REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026

(בלתי מבוקרים)

ת ו כ ן ה ע נ י י נ י ם

	ע מ ו ד
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד	1-33
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2026	
דוח סקירה של רואה החשבון המבקר	34
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	35
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	36
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	37-41
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	42-44
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים	45-50
מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 ביוני 2026	51-56
אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין	57
הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף	58
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים	59-61

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון ריט 1 בע"מ ("**החברה**") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ("**תאריך הדוח על המצב הכספי**", "**תקופת הדוח**" ו-"**הדוח הכספי**", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2025 ("**הדוח התקופתי**").

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1. תיאור התאגיד וסביבתו העסקית

כללי

החברה הינה קרן ההשקעות במקרקעין (REIT) הראשונה והגדולה בישראל.

קרן השקעות במקרקעין הינה חברה המשמשת כמכשיר השקעות ייחודי בישראל, שמטרתו העיקרית לאפשר למשקיעים שונים, גם כאלה שאינם מתמחים בנדל"ן, להשתתף, באופן לא ישיר, בהשקעה בנכסים מניבים. ההשקעה בחברה מאפשרת חשיפה לנכסים המניבים המוחזקים על ידה, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכס מניב מסוים, גיוון תיק ההשקעות וניצול הטבות מס הניתנות למשקיעים בקרן השקעות במקרקעין.

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

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

הסביבה העסקית

לאחר כשנתיים של לחימה במספר חזיתות, שנת 2026 נפתחה בציפייה להתאוששות כלכלית, כשהמשק הישראלי עבר ממצב של כלכלת מלחמה הדוקה, למסלול של התאוששות וצמיחה פוסט מלחמתית: חזרה הדרגתית של מגויסי מילואים לשוק העבודה, ירידת פרמיית הסיכון, התחזקות השקל, אינפלציה מתונה, וציפיות לירידה בריבית, לעלייה בביקושים, לחידוש השקעות ולירידה הדרגתית באי הוודאות.

אולם בחודשים פברואר-מרץ 2026 התמונה השתנתה באופן מהותי: ביום 28 בפברואר 2026 פרץ מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה, החל ירי רקטי משמעותי מאיראן אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ. בהמשך הורחבה המערכה גם ללבנון, בין ישראל לחיזבאללה. בחודש יוני נחתם מזכר הבנות בין ארה"ב לבין איראן, אך נכון למועד פרסום דוח זה, סבבי השיחות בין הצדדים טרם הובילו להסכם קבע ולסיומה של המלחמה. במקביל, בחודש יוני 2026 נחתם

מזכר הבנות בין מדינת ישראל ללבנון, אך המתיחות בגבול הצפון נותרה גבוהה מאוד, ונכון למועד פרסום דוח זה, נמשכות מעת לעת התקיפות בין ישראל לחיזבאללה.

מתחילתה של שנת 2026 האינפלציה נמצאת במגמת ירידה, בשונה מהמגמה בעולם, והתייצבה סביב מרכז טווח היעד של בנק ישראל. גם ציפיות האינפלציה לטווחים הארוכים נעים סביב מרכז היעד. סביבת האינפלציה הושפעה, בין היתר, מהתחזקות השקל. שיעור האבטלה נותר ברמה נמוכה, למעט עליה זמנית במהלך מבצע שאגת הארי. על רקע אלו, מתחילת השנה הפחית בנק ישראל את הריבית בהדרגה בשיעור מצטבר של 0.75% לרמה הנוכחית של 3.5%.

בחודש יולי 2026 פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית מקרו-כלכלית מעודכנת ("**התחזית המעודכנת**")[1]. על פי התחזית המעודכנת, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 בשיעור של 4.0%, נמוך מהערכתם הקודמת מחודש ינואר 2026, שעמדה על כ- 5.2%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי לעמוד על כ- 1.8% (לעומת 1.7% בתחזית מינואר 2026). כמו כן, לפי התחזית המעודכנת, הריבית במשק צפויה לעמוד על כ- 3.0% בממוצע ברבעון השני של שנת 2027 ומגלמת שתי הפחתות ריבית נוספות במהלך השנה הקרובה.

החברה בוחנת באופן שוטף את השפעות הסביבה העסקית על פעילותה ועל מצב נכסיה.

במהלך המערכה עם איראן אירעו פגיעות הדף במספר מצומצם של נכסי החברה ברחבי הארץ, כתוצאה מנפילות סמוכות של טילים ששוגרו מאיראן. החברה פעלה באופן מיידי להשבת הפעילות לסדרה בנכסים אלו ולתיקון הנזקים שנגרמו. לאור השבתת הפעילות הכלכלית לתקופה קצרה, בעיקר במהלך ימי המלחמה הראשונים מול איראן בחודש מרץ 2026, החברה העניקה הקלות תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות) לחלק משוכריה **מתחום המסחר** בגין התקופה בה עסקיהם היו סגורים. ההשפעה על הכנסות החברה בשנת 2026 עד למועד פרסום דוח זה כתוצאה מהקלות אלו הינה זניחה.

בתחום החניונים (המהווה כ-5% מתיק הנכסים של החברה), נרשמה ירידה בהכנסות בחודשים מרץ-אפריל 2026, כתוצאה מירידה במופע הלקוחות המזדמנים, אך מאז שבו ההכנסות לרמתן טרום המלחמה.

ביתר תחומי הפעילות של החברה נרשמה יציבות בשיעורי התפוסה ובדמי השכירות מתחילתה של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה.

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

להערכת החברה, תמהיל תיק הנכסים המניבים המגוון בין השימושים השונים (משרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה, בתי חולים סיעודיים, חניונים ומלונאות), וכן הפיזור הגאוגרפי הרחב שלהם, מסייעים לה להתמודד עם ההשפעות לעיל על נכסיה ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, המגוון הרחב של ענפי הפעילות של שוכריה בנכסיה השונים מצמצם את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות השפעות אלו. להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, שיעור המינוף הנמוך ביחס לענף, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, לצד היקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה, לעמוד בהתחייבויותיה ולהתמודד בצורה נאותה עם השפעות כאמור, ככל שתתרחשנה. נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעתה של המלחמה על החברה ועל תוצאות פעילותה, עקב חוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחותה.

[1] התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2026, זמינה באתר בנק ישראל בקישור:

https://www.boi.org.il/98285?culture=he

לפרטים נוספים אודות הסביבה העסקית בה פועלת החברה והשפעותיה על פעילותה, ראו סעיף 5 לפרק א' שנכלל בדוח התקופתי.

הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האומדנים החשבונאיים ותחזיות החברה לשנת 2026, 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.

<u>דוחות מאוחדים מורחבים</u>

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.

<u>פרטים על פעילות החברה</u>

ליום 30 ביוני 2026, נכסי החברה כוללים 58 נכסים מניבים בשטח של כ- 760 אלף מ"ר. שיעור התפוסה בנכסי החברה הינו כ- 92.7%. מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה. הנכסים מושכרים לכ- 1,000 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.

<u>תיקון לפקודת מס הכנסה - קרנות להשקעות במקרקעין</u>

בחודש מרץ 2026 אושר תיקון לפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה ("התיקון"), העוסק במיסוי קרנות להשקעות במקרקעין ("קרנות הריט"). התיקון כולל הוראות אשר מטרתן לאפשר לקרנות הריט החזקה בשיעור רחב יותר של מקרקעין המצויים בשלבי הקמה, תוך שמירה על מנגנוני איזון, שיבטיחו כי פעילותן העיקרית של קרנות הריט תישאר החזקה והשכרה של נכסים מניבים לטווח ארוך.

עד לתיקון, מגבלת הייזום שהיתה קבועה בפקודה, איפשרה לקרנות הריט החזקה בשיעור מצומצם מאוד של נכסים שאינם מניבים (5%) מסך נכסיהן, מגבלה אשר הקשתה על קרנות הריט להקים נכסים חדשים בעצמן והגבילה את אפשרות הצמיחה האורגנית שלהן.

התיקון יאפשר לקרנות הריט לבצע ייזום, ולהשקיע במקרקעין המצויים בשלבי פיתוח, תכנון או הקמה, כחלק מפעילותן השוטפת, בהיקף משמעותי יותר, של עד 20% מסך נכסיהן.

להערכת החברה, התיקון פותח בפניה אפשרויות לבצע עסקאות אשר לא היו אפשריות קודם לתיקון.

להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח) [1]:

	% שינוי 2025-2026	1-6/2026	1-6/2025	% שינוי 2025-2026	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	2025
NOI	2.9%	262.7	255.2	1.9%	135.0	132.5	524.8
NOI Same Property	[2](0.7%)	249.5	251.3	[2](1.0%)	127.3	128.6	-
FFO לפי גישת רשות לניירות ערך	**6.9%**	**118.0**	**110.4**	**(20.7%)**	**38.0**	**47.9**	**200.3**
FFO מתואם (גישת ההנהלה)	**0.1%**	**180.7**	**180.5**	**(0.4%)**	**93.2**	**93.6**	**366.8**
FFO מתואם למניה (ש"ח)	[3](3.3%)	**0.89**	**0.92**	[3](4.2%)	**0.46**	**0.48**	**1.86**

[1] לפרטים נוספים והסברים בקשר לשינויים העיקריים ב- NOI וב- FFO, ראו בהמשך סעיף זה.
[2] בנטרול השפעות חד פעמיות, עלייה של כ- 2.5% בחציון וכ- 2.2% ברבעון, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד, כמפורט בהמשך סעיף זה.
[3] הירידה נובעת בעיקר מהשפעת הנפקות הון מניות שביצעה החברה בחודשים אוגוסט 2025 ומרץ 2026, כמפורט בהמשך סעיף זה.

מדד ביצוע - NOI

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

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

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

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

ה- NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שוויו 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 שווין 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 ההוגן של נדל"ן להשקעה, רווחים או הפסדים ממכירת נדל"ן להשקעה או כאלו הנובעים מנדל"ן להשקעה בהקמה, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים והתאמות נוספות בגין הכנסות או הוצאות. לפרטים נוספים בדבר חישוב ה- FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

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

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

<u>דגשים עיקריים לפעילות החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):</u>

