



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2025
(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-34 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025

35 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

36 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

37 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

38-42 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

43-45 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

46-52 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 בספטמבר 2025

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 בספטמבר 2025

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 ויזום 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 ("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 שפרצה ב-7 באוקטובר 2023. במהלך החודשים הראשונים של השנה התקיימו מגעים אינטנסיביים בתיווך מצרים, קטאר וארה"ב, במטרה להגיע להסכם קבע בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס, ולסיומה של המלחמה. בעקבות כישלון המשא ומתן, ולאחר כחודשיים של הפסקת אש, בחודש מרץ 2025 חודשה הלחימה בעזה, ועד לחודש ספטמבר 2025 השיג צה"ל שליטה מחודשת, באופן הדרגתי, על רוב רצועת עזה.

בחודש אוקטובר 2025 נחתמה עסקה להפסקת אש בין ישראל לחמאס. ההסכם שנחתם בין ישראל לחמאס הוגדר כשלב הראשון למימוש התוכנית לסיום כולל של המלחמה בעזה. במסגרת תנאי השלב הראשון של ההסכם נכללו, בין היתר, שחרורם והשבתם לישראל של כל החטופים, הפסקת הלחימה, נסיגה ישראלית לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה, שחרורם של מאות אסירים ביטחוניים פלסטינים, והכנסת סיוע הומניטרי מוגבר לרצועת עזה. למועד פרסום דוח זה, המעבר לשלב השני בהסכם נתקל בקשיים בעיקר בשל עיכוב בהחזרת כל החטופים החללים לישראל ותקריות ירי בין החמאס לצה"ל.

במהלך חודש יוני 2025 פתחה 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. השפעתו השלילית הישירה של המבצע על הפעילות הכלכלית בישראל במהלכם של שנים עשר ימי הלחימה 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. בנוסף, ייתכנו השפעות ארוכות טווח על המשק, כתלות בהתפתחויות הגיאופוליטיות העתידיות.

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

במקביל, במהלך שנת 2025 ממשלת ישראל חזרה לקדם את תוכניותיה לביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט ("הרפורמה המשפטית"), 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. כמו כן, 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, המדיני והחברתי במדינת ישראל. בחודש נובמבר 2025 הודיעה סוכנות דירוג האשראי הבינלאומית S&P על העלאת תחזית דירוג האשראי של ישראל משלילית ליציבה. הדירוג עצמו נותר על A. מדובר בהתפתחות חיובית ראשונה בסטטוס הדירוג של ישראל, לאחר הורדות דירוג במהלך המלחמה בקרב כל שלוש חברות הדירוג הגדולות.

הפסקות האש שהושגו מול איראן בחודש יוני 2025 ומול חמאס בחודש אוקטובר 2025, הובילו לייסוף השקל ולעליות שערים חדות בבורסה בתל אביב, ואלו משקפים אופטימיות של השווקים הפיננסיים באשר להתפתחויות אלו. עם זאת, בשלב זה פרמיית הסיכון במשק עודנה גבוהה מעט מרמתה ערב מלחמת "חרבות ברזל". נכון למועד פרסום דוח זה, תוצאות המלחמה מייצרות פוטנציאל להפחתה בסיכונים הביטחוניים לישראל, 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 המלחמה ולמצב הביטחוני מול איראן, טומנת בחובה סיכונים שהשיפור יהיה מוגבל בזמן ושהשפעתו החיובית על המשק הישראלי תהיה קצרה. ככל שיופרו הפסקות האש ו/או לא תושג הסדרה בת קיימא בגזרת עזה, 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 חדשות בתקופה, אולם אי הוודאות בקשר להשפעותיה של מדיניות המכסים החדשה נותרה גבוהה יחסית.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש ספטמבר 2025 (טרום החתימה על ההסכם להפסקת האש עם חמאס, להלן "**התחזית המעודכנת**")¹ התוצר בישראל צפוי לצמוח בשנת 2025 בשיעור של 2.5%, נמוך מהערכתה בתחזית מחודש ינואר 2025 ("**תחזית ינואר**"), ובשנת 2026 בשיעור של 4.7%, גבוה מהערכתה בתחזית ינואר. על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על כ- 3.0% (לעומת 2.6% בתחזית ינואר) ואילו במהלך שנת 2026 הוא צפוי לעמוד על 2.2% (לעומת 2.3% בתחזית ינואר). על פי התחזית המעודכנת, ברבעון השלישי של שנת 2026 הריבית צפויה לעמוד על כ- 3.75%. תחזית זו מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד על פי התרחיש בבסיס התחזית המעודכנת. כאמור, התחזית המעודכנת גובשה בחודש ספטמבר 2025 (טרום חתימתו על הסכם הפסקת האש בעזה בחודש אוקטובר 2025), ותחת הנחה שהלחימה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026, אך צוין בה כי הפסקת אש וסיום מוקדם יותר של המלחמה, יקלו על מגבלות ההיצע במשק ולהתמתנות בהוצאות הביטחון ויובילו להתאוששות מוקדמת יותר של הפעילות.

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 בנכסי המניבים של החברה נותרו גבוהים ונרשמה יציבות ואף צמיחה 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 השבת 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.

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ספטמבר 2025, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/29-9-25a>

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.

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 חידושה של המלחמה ו/או הימשכותה 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 בספטמבר 2025, נכסי החברה כוללים 58 נכסים מניבים בשטח של כ- 749 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 92.5% (כ- 98.1% בנטרול אינפיניטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025). מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה. 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 בספטמבר 2025

(מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח) (*):

2024	רבעון 3 2024	רבעון 3 2025	% שינוי 2024-2025	1-9/2024	1-9/2025	% שינוי 2024-2025	
481.8	126.0	136.3	8.2%	355.6	391.5	10.1%	NOI
-	120.2	128.8	⁽¹⁾ 7.1%	332.7	368.7	⁽¹⁾ 10.8%	NOI Same Property
176.8	⁽²⁾ 22.8	31.1	36.4%	⁽²⁾ 93.3	141.5	51.7%	FFO לפי גישת רשות לניירות ערך
342.0	⁽²⁾ 89.6	94.5	5.5%	⁽²⁾ 253.4	275.0	8.5%	FFO מתואם (גישת ההנהלה)
1.76	⁽²⁾ 0.46	0.48	4.3%	⁽²⁾ 1.30	1.40	7.7%	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 בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 לא היתה מלאה (מכיוון שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של שנת 2023), העלייה ב- NOI Same Property בתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2025 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד הינה כ- 8.9% וכ- 7.0%, 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 בספטמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

תיק הנכסים תיק הנכסים הסתכם לכ- 9.1 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2025 (לעומת כ- 8.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 וכ- 8.4 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024). <u>עסקאות עיקריות בתקופה:</u> - השלמת עבודות השיפוץ וההשבחה במתחם אינפיניטי 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 היוכל בתל אביב (ינואר 2025). - רכישת 45% מחברה פרטית המתכננת הקמתו של נכס מניב לשימושי תעסוקה ומסחר ברחוב יגאל אלון בתל אביב (נובמבר 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 לתחזיותיה הקודמות של החברה לשנת 2025. לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה להלן.	
עלייה ב- NOI וב- NOI Same Property עלייה של כ- 10.1% ב- NOI וכ- 10.8% ב- NOI מנכסים זהים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. עלייה של כ- 8.2% ב- NOI וכ- 7.1% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון השלישי של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. העלייה ב- NOI, על אף השפעתה של מכירת הקומות במגדל היוכל 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, וכן מהנבה של נכסים שהקמתם הושלמה בתקופה. לפרטים נוספים ראו בסעיף זה לעיל ובסעיף 1.6 להלן.	
עלייה ב- FFO המתואם וב- FFO המתואם למניה עלייה של כ- 8.5% ב- FFO המתואם ושל כ- 7.7% ב- FFO המתואם למניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (*). עלייה של כ- 5.5% ב- FFO המתואם ושל כ- 4.3% ב- FFO המתואם למניה ברבעון השלישי 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. הצמיחה ב- FFO המתואם למניה בתקופה היא על אף גידול במספר המניות המשוקלל של החברה (אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה באוגוסט 2025). (*) 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- 92.5% (כ- 98.1% בנטרול אינפיניטי פארק ברעננה שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025), לעומת כ- 96.4% ליום 30 בספטמבר 2024 (כ- 97.8% בנטרול אינפיניטי פארק ברעננה).	
מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח מאז הקמתה דיבידנד צפוי בגין שנת 2025 של כ- 171 מיליון ש"ח (86 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 3.3% (על פי מחיר הסגירה ליום 18 בנובמבר 2025). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים³	
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- 2.19% ליום 30 בספטמבר 2025 (כ- 2.02% ליום 30 בספטמבר 2024). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.8% (אגרות חוב (סדרה ח'), במח"מ של כ- 8.1 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 18 בנובמבר 2025).	
מח"מ חוב משוקלל של כ- 4.1 שנים	

² שטחי החברה ושיעורי התפוסה בנכסיה המניבים ליום 30 בספטמבר 2024 לא כללו כ- 38 אלף מ"ר אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה, אשר הסתיימו בחודש יוני 2025. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

³ 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 הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב).

