



REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2025
(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-33 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2025

34 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

35 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

36 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

37-39 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

40-42 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

43-48 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

מידע כספי תמציתי נפרד ליום 31 במרץ 2025

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

56-58 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2024 ("הדוח התקופתי").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

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

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

הסביבה העסקית

שנת 2025 נפתחה על רקע הפסקת האש במלחמת חרבות ברזל. במהלך החודשים הראשונים של השנה התקיימו מגעים אינטנסיביים בתיווך מצרים, קטאר וארה"ב, במטרה להגיע להסכם קבע בין מדינת ישראל לבין ארגון הטרור חמאס, שיכלול, בין היתר, את שחרורם של החטופים ואת סיומה של המלחמה. בעקבות כשלון המשא ומתן, חודשה הלחימה בעזה בחודש מרץ 2025, לאחר כמעט חודשיים של הפסקת אש. עד למועד פרסום דוח זה, חידוש הלחימה כלל בעיקר תקיפות אוויריות ממוקדות כנגד יעדי חמאס ברצועת עזה. סמוך למועד פרסום הדוח, החליטה מדינת ישראל על הרחבת הפעילות הקרקעית ברצועת עזה.

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

במקביל, ממשלת ישראל חזרה לקדם את הרפורמה המשפטית ("הרפורמה"), על אף המחלוקות והביקורות הנרחבות הקיימות עליה ועל השלכותיה האפשריות על מדינת ישראל. בחודש מרץ 2025 אישרה הכנסת באופן סופי את שינוי הרכב הוועדה לבחירת שופטים, אחד הסעיפים המרכזיים ברפורמה.

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. גיוסי ההון במגזר ההיי טק ברבעון הראשון של שנת 2025 דומים ברמתם לרבעון האחרון של 2024. החזרה לצמיחה ועוצמתה תלויה, בין היתר, במצב הבטחוני והחברתי במדינת ישראל, אך גם באמון המשקיעים ביציבות הכלכלית והמוסדית של ישראל.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש אפריל 2025 ("התחזית המעודכנת")¹, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 בשיעור של 3.5% ובשיעור של 4.0% בשנת 2026, נמוך מהערכתם בתחזית הקודמת, מחודש ינואר 2025 ("תחזית ינואר"). על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על כ- 2.6% (ללא שינוי ביחס לתחזית ינואר) ואילו במהלך שנת 2026 הוא צפוי לעמוד על 2.2% (לעומת 2.3% בתחזית ינואר). על פי התחזית המעודכנת, ברבעון הראשון של שנת 2026 הריבית צפויה לעמוד על כ- 4.0%.

התחזית המעודכנת גובשה תחת ההנחה שהתחדשות הלחימה בעזה לא תגלוש מעבר לרבעון השני של שנת 2025 ולא תוביל למגבלות משמעותיות בפעילות העורף בתקופה זו. בנוסף, התחזית כוללת הערכות לגבי ההשפעה האפשרית של העלאת מכסי הייבוא עליהן הודיעה ארה"ב בחודש אפריל 2025.

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, בשבועות האחרונים ניכרת התמתנות מסוימת במתיחות הכלכלית, בעיקר בין ארה"ב לסין, על רקע הצהרות בדבר כוונה להפחתת המכסים וציפיות להסכמות מחודשות בנוגע להסכמי הסחר. במקביל, ניכרת גם התאוששות משמעותית בשווקים הפיננסיים, אך רמת התנודתיות נותרה גבוהה מאוד.

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 ממשיך להתאפיין בשמירה על רמות תפוסה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי.

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

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

¹ התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אפריל 2025, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/86233?culture=he>

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

דוחות מאוחדים מורחבים

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

פרטים על פעילות החברה

ליום 31 במרץ 2025, נכסי החברה כוללים 59 נכסים מניבים בשטח של כ- 684 אלף מ"ר². שיעור התפוסה² בנכסי החברה הינו כ- 96.3% (כ- 97.7% בנטרול אינפנייטי פארק ברעננה). מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 965 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.

² שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפנייטי פארק, רעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפנייטי פארק, רעננה ראו בסעיף 1.2 להלן.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 (מאוחד

מורחב, במיליוני ש"ח) (*):

שנת 2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025	% שינוי 2024-2025	
481.8	110.4	122.7	11.1%	NOI
-	103.9	118.4	14.0%	⁽¹⁾ NOI Same Property
176.8	⁽²⁾ 55.7	62.7	12.6%	FFO לפי גישת רשות לניירות ערך
342.0	⁽²⁾ 77.6	86.9	12.0%	FFO מתואם (גישת ההנהלה)
1.76	⁽²⁾ 0.40	0.44	10.0%	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 שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של שנת 2023 ושהנבתם ברבעון הראשון של שנת 2024 היתה חלקית, העלייה ב- NOI Same Property הינה 10.0%.

(2) כולל עדכון, לרבות בדרך של 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:

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
 - אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
 - 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:

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
- אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):

תיק הנכסים תיק הנכסים הסתכם לכ- 8.6 מיליארד ש"ח ליום 31 במרץ 2025 (לעומת כ- 8.3 מיליארד ש"ח ליום 31 במרץ 2024). <u>עסקאות עיקריות בתקופה:</u> - השלמת הקמתו ואכלוסו של נכס המושכר לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה המערבי בבית שמש (מרץ 2025). - השלמת מכירת הקומות המושכרות למדינת ישראל במגדל היוכל בתל אביב (ינואר 2025). לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.	
עלייה ב- NOI וב- NOI Same Property עלייה של כ- 11.1% ב- NOI ושל כ- 14.0% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון הראשון 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. בנטרול השפעתם של נכסים שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של שנת 2023 ושהנבתם ברבעון הראשון של שנת 2024 היתה חלקית, העלייה ב- NOI Same Property הינה 10.0%. לפרטים נוספים ראו בסעיף זה לעיל ובסעיף 1.6 להלן.	
עלייה ב- FFO המתואם וב- FFO המתואם למניה עלייה של כ- 12.0% ב- FFO המתואם ושל כ- 10.0% ב- FFO המתואם למניה ברבעון הראשון של שנת 2025 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד (*). העלייה ב- FFO המתואם ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי השפעת העלייה בהוצאות המימון הריאליות. (*) כולל עדכון, לרבות בדרך של הצגה מחדש למספרי ההשוואה, בעקבות נייר עמדה של רשות לניירות ערך שפורסם בינואר 2025 בקשר לכללי חישוב מדד ה- FFO. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 להלן.	
שיעור תפוסה יציב וגבוה שיעור התפוסה עומד על כ- 96.3%³ (כ- 97.7% בנטרול אינפניטי פארק רעננה), לעומת כ- 95.8% ליום 31 למרץ 2024.	
מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח דיבידנד צפוי בגין שנת 2025 של כ- 168 מיליון ש"ח (86 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.3% (על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2025). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.	
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים⁴	
דירוג החוב של החברה דירוג מנפיק לזמן ארוך (ilAA\Negative); דירוג ilAA לאגרות החוב של החברה; דירוג מנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר + ilA-1.	
עלות החוב המשוקללת - ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 2.11% ליום 31 במרץ 2025 (כ- 1.91% ליום 31 במרץ 2024). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.2% (אגרות חוב (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.1 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2025).	
מח"מ חוב משוקלל של כ- 4.2 שנים	
נגישות טובה לשוק ההון ולאשראי בנקאי הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ז') בחודש מרץ 2025 בהיקף כספי של 336 מיליון ש"ח, במחיר ששיקף ריבית אפקטיבית של כ- 3.14% צמודת מדד, במח"מ של כ- 6.3 שנים למועד ההנפקה.	
רמת נזילות גבוהה למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 960 מיליון ש"ח.	
הון עצמי (המיוחס לבעלים) כ- 4.2 מיליארד ש"ח (כ- 21.50 ש"ח הון למניה) ליום 31 במרץ 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- 20.60 ש"ח הון למניה) ליום 31 במרץ 2024, עליה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז.	

³ שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפניטי פארק ברעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

⁴ 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- 12% מסך שווי הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב).

אשרור תחזיות החברה לשנת 2025:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2025 הינו כ- 498-508 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב).

אומדן ה- FFO המתואם של החברה לשנת 2025 הינו כ- 343-353 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO המתואם למניה של החברה לשנת 2025 הינו כ- 1.76-1.81 ש"ח למניה.

השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

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

מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

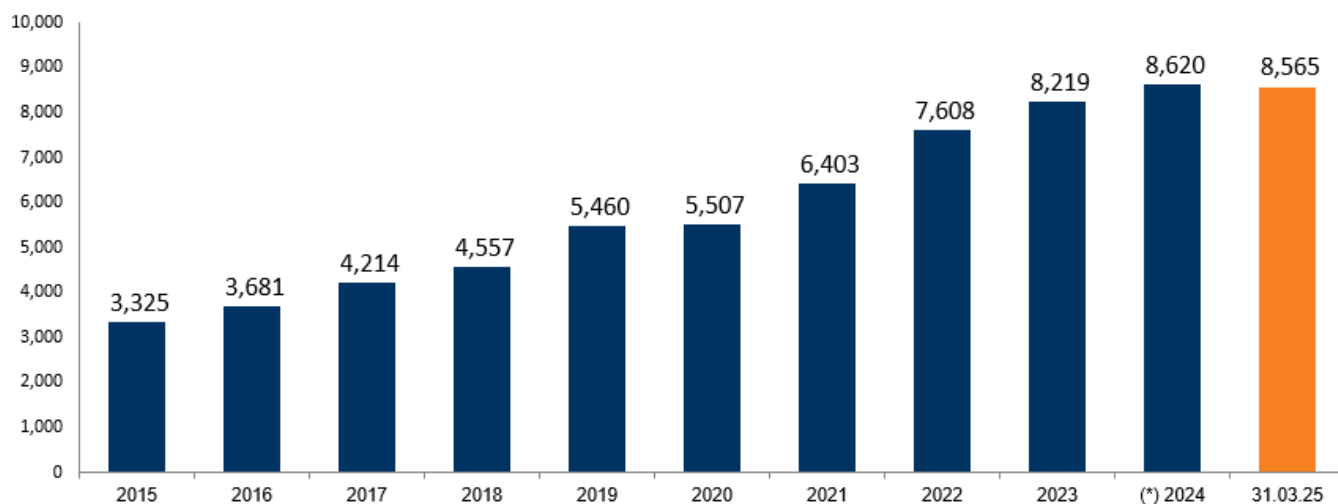
אומדני החברה לשנת 2025 כוללים NOI בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 34 מיליון ש"ח בשנת 2024 בפועל, כ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023, וכ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022 וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ להשבת הנכס.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבה, יסתכם לכ- 78-82 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI החזויה ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לאחר השלמת השיפוץ וההשבה ביחס לתחזיות 2025 היא בסך של כ- 38-42 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO המתואם נאמדת בסך של כ- 35-39 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

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

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

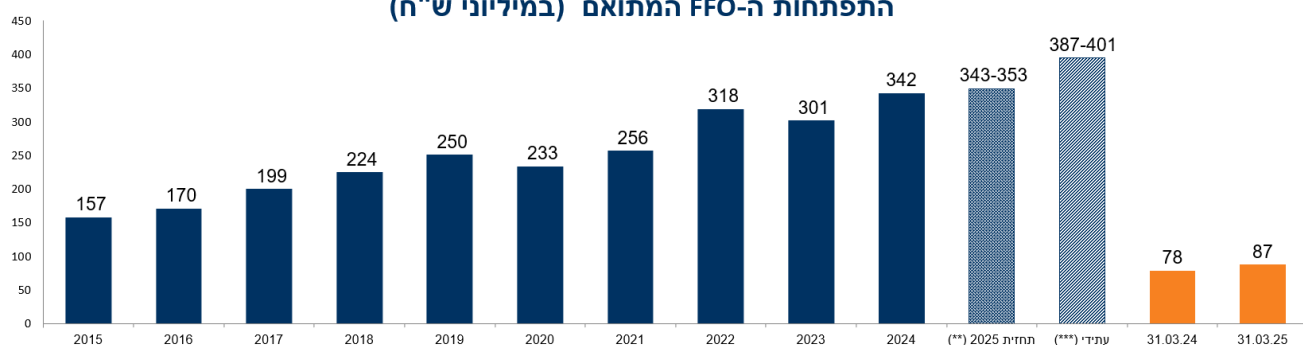
התפתחות בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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 בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

(**) לפרטים בדבר תחזיות החברה 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 מנכס המושכר לשימושי לוגיסטיקה ואחסנה בבית שמש, שהקמתו ואכלוסו הושלמו בחודש מרץ 2025.

לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.2 להלן.