תיק הנכסים	**תיק הנכסים הסתכם לכ- 9.6 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2026 (לעומת כ- 9.0 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2025).** לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 להלן.
עדכון תחזיות החברה לשנת 2026	**אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2026 הינו כ- 540-535 מיליון ש"ח,** **אומדן ה- FFO המתואם של החברה לשנת 2026 הינו כ- 370-365 מיליון ש"ח** (כ- 1.83-1.81 ש"ח למניה). לפרטים נוספים ראו בהמשך סעיף זה.
NOI **ו- NOI Same Property**	**עלייה של כ- 2.9% ב- NOI בחציון הראשון ושל כ- 1.9% ברבעון השני של שנת 2026 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד.** העלייה נבעה בעיקר מהנבה מלאה של הנכס בבית שמש שהקמתו הושלמה במהלך שנת 2025, בתוספת הנבה של חלק נוסף מנכס (50%) שנרכש בחודש מרץ 2026, בניכוי הירידה ב- NOI מנכסים זהים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. **ירידה של כ- 0.7% ב- NOI מנכסים זהים בחציון הראשון ושל כ- 1.0% ברבעון השני של שנת 2026 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד,** אשר נבעה בעיקר מהשבתה זמנית לצורך ביצוע השבחות לנכסים מניבים קיימים, מירידה בהכנסות החניונים בעקבות המערכה הצבאית מול איראן, ומפיצוי שהתקבל משוכר גדול בגין פינוי מוקדם בתקופה המקבילה אשתקד. **בנטרול השפעות אלו, עלייה של כ- 2.5% בחציון וכ- 2.2% ברבעון, ביחס לתקופות המקבילות אשתקד.**
FFO המתואם **ו- FFO המתואם למניה**	**עלייה של כ- 0.1% ב- FFO המתואם וירידה של כ- 3.3% ב- FFO המתואם למניה בחציון הראשון של שנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.** **ירידה של כ- 0.4% ב- FFO המתואם וכ- 4.2% ב- FFO המתואם למניה ברבעון השני של שנת 2026 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.** השינוי ב- FFO המתואם ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי השפעת העלייה בהוצאות המימון הריאליות. הירידה ב- FFO המתואם למניה נובעת בעיקר מהשפעת הנפקות הון מניות שביצעה החברה בחודשים אוגוסט 2025 ומרץ 2026.
שיעור תפוסה יציב וגבוה	**שיעור התפוסה עומד על כ- 92.7%** (כ- 96.6% בנטרול אינפיניטי פארק ברעננה שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו בחודש יוני 2025).
מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח מאז הקמתה	**דיבידנד צפוי בגין שנת 2026 של כ- 178 מיליון ש"ח (88 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה)** משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.2% (על פי מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2026). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.
רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים[2]	
דירוג החוב של החברה – אשרור דירוג יולי 2026	דירוג מנפיק לזמן ארוך (ilAA\ Stable); 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- 2.30% ליום 30 ביוני 2026 (כ- 2.11% ליום 30 ביוני 2025). - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.6% (אגרות חוב (סדרה ח'), במח"מ של כ- 7.5 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2026).
מח"מ חוב משוקלל של כ- 4.3 שנים	
נגישות טובה לשוק ההון ולאשראי בנקאי	- הנפקת אגרות חוב ארוכות בהיקף כספי כולל של כ- 602 מיליון ש"ח מתחילת השנה. - הנפקת הון פרטית בהיקף של 20 מיליון ש"ח בחודש מרץ 2026. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 להלן.
רמת נזילות גבוהה	למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בהיקף כולל של כ- 950 מיליון ש"ח.
הון עצמי (המיוחס לבעלים)	כ- 4.8 מיליארד ש"ח (כ- 23.52 ש"ח הון למניה) ליום 30 ביוני 2026, לעומת כ- 4.4 מיליארד ש"ח (כ- 22.32 ש"ח הון למניה) ליום 30 ביוני 2025. העלייה בתקופה נובעת מהרווח, בתוספת הנפקות הון שבוצעו באוגוסט 2025 ובמרץ 2026, ובניכוי הדיבידנדים ששולמו.

[2] למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17(ט) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים בשווי של כ- 6% מסך שווי הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב).

עדכון תחזיות החברה לשנת 2026:

אומדן ה- NOI של החברה לשנת 2026 הינו כ- 535-540 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 535-545 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO המתואם של החברה לשנת 2026 הינו כ- 365-370 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 369-379 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO המתואם למניה של החברה לשנת 2026 הינו כ- 1.81-1.83 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.82-1.87 ש"ח למניה.

העדכון נבע בעיקר מהשפעת המלחמה על ההכנסות מתחום החניונים ומעיכוב בקבלת אישורי אכלוס לשטחים שהושכרו ויאוכלסו במהלך השנה.

אומדני החברה לשנת 2026 כוללים הפחתה של כ- 6 מיליון ש"ח ב- NOI, הנובעת מפרויקטים להשבחת נכסים מניבים קיימים.

השפעת המלחמה על תחזיות החברה

הערכות החברה אשר שימשו לתחזיותיה לשנת 2026 מבוססות, בין היתר, על הנחות עבודה לפיהן לא תתחדש הלחימה מול איראן ו/או מול חיזבאללה ו/או תתרחב לגזרות נוספות. להערכת החברה, ובהתאם להנחות אלו, השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה בשנת 2026 לא תהיה מהותית. עם זאת, תרחיש של החמרה במצב הבטחוני, לרבות הימשכותה ו/או התעצמות הלחימה ו/או התרחבותה לגזרות נוספות, עלול להוביל לפגיעה בהכנסות החברה, שלא הובאה בחשבון בתחזיותיה של החברה לשנת 2026, נכון למועד פרסום דוח זה.

מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

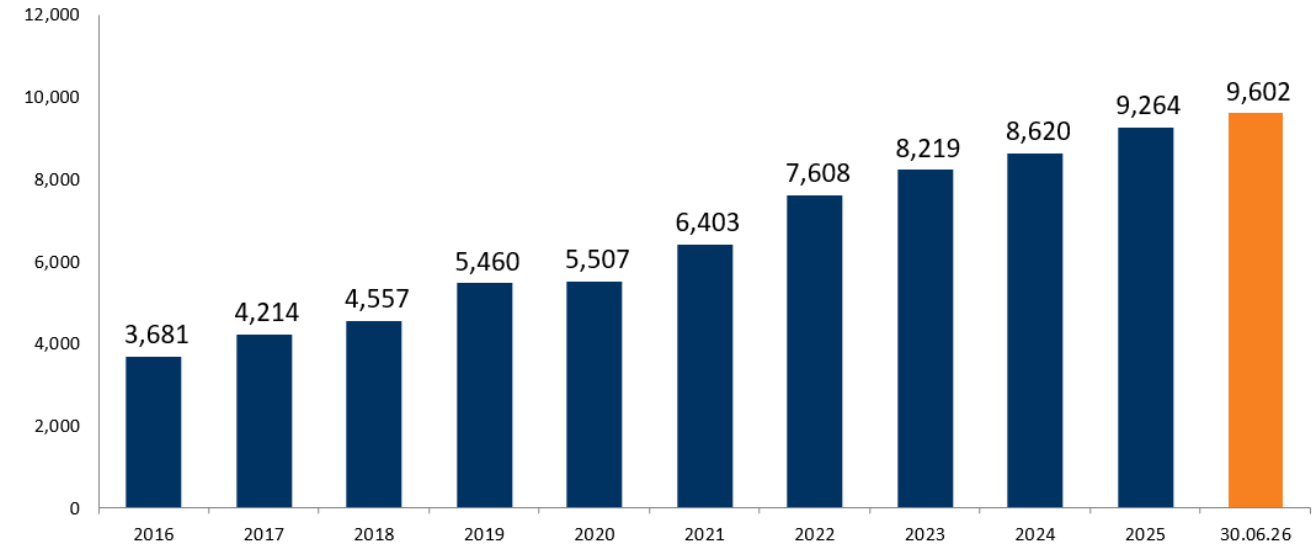
אומדני החברה לשנת 2026 כוללים NOI בסך של כ- 44 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה (ללא שינוי ביחס לשנת 2025 בפועל, ולעומת כ- 34 מיליון ש"ח בשנת 2024, וכ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023) וזאת בהמשך לעבודות השיפוץ שבוצעו להשבחת הנכס. האומדנים לשנת 2026 כוללים את הגידול בהכנסות שכר הדירה כתוצאה מהשכרות בתקופה, ומנגד מעלייה בהוצאות ניהול וארנונה לאור פתיחתו המלאה של המתחם לאחר תום עבודות השיפוץ וההשבחה.

להערכת החברה, ה- NOI הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק בשנת 2027 יסתכם לכ- 58-54 מיליון ש"ח ואומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר אכלוסו המלא יסתכם לכ- 85-80 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו סעיף 1.2 להלן.

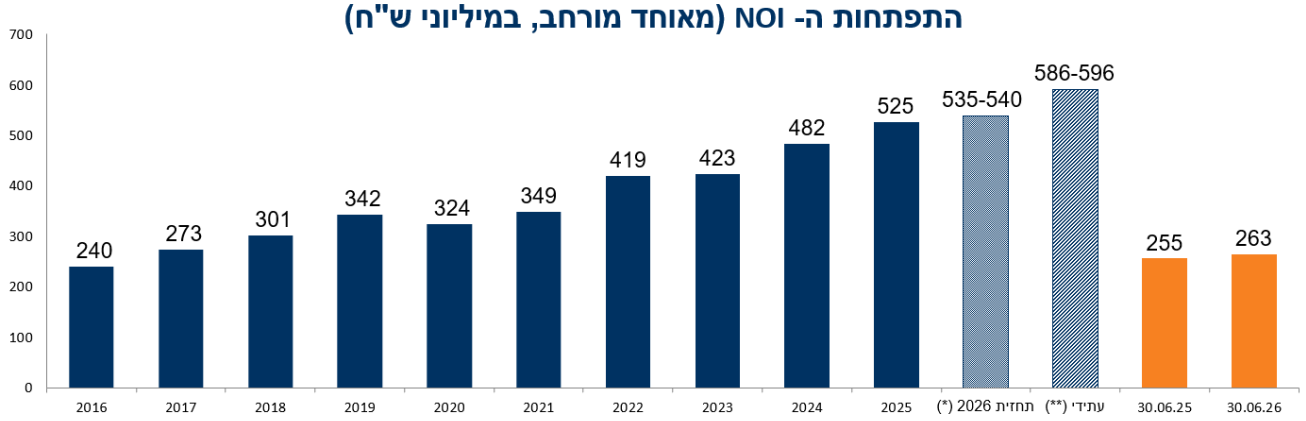
הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.

התחזיות והאומדנים לשנת 2026 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2026. האומדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האומדנים לשנת 2026, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החוזיות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן הימשכות המלחמה ו/או הסלמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים. הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האומדנים החשבונאים ולתחזיות החברה המעודכנות לשנת 2026, 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.

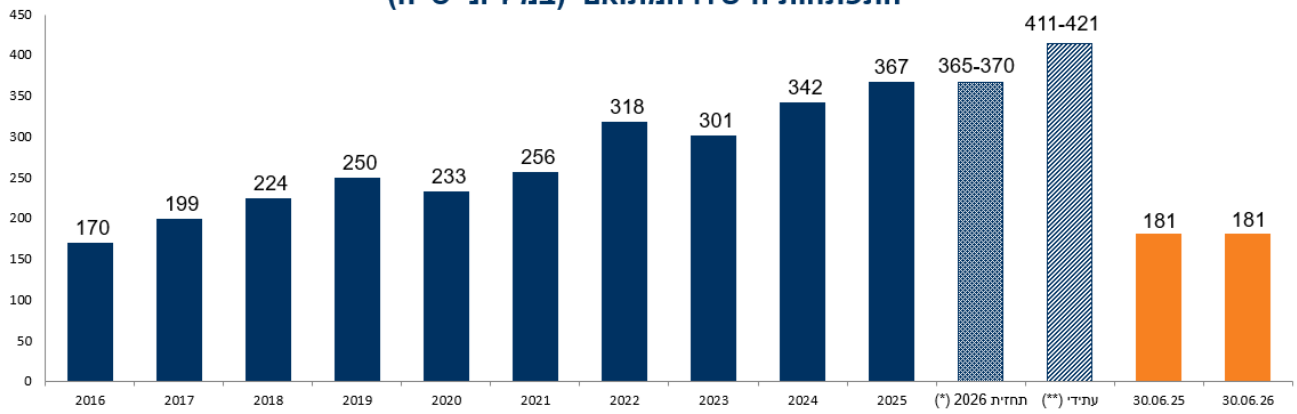
התפתחות בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



התפתחות ה-FFO המתואם (במיליוני ש"ח)



(*) לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2026, ראו בסעיף זה לעיל.

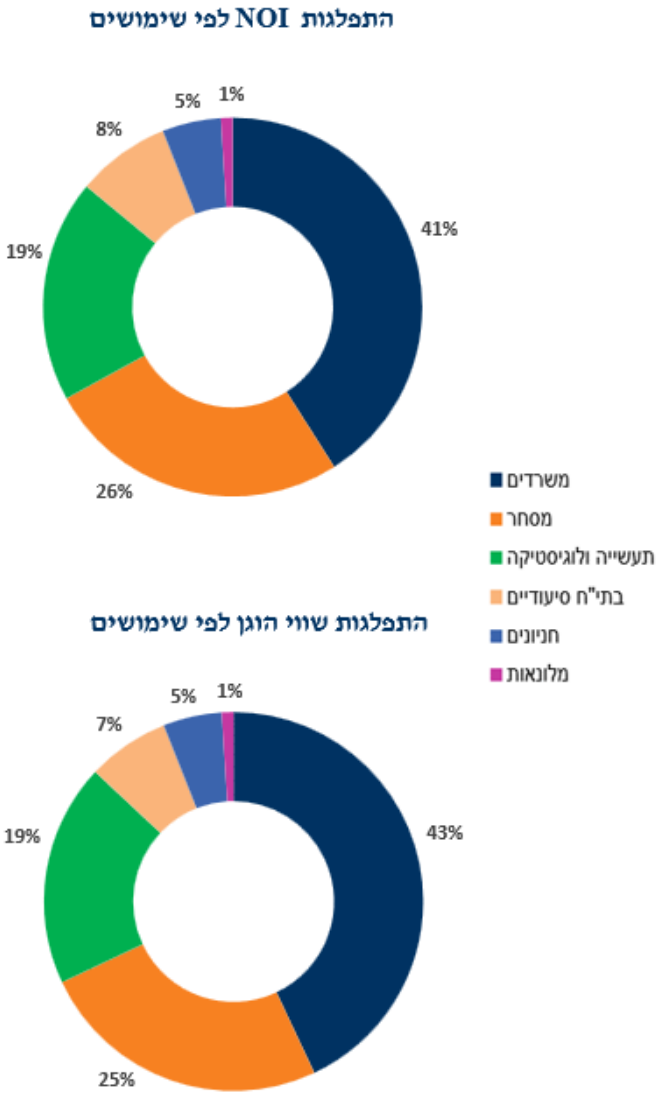
(**) <u>התוצאות העתידיות החזויות כוללות, מעבר לתחזיות 2026:</u>

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

התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2026 (מאוחד מורחב):

שימושים	שטח	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה	שווי הוגן	% מהשווי ההוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	239,651	106,644	41%	82.6% (*)	4,148,891	43%
מסחר	124,366	67,367	26%	98.2%	2,404,346	25%
תעשייה ולוגיסטיקה	252,483	51,108	19%	95.9%	1,856,643	19%
בתי חולים סיעודיים	45,355	20,521	8%	97.1%	615,112	7%
חניונים	93,523	13,793	5%	100%	487,758	5%
מלונאות	4,532	3,251	1%	100%	89,408	1%
סה"כ	**759,910**	**262,684**	**100%**	**92.7% (*)**	**9,602,158**	**100%**

(*) בנטרול שטחי אינפיניטי פארק ברעננה, שמרבית עבודות השיפוץ וההשבחה בו הסתיימו במהלך שנת 2025, שיעור התפוסה בנכסי החברה ליום 30 ביוני 2026 הינו כ- 96.6% (כ- 94.3% בתחום המשרדים). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 להלן.



<u>שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):</u>

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח):

נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2026	9,602,158
בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה (1)	(77,532)
בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות (2)	(401,363)
בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים (3)	(534,017)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים	**8,589,246**
NOI לרבעון השני של שנת 2026	134,956
התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו (4)	4,468
NOI מתוקנן בקצב שנתי (5)	**557,696**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)	**6.49%**

(1) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2026 הינו כ- 5.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2025. 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.

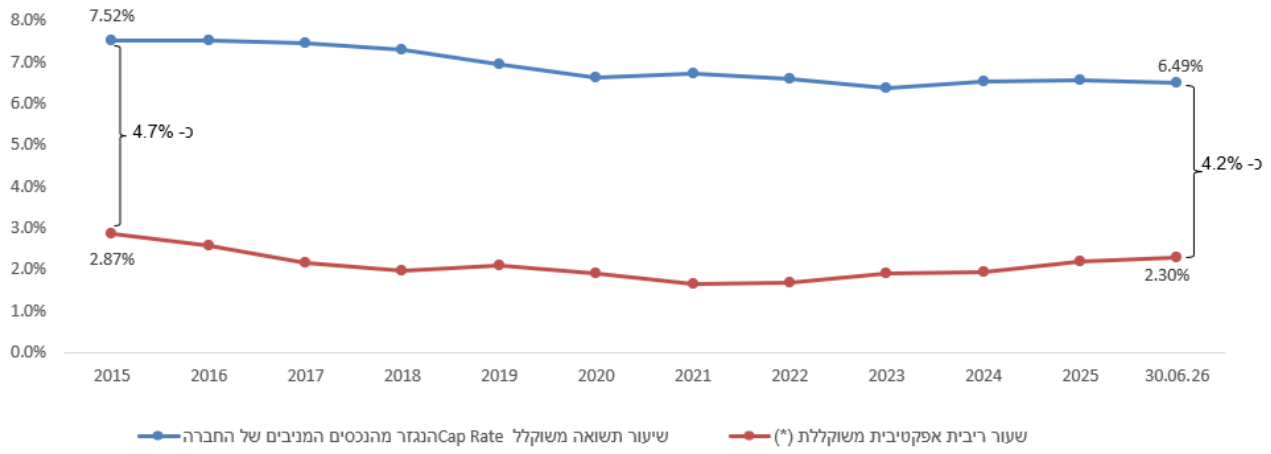
(2) שווי המיוחס לזכויות נוספות כולל בעיקר שווי נכסים שמצויים בתהליך השבחה.

(3) שווי המיוחס לשטחים פנויים כולל את שווי השטחים הפנויים באינפיניטי פארק ברעננה בסך של כ- 348 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 להלן.

(4) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב, נטו, כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (2) נטרול פיצוי חד פעמי שהתקבל משוכר בגין פינוי מוקדם; (3) נטרול NOI מנכסים בתהליך השבחה; ו- (4) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים.

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

<u>המרווח בין שיעור התשואה המשוקלל לבין עלות החוב המשוקללת (מאוחד מורחב)</u>

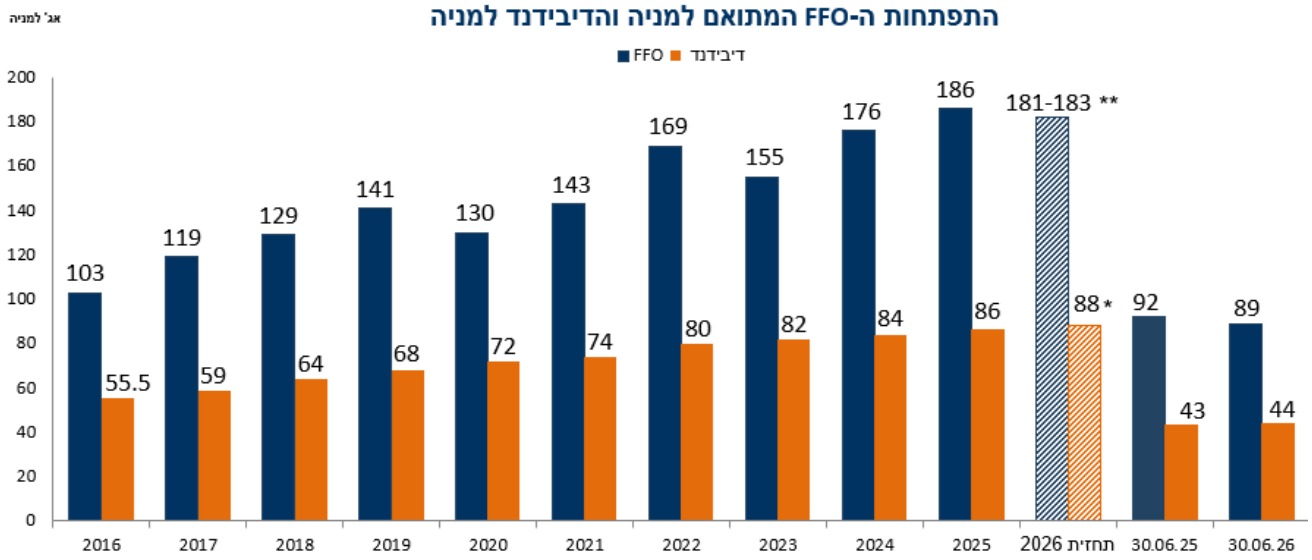


(*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 2.6% (תשואת אג"ח (סדרה ח'), במח"מ של כ-7.5 שנים, ע"פ מחיר הסגירה ליום 10 באוגוסט 2026).

<u>דיבידנדים בגין רווחי השנים 2023-2026</u>

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2023-2026:

	2026	2025	2024	2023
דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)	178 (*)	172	164	159
דיבידנד למניה (ש"ח) (***)	0.88	0.86	0.84	0.82



תוצאות ה- FFO המתואם למניה בשנת 2026 כוללות את השפעת הנפקות הון המניות שביצעה החברה באוגוסט 2025 ומרץ 2026.

(*) דיבידנד מינימאלי בסך של כ- 178 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2026 (88 אגורות למניה ביום קבלת ההחלטה), ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 12 במרץ 2026, בכפוף לאמור סעיף 1.9 להלן.

(**) לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2026, ראו בסעיף זה לעיל.

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

הדירקטוריון יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את המדיניות ואת הסכומים שיחולקו כדיבידנד. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.9 להלן.

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

<u>מתחם אינפיניטי פארק, רעננה</u>

מתחם "אינפיניטי פארק" ("המתחם") ממוקם בצומת רעננה, בנקודת מפגש של עורקי תנועה מרכזיים, תחבורה ציבורית ורכבת ישראל. המתחם תוכנן כסביבת עבודה אורבנית ומתקדמת.
המתחם כולל מבנים בשטח כולל של כ- 150 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 60%).
שיעור התפוסה בשטחיה של החברה במתחם הינו כ- 64%.

מגדל אינפיניטי, בשטח של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות (חלק החברה- 50%), נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD) והקמתו הושלמה בחודש אוגוסט 2023. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 87% משטחי המגדל העיליים.
בחודש דצמבר 2025 הושלמה הקמתו של **פארק** בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל אינפיניטי, וכולל שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה.
בחודש יוני 2025 הושלם שדרוג המבנים הקיימים במתחם (**אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה**) הכוללים כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%). השדרוג תוכנן באופן שיתאים את המבנים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כלל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).
אינפיניטי קמפוס כולל 4 בניינים בשטח כולל של כ- 41 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 73%). למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 81% משטחי הקמפוס העיליים.
אינפיניטי פלאזה כולל מבנה בשטח של כ- 49 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 61%). למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 28% משטחי הפלאזה העיליים.

מתחילת שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה, הושכרו במתחם כ- 20 אלף מ"ר. להערכת החברה, אומדן ה-NOI השנתי הצפוי לה מהמתחם בהתאם להסכמי השכירות שנחתמו עד למועד פרסום דוח זה הינו כ- 54-58 מיליון ש"ח (כ- 44 מיליון בשנת 2026), ולאחר השלמת אכלוסו יסתכם לכ- 80-85 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2026, ראו סעיף 1.1 לעיל.

בחודש מאי 2026 הודיעה קבוצת Zoominfo ("הקבוצה") כי פעילות המחקר והפיתוח שלה בישראל צפויה להיסגר בסוף שנת 2026. זום אינפו ישראל, שהינה חלק מהקבוצה, שוכרת 7 קומות במגדל אינפיניטי ("השוכרת"). עוד ציינה בהודעתה, כי בכוונתה להמחות את כל זכויותיה והתחייבויותיה של השוכרת על פי הסכם השכירות לחברה קשורה בקבוצה ("הנמחה"), שהיא גם הערבה על פי הסכם השכירות, והנמחה תיכנס בנעלי השוכרת בהסכם השכירות ותמשיך לקיים את כל התחייבויות השוכרת על פיו.
מועד סיום תקופת השכירות הראשונה על פי הסכם השכירות עם השוכרת הוא בחודש אוגוסט 2030.

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

<u>רכישת 50% ממרכז מסחרי "סוהו", נתניה</u>
בחודש אוקטובר 2021 רכשה החברה מחצית מהזכויות במרכז מסחרי "סוהו" הממוקם באזור התעשייה בנתניה (בסמוך למתחם איקאה), הכולל 3 קומות מסחר וחלק מקומה מינוס 1 בהיקף כולל של כ- 15 אלף מ"ר, וחניון תת קרקעי בן 3 קומות הכולל כ-424 מקומות חנייה ("הנכס").
בחודש מרץ 2026 רכשה החברה מהשותף שהחזיק ביתרת הזכויות בנכס ("המוכר") את כל זכויותיו בנכס, כך שלאחר הרכישה הנוספת מחזיקה החברה במלוא הזכויות בנכס. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 97%, וה-NOI השנתי שלו בתפוסה מלאה הוא כ- 20 מיליון ש"ח. סך התמורה ששולמה למוכר בגין רכישת זכויותיו בנכס הינה כ- 145.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). התמורה נקבעה בהתאם לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה למועד הרכישה. סך של כ- 125.6 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו על ידי החברה במזומן, והיתרה שולמה בדרך של הנפקה פרטית של 718,167 מניות רגילות של החברה בשווי של 20 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים בדבר ההנפקה הפרטית, ראו סעיף 1.3 להלן).

<u>רכישת נכס בשימושי תעשייה לוגיסטיקה ואחסנה, אלון תבור</u>

בחודש יולי 2026 התקשרה החברה יחד עם שותף (חלק החברה - 2/3) (להלן בהתאמה: "**השותף**" ו-"**הרוכשות**"), בהסכם לרכישת מקרקעין בפארק התעשייה אלון תבור מצד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "**המוכר**"), בשטח כולל של כ- 42 דונם עליו בנויים שני מבנים בהיקף של כ- 19,000 מ"ר ("**העסקה**" ו-"**הנכס**"). הנכס מושכר לשימושי תעשייה ואחסנה, וכן גגות המבנים מושכרים לטובת מתקנים סולאריים. בתמורה לרכישת הנכס שילמו הרוכשות למוכר סך של 105 מיליון ש"ח, ויישאו בעלות היטל ההשבחה, ככל שיחול, עד לסך של 5 מיליון ש"ח. השלמת העסקה צפויה להתבצע בשבועות הקרובים. הנכס צפוי להימסר פיסית לרוכשות כשהוא פנוי, בסוף חודש אפריל 2027. להערכת החברה והשותף, ידרשו השקעות נוספות בהיקף הנאמד למועד זה בכ- 10 מיליון ש"ח לטובת השכרתו מחדש של הנכס, אז הוא צפוי להניב NOI שנתי של כ- 9 מיליון ש"ח.

<u>התייעלות אנרגטית ואגירת חשמל</u>

לחברה שיתוף פעולה עם חברת אנלייט אנרגיה מתחדשת בע"מ ("אנלייט"), הנחשבת לאחת החברות היזמיות המובילות בעולם בתחום אגירת האנרגיה בכלל, ובישראל בפרט. כשנתיים לאחר שנחתם בין החברות הסכם לאספקת חשמל בתעריף מוזל, החברות פועלות יחד לקידום הפעילות המשותפת לתחומי הייצור ואגירת האנרגיה בנכסי החברה.

נכון למועד פרסום הדוח, מקדמות החברות יחד צבר פרויקטים הכולל קיבולת אגירה של כ- 260 מ"ו-שעה (MWh), המשולבים עם כ- 10 מ"ו (MW) סולארי, עבורם כבר התקבלו תשובות מחלק חיוביות ("הפרויקטים"). עלות הקמת הפרויקטים נאמדת בכ- 180 מיליון ש"ח (חלק החברה- כ- 50%), עם תשואה צפויה של מעל 14%, אשר צפויה להשתקף בתוצאותיה של החברה באופן הדרגתי החל משנת 2028.

צבר הפרויקטים צפוי להכפיל את עצמו ואף יותר עם התקדמות הפיתוח והתכנון בנכסים נוספים של החברה.

כוונות והערכות החברה המתוארות בסעיף זה הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתממשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית.

1.3. הון וחוב

<u>הון</u>

בחודש מרץ 2026 הנפיקה החברה 718,167 מניות רגילות, תמורת 20 מיליון ש"ח, בהנפקה פרטית לצד שלישי שאינו קשור לחברה, כחלק מהתמורה ששולמה לו עבור רכישת נכס על ידי החברה (לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל, ודיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 23 בפברואר 2026 (אסמכתא: 2026-01-017113)). ההנפקה הפרטית בוצעה לפי מחיר של 27.85 ש"ח למניה, אשר שיקף מכפיל הון של כ- 1.25 למועד ההנפקה.

לפרטים נוספים בדבר הון החברה, ראו ביאור 12 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

<u>אגרות חוב</u>

בחודש ינואר 2026 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 310 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 355 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.61%, למח"מ של כ- 8 שנים למועד ההנפקה.

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 215 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 247 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.66%, למח"מ של כ- 7.7 שנים למועד ההנפקה.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

<u>ניירות ערך מסחריים</u>

לפרטים בדבר תנאי ניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה, ראו ביאור 8(ב) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

<u>מסגרות אשראי</u>

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף כולל של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 470 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.
לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה, ראו ביאורים 8(א) ו-17(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

<u>דירוג החברה</u>

החברה ותעודות ההתחייבות שלה מדורגות על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("**S&P מעלות**"). לחברה דירוג מנפיק לזמן ארוך ilAA\Stable ודירוג ilAA לאגרות החוב שלה. דירוג המנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה הינו ilA-1+.
בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרר דירוג החברה ודירוגי תעודות ההתחייבות של החברה לזמן ארוך ולזמן קצר.
לפרטים נוספים אודות דירוג החוב של החברה ראו נספח ה' לדוח זה.

<u>תשקיף מדף</u>

בחודש פברואר 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

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

הסעיף	30.06.26	31.12.25	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	9,947	9,922	
נכסים שוטפים	125	454	הקיטון בנכסים השוטפים, נטו, נבע מקיטון ביתרת המזומנים ששימשו בעיקר להשקעה ולרכישה של נדל"ן להשקעה ולפירעון של אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים.
נדל"ן להשקעה	8,919	8,589	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מרכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ- 229 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של כ- 101 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בדבר רכישת נכסים בתקופה, ראו סעיף 1.2 לעיל. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	861	830	השינוי נבע בעיקר מהרווח השוטף ומהתאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, בתוספת השקעות שבוצעו, ובניכוי דיבידנדים שהתקבלו בתקופה.
הון חוזר	(1,091)	(1,268)	מדיניות החברה הינה לממן את רכישת הנכסים תוך הקפדה על פיזור וגיוון של המימון מבחינת מח"מ, מקורות (שוק ההון, בנקים ונותני אשראי אחרים), בסיסי הצמדה וכו', תוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ- 125 מיליון ש"ח (כ- 454 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ- 1,216 מיליון ש"ח (כ- 1,722 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025). **למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בהיקף כולל של כ- 950 מיליון ש"ח.** לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב והנפקת הון שבוצעו בתקופה ראו סעיף 1.3 לעיל. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. **דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.**
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,085	1,582	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ- 492 מיליון ש"ח (כ- 471 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025), מניירות ערך מסחריים בהיקף של 450 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2025), ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 143 מיליון ש"ח (כ- 661 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025). לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3 לעיל.
התחייבויות לא שוטפות לתאגידים בנקאיים	290	294	היתרות מורכבות מהלוואות מתאגידים בנקאיים של חברות בנות.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	3,476	3,099	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב בניכוי פדיונות שבוצעו בתקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,758	4,600	הגידול, נטו, נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ- 219 מיליון ש"ח, בתוספת הנפקת הון בסך של 20 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד ששולם בסך של כ- 88 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	23.52	22.87	

1.5. FFO (Funds From Operations)

להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

	לתקופה 1-6/2026	לתקופה 1-6/2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	שנת 2025
רווח לתקופה	223.1	292.9	153.4	203.0	501.6
שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(100.6)	(153.2)	(109.5)	(153.7)	(251.2)
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	1.3	(0.2)	-	(1.6)	(2.1)
השפעות מיסים נדחים בשל ההתאמות לעיל	-	-	-	-	-
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(4.4)	(27.7)	(5.3)	0.8	(45.2)
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO	(1.4)	(1.4)	(0.6)	(0.6)	(2.8)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	**118.0**	**110.4**	**38.0**	**47.9**	**200.3**
גישת ההנהלה, התאמות נוספות:					
תשלום מבוסס מניות	7.2	8.0	3.6	4.0	15.6
נטרול הוצאות פעילות ייזום ופיתוח	4.0	3.8	2.1	2.1	7.4
הכנסות מהפרשי שער והצמדה למדד של חכירה	(2.8)	(5.2)	(2.8)	(8.0)	(9.1)
הוצאות מהפרשי הצמדה למדד של קרן החוב	43.1	53.8	46.7	44.5	82.9
הוצאות (הכנסות) מימון אחרות, נטו	1.0	1.4	0.5	0.8	6.6
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	10.3	8.5	5.2	2.5	63.4
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO המתואם	(0.1)	(0.2)	(0.1)	(0.2)	(0.3)
FFO לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) המיוחס לבעלי המניות של החברה	**180.7**	**180.5**	**93.2**	**93.6**	**366.8**
FFO למניה לפי גישת הרשות לניירות ערך (ש"ח)	**0.58**	**0.57**	**0.18**	**0.25**	**1.02**
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (FFO מתואם) (ש"ח)	**0.89**	**0.92**	**0.46**	**0.48**	**1.86**
מספר המניות המשוקלל	201.9	194.9	202.3	194.9	196.9

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל.

1.6 תוצאות הפעילות

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

	לתקופה 1-6/2026	לתקופה 1-6/2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	שנת 2025
נכס עיקרי – אינפיניטי פארק, רעננה (*)	21.6	22.1	11.7	11.5	43.9
נכסים אחרים	241.1	233.1	123.3	121.0	480.9
סה"כ NOI	**262.7**	**255.2**	**135.0**	**132.5**	**524.8**

(*) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

תוצאות שנת 2026 כוללים את הגידול בהכנסות שכר הדירה באינפיניטי פארק ברעננה כתוצאה מהשכרות בתקופה, ומנגד מעלייה בהוצאות ניהול וארנונה לאור פתיחתו המלאה של המתחם לאחר תום עבודות השיפוץ וההשבחה. לפרטים נוספים בדבר אינפיניטי פארק ברעננה, ראו סעיף 1.2 לעיל.

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

הסעיף	חציון 1 2026	חציון 1 2025	רבעון 2 2026	רבעון 2 2025	הסברים והערות (לחציון, ככל שלא צוין אחרת)
הכנסות מדמי שכירות	255.8	249.6	130.8	131.0	העלייה בהכנסות נבעה בעיקר מהנבה מלאה של הנכס בבית שמש שהקמתו הושלמה במהלך שנת 2025 בתוספת הנבה של חלק נוסף מנכס (50%) שנרכש בחודש מרץ 2026, בניכוי הירידה ב- NOI מנכסים זהים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, אשר נבעה בעיקר מהשבתה זמנית לצורך ביצוע השבחות לנכסים מניבים קיימים, מירידה בהכנסות החניונים בעקבות המערכה הצבאית מול איראן, ומפיצוי שהתקבל משוכר גדול בגין פינוי מוקדם בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בעלויות האחזקה והתפעול נבע בעיקר מעלייה בהוצאות ניהול וארנונה לאור פתיחתו המלאה של המתחם ברעננה לאחר תום עבודות השיפוץ וההשבחה, וכן מהוצאה חד פעמית בגין פיצוי לשוכר במסגרת הליך תביעה משנים קודמות שנרשמה ברבעון הראשון של 2026.
עלות אחזקה ותפעול מבנים	16.9	12.3	7.7	6.0	
NOI	**238.9**	**237.3**	**123.1**	**125.0**	
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	100.6	153.2	109.5	153.7	סעיף זה כולל שערוך חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 109.9 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערוך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 153.7 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישה בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח). בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2026, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של חלק מנכסי החברה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים. השערוכים החיוביים, נטו, בחציון הראשון של שנת 2026 נבעו בעיקר מעדכון אומדני תזרימי המזומנים החזויים של החברה מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעורי ההיוון. לפרטים נוספים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
הוצאות הנהלה וכלליות	29.9	30.0	14.9	15.0	סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיות בסך של כ- 18.7 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 18.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נובעת מהגידול בהיקף נכסי החברה. בנוסף, ההוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 4.0 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 3.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). כמו כן, הסעיף כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 7.2 מיליון ש"ח (לעומת כ- 8.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).
הוצאות מימון, נטו	101.7	101.8	75.0	64.9	השינוי בהוצאות המימון נבע בעיקר מעלייה בהוצאות הריבית, נטו, בסך של כ- 5 מיליון ש"ח כתוצאה מהגידול בהיקף החוב בתקופה ומעלייה בעלות החוב המשוקללת, מירידה של כ- 5 מיליון ש"ח בהכנסות מימון על פקדונות והלוואות שניתנו, וירידה של כ- 3 מיליון ש"ח בהכנסות משערוך מכשירים פיננסיים, נטו, בעיקר כתוצאה מהשפעת הירידה בשער הדולר על ההתחייבות לחכירה של החברה (ירידה של כ- 6.7% בשער הדולר ביחס לירידה של כ- 7.5% בתקופה המקבילה אשתקד). מנגד, הוצאות המימון הושפעו לחיוב מירידה בהוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, בעקבות עליית המדד בשיעור של כ- 1.16% בתקופה בהשוואה לעלייה של כ- 1.57% בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה בהוצאות המימון, נטו, ברבעון השני ביחס לרבעון המקביל אשתקד נבעה בעיקר מירידה של כ- 8 מיליון ש"ח בהכנסות משערוך מכשירים פיננסיים, נטו, בעיקר כתוצאה מהשפעת הירידה בשער הדולר על ההתחייבות לחכירה של החברה, ומירידה של כ- 3 מיליון ש"ח בהכנסות מימון על פקדונות והלוואות שניתנו בתקופה.
חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו	15.3	34.2	10.8	4.3	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע מחלקה ברווח השוטף ומהתאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בחברות המוחזקות (בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מהתאמת שווי הוגן שביצעה החברה, לנכס בבית שמש שהקמתו הושלמה בחודש מרץ 2025, ומרווח חד-פעמי שנבע מפירעון מוקדם של הלוואות בחברה מוחזקת (מחצית היובל)).
מיסים על ההכנסה	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	**219.4**	**291.5**	**150.4**	**202.4**	
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	**1.086**	**1.496**	**0.744**	**1.038**	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה.

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

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

ליום 30 ביוני 2026 לחברה יתרות מזומנים והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 44 מיליון ש"ח (כ- 381 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025).

ליום 30 ביוני 2026 לחברה גירעון בהון החוזר. **דירקטוריון החברה בחן את תחזית הפרעונות ואת מקורות האשראי לפרעון ההתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה במהלך השנתיים הקרובות וקבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.** לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.4 לעיל.

למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך כולל של כ- 950 מיליון ש"ח. להערכת החברה, תזרים המזומנים מפעילותה השוטפת, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הפנויות העומדות לרשותה, נגישותה לאשראי בנקאי ולשוק ההון, והיקף נכסיה המניבים הלא משועבדים, יאפשרו לה לממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן.

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

הסעיף	לתקופה 1-6/2026	לתקופה 1-6/2025	הסברים והערות
תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	147	132	תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 223 מיליון ש"ח, בתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, בניכוי הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים בסך של כ- 9 מיליון ש"ח ובניכוי מזומנים מפעילות שוטפת (ריביות ששולמו והתקבלו, נטו, ודיבידנדים שהתקבלו מחברות מוחזקות) בסך של כ- 74 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע בעיקר מרווח כולל בסך של כ- 293 מיליון ש"ח, בניכוי הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים בסך של כ- 73 מיליון ש"ח, בניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, בסך של כ- 21 מיליון ש"ח ובניכוי מזומנים מפעילות שוטפת בסך של כ- 68 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(248)	(181)	תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר לרכישה ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 208 מיליון ש"ח ולהשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 27 מיליון (אשתקד תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 140 מיליון ש"ח, להשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 145 מיליון ש"ח ובניכוי תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה כ- 100 מיליון ש"ח).
תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות מימון	(235)	(49)	תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש לפירעון אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, נטו בסך של כ- 527 מיליון ש"ח, לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 216 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 88 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע מתמורה שהתקבלה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בתקופה בסך של כ- 596 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 87 מיליון ש"ח, לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 212 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 83 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע מתמורה שהתקבלה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 333 מיליון ש"ח).

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(ו) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שב- 30 ביוני וב- 31 בדצמבר בכל שנה, סך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום 30 ביוני 2026 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 2025 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

מדיניות הדיבידנד של החברה

מדיניות החברה הינה לחלק דיבידנד שנתי אשר לא יפחת ממלוא הכנסתה השנתית החייבת, ואשר יחולק בארבע מנות, במועדים שיקבעו על ידי הדירקטוריון ויפורסמו לציבור באמצעות דיווחים 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, 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 12 במרץ 2026 החליט דירקטוריון החברה כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2026 לא יפחת מסך של כ- 178 מיליון ש"ח (88 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).

ביום 11 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה את חלוקת הדיבידנד לרבעון השני של שנת 2026, בסך של כ- 44.5 מיליון ש"ח, בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 30 ביוני 2026, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אומדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנותה הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי

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

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד למועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2026	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	אפריל 2026
12 במאי 2026	כ- 44.5 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	יוני 2026
11 באוגוסט 2026	כ- 44.5 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	ספטמבר 2026

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

1.10. דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לנתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון ליום 30 ביוני 2026, 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.

11 באוגוסט 2026

תאריך אישור דוח הדירקטוריון	דרור גד – יו"ר הדירקטוריון	שמואל רופא – מנכ"ל

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:

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
		באלפי ש"ח	
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	38,195	43,589	374,904
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	7,514	11,671	8,768
חייבים ולקוחות	106,925	191,247	97,298
	152,634	246,507	480,970
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	9,602,158	9,021,317	9,264,257
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	219,626	116,680	207,673
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	65,619	84,417	67,090
	9,887,403	9,222,414	9,539,020
	10,040,037	9,468,921	10,019,990
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,163,644	1,269,226	1,661,673
זכאים ויתרות זכות	137,055	151,333	147,473
	1,300,699	1,420,559	1,809,146
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	307,256	343,346	313,073
אגרות חוב, נטו	3,476,147	3,155,767	3,098,900
התחייבות בגין חכירה	77,532	84,268	80,351
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	120,072	111,801	118,808
	3,981,007	3,695,182	3,611,132
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,758,331	4,353,180	4,599,712
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-
סה"כ הון	4,758,331	4,353,180	4,599,712
	10,040,037	9,468,921	10,019,990

דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	באלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות	281,273	269,096	143,467	139,378	549,864
עלות אחזקה ותפעול מבנים	18,589	13,944	8,511	6,897	25,035
	262,684	255,152	134,956	132,481	524,829
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	103,138	167,429	112,511	153,342	284,700
	365,822	422,581	247,467	285,823	809,529
הוצאות הנהלה וכלליות	29,937	29,998	14,953	15,012	59,998
	335,885	392,583	232,514	270,811	749,531
הכנסות מימון	6,565	17,800	4,359	17,072	34,838
הוצאות מימון	(111,952)	(109,616)	(81,306)	(83,340)	(220,244)
הוצאות מימון , נטו	(105,387)	(91,816)	(76,947)	(66,268)	(185,406)
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(9,496)	(8,551)	(4,502)	(1,980)	(63,758)
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	221,002	292,216	151,065	202,563	500,367
מסים על הכנסה (*)	(1,628)	(678)	(620)	(202)	(3,119)
סך הכל רווח כולל לתקופה	219,374	291,538	150,445	202,361	497,248
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	219,374	291,538	150,445	202,361	497,248
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-
	219,374	291,538	150,445	202,361	497,248

(*) 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 30 ביוני 2026 (באלפי ש"ח):

	אגרות חוב	הלוואות מתאגידים בנקאיים	ניירות ערך מסחריים	הלוואות בחברות מוחזקות	סה"כ
שנה ראשונה	451,529	10,000	450,000	218,324	1,129,853
שנה שנייה	465,098	-	-	242,982	708,080
שנה שלישית	441,021	-	-	5,363	446,384
שנה רביעית	416,945	-	-	58,911	475,856
שנה חמישית ואילך	2,056,330	-	-	-	2,056,330
סה"כ פרעונות	**3,830,923**	**10,000**	**450,000**	**525,580**	**4,816,503**

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

יתרת פרמיה (ניכיון), נטו	130,544
סך חוב פיננסי מאוחד מורחב	**4,947,047**

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

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 2025, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2026 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

	רווח מהשינויים			**שווי הוגן ליום (1)**	**הפסד מהשינויים**		
המכשיר הרגיש	**עליה בשיעור הריבית**				**ירידה בשיעור הריבית**		
	עליה של 2% בריבית (3)	**+10%**	**+5%**	**30.06.2026**	**-5%**	**-10%**	**ירידה של 2% בריבית (3)**
אגרות חוב מונפקות (2)	340	42.3	21.2	(3,982)	(21.4)	(43.0)	(393)

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

(2) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 2.3% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי ההוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 ביוני 2026.

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

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

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 ביוני 2026, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,358 מיליון ש"ח (כ- 452 מיליון ש"ח בשנה הקרובה, כ- 465 מיליון ש"ח בשנה השנייה וכ- 441 מיליון ש"ח בשנה השלישית). בהנחה תאורטית של מחזור פדיונות אגרות החוב של החברה בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר שלה (סדרה ח') בריבית אפקטיבית של כ- 2.6% 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- 3.5 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של כל אחת מהשנתיים הקרובות, וכ- 2.8 מיליון ש"ח בשנה השלישית.

	הפסד מהשינויים			רווח מהשינויים	
המכשיר הרגיש	**עלייה בריבית בנק ישראל**		**יתרה ליום (*)**	**ירידה בריבית בנק ישראל**	
	+2%	**+1%**	**30.06.2026**	**-1%**	**-2%**
הלוואות בריבית משתנה	(16.4)	(8.2)	(818)	8.2	16.4

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

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה וכן מהלוואות בחברות בנות. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 ביוני 2026, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה במאוחד (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 8.2 מיליון ש"ח לשנה.

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

	הפסד מהשינויים			רווח מהשינויים	
המכשיר הרגיש	**עליה בשיעור המדד**		**שווי הוגן ליום**	**ירידה בשיעור המדד**	
	+0.2%	**+0.1%**	**30.06.2026**	**-0.1%**	**-0.2%**
אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)	(8.0)	(4.0)	(3,982)	4.0	8.0
הלוואה מבנק בחברות בנות	(0.2)	(0.1)	(71)	0.1	0.2

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערוך אגרות החוב וההלוואות צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 4.1 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקיטון בהוצאות).

לשינויים במדד יש שתי השפעות מנוגדות על החברה. מחד, השפעה הנובעת מכך שמרבית הסכמי השכירות של שוכריה צמודים למדד, כמקובל בחלק ניכר מהסכמי השכירות במשק, ובהתאם מרבית הכנסות החברה מדמי השכירות הן צמודות למדד. מאידך, לחברה התחייבויות פיננסיות צמודות למדד, כפי שפורט לעיל. החברה מעריכה שלאור האמור, השפעתם הכוללת של השינויים במדד על החברה תהא מוגבלת. כמו כן, החברה רואה בהסכמי השכירות (צמודי המדד) שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך כנגד ההתחייבויות הפיננסיות צמודות המדד שלה, וזאת בשל כך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות צמודי המדד שלה. יתר על כן, מכיוון שערך ההתחייבויות הפיננסיות הצמודות מהווה פחות מ-50% משווי הנכסים של החברה, הרי שהשפעה של עליית המדד, נטו, בהינתן יציבות בדמי השכירות הריאליים, צפויה להיות חיובית על תוצאותיה הכספיות.

רגישות לשינויים בשער החליפין של הדולר

רגישות תוצאות פעילות החברה (נטו) לשינויים בשער החליפין של הדולר הינה זניחה.

נספח ג' - ממשל תאגידי

מינויים מחדש של דירקטורים

ביום 26 ביולי 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את מינויה מחדש של הגב' דגנית פלטי כדירקטורית חיצונית בדירקטוריון החברה, לתקופת כהונה (שניה) בת שלוש שנים, החל מיום 5 באוגוסט 2026. לפרטים נוספים, ראו דוח זימון אסיפה כללית מיוחדת שפרסמה החברה ביום 7 ביוני 2026 (אסמכתא: 2026-01-054059), אשר המידע המפורט בו מובא כאן בדרך של הפניה.

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 תכנית 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.

<u>פטור, ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה</u>

לפרטים בדבר פטור ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה בה, ראו גם סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ה) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

<u>הליך אישור הדוחות הכספיים</u>

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי.

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("**הוועדה**"), המונה שלושה חברים: דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) – יו"ר הועדה, אסף סגל (דירקטור חיצוני), וקותי גביש.

ביום 9 באוגוסט 2026 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026 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. הבקרות הפנימיות הקשורות בדיווח הכספי ובגילוי.
5. שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים.
6. מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות ואת יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אומדן ה- FFO של החברה.

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 11 באוגוסט 2026 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

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

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעת הכנתם, עריכתם והצגתם של דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) נדרשת הנהלת החברה לבצע או להשתמש באומדנים, ולהניח הנחות אשר משפיעים על הנתונים המוצגים בדוחות הכספיים ובביאורים הנלווים אליהם. בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר ועל הנחות סבירות בהתאם למידע הטוב ביותר שברשותה 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 מדי שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, לכל נכסי החברה.

הערכות השווי מבוצעות על ידי החברה במועדים כדלקמן:

הערכות שווי של הנכסים אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם עולה על 5% משווי סך הנדל"ן להשקעה של החברה, מבוצעות בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים. בנוסף, מבוצע עדכון לשווי שלהם בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני. לשאר נכסי החברה מבוצעות הערכות שווי מעודכנות אחת לשנה, כאשר לכמחצית מהנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השניה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2026, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של נכסי החברה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה, ללא שינוי משמעותי בשיעור ההיוון בנכסיה המניבים.

כתוצאה מהערכות השווי שבוצעו בתקופה הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 103 מיליון ש"ח (נטו, מאוחד מורחב).

3. <u>אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי</u>

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

לפרטים בדבר אשרור דירוג של החברה, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי , ראו סעיף 1.9 לדוח הדירקטוריון.

לפירוט אירועים נוספים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 5 לדוח הכספי.

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

הסעיף	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח' (*)
מועד ההנפקה	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 7.02.19 24.10.23	15.06.16 10-12/2017 (מימוש אופציות) 01-03/2018 (מימוש אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23 24.10.23 21.05.24 02.12.24 30.03.25	01.07.25 18.01.26 16.06.26
ערך נקוב במועד ההנפקה	143,936 -2.11.15 78,109 -8.12.16 90,537 -31.8.17 196,895 -21.12.17 260,106 -29.01.18 281,911 -7.02.19 113,592 -24.10.23	187,397 -15.06.16 40,428 -10-12/2017 61,772 -01-03/2018 171,155 -30.06.19 339,200 -21.04.20 141,405 -22.11.21	192,055 -28.12.20 148,015 -21.04.21 44,287 -22.11.21 295,324 -24.01.23 152,586 -24.10.23 182,481 -21.05.24 202,000 -02.12.24 300,000 -30.03.25	140,000 -01.07.25 310,062 -18.01.26 215,446 -16.06.26
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	1,165,086	941,357	1,516,748	665,508
ערך נקוב ליום 30.06.26	601,596	676,586	1,349,486	665,508
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.06.26	722,041	820,289	1,610,138	678,456
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.26	8,084	8,036	11,267	7,596
שווי הוגן ליום 30.06.26	744,354	852,092	1,629,504	756,483
שווי בורסאי ליום 30.06.26	744,354	852,092	1,629,504	756,483
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%	קבועה 4%
מועדי תשלום הקרן	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.	עשרים וארבעה תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2027 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 ביוני 2025.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2025 וכלה ביום 20 בספטמבר 2038.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש מאי 2025.
זכות המרה	אין	אין	אין	אין
זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה	יש	יש	יש	יש
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין
שם הנאמן	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ,ח.פ 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ,ח.פ 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ,ח.פ 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר
טלפון	03-5544553	03-6237777	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5613824	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	Merav@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il	ori@slcpa.co.il

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

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי מיום 26 ביולי 2026 (אסמכתא: 2026-15-070439)

(*) בחודש ינואר 2026 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח'), בהיקף של כ- 310 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 355 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ח'), בהיקף של כ- 215 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 247 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

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

ליום 30 ביוני 2026 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 ביוני 2026 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 4,758 מיליון ש"ח.

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

אינפיניטי פארק רעננה

נתונים לפי חלק החברה בנכס – כ- 60%	**רבעון 2 שנת 2026**	**רבעון 1 שנת 2026**	**שנת 2025**
שווי הנכס לסוף התקופה [1]	1,362,000	1,325,465	1,320,000
NOI בתקופה	11,661	9,933	43,894
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה [2]	22,869	-	(10,386)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה [3]	64%	59%	52%
שיעור תשואה [4]	3.5%	3.0%	3.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) [5]	99	98	96
דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) [5]	117	102	102

(1) מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 9 במרץ 2026, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, אשר פורסמו ביום 15 במרץ 2026 (אסמכתה מספר: 2026-01-022514) ("**הערכת השווי**"). בנוסף, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2026 הערכת השווי המעודכנת מיום 9 באוגוסט 2026.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 77.5 מיליון ש"ח (כ- 80.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025).

(2) השערוך לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 אינו כולל הכנסות מימון בסך של כ- 2.8 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2025 אינם כוללים הכנסות מימון בסך של כ- 9.1 מיליון ש"ח הנובעות משערוך התחייבות בגין דמי חכירה).

(3) לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה שבוצע במתחם, ראו בסעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון.

(4) שיעור התשואה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים ובנטרול פיצוי חד פעמי שהתקבל בתקופה הינו כ- 4.4% (3.6% לשנת 2025). שיעור התשואה שמתקבל לתקופה זו ללא ההתאמה ל- NOI הינו כ- 3.5% (3.1% לשנת 2025), כלומר, בהתחשב ב- NOI ברבעון השני בפועל, מוכפל בארבע.

ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2026 הינו כ- 5.8 מיליון ש"ח (כ- 6.0 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(י)(3) לדוחות הכספיים לשנת 2025. 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.

(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). בחישוב דמי השכירות הממוצעים נוטרל פיצוי חד פעמי שהתקבל בתקופה.

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

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

נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2026 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)

	לא צמוד	צמוד מדד	דולר	פריטים לא כספיים	סה"כ
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	36,231	-	-	-	36,231
נכסים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן	7,514	-	-	-	7,514
חייבים ולקוחות	48,167	25,128	-	8,390	81,685
	91,912	25,128	-	8,390	125,430
נכסים לא שוטפים					
נדל"ן להשקעה	-	-	-	8,919,125 (*)	8,919,125
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	860,814	860,814
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	-	15,700	-	26,077	41,777
	91,912	40,828	-	9,814,406	9,947,146
התחייבויות שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	594,232	490,319	-	-	1,084,551
זכאים ויתרות זכות	60,488	45,865	-	25,271	131,624
	654,720	536,184	-	25,271	1,216,175
התחייבויות לא שוטפות					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	223,715	66,243	-	-	289,958
אגרות חוב, נטו	-	3,476,147 (*)	-	-	3,476,147
התחייבות בגין חכירה	-	-	77,532 (**)	-	77,532
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	8,803	839	-	56,942	66,584
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	-	-	-	4,758,331	4,758,331
זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	62,419	62,419
	887,238	4,079,413	77,532	4,902,963	9,947,146

(*) 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: <u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ריט 1 בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומיידיים), 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 באיחוד, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.25% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2026, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.5% וכ- 6.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 ומיידיים), התש"ל- 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 11 באוגוסט 2026

ריט 1 בע"מ

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

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	36,231	40,659	372,579
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	7,514	11,671	8,768
חייבים ולקוחות	81,685	48,993	72,834
	125,430	101,323	454,181
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	8,919,125	8,368,541	8,589,195
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	860,814	848,857	829,983
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	41,777	55,290	48,704
	9,821,716	9,272,688	9,467,882
	9,947,146	9,374,011	9,922,063
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,084,551	1,196,640	1,581,946
זכאים ויתרות זכות	131,624	147,465	140,136
	1,216,175	1,344,105	1,722,082
התחייבויות לא שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים	289,958	323,097	294,325
אגרות חוב, נטו	3,476,147	3,155,767	3,098,900
התחייבות בגין חכירה	77,532	84,268	80,351
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	66,584	57,951	68,024
	3,910,221	3,621,083	3,541,600
הון:			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,758,331	4,353,180	4,599,712
זכויות שאינן מקנות שליטה	62,419	55,643	58,669
סה"כ הון	4,820,750	4,408,823	4,658,381
	9,947,146	9,374,011	9,922,063

11 באוגוסט 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דרור גד יו"ר הדירקטוריון	שמואל רופא מנכ"ל	אבירם בנאסולי סמנכ"ל כספים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי שכירות	255,833	249,551	130,793	131,035	509,872
עלות אחזקה ותפעול מבנים	16,964	12,245	7,677	6,077	21,961
	238,869	237,306	123,116	124,958	487,911
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	100,568	153,153	109,463	153,696	251,172
	339,437	390,459	232,579	278,654	739,083
הוצאות הנהלה וכלליות	29,914	29,994	14,944	15,036	59,981
	309,523	360,465	217,635	263,618	679,102
הכנסות מימון	6,168	15,764	3,965	15,215	30,648
הוצאות מימון	(107,832)	(117,576)	(78,986)	(80,147)	(220,370)
הוצאות מימון, נטו	(101,664)	(101,812)	(75,021)	(64,932)	(189,722)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	15,265	34,241	10,780	4,281	12,250
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	223,124	292,894	153,394	202,967	501,630
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
סך הכל רווח כולל לתקופה	223,124	292,894	153,394	202,967	501,630
סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	219,374	291,538	150,445	202,361	497,248
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,750	1,356	2,949	606	4,382
	223,124	292,894	153,394	202,967	501,630
רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	1.086	1.496	0.744	1.038	2.525
רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)	1.079	1.488	0.740	1.032	2.504
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)	201,942	194,853	202,252	194,907	196,922
מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)	203,239	195,910	203,428	196,042	198,566

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
	בלתי מבוקר						
יתרה ליום 1 בינואר 2026 (מבוקר)	201,081	1,629,089	26,848	2,742,694	4,599,712	58,669	4,658,381
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	219,374	219,374	3,750	223,124
הנפקת מניות	718	19,282	-	-	20,000	-	20,000
תשלום מבוסס מניות	486	5,017	1,721	-	7,224	-	7,224
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(87,979)	(87,979)	-	(87,979)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	202,285	1,653,388	28,569	2,874,089	4,758,331	62,419	4,820,750

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
	בלתי מבוקר						
יתרה ליום 1 באפריל 2026	202,214	1,651,882	26,534	2,768,147	4,648,777	59,470	4,708,247
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	150,445	150,445	2,949	153,394
תשלום מבוסס מניות	71	1,506	2,035	-	3,612	-	3,612
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(44,503)	(44,503)	-	(44,503)
יתרה ליום 30 ביוני 2026	202,285	1,653,388	28,569	2,874,089	4,758,331	62,419	4,820,750

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025

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

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 2025 (מבוקר)

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה						
	הון המניות הנפרע	פרמיה על מניות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל
יתרה ליום 1 בינואר 2025	194,746	1,496,907	30,264	2,414,592	4,136,509	54,287	4,190,796
שינויים בתקופה:							
רווח כולל לתקופה	-	-	-	497,248	497,248	4,382	501,630
הנפקת מניות	5,150	114,381	-	-	119,531	-	119,531
תשלום מבוסס מניות	1,185	17,801	(3,416)	-	15,570	-	15,570
דיבידנד שהוכרז	-	-	-	(169,146)	(169,146)	-	(169,146)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	201,081	1,629,089	26,848	2,742,694	4,599,712	58,669	4,658,381

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח כולל לתקופה	223,124	292,894	153,394	202,967	501,630
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):	(76,049)	(161,150)	(44,818)	(118,000)	(234,182)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	147,075	131,744	108,576	84,967	267,448
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות השקעה:					
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(208,491)	(139,625)	(40,072)	(59,004)	(281,733)
מכירת נדל"ן להשקעה	-	99,787	-	99,787	102,737
רכישת מניות חברות בנות (נספח ג')	-	2,142	-	-	2,142
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(27,086)	(144,825)	(19,293)	3,279	(139,753)
נכסים פיננסיים, נטו	-	3,628	-	3,628	6,773
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו	(12,468)	(2,527)	(3,415)	(618)	3,885
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה	(248,045)	(181,420)	(62,780)	47,072	(305,949)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(517,854)	(21,368)	(220,754)	(36,825)	363,692
(קיטון) גידול בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו	(9,646)	(65,913)	19,877	(133,235)	(95,521)
הנפקת אגרות חוב, נטו	596,365	333,007	244,716	(101)	482,802
פדיון אגרות חוב	(216,264)	(212,085)	-	-	(429,811)
דיבידנד ששולם	(87,979)	(82,839)	(87,979)	(82,839)	(169,146)
הנפקת מניות, נטו	-	-	-	-	119,531
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון	(235,378)	(49,198)	(44,140)	(253,000)	271,547
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(336,348)	(98,874)	1,656	(120,961)	233,046
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	372,579	139,533	34,575	161,620	139,533
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	36,231	40,659	36,231	40,659	372,579

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	7,224	7,972	3,612	3,986	15,570
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(15,265)	(34,241)	(10,780)	(4,281)	(12,250)
הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן	43,470	56,142	47,127	45,927	88,378
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו	1,254	(221)	(20)	(1,635)	(2,109)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(100,568)	(153,153)	(109,463)	(153,696)	(251,172)
הפחתת פרמיה על אגרות חוב	(18,820)	(21,146)	(9,028)	(9,778)	(40,381)
הוצאות מימון אחרות, נטו	74,164	71,867	40,800	35,187	149,508
	(8,541)	(72,780)	(37,752)	(84,290)	(52,456)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות	9,535	(8,107)	15,725	(2,511)	(30,547)
(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות	(3,067)	(12,425)	(15,547)	(22,568)	(6,934)
	6,468	(20,532)	178	(25,079)	(37,481)
מזומנים מפעילות שוטפת:					
ריבית ששולמה	(84,372)	(80,003)	(11,833)	(14,937)	(166,076)
ריבית שנתקבלה	1,448	2,999	366	978	3,784
דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	8,948	9,166	4,223	5,328	18,047
	(73,976)	(67,838)	(7,244)	(8,631)	(144,245)
	(76,049)	(161,150)	(44,818)	(118,000)	(234,182)

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו	11,398	19,277	11,398	19,277	14,644
רכישת נדל"ן להשקעה תמורת הנפקת הון מניות	20,000	-	-	-	-
דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל	1,000	690	1,000	690	770

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברות בנות:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים והתחייבויות של חברות בנות ליום הרכישה:					
הון חוזר נטו (למעט מזומנים)	-	14,585	-	-	14,585
נדל"ן להשקעה	-	(409,646)	-	-	(409,646)
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	-	361,803	-	-	361,803
	-	(33,258)	-	-	(33,258)
עלויות רכישה ותמורות שטרם שולמו	-	22,473	-	-	22,473
השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	12,927	-	-	12,927
סך-הכל	-	2,142	-	-	2,142

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2026 (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 רוכשת ויוזמת החברה נכסים מניבים ומשכירה אותם לאורך זמן, מתוך שאיפה להפיק תשואות מרביות, תוך הקפדה על עמידה בקריטריונים שנקבעו בפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), בנוגע לפעילות של קרנות השקעה במקרקעין.

יש לעיין בדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ב. מבצע "שאגת הארי":

ביום 28 לפברואר 2026 החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה, החל ירי רקטי משמעותי מאיראן אל עבר העורף הישראלי ולעבר מטרות אמריקאיות ברחבי המפרץ הפרסי והמזרח התיכון וכן לפגיעה ביעדים אזרחיים במספר מדינות במפרץ. בהמשך הורחבה המערכה גם ללבנון עקב ירי לעבר מדינת ישראל מצד ארגון חיזבאללה. בחודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין ארה"ב לבין איראן, אך נכון למועד פרסום דוח זה, סבבי השיחות בין הצדדים טרם הובילו להסכם קבע ולסיומה של המלחמה. במקביל, בחודש יוני 2026 נחתם מזכר הבנות בין מדינת ישראל ללבנון, אך המתיחות בגבול הצפון נותרה גבוהה מאוד, ונכון למועד פרסום דוח זה, נמשכות מעת לעת התקיפות בין ישראל לחיזבאללה. לאור השבתת הפעילות הכלכלית במהלך ימי המלחמה הראשונים מול איראן בחודש מרץ 2026, החברה העניקה הקלות תזרימיות (פריסת תשלומי דמי השכירות) לחלק משוכריה מתחום המסחר בגין התקופה בה עסקיהם היו סגורים. ההשפעה על הכנסות החברה בשנת 2026 עד למועד פרסום דוח זה כתוצאה מהקלות אלו הינה זניחה.

בתחום החניונים, נרשמה ירידה בהכנסות בחודשים מרץ-אפריל 2026, כתוצאה מירידה בתנועת הלקוחות המזדמנים. ביתר תחומי הפעילות של החברה נרשמה יציבות בשיעורי התפוסה ובדמי השכירות מתחילתה של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה.

ג. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים מציתים להוראות תקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

כמו כן, הדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מקיימים את הוראות הגילוי לפי פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

ביאור 1 - כללי (המשך):

ד. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:

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

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*:			
לפי מדד בגין	104.8	103.1	103.6
לפי מדד ידוע	104.8	102.8	103.6
דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)	2.978	3.372	3.190

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	%	%	%	%	%
מדד המחירים לצרכן:					
לפי מדד בגין	1.16	2.15	0.87	1.08	2.64
לפי מדד ידוע	1.16	1.57	1.26	1.28	2.36
דולר של ארה"ב	(6.65)	(7.54)	(5.91)	(9.31)	(12.53)

* בסיס ממוצע 2024 = 100.

ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שיושמו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים:

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

המכשירים הפיננסיים של החברה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן, חייבים ולקוחות, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, זכאים ויתרות זכות, ערבויות והתחייבויות כספיות לטווח ארוך.

בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים זהה או דומה לערכם בספרים למעט המכשירים המפורטים להלן:

	30.06.2026	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	3,996,450	3,982,433

	30.06.2025	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	בלתי מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	3,651,946	3,551,430

	31.12.2025	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	מבוקר	
התחייבויות פיננסיות:		
אגרות חוב (*)	3,595,304	3,560,365

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

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:

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

	30.06.2026			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
מניות והמירים	7,514	-	-	7,514
התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	16,491	16,491
	7,514	-	16,491	24,005

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):

ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי (המשך):

	30.06.2025			
	בלתי מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
מניות והמירים	11,671	-	-	11,671
התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	14,845	14,845
	11,671	-	14,845	26,516

	31.12.2025			
	מבוקר			
	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סך-הכל
נכסים פיננסיים:				
מניות והמירים	8,768	-	-	8,768
התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	16,491	16,491
	8,768	-	16,491	25,259

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(ו) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. ליום 30 ביוני 2026, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים.

לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות למחזיקי אגרות החוב, ראו ביאור 17(ז) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. ליום 30 ביוני 2026, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

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

א. רכישת 50% ממרכז מסחרי "סוהו", נתניה

1. בהמשך לאמור בביאור 6(א)(2) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, רכשה החברה בחודש פברואר 2026 מהשותף ("המוכר") שהחזיק ביתרת הזכויות במרכז המסחרי "סוהו" הממוקם באזור התעשייה בנתניה את כל זכויותיו בנכס (50%), כך שלאחר הרכישה הנוספת מחזיקה החברה במלוא הזכויות בנכס (100%). העסקה הושלמה בחודש מרץ 2026.
2. שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 97%, וה- NOI השנתי שלו בתפוסה מלאה הוא כ- 20 מיליון ש"ח.
3. סך התמורה ששולמה למוכר בגין רכישת זכויותיו בנכס הינה כ- 145.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה"). התמורה נקבעה בהתאם לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה למועד הרכישה. סך של כ- 125.6 מיליון ש"ח מתוך התמורה שולמו על ידי החברה במזומן, והיתרה שולמה בדרך של הנפקה פרטית של 718,167 מניות רגילות של החברה בשווי 20 מיליון ש"ח.

ב. רכישת נכס בשימושי תעשייה לוגיסטיקה ואחסנה, אלון תבור

1. בחודש יולי 2026, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקשרה החברה יחד עם שותף (חלק החברה- 2/3) (להלן בהתאמה: "השותף" ו-"הרוכשות"), בהסכם לרכישת מקרקעין בפארק התעשייה אלון תבור מצד ג' שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר"), בשטח כולל של כ- 42 דונם עליו בנויים שני מבנים בהיקף של כ- 19,000 מ"ר ("העסקה" ו- "הנכס").
2. הנכס מושכר לשימושי תעשייה ואחסנה, וכן גגות המבנים מושכרים לטובת מתקנים סולאריים.
3. בתמורה לרכישת הנכס שילמו הרוכשות למוכר סך של 105 מיליון ש"ח, ויישאו בעלות היטל ההשבחה, ככל שיחול, עד לסך של 5 מיליון ש"ח.
4. השלמת העסקה צפויה להתבצע בשבועות הקרובים. הנכס צפוי להימסר פיסית לרוכשות כשהוא פנוי, בסוף חודש אפריל 2027.
5. להערכת החברה והשותף, ידרשו השקעות נוספות בהיקף הנאמד למועד זה בכ- 10 מיליון ש"ח לטובת השכרתו מחדש של הנכס, אז הוא צפוי להניב NOI שנתי של כ- 9 מיליון ש"ח.

ג. תיקון לפקודת מס הכנסה- קרנות להשקעות במקרקעין

ביום 31 במרץ 2026 פורסם ברשומות חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 285), התשפ"ו-2026 ("התיקון") שעניינו במתן הקלות והסרת חסמים מבניים בדין הקיים על מנת לאפשר לקרנות ההשקעה במקרקעין החזקה בשיעור רחב יותר של מקרקעין המצויים בשלבי הקמה. במסגרת זו נכללו, בין היתר, התיקונים הבאים:

א. תיקון המבחן לפיו שווי נכסיה של הקרן שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסים פיננסיים מסוימים, לא יפחת מ- 95% משווי כלל נכסיה, באופן ששווי הנכסים כאמור יכלול גם "מקרקעין בהקמה" שעלות רכישתם ששולמה בפועל אינה עולה על 20% משווי כלל נכסי הקרן באותו מועד.

ב. החרגת הכנסות מ"מקרקעין בהקמה" מגדר "הכנסות חריגות".

ג. הרחבת הגדרת "הכנסות חריגות" באופן שיכלול הכנסות ממכירת מקרקעין שבעת רכישתם היו "מקרקעין בהקמה", אם נמכרו בטרם חלפו 4 שנים לפחות מהמועד שבו החלו לשמש למטרת השכרה.

ד. בנוסף, התיקון כולל הקלות לקרנות להשקעה במקרקעין המשקיעות במקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

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

ד. ניירות ערך

1. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לחברת הניהול 203,721 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שמעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.
2. בחודש ינואר 2026 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 310 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 355 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.61%, למח"מ של כ- 8 שנים למועד ההנפקה.
3. בחודש מרץ 2026 הנפיקה החברה 718,167 מניות רגילות, תמורת 20 מיליון ש"ח (לפי מחיר של 27.85 ש"ח למניה), בהנפקה פרטית לצד שלישי שאינו קשור לחברה, כחלק מהתמורה ששולמה לו עבור רכישת נכס על ידי החברה (לפרטים נוספים ראו ביאור 5(א)).
4. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, מומשו 717,990 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול ל- 355,754 מניות רגילות של החברה, ופקעו 11,340 אופציות.
5. בחודש יוני 2026 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ח') בהיקף של כ- 215 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 247 מיליון ש"ח ברוטו. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 2.66%, למח"מ של כ- 7.7 שנים למועד ההנפקה.

ה. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
12 במרץ 2026	כ- 43 מיליון ש"ח	0.215 ש"ח	אפריל 2026
12 במאי 2026	כ- 44.5 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	יוני 2026
11 באוגוסט 2026	כ- 44.5 מיליון ש"ח	0.22 ש"ח	ספטמבר 2026

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: **"החברה"**), ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38ד 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 של 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 11 באוגוסט 2026

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 כחברה אם (באלפי ש"ח)

	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
נכסים שוטפים:			
מזומנים ושווי מזומנים	32,821	33,806	367,605
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן	7,514	11,671	8,768
חייבים ולקוחות	73,912	42,976	65,982
	114,247	88,453	442,355
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה	7,968,060	7,495,649	7,664,108
חברות מוחזקות, נטו	1,354,558	1,247,557	1,293,431
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך	28,897	50,330	36,930
	9,351,515	8,793,536	8,994,469
	9,465,762	8,881,989	9,436,824
התחייבויות שוטפות:			
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	945,320	1,089,721	1,446,919
זכאים ויתרות זכות	125,495	133,374	133,345
	1,070,815	1,223,095	1,580,264
התחייבויות לא שוטפות:			
אגרות חוב, נטו	3,476,147	3,155,767	3,098,900
התחייבות בגין חכירה	77,532	84,268	80,351
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	82,937	65,679	77,597
	3,636,616	3,305,714	3,256,848
הון:			
הון המיוחס לחברה כחברה אם	4,758,331	4,353,180	4,599,712
	4,758,331	4,353,180	4,599,712
	9,465,762	8,881,989	9,436,824

11 באוגוסט 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	דרור גד יו"ר הדירקטוריון	שמואל רופא מנכ"ל	אבירם בנאסולי סמנכ"ל כספים

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות מדמי שכירות	230,465	231,238	118,174	118,608	466,155
עלות אחזקה ותפעול מבנים	15,719	11,086	7,152	5,456	19,687
	214,746	220,152	111,022	113,152	446,468
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	92,972	153,223	101,867	153,696	230,282
	307,718	373,375	212,889	266,848	676,750
הוצאות הנהלה וכלליות	29,906	29,986	14,940	15,032	59,966
	277,812	343,389	197,949	251,816	616,784
הכנסות מימון	16,209	20,652	9,153	19,808	45,176
הוצאות מימון	(98,863)	(105,345)	(74,329)	(72,423)	(196,246)
הוצאות מימון, נטו	(82,654)	(84,693)	(65,176)	(52,615)	(151,070)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	24,216	32,842	17,672	3,160	31,534
רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה	219,374	291,538	150,445	202,361	497,248
מסים על הכנסה	-	-	-	-	-
רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם	219,374	291,538	150,445	202,361	497,248

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

ריט 1 בע"מ

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם	219,374	291,538	150,445	202,361	497,248
התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):	(60,185)	(145,029)	(40,795)	(100,306)	(186,598)
	159,189	146,509	109,650	102,055	310,650
מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות	(19,399)	(4,217)	(11,959)	(2,946)	(35,549)
מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת	139,790	142,292	97,691	99,109	275,101
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה	(189,940)	(101,530)	(30,988)	(38,717)	(192,583)
מכירת נדל"ן להשקעה	-	99,787	-	99,787	102,737
השקעה בחברות מוחזקות, נטו	(33,679)	10,040	(22,653)	8,736	(118,506)
נכסים פיננסיים, נטו	-	3,628	-	3,628	6,773
חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו	(12,518)	(2,478)	(3,404)	(569)	3,946
	(236,137)	9,447	(57,045)	72,865	(197,633)
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות	(8,559)	(467,949)	26,517	(386,550)	(382,162)
מזומנים, נטו, לפעילות השקעה	(244,696)	(458,502)	(30,528)	(313,685)	(579,795)
תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:					
(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(522,000)	174,980	(220,000)	175,010	531,970
הנפקת אגרות חוב, נטו	596,365	333,007	244,716	(101)	482,802
פדיון אגרות חוב	(216,264)	(212,085)	-	-	(429,811)
דיבידנד ששולם	(87,979)	(82,839)	(87,979)	(82,839)	(169,146)
הנפקת מניות, נטו	-	-	-	-	119,531
מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון	(229,878)	213,063	(63,263)	92,070	535,346
(ירידה) עלייה במזומנים ושווי מזומנים	(334,784)	(103,147)	3,900	(122,506)	230,652
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	367,605	136,953	28,921	156,312	136,953
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	32,821	33,806	32,821	33,806	367,605

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

ריט 1 בע"מ

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

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

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות	7,224	7,972	3,612	3,986	15,570
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו	(15,173)	(34,132)	(10,731)	(4,450)	(12,059)
הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן	42,640	56,142	46,226	45,927	86,609
שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו	1,254	(221)	(20)	(1,635)	(2,109)
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(92,972)	(153,223)	(101,867)	(153,696)	(230,282)
הפחתת פרמיה על אגרות חוב	(18,820)	(21,146)	(9,028)	(9,778)	(40,381)
הוצאות מימון אחרות, נטו	66,483	59,597	32,540	27,217	127,769
	(9,364)	(85,011)	(39,268)	(92,429)	(54,883)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות	10,458	(9,421)	18,126	(5,378)	(24,223)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	4,231	3,727	(16,478)	(3,281)	13,776
	14,689	(5,694)	1,648	(8,659)	(10,447)
מזומנים (לפעילות) מפעילות שוטפת:					
ריבית ששולמה	(75,906)	(67,152)	(7,764)	(6,187)	(144,192)
ריבית שנתקבלה	1,448	3,662	366	1,641	4,877
דיבידנד שהתקבל מחברות מוחזקות	8,948	9,166	4,223	5,328	18,047
	(65,510)	(54,324)	(3,175)	782	(121,268)
	(60,185)	(145,029)	(40,795)	(100,306)	(186,598)

נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לשנה שהסתיימה ביום
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	31.12.2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו	10,634	14,508	10,634	14,508	14,368
רכישת נדל"ן להשקעה תמורת הנפקת הון מניות	20,000	-	-	-	-
דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל	1,000	690	1,000	690	770

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

ריט 1 בע"מ

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 ביוני 2026

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 ומיידיים), התש"ל – 1970.

יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2026 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- 206 מיליון ש"ח.

לכבוד

ריט 1 בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: ריט 1 בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של חברתכם, הרינו לאשר כי לתאריך 30 ביוני 2026 מתמלאים בחברה ריט 1 בע"מ התנאים שנקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.

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

זיו האפט

רואי חשבון

11 באוגוסט, 2026

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

לכבוד

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

ג.א.נ,

הנדון: <u>הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא תאריך 27 בפברואר 2026</u>

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 באוגוסט 2026 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 11 באוגוסט, 2026

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2026 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

<u>הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):</u>

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2026) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

11 באוגוסט, 2026

שמואל רופא, מנכ"ל

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

הצהרת מנהלים
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבירם בנאסולי, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ריט 1 בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2026 (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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2026) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

11 באוגוסט, 2026

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים