



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025
(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-33 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025

34 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

35 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

36 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

37-41 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

42-44 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

45-51 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 ביוני 2025

58 אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין

59 הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף

60-62 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2024 ("הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה והגדולה בישראל. קרן השקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות ייחודי בישראל, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בקרן מאפשרת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים על ידי הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

החברה מנצלת את ניסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך רכישה וייזום של נכסים מניבים, בעיקר בתחומי המשרדים, המסחר, התעשייה והלוגיסטיקה, בניהולם המסחרי, בהשכרתם, בתחזוקתם ובהשבחתם. במסגרת פעילותה העסקית רוכשת ויוזמת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

החברה הינה חברה ציבורית, הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב, וניירות הערך של החברה נכללים במספר מדדים, שהעיקריים בהם הינם: ת"א-125, ת"א-90, ת"א-נדל"ן, ת"א-מניב ישראל, תל-דיב, תל בונד 100, תל בונד 40 ותל בונד צמודות.

הסביבה העסקית

שנת 2025 נפתחה על רקע הפסקת האש במלחמת חרבות ברזל. במהלך החודשים הראשונים של השנה התקיימו מגעים אינטנסיביים בתיווך מצרים, קטאר וארה"ב, במטרה להגיע להסכם קבע בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס, שיכלול, בין היתר, את שחרורם של החטופים ואת סיומה של המלחמה. בעקבות כשלון המשא ומתן, ולאחר כחודשיים של הפסקת אש, בחודש מרץ 2025 חודשה הלחימה בעזה ונכון למועד פרסום דוח זה היא טרם הסתיימה.

החברה מרכינה ראש לזכרם של הנופלים והנרצחים, מייחלת להחזרתם של כל החטופים, להחלמת הפצועים ולשובם הביתה בשלום של חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

במהלך חודש יוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן, במסגרת המבצע הצבאי "עם כלביא" ("המבצע"), במטרה לפגוע בתשתיות הגרעין, במפעלי הטילים הבליסטיים וביכולותיה הצבאיות של איראן.

המבצע הצבאי החל במתקפת פתע ישראלית נרחבת על איראן. בתגובה, פתחה איראן במתקפה אסטרטגית על ישראל, באמצעות שיגורים של מאות טילים בליסטיים וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר מטרות צבאיות ואזרחיות בישראל. בתקיפות אלו נהרגו עשרות אזרחים ישראלים, מאות נפצעו ונגרם נזק רב לרכוש. במהלכה של המערכה, הצטרפה ארה"ב ותקפה את מתקני הגרעין באיראן. לאחר שנים עשר ימי לחימה, ובתיווכה של ארה"ב, הגיעו ישראל ואיראן להסכמות על הפסקת אש.

במקביל, ממשלת ישראל חזרה לקדם את הרפורמה במערכת המשפט ("הרפורמה"), וזאת על אף המחלוקות והביקורות הנרחבות הקיימות עליה ועל השלכותיה האפשריות על מדינת ישראל.

מאז תחילתה של שנת 2025, מתאפיינת הסביבה הכלכלית בישראל בחזרה הדרגתית למסלול הצמיחה, בהתבסס על המשך התאוששות הצריכה הפרטית, חזרת היצוא, והציפייה להשקעות משמעותיות בביטחון ובתשתיות. על פי הנתונים שנאספו עד למועד פרסום דוח זה, הפעילות הכלכלית במשק ממשיכה להתאושש באופן מתון ושוק העבודה נותר הדוק. הפעילות בענף הבינוי מתאוששת, אך עדיין מושפעת ממגבלות כוח אדם. במחציתה הראשונה של שנת 2025, נרשמה התאוששות ניכרת בהיקף גיוסי ההון של חברות הייטק ישראליות, ואף נרשם גידול ניכר בהיקפי גיוסי החוב הקונצרני בשוק ההון הישראלי. לצד האמור, החזרה לצמיחה ועוצמתה תלויה, בין היתר, במצב הבטחוני והחברתי במדינת ישראל.

השפעתו השלילית הישירה של מבצע "עם כלביא" על הפעילות הכלכלית בישראל במהלכם של שנים עשר ימי הלחימה בחודש יוני 2025 נבעה בעיקר מהנזקים וההרס שנגרמו כתוצאה מפגיעות הטילים, לצד הפגיעה הכלכלית שנבעה ממגבלות ההתקהלות שהוטלו וכללו בין היתר, השבתת מוסדות חינוך, סגירת בתי עסק, מרכזים מסחריים ומקומות בילוי, ומגבלות על פעילות המגזר העסקי, הציבורי והפרטי. עלות המבצע ותיקון הנזקים שנגרמו במהלכו נאמדת בכ- 20 מיליארד ש"ח.

בנוסף, ייתכנו השפעות ארוכות טווח על המשק, כתלות בהתפתחויות הגיאופוליטיות העתידיות. ייסוף השקל ועליות השערים החדות בבורסה בתל אביב, עוד טרם נכנסה לתוקפה הפסקת האש בין ישראל לאיראן, וגם אחריה, משקפים אופטימיות של השווקים הפיננסיים באשר להתפתחויות אלו. עם זאת, בשלב זה פרמיית הסיכון במשק עודנה גבוהה מרמתה ערב מלחמת "חרבות ברזל". תוצאות המבצע הצבאי מול איראן משקפות אפשרות להפחתה בסיכונים הביטחוניים לישראל, ומסתמן גם פוטנציאל לסיום המלחמה בעזה ואף להגעה להסדרה אזורית רחבה יותר. התממשות הסדרה שכזו, ככל ותתממש, צפויה להפחית את רמת הסיכון של המשק הישראלי, להקל על מגבלות ההיצע, ועשויה לתרום לעלייה בביקושים ובהשקעות במשק במהלך השנים הקרובות. מנגד, אי הוודאות ביחס להשפעות ארוכות הטווח של המבצע הצבאי ולמצב הביטחוני מול איראן, טומנת בחובה סיכונים שהשיפור יהיה מוגבל בזמן ושהשפעתו החיובית על המשק הישראלי תהיה קצרה. כמו כן, ככל שלא תושג הפסקת אש והסדרה בת קיימא בגזרת עזה, ושהמלחמה תתארך ו/או תתעצם, קיים סיכון שמגבלות ההיצע יוסיפו להעיב על התאוששות הפעילות הכלכלית, הצמיחה תהיה מתונה יותר והגרעון התקציבי יהיה גבוה יותר.

בשווקי העולם, תחילתה של שנת 2025 הושפעה בעיקר ממדיניות המכסים החדשה עליה הכריז נשיא ארה"ב, הכוללת העלאת מכסים משמעותית על מרבית היבוא לארה"ב. מדיניות זו הציתה חששות למלחמת סחר עולמית, ולאור השלכותיה החזיות, מספר בתי השקעות מובילים בעולם וגופים בינלאומיים הפחיתו בצורה חדה את תחזיות הצמיחה העולמית והיקפי הסחר העולמי, לצד ציפיות לעלייה באינפלציה בארה"ב. מהלכים אלו זעזעו את השווקים הפיננסיים בעולם והובילו לירידות חדות במדדי המניות המובילים. עם זאת, בחודשים האחרונים הגיעה ארה"ב להסכמות מחודשות בנוגע לחלק מהסכמי הסחר, ולפי ההערכות המעודכנות למועד פרסום דוח זה, במרבית המדינות לא צפויה עלייה משמעותית ברמת

המכסים ביחס לרמתן הנוכחית. במקביל, נרשמה מאז התאוששות משמעותית בשווקים הפיננסיים, שאף הגיעו לרמות שיא באותה התקופה, אולם אי הוודאות בקשר להשפעותיה של מדיניות המכסים החדשה נותרה גבוהה יחסית.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש יולי 2025 ("התחזית המעודכנת"¹), התוצר בישראל צפוי לצמוח בשנת 2025 בשיעור של 3.3%, נמוך מהערכה בתחזית מחודש ינואר 2025 ("תחזית ינואר"), ובשנת 2026 בשיעור של 4.6%, גבוה מהערכה בתחזית ינואר. על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על כ- 2.6% (ללא שינוי ביחס לתחזית ינואר) ואילו במהלך שנת 2026 הוא צפוי לעמוד על 2.0% (לעומת 2.3% בתחזית ינואר). על פי התחזית המעודכנת, ברבעון השני של שנת 2026 הריבית צפויה לעמוד על כ- 3.75%.

התחזית המעודכנת גובשה תחת ההנחה שתושג הפסקת אש בעזה בתקופה הקרובה וכי בהמשך לא תהיה בעזה לחימה עצימה. התחזית גם מניחה שהפסקת האש בין ישראל לאיראן תישמר, וכוללת הערכות מעודכנות לגבי ההשפעה האפשרית של העלאת מכסי הייבוא של ארה"ב.

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית בה פועלת החברה והשפעותיה על פעילותה, ראו סעיף 5.1 לפרק א' שנכלל בדוח התקופתי.

על אף הסביבה העסקית המורכבת ורמת אי הוודאות הגבוהה, מתחילתה של שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, ענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה המשיך להתאפיין ביציבות. בהתאם, שעורי התפוסה בנכסיה המניבים של החברה נותרו גבוהים ונרשמה יציבות בדמי השכירות הריאליים, וזאת בכלל תחומי הפעילות של החברה.

במהלך המערכה הצבאית עם איראן בחודש יוני 2025, אירעו פגיעות הדף במספר מצומצם של נכסי החברה ברחבי הארץ, כתוצאה מנפילות סמוכות של טילים ששוגרו מאיראן. החברה פעלה באופן מיידי להשבת הפעילות לסדרה בנכסים אלו ולתיקון הנזקים שנגרמו.

כמו כן, לאור השבתת הפעילות הכלכלית במהלך ימי המלחמה מול איראן, החברה העניקה הקלות תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות) לחלק משוכריה מתחום המסחר בגין התקופה בה עסקיהם היו סגורים ולאחר שבוצעה בחינה בהתאם לנסיבות הספציפיות של כל בקשה להקלה. הפגיעה בהכנסות החברה בשנת 2025 כתוצאה מהקלות אלו אינה מהותית.

למועד פרסום דוח זה, שיעור הגבייה של חיובי דמי השכירות (בכלל תחומי פעילות החברה) הינו גבוה.

להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם השפעות הסביבה העסקית המפורטות לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, המגוון הרחב של ענפי הפעילות של שוכריה בנכסיה השונים מצמצם את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות השפעות אלו.

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2025, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/07-07-2025a/>

להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה, לעמוד בהתחייבויותיה ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ותחזיות החברה לשנת 2025, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או הסלמה בעצימותה ו/או התרחבות העימות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה. הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית, לרבות של המלחמה, על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הימשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.

דוחות מאוחדים מורחבים

לצורך הגברת שקיפות המידע עבור ציבור המשקיעים וקוראי הדוחות הכספיים, מציגה החברה בדוח הדירקטוריון את נתוני הדוחות המאוחדים המורחבים, המשקפים את חלקה היחסי של החברה בנכסיה המניבים, בהתחייבויותיה ובפעילותה, לרבות באמצעות חברות מוחזקות, למעט אם צוין אחרת. הנהלת החברה סבורה כי הצגה בדרך זו מוסיפה מידע ומסייעת לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה ותוצאותיה. הדוחות המאוחדים המורחבים מבוססים על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לפי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), תוך ביצוע התאמות, כמפורט בנספח א' לדוח זה.

פרטים על פעילות החברה

ליום 30 ביוני 2025, נכסי החברה כוללים 59 נכסים מניבים בשטח של כ- 750 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 92.4% (כ- 98.0% בנטרול אינפנייטי פארק ברעננה, שעבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בתום הרבעון השני של 2025). מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 980 שוכרים בחוזים לטווחי זמן שונים.