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 31 במרץ 2025 (מאוחד מורחב):

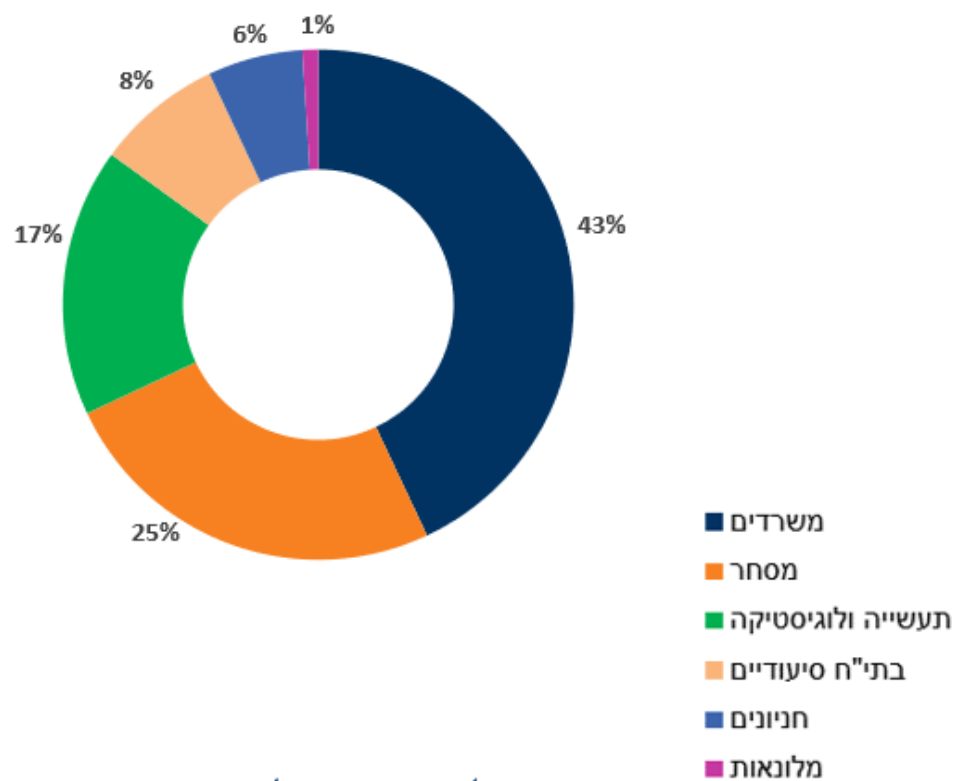
שימושים	שטח (1)	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה (2)	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	205,523	53,233	43%	90.5% (2)	4,042,489	47%
מסחר	112,301	30,890	25%	97.9%	1,946,274	23%
תעשייה ולוגיסטיקה	229,467	20,244	17%	98.5%	1,496,040	18%
בתי חולים סיעודיים	38,920	9,362	8%	100%	540,638	6%
חניונים	93,523	7,724	6%	100%	452,659	5%
מלונאות	4,532	1,218	1%	100%	86,525	1%
סה"כ	684,266	122,671	100%	96.3% (2)	8,564,625	100%

(1) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 35 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. שוויים של שטחים אלו נכלל בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

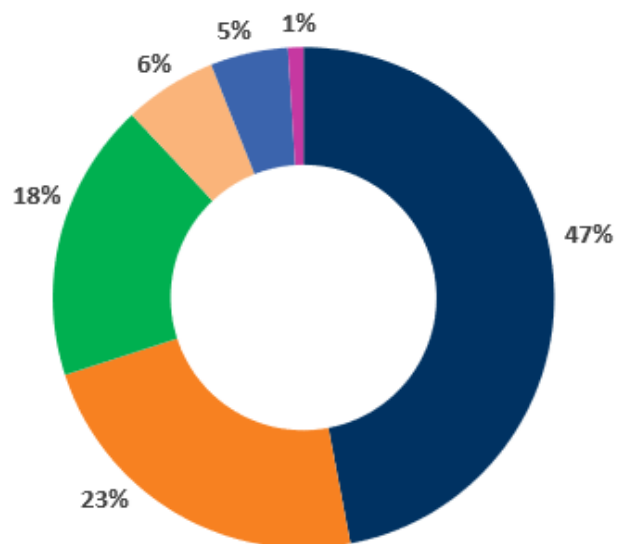
לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

(2) בנטרול שטחי אינפיניטי פארק ברעננה, שהיו מצויים בשיפוץ והשבחה ועדיין מצויים בתפוסה שאינה מלאה, שיעור התפוסה ליום 31 במרץ 2025 בנכסי החברה הינו כ- 97.7% (כ- 94.6% 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 31 במרץ 2025 (אלפי ש"ח):

8,564,625	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ 2025
(92,255)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה ⁽¹⁾
(509,342)	בניכוי שווי המימוש לזכויות נוספות ⁽²⁾
(282,099)	בניכוי שווי המימוש לשטחים פנויים
7,680,929	נדל"ן להשקעה המימוש לשטחים מושכרים
122,671	NOI לרבעון הראשון של שנת 2025
2,716	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב ⁽³⁾
501,548	NOI מתוקנן בקצב שנתי ⁽⁴⁾
6.53%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

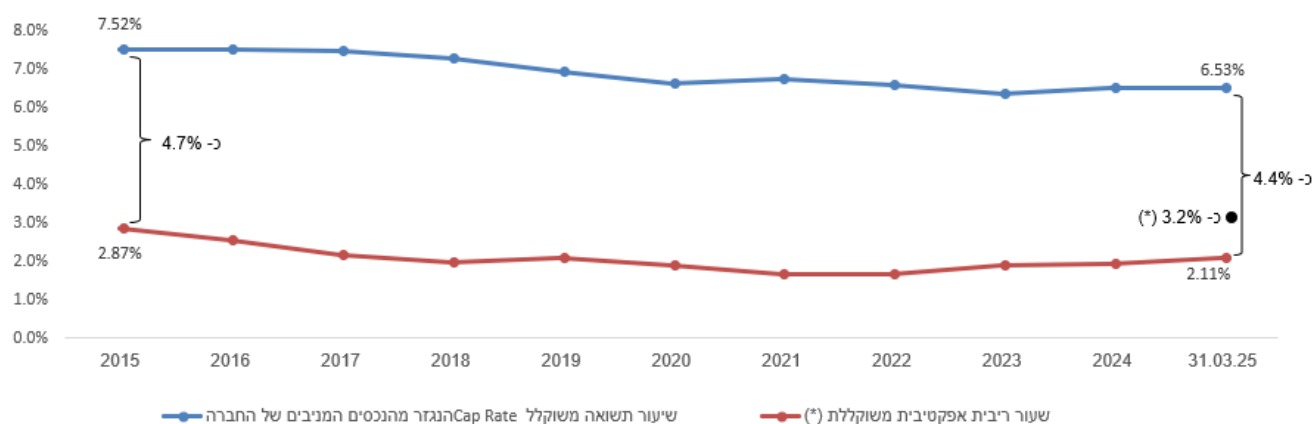
(1) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה ששכומם, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2025 הינו כ- 6.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י) (3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2024. כיוון שדמי החכירה נוטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

(2) שווי המימוש לזכויות נוספות כולל בעיקר את שווי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

(3) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) תוספת חלק החברה ב- NOI בגין נכס בבית שמש שהקמתו הושלמה במהלך התקופה; (2) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (3) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים; ו- (4) הפחתת דמי החכירה ברעננה.

(4) ה- NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל. כמו כן, יובהר כי אינו כולל את ה- NOI העתידי החוזי מהשטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

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



(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.2% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.1 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 במאי 2025).

דיבידנדים בגין רווחי השנים 2022-2025

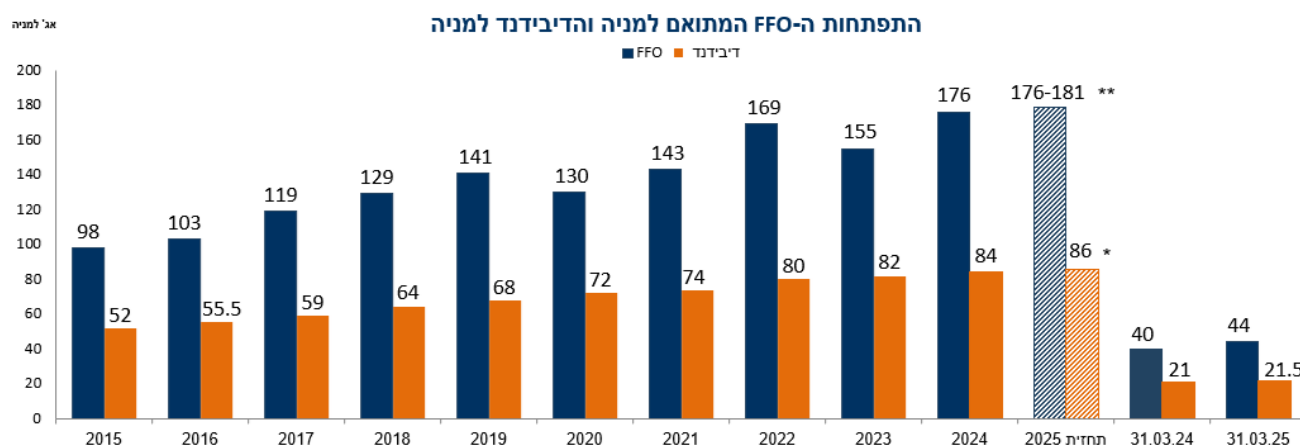
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2022-2025 :

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.



* 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 לשנת 2025, ראו בסעיף זה לעיל.

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

מתחם אינפנייטי פארק, רעננה

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

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

במהלך הרבעון השני של שנת 2025 צפויה השלמתו של **פארק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת למועד זה בכ- 50 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 39 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את 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).

עבודות השדרוג באינפנייטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפנייטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. סיומן של עבודות השדרוג וההשקעה של אינפנייטי קמפוס ופלאזה צפוי במהלך הרבעון השני של שנת 2025. עלותן הכוללת נאמדת למועד זה בכ- 265-270 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 221 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 43% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

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

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

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

קריית הממשלה - מגדל היובל, תל אביב

בשנת 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטחים המושכרים לה במגדל היובל ("הנכס"). בחודש ינואר 2025 נמכר הנכס. לפרטים נוספים, ראו ביאור 5(ב) לדוח הכספי ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 2025.

1.3. הון וחוב

הון

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

אגרות חוב

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

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 של כ- 1,260 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 440 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.

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"). לחברה דירוג מנפיק לזמן ארוך ilAA\Negative ודירוג ilAA לאגרות החוב שלה. דירוג המנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה הינו ilA-1+.

לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

תשקיף מדף

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

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

הסברים והערות	31.12.24	31.03.25	הסעיף
	8,701	9,391	סך המאזן המאוחד
הגידול בנכסים השוטפים, נטו, נבע בעיקר מגידול במזומנים.	297	330	נכסים שוטפים
הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 66 מיליון	7,678	8,153	נדל"ן להשקעה
לפרטים בדבר מדיניות החברה למדידת השווי ההוגן ראו סעיף 2			
השינוי נבע בעיקר מהלוואות שהועמדו לחברה מוחזקת לטובת פירעון	679	860	השקעות המטופלות על
מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור	(826)	(1,086)	הון חוזר
ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 330			
השינוי בהון החוזר בתקופה נבע בעיקר מאיחוד חשבונאי לראשונה			
למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות			
דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי			
היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך	988	1,230	התחייבויות שוטפות
הגידול נובע בעיקר מאיחוד חשבונאי לראשונה של הלוואות בחברות	255	456	התחייבויות לא
הגידול, נטו, נבע מהנפקת אגרות חוב בתוספת הפרשי הצמדה למדד	3,001	3,123	אגרות חוב לזמן ארוך,
הגידול, נטו, נבע מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,137	4,189	הון המיוחס לבעלי
	21.24	21.50	הון למניה המיוחס

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 1 2024	רבעון 1 2025	
299.0	53.1	89.9	רווח לתקופה
(99.8)	-	0.5	שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6.8	0.8	1.4	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
(27.9)	2.1	(28.5)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות
(1.3)	(0.3)	(0.6)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
176.8	55.7⁽¹⁾	62.7	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
			גישת ההנהלה, התאמות נוספות:
17.6	4.5	4.0	תשלום מבוסס מניות
7.7	1.7 ⁽²⁾	1.7	נטרול הוצאות מפעילות ייזום ופיתוח
2.9	2.2	2.8	הוצאות מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה
108.5	9.3	9.1	הוצאות מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב
4.1	0.8	0.6	הוצאות מימון אחרות, נטו
24.9	3.5	6.0	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות
(0.5)	(0.1)	-	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
342.0	77.6⁽²⁾	86.9	FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של
0.91	0.29	0.32	FFO למניה לפי גישת הרשות לניירות ערך
1.76	0.40	0.44	FFO למניה לפי גישת ההנהלה
194.5	194.4	194.8	מספר המניות המשוכלל

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

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

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

1.6 תוצאות הפעילות

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

שנת 2024	רבעון 1 2024	רבעון 1 2025	
34.3	4.2	10.6	אינפנייטי פארק, רעננה ⁽²⁾
39.5	9.3	5.3	מגדל היובל, תל אביב ⁽³⁾
73.8	13.5	15.9	סה"כ נכסים עיקריים
408.0	96.9	106.8	נכסים אחרים
481.8	110.4	122.7	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 בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

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

הסברים והערות	רבעון 1	רבעון 1	הסעיף
העלייה בהכנסות וב- NOI נבעה בעיקר מגידול ב- NOI מנכסים זהים בתקופת	100.4	118.5	הכנסות מדמי שכירות
	6.0	6.2	עלות אחזקה ותפעול מבנים
	94.4	112.3	NOI
ברבעון ראשון של שנת 2025, סעיף זה כלל עלויות רכישה בסך של 0.5 מיליון לפרטים בדבר מדיניות החברה לקביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד'	-	(0.5)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיות בסך של כ- 9.0	14.8	15.0	הוצאות הנהלה וכלליות
העלייה בהוצאות המימון נובעת בעיקר מהגידול בהיקף החוב בתקופה ומעלייה	32.6	36.9	הוצאות מימון, נטו
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר	6.2	30.0	חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו
בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד,	-	-	מיסים על ההכנסה
	52.8	89.2	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
	0.272	0.458	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

(*) 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 31 במרץ 2025 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 162 מיליון ש"ח (כ- 140 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 14 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- 960 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השפעות הסביבה העסקית על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן.

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

הסברים והערות	רבעון 1	רבעון 1	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 90	39	47	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן	(53)	(229)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, שהתקבלה	1	204	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות 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 31 במרץ 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 דיבידנד

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 מיידיים. 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 ("חוק החברות") 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 13 במאי 2025 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2025 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2025 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 31 במרץ 2025, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת דיבידנד, 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 פרסומו:

תאריך ישיבת	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

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 31 במרץ 2025, ראו דוח מיידי 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.

13 במאי 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 ומושבות על ידי איחוד יחסי של חלק החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילויות של החברות הנ"ל. חברות בנות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדו לפי חלקה היחסי של החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילות של החברות הבנות.

דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025	
באלפי ש"ח			
נכסים שוטפים:			
152,690	56,480	164,289	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	14,614	13,664	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
153,209	97,691	290,883	חייבים ולקוחות
279,773	288,793	-	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
600,750	457,578	468,836	
נכסים לא שוטפים:			
8,339,945	7,964,006	8,564,625	נדל"ן להשקעה
117,032	127,892	129,543	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
75,215	162,350	77,517	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,532,192	8,254,248	8,771,685	
9,132,942	8,711,826	9,240,521	
התחייבויות שוטפות:			
1,378,244	1,366,187	1,168,824	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
156,811	129,064	115,149	זכאים ויתרות זכות
-	39,860	40,930	דיבידנד לשלם
1,535,055	1,535,111	1,324,903	
התחייבויות לא שוטפות:			
276,913	242,336	396,568	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
3,001,242	2,743,627	3,123,447	אגרות חוב, נטו
89,477	88,853	92,255	התחייבות בגין חכירה
93,746	95,623	114,606	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,461,378	3,170,439	3,726,876	
הון:			
4,136,509	4,006,276	4,188,742	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
4,136,509	4,006,276	4,188,742	סה"כ הון
9,132,942	8,711,826	9,240,521	

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.03.2024	31.03.2025	
	באלפי ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות	509,945	117,911	129,718
עלות אחזקה ותפעול מבנים	28,173	7,506	7,047
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	481,772	110,405	122,671
	138,583	(1,122)	14,087
הוצאות הנהלה וכלליות	620,355	109,283	136,758
	60,345	14,834	14,986
הכנסות מימון	560,010	94,449	121,772
הוצאות מימון	15,692	2,296	4,928
	(255,956)	(40,899)	(30,476)
הוצאות מימון, נטו	(240,264)	(38,603)	(25,548)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(27,005)	(2,110)	(6,571)
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	292,741	53,736	89,653
מסים על הכנסה (*)	(156)	(916)	(476)
סך הכל רווח כולל לתקופה	292,585	52,820	89,177
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	292,585	52,820	89,177
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
	292,585	52,820	89,177

(*) בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, 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 31 במרץ 2025 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות		ניירות ערך		
	מוחזקות	סה"כ	מסחריים	אגרות חוב	
1,132,115	257,946		450,000	424,169	שנה ראשונה
719,881	295,712		-	424,169	שנה שנייה
461,073	36,904		-	424,169	שנה שלישית
412,668	5,246		-	407,422	שנה רביעית
1,856,142	58,701		-	1,797,441	שנה חמישית ואילך
4,581,879	654,509		450,000	3,477,370	סה"כ פרעונות

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

106,960	יתרת פרמיה (נכיון), נטו
4,688,839	סך חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

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

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>רווח מהשינויים</u>				<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u> <u>ליום (*)</u>	<u>ירידה בשיעור הריבית</u>		
עליה של 2% בריבית (***)	+10%	+5%	31.03.2025	-5%	-10%	ירידה של 2% בריבית (***)
269	43.1	21.6	(3,458)	(21.8)	(43.9)	(305)
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- 3.04% (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 31 במרץ 2025.

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

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

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 במרץ 2025, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,273 מיליון ש"ח (כ- 424 מיליון ש"ח בכל אחת מ-3 השנים הקרובות). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אגרות חוב בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר של החברה (סדרה ז') בריבית אפקטיבית של כ- 3.2%, שהינה הריבית האפקטיבית בה נסחרה אגרת החוב בסמוך למועד פרסום דוח זה, עולה כי תוספת הוצאות הריבית השנתית להוצאות המימון של החברה בדוחותיה הכספיים תעמוד על כ- 5.7 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%	31.03.2025	+1%	+2%
23.0	11.5	(1,149)	(11.5)	(23.0)
הלוואות בריבית משתנה				

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

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 31 במרץ 2025, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 11.5 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%	31.03.25	+0.1%	+0.2%
6.9	3.5	(3,458)	(3.5)	(6.9)
אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)				
0.2	0.1	(75)	(0.1)	(0.2)
הלוואה מבנק בחברה בת				

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערוך אגרות החוב וההלוואות צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 3.5 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקיטון בהוצאות).

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

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

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.

דירקטורים בלתי תלויים

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

מבקר פנימי

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

פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה ושכרו

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

תוכנית אכיפה פנימית

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

קוד אתי

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

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

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

הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה

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

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

פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה"), המונה שלושה חברים : אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) - יו"ר הוועדה, דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) וקוטי גביש. ביום 11 במאי 2025 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2025 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. הוועדה דנה בנושאים שונים ובכללם בנושאים המפורטים להלן :

1. ההערכות והאומדנים שנעשו בקשר עם הדוחות הכספיים.
2. הערכות השווי, לרבות ההנחות והאומדנים שבבסיסן, שעליהם נסמכים נתונים בדוחות הכספיים.
3. המדיניות החשבונאית שאומצה והטיפול החשבונאי שיושם בעניינים המהותיים של התאגיד.
4. הבקורות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
5. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 13 במאי 2025 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 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 נסיון העבר ועל הנחות סבירות בהתאם למידע הטוב ביותר שיש בידה בעת עריכת האומדן. מעצם טיבם של אומדנים והנחות, התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהם.

2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן. החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה. בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה בעת עריכת הדוחות הכספיים, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס וייעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות. כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה. הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן: הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עידכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני. לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השנייה 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. להערכת החברה, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 ועד למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים מהותיים בפרמטרים של הנכסים העשויים להשפיע באופן מהותי על הערכות השווי שלהם, לרבות בשיעורי ההיוון ובדמי השכירות המייצגים ששימשו בהערכות השווי האחרונות שבוצעו לנכסי החברה, למעט האמור להלן: בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2025, ביצעה החברה באמצעות מערכי השווי החיצוניים הערכת שווי הוגן לנכס שהקמתו הושלמה בחודש מרץ 2025 (מבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה בבית שמש). כתוצאה מעדכון הערכת שווי זו, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 15 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב) בדוחותיה לרבעון הראשון של שנת 2025.

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' (*)
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
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
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	1,165,086	941,357	1,516,748
ערך נקוב ליום 31.03.25	842,234	799,602	1,349,486
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 31.03.25	979,027	938,906	1,559,437
סכום הריבית שנצברה ליום 31.03.25	1,277	1,072	1,271
שווי הוגן ליום 31.03.25	1,002,595	957,523	1,497,929
שווי בורסאי ליום 31.03.25	1,002,595	957,523	1,497,929
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%
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.
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.
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.
זכות המרה	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	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
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5544553	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	Merav@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30, בני ברק	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב

הסעיף	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז' (*)
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilAA-	ilAA-	ilAA
דירוג למועד פרסום הדוח	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
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן

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

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב 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 31 ביולי 2024 (אסמכתה מספר: 2024-01-078009).

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 (סדרה ז') - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח.

ליום 31 במרץ 2025 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 31 במרץ 2025 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 4,189 מיליון ש"ח.

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

אינפיניטי פארק רעננה

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

(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"). מתאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת (קרי, 31 בדצמבר 2024), חלפו כ-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.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 92.3 מיליון ש"ח (כ- 89.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

(2) הפסדי השיעור לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2024 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 2.9 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה).

(3) בחישוב שיעור התפוסה הממוצע לימים 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 נטרלו כ- 35 אלף מ"ר פנויים אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

(4) בחישוב שיעור התשואה לימים 31 במרץ 2025 ו- 31 בדצמבר 2024 נטרלו שוויים של כ- 35 אלף מ"ר פנויים אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

שיעור התשואה ליום 31 במרץ 2025, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ- 4.5%. שיעור התשואה שמתקבל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 ללא התאמה זו ל- NOI הינו כ- 4.2% (כלומר, בהתחשב ב- NOI ברבעון הראשון בפועל, מוכפל בארבע).

ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 31 במרץ 2025 הינו כ- 6.9 מיליון ש"ח (כ- 6.7 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים לשנת 2024. כיוון שדמי החכירה נטרלו 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.

(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 31 במרץ 2025 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
נכסים שוטפים					
161,620	-	-	-	161,620	מזומנים ושווי מזומנים
13,664	-	909	-	12,755	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
154,929	6,217	-	100,350	48,362	חייבים ולקוחות
330,213	6,217	909	100,350	222,737	
נכסים לא שוטפים					
8,153,078	8,153,078 (*)	-	-	-	נדל"ן להשקעה
859,522	859,522	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
47,749	16,071	-	18,233	13,445	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
9,390,562	9,034,888	909	118,583	236,182	
התחייבויות שוטפות					
1,229,606	-	-	465,718	763,888	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
40,930	-	-	-	40,930	דיבידנד לשלם
145,751	25,971	-	14,565	105,215	זכאים ויתרות זכות
1,416,287	25,971	-	480,283	910,033	
התחייבויות לא שוטפות					
455,517	-	-	70,210	385,307	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
3,123,447	-	-	3,123,447	-	אגרות חוב, נטו
92,255	-	92,255 (**)	-	-	התחייבות בגין חכירה
59,277	49,839	-	882	8,556	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,188,742	4,188,742	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
55,037	55,037	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
9,390,562	4,319,589	92,255	3,674,822	1,303,896	

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

(**) דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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- 4.63% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.80% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי 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 בפיסקה 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, 13 במאי 2025

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

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

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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
139,533	43,200	161,620	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	14,614	13,664	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
142,720	86,647	154,929	חייבים ולקוחות
<u>297,331</u>	<u>144,461</u>	<u>330,213</u>	
נכסים לא שוטפים:			
7,678,189	7,222,575	8,153,078	נדל"ן להשקעה
678,750	673,021	859,522	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
46,724	132,103	47,749	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,403,663</u>	<u>8,027,699</u>	<u>9,060,349</u>	
<u>8,700,994</u>	<u>8,172,160</u>	<u>9,390,562</u>	
התחייבויות שוטפות:			
987,846	958,112	1,229,606	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
135,863	117,850	145,751	זכאים ויתרות זכות
-	39,860	40,930	דיבידנד לשלם
<u>1,123,709</u>	<u>1,115,822</u>	<u>1,416,287</u>	
התחייבויות לא שוטפות:			
255,383	156,529	455,517	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
3,001,242	2,743,627	3,123,447	אגרות חוב, נטו
89,477	88,853	92,255	התחייבות בגין חכירה
40,387	27,831	59,277	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,386,489</u>	<u>3,016,840</u>	<u>3,730,496</u>	
הון:			
4,136,509	4,006,276	4,188,742	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
54,287	33,222	55,037	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,190,796</u>	<u>4,039,498</u>	<u>4,243,779</u>	סה"כ הון
<u>8,700,994</u>	<u>8,172,160</u>	<u>9,390,562</u>	
13 במאי 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	
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
439,975	100,432	118,516
22,809	6,011	6,168
417,166	94,421	112,348
99,802	-	(543)
516,968	94,421	111,805
60,345	14,834	14,958
456,623	79,587	96,847
15,161	2,183	4,749
(222,454)	(34,820)	(41,629)
(207,293)	(32,637)	(36,880)
49,698	6,155	29,960
299,028	53,105	89,927
-	-	-
299,028	53,105	89,927
292,585	52,820	89,177
6,443	285	750
299,028	53,105	89,927
1.504	0.272	0.458
1.504	0.272	0.456
194,546	194,410	194,798
194,549	194,410	195,640

הכנסות מדמי שכירות

עלות אחזקה ותפעול מבנים

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה

מסים על הכנסה

סך הכל רווח כולל לתקופה

סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)

רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)

מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)

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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

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							
4,190,796	54,287	4,136,509	2,414,592	30,264	1,496,907	194,746	יתרה ליום 1 בינואר 2025 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
89,927	750	89,177	89,177	-	-	-	רווח כולל לתקופה
3,986	-	3,986	-	2,442	1,466	78	תשלום מבוסס מניות
(40,930)	-	(40,930)	(40,930)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,243,779</u>	<u>55,037</u>	<u>4,188,742</u>	<u>2,462,839</u>	<u>32,706</u>	<u>1,498,373</u>	<u>194,824</u>	יתרה ליום 31 במרץ 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 31 במרץ 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:
53,105	285	52,820	52,820	-	-	-	רווח כולל לתקופה
4,549	-	4,549	-	3,020	1,442	87	תשלום מבוסס מניות
(39,860)	-	(39,860)	(39,860)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,039,498</u>	<u>33,222</u>	<u>4,006,276</u>	<u>2,297,442</u>	<u>25,125</u>	<u>1,489,272</u>	<u>194,437</u>	יתרה ליום 31 במרץ 2024

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (מבוקר)

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
299,028	53,105	89,927
(9,444)	(13,905)	(43,150)
289,584	39,200	46,777
(220,158)	(44,171)	(80,621)
(33,239)	-	2,142
(12,563)	(10,987)	(148,104)
5,638	5,638	-
(6,132)	(3,542)	(1,909)
(266,454)	(53,062)	(228,492)
68,479	83,079	15,457
6,091	977	67,322
421,306	-	333,108
(273,103)	(83,099)	(212,085)
(162,475)	-	-
60,298	957	203,802
83,428	(12,905)	22,087
56,105	56,105	139,533
139,533	43,200	161,620

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח כולל לתקופה

התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות

שוטפת (נספח א'):

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

רכישת מניות חברות בנות (נספח ג')

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון:

גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי

אחרים, נטו

גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי

אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
17,632	4,549	3,986
(49,698)	(6,155)	(29,960)
111,850	9,563	10,215
6,798	780	1,414
(99,802)	-	543
(48,369)	(12,517)	(11,368)
132,384	34,204	36,681
70,795	30,424	11,511

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני, נטו
הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד
המחירים לצרכן
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
הפחתת פרמיה על אגרות חוב
הוצאות מימון אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות

53,973	19,922	(5,596)
(11,094)	(9,852)	10,143
42,879	10,070	4,547

מזומנים לפעילות שוטפת:

(138,468)	(57,468)	(65,066)
3,032	83	2,021
12,318	2,986	3,837
(123,118)	(54,399)	(59,208)
(9,444)	(13,905)	(43,150)

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
36,285	17,981	42,339
-	39,860	40,930
560	2,003	800

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם
דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שטרם התקבל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
1,021	-	14,585
(193,950)	-	(409,646)
(226)	-	-
99,886	-	361,803
14,907	-	-
(78,362)	-	(33,258)
(2,188)	-	-
(80,550)	-	(33,258)
-	-	22,473
47,311	-	12,927
(33,239)	-	2,142

נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה:

הון חוזר נטו (למעט מזומנים)
נדל"ן להשקעה
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
זכויות שאינן מקנות שליטה

הלוואת בעלים

עלויות רכישה ותמורות שטרם שולמו
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

סך-הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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:

31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025	מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
100.9	98.7	102.0	לפי מדד בגין
101.2	98.1	101.5	לפי מדד ידוע
3.647	3.681	3.718	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		מדד המחירים לצרכן:
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025	
%	%	%	
3.24	0.95	1.06	לפי מדד בגין
3.43	0.29	0.29	לפי מדד ידוע
0.55	1.49	1.95	דולר של ארה"ב

* בסיס ממוצע 2024 = 100.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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:

31.03.2025		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
3,458,047	3,587,949	
31.03.2024		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
בלתי מבוקר		
3,053,093	3,172,994	
31.12.2024		התחייבויות פיננסיות: אגרות חוב (*)
שווי הוגן	ערך בספרים	
מבוקר		
3,376,539	3,496,177	

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

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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:

31.03.2025			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
13,664	-	909	12,755
14,845	14,845	-	-
28,509	14,845	909	12,755

נכסים פיננסיים:

מניות והמירים

התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

31.03.2024			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
14,614	-	935	13,679
21,326	21,326	-	-
35,940	21,326	935	13,679

נכסים פיננסיים:

מניות והמירים

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

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

נכסים פיננסיים:

מניות והמירים

התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

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 31 במרץ 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 31 במרץ 2025, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

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

א. מתחם אינפיניטי פארק רעננה

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

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

3. במהלך הרבעון השני של שנת 2025 צפויה השלמתו של פארק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 50 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 39 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי.

4. בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%).

5. 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).

6. עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. סיומן של עבודות השדרוג וההשבחה של אינפיניטי קמפוס ופלאזה צפוי במהלך הרבעון השני של שנת 2025. עלותן הכוללת נאמדת למועד זה בכ- 265-270 מיליון ש"ח, מתוכה כ- 221 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 43% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 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-45,000 מ"ר משטחי מגדל היובל, אשר הושכרו לה עד לאותו מועד, בעקבות מימוש אופציה שהיתה למדינה לרכישת השטח שהושכר לה במגדל היובל, במחיר שנקבע מראש.
3. בהתאם להסכמי המימון של מחצית היובל עם גופים מוסדיים בקשר להלוואות שהועמדו לה על ידם, ולאור מימוש האופציה על ידי מדינת ישראל והשלמת המכירה, בחודש ינואר 2025 פרעה מחצית היובל בפירעון מוקדם את מלוא יתרת ההלוואות, והשעבודים שהיו רשומים לטובת הבטחת הלוואות אלו הוסרו.

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

1. בשנת 2021 זכתה החברה ביחד עם צד שלישי (אשר החל לכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 1 בינואר 2024, להלן: "השותף") במכרז של מנהל מקרקעי ישראל לרכישת שלושה מגרשים הממוקמים באזור התעשייה המערבי בבית שמש, בשטח כולל של כ-48.1 דונם.
2. חלק החברה 40% והיתרה מוחזקת על ידי השותף (60%).
3. השותף, ביחד עם החברה, הקימו על המקרקעין מבנים להשכרה לשימושים של לוגיסטיקה ואחסנה, בשטח כולל של כ-51,000 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. 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.
7. 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.
8. בחודש מאי 2025, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, העבירה החברה לשותף הודעה על מימושן של האופציות לרכישת מלוא זכויותיו בחברות הפרטיות המחזיקות בנכס, תמורת סך של כ-7.4 מיליון ש"ח ("התמורה בגין המניות"), כך שלאחר השלמת הרכישה תחזיק החברה במלוא ההון (100%) של החברות הפרטיות המחזיקות בנכס. 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 31 במרץ 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 ההפרש 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. החל ממועד השלמת הבנייה, מטפלת החברה בהשקעה בחברות הפרטיות המחזיקות בנכס כחברות בנות, ודוחותיהן הכספיים מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה, וזאת בהתחשב בזכויות הפוטנציאליות של החברה הנובעות מהאופציות לרכישת חלקים נוספים ממניותיהן של החברות הפרטיות המחזיקות בנכס, ולאחר שניהולן של החברות הפרטיות ושל הנכס עבר במלואו לחברה.

ד. ניירות ערך

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 155,270 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

2. בחודש מרץ 2025 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של 300 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של 336 מיליון ש"ח.

3. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 4,381 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שרותים לחברה בהתאם להסכם הניהול ל- 909 מניות רגילות של החברה, ופקעו 6,227 אופציות.

ה. 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

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 ומיידיים), התש"ל-1970

1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 במאי 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

ריט 1 בע"מ

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

31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
נכסים שוטפים:			
136,953	41,998	156,312	מזומנים ושווי מזומנים
15,078	14,614	13,664	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
138,901	84,277	141,135	חייבים ולקוחות
290,932	140,889	311,111	
נכסים לא שוטפים:			
7,257,448	7,028,957	7,305,179	נדל"ן להשקעה
724,621	630,101	851,907	חברות מוחזקות, נטו
46,721	132,103	47,749	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
8,028,790	7,791,161	8,204,835	
8,319,722	7,932,050	8,515,946	
התחייבויות שוטפות:			
913,624	906,172	910,882	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
133,252	116,412	94,042	זכאים ויתרות זכות
-	39,860	40,930	דיבידנד לשלם
1,046,876	1,062,444	1,045,854	
התחייבויות לא שוטפות:			
3,001,242	2,743,627	3,123,447	אגרות חוב, נטו
89,477	88,853	92,255	התחייבות בגין חכירה
45,618	30,850	65,648	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,136,337	2,863,330	3,281,350	
הון:			
4,136,509	4,006,276	4,188,742	הון המיוחס לחברה כחברה אם
4,136,509	4,006,276	4,188,742	
8,319,722	7,932,050	8,515,946	
13 במאי 2025			
אבירם בנאסולי	שמואל רופא	דרור גד	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
426,813	98,054	112,630	הכנסות מדמי שכירות
21,835	5,841	5,630	עלות אחזקה ותפעול מבנים
404,978	92,213	107,000	
88,674	-	(473)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
493,652	92,213	106,527	
60,331	14,834	14,954	הוצאות הנהלה וכלליות
433,321	77,379	91,573	
17,139	2,677	5,044	הכנסות מימון
(207,536)	(31,562)	(37,122)	הוצאות מימון
(190,397)	(28,885)	(32,078)	הוצאות מימון, נטו
49,661	4,326	29,682	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
292,585	52,820	89,177	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	מסים על הכנסה
292,585	52,820	89,177	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
292,585	52,820	89,177
2,132	(11,996)	(44,723)
294,717	40,824	44,454
(2,290)	(520)	(1,271)
292,427	40,304	43,183
(194,201)	(39,963)	(62,813)
(11,902)	(6,036)	1,304
5,638	5,638	-
(6,132)	(3,542)	(1,909)
(206,597)	(43,903)	(63,418)
(37,041)	(4,350)	(81,399)
(243,638)	(48,253)	(144,817)
48,390	79,000	(30)
421,306	-	333,108
(273,103)	(83,099)	(212,085)
(162,475)	-	-
34,118	(4,099)	120,993
82,907	(12,048)	19,359
54,046	54,046	136,953
136,953	41,998	156,312

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם

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

**מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות
מאוחדות**

מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:

רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה

השקעה בחברות מחזקות, נטו

נכסים פיננסיים, נטו

חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו

**מזומנים, נטו, לפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות
מאוחדות**

מזומנים, נטו, לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:

קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני
אשראי אחרים, נטו

הנפקת אגרות חוב, נטו

פדיון אגרות חוב

דיבידנד ששולם

מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

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 מפעילות שוטפת:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

17,632	4,549	3,986	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
(49,661)	(4,326)	(29,682)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
111,850	9,563	10,215	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
6,798	780	1,414	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(88,674)	-	473	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(48,369)	(12,517)	(11,368)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
117,888	30,976	32,381	הוצאות מימון אחרות, נטו
67,464	29,025	7,419	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

55,273	20,388	(4,043)	(גידול) קיטון בחייבים ולקוחות
(11,680)	(10,200)	7,008	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
43,593	10,188	2,965	

מזומנים לפעילות שוטפת:

(124,265)	(54,278)	(60,965)	ריבית ששולמה
3,022	83	2,021	ריבית שנתקבלה
12,318	2,986	3,837	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(108,925)	(51,209)	(55,107)	
2,132	(11,996)	(44,723)	

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	31.03.2024	31.03.2025
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
36,285	17,981	16,200
-	39,860	40,930
560	2,003	800

עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
דיבידנד שהוכרז בתקופה וטרם שולם
דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל

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

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 31 במרץ 2025. המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 31 במרץ 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- 595 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 13 במאי 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 במאי 2025 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 במאי 2025

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

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

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל רופא, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

גיא ויסקופף, חשב ראשי

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועדו במתכונת 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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 השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 הראשון 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 התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024) 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.

13 במאי 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 הראשון 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 התקופתי האחרון (הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2024) 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.

13 במאי 2025

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים