	16.5%	-	7,400	82%	104	3.58%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	שטח	8,270																	

נספח א(16) - טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי מול 7 – באר שבע

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			שנה		פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)[א]	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)[ד]	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
מול 7 באר שבע	אזור	ישראל	Q2 25	168,300	168,300	3,180	2,633	10,789	6.2%	6.4%	14.6%	3%	-	82	94%	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות	ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25	168,300	168,300	3,279	2,604	10,728	6.1%	6.3%	14.5%	3%	-	82	94%	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	מטבע מסחרי	ש"ח	2024	168,300	168,300	12,639	10,240	10,378	6%	6.1%	14.3%	3%	889	82	94%	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	שימוש עיקרי	מסחרי	2023	167,300	167,300	12,809	10,658	10,742	6.3%	6.4%	14.8%	37%	2,601	84	98%	12%	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	71,761																	
	חלק התאגיד	50%	2022	164,700	164,700	12,066	9,897	9,932	6%	6%	13.8%	61%	11,107	81	96%	12%	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	שטח	10,731																	

נספח א(17) - טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי מודיעין – מרלו"ג

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			שנה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
אזור מניב מודיעין	אזור	ישראל	Q2 25	237,270	237,270	6,745	6,740	13,544	5.68%	5.71%	8.93%	67%	3,760	100%	36	ל.ר	ירון ספקטור	היוון הכנסות	ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25	234,260	234,260	3,356	3,354	13,439	5.73%	5.74%	8.88%	68%	660	100%	36	ל.ר	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	מטבע מסחרי	ש"ח	2024	233,600	233,600	13,194	13,150	13,422	5.63%	5.75%	8.71%	68%	8,360	100%	36	ל.ר	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	שימוש עיקרי	לוגיסטיקה	2023	225,240	225,240	12,805	12,744	12,968	5.66%	5.76%	8.44%	45%	7,500	100%	34	ל.ר	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	151,020																	
	חלק התאגיד	50%	2022	217,740	217,740	12,225	12,215	12,509	5.61%	5.74%	8.09%	50%	27,359	100%	33	ל.ר	ירון ספקטור	היוון הכנסות	
	שטח (מ"ר)	30,933																	

נספח א(18) - טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון מגה אור רמי לוי באריאל

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]			שנה	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [שיעור היוון] – Cap Rate / [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
קאנא יו גרופ אור יצחק	אזור	ישראל	Q2 25	226,452	226,452	8,498	7,484	15,296	6.61%	6.75%	15.16%	-	5,600	98%	88	10%	דוד ומנור סגל	היוון הכנסות	ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25	221,352	221,352	4,208	3,661	14,644	6.47%	6.93%	14.84%	-	500	98%	88	10%	דוד ומנור סגל	היוון הכנסות	
	מטבע מסחרי	ש"ח	2024	225,600	225,600	16,436	14,520	14,987	6.44%	6.64%	14.71%	-	14,490	98%	86	10%	דוד ומנור סגל	היוון הכנסות	
	שימוש עיקרי	מסחרי	2023	211,030	211,030	15,688	14,006	14,036	6.64%	6.65%	14.2%	-	13,000	97%	86	10%	דוד ומנור סגל	היוון הכנסות	
	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	93,974																	
	חלק התאגיד	50%	2022	197,960	197,960	14,682	13,394	13,346	6.77%	6.74%	13.59%	-	18,290	99%	81	10%	דוד ומנור סגל	היוון הכנסות	
	שטח (מ"ר)	13,184																	

נספח א(19) - טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון מבשרת ציון

שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%; (חלק החברה – 50%)]			שנה	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	פריט מידע													נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
					שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) (דמי שכירות בלבד בהסכמים ספציפיים)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
תשתבת ויזק	אזור	ישראל	Q2 25	187,000	187,000	4,167	2,402	10,360	4.8%	5.5%	4%	64.6%	-116	90%	78	4.3%	מנור ודוד סגל	היוון הכנסות	ראו הערת שוליים מתחת לטבלה.
			Q1 25	187,000	187,000	3,773	2,126	10,338	4.5%	5. 5%	3.9%	64%	416	89%	76	4.3%	מנור ודוד סגל	היוון הכנסות	
	מטבע מסחרי	ש"ח	2024	185,500	185,500	17,833	10,810	10,907	5.8%	5.9%	5.0%	64%	14,998	88%	78	4%	מנור ודוד סגל	היוון הכנסות	
	שימוש עיקרי	מסחרי	2023	170,000	170,000	21,394	14,031	8,863	8.3%	5.2%	6.5%	71%	14,632	87%	79	4.1%	מנור ודוד סגל	היוון הכנסות	
	עלות מקורית (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	111,867																	
	חלק התאגיד	50%	2022	157,100	157,100	14,458	6,691	8,562	4.3%	5.4%	3.1%	75%	(9,742)	94%	72	6%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
	שטח (מ"ר)	11,507																	

נספח א(20) - טבלה מעודכנת של פילוח מבנה הכנסות ועלויות - רמי לוי + מודיעין (מרכז עינב)

חלק התאגיד בנכס – 100%	Q2 2025	Q2 2024	Q1 2025	Q1 2024	2024	2023	2022
הכנסות (באלפי ש"ח)							
מדמי שכירות – קבועות	2,055	2,203	2,008	2,146	8,350	8,295	7,846
מדמי שכירות – משתנות	90	75	82	78	443	404	399
מדמי ניהול	458	479	402	421	1,689	1,716	1,618
מהפעלת חניונים	7	-	10	8	36	21	12
אחרות	-	-	-	2	261	263	178
סה"כ הכנסות	2,610	2,757	2,502	2,655	10,779	10,699	10,053
עלויות (באלפי ש"ח)							
ניהול, אחזקה ותפעול	491	374	310	365	1,553	1,492	1,189
פחת	-	-	-	-	-	-	-
אחרות	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלויות:	491	374	310	365	1,553	1,492	1,189
רווח:	2,119	2,383	2,192	2,290	9,226	9,207	8,864
NOI:	2,119	2,383	2,192	2,290	9,226	9,207	8,864

נספח א(21) - טבלה מעודכנת של פילוח מבנה הכנסות ועלויות - קניון עטרה

חלק התאגיד בנכס – 100%	Q2 2025	Q2 2024	Q1 2025	2024 1Q	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
הכנסות (באלפי ש"ח)							
מדמי שכירות – קבועות	1,828	1,890	1,932	1,873	7,381	7,313	8,425
מדמי שכירות – משתנות	954	423	482	440	1,773	2,874	1,386
מדמי ניהול	904	840	889	865	3,498	3,467	3,346
מהפעלת חניונים	-	30	-	31	65	84	42
אחרות	-	-	-	6	110	125	162
סה"כ הכנסות	3,686	3,183	3,303	3,215	12,826	13,864	13,361
עלויות (באלפי ש"ח)							
ניהול, אחזקה ותפעול	1,214	1,280	1,295	1,278	4,862	5,579	6,135
פחת	-	-	-	-	-	-	-
אחרות	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ עלויות	1,214	1,280	1,295	1,278	4,862	5,579	6,135
רווח	2,472	1,903	2,008	1,937	7,964	8,285	7,226
NOI	2,472	1,903	2,008	1,937	7,964	8,285	7,226

נספח א(22) - פסקה חדשה בעניין תוכנית אב תלפיות

תכנית אב תלפיות – בשנת 2023 אישרו הוועדה המחוזית ועיריית ירושלים תכנית אב חדשה לאזור תעשייה תלפיות. בבעלות החברה שלושה נכסים בתחומי התכנית, כאשר באחד מהם (קניון האחים ישראל) אף אושרה לאחרונה תב"ע בהתאם להוראות תכנית האב. להלן פרטים על אודות נכסים אלו, לרבות חלק החברה הצפוי מסך הזכויות בהתאם לתכנית האב, בפילוח לפי סוגי שימושים:

שם המתחם	גודל המגרש	שיעור בעלות	חלק החברה צפוי מסך הזכויות מגורים ברוטו (במ"ר)	חלק החברה צפוי מסך הזכויות מסחר ברוטו (במ"ר)	חלק החברה צפוי מסך הזכויות תעסוקה ברוטו (במ"ר)
רמי לוי + תלפיות*	6.9 דונם	100%	15,357	2,490	9,962
האומן 15*	6.6 דונם	מעל ל- 75%	11,075	1,796	7,184
קניון "האחים ישראל"	7.2 דונם	12.50%	2,975	313	1,252
סה"כ חלק בזכויות לפי תכנית האב (במ"ר)			**29,407**	**4,599**	**18,398**
תוספת זכויות אופציונלית (תחת הנחה שיוספו זכויות לפי תב"ע ספציפית החלה על הנכסים)**			**14,289**	**-**	**-**
סה"כ חלק בזכויות לפי תכנית האב (במ"ר) (בהנחת תוספת זכויות אופציונלית בהתאם לתב"ע ספציפית החלה על הנכסים)**			**43,696**	**4,599**	**18,398**

* מבנים מניבים מהותיים. לפרטים נוספים ראה סעיפים 6.7.28.1 ו- 6.7.28.2 לתשקיף. השווי של נכסי "רמי לוי + תלפיות", "האומן 15" ו"קניון האחים ישראל" בדוחות החברה עומד על 109 מ', 67.8 מ' ו-22.9 מיליון בהתאמה, נכון ליום 30.3.2025. שווי זה אינו לוקח בחשבון את סה"כ חלק החברה בזכויות לפי תוכנית האב.

** מובהר כי נכון למועד זה, ביחס לקניון רמי לוי + תלפיות, וביחס לאומן 15, לא קיימת תב"ע מאושרת המקנה תוספת זכויות אופציונלית. הנתונים המתייחסים לתוספת זכויות אופציונלית מכוח תב"ע ספציפית (ככל שתאושר) ביחס לנכסים אלו, מבוססים על הערכת החברה לפיה ככל שתאושר תב"ע לנכסים אלו, הזכויות שיינתנו בה יהיו זהות לזכויות שאושרו במסגרת התב"ע המאושרת החלה על קניון האחים ישראל (870%).

הערכות החברה בעניין תכנית אב תלפיות, ובפרט לעניין תוספות הזכויות על פי תכנית האב או התב"ע שתחול על הנכסים, ומימוש זכויות עתידיות בהתאם להן, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות

אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ו/או במועד שונה, בין היתר, בשל הליכי תכנון וביצוע ארוכים, שיקולים עסקיים שונים, וכן בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

נספח א(23) - טבלה מעודכנת של נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)

	[נתונים לפי 100%; חלק החברה – 100%]	2025		שנת 2024				שנת 2023	שנת 2022
		רבעון 2	רבעון 1	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	25,814	25,814
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	193,665	192,991	190,554	155,812	147,605	145,707	144,436	91,110
	עלויות מצטברות בגין בנייה	58,984	43,752	34,580	29,429	29,429	28,929	28,329	22,164
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	17,485	16,934	14,534	12,916	11,175	9,902	8,395	3,627
	סה"כ עלות מצטברת	295,948	279,491	265,482	223,971	214,023	210,352	206,974	142,715
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	295,948	279,491	265,482	223,971	214,023	210,352	206,974	142,715
	עלויות שנגרעו לרווח והפסד		-	-	-	-	-	-	-
	סה"כ עלות מופחתת בספרים	295,948	279,491	265,482	223,971	214,023	210,352	206,974	142,715
עלויות שטרם הושקעו	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)		-	-	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	35,298	35,972	31,076	65,818	74,025	75,923	77,194	130,520
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	453,016	462,248	471,420	476,571	476,571	477,071	477,671	483,836
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	5,977	6,528	8,928	10,546	12,287	13,560	15,067	19,835
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**494,291**	504,748	511,424	552,935	562,883	566,554	569,932	634,191
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	35%	33%	32%	26%	25%	25%	24%	16%
	מועד השלמת בנייה צפוי	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28	12.28

נספח א(24) - טבלה מעודכנת של נתונים על שיווק - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)

[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]		2025	
		רבעון 2	רבעון 1
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור (#)	6	6
	יחידות דיור (מ"ר)	462	519
	שטחי משרדים (מ"ר)		-
מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	יחידות דיור	37,062	36,742
	שטחי משרדים	-	-
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	יחידות דיור (#)	6	6
	יחידות דיור (מ"ר)	462	519
	שטחי משרדים (מ"ר)	-	-
מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	יחידות דיור	37,062	36,742
	שטחי משרדים	-	-
שיעור השיווק של הפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	1,143,800	1,132,700
	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	14,511	16,160
	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	3%	1.5%
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יחידות דיור (#)	286	292
	יחידות דיור (מ"ר)	31,732	32,194
	שטחי משרדים (מ"ר)	12,497	12,497
סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי			
מספר החוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדו"ח (#/מ"ר) [יש לפרט לפי שימושים]			
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח [יש לפרט לפי שימושים]			

נספח א(25) - טבלה מעודכנת של נתונים על רווחיות גולמית - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט באלפי ש"ח						
[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]		**30.6.2025**	**31.3.2025**	**שנת 2024**	**שנת 2023**	**שנת 2022**
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,143,800	1,132,700	-	-	-
עלויות פרויקט צפויות		790,239	784,239	-	-	-
רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט		353,561	348,461	-	-	-
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		1,464	688	-	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		352,097	347,773	-	-	-
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)		30.9%	30.8%	-	-	-
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (במגורים – לפני מע"מ)	מגורים	30,000	29,661	-	-	-
	משרדים	13,000	13,000	-	-	-

נספח א(26) - טבלה מעודכנת של נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "נוף הרכס" (חלק המגורים)

	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]	2025		שנת 2024				שנת 2023	שנת 2022
		רבעון 2	רבעון 1	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו עד למועד הדוח	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	26,391	26,391	26,391	26,391	26,391	26,391	26,391	26,313
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	6,330	5,995	5,705	4,480	4,783	4,551	4,443	4,157
	עלויות מצטברות בגין בנייה	11,824	9,652	9,088	8,836	6,856	6,516	6,516	2,738
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	1,160	1,155	1,152	1,152	1,152	1,152	1,152	1,149
	סה"כ עלות מצטברת	45,705	43,194	42,336	40,858	39,182	38,611	38,503	34,357
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	45,705	43,194	42,336	40,858	39,182	38,611	38,503	34,357
	עלויות שנגרעו לרווח והפסד	-	-	-	-	-	-	-	-
	סה"כ עלות מופחתת בספרים	45,705	43,194	42,336	40,858	39,182	38,611	38,503	34,357
עלויות שטרם הושקעו עד למועד הדוח	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	4,239	4,578	4,869	6,094	5,791	6,023	6,130	6,495
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	24,056	26,228	26,795	27,047	29,027	29,367	29,367	33,145
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)								3
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**28,294**	30,805	31,664	33,141	34,818	35,390	35,497	39,643
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	41%	35%	33%	30%	27%	26%	25%	17%
	מועד השלמת בנייה צפוי	8.27	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027	8.2027

נספח א(27) - טבלה מעודכנת של נתונים על העלויות שהושקעו ויושקעו - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – פרויקט פריים ג'רוזלם "הולילנד"

	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 40%]	2025		שנת 2024				שנת 2023	שנת 2022
		רבעון 2	רבעון 1	כל התקופה	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
עלויות שהושקעו	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	159,625	159,625
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	18,230	13,652	12,220	15,124	10,888	6,503	6,392	4,413
	עלויות מצטברות בגין בנייה	6,034	5,515	3,910	1,094	-	-	-	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)	14,232	10,531	6,946					
	סה"כ עלות מצטברת	198,121	189,323	182,701	175,843	170,513	166,128	166,017	164,038
	סה"כ עלות מצטברת בספרים	198,121	189,323	182,701	175,843	170,513	166,128	166,017	164,038
	עלויות שנגרעו לרווח והפסד								
	סה"כ עלות מופחתת בספרים	198,121	189,323	182,701	175,843	170,513	166,128	166,017	164,038
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	-	-	-	-	-	-	-	-
	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	105,815	110,393	111,825	108,921	113,157	117,542	117,653	119,632
	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)	360,012	360,531	362,136	364,952	366,046	366,046	366,046	366,046
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	33,768	37,469	41,054	48,000	48,000	48,000	48,000	48,000
	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	**499,595**	508,393	515,015	521,873	527,203	531,588	531,699	533,678
	שיעור השלמה [כספי] (לא כולל קרקע) (%)	7%	6%	4%	3%	2%	1%	1%	1%
	מועד השלמת בנייה צפוי	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029	12.2029

נספח א(28) - פסקה חדשה של ריכוז נתונים ותחזיות החברה בקשר עם תחום האנרגיה המתחדשת

להלן יפורט ריכוז נתונים ותחזיות החברה בקשר עם תחום האנרגיה המתחדשת:

	הספק DC	עלות הקמה (חלק החברה) (מ' ש')	EBITDA (חלק החברה) (מ' ש')
פרויקטים סולאריים קיימים	4,567	6.2	1.3

	הספק DC חזוי	עלות הקמה מתוכננת (חלק החברה) (מ' ש')	EBITDA צפויה לשנת 2030 (חלק החברה) (מ' ש')
פרויקטים סולאריים בתכנון עתידי/פוטנציאלי	8,100	13.5	2.7

	גודל מערכות KWP מתוכנן	עלות הקמה מתוכננת (חלק החברה) (מ' ש')	EBITDA צפויה לשנת 2030 (חלק החברה) (מ' ש')
פרויקטים לאגירת ארגיה בתכנון עתידי / פוטנציאלי	112,200	47.3	6.8

	מספר עמדות צפוי	עלות הקמה (חלק החברה) (מ' ש')	EBITDA (חלק החברה) (מ' ש')
פרויקטים לעמדות טעינה בתכנון עתידי / פוטנציאלי	86	5.5	1

סה"כ EBITDA צפויה מפרויקטים בשנת 2030	11.8 מ' ש"ח

נספח ב(1) - טבלה של תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים							תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	אחר(*)		
רמי לוי	יו"ר דירקטוריון פעיל	30%	100%[1]	293										293
מוטי חזן	מנכ"ל	90%	---	145			75					34		254
נועם דורון	סמנכ"ל כספים	100%	---	162	40							21		223
שי שחר	מהנדס חברה	100%	---	117								18		135
ליאת גינדי בר	יועצת משפטית	100%	---	89								17		106
דניאל גרפילד[2]	משנה למנכ"ל ומנהל פיתוח עסקי	100%	---	78								29		107

[1] כמפורט בסעיף 3.4 בפרק 3 לעיל, מר רמי לוי מחזיק בחברה באמצעות ר.ל. החזקות בע"מ, אשר מחזיקה במועד פרסום התשקיף במלוא (100%) ההון המניות המונפק והנפרע של החברה.

[2] **חתנם של רמי ועדינה לוי (נשוי לשיר גרפילד).**

נספח ב(2) - טבלה של תגמולים לבעלי עניין ולקרוביהם בתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים						תגמולים אחרים			סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	דמי ייעוץ	עמלה	ריבית	דמי שכירות	אחר(*)	
שיר גרפילד[1]	שיווק	**100%**	---	79	-	-	-	-	-	-	-	29	108
רינת טנג'י[2]	מנהלת תחום מלונאות	**100%**	---	83	-	-	-	-	-	-	-	22	105
שחר טנג'י[3]	מנהל נכסים	**100%**	---	81	-	-	-	-	-	-	-	28	109
רחל שמעוני[4]	מנהלת אדמיניסטרטיבית	**100%**	---	25	-	-	-	-	-	-	-		25

נספח ג(1) - מכתבי הסכמה בקשר עם תיקון התשקיף

ירושלים, 11 בנובמבר 2025

לכבוד

<u>הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")</u>

א.ג.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של</u>

<u>רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מחודש אוגוסט 2025 המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2025</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף שבנדון:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 06 ביולי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 06 ביולי 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, ולכל אחת מהשנים שהסתיימו באותם תאריכים.

בכבוד רב,

בן דוד שלוי קופ רוה"ח

info@bdsk.co.il
www.bdsk.co.il
סניף רמת גן, רחוב תובל 40, בנין ספיר, מתחם הבורסה, רמת גן
Ramat Gan Branch, 40 Toval St., Sapir Building, Diamond Exchange Area
Tel 972.3.7787000 • Fax 972.3.5755055 • Zip 5252141
סניף ירושלים, רחוב כנפי נשרים 23, בניין נשרים, גבעת שאול
Jerusalem Branch, 23 Kanfei Nesharim St., Nesharim Tower, Givat Shaul
Tel 972.2.5005555 • Fax 972.2.5005500 • Zip 9777611 • P.O. Box 45108

11 בנובמבר 2025

לכבוד

<u>הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")</u>

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתיקון תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ מחודש אוגוסט 2025 המיועד להתפרסם בחודש נובמבר 2025</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בתשקיף שבנדון:

1. דוח רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 דצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל- 1970 ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
3. דוח סקירה שך רואה חשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על המידע הכספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
4. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 6 ביולי 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.
5. דוח סקירה של רואה חשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על המידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
6. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 26 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

זיו האפט
רואי חשבון

info@dbsk.co.il www.dbsk.co.il
סניף ירושלים - רחוב כנפי נשרים 35, בניין נשרים, ירושלים
Jerusalem Branch - 35 Knafei Nesharim St., Nesharim Tower, Givat Shaul
Tel: 972-2-500-555 | Fax: 972-2-500-5500 | Zip: 9546438 | P.O. box: 34457
סניף רמת גן - רחוב תובל 40, מגדל ספיר, מתחם הבורסה, רמת גן
Ramat Gan Branch - 40 Toval St., Sapir Building, Diamond Exchange Area
Tel: 972-3-725-5555 | Fax: 972-3-575-5055 | Zip: 5252247 | P.O. box: 82

נספח ג(2) - דוח אירועים עדכני

דוח אירועים

בהתאם לתקנה 56א לתקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 ("תקנות פרטי תשקיף")

ממועד חתימת הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 (אשר נחתמו ביום 26.8.2025) ועד למועד פרסום תיקון התשקיף להשלמה ותשקיף המדף לא אירעו בחברה אירועים מהותיים, כמשמעותם בתקנה 56א לתקנות פרטי תשקיף, שיש לתת עליהם גילוי במסגרת דוח האירועים, למעט:

(-) ביום 27.8.2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בעין של 7 נכסי נדל"ן, אשר רשומים בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 בסכום כולל של כ-69,313 אלפי ₪. החלוקה כאמור בוצעה משיקולי מס לאור תיקון מס' 277 בסעיף 1 לחוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנת 2025) (מיסוי רווחים לא מחולקים), התשפ"ה-2024. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.1 לתשקיף.
(-) ביום 29.8.2025 פירסמה החברה תשקיף להשלמה של הנפקה לציבור, רישום למסחר ותשקיף מדף של החברה.

_____	_____	_____
רמי לוי	**מוטי חזן**	**נועם דורון**
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל	סמנכ"ל כספים

תאריך אישור דוח האירועים: 11.11.2025

נספח ד' - חוות דעת נוספת של עורכי דין בקשר עם תיקון התשקיף

החברה קיבלה את חוות הדעת המשפטית הבאה:

EBN ארדינסט בן נתן טולידאנו

מגדל המוזיאון, ברקוביץ 4, תל-אביב 6423806 • ט. 03.7770111 • פ. 03.7770101 • ebnlaw.co.il

11 בנובמבר 2025

לכבוד
רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ ("**החברה**")
מרחוב האומן 15
ירושלים

ג.א.נ.,

הנדון: **תיקון תשקיף להשלמה של הנפקה ראשונה לציבור ותשקיף מדף מיום 28 באוגוסט 2025 ("תיקון התשקיף")**

לבקשתכם, הרינו להתייחס לתשקיף ולאשר כדלקמן:

הזכויות הנלוות לניירות הערך המוצעים (כהגדרתן בתיקון התשקיף) על פי תיקון התשקיף ולניירות הערך הקיימים בהון החברה תוארו נכונה בתשקיף.

הדירקטורים של החברה נתמנו כדין ושמותיהם נכללים בתיקון התשקיף.

לחברה הסמכות להנפיק את ניירות הערך המוצעים באופן המתואר בתיקון התשקיף.

הרינו לאשר את הסכמתנו כי חוות דעתנו זו תיכלל בתיקון התשקיף.

בכבוד רב,

מוטי ימין, עו"ד יונתן חיימי-ארנרייך, עו"ד

ארדינסט, בן נתן, טולידאנו ושות'

חתימות

החברה:

רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ _____

הדירקטורים:

רמי לוי _____

אופיר אטיאס _____

אסף אובספלד _____

דניאלה אברמזון _____

דניאל גרפילד _____