- הנפקת אגרות חוב ארוכות בהיקף של כ- 487 מיליון ש"ח. - הנפקת הון בהיקף של כ- 120 מיליון ש"ח. - הגדלת מסגרות האשראי החתומות של החברה בהיקף של כ- 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.3 להלן.	נגישות טובה לשוק ההון ולאשראי בנקאי
למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 900 מיליון ש"ח.	רמת נזילות גבוהה
כ- 4.5 מיליארד ש"ח (כ- 22.26 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 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- 20.46 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 2024, עליה הנובעת מהרווח לתקופה, בתוספת תמורה שהתקבלה מהנפקת הון, ובניכוי הדיבידנד שהוכרז.	הון עצמי (המיוחס לבעלים)

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

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2025 הינו כ- 525-522 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת כ- 520-515 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2025 (ולעומת אומדן מקורי של כ- 508-498 מיליון ש"ח מחודש מרץ 2025). משקף צמיחה חזויה של כ- 9% לעומת שנת 2024.

אומדן ה- FFO המתואם המעודכן של החברה לשנת 2025 הינו כ- 367-364 מיליון ש"ח, לעומת כ- 360-355 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2025 (ולעומת אומדן מקורי של כ- 353-343 מיליון ש"ח מחודש מרץ 2025). משקף צמיחה חזויה של כ- 7% לעומת שנת 2024.

אומדן ה- FFO המתואם למניה המעודכן של החברה לשנת 2025 הינו כ- 1.85-1.86 ש"ח למניה, לעומת כ- 1.85-1.82 ש"ח למניה באומדן מחודש אוגוסט 2025 (ולעומת אומדן מקורי של כ- 1.81-1.76 ש"ח למניה מחודש מרץ 2025). משקף צמיחה חזויה של כ- 5.6% לעומת שנת 2024, וזאת על אף גידול במספר המניות המשוקלל של החברה (אשר נבע בעיקר מהנפקת מניות שביצעה החברה בחודש אוגוסט 2025).

השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

הערכות החברה אשר שימשו לתחזיותיה לשנת 2025 מבוססות, בין היתר, על הנחות עבודה לפיהן לא תחול הסלמה משמעותית בעצימותה של המלחמה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות. להערכת החברה, ובהתאם להנחות אלו, השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה בשנת 2025 לא תהיה מהותית. עם זאת, תרחיש של החמרה 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

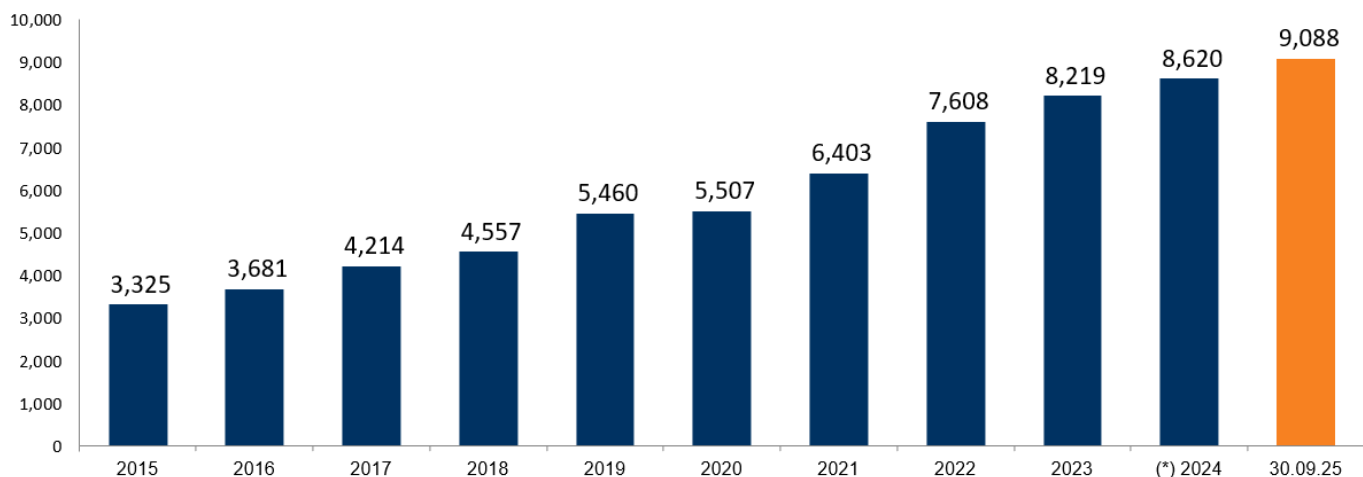
אומדני החברה לשנת 2025 כוללים NOI בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 34 מיליון ש"ח בשנת 2024 בפועל, כ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023, וכ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022 וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ להשבחת הנכס.

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- 33-37 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

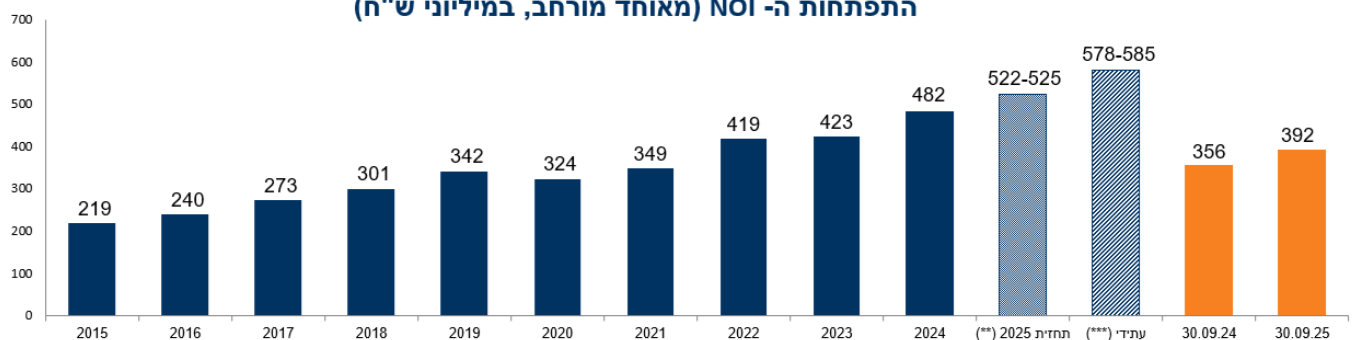
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

התחזיות והאומדנים לשנת 2025 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2025. האומדנים 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 האומדנים 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 האומדנים החשבוניים 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 בספטמבר 2025.

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

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

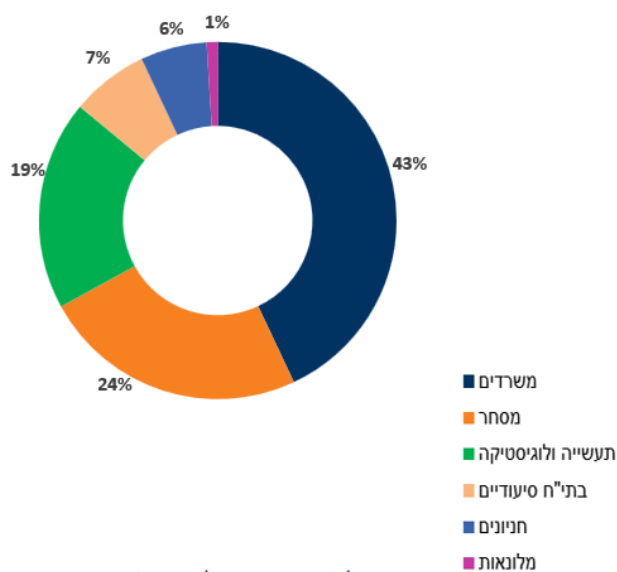
- תוספת הנבה חזויה מאכלוס מלא של מתחם אינפיניטי פארק ברעננה (בעיקר בגין שטחים שטרם הושכרו למועד פרסום דוח זה).
- תוספת הנבה חזויה מחלק החברה בנכסים שרכישתם/הקמתם/השבחתם הושלמה במהלך שנת 2025 ו/או צפויה ב-12 החודשים הקרובים.

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

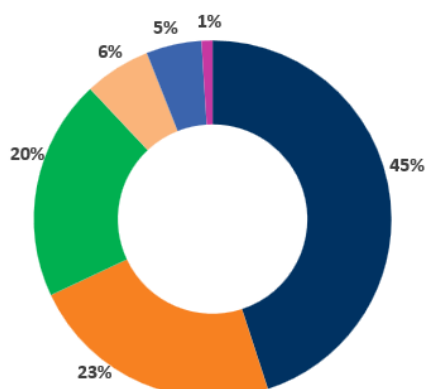
שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	239,593	166,452	43%	78.7% ⁽¹⁾	4,088,158	45%
מסחר	112,725	95,313	24%	97.8%	2,078,523	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	260,099	72,330	19%	98.9%	1,812,820	20%
בתי חולים סיעודיים	38,920	28,426	7%	100%	568,485	6%
חניונים	93,523	25,172	6%	100%	453,151	5%
מלונאות	4,532	3,761	1%	100%	86,525	1%
סה"כ	749,392	391,454	100%	92.5%⁽¹⁾	9,087,662	100%

(1) בנטרול שטחי אינפנייטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025, שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 98.1% (כ- 95.0% 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 בספטמבר 2025 (אלפי ש"ח):

9,087,662	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2025
(83,253)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה ⁽¹⁾
(207,790)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות
(629,710)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים ⁽²⁾
8,166,909	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
136,302	NOI לרבעון השלישי של שנת 2025
2,026	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו ⁽³⁾
553,312	NOI מתוקנן בקצב שנתי ⁽⁴⁾
6.78%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

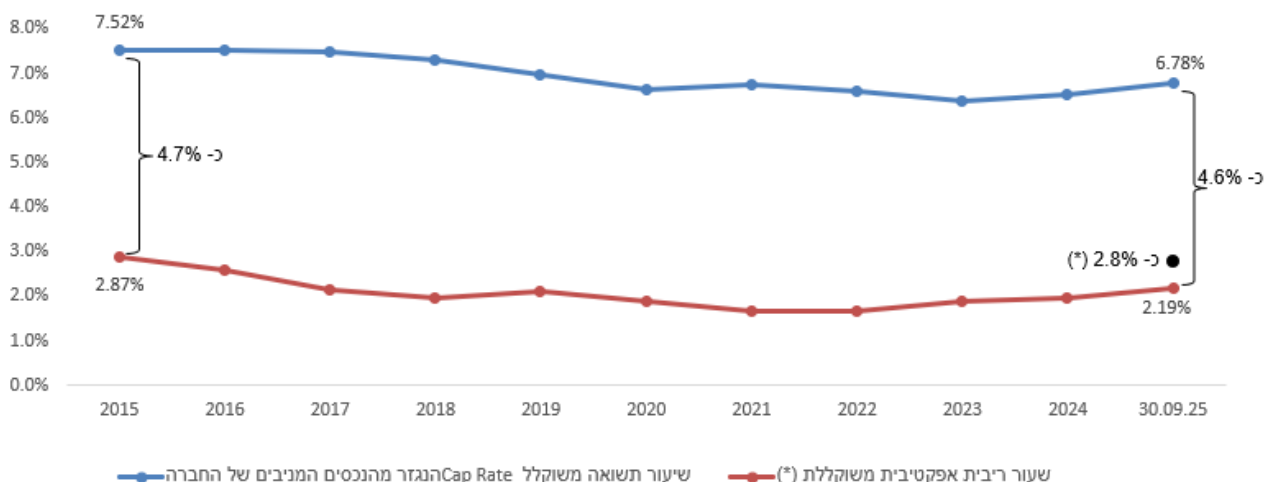
(1) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 6.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ו)3(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב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

(2) שווי המימוש לשטחים פנויים כולל בעיקר את שווי השטחים הפנויים באינפניטי פארק ברעננה שמרבית עבודות השיפוץ וההשבתה בו הסתיימו בחודש יוני 2025.

(3) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו, כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (2) נטרול רכיב עונתיות בהכנסות מתחום החניונים; ו- (3) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.

(4) ה- 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- 2.8% (תשואת אג"ח (סדרה ח'), במח"מ של כ- 8.1 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 18 בנובמבר 2025).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2022-2025

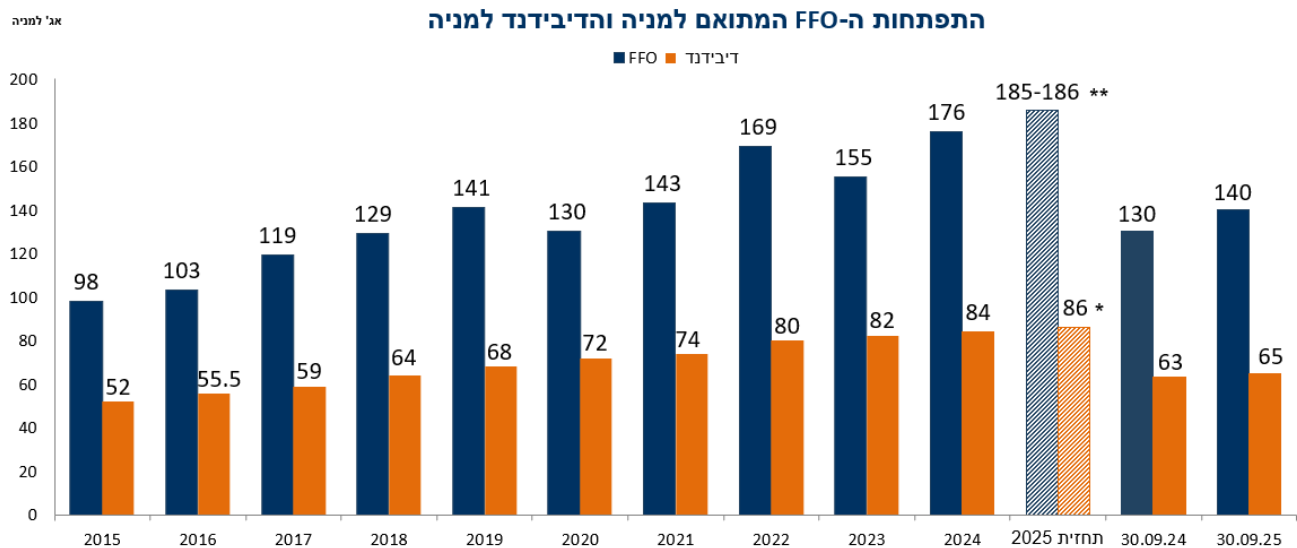
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2022-2025 :

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. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.



* 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- 71% משטחי המגדל (כ- 72% 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- 246 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 44% 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.

קריית הממשלה - מגדל היובל, תל אביב

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

פרויקט משרדים ומסחר - יגאל אלון, תל אביב

בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה משני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") 45% ממניות המוכרים בחברה פרטית (להלן: "**החברה הפרטית**"), ו- "**הסכם רכישת המניות**"), בתמורה לסך של כ- 126.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

החברה הפרטית חוכרת מעיריית תל אביב את המקרקעין המצויים ברחוב יגאל אלון בתל אביב, והידועים גם כחלקה 111 בגוש 7094 (להלן: "**המקרקעין**"). בכוונת החברה הפרטית להשלים תהליך של אישור תב"ע חדשה למקרקעין (ולמקרקעין סמוכים) ולחתום על חוזה חכירה חדש עם עיריית תל אביב ביחס למקרקעין, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים בסך של כ- 324 מיליון ש"ח שישולמו על ידי החברה הפרטית.

בכפוף לאמור לעיל, ולהשלמת הליכי התכנון והרישוי כדין, בכוונת החברה הפרטית להקים פרויקט שיכלול מגדל בהיקף של כ- 54,000 מ"ר שטחים עיליים שיושכרו לשימושי תעסוקה ומסחר, וכ- 12,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים לשימושי מסחר וחניה, וכן יכלול שטחי ציבור (להלן: "**הפרויקט**"), ולהפעילו כנכס מניב.

במועד החתימה על הסכם רכישת המניות חתמו החברה, המוכרים והחברה הפרטית גם על הסכם בעלי מניות. הסכמים אלו מסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים וכוללים תנאים מקובלים בהסכמים דומים, בין היתר בקשר לתכנונו, להקמתו ולשיווקו העתידי של הפרויקט, וכן בקשר למימון הפרויקט ולהעמדת ההון שידרש להקמתו. בנוסף, נקבעו מנגנוני העברת זכויות מקובלים לרבות הוראות הנוגעות למתן אופציה לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות יתר בעלי המניות בחברה הפרטית.

כוונות והערכות החברה המתוארות בסעיף זה 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. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית.

1.3. הון וחוב

הון

בחודש אוגוסט 2025 הנפיקה החברה 5,150,000 מניות רגילות, תמורת כ- 120 מיליון ש"ח, בהנפקה פרטית לשני גופים מוסדיים. ההנפקה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 23.30 ש"ח למניה, אשר שיקף מכפיל הון של כ- 1.04 למועד ההנפקה.

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 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- 500 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 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 הווארכה 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	30.09.25	31.12.24	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	9,362	8,701	
נכסים שוטפים	87	297	הקיטון בנכסים השוטפים, נטו, נבע בעיקר מקיטון במזומנים וקיטון בחייבים הנובע מקבלת התמורה ממכירת נכס בלוד, אשר שימשו להשקעות ולפירעון חוב בתקופה.
נדל"ן להשקעה	8,434	7,678	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 197 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- 149 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	736	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	(1,289)	(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- 87 מיליון ש"ח (כ- 297 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,376 מיליון ש"ח (כ- 1,124 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). השינוי בהון החוזר בתקופה נבע בעיקר משימוש במזומנים לטובת פירעון 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 תחומות ופנויות בסך של כ- 900 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב, הנפקת הון והגדלת היקף מסגרות האשראי החתומות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים שבוצעו בתקופה 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 בחר 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	1,246	988	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 476 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- 319 מיליון ש"ח (כ- 68 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). לפרטים נוספים ראו סעיפים 1.3 לעיל.
התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים	201	255	הקיטון נובע מהחזר הלוואות של חברות בנות בתקופה.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	3,124	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	4,460	4,137	הגידול, נטו, נבע מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 318 מיליון ש"ח, בתוספת תמורה מהנפקת הון בסך של כ- 120 מיליון ש"ח, מתשלום מבוסס מניות בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ- 126 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	22.26	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 3 2024	רבעון 3 2025	לתקופה 1-9/2024	לתקופה 1-9/2025	
299.0	10.6	27.3	102.4	320.2	רווח לתקופה
(99.8)	1.5	3.9	(19.3)	(149.3)	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6.8	7.2	(0.1)	9.3	(0.3)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
(27.9)	3.7	0.6	1.6	(27.1)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(1.3)	(0.2)	(0.6)	(0.7)	(2.0)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
176.8	22.8⁽¹⁾	31.1	93.3⁽¹⁾	141.5	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
					גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
17.6	4.5	4.0	13.6	12.0	תשלום מבוסס מניות
7.7	2.0 ⁽²⁾	1.6	5.5 ⁽²⁾	5.4	נטרול הוצאות מפעילות ייזום ופיתוח
2.9	(1.0)	(1.0)	4.2	(6.2)	הוצאות מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה
108.5	52.6	49.0	112.5	101.6	הוצאות מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב
4.1	0.7	4.6	2.1	6.0	הוצאות מימון אחרות, נטו
24.9	8.1	4.4	22.5	12.9	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
(0.5)	(0.1)	0.8	(0.3)	1.8	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO המתואם
342.0	89.6⁽²⁾	94.5	253.4⁽²⁾	275.0	FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של החברה
0.91	0.12	0.16	0.49	0.73	FFO למניה לפי גישת הרשות לניירות ערך (ש"ח)
1.76	0.46	0.48	1.30	1.40	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) (ש"ח)
194.5	194.6	197.2	194.5	195.7	מספר המניות המשוקלל

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 3 2024	רבעון 3 2025	לתקופה 1-9/2024	לתקופה 1-9/2025	
34.3	10.0	10.4	23.4	32.5	אינפנייטי פארק, רעננה ⁽²⁾
39.5	10.9	5.2	29.5	15.6	מגדל היובל, תל אביב ⁽³⁾
73.8	20.9	15.6	52.9	48.1	סה"כ נכסים עיקריים
408.0	105.1	120.7	302.7	343.4	נכסים אחרים
481.8	126.0	136.3	355.6	391.5	סה"כ NOI

(1) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

(2) לפרטים נוספים בדבר אינפנייטי 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 בספטמבר 2025.

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

הסעיף	לתקופה 1-9/2025	לתקופה 1-9/2024	רבעון 3 2025	רבעון 3 2024	הסברים והערות (לתקופה של תשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות	381.2	322.4	131.6	114.3	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 החניונים.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	18.4	16.5	6.1	5.7	
NOI	362.8	305.9	125.5	108.6	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	149.3	19.3	(3.9)	(1.5)	סעיף זה כולל שערור חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 150.4 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערור חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה נכסים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח). השערור ברבעון השלישי של שנת 2025 נבע משערור שלילי בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח שנבע בעיקר מהתאמת שווי הוגן של נכס שנמכר בתקופה ומהפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 0.6 מיליון ש"ח. בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2025, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של חלק מנכסי החברה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים. השערורים החיוביים, נטו, שבוצעו בתקופה נבעו בעיקר מעדכון אומדני תזרימי המזומנים החזויים של החברה מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעורי ההיוון. לפרטים נוספים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
הוצאות הנהלה וכלליות	45.1	45.3	15.1	15.5	סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות תזרימיות בסך של כ- 33.2 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 31.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). ההוצאות התזרימיות בתקופה כוללות דמי ניהול בסך של כ- 27.3 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 25.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, עלייה הנובעת מהגידול בהיקף הנכסים של החברה. כמו כן, כוללות ההוצאות התזרימיות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 5.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). בנוסף, הסעיף כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 12.0 מיליון ש"ח בתקופה (לעומת כ- 13.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
הוצאות מימון, נטו	184.3	188.9	82.5	81.3	עיקר השינוי בתשעת החודשים הראשונים של 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מעלייה בהוצאות המימון הריאליות כתוצאה מהגידול בחוב ומעלייה בעלות החוב המשוקללת. מנגד, הוצאות המימון הושפעו מירידה של כ- 9 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 2.9% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 3.5% בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, החברה הכירה בהכנסות מימון בסך של כ- 6 מיליון ש"ח שנבעה משערור חיובי של התחייבות בגין חכירה דולרית, בשל ירידת הדולר בשיעור של כ- 9.3% בתקופה (בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ- 4 מיליון ש"ח בשל עלייה של כ- 2.3% בשער הדולר בתקופה המקבילה אשתקד).
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	37.6	11.5	3.4	0.3	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, ומרווח חד-פעמי שנבע מפירעון מוקדם של הלוואות בחברה מוחזקות (מחצית היובל) בחודש ינואר 2025. כמו כן, נבע מחלקה של החברה 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	318.2	101.7	26.7	10.4	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי מניות של החברה (ש"ח)	1.626	0.523	0.135	0.053	

(*) 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 בספטמבר 2025 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 28 מיליון ש"ח (כ- 140 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 10 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- 900 מיליון 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 1-9/2024	לתקופה 1-9/2025	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- 72 מיליון ש"ח, בעיקר בשל החזר מע"מ של כ- 33 מיליון ש"ח שהתקבל בתקופה המקבילה אשתקד.	193	160	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 320 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 107 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 149 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 38 מיליון ש"ח, בניכוי התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 48 מיליון ש"ח ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 102 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 116 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בניכוי התאמות אחרות להכנסות והוצאות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 38 מיליון ש"ח).			
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 195 מיליון ש"ח, ששימשו בעיקר לעבודות השיפוץ במתחם אינפיניטי ברעננה, להקמת מבנה המסחר והתעסוקה באזור התעשייה בשגיא 2000, להרחבת המרכז המסחרי בעפולה ולהרחבת בית החולים הסיעודי באשדוד. כמו כן, שימש להשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, בתוספת גידול בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו בסך של כ- 48 מיליון ש"ח (בעיקר בשל תשלום מקדמה עבור רכישת נכס) ובניכוי תמורה שהתקבלה ממכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 103 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 173 מיליון ש"ח, להשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, ולרכישת מניות חברה בת בסך של כ- 37 מיליון ש"ח).	(223)	(151)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 430 מיליון ש"ח, לפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 167 מיליון ש"ח, ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 126 מיליון ש"ח, ומנגד, תזרים חיובי שנבע מתמורה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בתקופה בסך של כ- 483 מיליון ש"ח והנפקת מניות, נטו, בסך של כ- 120 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 205 מיליון ש"ח, בתוספת תמורה, נטו, שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 198 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 273 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 122 מיליון ש"ח).	9	(120)	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות מימון (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 בספטמבר 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 19 בנובמבר 2025 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2025 ואשר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2025, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 30 בספטמבר 2025, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמצח 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- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	ספטמבר 2025
19 בנובמבר 2025	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	דצמבר 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 בספטמבר 2025, ראו דוח מידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

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

19 בנובמבר 2025

שמואל רופא – מנכ"ל

דרור 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 ומושובות 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	30.09.2024	30.09.2025	
באלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
152,690	48,472	32,653	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	14,074	9,994	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
153,209	174,310	75,165	חייבים ולקוחות
279,773	292,616	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
600,750	529,472	117,812	
נכסים לא שוטפים:			
8,339,945	8,155,368	9,087,662	נדל"ן להשקעה
117,032	125,104	117,375	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
75,215	76,571	134,296	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,532,192	8,357,043	9,339,333	
9,132,942	8,886,515	9,457,145	
התחייבויות שוטפות:			
1,378,244	1,524,208	1,318,552	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
156,811	134,858	135,534	זכאים ויתרות זכות
1,535,055	1,659,066	1,454,086	
התחייבויות לא שוטפות:			
276,913	276,287	220,752	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,001,242	2,790,783	3,124,004	אגרות חוב, נטו
89,477	90,832	83,253	התחייבות בגין חכירה
93,746	86,993	114,783	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,461,378	3,244,895	3,542,792	
הון:			
4,136,509	3,982,554	4,460,267	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,136,509	3,982,554	4,460,267	סה"כ הון
9,132,942	8,886,515	9,457,145	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	
	באלפי ש"ח				
509,945	132,641	143,264	375,774	412,360	הכנסות מדמי שכירות
28,173	6,634	6,962	20,208	20,906	עלות אחזקה ותפעול מבנים
481,772	126,007	136,302	355,566	391,454	
138,583	(5,319)	(4,249)	17,350	163,180	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
620,355	120,688	132,053	372,916	554,634	
60,345	15,520	15,125	45,331	45,123	הוצאות הנהלה וכלליות
560,010	105,168	116,928	327,585	509,511	
15,692	4,037	6,572	11,387	24,372	הכנסות מימון
(255,956)	(96,855)	(92,907)	(229,158)	(202,523)	הוצאות מימון
(240,264)	(92,818)	(86,335)	(217,771)	(178,151)	הוצאות מימון, נטו
(27,005)	(2,097)	(3,789)	(8,489)	(12,340)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
292,741	10,253	26,804	101,325	319,020	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(156)	138	(151)	398	(829)	(הוצאות) הכנסות מסים על הכנסה (*)
292,585	10,391	26,653	101,723	318,191	סך הכל רווח כולל לתקופה
					סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:
292,585	10,391	26,653	101,723	318,191	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
292,585	10,391	26,653	101,723	318,191	

(*) 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 בספטמבר 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות מוחזקות	הלוואות		אגרות חוב	
		ניירות ערך מסחריים	מתאגידים בנקאיים		
1,284,211	188,736	450,000	210,023	435,452	שנה ראשונה
563,651	122,522	-	-	441,129	שנה שנייה
476,741	35,612	-	-	441,129	שנה שלישית
409,257	5,353	-	-	403,904	שנה רביעית
1,829,705	57,267	-	-	1,772,438	שנה חמישית ואילך
4,563,565	409,490	450,000	210,023	3,494,052	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

99,743	יתרת פרמיה (ניכיון), נטו
4,663,308	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכונים שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכונים שוק בתאגיד

האחראי על ניהול סיכונים השוק 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 בסיכונים השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 בספטמבר 2025 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

רווח מהשינויים			הפסד מהשינויים			
עליה בשיעור הריבית			ירידה בשיעור הריבית			המכשיר הרגיש
עליה של 2% בריבית (***)	+10%	+5%	30.09.2025	-5%	-10%	ירידה של 2% בריבית (***)
273	41.3	20.7	(3,507)	(20.9)	(42.0)	(310)
						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- 2.87% (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 בספטמבר 2025.

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

אגרות החוב של החברה נושאות ריבית 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 בספטמבר 2025, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,318 מיליון ש"ח (כ- 435 מיליון ש"ח בשנה הקרובה וכ- 441 מיליון ש"ח בכל אחת מ- 2 השנים הבאות). בהנחה תאורטית של מחזור פדיונות אגרות החוב של החברה בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר שלה (סדרה ח') בריבית אפקטיבית של כ- 2.8%, 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- 4.3 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>	
-2%	-1%	30.09.2025	+1%	+2%
18.0	9.0	(902)	(9.0)	(18.0)

(*) 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 בספטמבר 2025, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה במאוחד (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 9.0 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>	
-0.2%	-0.1%	30.09.25	+0.1%	+0.2%
7.0	3.5	(3,507)	(3.5)	(7.0)
0.2	0.1	(75)	(0.1)	(0.2)

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 לקטון 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 תאגיד) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

ביום 6 בספטמבר 2022 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את מדיניות התגמול של החברה ("מדיניות התגמול הקיימת"). לפרטים אודות מדיניות התגמול של החברה ראו סעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגיד) בפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

בהתאם להוראות סעיף 267א(ד) לחוק החברות, מדיניות תגמול לתקופה העולה על שלוש שנים טעונה אישור מחדש של דירקטוריון החברה, אחת לשלוש שנים, לאחר ששקל את המלצות ועדת התגמול, וכן אישור האסיפה הכללית המיוחדת של החברה.

ביום 1 ביולי 2025 המליצה ועדת התגמול של החברה על הארכת תוקפה של מדיניות התגמול הקיימת לשלוש שנים נוספות, וזאת לאחר שבחנה את מדיניות התגמול הקיימת ומצאה כי אין צורך לערוך בה שינויים.

ביום 2 ביולי 2025 בחן דירקטוריון החברה את המלצות ועדת התגמול מיום 1 ביולי 2025, והחליט לאשר את המשך תוקפה של מדיניות התגמול לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 28 בספטמבר 2025, ולהביאה לאישור האסיפה הכללית.

ביום 6 בנובמבר 2025 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה את המשך תוקפה של מדיניות התגמול של החברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 28 בספטמבר 2025.

פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

בחודש ספטמבר 2025 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שבעה עשר חודשים, שתחילתה ביום 15 בספטמבר 2025 וסיומה ביום 14 בפברואר 2027.

לפרטים נוספים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, ראו סעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגיד) 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: דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) – יו"ר הוועדה, אסף סגל (דירקטור חיצוני), וקותי גביש.

ביום 13 בנובמבר 2025 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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. המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד.
3. הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
4. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.

5. 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 אמדן ה- FFO של החברה.

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

בישיבתו מיום 19 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בחוזה 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- 163 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 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 30.09.25	721,915	738,094	1,349,486	140,000
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.25	861,488	889,738	1,600,919	141,907
סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.25	1,047	946	1,216	172
שווי הוגן ליום 30.09.25	878,859	908,446	1,566,483	153,468
שווי בורסאי ליום 30.09.25	878,859	908,446	1,566,483	153,468
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

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

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-056591).

(*) 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.

(**) בחודש יולי 2025, 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 כקרבן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות הפקודה; (ג) שעבוד צף שלילי - החברה התחייבה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וזכויותיה הקיימים ואו 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 ואו 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 איגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטת המוחזקים בהחלטה מיוחדת, או לא ניתן לחברה ויתור על ההפרה מאת מחזיקי איגרות החוב (סדרה ח') במסגרת החלטת בהתאם להחלטה מיוחדת; (ה) אם החברה לא תשמור על מעמדה כקרבן 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 כקרבן 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').

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 בספטמבר 2025 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 בספטמבר 2025 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 4,460 מיליון ש"ח.

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

אינפיניטי פארק רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	שנת 2024
	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025	שנת 2025
שווי הנכס לסוף התקופה ⁽¹⁾	1,303,002	1,290,000	1,272,312	1,255,500
NOI בתקופה	10,353	11,492	10,609	34,286
הפסדי שערור בתקופה ⁽²⁾	-	(10,240)	-	(25,423)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה ⁽³⁾	52%	82%	78%	77%
שיעור תשואה ⁽⁴⁾	3.6%	5.1%	4.5%	5.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) ⁽⁵⁾	99	96	95	94
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) ⁽⁵⁾	87	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 (אסמכתה מספר: 2025-01-017063) ("הערכת השווי"). בנוסף, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2025 הערכת השווי המעודכנת מיום 31 ביולי 2025 ("הערכת השווי המעודכנת"). מתאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת (קרי, 30 ביוני 2025), חלפו כ-4.5 חודשים (קרי, למעלה מ-90 יום). על פי הערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי והערכת השווי המעודכנת.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 83.3 מיליון ש"ח (כ- 89.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

(2) הפסדי השערור לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 6.2 מיליון ש"ח הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2024 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה).

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

(4) בחישוב שיעור התשואה של שנת 2024 ושל החציון הראשון של שנת 2025 נותרו שווים של כ- 35 אלף מ"ר פנויים אשר היו מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם והסתיימו בסוף הרבעון השני של שנת 2025. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

שיעור התשואה ליום 30 בספטמבר 2025, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ- 3.6%. שיעור התשואה שמתקבל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 ללא התאמה זו ל- NOI הינו כ- 3.2% (כלומר, בהתחשב ב- NOI ברבעון השלישי בפועל, מוכפל בארבע).

ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ- 6.3 מיליון ש"ח (כ- 6.7 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(א)3 לדוחות הכספיים לשנת 2024. כיוון שדמי החכירה נותרו 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) יצוין 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 אינפיניטי פארק, ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

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

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

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
28,495	-	-	-	28,495	מזומנים ושווי מזומנים
9,994	-	-	-	9,994	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
48,268	2,500	-	1,289	44,479	חייבים ולקוחות
<u>86,757</u>	<u>2,500</u>	<u>-</u>	<u>1,289</u>	<u>82,968</u>	
נכסים לא שוטפים					
8,434,271	8,434,271 (*)	-	-	-	נדליין להשקעה
735,769	735,769	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
104,815	69,990	-	29,330	5,495	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>9,361,612</u>	<u>9,242,530</u>	<u>-</u>	<u>30,619</u>	<u>88,463</u>	
התחייבויות שוטפות					
1,245,669	-	-	474,755	770,914	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
130,582	25,429	-	12,913	92,240	זכאים ויתרות זכות
<u>1,376,251</u>	<u>25,429</u>	<u>-</u>	<u>487,668</u>	<u>863,154</u>	
התחייבויות לא שוטפות					
201,030	-	-	69,591	131,439	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,124,004	-	-	3,124,004	-	אגרות חוב, נטו
83,253	-	83,253 (**)	-	-	התחייבות בגין חכירה
60,481	51,118	-	878	8,485	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,460,267	4,460,267	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
56,326	56,326	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>9,361,612</u>	<u>4,593,140</u>	<u>83,253</u>	<u>3,682,141</u>	<u>1,003,078</u>	

(*) 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 הנדליין 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 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.46% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.5% וכ- 6.4% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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, 19 בנובמבר 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 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

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

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

31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
139,533	34,739	28,495	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	14,074	9,994	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
142,720	165,587	48,268	חייבים ולקוחות
297,331	214,400	86,757	
נכסים לא שוטפים:			
7,678,189	7,541,875	8,434,271	נדל"ן להשקעה
678,750	635,862	735,769	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
46,724	46,601	104,815	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,403,663	8,224,338	9,274,855	
8,700,994	8,438,738	9,361,612	
התחייבויות שוטפות:			
987,846	1,124,225	1,245,669	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
135,863	115,200	130,582	זכאים ויתרות זכות
1,123,709	1,239,425	1,376,251	
התחייבויות לא שוטפות:			
255,383	253,912	201,030	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,001,242	2,790,783	3,124,004	אגרות חוב, נטו
89,477	90,832	83,253	התחייבות בגין חכירה
40,387	32,698	60,481	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,386,489	3,168,225	3,468,768	
הון:			
4,136,509	3,982,554	4,460,267	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
54,287	48,534	56,326	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,190,796	4,031,088	4,516,593	סה"כ הון
8,700,994	8,438,738	9,361,612	
19 בנובמבר 2025			
אבירם בנאסולי	שמואל רופא	דרור גד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
439,975	114,302	131,624	322,410	381,175	הכנסות מדמי שכירות
22,809	5,657	6,164	16,499	18,409	עלות אחזקה ותפעול מבנים
417,166	108,645	125,460	305,911	362,766	
99,802	(1,535)	(3,859)	19,279	149,294	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
516,968	107,110	121,601	325,190	512,060	
60,345	15,520	15,123	45,331	45,117	הוצאות הנהלה וכלליות
456,623	91,590	106,478	279,859	466,943	
15,161	3,888	4,516	10,997	20,280	הכנסות מימון
(222,454)	(85,191)	(87,053)	(199,904)	(204,629)	הוצאות מימון
(207,293)	(81,303)	(82,537)	(188,907)	(184,349)	הוצאות מימון, נטו
49,698	317	3,395	11,461	37,636	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
299,028	10,604	27,336	102,413	320,230	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
299,028	10,604	27,336	102,413	320,230	סך הכל רווח כולל לתקופה
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
292,585	10,391	26,653	101,723	318,191	בעלי מניות החברה
6,443	213	683	690	2,039	זכויות שאינן מקנות שליטה
299,028	10,604	27,336	102,413	320,230	
1.504	0.053	0.135	0.523	1.626	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.504	0.053	0.134	0.523	1.614	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
194,546	194,593	197,231	194,494	195,654	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
194,549	194,593	199,101	194,494	197,093	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	
194,746	1,496,907	30,264	2,414,592	4,136,509	54,287	4,190,796	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
-	-	-	318,191	318,191	2,039	320,230	רווח כולל
5,150	114,381	-	-	119,531	-	119,531	הנפקת מניות
492	11,350	116	-	11,958	-	11,958	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(125,922)	(125,922)	-	(125,922)	דיבידנד שהוכרז
200,388	1,622,638	30,380	2,606,861	4,460,267	56,326	4,516,593	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

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	
בלתי מבוקר							
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:
14,907	14,907	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
102,413	690	101,723	101,723	-	-	-	רווח כולל
13,646	-	13,646	-	6,044	7,325	277	תשלום מבוסס מניות
(121,582)	-	(121,582)	(121,582)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,031,088</u>	<u>48,534</u>	<u>3,982,554</u>	<u>2,264,623</u>	<u>28,149</u>	<u>1,495,155</u>	<u>194,627</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2025

הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים בלתי מבוקר	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 ביולי 2025						
195,012	1,503,521	31,356	2,623,291	4,353,180	55,643	4,408,823
שינויים בתקופה:						
-	-	-	26,653	26,653	683	27,336
5,150	114,381	-	-	119,531	-	119,531
226	4,736	(976)	-	3,986	-	3,986
-	-	-	(43,083)	(43,083)	-	(43,083)
200,388	1,622,638	30,380	2,606,861	4,460,267	56,326	4,516,593
יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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
4,041,901	33,414	4,008,487	2,295,104	28,125	1,490,732	194,526
יתרה ליום 1 ביולי 2024						
שינויים בתקופה:						
14,907	14,907	-	-	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה						
10,604	213	10,391	10,391	-	-	-
רווח כולל						
4,548	-	4,548	-	24	4,423	101
תשלום מבוסס מניות						
(40,872)	-	(40,872)	(40,872)	-	-	-
דיבידנד שהוכרז						
<u>4,031,088</u>	<u>48,534</u>	<u>3,982,554</u>	<u>2,264,623</u>	<u>28,149</u>	<u>1,495,155</u>	<u>194,627</u>
יתרה ליום 30 בספטמבר 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
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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
299,028	10,604	27,336	102,413	320,230	רווח כולל לתקופה
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת (נספח א'):					
(9,444)	34,818	625	90,596	(160,525)	
289,584	45,422	27,961	193,009	159,705	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:					
(220,158)	(81,283)	(54,966)	(172,903)	(194,591)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	2,950	-	102,737	מכירת נדל"ן להשקעה
(33,239)	(37,444)	-	(37,444)	2,142	רכישת מניות חברות בנות (נספח ג')
(12,563)	5,824	125,936	(10,620)	(18,889)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
5,638	-	1,724	5,638	5,352	נכסים פיננסיים, נטו
(6,132)	(1,553)	(44,974)	(8,050)	(47,501)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(266,454)	(114,456)	30,670	(223,379)	(150,750)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
68,479	282,206	43,883	200,585	22,515	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
6,091	878	(123,295)	4,832	(189,208)	(קישון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
421,306	-	149,895	198,272	482,902	הנפקת אגרות חוב, נטו
(273,103)	(190,004)	(217,726)	(273,103)	(429,811)	פדיון אגרות חוב
-	-	119,531	-	119,531	הנפקת מניות, נטו
(162,475)	(40,872)	(43,083)	(121,582)	(125,922)	דיבידנד ששולם
60,298	52,208	(70,795)	9,004	(119,993)	מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון
83,428	(16,826)	(12,164)	(21,366)	(111,038)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
56,105	51,565	40,659	56,105	139,533	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
139,533	34,739	28,495	34,739	28,495	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

17,632	4,548	3,986	13,646	11,958	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(49,698)	(317)	(3,395)	(11,461)	(37,636)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
111,850	54,166	51,161	115,889	107,303	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
6,798	7,211	(47)	9,301	(268)	שערך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(99,802)	1,535	3,859	(19,279)	(149,294)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(48,369)	(11,933)	(9,953)	(36,861)	(31,099)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
132,384	31,248	36,537	98,680	108,404	הוצאות מימון אחרות, נטו
70,795	86,458	82,148	169,915	9,368	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

53,973	3,199	(3,925)	39,457	(12,032)	(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
(11,094)	4,154	(8,472)	(1,546)	(20,897)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
42,879	7,353	(12,397)	37,911	(32,929)	

מזומנים מפעילות שוטפת:

(138,468)	(62,461)	(74,692)	(128,443)	(154,695)	ריבית ששולמה
3,032	444	785	1,885	3,784	ריבית שנתקבלה
12,318	3,024	4,781	9,328	13,947	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(123,118)	(58,993)	(69,126)	(117,230)	(136,964)	
(9,444)	34,818	625	90,596	(160,525)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
36,285	34,201	36,931	34,201	36,931	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
560	2,298	850	2,298	850	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל
-	4,205	-	4,205	-	עלויות רכישת מניות חברה בת שטרם שולמו

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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					נכסים והתחייבויות של חברות
					בנות ליום הרכישה*:
1,021	1,021	-	1,021	14,585	הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
(193,950)	(193,950)	-	(193,950)	(409,646)	נדל"ן להשקעה
(226)	(226)	-	(226)	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
99,886	99,886	-	99,886	361,803	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
14,907	14,907	-	14,907	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(78,362)	(78,362)	-	(78,362)	(33,258)	
(2,188)	(2,188)	-	(2,188)	-	הלוואות בעלים
(80,550)	(80,550)	-	(80,550)	(33,258)	
-	-	-	-	22,473	עלויות רכישה ותמורות שטרם שולמו
47,311	43,106	-	43,106	12,927	השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(33,239)	(37,444)	-	(37,444)	2,142	סך-הכל

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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, השבחתם 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>30.09.2024</u>	<u>30.09.2025</u>	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
100.9	101.1	103.6	לפי מדד בגין
101.2	101.3	104.2	לפי מדד ידוע
3.647	3.710	3.306	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
<u>31.12.2024</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2025</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2025</u>
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

3.24	1.31	0.48	3.43	2.64	לפי מדד בגין
3.43	1.59	1.36	3.52	2.95	לפי מדד ידוע
0.55	(1.30)	(1.96)	2.29	(9.35)	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2024 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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:

30.09.2025	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
3,507,256	3,597,176

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (*)

30.09.2024	
שווי הוגן	ערך בספרים
בלתי מבוקר	
3,107,404	3,261,390

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 בספטמבר 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:

30.09.2025			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
9,994	-	-	9,994
14,845	14,845	-	-
24,839	14,845	-	9,994

נכסים פיננסיים:

מניות והמירים

התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

30.09.2024			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
14,074	-	935	13,139
13,345	13,345	-	-
27,419	13,345	935	13,139

נכסים פיננסיים:

מניות והמירים

התאמת תמורה בגין 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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- 71% משטחי המגדל (כ- 72% 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- 246 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 44% 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 בספטמבר 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 הוחזקה 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 בספטמבר 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 הקמת הנכס 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 התקיימו בבית המשפט המחוזי שני דיוני הוכחות במסגרתם נחקרו כל עדי הצדדים, וזאת לאחר שהצדדים הגישו תצהירי עדות ראשית מטעמם.
3. בחודש יולי 2025 הסכימו הצדדים להצעת בית המשפט המחוזי, אשר ניתנה לאחר דיוני ההוכחות, להפניית הליך התביעה והתביעה שכנגד לגישור וזאת מבלי לעכב את קידום התיק. על הצדדים להגיש סיכומים בתחילת חודש דצמבר 2025.
4. לפרטים נוספים בדבר מרכז מסחרי "ישפרו סנטר", ראו ביאור 17 (ג) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024.

ה. פרוייקט משרדים ומסחר - יגאל אלון, תל אביב

1. בחודש נובמבר 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, רכשה החברה משני צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ("המוכרים") 45% ממניות המוכרים בחברה פרטית (להלן: "החברה הפרטית", ו-"הסכם רכישת המניות"), בתמורה לסך של כ- 126.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.
2. החברה הפרטית חוכרת מעריית תל אביב את המקרקעין המצויים ברחוב יגאל אלון בתל אביב, והידועים גם כחלקה 111 בגוש 7094 (להלן: "המקרקעין"). בכוונת החברה הפרטית להשלים תהליך של אישור תב"ע חדשה למקרקעין (ולמקרקעין סמוכים) ולחתום על חוזה חכירה חדש עם עיריית תל אביב ביחס למקרקעין, בתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים בסך של כ- 324 מיליון ש"ח שישולמו על ידי החברה הפרטית.
3. בכפוף לאמור לעיל, ולהשלמת הליכי התכנון והרישוי כדון, בכוונת החברה הפרטית להקים פרויקט שיקלול מגדל בהיקף של כ- 54,000 מ"ר שטחים עיליים שיושכרו לשימושי תעסוקה ומסחר, וכ- 12,000 מ"ר שטחים תת קרקעיים לשימושי מסחר וחניה, וכן יכלול שטחי ציבור (להלן: "הפרוייקט"), ולהפעילו כנכס מניב.

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

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

ה. פרוייקט משרדים ומסחר - יגאל אלון, תל אביב

4. במועד החתימה על הסכם רכישת המניות חתמו החברה, המוכרים והחברה הפרטית גם על הסכם בעלי מניות. הסכמים אלו מסדירים ומעגנים את היחסים בין הצדדים וכוללים תנאים מקובלים בהסכמים דומים, בין היתר בקשר לתכנונו, להקמתו ולשיווקו העתידי של הפרוייקט, וכן בקשר למימון הפרוייקט ולהעמדת ההון שיידרש להקמתו. בנוסף, נקבעו מנגנוני העברת זכויות מקובלים לרבות הוראות הנוגעות למתן אופציה לחברה לרכישת חלקים נוספים מזכויות יתר בעלי המניות בחברה הפרטית.

ו. ניירות ערך

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 296,113 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

2. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 1,615,516 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול ל- 260,892 מניות רגילות של החברה, ופקעו 16,586 אופציות.

3. 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.

4. בחודש יולי 2025 הנפיקה החברה לציבור סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח') בהיקף של 140 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 151 מיליון ש"ח ברוטו.

5. בחודש אוגוסט 2025 הנפיקה החברה 5,150,000 מניות רגילות, תמורת כ- 120 מיליון ש"ח, בהנפקה פרטית לשני גופים מוסדיים. ההנפקה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 23.30 ש"ח למניה.

6. 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- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	ספטמבר 2025
19 בנובמבר 2025	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	דצמבר 2025

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

מבוא

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

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 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 מזהים 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 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 19 בנובמבר 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

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

31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			נכסים שוטפים:
136,953	33,633	24,725	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	14,074	9,994	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
138,901	162,012	42,430	חייבים ולקוחות
<u>290,932</u>	<u>209,719</u>	<u>77,149</u>	
			נכסים לא שוטפים:
7,257,448	7,145,719	7,544,291	נדל"ן להשקעה
724,621	669,722	1,264,628	חברות מוחזקות, נטו
46,721	46,559	94,653	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,028,790</u>	<u>7,862,000</u>	<u>8,903,572</u>	
<u>8,319,722</u>	<u>8,071,719</u>	<u>8,980,721</u>	
			התחייבויות שוטפות:
913,624	1,058,246	1,129,813	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
133,252	112,801	113,855	זכאים ויתרות זכות
<u>1,046,876</u>	<u>1,171,047</u>	<u>1,243,668</u>	
			התחייבויות לא שוטפות:
3,001,242	2,790,783	3,124,004	אגרות חוב, נטו
89,477	90,832	83,253	התחייבות בגין חכירה
45,618	36,503	69,529	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,136,337</u>	<u>2,918,118</u>	<u>3,276,786</u>	
			הון:
4,136,509	3,982,554	4,460,267	הון המיוחס לחברה כחברה אם
<u>4,136,509</u>	<u>3,982,554</u>	<u>4,460,267</u>	
<u>8,319,722</u>	<u>8,071,719</u>	<u>8,980,721</u>	
אבירם בנאסולי סמנכ"ל כספים	שמואל רופא מנכ"ל	דרור גד יו"ר הדירקטוריון	19 בנובמבר 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
426,813	111,948	118,960	315,355	350,198	הכנסות מדמי שכירות
21,835	5,515	5,863	15,972	16,949	עלות אחזקה ותפעול מבנים
404,978	106,433	113,097	299,383	333,249	
88,674	(1,535)	(3,859)	19,279	149,364	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
493,652	104,898	109,238	318,662	482,613	
60,331	15,517	15,120	45,320	45,106	הוצאות הנהלה וכלליות
433,321	89,381	94,118	273,342	437,507	
17,139	4,400	11,411	12,502	32,063	הכנסות מימון
(207,536)	(81,640)	(82,781)	(189,631)	(188,126)	הוצאות מימון
(190,397)	(77,240)	(71,370)	(177,129)	(156,063)	הוצאות מימון, נטו
49,661	(1,750)	3,905	5,510	36,747	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
292,585	10,391	26,653	101,723	318,191	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
292,585	10,391	26,653	101,723	318,191	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

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

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
292,585	10,391	26,653	101,723	318,191	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
					רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
2,132	37,286	34,004	96,857	(111,025)	התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת (נספח א'):
294,717	47,677	60,657	198,580	207,166	
(2,290)	(652)	(7,616)	(1,690)	(11,833)	מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
292,427	47,025	53,041	196,890	195,333	מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
					תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:
(194,201)	(75,508)	(44,036)	(160,286)	(145,566)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	2,950	-	102,737	מכירת נדל"ן להשקעה
(11,902)	874	(2,099)	(10,153)	7,941	השקעה בחברות מוחזקות, נטו
5,638	-	1,724	5,638	5,352	נכסים פיננסיים, נטו
(6,132)	(1,553)	(44,973)	(8,050)	(47,451)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(206,597)	(76,187)	(86,434)	(172,851)	(76,987)	
(37,041)	(32,628)	(19,318)	(37,045)	(487,267)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות
(243,638)	(108,815)	(105,752)	(209,896)	(564,254)	מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:
48,390	277,006	35,013	189,006	209,993	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
421,306	-	149,895	198,272	482,902	הנפקת אגרות חוב, נטו
(273,103)	(190,004)	(217,726)	(273,103)	(429,811)	פדיון אגרות חוב
-	-	119,531	-	119,531	הנפקת מניות, נטו
(162,475)	(40,872)	(43,083)	(121,582)	(125,922)	דיבידנד ששולם
34,118	46,130	43,630	(7,407)	256,693	מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון
82,907	(15,660)	(9,081)	(20,413)	(112,228)	(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים
54,046	49,293	33,806	54,046	136,953	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
136,953	33,633	24,725	33,633	24,725	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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות

17,632 4,548 3,986 13,646 11,958

(49,661) 1,750 (3,365) (5,510) (37,497)

חלק החברה (ברוחי) הפסדי חברות מוחזקות, נטו

111,850 54,166 51,161 115,889 107,303

הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני
אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן

6,798 7,211 (47) 9,301 (268)

שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות
פיננסיות, נטו

(88,674) 1,535 3,859 (19,279) (149,364)

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

(48,369) (11,933) (9,953) (36,861) (31,099)

הפחתת פרמיה על אגרות חוב

117,888 27,865 33,307 88,689 92,904

הוצאות מימון אחרות, נטו

67,464 85,142 78,948 165,875 (6,063)

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

55,273 4,267 1,098 40,555 (8,323)

(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות

(11,680) 3,567 17,152 (2,063) 20,879

גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

43,593 7,834 18,250 38,492 12,556

מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:

(124,265) (59,158) (69,190) (118,723) (136,342)

ריבית ששולמה

3,022 444 1,215 1,885 4,877

ריבית שנתקבלה

12,318 3,024 4,781 9,328 13,947

דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות

(108,925) (55,690) (63,194) (107,510) (117,518)

2,132 37,286 34,004 96,857 (111,025)

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום
31.12.2024	30.09.2024	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

36,285 34,201 31,229 34,201 31,229

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו

560 2,298 850 2,298 850

דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל

- 4,205 - 4,205 -

עלויות רכישת מניות חברה מוחזקת שטרם
שולמו

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

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

ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:

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 בספטמבר 2025.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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- 113 מיליון ש"ח.

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 19 בנובמבר 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 19 בנובמבר 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 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

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 30 ביוני 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 השלישי 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 30 ביוני 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.

19 בנובמבר, 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 השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "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 30 ביוני 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.

19 בנובמבר, 2025

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים