



רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ
("החברה")

12 בנובמבר 2025

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

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: 065238-01-2025) ("תיקון התשקיף" ו-"התשקיף", בהתאמה), יתוקן כמפורט להלן:

פרק	סעיף	מהות השינוי																	
כריכה		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."																	
פרק 1	סעיף 1.1	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"																	
	סעיף 1.4.2	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 colspan="2">הון מניות נפרע</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>סה"כ הון</td><td>2,113,370</td></tr></table>	הון מניות נפרע		הון המניות	1	קרן הון בגין עסקה עם בעלי מניות	9,400	קרנות הון	127,800	שטר הון	188,230	יתרת עודפים	1,795,202	סה"כ הון המיוחס לבעלי השליטה	2,120,633	זכויות שאינן מקנות שליטה	(7,263)	סה"כ הון
הון מניות נפרע																			
הון המניות	1																		
קרן הון בגין עסקה עם בעלי מניות	9,400																		
קרנות הון	127,800																		
שטר הון	188,230																		
יתרת עודפים	1,795,202																		
סה"כ הון המיוחס לבעלי השליטה	2,120,633																		
זכויות שאינן מקנות שליטה	(7,263)																		
סה"כ הון	2,113,370																		

פרק	סעיף	מהות השינוי
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 104,103 (סעיפים 96 ו-107 לחוק החברות); סעיף 4.3 - תקנות 108,107 (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 90-91 במקום המספר "0" יבוא המספר "86". בסעיף 105 במקום המספר "0" יבוא המספר "102". בסעיף 150-151 (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	סעיף	מהות השינוי
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 כנספח 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 הפסקה 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".

פרק	סעיף	מהות השינוי
		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 השנייה 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 כנספח 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 כנספח 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 כנספח 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 כנספח א(5) לבקשה זו.

פרק	סעיף	מהות השינוי
	סעיף 6.7.19	לטבלה תתווספנה עמודות לתקופה שהסתיימה ביום 30.6.2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כנספח 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 כנספח 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 כנספח א(8) לבקשה

פרק	סעיף	מהות השינוי
		זו. לאחר הטבלה תתווסף הערה 2" (2) יתרת תקציב ההקמה לא כולל מענק צפוי ממשדד 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 כנספח א(9) לבקשה זו.
	סעיף 6.7.23	בשורה השנייה לאחר המילה "עבור" תימחק המילה "שתי". בסוף של הפסקה תתווספה 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 כנספח 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 כנספח 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.

פרק	סעיף	מהות השינוי
	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 כנספח 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 כנספח א(13) לבקשה זו. לאחר הטבלה תעודכן הערה הראשונה "*": לאחר המלל "1,042 אלפי ש" יתווסף המלל "רבעון 2024 – 891 אלפי ש" ורבעון 2025 – 456 אלפי ש". 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 2024 – 13,679 אלפי ש; ורבעון 2025 – 11,611 אלפי ש". לאחר הערה השניה "(**)" תתווסף הערה השלישית "(***) התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערור ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערור 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 משערורים (למעט סכומים זניחים), ועל כן התאמת השערורים תואמה בשורה הרלבנטית לשערורים בטבלה."
	סעיף 6.7.28.1	במקום רבעון 1 2025 יבוא רבעון 2 2025. בטבלה תתווסף שורה של רבעון שני 2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כנספח 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 כנספח 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".

פרק	סעיף	מהות השינוי
	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 כנספח 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 כנספח 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 כנספח 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 כנספח 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 כנספח 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

פרק	סעיף	מהות השינוי
		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 תתווספה שתי עמודות של Q2 2025 ו-Q2 2024. הטבלה מעודכנת מצורפת כנספח 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 כנספח א(22) לבקשה זו.
	סעיף 6.8.2	בטבלת תמצית התוצאות הכספיות של החברה בתחום הנדל"ן היזמי תתווספה 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.

פרק	סעיף	מהות השינוי
	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 נוחית 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 כנספח א(23) לבקשה זו.
		בטבלה של נתונים על שיווק הפרויקט – תתווסף עמודה של רבעון השני של שנת 2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כנספח א(24) לבקשה זו.
		בטבלה של נתונים על רווחיות גולמית תתווסף עמודה נכון ליום 30.6.2025. הטבלה המעודכנת מצורפת כנספח 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".

פרק	סעיף	מהות השינוי
		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 טכנוני 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 כנספח 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 כנספח א(27) לבקשה זו. נתון שיווק הפרויקט יעודכן למספר "8" במקום "5".

פרק	סעיף	מהות השינוי
		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 כנספח א(28) לבקשה זו.

פרק	סעיף	מהות השינוי
	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)".

פרק	סעיף	מהות השינוי
דוח דירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025	סעיף 3.2	במקום שתי הטבלאות הקודמות תתווסף טבלה חדשה, אשר מצורפת כנספח כנספח 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 שערורן ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערורן 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 כנספח א(13) לבקשה זו. לאחר הטבלה תעודכן הערה השניה "**" לאחר סכום "1,042 אלפי ש"י תווסף מלל "רבעון 2024 2 – 891 אלפי ש"י ורבעון 2025 2 – 456 אלפי ש"י". 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 2024 2 – 13,679 אלפי ש"י; ורבעון 2025 2 – 11,611 אלפי ש"י". לאחר הערה השניה "(**)" תתווסף הערה השלישית "(***)" התאמת הזכויות שאינן מקנות שליטה, אינה כוללת בתוכה רווחי שערורן ומיסים נדחים בגינם. רווחי השערורן 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."

פרק	סעיף	מהות השינוי
פרק 8	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 מיליוני 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."
	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

פרק	סעיף	מהות השינוי
		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 כנספח ג(1) לבקשה זו.
	סעיף 9.3	לאחר דוח האירועים של החברה שצורף לתשקיף, יתווסף דוח אירועים עדכני, המצורף כנספח 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 כנספח ד' לבקשה זו.

למעט האמור לעיל, לא יחול כל שינוי בתשקיף.

נספחים לתיקון התשקיף:

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
נספח א(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

טבלה מעודכנת של פירוט בקשר עם נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה בחלוקה לשימושים	נספח א(8)
טבלה מעודכנת של נתונים נוספים בעניין נכסים בהקמה, לרבות הערכות החברה בדבר ה-NOI החזוי השנתי שהחברה צפויה להפיק מהפרויקטים	נספח א(9)
טבלה מעודכנת של קרקעות שלקבוצה זכויות בהן, המסווגות כנכסי נדל"ן	נספח א(10)
טבלה מעודכנת של גילוי בדבר עמדות קרקע – בשלב פיתוח מתקדם	נספח א(11)
טבלה מעודכנת של התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	נספח א(12)
טבלה של התאמה לרווחי FFO	נספח א(13)
טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון רמי לוי + תלפיות	נספח א(14)
טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי האומן 15	נספח א(15)
טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי מול 7 – באר שבע	נספח א(16)
טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי מודיעין – מרלוג	נספח א(17)
טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון מגה אור רמי לוי באריאל	נספח א(18)
טבלה מעודכנת של מבנה מניב מהותי קניון מבשרת ציון	נספח א(19)
טבלה מעודכנת של פילוח מבנה הכנסות ועלויות - רמי לוי + מודיעין (מרכז עינב)	נספח א(20)
טבלה מעודכנת של פילוח מבנה הכנסות ועלויות - קניון עטרה	נספח א(21)
פסקה חדשה בעניין תוכנית אב תלפיות	נספח א(22)
טבלה מעודכנת של נתונים על עלויות שהושקעו ויושקעו - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)	נספח א(23)
טבלה מעודכנת של נתונים על שיווק - פרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד – "ויז'ן" (שער דרום) (חלק המגורים והמשרדים)	נספח א(24)

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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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)

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

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

**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)	-	-	-	-	-

לשנה שהסתיימה ביום			לרבעון שהסתיים ביום		משתנים	שימוש
31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.3.25	30.6.25		
-	-	-	-	-	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)	
1	1	1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום תקופה	אחרים
12,608	12,608	12,608	12,608	12,608	סה"כ שטחים בהקמה (לפי 100%) (מתוכנן) בתום תקופה (באלפי מ"ר)	
7,259	22,783	10,644	2,653	9,100	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
42,500	65,000	76,914	79,522	89,000	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
22,783	10,644	40,000	45,000	45,000	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
148,000	125,000	114,000	111,000	101,900	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח) (2)	
-	-	-	-	-	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

מלון נוף הרכס חלק מלון ומסחר	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

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

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

עמודות 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

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

נספח א(13) - טבלה של התאמה לרווחי FFO

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

FFO לתקופה של רבעון או שנה, באלפי ש"ח (מאוחד) (בלתי מבוקר)									
לשנה שהסתיימה ביום			לרבעון שהסתיים ביום		לרבעון שהסתיים ביום		לחציון שהסתיים ביום		
31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.3.24	31.3.25	30.6.24	30.6.25	30.6.24	30.06.25	
690	(344)	(540)	(562)	69	(24)	(154)	(586)	(85)	התאמת הוצאות או הכנסות מס כתוצאה מההתאמות לעיל
65,978	52,627	52,134	11,870	12,463	12,787	11,156	24,657	23,620	FFO לפי גישת ההנהלה (**)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	התאמות הנובעות מחלק הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
65,978	52,627	52,134	11,870	12,463	12,787	11,156	24,657	23,620	FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה

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 העלות על (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (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 שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – Cap Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
עוֹמֵד – יוֹג'ל מִלֵּוּל קניון רמי לוי	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%	-	76%	70	3.12%	דברת אולפינר	היוון הכנסות	
		2024	108,230	108,230	7,369	5,261	5,315	4.9%	4.96%	7.2	-	76%	69	2.87%	דברת אולפינר	היוון הכנסות		
		2023	104,880	104,880	7,192	5,012	5,066	4.8%	4.83%	6.8%	-	76%	67	2.72%	דברת אולפינר	היוון הכנסות		
		2022	104,540	104,540	6,396	4,433	4,497	4.2%	4.3%	6%	-	76%	63	2.58%	דברת אולפינר	היוון הכנסות		
	חלק התאגיד	100%																
	שטח	10,429																

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

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

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 מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ^(ב)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה (%)	שיעור על העלות (%)	יחס 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 שמערך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [Cap Rate / שיעור הון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]		
חול 7 באר שבע ראה הערת שוליים מתחת לטבלה.	אזור	ישראל	Q2 25	168,300	168,300	168,300	3,180	2,633	10,789	6.2%	6.4%	14.6%	3%	-	94%	82	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות
			Q1 25	168,300	168,300	168,300	3,279	2,604	10,728	6.1%	6.3%	14.5%	3%	-	94%	82	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות
			2024	168,300	168,300	168,300	12,639	10,240	10,378	6%	6.1%	14.3%	3%	889	94%	82	14%	ירון ספקטור	היוון הכנסות
	עיקרי שימוש	מסחרי	2023	167,300	167,300	167,300	12,809	10,658	10,742	6.3%	6.4%	14.8%	37%	2,601	98%	84	12%	ירון ספקטור	היוון הכנסות
		עלות מקורית (אלפי ש"ח)		71,761															
	חלק התאגיד	50%	2022	164,700	164,700	164,700	12,066	9,897	9,932	6%	6%	13.8%	61%	11,107	96%	81	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 (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (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
מדיעין מרלו"ג	אזור	ישראל	Q2 25	237,270	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	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	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	225,240	12,805	12,744	12,968	5.66%	5.76%	8.44%	45%	7,500	100%	34	ל.ר	
	חלק התאגיד	שטח (מ"ר)			50%	217,740	217,740	217,740	12,225	12,215	12,509	5.61%	5.74%	8.09%	50%	27,359	100%	33	ל.ר	
			30,933																	

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

פרט מידע																			שנה	שם הנכס ומאפייניו [נתונים לפי 100%]		קניון מגה אור רמי לוי אריאל
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה	זיהוי מעריך השווי	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) בהסכמים ספציפיים	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות (באלפי ש"ח)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	שיעור תשואה על העלות (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)								
ראתה הערת שוליים מתחת לטבלה.	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	88	98%	5,600	-	15.16%	6.75%	6.61%	15,296	7,484	8,498	226,452	226,452	Q2 25	אזור	ישראל				
	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	88	98%	500	-	14.84%	6.93%	6.47%	14,644	3,661	4,208	221,352	221,352	Q1 25						
	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	86	98%	14,490	-	14.71%	6.64%	6.44%	14,987	14,520	16,436	225,600	225,600	2024	מטבע מסחרי	ש"ח				
	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	86	97%	13,000	-	14.2%	6.65%	6.64%	14,036	14,006	15,688	211,030	211,030	2023	שימוש עיקרי	מסחרי	עלות מקורית (אלפי ש"ח)	93,974		
	הכנסות היוון	דוד ומנור סגל	10%	81	99%	18,290	-	13.59%	6.74%	6.77%	13,346	13,394	14,682	197,960	197,960	2022	חלק התאגיד	50%	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	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן (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 מותאם (%)	שיעור העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע) הפעילות (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעי (בש"ח)	עומס פדיון ממוצע למ"ר (בש"ח) (דמי שכירות בלבד בהסכמים ספציפיים)	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה – [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
ראו הערת שוליים מתחת לטבלה.	אזור	ישראל	Q2 25	187,000	187,000	187,000	4,167	2,402	10,360	4.8%	5.5%	4%	64.6%	-116	90%	78	4.3%	מנור דוד סגל	היוון הכנסות	זוהי טבלת נתונים
			Q1 25	187,000	187,000	187,000	3,773	2,126	10,338	4.5%	5.5%	3.9%	64%	416	89%	76	4.3%	מנור דוד סגל	היוון הכנסות	
	2024	185,500	185,500	185,500	17,833	10,810	10,907	5.8%	5.9%	5.0%	64%	14,998	88%	78	4%	מנור דוד סגל	היוון הכנסות			
	2023	עלות מקורית (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	111,867	170,000	170,000	21,394	14,031	8,863	8.3%	5.2%	6.5%	71%	14,632	87%	79	4.1%	מנור דוד סגל	היוון הכנסות		
			50%	157,100	157,100	14,458	6,691	8,562	4.3%	5.4%	3.1%	75%	(9,742)	94%	72	6%	דברת אולפיר	היוון הכנסות		
	11,507	שטח (מ"ר)	2022																	

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

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

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

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

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 (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' 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)**

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

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

2025		[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]	
רבעון 1	רבעון 2		
6	6	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
519	462	יחידות דיור (מ"ר)	
-		שטחי משרדים (מ"ר)	
36,742	37,062	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	שטחי משרדים	
6	6	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
519	462	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	שטחי משרדים (מ"ר)	
36,742	37,062	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר (בש"ח) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	שטחי משרדים	
1,132,700	1,143,800	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
16,160	14,511	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
1.5%	3%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
292	286	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
32,194	31,732	יחידות דיור (מ"ר)	
12,497	12,497	שטחי משרדים (מ"ר)	
		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						
שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	31.3.2025	30.6.2025	[נתונים לפי 100%; חלק החברה בפרויקט – 100%]	
-	-	-	1,132,700	1,143,800	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
-	-	-	784,239	790,239	עלויות פרויקט צפויות	
-	-	-	348,461	353,561	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	-	688	1,464	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
-	-	-	347,773	352,097	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
-	-	-	30.8%	30.9%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
-	-	-	29,661	30,000	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) – (במגורים – לפני מע"מ)
-	-	-	13,000	13,000	משרדים	

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

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

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

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

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ירושלים, 11 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

א.ג.נ.,

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

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

11 בנובמבר 2025

לכבוד

הדירקטוריון של רמי לוי השקמה נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

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

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 9'ג' 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 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 38'ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

בן דוד שלוי קופ ושות'
רואי חשבון

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 ש"ח. 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 יו"ר הדירקטוריון	מוטי חזן מנכ"ל	נועם דורון 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:



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