החברה ממשיכה בפעילותה להגדלה, לגיוון ולהשבחת תיק הנכסים המניבים שלה תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודה בנוגע לפעילותן של קרנות השקעה במקרקעין.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (מאוחד

מורחב, במיליוני ש"ח) (*):

2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	% שינוי 2024-2025	1-6/2024	1-6/2025	% שינוי 2024-2025	
481.8	119.2	132.5	11.2%	229.6	255.2	11.1%	NOI
-	113.0	126.3	⁽¹⁾ 11.8%	214.7	242.4	⁽¹⁾ 12.9%	NOI Same Property
176.8	⁽²⁾ 14.8	47.9	223.6%	⁽²⁾ 70.5	110.4	56.6%	FFO לפי גישת רשות לניירות ערך
342.0	⁽²⁾ 86.2	93.6	8.6%	⁽²⁾ 163.8	180.5	10.2%	FFO מתואם (גישת ההנהלה)
1.76	⁽²⁾ 0.44	0.48	8.4%	⁽²⁾ 0.84	0.92	9.5%	FFO מתואם למניה (ש"ח)

(*) לפרטים נוספים והסברים בקשר לשינויים העיקריים ב- NOI וב- FFO, ראו בהמשך סעיף זה להלן.

(1) בנטרול השפעתם של נכסים שהנבתם בחציון הראשון של שנת 2024 היתה חלקית (מכיוון שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של שנת 2023), העלייה ב- NOI Same Property בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד הינה כ- 9.9% וכ- 9.8%, בהתאמה.

(2) כולל הצגה מחדש למספרי ההשוואה, בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ולפי גישת ההנהלה (FFO מתואם). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 להלן.

מדד ביצוע - NOI

ה- NOI הינו מדד תפעולי המשקף את הרווח הנובע מהכנסות מהשכרת הנכסים בניכוי עלות האחזקה והתפעול שלהם. להערכת הנהלת החברה מדד זה הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכת תוצאות הפעילות ומסייע לניתוח ולהבנת הפעילות העסקית של החברה. מודגש בזאת כי ה- NOI:

א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

ה- NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס.

מדד ביצוע - FFO

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, אשר נפוץ בעולם בקרב חברות שעוסקות בתחום הנדל"ן המניב ומשמש בסיס למדידה, ניתוח והשוואה של ביצועי החברות בתחום וכלי מקובל להערכת שווי של חברות אלו. מדד זה נועד לשקף את הביצועים התפעוליים והכלכליים של החברה מפעילות הליבה השוטפת - השכרה וניהול של נכסי נדל"ן ולספק למשקיעים כלי פשטני להערכה עקבית, מיטבית, ובת השוואה של חברות בתחום. ה- FFO מבטא רווח כולל, בנטרול: שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה, רווחים או הפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או כאלו הנובעים מנדל"ן להשקעה בהקמה, שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים והתאמות נוספות בגין הכנסות או הוצאות. לפרטים נוספים בדבר חישוב ה- FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

א. אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

תיק הנכסים תיק הנכסים הסתכם לכ- 9.0 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2025 (לעומת כ- 8.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 וכ- 8.3 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2024). <u>עסקאות עיקריות בתקופה:</u> - השלמת עבודות השיפוץ וההשבחה במתחם אינפניטי פארק ברעננה (יוני 2025). - השלמת הקמתו ואכלוסו של נכס המושכר לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה המערבי בבית שמש (מרץ 2025) ומימוש האופציה לרכישת יתרת הזכויות בנכס (יוני 2025). - השלמת מכירת הקומות המושכרות למדינת ישראל במגדל היובל בתל אביב (ינואר 2025). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.	
עדכון מעלה של תחזיות החברה לשנת 2025 העדכון מעלה נובע בעיקר מהעלייה ב- NOI בשל חידושי הסכמי שכירות שבוצעו בתקופה ועלייה בהכנסות החברה מתחום החניונים, ביחס לתחזיות המקוריות של החברה לשנת 2025. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה להלן.	
עלייה ב- NOI וב- NOI Same Property עלייה של כ- 11.1% ב- NOI וכ- 12.9% ב- NOI מנכסים זהים בחציון הראשון של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 11.2% ב- NOI וכ- 11.8% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון השני של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ב- NOI, על אף השפעתה של מכירת הקומות במגדל היובל בת"א, נבעה בעיקר מגידול ב- NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח כתוצאה מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות ומעלייה בהכנסות מתחום החניונים. לפרטים נוספים ראו בסעיף זה לעיל ובסעיף 1.6 להלן.	
עלייה ב- FFO המתואם וב- FFO המתואם למניה עלייה של כ- 10.2% ב- FFO המתואם וכ- 9.5% ב- FFO המתואם למניה בחציון הראשון של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (*). עלייה של כ- 8.6% ב- FFO המתואם וכ- 8.4% ב- FFO המתואם למניה ברבעון השני של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (*). העלייה ב- FFO המתואם ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי השפעת העלייה בהוצאות המימון הריאליות. (*) כולל הצגה מחדש למספרי ההשוואה, בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.5 להלן.	
שיעור תפוסה יציב וגבוה שיעור התפוסה עומד על כ- 92.4% (כ- 98.0% בנטרול אינפניטי פארק ברעננה שעבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בתום הרבעון השני של 2025), לעומת כ- 96.4% ליום 30 ביוני 2024.	
מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח דיבידנד צפוי בגין שנת 2025 של כ- 168 מיליון ש"ח (86 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.0% (על פי מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2025). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים²	
דירוג החוב של החברה יולי 2025 - אשרור דירוג המנפיק ודירוגי איגרות החוב של החברה (ilAA) והעלאת תחזית דירוג המנפיק לזמן ארוך משלילית ליציבה (ilAA/Stable) בעקבות המשך התחזקות הפרופיל העסקי וצפי לשיפור ביחסים הפיננסיים; אשרור דירוג המנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה + ilA-1.	
עלות החוב המשוקללת - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 2.11% ליום 30 ביוני 2025 (כ- 1.99% ליום 30 ביוני 2024). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.0% (אגרות חוב (סדרה ח'), במח"מ של כ- 8.2 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2025).	
מח"מ חוב משוקלל של כ- 4.0 שנים	
נגישות טובה לשוק ההון ולאשראי בנקאי - הנפקת אגרות חוב בהיקף של כ- 487 מיליון ש"ח מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה. - הגדלת מסגרות האשראי החתומות של החברה בהיקף של כ- 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.3 להלן.	

² למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(י) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים בשווי של כ- 6% מסך שווי הנדליין להשקעה של החברה (מאוחד מורחב).

רמת נזילות גבוהה	למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח.
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 4.4 מיליארד ש"ח (כ- 22.32 ש"ח הון למניה) ליום 30 ביוני 2025, לעומת כ- 4.1 מיליארד ש"ח (כ- 21.24 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2024 ולעומת כ- 4.0 מיליארד ש"ח (כ- 20.61 ש"ח הון למניה) ליום 30 ביוני 2024, עליה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז.

עדכון מעלה של תחזיות ה- NOI וה- FFO המתואם לשנת 2025:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2025 הינו כ- 515-520 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 498-508 מיליון ש"ח. משקף צמיחה חזויה של כ- 7.5% לעומת שנת 2024.

אומדן ה- FFO המתואם של החברה לשנת 2025 הינו כ- 355-360 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 343-353 מיליון ש"ח. משקף צמיחה חזויה של כ- 4.7% לעומת שנת 2024.

אומדן ה- FFO המתואם למניה של החברה לשנת 2025 הינו כ- 1.82-1.85 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.76-1.81 ש"ח למניה. משקף צמיחה חזויה של כ- 4.5% לעומת שנת 2024.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

הערכות החברה אשר שימשו לתחזיותיה לשנת 2025 מבוססות, בין היתר, על הנחות עבודה לפיהן המלחמה תימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים בשנת 2025, ולא תהיה הסלמה נוספת בעצימותה ו/או התרחבות לגזרות נוספות. להערכת החברה, ובהתאם להנחות אלו, השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה בשנת 2025 לא תהיה מהותית. עם זאת, תרחיש של החמרה נוספת במצב הבטחוני, לרבות הימשכותה ו/או התעצמות הלחימה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות, עלול להוביל לפגיעה בהכנסות החברה, שלא הובאה בחשבון בתחזיותיה של החברה לשנת 2025, נכון למועד פרסום דוח זה.

מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

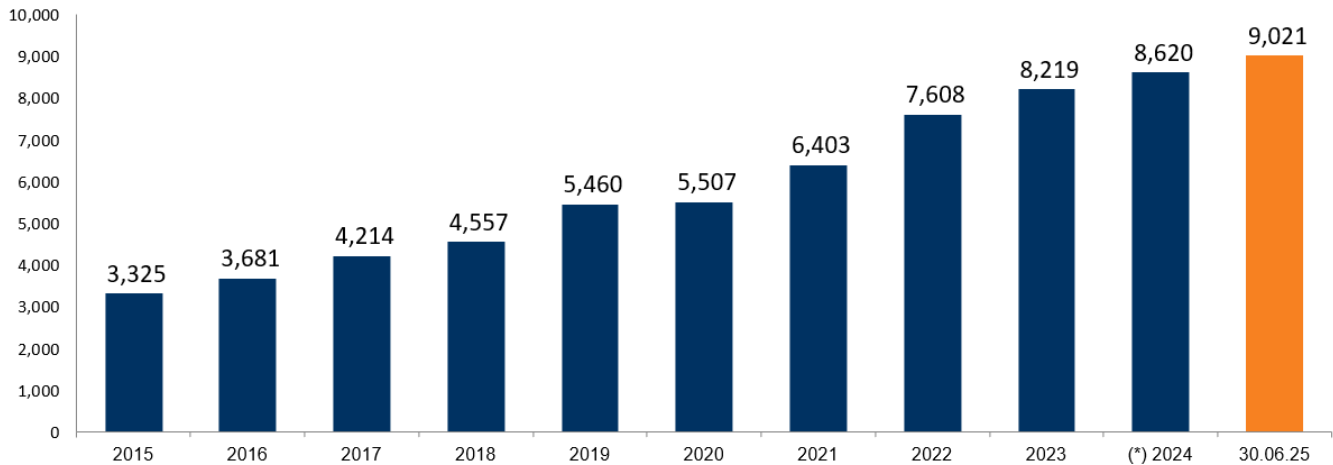
אומדני החברה לשנת 2025 כוללים NOI בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 34 מיליון ש"ח בשנת 2024 בפועל, כ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023, וכ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022 וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ להשבת הנכס.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 78-82 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI החזויה ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לאחר השלמת השיפוץ וההשבחה ביחס לתחזיות 2025 היא בסך של כ- 35-39 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO המתואם נאמדת בסך של כ- 32-36 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

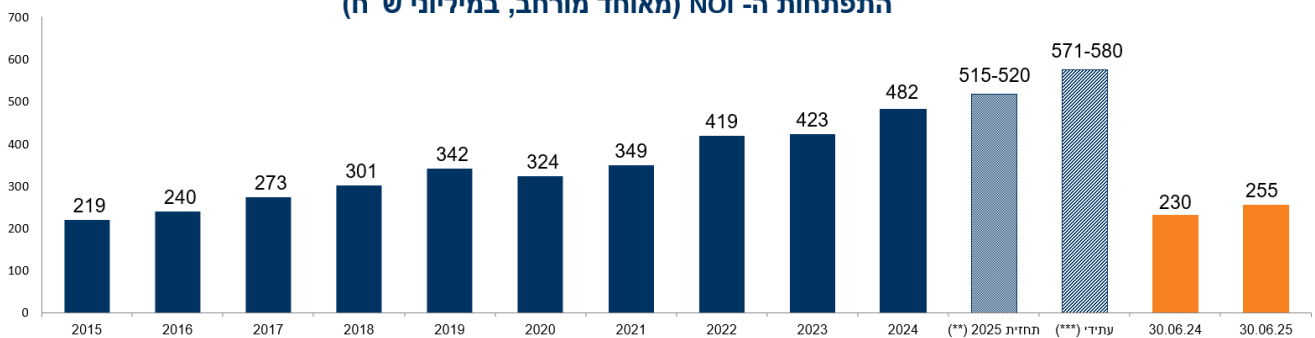
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

התחזיות והאמדנים לשנת 2025 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2025. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2025, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החזויות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן הימשכות המלחמה ו/או הסלמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים. הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה המעודכנות לשנת 2025, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה ו/או עימות בחזיתות נוספות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

התפתחות בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



התפתחות ה- NOI (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



התפתחות ה- FFO המתואם (במיליוני ש"ח)



(*) הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2024 כלל חלק ממגדל היובל בתל אביב שנמכר בחודש ינואר 2025 וסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי וביאור 5(ב) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025.

(**) לפרטים בדבר תחזיות החברה המעודכנות לשנת 2025, ראו בסעיף זה לעיל.

(***) התוצאות העתידיות החזויות כוללות, מעבר לתחזית 2025:

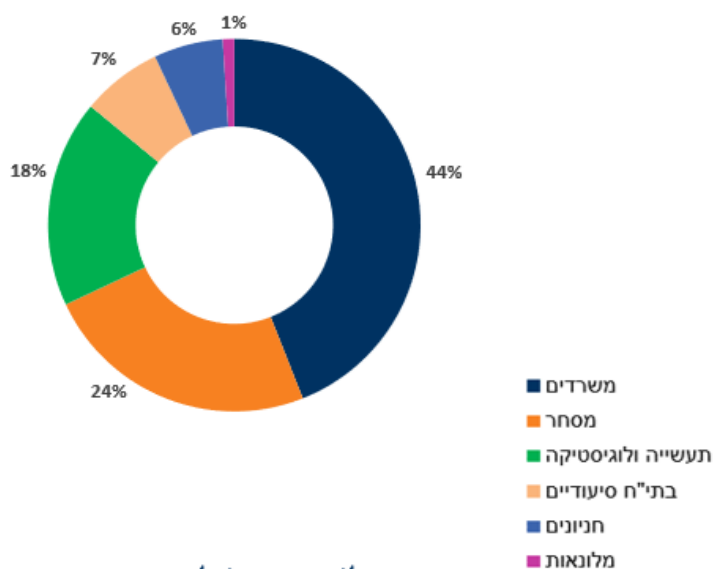
- תוספת הנבה חזויה מאכלוס מלא של מתחם אינפנייטי פארק ברעננה (בעיקר בגין שטחים שטרם הושכרו למועד פרסום דוח זה).
- תוספת הנבה חזויה מחלק החברה בנכסים שרכישתם/הקמתם/השבחתם הושלמה במהלך שנת 2025 ו/או צפויה ב-12 החודשים הקרובים.

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2025 (מאוחד מורחב):

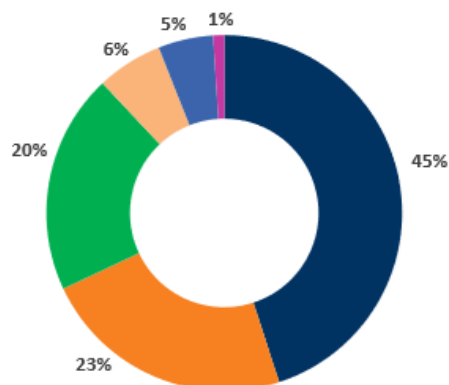
שימושים	שטח מ"ר	NOI אלפי ש"ח	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
			%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	240,393	112,057	44%	78.3% ⁽¹⁾	4,081,153	45%
מסחר	112,725	62,112	24%	98.1%	2,051,265	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	260,099	44,773	18%	98.9%	1,799,970	20%
בתי חולים סיעודיים	38,920	18,661	7%	100%	549,435	6%
חניונים	93,523	15,090	6%	100%	452,969	5%
מלונאות	4,532	2,459	1%	100%	86,525	1%
סה"כ	750,192	255,152	100%	92.4%⁽¹⁾	9,021,317	100%

(1) בנטרול שטחי אינפנייטי פארק ברעננה, שעבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בתום הרבעון השני של 2025, שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 98.0% (כ- 94.7% בתחום המשרדים). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.

התפלגות NOI לפי שימושים



התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2025 (אלפי ש"ח):

9,021,317	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2025
(84,268)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה ⁽¹⁾
(151,155)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(662,788)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים ⁽²⁾
8,123,106	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
132,481	NOI לרבעון השני של שנת 2025
(153)	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו ⁽³⁾
529,312	NOI מתוקנן בקצב שנתי ⁽⁴⁾
6.52%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

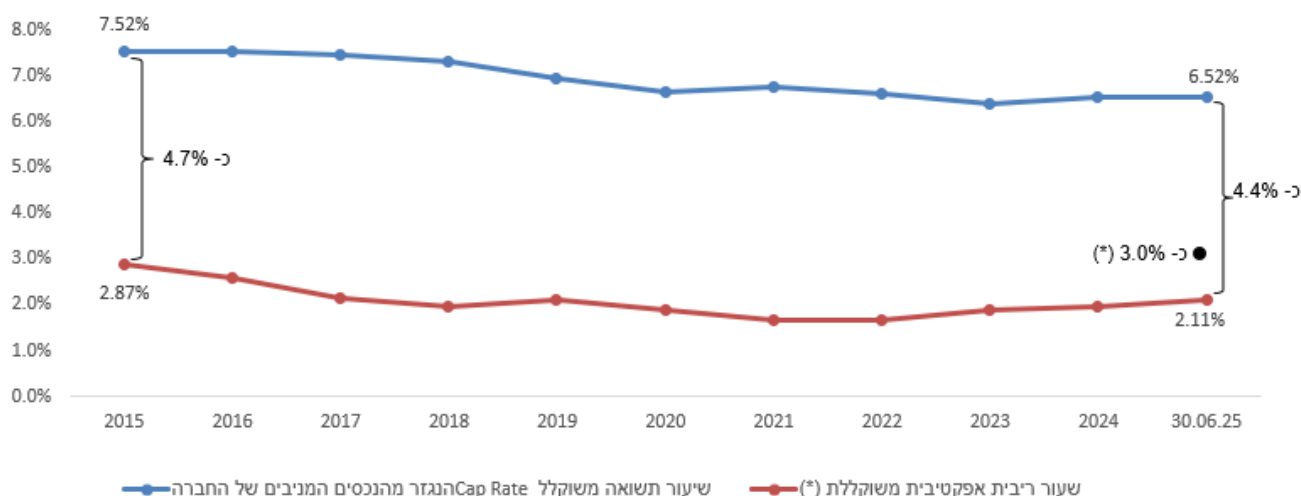
(1) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 6.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)3(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

(2) שווי המימוש לשטחים פנויים כולל בעיקר את שווי השטחים הפנויים באינפניטי פארק ברעננה שעבודות השיפוץ וההשכחה בו הסתיימו בתום הרבעון השני של 2025.

(3) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) תוספת חלק החברה ב- NOI בגין נכס בבית שמש בשל עלייה בשיעור ההחזקה של החברה במהלך התקופה; (2) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (3) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים; (4) נטרול פיצוי חד פעמי שהתקבל מושכר בגין פינוי מוקדם; ו- (5) הפחתת דמי החכירה ברעננה.

(4) NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל.

המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל לבין עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)



(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.0% (תשואת אג"ח (סדרה ח'), במח"מ של כ- 8.2 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2025).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2022-2025

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2022-2025 :

2022	2023	2024	2025	
153	159	164	*168	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.80	0.82	0.84	0.86	דיבידנד למניה (ש"ח) (**)

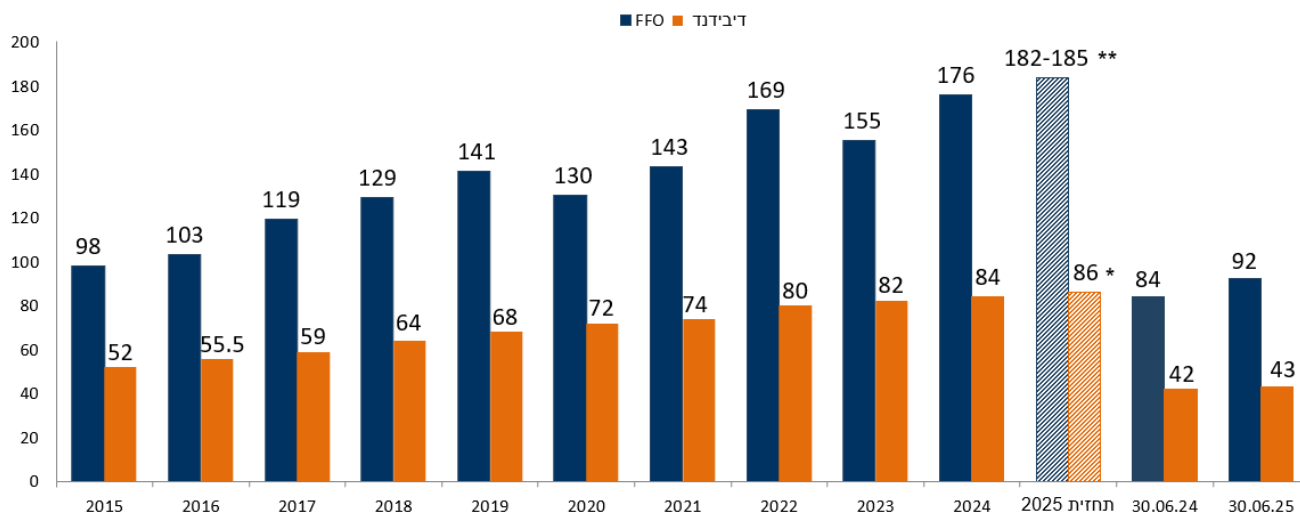
(*) דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2025, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2025, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

(**) על פי מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.

הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

אג' למניה

התפתחות ה-FFO המתואם למניה והדיבידנד למניה



* דיבידנד מינימאלי בסך של כ- 168 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2025 (86 אגורות למניה ביום קבלת ההחלטה), ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2025, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

** לפרטים בדבר תחזיות החברה המעודכנות לשנת 2025, ראו בסעיף זה לעיל.

1.2. להלן תיאור קצר של העסקאות העיקריות שבוצעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

מתחם אינפנייטי פארק, רעננה

החברה ממשיכה לקדם את תוכניתיה לפיתוח מתחם "אינפנייטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של **מגדל אינפנייטי** (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 69% משטחי המגדל (כ- 70% משטחי המשרדים).

בחודש יוני 2025 הושלם שדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה**) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%). השדרוג תוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED). עלותן הכוללת של עבודות השדרוג הינה כ- 270 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 241 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 43% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

עד תום שנת 2025 צפויה השלמתו של **פארק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת למועד זה בכ- 50 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 43 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה מחלקה במתחם לאחר השלמת אכלוסו יסתכם לכ- 78-82 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2025, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

לפרטים נוספים בדבר המתחם, ראו סעיף 17.1 לפרק א' לדוח התקופתי.

כוונות והערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל, בין היתר בקשר להשכרות ולהכנסות חזויות, הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין.

קריית הממשלה - מגדל היובל, תל אביב

בשנת 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטחים המושכרים לה במגדל היובל ("הנכס"). בחודש ינואר 2025 נמכר הנכס. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי וביאור 5(ב) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025.

נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, אזור התעשייה המערבי בית שמש

בחודש מרץ 2025 הושלמה הקמתם של שני מבנים סמוכים הממוקמים באזור התעשייה המערבי בבית שמש, בשטח כולל של כ- 51 אלף מ"ר ("הנכס"). הנכס מושכר במלואו לשני שוכרים שונים, לשימושים של לוגיסטיקה ואחסנה, לתקופות שכירות בסיסיות של 10 שנים, עם אופציות להארכתן לתקופות מקסימליות של 10 שנים נוספות. ה- NOI השנתי החזוי מהנכס בתקופות השכירות הבסיסיות הוא כ- 26.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו ביאור 5(ג) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025.

1.3. הון וחוב

הון

לפרטים בדבר הון החברה, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

אגרות חוב

בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת 336 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ-3.14%, למח"מ של כ-6.3 שנים למועד ההנפקה.

בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח') בהיקף של 140 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ-151 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ-3.15%, למח"מ של כ-8.3 שנים למועד ההנפקה.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

ניירות ערך מסחריים

לפרטים בדבר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 8(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

מסגרות אשראי

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף כולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ-420 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה. מתחילת שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, הגדילה החברה את היקף מסגרות האשראי החתומות, נטו, בכ-120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה, ראו ביאורים 8(א) ו-17(ז) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

דירוג החברה

החברה ותעודות ההתחייבות שלה מדורגות על ידי על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות"). דירוג המנפיק לזמן ארוך ואגרות החוב של החברה הינו ilAA; דירוג המנפיק לזמן קצר של החברה ודירוג תעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה הינו ilA-1+. בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרר דירוג החברה ודירוגי תעודות ההתחייבות של החברה לזמן ארוך ולזמן קצר, ועודכנה מעלה תחזית דירוג המנפיק לזמן ארוך ליציבה משלילית (ilAA/Stable). לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה. בחודש פברואר 2025 הוארכה התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף וזאת עד לחודש פברואר 2026.

1.4. להלן טבלת תמצית המצב הכספי (דוחות כספיים מאוחדים IFRS, מיליוני ש"ח):

הסעיף	30.06.25	31.12.24	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	9,374	8,701	
נכסים שוטפים	101	297	הקיטון בנכסים השוטפים, נטו, נבע בעיקר מקיטון במזומנים וקיטון בחייבים הנובע מקבלת התמורה ממכירת נכס בלוד.
נדל"ן להשקעה	8,369	7,678	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 128 מיליון ש"ח, בתוספת איחוד חשבונאי לראשונה של נכס בחברות בנות בסך של כ- 410 מיליון ש"ח ובתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 153 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר מדיניות החברה למדידת השווי הוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	849	679	השינוי נבע בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברה מוחזקת לטובת פירעון מוקדם של הלוואות מנותני אשראי אחרים, וכן מהרווח השוטף והתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.
הון חוזר	(1,243)	(826)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', תוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 101 מיליון ש"ח (כ- 297 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,344 מיליון ש"ח (כ- 1,124 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). השינוי בהון החוזר בתקופה נבע בעיקר משימוש במזומנים לטובת הלוואות בעלים בסך של כ- 150 מיליון ש"ח לחברה מוחזקת (מחצית היובל) לטובת פירעון מוקדם שביצעה מחצית היובל להלוואות מגופים מוסדיים. הלוואות הבעלים יוחזרו לחברה לאחר קבלת יתרת התמורה ממכירת הקומות למדינת ישראל במגדל היובל. כמו כן, שמשו המזומנים לפירעון אשראי זמן קצר ששימש להקמת הנכס בבית שמש בסך של כ- 360 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 980 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב והגדלת היקף מסגרות האשראי החתומות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לעיל. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,197	988	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 471 מיליון ש"ח (כ- 470 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024), מניירות ערך מסחריים בהיקף של 450 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2024) ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 276 מיליון ש"ח (כ- 68 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.3 לעיל.
התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים	323	255	הגידול נובע בעיקר מהלוואות בסך של כ- 67 מיליון ש"ח שניטלו על ידי חברה בת והועמדו לחברה מוחזקת (מחצית היובל), לטובת פירעון מוקדם של הלוואות מנותני אשראי אחרים.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	3,156	3,001	הגידול, נטו, נבע מהנפקת אגרות חוב בתוספת הפרשי הצמדה למדד שנצברו על אגרות החוב, בניכוי פדיונות שבוצעו בתקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,353	4,137	הגידול, נטו, נבע מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 292 מיליון ש"ח, בתוספת תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 83 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	22.32	21.24	

1.5 FFO (Funds From Operations)

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל.

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	לתקופה 1-6/2024	לתקופה 1-6/2025	
299.0	38.7	203.0	91.8	292.9	רווח לתקופה
(99.8)	(20.8)	(153.7)	(20.8)	(153.2)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6.8	1.3	(1.6)	2.1	(0.2)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
(27.9)	(4.2)	0.8	(2.1)	(27.7)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(1.3)	(0.2)	(0.6)	(0.5)	(1.4)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
176.8	14.8⁽¹⁾	47.9	70.5⁽¹⁾	110.4	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
					גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
17.6	4.6	4.0	9.1	8.0	תשלום מבוסס מניות
7.7	1.8 ⁽²⁾	2.1	3.5 ⁽²⁾	3.8	נטרול הוצאות מפעילות ייזום ופיתוח
2.9	3.0	(8.0)	5.2	(5.2)	הוצאות מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה
108.5	50.6	43.5	59.9	52.6	הוצאות מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב
4.1	0.6	0.8	1.4	1.4	הוצאות מימון אחרות, נטו
24.9	10.9	2.5	14.4	8.5	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(0.5)	(0.1)	0.8	(0.2)	1.0	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO המתואם
342.0	86.2⁽²⁾	93.6	163.8⁽²⁾	180.5	FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של החברה
0.91	0.08	0.25	0.37	0.57	FFO למניה לפי גישת הרשות לניירות ערך (ש"ח)
1.76	0.44	0.48	0.84	0.92	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) (ש"ח)
194.5	194.5	194.9	194.4	194.9	מספר המניות המשוכלל

החברה עדכנה את תחשיב ה- FFO וה- FFO המתואם בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO.

(1) כולל עדכון מספרי השוואה בשל סיווג מחדש של התאמות שבוצעו לתוצאות מפעילות ייזום ולהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה, כך שלאחר הסיווג מחדש התאמות אלו נכללות ב- FFO לפי גישת ההנהלה בלבד.

(2) כולל עדכון מספרי השוואה שנבע מהתאמות שבוצעו לתוצאות מפעילות ייזום ב- FFO לפי גישת ההנהלה.

1.6 תוצאות הפעילות

להלן פירוט ה- NOI בתקופה (דוחות כספיים מאוחדים מורחבים, מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾:

שנת 2024	רבעון 2 2024	רבעון 2 2025	לתקופה 1-6/2024	לתקופה 1-6/2025	
34.3	9.2	11.5	13.4	22.1	אינפיניטי פארק, רעננה ⁽²⁾
39.5	9.3	5.1	18.6	10.4	מגדל היובל, תל אביב ⁽³⁾
73.8	18.5	16.6	32.0	32.5	סה"כ נכסים עיקריים
408.0	100.7	115.9	197.6	222.7	נכסים אחרים
481.8	119.2	132.5	229.6	255.2	סה"כ NOI

(1) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

(2) לפרטים נוספים בדבר אינפיניטי פארק ברעננה, ראו סעיף 1.2 לעיל.

(3) בשנת 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטחים המושכרים לה במגדל היובל ("הנכס"). בחודש ינואר 2025 נמכר הנכס. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי וביאור 5(ב) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2025.

להלן הסברים לשינויים העיקריים בתוצאות הפעילות (דוחות כספיים מאוחדים IFRS, מיליוני ש"ח):

הסעיף	חצי 1 2025	חצי 1 2024	רבע 2 2025	רבע 2 2024	הסברים והערות (לחצו, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות	249.6	208.1	131.0	107.7	העלייה בהכנסות וב- NOI נבעה בעיקר מגידול ב- NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח כתוצאה מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, נכסים שהושלמה הקמתם בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות ומעלייה בהכנסות מתחום החינוכים.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	12.3	10.8	6.0	4.8	
NOI	237.3	197.3	125.0	102.9	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	153.2	20.8	153.7	20.8	סעיף זה כולל שערור חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 153.7 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערור חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח). בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2025, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי הוגן של חלק מנכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. השערורים החיוביים, נטו, בחציון הראשון של שנת 2025 נבעו בעיקר מעדכון אומדני תזרימי המזומנים החזויים של החברה מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעורי ההיוון. לפרטים נוספים בדבר קביעת השווי הוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
הוצאות הנהלה וכלליות	30.0	29.8	15.0	15.0	סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות תזרימיות בסך של כ- 22.0 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 20.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) המורכבות מדמי ניהול בסך של כ- 18.2 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 17.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה הנובעת מהגידול בהיקף הנכסים של החברה. כמו כן, ההוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 3.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). בנוסף, הסעיף כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 8.0 מיליון ש"ח (לעומת כ- 9.1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
הוצאות מימון, נטו	101.8	107.6	64.9	75.0	השינוי בחציון הראשון של 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעלייה בהוצאות המימון הושפעו מירידה של כ- 6 מיליון ש"ח בחוב. מנגד, הוצאות המימון הושפעו מירידה של כ- 6 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 1.6% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, החברה הכירה בהכנסות מימון בסך של כ- 5 מיליון ש"ח שנבעה משערור חיובי של התחייבות בגין חכירה דולרית, בשל ירידת הדולר בשיעור של כ- 7.5% בתקופה (בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בשל עלייה של כ- 3.6% בשער הדולר בתקופה המקבילה אשתקד).
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	34.2	11.1	4.3	5.0	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מהתאמת שווי הוגן שביצעה החברה ברבעון הראשון של שנת 2025 לנכס בבית שמש שהקמתו הושלמה בחודש מרץ 2025. כמו כן, סעיף זה הושפע מרווח חד-פעמי שנבע מפירעון מוקדם של הלוואות בחברה מוחזקת (מחצית היובל) בחודש ינואר 2025, ומחלקה ברווח השוטף של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בתקופה.
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	291.5	91.3	202.4	38.5	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	1.496	0.470	1.038	0.198	

(*) לפרטים אודות תוצאות הפעילות על בסיס מאזן מאוחד מורחב, ראו נספח א' לדוח הדירקטוריון.

1.7. נזילות (דוחות כספיים מאוחדים IFRS, במיליוני ש"ח)

ליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 41 מיליון ש"ח (כ- 140 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (כ- 15 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך כולל של כ- 1 מיליארד ש"ח. לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו, ראו סעיף 1.3 לעיל. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן.

דירקטוריון החברה קבע כי אין בגירעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל.

הסברים והערות	לתקופה 1-6/2024	לתקופה 1-6/2025	הסעיף
השינוי, נטו, בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעלייה בהכנסות מדמי השכירות, בניכוי השינוי בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בין התקופות בסך של כ- 51 מיליון ש"ח בעיקר בשל החזר מע"מ של כ- 33 מיליון ש"ח שהתקבל בתקופה המקבילה אשתקד. תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 293 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 56 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 153 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 34 מיליון ש"ח, בניכוי התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 9 מיליון ש"ח ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 21 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 92 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 62 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בניכוי התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 31 מיליון ש"ח).	148	132	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 140 מיליון ש"ח, ששימשו בעיקר לעבודות השיפוץ במתחם אינפנייטי ברעננה, להקמת מבנה המסחר והתעסוקה באזור התעשייה בשגיא 2000, להרחבת המרכז המסחרי בעפולה ולהרחבת בית החולים הסיעודי באשדוד. כמו כן, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש להשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 145 מיליון ש"ח (בעיקר הלוואות בעלים לחברה מוחזקת לטובת מימון פירעון מוקדם שביצעה הלוואות מגופים מוסדיים) ובניכוי תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה כ- 100 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח, בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 16 מיליון ש"ח).	(109)	(182)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 87 מיליון ש"ח, לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 212 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 83 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע מתמורה שהתקבלה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בתקופה בסך של כ- 333 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 77 מיליון ש"ח, לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 83 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 81 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע מתמורה שהתקבלה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 198 מיליון ש"ח).	(43)	(49)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון

1.8. מקורות המימון

החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות הון שמקורו בגיוסי הון, הנפקות של אגרות חוב צמודות למדד בריבית קבועה, ובאמצעות אשראי שקלי לא צמוד, בעיקר באמצעות הלוואות בריבית שקלית משתנה. לחברה הסכמים עם בנקים מסחריים ועם אחרים להעמדת מסגרות אשראי. החברה משתמשת במסגרות האשראי מעת לעת על פי צרכי המימון שלה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.3 לעיל.

להשלכות אפשריות של הסביבה העסקית על מקורות המימון של החברה ראו סעיף 1.1 לעיל וסעיף 5 לפרק א' של הדוח התקופתי.

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(ז) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024.

לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך בתקופת הדוח ועד מועד פרסומו, ראו סעיף 1.3 לעיל.

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום 30 ביוני 2025 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכללים ובפרמטרים שצוינו לעיל.

1.9. דיבידנדים

להסבר מפורט של הוראות הפקודה בדבר דיבידנדים המחולקים בקרן להשקעות במקרקעין, ראו ביאור 12(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות הדיבידנד של החברה

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים מיוחדים. בכל שנה, תפרסם החברה את סכום הדיבידנד המינימלי לאותה שנה במועד אישור הדוחות הכספיים לשנת הדיווח הקודמת.

מדיניות החלוקה כאמור כפופה לכל דין, ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999, ולדרישות הפקודה מקרן להשקעות במקרקעין, ותבוצע באופן שישמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

אין בהצהרה על מדיניות חלוקת דיבידנד כאמור כדי לגרוע מסמכותו של הדירקטוריון לשנות את מדיניות החברה בחלוקת דיבידנד, כפי שימצא לנכון מעת לעת.

ביום 13 במרץ 2025 החליט דירקטוריון החברה כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2025 לא יפחת מסך של כ- 168 מיליון ש"ח (86 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 11 באוגוסט 2025 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2025 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השני של שנת 2025, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 30 ביוני 2025, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי

שכירות בפיזור נרחב; (ב) רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים; (ג) לחברה יתרות משמעותיות של מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים שונים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר צפויים לאפשר לחברה להתמודד עם התפתחויות והשפעות אפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ותוצאותיה.

הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד.

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
13 במרץ 2025	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	אפריל 2025
13 במאי 2025	כ- 42 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	יוני 2025
11 באוגוסט 2025	כ- 42 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	ספטמבר 2025

שיעור המס החל על הדיבידנד הינו שיעור משוקלל המחושב על פי שיעורי המס השונים החלים על פי מקורות ההכנסה מהם הוא מחולק (הכנסה חייבת ו/או רווח הון, שבח ופחת). לפירוט בעניין מיסוי הדיבידנד - ראו סעיף 22 בפרק א' לדוח התקופתי.

1.10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2025, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

1.11 הנהלת החברה

בחודש אוגוסט 2025 הסתיימה כהונתו של עו"ד אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בחברה. הדירקטוריון והנהלה מודים למר ברגמן על תרומתו הרבה בכהונתו בת תשע השנים, ומברכים את מר אסף סגל עם כניסתו לתפקידו כדירקטור חיצוני בחברה.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לצוות החברה על מאמציו ותרומתו הרבה להישגי החברה.

11 באוגוסט 2025

שמואל רופא – מנכ"ל

דורר גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

נספח ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

נספח ה' - פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של החברה הינם דוחות החברה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט האמור להלן:

השקעות בחברות מוחזקות בהן נכסים מניבים, המוצגות על פי שיטת השווי המאזני (בסיס אקוויטי), מנוטרלות ומושבות על ידי איחוד יחסי של חלק החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילויות של החברות הנ"ל. חברות בנות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדו לפי חלקה היחסי של החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילות של החברות הבנות.

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	
באלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
152,690	63,916	43,589	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	13,305	11,671	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
153,209	167,953	191,247	חייבים ולקוחות
279,773	290,690	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
600,750	535,864	246,507	
נכסים לא שוטפים:			
8,339,945	8,032,996	9,021,317	נדל"ן להשקעה
117,032	132,803	116,680	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
75,215	76,401	84,417	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,532,192	8,242,200	9,222,414	
9,132,942	8,778,064	9,468,921	
התחייבויות שוטפות:			
1,378,244	1,215,261	1,269,226	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
156,811	153,152	151,333	זכאים ויתרות זכות
1,535,055	1,368,413	1,420,559	
התחייבויות לא שוטפות:			
276,913	245,196	343,346	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,001,242	2,965,854	3,155,767	אגרות חוב, נטו
89,477	91,830	84,268	התחייבות בגין חכירה
93,746	98,284	111,801	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,461,378	3,401,164	3,695,182	
הון:			
4,136,509	4,008,487	4,353,180	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,136,509	4,008,487	4,353,180	סה"כ הון
9,132,942	8,778,064	9,468,921	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
באלפי ש"ח					
509,945	125,222	139,378	243,133	269,096	הכנסות מדמי שכירות
28,173	6,068	6,897	13,574	13,944	עלות אחזקה ותפעול מבנים
481,772	119,154	132,481	229,559	255,152	
138,583	23,791	153,342	22,669	167,429	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
620,355	142,945	285,823	252,228	422,581	
60,345	14,977	15,012	29,811	29,998	הוצאות הנהלה וכלליות
560,010	127,968	270,811	222,417	392,583	
15,692	5,054	17,072	7,350	17,800	הכנסות מימון
(255,956)	(91,404)	(83,340)	(132,303)	(109,616)	הוצאות מימון
(240,264)	(86,350)	(66,268)	(124,953)	(91,816)	הוצאות מימון , נטו
(27,005)	(4,282)	(1,980)	(6,392)	(8,551)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
292,741	37,336	202,563	91,072	292,216	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(156)	1,176	(202)	260	(678)	(הוצאות) הכנסות מסים על הכנסה (*)
292,585	38,512	202,361	91,332	291,538	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
292,585	38,512	202,361	91,332	291,538	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
292,585	38,512	202,361	91,332	291,538	

(*) על פי הפקודה, בהיותה קרן השקעות במקרקעין, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. הוצאות המסים המופיעות בדוחות המאוחדים המורחבים נובעים מהוצאות מסים בחברות מוחזקות מסוימות.

לוח פרעונות חוב פיננסי מאוחד מורחב:

להלן התחייבויות העומדות לפרעון ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	הלוואות		אגרות חוב	
		ניירות ערך מסחריים	מתאגידים בנקאיים		
1,234,116	179,504	450,000	175,010	429,602	שנה ראשונה
673,419	243,817	-	-	429,602	שנה שנייה
465,857	36,255	-	-	429,602	שנה שלישית
417,937	5,297	-	-	412,640	שנה רביעית
1,878,439	57,977	-	-	1,820,462	שנה חמישית ואילך
4,669,768	522,850	450,000	175,010	3,521,908	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

98,571	יתרת פרמיה (ניכיון), נטו
4,768,339	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ששימשה בעיקר לפירעון הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

האחראי על סיכוני שוק בחברה הינו מר אבירם בנאסולי, סמנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים ראו תקנה 26 א' בפרק ד' של הדוח התקופתי) הפועל במסגרת הנחיות כלליות של הדירקטוריון ובתיאום עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון.

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2025 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

מבחן רגישות לשינויים בשיעור הריבית (מיליוני ש"ח):

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>			
<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			המכשיר הרגיש
<u>ליום (*)</u>			<u>שווי הוגן</u>			
<u>עליה של 2% בריבית (***)</u>			<u>ירידה של 2% בריבית (***)</u>			
+10%	+5%	30.06.2025	-5%	-10%		
39.7	19.9	(3,551)	(20.1)	(40.4)	(315)	אגרות חוב מונפקות**

(*) השווי ההוגן אינו מייצג את היתרות המוצגות בדוחות הכספיים.

(**) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.71% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 ביוני 2025.

(***) להערכת החברה, חישוב רגישות לתוספת/הפחתה של 2% בשיעור הריבית מהווה תרחיש קיצון.

אגרות החוב של החברה הינן בריבית נקובה קבועה (צמודה למדד) ולמעט במועד הנפקתן (הראשונה או בדרך של הרחבות סדרה), לשינויים בריבית השוק אין השפעה, תוצאתית או תזרימית, על תוצאות החברה בקשר לאגרות חוב אלו לאורך חייהן, וזאת לאור המדידה בעלותן המופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 ביוני 2025, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,290 מיליון ש"ח (כ- 430 מיליון ש"ח בכל אחת מ- 3 השנים הקרובות). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אגרות חוב בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר של החברה (סדרה ח') בריבית אפקטיבית של כ- 3.0%, שהינה הריבית האפקטיבית בה נסחרה אגרת החוב בסמוך למועד פרסום דוח זה, עולה כי תוספת הוצאות הריבית השנתית להוצאות המימון של החברה בדוחותיה הכספיים תעמוד על כ- 5.1 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של כל אחת מ- 3 השנים הקרובות.

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בריבית בנק ישראל</u>		<u>יתרה ליום (*)</u>	<u>עלייה בריבית בנק ישראל</u>		המכשיר הרגיש
-2%	-1%	30.06.2025	+1%	+2%	
19.6	9.8	(980)	(9.8)	(19.6)	הלוואות בריבית משתנה

(*) יתרת הלוואות מבנקים ומנותני אשראי אחרים בדוח הכספי המאוחד של החברה (IFRS).

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה וכן מהלוואות בחברות בנות. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 ביוני 2025, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה במאוחד (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 9.8 מיליון ש"ח לשנה.

מבחן רגישות לשינויים בשיעור מדד המחירים לצרכן (מיליוני ש"ח):

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>		המכשיר הרגיש
-0.2%	-0.1%	30.06.25	+0.1%	+0.2%	
7.1	3.6	(3,551)	(3.6)	(7.1)	אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)
0.2	0.1	(75)	(0.1)	(0.2)	הלוואה מבנק בחברה בת

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערוך אגרות החוב וההלוואות צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 3.6 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקיטון בהוצאות).

לשינויים במדד יש שתי השפעות מנוגדות על החברה. מחד, השפעה הנובעת מכך שמרבית הסכמי השכירות של שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. מאידך, לחברה התחייבויות פיננסיות צמודות למדד, כפי שפורט לעיל.

החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת. כמו כן, החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. יתר על כן, מכיוון שערך ההתחייבויות הפיננסיות הצמודות מהווה פחות מ- 50% משווי הנכסים של החברה, הרי שהשפעה של עליית המדד, נטו, בהינתן יציבות בדמי השכירות הריאליים, צפויה להיות חיובית על תוצאותיה הכספיות.

מינויים וסיומי כהונה של דירקטורים

ביום 2 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה את מועמדותו של מר אסף סגל כדירקטור חיצוני בחברה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה.

ביום 7 באוגוסט 2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויו של מר אסף סגל כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים, החל מיום 12 באוגוסט 2025.

ביום 11 באוגוסט 2025 הסתיימה כהונתו של עו"ד אורי ברגמן כדירקטור חיצוני בחברה, וזאת בתום 9 שנות כהונה.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

לפרטים בדבר חברי הדירקטוריון של החברה, ראו סעיף 1 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

ביום 2 ביולי 2025 אישר דירקטוריון החברה את מועמדותו של מר אסף סגל כדירקטור חיצוני בחברה וקבע כי הוא רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת לאחר הערכת השכלתו, ניסיונו, כישוריו וידיעותיו של מר סגל.

דירקטורים בלתי תלויים

לפרטים בדבר הדירקטורים הבלתי תלויים של החברה, ראו סעיף 2 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

מבקר פנימי

לפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה ראו סעיף 3 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה ושכרו

לפרטים אודות רואה החשבון המבקר של החברה ראו סעיף 4 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

תוכנית אכיפה פנימית

לפרטים אודות תוכנית האכיפה הפנימית של החברה ראו סעיף 5 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

קוד אתי

לפרטים אודות הקוד האתי שאימצה החברה ראו סעיף 6 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

נוהל סיווג עסקאות עם נושא משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי כעסקאות חריגות

לפרטים אודות הנוהל ראו סעיף 7 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה

לפרטים אודות התקשרות החברה בהסכם הניהול, ראו סעיף 25.1 בפרק א' של הדוח התקופתי וסעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגידי) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, ראו סעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגידי) לפרק ב' של הדוח התקופתי, סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה"), המונה שלושה חברים: אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) - יו"ר הוועדה, דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) וקוטי גביש. ביום 7 באוגוסט 2025 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. הוועדה דנה בנושאים שונים ובכללם בנושאים המפורטים להלן:

1. ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים.
2. הערכות השווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.
3. המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד.
4. הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
5. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.
6. מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות ואת יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אומדן ה- FFO של החברה.

המלצות הוועדה הועברו לדירקטוריון החברה שלושה ימי עסקים לפני ישיבת הדירקטוריון.

בישיבת הדירקטוריון מיום 11 באוגוסט 2025 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעת הכנתם של דוחות כספיים, עריכתם והצגתם בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), נדרשת הנהלת החברה לבצע או להשתמש באומדנים, ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר ועל הנחות סבירות בהתאם למידע הטוב ביותר שיש בידה בעת עריכת האומדן. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן. החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה. בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה בעת עריכת הדוחות הכספיים, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה. הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עדכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני. לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית מהנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השניה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון הראשון לשנת 2025, ביצעה החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים הערכת שווי הוגן לנכס שהקמתו הושלמה בחודש מרץ 2025 (מבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה בבית שמש) ובעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2025, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעור ההיוון בנכסיה המניבים. כתוצאה מהערכות השווי שבוצעו בתקופה הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 167 מיליון ש"ח (נטו, מאוחד מורחב).

3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

לפרטים בדבר עסקאות והתקשרויות לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בדבר הנפקות חוב, הגדלת מסגרות האשראי ואשרור דירוג לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון. לפירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 5 לדוח הכספי.

נספח ה' - פרטים בדבר אגרות חוב שהנפיקה החברה (באלפי ש"ח)

הסעיף	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז' (*)	סדרה ח' (**)
מועד ההנפקה	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 7.02.19 24.10.23	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23 24.10.23 21.05.24 02.12.24 30.03.25	01.07.25
ערך נקוב במועד ההנפקה	143,936 - 2.11.15 78,109 - 8.12.16 90,537 - 31.8.17 196,895 - 21.12.17 260,106 - 29.01.18 281,911 - 7.02.19 113,592 - 24.10.23	187,397 - 15.06.16 40,428 - 10-12/2017 61,772 - 01-03/2018 171,155 - 30.06.19 339,200 - 21.04.20 141,405 - 22.11.21	192,055 - 28.12.20 148,015 - 21.04.21 44,287 - 22.11.21 295,324 - 24.01.23 152,586 - 24.10.23 182,481 - 21.05.24 202,000 - 02.12.24 300,000 - 30.03.25	140,000 - 01.07.25
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	1,165,086	941,357	1,516,748	140,000
ערך נקוב ליום 30.06.25	842,234	799,602	1,349,486	-
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.06.25	991,566	950,932	1,579,410	-
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.25	11,101	9,316	11,052	-
שווי הוגן ליום 30.06.25	1,020,535	980,472	1,550,423	-
שווי בורסאי ליום 30.06.25	1,020,535	980,472	1,550,423	-
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%	קבועה 4%
מועדי תשלום הקרן	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.	עשרים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2027 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2025 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2025.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5544553	03-6237777	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5613824	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	Merav@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

הסעיף	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז' (*)	סדרה ח' (**)
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30, בני ברק	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilAA-	ilAA-	ilAA	ilAA
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA
התפתחות הדירוג	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח- דירוג ilAA	מיום 10 ביוני 2025 ועד למועד פרסום הדוח- דירוג ilAA
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן	לא

(*) בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת 336 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב סדרות ה', ו' ו-ז', ראו נספח ה' לדוח הדירקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי.

(**) בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח'), בהיקף של 140 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 151 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

להלן פרטים בנוגע לתנאי אגרות החוב (סדרה ח'):

תנאים מיוחדים: החברה התחייבה, בין היתר: (א) כי כל הנפקה נוספת של אגרות החוב תבוצע בכפוף לכך שלא תגרום במישרין לירידה בדירוג אגרות החוב (סדרה ח') מתחת לדירוג כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת או להפרת אמות המידה הפיננסיות אליהן התחייבה החברה; (ב) כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו במלואן תשמור החברה על מעמדה כקדן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים ו/או העתידיים (בכפוף לתנאים המפורטים בשטר הנאמנות); (ד) אגרות החוב (סדרה ח') יהיו במעקב דרוג על ידי חברה מדרגת אחת לפחות.

העמדה לפירעון מיידי: במקרים מסוימים, ובכלל זה: (א) אם תידרש החברה לפרוע פירעון מוקדם מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת או של חוב מהותי לאחרים (בכפוף לחריגים); (ב) אם במשך תקופה העולה על 60 ימים אגרות החוב (סדרה ח') לא תהיינה מדורגות על ידי אף חברה מדרגת כלשהי עקב סיבות ו/או נסיבות שבשליטת החברה; (ג) אם ירד הדירוג של אגרות החוב (סדרה ח') מתחת לדירוג il/BBB או דירוג מקביל לו; (ד) אם החברה לא עמדה באמת המידה הפיננסית המפורטת בסעיף 4.5 לשטר הנאמנות (הון עצמי מינימלי, ראו להלן) למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, ובלבד שלא ניתנה לחברה ארכה לתיקון מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטת המחזיקים בהחלטה מיוחדת, או לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטת בהתאם להחלטה מיוחדת; (ה) אם החברה לא תשמור על מעמדה כקדן השקעות במקרקעין בהתאם לתנאים הקבועים בפקודה למשך תקופה של שלושה חודשים, החל ממועד פרסום הדוח הכספי (שנתי או רבעוני) בו פורסם כי החברה אינה עומדת בתנאי הפקודה להחשב כקדן השקעות במקרקעין כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') לא נפרעו במלואן; (ו) אם תחום הנדל"ן המניב בישראל יחדל מלהיות תחום הפעילות המרכזי של החברה; (ז) אם קיים חשש ממשי שהחברה לא תעמוד בהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח').

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2025 (אסמכתא :

2025-01-056591).

עמידה באמות מידה פיננסיות :

- אגרות חוב (סדרות ה' - ו') - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.
- אגרות חוב (סדרות ז' - ח') - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח.

ליום 30 ביוני 2025 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 ביוני 2025 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 4,353 מיליון ש"ח.

נספח ו' - נדל"ן להשקעה מהותי מאוד (באלפי ש"ח)

אינפנייטי פארק רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2024
	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025
שווי הנכס לסוף התקופה ⁽¹⁾	1,290,000	1,272,312	1,255,500
NOI בתקופה	11,492	10,609	34,286
הפסדי שיעור בתקופה ⁽²⁾	(10,240)	-	(25,423)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה ⁽³⁾	82%	78%	77%
שיעור תשואה ⁽⁴⁾	5.1%	4.5%	5.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ⁽⁵⁾	96	95	94
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) ⁽⁵⁾	70	115	85

(1) מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 3 במרץ 2025, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, אשר פורסמו ביום 16 במרץ 2025 (אסמכתא מספר : 2025-01-017063) ("הערכת השווי"). בנוסף, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 הערכת השווי המעודכנת מיום 31 ביולי 2025.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 84.3 מיליון ש"ח (כ- 89.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

(2) הפסדי השרוך לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 5.2 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2024 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה).

(3) בחישוב שיעור התפוסה הממוצע נוטרלו כ- 35 אלף מ"ר פנויים אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם בשנת 2024 ובמהלך החציון הראשון של שנת 2025. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

(4) בחישוב שיעור התשואה נוטרלו שוים של כ- 35 אלף מ"ר פנויים אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם בשנת 2024 ובמהלך החציון הראשון של שנת 2025. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

שיעור התשואה ליום 30 ביוני 2025, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ- 5.1%. שיעור התשואה שמתקבל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 ללא התאמה זו ל- NOI הינו כ- 4.5% (כלומר, בהתחשב ב- NOI ברבעון השני בפועל, מוכפל בארבע).

ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2025 הינו כ- 6.3 מיליון ש"ח (כ- 6.7 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים לשנת 2024. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא נטרול דמי החכירה הנ"ל.

(5) יציין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס בתקופה (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול ולפני ניכוי דמי חכירה).

לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפנייטי פארק, ראו סעיף 17.1 לפרק א' של הדוח התקופתי.

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2025 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
40,659	-	-	-	40,659	מזומנים ושווי מזומנים
11,671	-	-	-	11,671	נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן
48,993	3,949	-	2,948	42,096	חייבים ולקוחות
101,323	3,949	-	2,948	94,426	
נכסים לא שוטפים					
8,368,541	8,368,541 (*)	-	-	-	נדל"ן להשקעה
848,857	848,857	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
55,290	17,025	-	24,770	13,495	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
9,374,011	9,238,372	-	27,718	107,921	
התחייבויות שוטפות					
1,196,640	-	-	469,609	727,031	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
147,465	22,804	-	41,916	82,745	זכאים ויתרות זכות
1,344,105	22,804	-	511,525	809,776	
התחייבויות לא שוטפות					
323,097	-	-	69,884	253,213	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,155,767	-	-	3,155,767	-	אגרות חוב, נטו
84,268	-	84,268 (**)	-	-	התחייבות בגין חכירה
57,951	48,529	-	924	8,498	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,353,180	4,353,180	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
55,643	55,643	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,374,011	4,480,156	84,268	3,738,100	1,071,487	

(*) מרבית הסכמי השכירות של החברה עם שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת.

(**) דולר צמוד CPI אמריקאי.

הנדון: דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 4.68% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.5% וכ- 6.3% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 11 באוגוסט 2025

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

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

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

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
139,533	51,565	40,659	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	13,305	11,671	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
142,720	158,614	48,993	חייבים ולקוחות
297,331	223,484	101,323	
נכסים לא שוטפים:			
7,678,189	7,289,102	8,368,541	נדל"ן להשקעה
678,750	684,183	848,857	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
46,724	46,017	55,290	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,403,663	8,019,302	9,272,688	
8,700,994	8,242,786	9,374,011	
התחייבויות שוטפות:			
987,846	807,857	1,196,640	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
135,863	144,217	147,465	זכאים ויתרות זכות
1,123,709	952,074	1,344,105	
התחייבויות לא שוטפות:			
255,383	160,024	323,097	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,001,242	2,965,854	3,155,767	אגרות חוב, נטו
89,477	91,830	84,268	התחייבות בגין חכירה
40,387	31,103	57,951	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,386,489	3,248,811	3,621,083	
הון:			
4,136,509	4,008,487	4,353,180	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
54,287	33,414	55,643	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,190,796	4,041,901	4,408,823	סה"כ הון
8,700,994	8,242,786	9,374,011	

אבירם בנאסולי
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא
מנכ"ל

דרור גד
יו"ר הדירקטוריון

11 באוגוסט 2025
תאריך אישור
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
439,975	107,676	131,035	208,108	249,551	הכנסות מדמי שכירות
22,809	4,831	6,077	10,842	12,245	עלות אחזקה ותפעול מבנים
417,166	102,845	124,958	197,266	237,306	
99,802	20,814	153,696	20,814	153,153	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
516,968	123,659	278,654	218,080	390,459	
60,345	14,977	15,036	29,811	29,994	הוצאות הנהלה וכלליות
456,623	108,682	263,618	188,269	360,465	
15,161	4,926	15,215	7,109	15,764	הכנסות מימון
(222,454)	(79,893)	(80,147)	(114,713)	(117,576)	הוצאות מימון
(207,293)	(74,967)	(64,932)	(107,604)	(101,812)	הוצאות מימון, נטו
49,698	4,989	4,281	11,144	34,241	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
299,028	38,704	202,967	91,809	292,894	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
299,028	38,704	202,967	91,809	292,894	סך הכל רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
292,585	38,512	202,361	91,332	291,538	בעלי מניות החברה
6,443	192	606	477	1,356	זכויות שאינן מקנות שליטה
299,028	38,704	202,967	91,809	292,894	
1.504	0.198	1.038	0.470	1.496	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.504	0.198	1.032	0.470	1.488	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
194,546	194,478	194,907	194,444	194,853	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
194,549	194,478	196,042	194,444	195,910	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,190,796	54,287	4,136,509	2,414,592	30,264	1,496,907	194,746	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
292,894	1,356	291,538	291,538	-	-	-	רווח כולל לתקופה
7,972	-	7,972	-	1,092	6,614	266	תשלום מבוסס מניות
(82,839)	-	(82,839)	(82,839)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,408,823</u>	<u>55,643</u>	<u>4,353,180</u>	<u>2,623,291</u>	<u>31,356</u>	<u>1,503,521</u>	<u>195,012</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,021,704	32,937	3,988,767	2,284,482	22,105	1,487,830	194,350	יתרה ליום 1 בינואר 2024 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
91,809	477	91,332	91,332	-	-	-	רווח כולל לתקופה
9,098	-	9,098	-	6,020	2,902	176	תשלום מבוסס מניות
(80,710)	-	(80,710)	(80,710)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,041,901</u>	<u>33,414</u>	<u>4,008,487</u>	<u>2,295,104</u>	<u>28,125</u>	<u>1,490,732</u>	<u>194,526</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,243,779	55,037	4,188,742	2,462,839	32,706	1,498,373	194,824	יתרה ליום 1 באפריל 2025
							שינויים בתקופה:
202,967	606	202,361	202,361	-	-	-	רווח כולל לתקופה
3,986	-	3,986	-	(1,350)	5,148	188	תשלום מבוסס מניות
(41,909)	-	(41,909)	(41,909)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,408,823</u>	<u>55,643</u>	<u>4,353,180</u>	<u>2,623,291</u>	<u>31,356</u>	<u>1,503,521</u>	<u>195,012</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2025

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,039,498	33,222	4,006,276	2,297,442	25,125	1,489,272	194,437	יתרה ליום 1 באפריל 2024
							שינויים בתקופה:
38,704	192	38,512	38,512	-	-	-	רווח כולל לתקופה
4,549	-	4,549	-	3,000	1,460	89	תשלום מבוסס מניות
(40,850)	-	(40,850)	(40,850)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,041,901</u>	<u>33,414</u>	<u>4,008,487</u>	<u>2,295,104</u>	<u>28,125</u>	<u>1,490,732</u>	<u>194,526</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
4,021,704	32,937	3,988,767	2,284,482	22,105	1,487,830	194,350	יתרה ליום 1 בינואר 2024
							שינויים בתקופה:
299,028	6,443	292,585	292,585	-	-	-	רווח כולל לתקופה
14,907	14,907	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
17,632	-	17,632	-	8,159	9,077	396	תשלום מבוסס מניות
(162,475)	-	(162,475)	(162,475)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,190,796</u>	<u>54,287</u>	<u>4,136,509</u>	<u>2,414,592</u>	<u>30,264</u>	<u>1,496,907</u>	<u>194,746</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי מזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
299,028	38,704	202,967	91,809	292,894	רווח כולל לתקופה
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת (נספח א'):					
(9,444)	69,683	(118,000)	55,778	(161,150)	
289,584	108,387	84,967	147,587	131,744	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:					
(220,158)	(44,251)	(59,004)	(91,101)	(139,625)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	99,787	-	99,787	מכירת נדל"ן להשקעה
(33,239)	-	-	-	2,142	רכישת מניות חברות בנות (נספח ג')
(12,563)	(5,457)	3,279	(16,444)	(144,825)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
5,638	-	3,628	5,638	3,628	נכסים פיננסיים, נטו
(6,132)	(6,153)	(618)	(7,016)	(2,527)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(266,454)	(55,861)	47,072	(108,923)	(181,420)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
68,479	(164,700)	(36,825)	(81,621)	(21,368)	(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
6,091	2,977	(133,235)	3,954	(65,913)	(קיטון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
421,306	198,272	(101)	198,272	333,007	הנפקת אגרות חוב, נטו
(273,103)	-	-	(83,099)	(212,085)	פדיון אגרות חוב
(162,475)	(80,710)	(82,839)	(80,710)	(82,839)	דיבידנד ששולם
60,298	(44,161)	(253,000)	(43,204)	(49,198)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון
83,428	8,365	(120,961)	(4,540)	(98,874)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
56,105	43,200	161,620	56,105	139,533	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
139,533	51,565	40,659	51,565	40,659	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי מזומנים (באלפי ש"ח)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
17,632	4,549	3,986	9,098	7,972	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(49,698)	(4,989)	(4,281)	(11,144)	(34,241)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
111,850	52,160	45,927	61,723	56,142	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
6,798	1,310	(1,635)	2,090	(221)	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(99,802)	(20,814)	(153,696)	(20,814)	(153,153)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(48,369)	(12,411)	(9,778)	(24,928)	(21,146)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
132,384	33,228	35,187	67,432	71,867	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
70,795	53,033	(84,290)	83,457	(72,780)	הוצאות מימון אחרות, נטו
53,973	16,336	(2,511)	36,258	(8,107)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(11,094)	4,152	(22,568)	(5,700)	(12,425)	(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
42,879	20,488	(25,079)	30,558	(20,532)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(138,468)	(8,514)	(14,937)	(65,982)	(80,003)	מזומנים מפעילות שוטפת:
3,032	1,358	978	1,441	2,999	ריבית ששולמה
12,318	3,318	5,328	6,304	9,166	ריבית שנתקבלה
(123,118)	(3,838)	(8,631)	(58,237)	(67,838)	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(9,444)	69,683	(118,000)	55,778	(161,150)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
36,285	35,365	19,277	35,365	19,277	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
560	2,419	690	2,419	690	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי מזומנים (באלפי ש"ח)נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					נכסים והתחייבויות של חברות
					בנות ליום הרכישה*:
1,021	-	-	-	14,585	הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
(193,950)	-	-	-	(409,646)	נדל"ן להשקעה
(226)	-	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
99,886	-	-	-	361,803	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
14,907	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(78,362)	-	-	-	(33,258)	
(2,188)	-	-	-	-	הלוואת בעלים
(80,550)	-	-	-	(33,258)	
-	-	-	-	22,473	עלויות רכישה ותמורות שטרם שולמו
47,311	-	-	-	12,927	השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(33,239)	-	-	-	2,142	
					סך-הכל

*לפרטים בדבר רכישת חברות בנות ראו ביאור 5(ג).

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 1 - כללי:

א. ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. החברה הינה קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ופועלת לניהולם, השבתם והשכרתם לאורך זמן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מצייתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. כמו כן, הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

להלן פרטים על מדדי המחירים לצרכן, שער החליפין של המטבע העיקרי ושיעורי השינוי, בתקופות החשבון:

<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2025</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
100.9	99.8	103.1	לפי מדד בגין
101.2	99.7	102.8	לפי מדד ידוע
3.647	3.759	3.372	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2025</u>
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

3.24	1.13	1.08	2.10	2.15	לפי מדד בגין
3.43	1.61	1.28	1.90	1.57	לפי מדד ידוע
0.55	2.12	(9.31)	3.64	(7.54)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2024 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

30.06.2025	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
3,551,430	3,651,946

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

30.06.2024	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
3,251,138	3,436,952

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

31.12.2024	
שווי הוגן	ערך בספרים
מבוקר	
3,376,539	3,496,177

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

(*) הערך בספרים כולל יתרת ריבית לשלם. השווי ההוגן מתבסס על מחירי שוק מצוטטים.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

להלן נתונים בדבר היררכיית השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

30.06.2025			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
11,671	-	-	11,671
14,845	14,845	-	-
26,516	14,845	-	11,671

נכסים פיננסיים:

מניות והמירים

התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

30.06.2024			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
13,305	-	935	12,370
21,326	21,326	-	-
34,631	21,326	935	12,370

נכסים פיננסיים:

מניות והמירים

התאמות תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין רכישת נדל"ן להשקעה

31.12.2024			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
15,078	-	909	14,169
14,845	14,845	-	-
29,923	14,845	909	14,169

נכסים פיננסיים:

מניות והמירים

התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - אמות מידה פיננסיות:

אמות המידה הפיננסיות שנקבעו לחברה נבחנות מדי רבעון קלנדרי, על בסיס דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים.

לפרטים בדבר התחייבויות החברה לבנקים מסחריים ולנותני אשראי אחרים בקשר עם מסגרות אשראי שהועמדו לה, ראו ביאור 17(ז) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. ליום 30 ביוני 2025, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים.

לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות למחזיקי אגרות החוב, ראו ביאור 17(ח) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. ליום 30 ביוני 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריו:

א. מתחם אינפיניטי פארק, רעננה

1. החברה ממשיכה לקדם את תוכניותיה לפיתוח מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") הממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם המשודרג, מתוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.

2. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 69% משטחי המגדל (כ- 70% משטחי המשרדים).

3. בחודש יוני 2025 הושלם שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%).

4. השדרוג תוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כלל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).

5. עלותן הכוללת של עבודות השדרוג הינה כ- 270 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 241 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 43% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

6. עד תום שנת 2025 צפויה השלמתו של הפארק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת למועד זה בכ- 50 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 43 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריו (המשך):

ב. מכירת שטחים במגדל היובל, תל אביב

1. החברה מחזיקה ב-50% מהון המניות של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל") באמצעות תאגידים המוחזקים במלואם, במישרין ובעקיפין, על ידי החברה. מחצית היובל מחזיקה במגדל היובל בתל אביב.
2. ביום 1 בינואר 2025 נמכרו למדינת ישראל ("המדינה") כ-45 אלף מ"ר משטחי מגדל היובל, אשר הושכרו לה עד לאותו מועד, בעקבות מימוש אופציה שהיתה למדינה לרכישת השטח שהושכר לה במגדל היובל, במחיר שנקבע מראש.
3. בהתאם להסכמי המימון של מחצית היובל עם גופים מוסדיים בקשר להלוואות שהועמדו לה על ידם, ולאור מימוש האופציה על ידי מדינת ישראל והשלמת המכירה, בחודש ינואר 2025 פרעה מחצית היובל בפירעון מוקדם את מלוא יתרת ההלוואות, והשעבודים שהיו רשומים לטובת הבטחת הלוואות אלו הוסרו.

ג. נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, אזור התעשייה המערבי בית שמש

1. בשנת 2021 זכתה החברה ביחד עם צד שלישי (אשר החל לכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2024, להלן: "השותף") במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים באזור התעשייה המערבי בבית שמש, בשטח כולל של כ-48.1 דונם.
2. חלק החברה 40% והיתרה מוחזקת על ידי השותף (60%).
3. השותף, ביחד עם החברה, הקימו על המקרקעין מבנים להשכרה לשימושים של לוגיסטיקה ואחסנה, בשטח כולל של כ-51 אלף מ"ר ("הנכס"), בעלות כוללת של כ-380 מיליון ש"ח.
4. בחודש מרץ 2025 הושלמה הקמתו של הנכס.
5. הנכס מושכר במלואו לשני שוכרים שונים, לתקופות שכירות בסיסיות של 10 שנים, עם אופציות להארכתן לתקופות מקסימליות של 10 שנים נוספות. ה- NOI השנתי החזוי מהנכס בתקופות השכירות הבסיסיות הוא כ-26.5 מיליון ש"ח.
6. בהתאם להסכם מניעת ניגוד העניינים עם מנכ"ל החברה, אישרה ועדת הביקורת בישיבתה מיום 27 באפריל 2025 את הערכת השווי של הנכס ליום 31 במרץ 2025 ("הערכת השווי"), אשר בוצעה על ידי מעריכת השווי החיצונית של החברה. על פי הערכת השווי, שווי הנכס הינו כ-415 מיליון ש"ח.
7. במסגרת הסכמי בעלי המניות של החברות המחזיקות בנכס ("הסכמי בעלי המניות") אשר נחתמו בדצמבר 2020, נקבעו בין החברה לשותף מנגנוני עבירות והוראות הנוגעות למתן אופציות לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות השותף.
8. בחודש מאי 2025 הודיעה החברה לשותף על מימושן של האופציות לרכישת מלוא זכויותיו בחברות הפרטיות המחזיקות בנכס, תמורת סך של כ-7.3 מיליון ש"ח ("התמורה בגין המניות"). העסקה לרכישת חלקו של השותף (המכהן כיום כמנכ"ל החברה, כאמור) אושרה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה, בימים 11 ו-13 במאי 2025, בהתאמה, וזאת בהתאם לנהלי החברה לעניין הסכם מניעת ניגודי העניינים עם המנכ"ל ולעניין עסקאות עם נושא משרה או שלנושא משרה יש בהן עניין אישי.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריו (המשך):

ג. נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה, אזור התעשייה המערבי בית שמש (המשך)

9. התמורה בגין המניות שנרכשו מהשותף חושבה על פי המנגנונים שנקבעו בהסכמי בעלי המניות משנת 2020, בהתבסס על הפרש בין שווי הנכס לבין עלות הקמתו. בהסכמי בעלי המניות משנת 2020 נקבע מנגנון לעדכון התמורה בגין המניות שנרכשו, במידה ובמהלך 12 החודשים ממועד מימוש האופציות על ידי החברה, תערוך החברה הערכת שווי עדכנית לנכס.
10. רכישת חלקו של השותף הושלמה בחודש יוני 2025, ומאותו מועד מחזיקה החברה במלוא ההון (100%) של החברות הפרטיות המחזיקות בנכס.
11. החל ממועד השלמת הקמת הנכס, ניהולן של החברות הפרטיות ושל הנכס עבר במלואו לחברה. בהתאם, ובהתחשב בזכויות הפוטנציאליות שהיו לחברה לרכישת חלקים נוספים ממניותיהן של החברות הפרטיות המחזיקות בנכס (אשר מומשו בחודש יוני, כאמור לעיל), החל ממועד השלמת ההקמה מטפלת החברה בהשקעה בחברות הפרטיות המחזיקות בנכס כחברות בנות, ודוחותיהן הכספיים מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה.

ד. מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", מודיעין

1. החברה ממשיכה לנהל את תביעתה נגד ישפרו חברה ישראלית להשכרת מבנים בע"מ לאכיפת מימוש האופציה שניתנה לחברה לרכישת 75% מחלקה של ישפרו ב"ישפרו סנטר" במודיעין.
2. בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקיימו בבית המשפט המחוזי שני דיוני הוכחות במסגרתם נחקרו כל עדי הצדדים, וזאת לאחר שהצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם.
3. ביום 24 ביולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הסכימו הצדדים להצעת בית המשפט המחוזי, אשר ניתנה לאחר דיוני ההוכחות, להפניית הליך התביעה והתביעה שכנגד לגישור.
4. לפרטים נוספים בדבר מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", ראו ביאור 17(ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

ה. ניירות ערך

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 230,938 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.
2. בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת 336 מיליון ש"ח ברוטו.
3. בחודש יולי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח') בהיקף של 140 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 151 מיליון ש"ח ברוטו.
4. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 1,119,149 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול ל- 152,408 מניות רגילות של החברה, ופקעו 16,586 אופציות.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2025 (באלפי ש"ח)

ביאור 5 - אירועים מהותיים בתקופת הדוח על המצב הכספי ולאחריו (המשך):

ו. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
13 במרץ 2025	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	אפריל 2025
13 במאי 2025	כ- 42 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	יוני 2025
11 באוגוסט 2025	כ- 42 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	ספטמבר 2025

הנדון: דוח סקירה מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של חברת ריט 1 בע"מ לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הביניים הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהחברות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות. המידע הכספי לתקופות הביניים של אותן חברות שחלקן נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 11 באוגוסט 2025

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

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

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

ריט 1 בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
136,953	49,293	33,806	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	13,305	11,671	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
138,901	156,680	42,976	חייבים ולקוחות
290,932	219,278	88,453	
נכסים לא שוטפים:			
7,257,448	7,092,850	7,495,649	נדל"ן להשקעה
724,621	641,133	1,247,557	חברות מוחזקות, נטו
46,721	46,017	50,330	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,028,790	7,780,000	8,793,536	
8,319,722	7,999,278	8,881,989	
התחייבויות שוטפות:			
913,624	753,940	1,089,721	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
133,252	143,106	133,374	זכאים ויתרות זכות
1,046,876	897,046	1,223,095	
התחייבויות לא שוטפות:			
3,001,242	2,965,854	3,155,767	אגרות חוב, נטו
89,477	91,830	84,268	התחייבות בגין חכירה
45,618	36,061	65,679	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,136,337	3,093,745	3,305,714	
הון:			
4,136,509	4,008,487	4,353,180	הון המיוחס לחברה כחברה אם
4,136,509	4,008,487	4,353,180	
8,319,722	7,999,278	8,881,989	
11 באוגוסט 2025			
אבירם בנאסולי	שמואל רופא	דרור גד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
426,813	105,353	118,608	203,407	231,238	הכנסות מדמי שכירות
21,835	4,616	5,456	10,457	11,086	עלות אחזקה ותפעול מבנים
404,978	100,737	113,152	192,950	220,152	
88,674	20,814	153,696	20,814	153,223	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
493,652	121,551	266,848	213,764	373,375	
60,331	14,969	15,032	29,803	29,986	הוצאות הנהלה וכלליות
433,321	106,582	251,816	183,961	343,389	
17,139	5,425	19,808	8,102	20,652	הכנסות מימון
(207,536)	(76,429)	(72,423)	(107,991)	(105,345)	הוצאות מימון
(190,397)	(71,004)	(52,615)	(99,889)	(84,693)	הוצאות מימון, נטו
49,661	2,934	3,160	7,260	32,842	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
292,585	38,512	202,361	91,332	291,538	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
292,585	38,512	202,361	91,332	291,538	רווח לתקופה המיוחס לחברה אם

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
292,585	38,512	202,361	91,332	291,538	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
2,132	71,567	(100,306)	59,571	(145,029)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת (נספח א'):
294,717	110,079	102,055	150,903	146,509	
(2,290)	(518)	(2,946)	(1,038)	(4,217)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
292,427	109,561	99,109	149,865	142,292	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(194,201)	(41,618)	(38,717)	(84,259)	(101,530)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	99,787	-	99,787	מכירת נדל"ן להשקעה
(11,902)	(5,457)	8,736	(11,494)	10,040	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
5,638	-	3,628	5,638	3,628	נכסים פיננסיים, נטו
(6,132)	(6,153)	(569)	(7,016)	(2,478)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(206,597)	(53,228)	72,865	(97,131)	9,447	
(37,041)	400	(386,550)	(3,950)	(467,949)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
(243,638)	(52,828)	(313,685)	(101,081)	(458,502)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:
48,390	(167,000)	175,010	(88,000)	174,980	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
421,306	198,272	(101)	198,272	333,007	הנפקת אגרות חוב, נטו
(273,103)	-	-	(83,099)	(212,085)	פדיון אגרות חוב
(162,475)	(80,710)	(82,839)	(80,710)	(82,839)	דיבידנד ששולם
34,118	(49,438)	92,070	(53,537)	213,063	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
82,907	7,295	(122,506)	(4,753)	(103,147)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
54,046	41,998	156,312	54,046	136,953	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
136,953	49,293	33,806	49,293	33,806	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (באלפי ש"ח)**נספח א' - התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
17,632	4,549	3,986	9,098	7,972	הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(49,661)	(2,934)	(4,450)	(7,260)	(34,132)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
111,850	52,160	45,927	61,723	56,142	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
6,798	1,310	(1,635)	2,090	(221)	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(88,674)	(20,814)	(153,696)	(20,814)	(153,223)	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(48,369)	(12,411)	(9,778)	(24,928)	(21,146)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
117,888	29,848	27,217	60,824	59,597	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
67,464	51,708	(92,429)	80,733	(85,011)	הוצאות מימון אחרות, נטו
55,273	15,900	(5,378)	36,288	(9,421)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(11,680)	4,570	(3,281)	(5,630)	3,727	(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
43,593	20,470	(8,659)	30,658	(5,694)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(124,265)	(5,287)	(6,187)	(59,565)	(67,152)	מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:
3,022	1,358	1,641	1,441	3,662	ריבית ששולמה
12,318	3,318	5,328	6,304	9,166	ריבית שנתקבלה
(108,925)	(611)	782	(51,820)	(54,324)	דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות
2,132	71,567	(100,306)	59,571	(145,029)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
36,285	35,365	14,508	35,365	14,508	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
560	2,419	690	2,419	690	דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי ביניים נפרד.

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 ביוני 2025

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים הנפרד:

- א.** המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.
- יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם הדוחות כספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025.
- המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2025 בכפוף לאמור לעיל בסעיף זה ולמפורט בסעיף (ב) להלן.
- ב.** במידע הכספי הנפרד הוכרו ונמדדו עסקאות בין החברה לבין חברות מאוחדות, אשר בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים. ההכרה והמדידה נעשתה בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דיווח כספי בינלאומיים כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.
- ג.** החברה ערבה לאשראי מתאגידים בנקאיים שניטל ע"י חברות בנות (100%) ("האשראי"). למועד הדוח על המצב הכספי יתרת האשראי מסתכמת לסך של כ- 234 מיליון ש"ח.



לכבוד
ריט 1 בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2025 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן השקעות במקרקעין על פי סעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

זיו האפט
רואי חשבון

11 באוגוסט, 2025

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

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

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

לכבוד

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה")

ג.א.נ.,

הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא

תאריך 27 בפברואר 2023

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 11 באוגוסט, 2025

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

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

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל רופא, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

גיא ויסקופף, חשב ראשי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ ("להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

11 באוגוסט, 2025

שמואל רופא, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2025) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

11 באוגוסט, 2025

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים