



# REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-36	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
	<b><u>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024</u></b>
37	דוח סקירה של רואה החשבון המבקר
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
40-44	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
45-46	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
47-54	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים
55-60	<b>מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 ביוני 2024</b>
61	אישור רואה החשבון על עמידה בתנאי קרן להשקעות במקרקעין
62	הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף
63-65	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

## לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

הדירקטוריון של ריט 1 בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש בזאת את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ("תאריך הדוח על המצב הכספי", "תקופת הדוח" ו-"הדוח הכספי", בהתאמה). יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ביחד עם הדוח התקופתי לשנת 2023 ("הדוח התקופתי").

### 1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

#### 1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

##### פללי

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

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

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

##### הסביבה העסקית

מחציתה הראשונה של שנת 2024 התנהלה על רקע מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של חמאס על מדינת ישראל.

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

במקביל, המתרחשות הבטחוניות בגבול הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, מצויה בשיאה, וזו מלווה בהסלמה מול איראן ושלוחותיה. כתוצאה מכך, עלה באופן משמעותי גם הסיכון הגיאופוליטי במזרח התיכון ועמו החשש ממלחמה אזורית רחבה. לאירועים אלו עלולות להיות השלכות ארוכות טווח על יציבות המזרח התיכון ועל מדינת ישראל. כמו כן, למלחמה ולעלייה בסיכון הגיאופוליטי השפעות נרחבות על מצב הכלכלה בארץ ובעולם.

הפעילות הכלכלית בישראל ממשיכה להראות סימני התאוששות מתחילתה של שנת 2024 ושוק העבודה נותר הדוק יחסית. עם זאת, האינדיקטורים הכלכליים שהתאספו עד למועד פרסום דוח זה מצביעים על צמיחה נמוכה יחסית ברבעון השני לעומת הרבעון הראשון של השנה. במקביל, סיכוני האינפלציה מתגברים, בעיקר בשל פיחות השקל, עלייה במחירי סחורות בשל שיבושים בהובלה הימית לישראל, חרם ייצוא של טורקיה על מדינת ישראל וחשש מהצטרפות מדינות נוספות. התארכות המלחמה, העלייה בהוצאות הביטחון בשנים הקרובות, והעלייה בגירעון הפיסקאלי של מדינת ישראל, צפויות להיות ממומנות באמצעות העלאות מסים שעלולות גם הן להוביל לעלייה באינפלציה.

בחודש ינואר 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית לרמה של 4.5%. מאז ועד למועד פרסום דוח זה הותר אותה ללא שינוי. נכון למועד פרסום דוח זה, ציפיות האינפלציה קרובות לגבול העליון של יעד בנק ישראל, ובהתאם, הציפיות שהיו בתחילת השנה להפחתת ריבית ירדו באופן משמעותי.

השווקים הפיננסיים בישראל ממשיכים לתפקד בצורה תקינה מתחילתה של המלחמה ועד למועד פרסום דוח זה, אך המסחר מלווה בתנודתיות גבוהה יחסית, נוכח האירועים המלווים ברמה גבוהה של אי ודאות.

ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והביטחוניים עמם מתמודדת מדינת ישראל באה לידי ביטוי, בין היתר, בעליית פרמיית הסיכון שלה בשווקים הפיננסיים (כפי שמשקף גם במרווחי ה-CDS, ובתנודתיות רבה בשערי החליפין של השקל).

בחודש פברואר 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי מודייס על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מרמה של A1 לרמה של A2), עם תחזית שלילית, דירוג שאושרר על ידה בחודש מאי 2024. בהודעתה מחודש מאי 2024, ציינה מודייס כי התחזית השלילית עדיין משקפת סיכון משמעותי להסלמה בצפון או מול איראן, וכי התגברות המתחים הגיאופוליטיים עשויה להוביל במהירות להורדת דירוג נוספת.

בחודש אפריל 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P Global Ratings ("S&P") על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מרמה של AA- לרמה של A+), עם תחזית שלילית. בתחילת חודש אוגוסט 2024 פרסמה S&P הודעה חריגה על רקע המצב הביטחוני, ובה ציינה כי הפוטנציאל להסלמת הסכסוך במזרח התיכון התרחב, ומהווה סיכון מהותי עבור מדינת ישראל - ביטחונית, כלכלית וחברתית. S&P ציינה בהודעתה כי תרחיש הדירוג הבסיסי שלה עבור ישראל מניח שתימנע מלחמה אזוטרית רחבה יותר, ואילו סיכוני ההסלמה, אשר אינם חלק מתרחיש דירוג הבסיס, עלולים להוות סיכון דירוג נוסף, ככל ויתממשו.

בחודש אוגוסט 2024 הודיעה גם חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מרמה של A+ לרמה של A), והעבירה את תחזית הדירוג לשלילית. בפיץ' ציינו כי הורדת הדירוג משקפת את השפעות המשך המלחמה בעזה, הסיכונים הגיאופוליטיים המוגברים ופעולות צבאיות במספר חזיתות, ושהתחזית השלילית משקפת את הסיכון להסלמה נוספת של הסכסוך, אשר עלולה להוביל ללחץ נוסף על הדירוג.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש יולי 2024 ("התחזית המעודכנת")<sup>1</sup>, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 1.5% בשנת 2024 ושל 4.2% בשנת 2025, נמוך מהערכתם בתחזית מחודש ינואר 2024 ("תחזית ינואר"). על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 3.0% (לעומת 2.4% בתחזית ינואר) ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2.8%

<sup>1</sup> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, יולי 2024, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/79264>

(לעומת 2.0% בתחזית ינואר). על פי התחזית המעודכנת, ברבעון השני של שנת 2025 הריבית צפויה לעמוד על 4.25%.

התחזית המעודכנת גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה בחזיתות הדרומית והצפונית תימשך עד תחילת שנת 2025. הנחה זו משקפת לחימה ממושכת ועצימה יותר בהשוואה להנחה שעמדה בבסיס תחזית ינואר. בנוסף, מציינים בבנק ישראל כי על רקע התמשכותה של הלחימה, התאוששות הפעילות במהלך שנת 2025 צפויה להיות הדרגתית יותר. בבנק ישראל מציינים כי מאזן הסיכונים ביחס לתחזית הצמיחה נוטה כלפי מטה, ואילו ביחס לתחזית האינפלציה והגירעון מאזן הסיכונים נוטה כלפי מעלה, וזאת לנוכח עליית ההסתברות שמיוחסת על ידם לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר כגון הימשכותה של הלחימה ועלייה בעוצמתה.

### **החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת מאז החלה המלחמה.**

על אף הסביבה העסקית המורכבת, מתחילתה של שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה, ענף הנדל"ן המניב בו פועלת החברה התאפיין בשמירה על רמות תפוסה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי.

**תחום המשרדים**, המהווה כ- 51% מתיק הנכסים המניבים של החברה, ממשיך להתאפיין ביציבות בשעורי התפוסה ובשכר הדירה הריאלי, וזאת כשברקע נמשכת המגמה שהחלה בשנת 2023, המאופיינת בהתמתנות בביקושים והתארכות שלב המשא ומתן לסגירת הסכמים עם שוכרים חדשים, בעיקר לאור המצב הבטחוני והאקלים הכלכלי והפוליטי, והירידה בהשקעות בענף ההיי טק המקומי.

**בתחום המסחר**, המהווה כ- 22% מתיק הנכסים המניבים של החברה וכולל בעיקר מרכזי קניות פתוחים, ניכרת מתחילתה של שנת 2024 התאוששות משמעותית בפעילות הכלכלית לצד עלייה בצריכה הפרטית, הבאה לביטוי בעלייה בפדיונות, וברוב חלקי הארץ היא חזרה לרמתה טרום המלחמה.

**גם בתחום החניונים**, המהווה כ- 5% מתיק הנכסים המניבים של החברה, נרשמה עלייה ברמת הפעילות בחודשים האחרונים, אשר באה לידי ביטוי בעלייה בהכנסות החברה מתחום זה, ואלו כבר דומות לרמתן טרום המלחמה.

**ביתר תחומי הפעילות של החברה** נרשמה יציבות בשעורי התפוסה ובדמי השכירות הריאליים מתחילתה של שנת 2024 ועד למועד פרסום דוח זה.

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

לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה, ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

להערכת החברה, לא צפויה ירידה משמעותית בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה, וזאת תחת ההנחה כי לא תהיה הסלמה נוספת בעצימות המלחמה ו/או התרחבות לגזרות נוספות. מנגד, הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, לרבות הסיכון להתפתחות של מלחמה כוללת בצפון, אשר בגינה הפעילות באזורים נרחבים בישראל תהיה מוגבלת לצד סיכון לפגיעה בתשתיות, עלולה לפגוע באופן רחב ומשמעותי יותר בפעילות המשק, באופן שעלול ליצור לחץ שלילי על דמי השכירות וירידה בשיעורי התפוסה.

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, להיקפה ולזמן הימשכותה. החברה בוחנת באופן שוטף את השפעות הסביבה העסקית והשלכות המלחמה על פעילותה ועל מצב נכסיה. 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, להערכת החברה, המגוון הרחב של ענפי הפעילות של שוכריה בנכסיה השונים מצמצם את חשיפתה לפגיעה מהותית בתוצאותיה בעקבות השפעות אלו.

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

**הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה לשנת 2024, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה. הערכות החברה אודות התוצאות הכספיות החזויות, לרבות הערכותיה בדבר ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית, לרבות של המלחמה, על פעילותה ועל תוצאותיה העתידיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968 ("חוק ניירות ערך"), ומבוססות, בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה למועד פרסום דוח זה ביחס לגורמים שאין לחברה כל השפעה עליהם. ההערכות והאומדנים כאמור עשויים שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות הימשכות המלחמה, התפתחותה לזירות נוספות, עוצמתה, הנחיות ממשלת ישראל, היקף גיוס המילואים וקיומן של מגבלות על תעסוקה ותנועה במרחב הציבורי וכן עוצמת ומשך ההאטה הכלכלית בארץ כתוצאה מכך.**

#### **דוחות מאוחדים מורחבים**

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

#### **פרטים על פעילות החברה**

ליום 30 ביוני 2024, נכסי החברה כוללים 58 נכסים מניבים בשטח של כ- 676 אלף מ"ר<sup>2</sup>. שיעור התפוסה<sup>2</sup> בנכסי החברה הינו כ- 96.4% (כ- 97.9% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023). מרבית נכסי החברה ממוקמים באזורי ביקוש, בעיקר במרכז הארץ ובגוש דן, ומשמשים ברובם למשרדים ומסחר. הנכסים מושכרים לכ- 950 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.**

<sup>2</sup> שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 39 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק, רעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, רעננה ראו בסעיף 1.2 להלן.

2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	% שינוי 2023-2024	1-6/2023	1-6/2024	% שינוי 2023-2024	
423.0	105.4	119.2	13.1%	213.6	229.6	7.5%	NOI
-	104.8	108.3	3.4%	204.9	213.0	4.0%	NOI Same Property
293.9	74.1	84.4	13.9%	152.5	160.3	5.1%	FFO ריאלי (**)
1.52	0.38	0.43	13.5%	0.78	0.82	4.8%	FFO ריאלי (**) למניה (ש"ח)

(\*) לפירוט והסברים בקשר לשינויים העיקריים ה- NOI וב- FFO, ראו בהמשך סעיף זה להלן.

(\*\*) FFO ריאלי בגישת ההנהלה. לפרטים אודות FFO נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט – 1969, ראו סעיף 1.5 להלן.

#### מדד ביצוע - NOI

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

- אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
  - אינו משקף מזומנים שבידי החברה, ואת יכולתה לבצע חלוקת כספים.
  - אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הכולל לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.
- ה- NOI הינו פרמטר משמעותי המשמש בהערכת שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של ה- NOI בשיעור ההיוון המקובל בהתחשב בסוג הנכס ובמאפייניו (Cap Rate) מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס.

#### מדד ביצוע - FFO

ה- FFO הינו מדד מקובל, שאינו נדרש על פי כללי החשבונאות המקובלים, המעניק בסיס נאות להשוואה ולמידת תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב. החברה סבורה כי מדידת תוצאות הפעילות על פי נתוני ה- FFO וה- FFO למניה עשויה לתת לקוראי הדוח מידע בעל ערך מוסף, ותאפשר השוואה טובה יותר של תוצאות הפעילות של החברה עם חברות נדל"ן מניב אחרות, לרבות קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בארץ ובעולם.

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 אחרות אשר אינן תזרימיות באופיין. לפרטים נוספים בדבר חישוב ה- FFO בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.5 להלן.

מודגש בזאת כי ה- FFO:

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

**דגשים עיקריים לפעילות החברה בתקופה שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):**

<p><b>תיק הנכסים</b></p> <p>תיק הנכסים הסתכם לכ- 8.3 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2024, לעומת כ- 8.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, וכ- 7.7 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2023.</p> <p>לפרטים בקשר למדיניות החברה למדידת שווי הנדל"ן להשקעה (באמצעות מעריכי שווי חיצוניים), ראו נספח ד' לדוח הדירקטוריון.</p>	
<p><b>עדכון מעלה של תחזיות החברה לשנת 2024</b></p> <p>אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2024 הינו כ- 469-474 מיליון ש"ח, לעומת כ- 452-462 מיליון ש"ח באומדן המקורי מחודש מרץ 2024.</p> <p>אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2024 הינו כ- 324-329 מיליון ש"ח (כ- 1.67-1.69 ש"ח למניה), לעומת כ- 303-313 מיליון ש"ח (כ- 1.56-1.61 ש"ח למניה) באומדן המקורי מחודש מרץ 2024.</p> <p>העדכון מעלה נובע בעיקר מהעלייה ב- NOI בשל חידושי הסכמי שכירות שבוצעו בתקופה בתחום המשרדים, ועלייה בהכנסות החברה מתחומי המסחר והחניונים, ביחס לתחזיות המקוריות של החברה לשנת 2024.</p>	
<p><b>עלייה ב- NOI</b></p> <p>עלייה של כ- 7.5% ב- NOI ושל כ- 4.0% ב- NOI מנכסים זהים בחציון הראשון של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</p> <p>ה- NOI בחציון הראשון של שנת 2024 הסתכם בכ- 230 מיליון ש"ח, לעומת כ- 214 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>עלייה של כ- 13.1% ב- NOI וכ- 3.4% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון השני של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</p> <p>ה- NOI ברבעון השני של שנת 2024 הסתכם בכ- 119 מיליון ש"ח, לעומת כ- 105 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>העלייה נבעה בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים בתקופת הדוח כתוצאה מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה ומהשפעת עליית המדד על דמי השכירות, ובנוסף מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו ושהקמתם הושלמה בתקופה, ולמרות השפעת פינניים של השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.</p>	<p><b>וב- NOI Same Property<sup>3</sup></b></p>
<p><b>עלייה ב- FFO הריאלי</b></p> <p>עלייה של כ- 5.1% ב- FFO הריאלי וכ- 4.8% ב- FFO הריאלי למניה בחציון הראשון של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</p> <p>ה- FFO הריאלי בחציון הראשון של שנת 2024 הסתכם לכ- 160 מיליון ש"ח (כ- 0.82 ש"ח למניה), לעומת כ- 153 מיליון ש"ח (כ- 0.78 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>עלייה של כ- 13.9% ב- FFO הריאלי וכ- 13.5% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון השני של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד:</p> <p>ה- FFO הריאלי ברבעון השני של שנת 2024 הסתכם בכ- 84 מיליון ש"ח (כ- 0.43 ש"ח למניה), לעומת כ- 74 מיליון ש"ח (כ- 0.38 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>העלייה ב- FFO הריאלי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי עלייה בהוצאות המימון הריאליות.</p>	<p><b>וב- FFO הריאלי למניה</b></p>
<p><b>שיעור תפוסה גבוה</b></p> <p>שיעור התפוסה יציב וגבוה העומד על כ- 96.4%<sup>4</sup> (כ- 97.9% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה במהלך הרבעון השלישי של 2023).</p>	
<p><b>מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח</b></p> <p>דיבידנד צפוי בגין שנת 2024 של כ- 163 מיליון ש"ח (84 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 5.7% (על פי מחיר הסגירה ליום 12 באוגוסט 2024). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.</p>	
<p><b>רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים<sup>5</sup></b></p>	

<sup>3</sup> בהשוואת נתוני ה- NOI Same Property נוטרלו כ- 5.8 מיליון ש"ח מה- NOI בחציון הראשון של שנת 2023 שנבעו משטחי אינפיניטי קמפוס ופלאזה אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

<sup>4</sup> שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעורי התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 39 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של מתחם אינפיניטי פארק, ראו בסעיף 1.2 להלן.

<sup>5</sup> למעט חלק מנכס מניב של החברה כמפורט בביאור 17 (יא) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023, ושעבוד על נכסים מניבים המוחזקים באמצעות חברות מוחזקות ביחד עם שותפים בשווי של כ- 14% מסך שווי הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב).



<p>אשרור דירוג על ידי S&amp;P מעלות, חודש יולי 2024 :  דירוג מנפיק לזמן ארוך (ilAA\Negative) ;  דירוג ilAA לאגרות החוב של החברה ;  דירוג מנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר + ilA-1.</p>	<p><b>דירוג החוב של החברה</b></p>
<p>- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 1.99% ליום 30 ביוני 2024 (כ- 1.90% ליום 31 בדצמבר 2023).  - עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.3% (אגרות חוב (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.4 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 באוגוסט 2024).</p>	<p><b>עלות החוב המשוקללת</b></p>
<p><b>מח"מ חוב משוקלל של כ- 3.9 שנים</b></p>	
<p>- הנפקת אגרות חוב (הרחבת סדרה ז') בחודש מאי 2024 בהיקף כספי של כ- 200 מיליון ש"ח, במחיר המשקף ריבית אפקטיבית של כ- 3.10% צמודת מדד, במח"מ של כ- 6.6 שנים למועד ההנפקה.  - הארכת התקופה המירבית ל- 5 שנים נוספות לניירות הערך המסחריים של החברה, בהיקף של 293 מיליון ש"ח, והפחתת הריבית כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקוף).</p>	<p><b>נגישות טובה לשוק ההון ואשראי בנקאי</b></p>
<p>למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים, נכסים פיננסיים ומסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 965 מיליון ש"ח.</p>	<p><b>רמת נזילות גבוהה</b></p>
<p>כ- 4,008 מיליון ש"ח (כ- 20.61 ש"ח הון למניה) ליום 30 ביוני 2024, לעומת כ- 3,989 מיליון ש"ח (כ- 20.52 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2023, עליה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז, ולעומת כ- 3,814 מיליון ש"ח (כ- 19.67 ש"ח הון למניה) ליום 30 ביוני 2023.</p>	<p><b>הון עצמי (המיוחס לבעלים)</b></p>

## עדכון מעלה של תחזיות ה- NOI וה- FFO הריאלי לשנת 2024:

אומדן ה- NOI המעודכן של החברה לשנת 2024 הינו כ- 469-474 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת אומדן מקורי של כ- 452-462 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2024 הינו כ- 324-329 מיליון ש"ח, לעומת אומדן מקורי של כ- 303-313 מיליון ש"ח.

אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2024 הינו כ- 1.67-1.69 ש"ח למניה, לעומת אומדן מקורי של כ- 1.56-1.61 ש"ח למניה.

עדכון התחזיות שבוצע בחודש אוגוסט 2024 נובע בעיקר מהעלייה ב- NOI בשל חידושי הסכמי שכירות שבוצעו בתקופה בתחום המשרדים ועלייה בהכנסות החברה מתחומי המסחר והחניונים, ביחס לתחזיות המקוריות של החברה לשנת 2024.

### השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

הערכות החברה אשר שימשו לתחזיות החברה לשנת 2024 מבוססות, בין היתר, על הנחות עבודה לפיהן המלחמה תימשך בשנת 2024, תתמקד בעיקר בחזית הדרומית, לצד מתיחות בטחונית גבוהה בחזית הצפונית, ותימשך בעצימות פוחתת למשך מספר חודשים נוספים. להערכת החברה, ובהתאם להנחות אלו, השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה בשנת 2024 לא תהיה מהותית. עם זאת, מצב בו יתמשך תרחיש החמרה נוספת במצב הבטחוני ו/או תתפתח לחימה משמעותית בחזית הצפונית ו/או בגזרות נוספות, עלול להוביל לפגיעה משמעותית בהכנסות החברה, שלא הובאה בחשבון בתחזיותיה של החברה לשנת 2024, נכון למועד פרסום דוח זה.

### מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

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

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה ממתחם אינפיניטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 75-80 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה), כך שתוספת ה- NOI החזויה ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה לאחר השלמת השיפוץ וההשבחה וביחס לתחזיות 2024 היא בסך של כ- 41-46 מיליון ש"ח, ותוספת ה- FFO הריאלי נאמדת בסך של כ- 38-43 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה, ראו בסעיף 1.2 להלן.

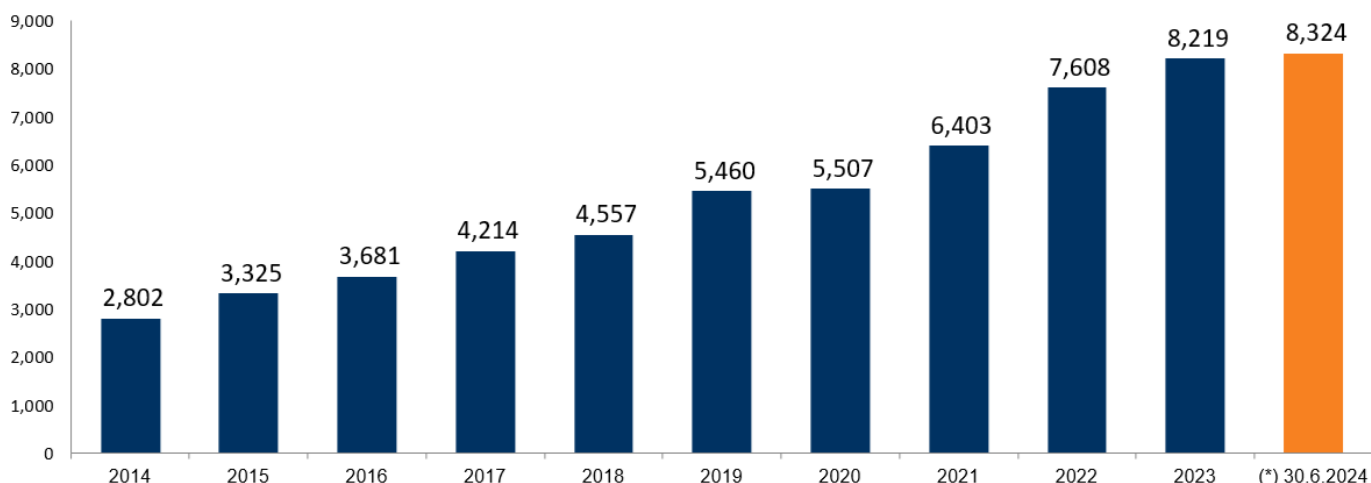
### תוספת עתידית

תוספת NOI שנתית חזויה בסך של כ- 31 מיליון ש"ח בגין חוזים חתומים למועד פרסום דוח זה, ותוספת FFO ריאלי שנתית חזויה של כ- 20 מיליון ש"ח, המשקפות את חלק החברה בהנבה מלאה של נכסים שרכישתם ו/או הקמתם הושלמה ב-12 החודשים האחרונים ו/או צפויה ב-18 החודשים הבאים (וזאת מעבר לאמור לעיל בקשר למתחם אינפיניטי פארק ברעננה).

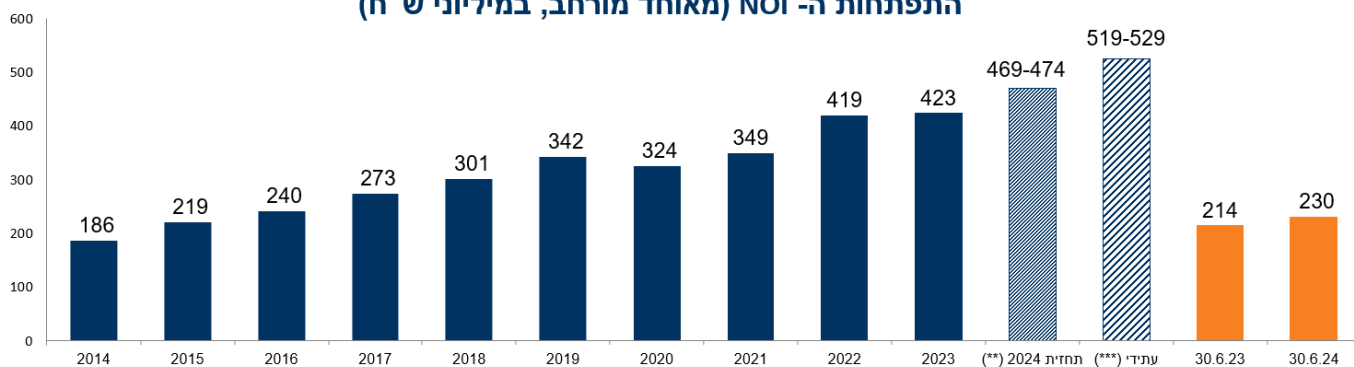
**הערכות החברה המתוארות בסעיף זה לעיל בקשר להשכרות חזויות ובקשר להשלמת רכישתם ו/או הקמתם של נכסים חדשים הינן מידע צופה פני עתיד, המתבסס על הנתונים הקיימים והידועים לחברה במועד פרסום דוח זה. אין כל וודאות כי הערכות אלו יתמששו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה.**

התחזיות והאמדנים לשנת 2024 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2024. האמדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האמדנים לשנת 2024, כולל מידע צופה פני עתיד שהינו בלתי ודאי והוא מבוסס, בין היתר, על מידע אשר מצוי בידיעת החברה במועד פרסום דוח זה בדבר ההתקשרויות החזויות שלה עם שוכריה ובדבר הסביבה העסקית בה פועלת החברה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל והמשתמע מהן, מסיבות שונות, וביניהן הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, ביטול מוקדם של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים, שינוי בשיעורי הריבית, מגבלות על הפעילות במשק, או בשל גורמים אחרים. הערכות החברה למועד פרסום דוח זה, אשר שימשו, בין היתר, לצורך האמדנים החשבונאיים ולתחזיות החברה המעודכנות לשנת 2024, מבוססות, בין היתר, על ההנחה שלא תהיה התרחבות משמעותית נוספת במלחמה ובמגבלות על הפעילות הכלכלית בעקבותיה. יצוין, כי בתרחיש של הימשכות המלחמה ו/או עימות מלא בחזית בגבול הצפון (או בחזיתות נוספות) תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה נוספת בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

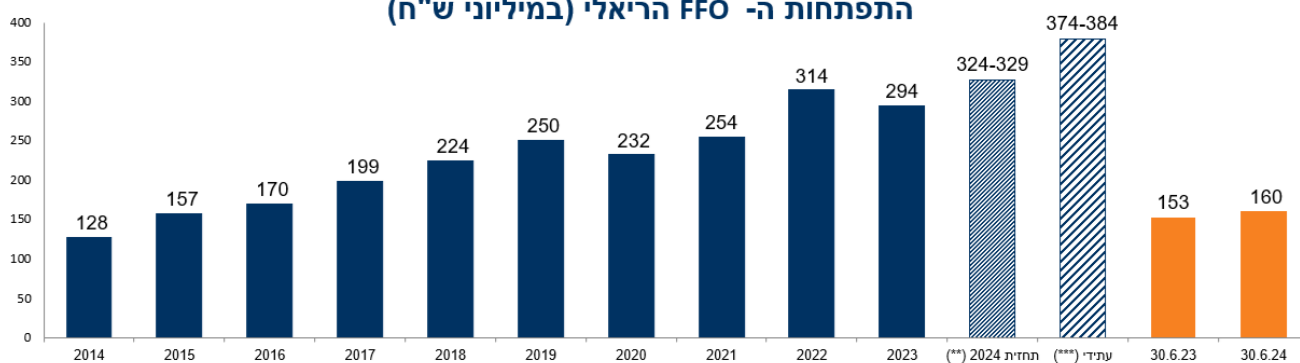
### גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



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



### התפתחות ה- FFO הריאלי (במיליוני ש"ח)



(\*) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

(\*\*) לפרטים בדבר תחזיות החברה המעודכנות לשנת 2024, ראו בסעיף זה לעיל.

(\*\*\*) התוצאות העתידיות החזויות כוללות, מעבר לתחזית 2024:

- תוספת הנבה חזויה מאכלוס מלא של מתחם אינפיניטי פארק ברעננה (בעיקר בגין שטחים שטרם הושכרו למועד פרסום דוח זה).
- תוספת הנבה מלאה חזויה מחלק החברה בנכסים שרכישתם/הקמתם הושלמה ב-12 החודשים האחרונים ו/או צפויה ב-18 החודשים הבאים.
- גריעת חלק החברה בהנבה משטחים המושכרים למדינת ישראל במגדל מחצית היובל.

**התפלגות סקטוריאלית של הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2024 (מאוחד מורחב):**

שימושים	שטח (1)	NOI	% מה-NOI	שיעור תפוסה (1)	שווי הוגן	% מהשווי הוגן
	מ"ר	אלפי ש"ח	%	%	אלפי ש"ח	%
משרדים	223,108	102,398	45%	91.6% (3)	4,199,508 (2)	51%
מסחר	111,327	59,112	26%	98.0%	1,854,118	22%
תעשייה ולוגיסטיקה	206,826	35,783	15%	98.5% (3)	1,296,083	16%
בתי חולים סיעודיים	37,058	15,944	7%	100%	452,923	5%
חניונים	93,523	14,087	6%	100%	439,869	5%
מלונאות	4,532	2,235	1%	100%	81,185	1%
<b>סה"כ</b>	<b>676,374</b>	<b>229,559</b>	<b>100%</b>	<b>96.4% (3)</b>	<b>8,323,686</b>	<b>100%</b>

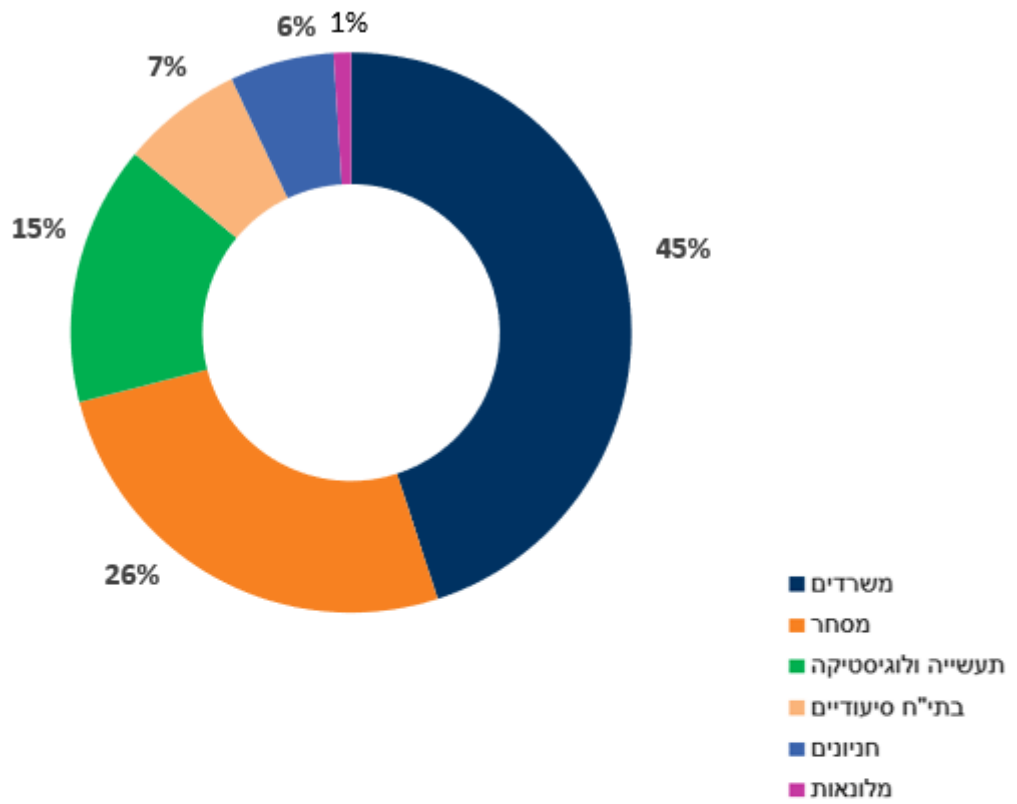
(1) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 39 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. שוים של שטחים אלו נכלל בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

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

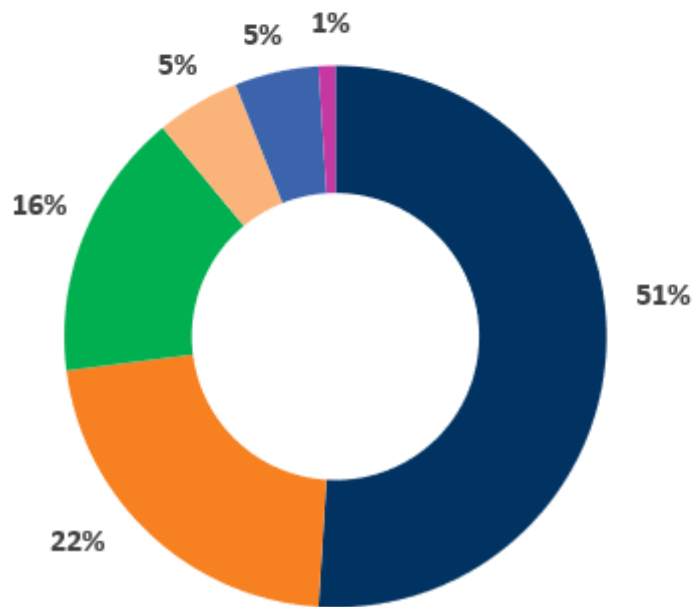
(2) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

(3) בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתם של מגדל אינפיניטי במתחם אינפיניטי פארק ברעננה ושל נכס בשימושי לוגיסטיקה ואחסנה באזור התעשייה הר-טוב. שיעור שיוק השטחים להשכרה במגדל אינפיניטי ברעננה הינו כ-67%, ובנכס בהר-טוב כ-91%. בנטרול נכסים אלו, שיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2024 בנכסי החברה הינו כ-97.9% (כ-95.2% בתחום המשרדים וכ-99.0% בתחום התעשייה והלוגיסטיקה).

### התפלגות NOI לפי שימושים



### התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



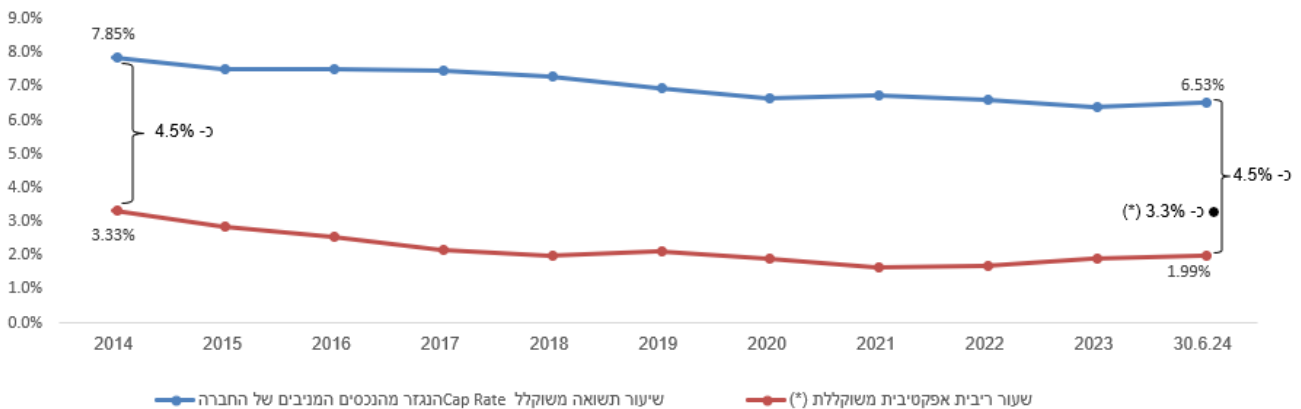
**שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):**

להלן תחשיב של שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מהנדל"ן להשקעה של החברה ליום 30 ביוני 2024 (אלפי ש"ח):

8,323,686	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני 2024 <sup>(1)</sup>
(91,830)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה <sup>(2)</sup>
(471,084)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות <sup>(3)</sup>
(257,948)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
<b>7,502,824</b>	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים
119,154	NOI לרבעון השני של שנת 2024
3,373	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב <sup>(4)</sup>
490,108	NOI מתוקנן בקצב שנתי <sup>(5)</sup>
<b>6.53%</b>	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)

- (1) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 30 ביוני 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.
- (2) ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי החכירה שסכומם, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2024 הינו כ- 6.9 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023. 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.
- (3) שווי המיוחס לזכויות נוספות כולל בעיקר את שווי השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.
- (4) התאמת NOI בגין נדל"ן מניב כוללת בעיקר: (1) תוספת ה- NOI הצפויה בגין חוזי שכירות חתומים שלא הניבו בקצב מייצג במהלך הרבעון; (2) נטרול הוצאות בגין שטחים פנויים; (3) הפחתת דמי החכירה ברעננה.
- (5) ה- NOI זה מבוסס על תוצאות הרבעון בפועל מוכפל בארבע. יודגש כי הוא אינו מהווה את תחזית החברה, אשר מפורטת לעיל. כמו כן, יובהר כי אינו כולל את ה- NOI העתידי החוזי מהשטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.

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



(\*) עלות חוב שולית צמודת מדד של כ- 3.3% (תשואת אג"ח (סדרה ז'), במח"מ של כ- 6.4 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 באוגוסט 2024).

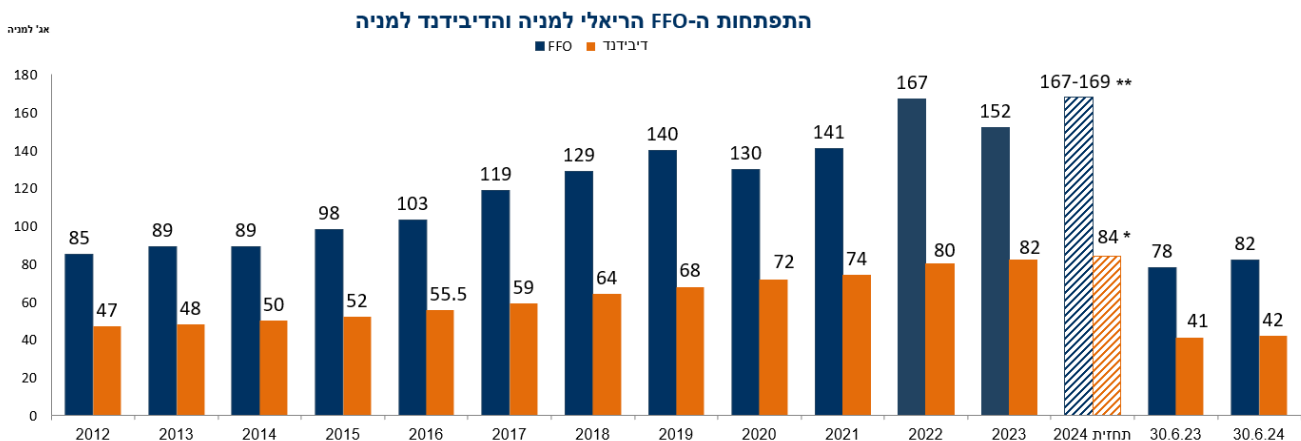
## דיבידנדים בגין רווחי השנים 2021-2024

להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2021-2024 :

2021	2022	2023	2024	
134	153	159	*163	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.74	0.80	0.82	0.84	דיבידנד למניה (ש"ח) (**)

(\*) דיבידנד מינימאלי בגין רווחי שנת 2024, ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2024, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.  
 (\*\*) על פי מספר המניות הקיימות בכל חלוקת דיבידנד.

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



\* דיבידנד מינימאלי בסך של כ- 163 מיליון ש"ח בגין רווחי שנת 2024 (84 אגורות למניה ביום קבלת ההחלטה), ע"פ החלטת הדירקטוריון מיום 13 במרץ 2024, בכפוף לאמור בסעיף 1.9 להלן.

\*\* לפרטים בדבר תחזיות המעודכנות החברה לשנת 2024, ראו בסעיף זה לעיל.

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

### מתחם אינפנייטי פארק, רעננה

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

**בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפנייטי** (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61 אלף מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 67% משטחי המגדל (כ- 69% משטחי המשרדים).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 צפויה השלמתו של פארק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 40 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 18 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).

בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90 אלף מ"ר (חלק החברה כ- 66%). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות, ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).

עבודות השדרוג באינפנייטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפנייטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפנייטי קמפוס ואינפנייטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 240-250 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 161 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 35% משטחיהם של אינפנייטי קמפוס ופלאזה.

להערכת החברה, אומדן ה- NOI השנתי הצפוי לה מחלקה במתחם אינפנייטי פארק לאחר תום השיפוץ וההשבחה, יסתכם לכ- 75-80 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). לפרטים בדבר תחזיות החברה לשנת 2024, ראו בסעיף 1.1 לעיל.

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

### סכסוך בעלי מניות בגני שרונה, תל אביב

לפרטים ראו ביאור 5(ב) לדוח הכספי ליום 30 ביוני 2024.

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



### 1.3. הון וחוב

#### הון

לפרטים בדבר הון החברה, ראו ביאור 12 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

#### אגרות חוב

בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 182 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, תמורת כ- 200 מיליון ש"ח. המחיר שיקף ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד של כ- 3.10%.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו נספח ה' לדוח זה וביאור 11 לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

#### ניירות ערך מסחריים

בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות הערך המסחריים (סדרה ה') של החברה ("הנע"מ"), בהיקף של כ- 293 מיליון ש"ח, לתקופה נוספת בת 5 שנים.

בחודש יוני 2024 תוקנו תנאי הנע"מ, כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקוף), וזאת החל מתקופת הנע"מ שהחלה ביום 7 ביולי 2024, וללא שינוי ביתר תנאי הנע"מ.

לפרטים נוספים בדבר תנאי הנע"מ, ראו ביאור 8(ב) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

#### מסגרות אשראי

לחברה הסכמים חתומים למסגרות אשראי בהיקף של כ- 1,315 מיליון ש"ח, מתוכן מנוצלות מסגרות אשראי בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח למועד פרסום דוח זה.

לפרטים נוספים בדבר מסגרות האשראי של החברה, ראו ביאורים 8(א) ו-17(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

#### דירוג החברה

החברה ותעודות ההתחייבות שלה מדורגות על ידי על ידי אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ ("S&P מעלות"). לחברה דירוג מנפיק לזמן ארוך ilAA\Negative ודירוג ilAA לתעודות ההתחייבות לזמן ארוך. דירוג המנפיק ותעודות ההתחייבות לזמן קצר של החברה הינו ilA-1+.

בחודש יולי 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, אושרר דירוג החברה.

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

#### תשקיף מדף

בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים, אשר יונפקו מעת לעת, לפי צרכי החברה.

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

הסברים והערות	31.12.23	30.06.24	הסעיף
	8,161	8,243	סך המאזן המאוחד
הגידול בנכסים השוטפים, נטו, נבע בעיקר מסיווג של תמורה ממכירת נכס בלוד שצפויה להתקבל ב-12 החודשים הקרובים.	182	223	נכסים שוטפים
הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-79 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ-21 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.	7,189	7,289	נדל"ן להשקעה
השינוי נבע בעיקר מהרווח השוטף והשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני.	661	684	השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני
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', ותוך התייחסות לשיקולים שונים כגון צרכי המיחזור השנתיים ועלויות המימון. ההון החוזר של החברה מורכב מנכסים שוטפים בסך של כ-223 מיליון ש"ח (כ-182 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-952 מיליון ש"ח (כ-916 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).	(734)	(729)	הון חוזר
<b>למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ-915 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.</b>			
<b>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.</b>			
היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-462 מיליון ש"ח (כ-325 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023), מניירות ערך מסחריים בהיקף של 293 מיליון ש"ח (ללא שינוי מיום 31 בדצמבר 2023) ומאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ-53 מיליון ש"ח (כ-135 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.	753	808	התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
הגידול, נטו, נבע בעיקר מהנפקה של אגרות חוב, בתוספת הפרשי הצמדה למדד על אגרות החוב, בניכוי פדיונות שבוצעו בתקופה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.	2,952	2,966	אגרות חוב לזמן ארוך, נטו
הגידול, נטו, נבע בעיקר מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-91 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ-81 מיליון ש"ח.	3,989	4,008	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
	20.52	20.61	הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)

## 1.5 FFO (Funds From Operations)

להסבר אודות מדד ה- FFO ראו בסעיף 1.1 לעיל.

### להלן נתוני ה- FFO (מיליוני ש"ח):

שנת 2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	לתקופה 1-6/2023	לתקופה 1-6/2024	
351.1	79.6	38.5	107.3	91.3	רווח לתקופה (*)
(231.9)	(67.7)	(20.8)	(70.8)	(20.8)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
5.1	3.0	3.0	6.1	5.2	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
(5.5)	(0.7)	1.3	3.8	2.1	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>35.1</u>	<u>6.0</u>	<u>0.3</u>	<u>7.8</u>	<u>4.7</u>	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<b>153.9</b>	<b>20.2</b>	<b>22.3</b>	<b>54.2</b>	<b>82.5</b>	Fund From Operation (FFO) נומינלי לפי הוראות התוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט - 1969
					<b>התאמות נוספות</b>
21.4	5.6	4.6	11.2	9.1	תשלום מבוסס מניות
<u>3.0</u>	<u>1.1</u>	<u>0.6</u>	<u>1.6</u>	<u>1.4</u>	התאמות אחרות
<b>178.3</b>	<b>26.9</b>	<b>27.5</b>	<b>67.0</b>	<b>93.0</b>	<b>FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה</b>
<b>0.92</b>	<b>0.14</b>	<b>0.14</b>	<b>0.35</b>	<b>0.48</b>	<b>FFO נומינלי למניה (ש"ח)</b>
115.6	47.2	56.9	85.5	67.3	בנטרול הפרשי הצמדה למדד (**)
<b>293.9</b>	<b>74.1</b>	<b>84.4</b>	<b>152.5</b>	<b>160.3</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה</b>
<b>1.52</b>	<b>0.38</b>	<b>0.43</b>	<b>0.78</b>	<b>0.82</b>	<b>FFO ריאלי למניה (ש"ח)</b>
193.9	193.8	194.5	193.7	194.4	<b>מספר המניות המשוקלל</b>

(\*) מיוחס לחלק הבעלים של החברה.

(\*\*) נטרול הפרשי הצמדה למדד של הלוואות, לרבות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

## 1.6 תוצאות הפעילות

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

שנת 2023	רבעון 2 2023	רבעון 2 2024	לתקופה 1-6/2023	לתקופה 1-6/2024	
12.9	2.1	9.2	9.5	13.4	אינפיניטי פארק, רעננה (**)
40.2	10.1	9.3	20.1	18.6	מגדל היובל, תל אביב (***)
18.7	4.8	4.7	9.8	9.5	רוטשילד 3, תל אביב
18.9	4.8	5.1	9.5	10.0	מרכז מסחרי, עפולה
<b>90.7</b>	<b>21.8</b>	<b>28.3</b>	<b>48.9</b>	<b>51.5</b>	<b>סה"כ נכסים עיקריים</b>
332.3	83.6	90.9	164.7	178.1	נכסים אחרים
<b>423.0</b>	<b>105.4</b>	<b>119.2</b>	<b>213.6</b>	<b>229.6</b>	<b>סה"כ NOI</b>

(\*) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

(\*\*) השינוי, נטו, בתקופה ביחס לאשתקד נובע מהנבה ממגדל אינפיניטי שבנייתו הושלמה במהלך התקופה בקיזון השפעה של פינוי שטחים שהיו מושכרים לאמדוקס ומצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. לפרטים ראו סעיף 1.2 לעיל.

(\*\*\*) כולל חלק החברה ב- 3 קומות שרכשה ביום 31 בדצמבר 2023 כפניות, ביחד עם השותפה בנכס, במגדל מחצית היובל. קומות אלו הושכרו במלואן בחודש יוני 2024.

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

הסעיף	חציון 1 2024	חציון 1 2023	רבעון 2 2024	רבעון 2 2023	הסברים והערות (לחציון, ככל שלא צוין אחרת)
<b>הכנסות מזדמי שכירות</b>	208.1	190.7	107.7	94.2	השינוי בין התקופות נובע בעיקר מהנבה של שטחים שהושכרו בתקופה, מהשפעת עליית המדד על דמי השכירות וכן מהנבה של נכסים חדשים שנרכשו, בניכוי השפעתם של פינוי שטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה (קיטון של כ- 6 מיליון ש"ח בחציון וברבעון הראשון של שנת 2024 ביחס לתקופות המקבילות אשתקד).
<b>עלות אחזקה ותפעול מבנים</b>	10.8	10.3	4.8	5.4	
<b>NOI</b>	197.3	180.4	102.9	88.8	
<b>התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו</b>	20.8	70.8	20.8	67.7	סעיף זה כולל שערך חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, בעיקר שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח). בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2024, ביצעה החברה עדכונים להערכות השווי ההוגן של חלק מנכסי החברה באמצעות מעריכי השווי החיצוניים. בהערכות השווי שבוצעו בתקופת הדוח, עדכנה החברה את אומדני תזרימי המזומנים החזויים מהנכסים המניבים שלה, תוך העלאת שיעור ההיוון בחלק מנכסי המניבים, והתאמה שבוצעה על ידי מעריכי השווי החיצוניים ואשר הביאה בחשבון, בין היתר, פגיעה אפשרית לתזרימי המזומנים בנכסים כתוצאה מתרחישי סיכון מסוימים שעלולים להשפיע על פרמטרים בבסיס הערכות השווי, ככל ויתממשו.  לפרטים נוספים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>	29.8	31.1	15.0	15.5	השינוי בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהטיפול החשבונאי בתגמולים ההוניים לחברת הניהול ולא מדמי ניהול תזרימיים.  סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיות בסך של כ- 17.0 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 16.3 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- 3.7 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 3.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).  בחציון הראשון של שנת 2024 נרשמו הוצאות חשבונאיות בגין הענקת מניות חסומות בסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח (לעומת כ- 7.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הקיטון החשבונאי הנובע מרכיב הוצאות אלו מסתכם לכ- 2.4 מיליון ש"ח. יצוין, כי על פי כללי חשבונאות מקובלים (IFRS), רואים ביום הראשון להסכם הניהול כאילו הוענקו כל המניות החסומות מראש, ויש לאמוד את השווי העתידי הכולל של ההענקות ולפרוס את ההוצאות בהתאם לתקופות ההבשלה התאורטיות ("הבשלה מדורגת"), ולא בצורה ליניארית. ככל ותגמול זה היה נפרס בצורה רבעונית לינארית (ולא בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים), ההוצאות בגין רכיב זה היו מסתכמות לכ- 3.0 מיליון ש"ח בשתי התקופות. כמו כן, החציון הראשון של שנת 2024 כולל הוצאה חשבונאית בסך של כ- 4.2 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, לעומת כ- 3.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
<b>הוצאות מימון, נטו</b>	107.6	118.2	75.0	60.7	עיקר השינוי בחציון הראשון של 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע מירידה של כ- 14 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 1.9% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 2.5% בתקופה המקבילה אשתקד (גידול בהוצאות מהפרשי הצמדה ברבעון השני של 2024 בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, הנובע מעליית המדד בשיעור של כ- 1.6% ברבעון השני של 2024, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 1.3% בתקופה המקבילה אשתקד).
<b>חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו</b>	11.1	6.0	5.0	(0.2)	חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלק החברה ברווח שוטף של החברות המוחזקות בתקופת הדוח.
<b>מיסים על ההכנסה</b>	-	-	-	-	בהיותה קרן השקעות במקרקעין, על פי הפקודה, לחברה מעמד מיסוי מיוחד, כפוף למילוי תנאים מסוימים, ומיסוי הרווחים נעשה ברמת בעלי המניות. ליום הדוח הכספי, עומדת החברה בתנאים המפורטים בפקודה.
<b>הרווח הכולל</b>	91.3	107.3	38.5	79.6	הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה.
<b>רווח בסיסי למניה (ש"ח)</b>	0.470	0.554	0.198	0.411	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 2024 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 52 מיליון ש"ח (כ- 56 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 13 מיליון ש"ח (כ- 21 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה יתרות מזומנים ונכסים פיננסיים בסך כולל של כ- 50 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 915 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר השפעות הסביבה העסקית על החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר מקורות המימון, ראו סעיף 1.8 להלן. **זירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 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.

הסברים והערות	לתקופה 1-6/2023	לתקופה 1-6/2024	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 92 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 62 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בניכוי התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 30 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 108 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 76 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 71 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, בניכוי התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 2 מיליון ש"ח ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 23 מיליון ש"ח).	128	147	<b>תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח, בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 99 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, בניכוי מכירת נדל"ן להשקעה בתקופה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ובניכוי תזרים חיובי שנבע מחייבים לזמן ארוך, נטו, בסך של כ- 19 מיליון ש"ח).	(55)	(108)	<b>תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
תזרים המזומנים לפעילות מימון שימש בעיקר לפירעון של אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 77 מיליון ש"ח, לפדיון אגרות חוב בסך של כ- 83 מיליון ש"ח ולתשלום דיבידנד בסך של כ- 81 מיליון ש"ח, בניכוי תזרים חיובי שנבע מתמורה שהתקבלה, נטו, מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 198 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מתמורה, נטו, בסך של כ- 326 מיליון ש"ח שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 70 מיליון ש"ח, בניכוי תשלום דיבידנד בסך של כ- 78 מיליון ש"ח ובניכוי קיטון, נטו, באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח).	168	(43)	<b>תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון</b>

## 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(ח) לדוח הכספי ליום 31 בדצמבר 2023.

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

בהתאם לכללים החלים על קרן השקעות במקרקעין, החברה מחויבת שסך ההלוואות שנטלה לא יעלה על 60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים בתוספת 20% משווי נכסיה האחרים. ליום 30 ביוני 2024 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) לדוח הכספי לשנת 2023 וסעיף 6.8.9 לפרק א' לדוח התקופתי.

### מדיניות דיבידנד

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

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

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

**דירקטוריון החברה החליט ביום 13 במרץ 2024 כי הדיבידנד בגין רווחי שנת 2024 לא יפחת מסך של כ- 163 מיליון ש"ח (84 אגורות למניה לפי מספר המניות הקיימות ביום ההחלטה).**

ביום 13 באוגוסט 2024 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2024 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השני של שנת 2024 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 30 ביוני 2024, בשימת דגש על אגרות החוב, על יתרות המזומנים והנכסים הפיננסיים, על מסגרות האשראי החתומות והבלתי מנוצלות, ועל אמדן ה- FFO של החברה. בנוסף, הדירקטוריון בחן את ההשפעות האפשריות של הסביבה העסקית על החברה ועל תוצאותיה הכספיות וכן את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה בשים לב להשלכות האפשריות כאמור ולאחר ביצוע חלוקת הדיבידנד, וקבע כי אין בחלוקה כדי לפגוע באיתנות הפיננסית של החברה וכי בבסיס פעילותה קיימים מספר פרמטרים עיקריים התורמים ליכולתה לעמוד בהתחייבויותיה: (א) החברה מייצרת תזרים מזומנים שוטף באופן קבוע, הנובע מחוזי

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

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת הדירקטוריון	סכום הדיבידנד	סכום הדיבידנד למניה	מועד התשלום
13 במרץ 2024	כ- 40 מיליון ש"ח	0.205 ש"ח	אפריל 2024
15 במאי 2024	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	יוני 2024
13 באוגוסט 2024	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	ספטמבר 2024

**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 2024, ראו דוח מיידי שפרסמה החברה במועד פרסום דוח זה, אשר המידע הנכלל בו מובא בדוח זה על דרך ההפניה.

### 1.11 הנהלת החברה

החל מיום 1 בינואר 2024 החל מר שמואל רופא לכהן כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול. לפרטים נוספים, ראו סעיף 8 לנספח ג' לפרק ב' של הדוח התקופתי.

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

13 באוגוסט 2024

שמואל רופא – מנכ"ל

דרור גד – יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

## נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - ממשל תאגידי

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

נספח ה' - פרטים בדבר איגרות חוב שהנפיקה החברה

נספח ו' - נדל"ן להשקעה מהותיים 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. חברה בת בה זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדה לפי חלקה היחסי של החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילות של החברה בת.

### דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	
<b>באלפי ש"ח</b>			
			<b>נכסים שוטפים:</b>
67,897	528,292	63,916	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	35,228	13,305	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
107,948	75,388	167,953	חייבים ולקוחות
-	-	290,690	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>196,877</u>	<u>638,908</u>	<u>535,864</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
8,218,737	7,654,532	8,032,996	נדל"ן להשקעה
123,475	138,682	132,803	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
163,942	156,979	76,401	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,506,154</u>	<u>7,950,193</u>	<u>8,242,200</u>	
<u>8,703,031</u>	<u>8,589,101</u>	<u>8,778,064</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
866,466	1,027,408	1,215,261	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
170,933	140,268	153,152	זכאים ויתרות זכות
<u>1,037,399</u>	<u>1,167,676</u>	<u>1,368,413</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
541,833	571,146	245,196	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,849,604	2,965,854	אגרות חוב, נטו
86,633	87,549	91,830	התחייבות בגין חכירה
96,780	98,735	98,284	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,676,865</u>	<u>3,607,034</u>	<u>3,401,164</u>	
			<b>הון:</b>
3,988,767	3,814,391	4,008,487	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,988,767</u>	<u>3,814,391</u>	<u>4,008,487</u>	סה"כ הון
<u>8,703,031</u>	<u>8,589,101</u>	<u>8,778,064</u>	

**דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	
31.12.2023		באלפי ש"ח			
450,603	111,994	125,222	226,187	243,133	הכנסות מדמי שכירות
27,567	6,617	6,068	12,589	13,574	עלות אחזקה ותפעול מבנים
423,036	105,377	119,154	213,598	229,559	
214,157	66,280	23,791	69,198	22,669	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
637,193	171,657	142,945	282,796	252,228	
61,610	15,525	14,977	31,115	29,811	הוצאות הנהלה וכלליות
575,583	156,132	127,968	251,681	222,417	
18,374	5,382	5,054	8,875	7,350	הכנסות מימון
(225,688)	(77,473)	(91,404)	(147,015)	(132,303)	הוצאות מימון
(207,314)	(72,091)	(86,350)	(138,140)	(124,953)	הוצאות מימון, נטו
(13,300)	(2,781)	(4,282)	(4,288)	(6,392)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
354,969	81,260	37,336	109,253	91,072	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(3,849)	(1,684)	1,176	(1,974)	260	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה (*)
351,120	79,576	38,512	107,279	91,332	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
					<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
351,120	79,576	38,512	107,279	91,332	בעלי מניות החברה
-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
351,120	79,576	38,512	107,279	91,332	

(\*) 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 2024 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות		ניירות ערך		אגרות חוב	
	מוחזקות	סה"כ	מסחריים	הלוואות מאחריים		
1,152,353	443,472 (*)		293,000	20,478	395,403	שנה ראשונה
584,204	167,471		-	-	416,733	שנה שנייה
424,141	7,408		-	-	416,733	שנה שלישית
449,881	33,148		-	-	416,733	שנה רביעית
1,633,663	37,384		-	-	1,596,279	שנה חמישית ואילך
<b>4,244,242</b>	<b>688,883</b>		<b>293,000</b>	<b>20,478</b>	<b>3,241,881</b>	<b>סה"כ פרעונות</b>

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי :

164,435	יתרת פרמיה (נכיון), נטו
17,634	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
<b>4,426,311</b>	<b>סך חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>

(\*) ההלוואות בחברות מוחזקות המוצגות בשנה הראשונה כוללות כ- 300 מיליון ש"ח המשקפים את חלק החברה בהלוואות חברת מחצית היובל ואשר סווגו לזמן קצר בעקבות הודעת מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה במגדל היובל, והזכות לפירעון מוקדם שלהן במועד המכירה, ככל ותתממש. לפרטים נוספים, ראו סעיף 17.2 לפרק א' של הדוח התקופתי.

## נספח ב' - סיכוני שוק ודרכי ניהולם

### א. פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק וניהולם:

#### א. האחראי על ניהול סיכוני שוק בתאגיד

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

במהלך התקופה המדווחת לא חל שינוי מהותי בסיכוני השוק שדווחו במסגרת ביאור 19(ד) לדוחות הכספיים ובנספח ב' לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023, פרט לאמור בדוח בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2024 (ראו נספח ז' לדוח הדירקטוריון) ולאמור בסעיף ב' להלן.

#### ב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

<u>הפסד מהשינויים</u>			<u>רווח מהשינויים</u>				
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>			<u>המכשיר</u>
<u>ליום (*)</u>							<u>הרגיש</u>
<u>ירידה של 2%</u>	<u>ברביבית (**)</u>	<u>2%</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	<u>עליה של 2%</u>	
<u>(286)</u>	<u>(41.2)</u>	<u>(20.5)</u>	<u>(3,251)</u>	<u>20.3</u>	<u>40.5</u>	<u>252</u>	<u>אגרות חוב</u>
							<u>מונפקות**</u>

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

(\*\*) הריבית ששימשה בבסיס החישוב של אגרות החוב המונפקות של החברה הינה ריבית בשיעור של כ- 3.05% (אגרות החוב צמודות למדד) ואשר היוון תזרים המזומנים של כל אגרות החוב (קרן וריבית) בריבית זו מביא לשווי הוגן (הכולל) בו נסחרו אגרות החוב ליום 30 ביוני 2024.

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

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

באשר לחלויות השוטפות של אגרות החוב, מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 ביוני 2024, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,229 מיליון ש"ח (כ- 395 מיליון ש"ח בשנה הראשונה, כ- 417 מיליון ש"ח בשנה השנייה וכ- 417 מיליון ש"ח בשנה השלישית). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אגרות חוב בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר של החברה (סדרה ז') בריבית אפקטיבית של כ- 3.3%, שהינה הריבית האפקטיבית בה נסחרה אגרת החוב בסמוך למועד פרסום דוח זה, עולה כי תוספת הוצאות הריבית השנתית להוצאות המימון של החברה בדוחותיה הכספיים תעמוד על כ- 5.2 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה הראשונה, כ- 6.0 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השנייה, וכ- 6.0 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של השנה השלישית.

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בריבית בנק ישראל</u>		<u>יתרה ליום (*)</u>	<u>עלייה בריבית בנק ישראל</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
-2%	-1%	30.06.2024	+1%	+2%	
10.2	5.1	(507)	(5.1)	(10.2)	<u>הלוואות בריבית משתנה</u>

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

חלק נוסף מפעילותה של החברה ממומן באמצעות אשראי שקלי בריבית משתנה, בעיקר לזמן קצר, ולכן שינויים ברמת הריבית המוניטרית במשק עשויים לגרום לשינויים בעלויות המימון של החברה. האשראי בריבית משתנה של החברה מורכב בעיקר מניירות ערך מסחריים ומניצול אשראי מתוך מסגרות אשראי חתומות של החברה. מניתוח רגישות שביצעה החברה ליום 30 ביוני 2024, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 5 מיליון ש"ח לשנה.

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

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
-0.2%	-0.1%	30.06.2024	+0.1%	+0.2%	
6.5	3.3	(3,251)	(3.3)	(6.5)	<u>אגרות חוב מונפקות (צמודות למדד)</u>

בניתוח רגישות של השפעתם של הפרשי ההצמדה למדד כתוצאה משערוך אגרות החוב צמודות המדד של החברה, עולה כי שינוי של כל 0.1% במדד, ישפיע בכ- 3 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 הנדליין 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.

## נספח ג' - ממשל תאגידי

### דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

### דירקטורים בלתי תלויים

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

### מבקר פנימי

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

### פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה ושכרו

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

### תוכנית אכיפה פנימית

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

### קוד אתי

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

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

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

### הסכם ניהול, מדיניות התגמול של החברה, מינוי מנכ"ל, פטור ביטוח ושיפוי

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.

### מינוי מנכ"ל

החל מיום 1 בינואר 2024 החל מר שמואל רופא לכהן כמנכ"ל החברה, מטעמה של חברת הניהול. לפרטים נוספים אודות הליך מינויו של מר שמואל רופא למנכ"ל החברה, ראו סעיף 8 לנספח ג' לפרק ב' של הדוח התקופתי, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

## פטור ביטוח ושיפוי לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה

בחודש מרץ 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרות החברה לחידושה של פוליסת ביטוח נושאי משרה ודירקטורים עם מנורה מבטחים חברה לביטוח בע"מ, בגבולות כיסוי של עד 30 מיליון דולר, לתקופה של שמונה עשר חודשים שתחילתה ביום 15 במרץ 2024 וסיומה ביום 14 בספטמבר 2025. לפרטים בדבר פטור, ביטוח ושיפוי שמעניקה החברה לנושאי המשרה ולדירקטורים בחברה, ראו גם סעיף 8 בנספח ג' (ממשל תאגידי) לפרק ב' של הדוח התקופתי, סעיפים 5 ו-6 לתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי, וביאורים 17(ב) ו-17(ז) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, אשר המידע המפורט בהם מובא כאן בדרך של הפניה.

## הליך אישור הדוחות הכספיים

לפרטים בדבר הליך אישור הדוחות הכספיים ראו שאלון ממשל תאגידי המצורף בפרק ה' לדוח התקופתי. הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים היא ועדת הביקורת של החברה ("הוועדה"), המונה שלושה חברים: אורי ברגמן (דירקטור חיצוני) - יו"ר הוועדה, דגנית פלטי (דירקטורית חיצונית) וקוטי גביש. ביום 11 באוגוסט 2024 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024 ובסוגיות המהותיות העולות מהן, בהשתתפות כל חברי הוועדה. הוועדה דנה בנושאים שונים ובכללם בנושאים המפורטים להלן:

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

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

בישיבת הדירקטוריון מיום 13 באוגוסט 2024 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024.

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

### 1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

### 2. שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת לפי שווי הוגן. החברה רואה ביישום מודל השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה אומדן חשבונאי בעל פוטנציאל השפעה מהותית על החברה.

בקביעת השווי ההוגן מסתמכת החברה בעת עריכת הדוחות הכספיים, על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. הערכות השווי נעשות בעיקר בשיטת היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך הבחנה בין התזרימים הצפויים מחוזים חתומים, לבין אלה הצפויים בתום תקופת השכירות. שערי ההיוון נקבעים תוך התחשבות בסוג הנכס ויעודו, מיקומו ופרמטרים שונים הקשורים בשכירות כגון: תקופת השכירות, איכות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, דמי השכירות הנקובים בחוזי השכירות וכדומה, ותוך התחשבות בדמי השכירות הראויים אותם צפויה החברה לגבות עם תום תקופת השכירות.

כאמור לעיל, מדיניות החברה היא כי כל שנה תבוצענה הערכות שווי מעודכנות, באמצעות 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 הנכסים (על בסיס שווי) מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים השנתיים, ולמחצית השנייה מבוצעות הערכות השווי בעת עריכת הדוחות הכספיים של הרבעון השני. בנוסף, בכל מקרה של שינוי מהותי בפרמטרים של נכס מנכסי החברה, יבוצע עדכון של הערכת השווי. שינויים בהנחות שמשמשות את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על נסיונה המצטבר ו/או על תנאי השוק המשתנים, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוחות רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

בהתאם למדיניותה, בעת עריכת הדוחות הכספיים לרבעון השני של שנת 2024, 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, תוך העלאת שיעור ההיוון בחלק מנכסיה המניבים, והתאמה שבוצעה על ידי מעריכי השווי החיצוניים ואשר הביאה בחשבון, בין היתר, פגיעה אפשרית לתזרימי המזומנים בנכסים כתוצאה מתרחישי סיכון מסוימים שעלולים להשפיע על פרמטרים בבסיס הערכות השווי, ככל ויתממשו.



כתוצאה מעדכון הערכות השווי, הכירה החברה בעליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של כ- 23 מיליון ש"ח (נטו, מאוחד מורחב).

### **3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי**

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

לפרטים בדבר אשור דירוג החוב של החברה שפורסם 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 ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז' (*)
מועד ההנפקה	16.9.13	2.11.15	15.06.16	28.12.20
	20.8.14	8.12.16	10-12/2017 (מימוש)	21.04.21
	26.10.14	31.8.17	(אופציות)	22.11.21
	9.2.15	21.12.17	01-03/2018 (מימוש)	24.01.23
	31.03.15	29.01.18	(אופציות)	24.10.23
	22.7.15	7.02.19	30.06.19	21.05.24
	8.12.16	24.10.23	21.04.20	
25.4.17		22.11.21		
ערך נקוב במועד ההנפקה	139,794-16.9.13	143,936 -2.11.15	187,397 -15.06.16	192,055 -28.12.20
	61,000 -20.8.14	78,109 -8.12.16	40,428 -10-12/2017	148,015 -21.04.21
	96,600 -26.10.14	90,537 -31.8.17	61,772 -01-03/2018	44,287 -22.11.21
	102,667 -9.2.15	196,895 -21.12.17	171,155 -30.06.19	295,324 -24.01.23
	40,600 -31.3.15	260,106 -29.01.18	339,200 -21.04.20	152,586 -24.10.23
	190,424 -22.7.15	281,911 -7.02.19	141,405 -22.11.21	182,481 -21.05.24
	70,905 -8.12.16	113,592 -24.10.23		
100,000 -25.4.17				
סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה	801,990	1,165,086	941,357	1,014,748
ערך נקוב ליום 30.06.24	81,411	990,863	871,361	892,090
שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.06.24	92,238	1,131,605	1,005,230	1,012,809
סכום הריבית שנצברה ליום 30.06.24	1,033	12,669	9,847	7,087
שווי הוגן ליום 30.06.24	93,631	1,175,759	1,028,729	953,020
שווי בורסאי ליום 30.06.24	93,631	1,175,759	1,028,729	953,020
סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה	קבועה 4%	קבועה 4%	קבועה 3.5%	קבועה 2.5%
מועדי תשלום הקרן	אחד עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 15 בספטמבר 2013.	שבעה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 29 באוקטובר 2015.	עשרים ושניים תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2017 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8 ביוני 2016.	שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.
מועדי תשלום הריבית	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 במרץ 2014 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.
בסיס ההצמדה ותנאיה	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אוגוסט 2013.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.
זכות המרה	אין	אין	אין	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	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	הרמטיק נאמנות (1992) בע"מ ח.פ. 511742066	הרמטיק נאמנות (1992) בע"מ ח.פ. 511742066
שם האחראי בחב' הנאמנות	עו"ד מרב עופר	עו"ד מרב עופר	עו"ד רורי"ח אורי לור	עו"ד רורי"ח אורי לור
טלפון	03-5544553	03-5544553	03-6237777	03-6237777
פקס	03-5271451	03-5271451	03-5613824	03-5613824
דוא"ל	<a href="mailto:Merav@hermetic.co.il">Merav@hermetic.co.il</a>	<a href="mailto:Merav@hermetic.co.il">Merav@hermetic.co.il</a>	<a href="mailto:ori@slcpa.co.il">ori@slcpa.co.il</a>	<a href="mailto:ori@slcpa.co.il">ori@slcpa.co.il</a>

הסעיף	סדרה ד'	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז' (*)
כתובת למשלוח דואר	דרך ששת הימים 30, בני ברק	דרך ששת הימים 30, בני ברק	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	ilA+	ilAA-	ilAA-	ilAA
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA	ilAA	ilAA	ilAA
התפתחות הדירוג	מיום 17 בספטמבר 2013 ועד ליום 10 ביולי 2014 דירוג ilA+ ביום 10 ביולי 2014 העלאת דירוג ל-ilAA- מיום 10 ביולי 2014 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 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	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	לא	כן	כן	כן

(\*) בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה, אגרות חוב (סדרה ז'), בהיקף של כ- 182 מיליון ש"ח ערך נקוב, תמורת כ- 200 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב שהונפקו דורגו על ידי S&P מעלות בדירוג ilAA.

לפרטים נוספים בנוגע לתנאי אגרות החוב ראו נספח ה' לדוח הדיסקטוריון המצורף בפרק ב' לדוח התקופתי.

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2024 (אסמכתה מספר: 2024-01-078009).

עמידה באמות מידה פיננסיות:

- אגרות חוב (סדרה ד') - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 600 מיליון ש"ח.
- אגרות חוב (סדרות ה' - ו') - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 800 מיליון ש"ח.
- אגרות חוב (סדרה ז') - סכום ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך השווה ל- 1,100 מיליון ש"ח.

ליום 30 ביוני 2024 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 ביוני 2024 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 4,008 מיליון ש"ח.

## נספח ו' - גדל"ן להשקעה מהותיים מאוד (באלפי ש"ח)

### אינפיניטי פארק רעננה

שנת 2023	רבעון 1 שנת 2024	רבעון 2 שנת 2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%
1,185,820	1,210,402	1,217,760	שווי הנכס לסוף התקופה <sup>(1)</sup>
12,843	4,216	9,190	NOI בתקופה
140,475	-	(18,741)	(הפסדי) רווחי שערך בתקופה <sup>(2)</sup>
71%	78%	78%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה <sup>(3)</sup>
5.6%	5.8%	5.8%	שיעור תשואה <sup>(4)</sup>
103	94	93	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) <sup>(5)</sup>
94	64	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) <sup>(5)</sup>

(1) מצורפת על דרך ההפניה הערכת שווי מהותית מאוד מיום 13 במרץ 2024, אשר צורפה לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, אשר פורסמו ביום 14 במרץ 2024 (אסמכתה מספר: 2024-01-022138 ("הערכת השווי"). בנוסף, צורפה לדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 הערכת השווי המעודכנת מיום 1 באוגוסט 2024.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ- 91.8 מיליון ש"ח (כ- 86.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).

(2) הפסדי השערך לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 6.9 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2023 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ- 5.1 מיליון ש"ח הנובעות משערך התחייבות בגין דמי חכירה).

(3) בחישוב שיעור התפוסה הממוצע נטרלו כ- 39 אלף מ"ר פנויים אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

(4) שיעור התשואה ליום 30 ביוני 2024, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ- 5.8%. שיעור התשואה שמתקבל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 ללא התאמה זו ל- NOI הינו כ- 4.7% (כלומר, בהתחשב ב- NOI ברבעון השני בפועל, מוכפל בארבע).

בחישוב שיעור התשואה ליום 30 ביוני 2024 נטרל שוויים של כ- 39 אלף מ"ר פנויים אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם (כ- 51 אלף מ"ר ליום 31 בדצמבר 2023). לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

ה- NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 30 ביוני 2024 הינו כ- 6.9 מיליון ש"ח (כ- 6.5 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). לפרטים נוספים ראו ביאור 6(3) לדוחות הכספיים לשנת 2023. כיוון שדמי החכירה נטרלו גם מה- NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

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

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

## מגדל היובל

שנת 2023	רבעון 1 שנת 2024	רבעון 2 שנת 2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס (*) – 50%
692,050	690,914	686,190	שווי הנכס לסוף התקופה <sup>(1)</sup>
40,190	9,312	9,262	NOI בתקופה
(13,543)	(1,165)	(5,096)	הפסדי שיעור בתקופה <sup>(1)</sup>
99%	89% <sup>(2)</sup>	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.8%	5.4%	6.3%	שיעור תשואה <sup>(3)</sup>
106	107	105	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) <sup>(4)</sup>
116	-	130	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחוזים שנחתמו בתקופה, בש"ח (חודשי) <sup>(4)</sup>

(\*) החזקה מלאה (100%) בתאגידים פרטיים המחזיקים ב- 50% מהונה של חברת מחצית היובל בע"מ ("מחצית היובל"), המחזיקה בנכס, וכן החזקה ישירה ב- 50% מ- 3 קומות ספציפיות.

(1) למדינה היתה אופציה לרכוש את השטח המושכר לה, בשלמות או בחלקים, ביום 1 בינואר 2025, במחיר שנקבע מראש על פי נוסחה שנקבעה בהסכם עם המדינה, ולאחר מתן הודעה שנה מראש. שווי השטחים המושכרים למדינה חושב בהתבסס על מימוש על-ידי המדינה - היוון זרם ההכנסות עד מימוש האופציה לרכישה בתאריך 1.1.2025, והוספת תמורת הממכר בערך נוכחי. בחודש נובמבר 2022 הודיעה מדינת ישראל על מימוש האופציה לרכישת השטח המושכר לה בשלמותו. שווי הנדל"ן להשקעה בטבלה לעיל כולל את השטחים המושכרים למדינת ישראל במגדל היובל, שסווגו כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 30 ביוני 2024.

(2) בחישוב שיעור התפוסה, נכלל חלק החברה ב- 3 קומות שרכשה החברה ביום 31 בדצמבר 2023 כפנויות, ביחד עם השותפה בנכס, במגדל מחצית היובל. קומות אלו הושכרו במלואן בחודש יוני 2024.

(3) שיעור התשואה ליום 30 ביוני 2024, המתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ- 6.3%. שיעור התשואה שמתקבל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 ללא התאמה זו ל- NOI הינו כ- 5.4% (כלומר, בהתחשב ב- NOI ברבעון השני בפועל, מוכפל בארבע).

(4) יצוין כי דמי השכירות הממוצעים למ"ר כוללים את מלוא ההכנסה מדמי שכירות מהנכס בתקופה (לרבות חניות וכיו"ב, אך למעט דמי ניהול).

לפרטים נוספים בקשר למגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' של הדוח התקופתי.

**נספח ז' - מאזן בסיסי הצמדה ליום 30 ביוני 2024 (מאוחד IFRS, באלפי ש"ח)**

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
<b>נכסים שוטפים</b>					
51,565	-	171	-	51,394	מזומנים ושווי מזומנים
13,305	-	935	-	12,370	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
158,614	7,048	-	96,541	55,025	חייבים ולקוחות
<u>223,484</u>	<u>7,048</u>	<u>1,106</u>	<u>96,541</u>	<u>118,789</u>	
<b>נכסים לא שוטפים</b>					
7,289,102	(*) 7,289,102	-	-	-	נדל"ן להשקעה
684,183	684,183	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
46,017	18,038	-	14,534	13,445	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,242,786</u>	<u>7,998,371</u>	<u>1,106</u>	<u>111,075</u>	<u>132,234</u>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
807,857	-	-	460,940	346,917	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
144,217	23,098	-	41,984	79,135	זכאים ויתרות זכות
<u>952,074</u>	<u>23,098</u>	<u>-</u>	<u>502,924</u>	<u>426,052</u>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>					
160,024	-	-	-	160,024	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,965,854	-	-	2,965,854	-	אגרות חוב, נטו
91,830	-	(**)91,830	-	-	התחייבות בגין חכירה
31,103	23,315	-	799	6,989	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
4,008,487	4,008,487	-	-	-	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
33,414	33,414	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>8,242,786</u>	<u>4,088,314</u>	<u>91,830</u>	<u>3,469,577</u>	<u>593,065</u>	

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

(\*\*) דולר צמוד CPI אמריקאי.

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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 אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 3.17% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 7.1% וכ- 6.9% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

### היקף הסקירה

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

### מסקנה

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

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 באוגוסט 2024

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

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) בקרו באתר שלנו: [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

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

<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2024</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
56,105	516,812	51,565	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	35,228	13,305	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
<u>104,463</u>	<u>70,882</u>	<u>158,614</u>	חייבים ולקוחות
<u>181,600</u>	<u>622,922</u>	<u>223,484</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
7,189,110	6,613,194	7,289,102	נדל"ן להשקעה
660,996	678,349	684,183	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>129,563</u>	<u>124,011</u>	<u>46,017</u>	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>7,979,669</u>	<u>7,415,554</u>	<u>8,019,302</u>	
<u>8,161,269</u>	<u>8,038,476</u>	<u>8,242,786</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
753,417	918,590	807,857	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
<u>162,272</u>	<u>130,624</u>	<u>144,217</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>915,689</u>	<u>1,049,214</u>	<u>952,074</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
154,950	171,974	160,024	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,849,604	2,965,854	אגרות חוב, נטו
86,633	87,549	91,830	התחייבות בגין חכירה
<u>30,674</u>	<u>34,807</u>	<u>31,103</u>	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,223,876</u>	<u>3,143,934</u>	<u>3,248,811</u>	
			<b>הון:</b>
3,988,767	3,814,391	4,008,487	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>32,937</u>	<u>30,937</u>	<u>33,414</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,021,704</u>	<u>3,845,328</u>	<u>4,041,901</u>	סה"כ הון
<u>8,161,269</u>	<u>8,038,476</u>	<u>8,242,786</u>	

אבירם בנאסולי  
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא  
מנכ"ל

דרור גד  
יו"ר הדירקטוריון

13 באוגוסט 2024  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



**ריט 1 בע"מ**

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
380,025	94,180	107,676	190,713	208,108	הכנסות מדמי שכירות
22,655	5,422	4,831	10,304	10,842	עלות אחזקה ותפעול מבנים
357,370	88,758	102,845	180,409	197,266	
233,196	67,654	20,814	70,764	20,814	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
590,566	156,412	123,659	251,173	218,080	
61,610	15,525	14,977	31,115	29,811	הוצאות הנהלה וכלליות
528,956	140,887	108,682	220,058	188,269	
17,901	5,293	4,926	8,718	7,109	הכנסות מימון
(191,926)	(66,042)	(79,893)	(126,880)	(114,713)	הוצאות מימון
(174,025)	(60,749)	(74,967)	(118,162)	(107,604)	הוצאות מימון, נטו
(1,151)	(222)	4,989	6,043	11,144	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
353,780	79,916	38,704	107,939	91,809	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
353,780	79,916	38,704	107,939	91,809	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
					<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
351,120	79,576	38,512	107,279	91,332	בעלי מניות החברה
2,660	340	192	660	477	זכויות שאינן מקנות שליטה
353,780	79,916	38,704	107,939	91,809	
1.811	0.411	0.198	0.554	0.470	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.808	0.410	0.198	0.553	0.470	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
193,929	193,762	194,478	193,689	194,444	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
194,168	194,086	194,478	194,063	194,444	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**ריט 1 בע"מ**

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

**לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024**

**הון המיוחס לבעלי מניות החברה**

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

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 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע	
3,804,645	30,277	3,774,368	2,091,451	9,277	1,480,063	193,577	יתרה ליום 1 בינואר 2023 (מבוקר)
							שינויים בתקופה:
107,939	660	107,279	107,279	-	-	-	רווח כולל לתקופה
11,213	-	11,213	-	6,965	3,872	376	תשלום מבוסס מניות
<u>(78,469)</u>	<u>-</u>	<u>(78,469)</u>	<u>(78,469)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שהוכרז
<u>3,845,328</u>	<u>30,937</u>	<u>3,814,391</u>	<u>2,120,261</u>	<u>16,242</u>	<u>1,483,935</u>	<u>193,953</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2023

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

ריט 1 בע"מ

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2023

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל	עודפים בלתי מבוקר	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות הנפרע
3,799,535	30,597	3,768,938	2,080,415	13,072	1,481,757	193,694
79,916	340	79,576	79,576	-	-	-
5,607	-	5,607	-	3,170	2,178	259
<u>(39,730)</u>	<u>-</u>	<u>(39,730)</u>	<u>(39,730)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>3,845,328</u>	<u>30,937</u>	<u>3,814,391</u>	<u>2,120,261</u>	<u>16,242</u>	<u>1,483,935</u>	<u>193,953</u>

יתרה ליום 1 באפריל 2023

שינויים בתקופה:

רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 30 ביוני 2023

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 2023 (מבוקר)**

<b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b>							
<b>סך-הכל</b>	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>	<b>סך-הכל</b>	<b>עודפים</b>	<b>קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות</b>	<b>פרמיה על מניות</b>	<b>הון המניות הנפרע</b>	
3,804,645	30,277	3,774,368	2,091,451	9,277	1,480,063	193,577	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2023</b>
							<b>שינויים בתקופה:</b>
353,780	2,660	351,120	351,120	-	-	-	רווח כולל לתקופה
21,368	-	21,368	-	12,828	7,767	773	תשלום מבוסס מניות
(158,089)	-	(158,089)	(158,089)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,021,704</u>	<u>32,937</u>	<u>3,988,767</u>	<u>2,284,482</u>	<u>22,105</u>	<u>1,487,830</u>	<u>194,350</u>	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
353,780	79,916	38,704	107,939	91,809	רווח כולל לתקופה
					<b>התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):</b>
<u>(146,687)</u>	<u>(7,839)</u>	<u>69,683</u>	<u>20,614</u>	<u>55,778</u>	
<u>207,093</u>	<u>72,077</u>	<u>108,387</u>	<u>128,553</u>	<u>147,587</u>	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b>
(495,014)	(43,638)	(44,251)	(98,980)	(91,101)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
49,097	37,500	-	37,500	-	מכירת נדל"ן להשקעה
(25,896)	(3,661)	(5,457)	(12,189)	(16,444)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
21,344	-	-	(185)	5,638	נכסים פיננסיים, נטו
<u>18,108</u>	<u>(1,317)</u>	<u>(6,153)</u>	<u>19,023</u>	<u>(7,016)</u>	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
<u>(432,361)</u>	<u>(11,116)</u>	<u>(55,861)</u>	<u>(54,831)</u>	<u>(108,923)</u>	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:</b>
(213,015)	296,169	(164,700)	(4,846)	(81,621)	גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
(3,268)	1,724	2,977	(5,243)	3,954	גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
612,084	-	198,272	326,395	198,272	הנפקת אגרות חוב, נטו
(231,264)	-	-	(69,672)	(83,099)	פדיון אגרות חוב
<u>(158,089)</u>	<u>(78,469)</u>	<u>(80,710)</u>	<u>(78,469)</u>	<u>(80,710)</u>	דיבידנד ששולם
<u>6,448</u>	<u>219,424</u>	<u>(44,161)</u>	<u>168,165</u>	<u>(43,204)</u>	<b>מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון</b>
(218,820)	280,385	8,365	241,887	(4,540)	<b>(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
<u>274,925</u>	<u>236,427</u>	<u>43,200</u>	<u>274,925</u>	<u>56,105</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>56,105</u>	<u>516,812</u>	<u>51,565</u>	<u>516,812</u>	<u>51,565</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**ריט 1 בע"מ**

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
21,368	5,607	4,549	11,213	9,098	<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
					הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
1,151	222	(4,989)	(6,043)	(11,144)	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
103,802	42,507	52,160	76,244	61,723	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(5,559)	(1,220)	1,310	3,239	2,090	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(233,196)	(67,654)	(20,814)	(70,764)	(20,814)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(51,860)	(12,951)	(12,411)	(26,246)	(24,928)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
124,751	31,440	33,228	63,757	67,432	הוצאות מימון אחרות, נטו
(39,543)	(2,049)	53,033	51,400	83,457	
					<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(35,395)	(4,032)	16,336	23,237	36,258	קישון (גידול) בחייבים ולקוחות
23,832	321	4,152	158	(5,700)	קישון (קישון) גידול בזכאים ויתרות זכות
(11,563)	(3,711)	20,488	23,395	30,558	
					<b>מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
(131,219)	(7,433)	(8,514)	(64,373)	(65,982)	ריבית ששולמה
6,890	2,286	1,358	4,440	1,441	ריבית שנתקבלה
28,748	3,068	3,318	5,752	6,304	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(95,581)	(2,079)	(3,838)	(54,181)	(58,237)	
(146,687)	(7,839)	69,683	20,614	55,778	

**נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
55,582	16,876	35,365	16,876	35,365	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
1,847	1,478	2,419	1,478	2,419	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל
86,975	86,975	-	86,975	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 1 - כללי:**

א. ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") התאגדה בישראל ביום 11 באפריל 2006, כחברה פרטית מוגבלת במניות, בהתאם לחוק החברות, התשנ"ט-1999. ביום 28 בספטמבר 2006 נרשמו ניירות הערך של החברה לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

החברה הינה קרן השקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961. במסגרת פעילותה העסקית יוזמת החברה רכישת נכסים מניבים ופועלת לניהולם, השבתם והשכרתם לאורך זמן.

יש לעיין בדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה יחד עם הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 והביאורים המצורפים להם. לכן, לא הובאו במסגרת דוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה ביאורים בדבר עדכונים בלתי משמעותיים יחסית למידע שכבר דווח בביאורים לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

**ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים:**

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

**ג. פרטים בדבר שערי מטבע חוץ ומדד המחירים לצרכן:**

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

	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	
				מדד המחירים לצרכן (בנקודות)*:
	105.0	104.2	107.2	לפי מדד בגין
	105.1	104.2	107.1	לפי מדד ידוע
	3.627	3.700	3.759	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2023	30.06.2024
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

2.96	0.96	1.13	2.17	2.10	לפי מדד בגין
3.34	1.33	1.61	2.46	1.90	לפי מדד ידוע
3.07	2.35	2.12	5.14	3.64	דולר של ארה"ב

\* בסיס ממוצע 2022 = 100.

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 2 - עיקרי מדיניות חשבונאית:**

א. הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים נערכו לפי אותה מדיניות חשבונאית ושיטות החישוב שישמשו בדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, בכפוף לאמור בביאור 2(ב).

**ב. תקן חדש בתקופה שלפני יישומו**

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן "IFRS 18" או "התקן החדש")

ביום 9 באפריל 2024 פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן. התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד- הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן יישם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של IFRS 18 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור. השפעת התקן החדש, ככל שתהיה, תהיה רק על הצגה וגילוי.

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)**

**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 מתאידיים 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:

<b>30.06.2024</b>		
<b>שווי הוגן</b>	<b>ערך בספרים</b>	
<b>בלתי מבוקר</b>		<b>התחייבויות פיננסיות:</b>
3,251,138	3,436,952	אגרות חוב (*)
<b>30.06.2023</b>		
<b>שווי הוגן</b>	<b>ערך בספרים</b>	
<b>בלתי מבוקר</b>		<b>התחייבויות פיננסיות:</b>
3,000,732	3,158,924	אגרות חוב (*)
<b>31.12.2023</b>		
<b>שווי הוגן</b>	<b>ערך בספרים</b>	
<b>מבוקר</b>		<b>התחייבויות פיננסיות:</b>
3,157,697	3,285,469	אגרות חוב (*)

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

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 3 - מכשירים פיננסיים (המשך):**

**ב. מכשירים פיננסיים שהוכרו בדוח על המצב הכספי:**

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

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

**נכסים פיננסיים:**  
 מניות והמירים  
 התאמות תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין רכישת נדל"ן להשקעה

30.06.2023			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
31,527	-	765	30,762
3,701	-	-	3,701
19,355	19,355	-	-
54,583	19,355	765	34,463
4,433	4,433	-	-

**נכסים פיננסיים:**  
 מניות והמירים  
 קרנות נאמנות  
 התאמות תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין רכישת נדל"ן להשקעה

**התחייבויות פיננסיות:**  
 התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

31.12.2023			
מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
20,191	-	935	19,256
841	-	-	841
21,326	21,326	-	-
42,358	21,326	935	20,097

**נכסים פיננסיים:**  
 מניות והמירים  
 קרנות נאמנות  
 התאמות תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין רכישת נדל"ן להשקעה

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)**

**ביאור 4 - אמות מידה פיננסיות:**

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

לפרטים בדבר התחייבויות החברה לבנקים מסחריים ולנותני אשראי אחרים בקשר עם מסגרות אשראי שהועמדו לה, ראו ביאור 17(ח) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. ליום 30 ביוני 2024, החברה עומדת בהתחייבויותיה על פי ההסכמים.

לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות למחזיקי אגרות החוב, ראו ביאור 17(ט) לדוח הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. ליום 30 ביוני 2024, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה.

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

**א. מתחם אינפיניטי פארק רעננה**

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

2. בחודש אוגוסט 2023 הושלמה הקמתו של מגדל אינפיניטי (חלק החברה - 50%). המגדל החדש, בשטח עילי של כ- 61,000 מ"ר ב- 30 קומות, נבנה בסטנדרטים ותקני בנייה מתקדמים (LEED GOLD), בהשקעה כוללת של כ- 465 מיליון ש"ח. למועד פרסום דוח זה, נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 67% משטחי המגדל (כ- 69% משטחי המשרדים).

3. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 צפויה השלמתו של פארק בשטח של כ- 6 דונם הצמוד למגדל. הפארק יכלול שטחי מסחר, אזורי ישיבה והסעדה, ועלות הקמתו נאמדת בכ- 40 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 18 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי).

4. בנוסף, החברה ממשיכה לקדם את שדרוג המבנים הקיימים במתחם (אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה) הכוללים כיום כ- 90,000 מ"ר (חלק החברה כ- 66%). השדרוג מתוכנן באופן שיתאים את המבנים הקיימים לסטנדרטים הגבוהים של המתחם, והוא כולל, בין היתר, החלפת המעטפות של חלק מהבניינים, החלפת מרבית המערכות האלקטרומכניות ועמידה בתקני בנייה מתקדמים (LEED).

5. עבודות השדרוג באינפיניטי קמפוס החלו בחודש דצמבר 2022, עם עזיבת השוכר העיקרי במתחם, אמדוקס. עבודות השדרוג באינפיניטי פלאזה החלו בחודש אפריל 2023, בסמוך לפינוי יתרת השטחים שהיו מושכרים לאמדוקס. עלותו הכוללת של שדרוג אינפיניטי קמפוס ואינפיניטי פלאזה נאמדת למועד זה בכ- 240-250 מיליון ש"ח (מתוכה, כ- 161 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 35% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)**

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

**ב. סכסוך בעלי מניות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ**

1. בחודש יולי 2018 רכשה החברה ממידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("המוכרת" או "מידאס"), 18% נוספים מהונה המונפק והנפרע של חברת גני שרונה (אמטא) בע"מ ("חברת גני שרונה"), חברה פרטית, אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, המושכרים לשימושי מסחר ומשרדים ("המתחם"). בתמורה לרכישת הון המניות ממידאס שילמה החברה סך של 18 מיליון ש"ח בכפוף למנגנון התאמת התמורה.
2. במסגרת הסכם הרכישה ("ההסכם") נקבעו הוראות מפורטות ביותר לעניין התאמת התמורה ביחס להפרש בין שווי המתחם ליום 31 במרץ 2018 לבין שווי שיקבע ליום 30 ביוני 2023 ("מועד ההתחשבות"), על פי עקרונות מדידה מוגדרים שנקבעו בהסכם. בהתאם להסכם, ככל שהשווי שיקבע במועד ההתחשבות יהיה נמוך משווי המתחם ליום 31 במרץ 2018, ישולם לחברה על ידי המוכרת סכום בשיעור של 18% מההפרש האמור, ולהיפך ("התאמת התמורה").
3. להבטחת התחייבות המוכרת לתשלום התאמת התמורה, שיעבדה המוכרת לטובת החברה מניות בחברת גני שרונה, המהוות כ- 10% מהונה של גני שרונה והמוחזקות על ידה, וכן את זכויותיה של המוכרת בהלוואות הבעלים שהעמידה לגני שרונה.
4. על פי תחשיב החברה, עליה לקבל מהמוכרת כ- 8 מיליון ש"ח בגין התאמת התמורה, ובהתאם נכלל נכס בסכום זה בדוחותיה הכספיים. תחשיב התאמת התמורה, כפי שנערך על ידי החברה, הועבר לעיונה של המוכרת.
5. החברה קיבלה מכתב מהמוכרת ממנו עולה כי המוכרת אינה מקבלת את תחשיב החברה, וכי ישנן מחלוקות משמעותיות ביחס לסכומי התאמת התמורה כפי שחושבו על ידי הצדדים. לשיטתה של המוכרת, על החברה לשלם למוכרת כ- 12 מיליון ש"ח, תוך שלא הוצגו על ידה הנתונים החשבונאיים עליהם ביססה את התחשיב.
6. נוכח הפערים המשמעותיים בכל הנוגע לתחשיב התאמת התמורה, החלו גם התכתבויות בין באי כח הצדדים. עוד טענה המוכרת במסגרת חלופת המכתבים, כי הסכם רכישת המניות משנת 2018 לכאורה מבוטל.
7. במקביל, ובהתאם להוראות ההסכם, ניסתה החברה לפעול על פי המנגנון הקבוע בו לצורך בירור מחלוקות הקשורות בתחשיב התאמת התמורה, אך המוכרת הערימה קשיים, וסירבה למנות את הפוסק הקבוע בהסכם, בטענה כי הוא מצוי כביכול בניגוד עניינים. ניסיונותיה של החברה להגיע להסכמות עם המוכרת על זהות פוסק מוסכם אחר נכשלו נוכח סירובה של המוכרת.
8. מבלי לגרוע מהאמור, ובהתאם להוראות הסכם בעלי המניות של חברת גני שרונה, הודיעה החברה בחודש ספטמבר 2023 על מימוש זכויותיה הכוללות את העברת ניהול המתחם לידיה, שינוי הרכב הדירקטוריון ושינוי זכויות החתימה בחברת גני שרונה. מימוש זכויות אלה נכנס לתוקף מיום מתן ההודעה. על אף הודעת החברה, סירבה המוכרת לשתף פעולה לטובת העברת ניהול המתחם לידי החברה ולמימוש יתר זכויותיה של החברה.
9. בחודש דצמבר 2023 הגישה המוכרת בקשה לבית המשפט למתן סעד ארעי זמני נגד החברה ונגד מנכ"ל החברה הקודם, מר שמואל סייד, אך זו נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב ("בית המשפט").

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)**

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

**ב. סכסוך בעלי מניות בחברת גני שרונה (אמטא) בע"מ (המשך):**

10. בחודש דצמבר 2023 הגישה המוכרת כתב תביעה ובקשה לסעד זמני שבמסגרתם טענה בעיקר לביטול ההסכם שבין הצדדים, ביטול הודעות החברה להעברת ניהול גני שרונה לידי החברה וכן להדחת מר שמואל סייד מכהונתו כדירקטור בגני שרונה.
11. ביום 28 בדצמבר 2023 התקבלה אצל החברה החלטת בית המשפט, לפיה נדחתה באופן גורף הבקשה לסעד זמני שהגישה המוכרת נגד החברה ונגד מר שמואל סייד. בהחלטה נקבע כי המוכרת לא הוכיחה כי סיכויי התביעה שהוגשה על ידה גבוהים במידה כזו המטה את הכף לכיוונה; כי מאזן הנוחות אף הוא אינו נוטה לטובתה; ובנוסף, הבקשה לוקה בשיהוי. עוד נקבע, כי הסכסוך בין המוכרת והחברה הוא כספי והסעד הזמני שנתבקש על ידי המוכרת לא נועד לשרת את הסעד העיקרי.
12. כמו כן, קבע בית המשפט כי החברה זכאית לקבל לידיה את ניהול גני שרונה, ובכלל זה לשנות את הרכב הדירקטוריון ולעדכן את זכויות החתימה של גני שרונה.
13. בחודש פברואר 2024 הגישו החברה ומר שמואל סייד לבית המשפט, כתב הגנה לכתב התביעה שהגישה המוכרת.
14. במקביל לכתב ההגנה, הוגשה על ידי החברה גם תביעה שכנגד נגד המוכרת, במסגרתה התבקש בית המשפט להורות למוכרת לפעול בהתאם למנגנון הכרעת המחלוקות הקבוע בהסכם הרכישה שנחתם בין הצדדים ביולי 2018 לענין התאמת התמורה, ולהעביר את בירור המחלוקת הכספית הנוגעת להתאמת התמורה לרואה חשבון מוסכם כפי שקבוע בהסכם, או לחילופין, לחייב את המוכרת לשלם לחברה סך של כ- 8 מיליון ש"ח בתוספת ריבית פיגורים ומע"מ כדן, בגין התאמת התמורה הקבועה בהסכם הרכישה.
15. בחודש מרץ 2024 התקבלה אצל החברה הצעה בלתי חוזרת ממידאס לרכוש את חלקה של החברה בגני שרונה. דירקטוריון החברה החליט לדחות את הצעתה של מידאס.
16. במקביל ממשיך להתנהל ההליך המשפטי כאשר הצדדים מצויים כעת בשלב ההליכים המקדמיים. דיון קדם משפט נקבע לחודש ספטמבר 2024.

**ג. ניירות ערך**

1. בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות ערך מסחריים (סדרה ה') של החברה ("הנע"מ), בהיקף של כ- 293 מיליון ש"ח, לתקופה נוספת בת 5 שנים. בחודש יוני 2024 תוקנו תנאי הנע"מ, כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקון), וזאת החל מתקופת הנע"מ שהחלה ביום 7 ביולי 2024, וללא שינוי ביתר תנאי הנע"מ.
2. בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה לציבור אגרות חוב (סדרה ז') בהיקף של כ- 182 מיליון ש"ח ערך נקוב, בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה לסך ברוטו של כ- 200 מיליון ש"ח.
3. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") 276,563 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שהיא מעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.

ריט 1 בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 ביוני 2024 (באלפי ש"ח)

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

ד. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שהוכרזו

מועד התשלום	סכום הדיבידנד למניה	סכום הדיבידנד	תאריך ישיבת הדירקטוריון בה הוחלט על חלוקת הדיבידנד
אפריל 2024	0.205 ש"ח	כ- 40 מיליון ש"ח	13 במרץ 2024
יוני 2024	0.21 ש"ח	כ- 41 מיליון ש"ח	15 במאי 2024
ספטמבר 2024	0.21 ש"ח	כ- 41 מיליון ש"ח	13 באוגוסט 2024



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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה"), ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי ביניים נפרד זה בהתאם לתקנה 38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב, 13 באוגוסט 2024

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

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקרו באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

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

31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
54,046	516,567	49,293	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	35,228	13,305	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
102,559	68,943	156,680	חייבים ולקוחות
177,637	620,738	219,278	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
6,999,700	6,428,337	7,092,850	נדל"ן להשקעה
618,844	633,884	641,133	חברות מוחזקות, נטו
129,563	124,011	46,017	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
7,748,107	7,186,232	7,780,000	
7,925,744	7,806,970	7,999,278	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
705,233	870,129	753,940	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
161,178	129,883	143,106	זכאים ויתרות זכות
866,411	1,000,012	897,046	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
-	19,923	-	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,849,604	2,965,854	אגרות חוב, נטו
86,633	87,549	91,830	התחייבות בגין חכירה
32,314	35,491	36,061	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,070,566	2,992,567	3,093,745	
			<b>הון:</b>
3,988,767	3,814,391	4,008,487	הון המיוחס לחברה כחברה אם
3,988,767	3,814,391	4,008,487	
7,925,744	7,806,970	7,999,278	

אבירם בנאסולי  
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא  
מנכ"ל

דרור גד  
יו"ר הדירקטוריון

13 באוגוסט 2024

תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
370,572	91,745	105,353	186,042	203,407	הכנסות מדמי שכירות
21,902	5,177	4,616	9,883	10,457	עלות אחזקה ותפעול מבנים
348,670	86,568	100,737	176,159	192,950	
229,286	67,654	20,814	70,764	20,814	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
577,956	154,222	121,551	246,923	213,764	
61,596	15,525	14,969	31,110	29,803	הוצאות הנהלה וכלליות
516,360	138,697	106,582	215,813	183,961	
18,962	5,556	5,425	9,224	8,102	הכנסות מימון
(179,107)	(62,813)	(76,429)	(120,808)	(107,991)	הוצאות מימון
(160,145)	(57,257)	(71,004)	(111,584)	(99,889)	הוצאות מימון, נטו
(5,095)	(1,864)	2,934	3,050	7,260	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
351,120	79,576	38,512	107,279	91,332	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
<u>351,120</u>	<u>79,576</u>	<u>38,512</u>	<u>107,279</u>	<u>91,332</u>	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם</b>

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
351,120	79,576	38,512	107,279	91,332	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>
(139,620)	(4,960)	71,567	23,623	59,571	רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
211,500	74,616	110,079	130,902	150,903	<b>התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות שוטפת (נספח א'):</b>
(1,093)	(273)	(518)	(532)	(1,038)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות</b>
210,407	74,343	109,561	130,370	149,865	<b>מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת</b>
(493,853)	(43,370)	(41,618)	(98,462)	(84,259)	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b>
49,097	37,500	-	37,500	-	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
(27,263)	(4,011)	(5,457)	(12,902)	(11,494)	מכירת נדל"ן להשקעה
21,344	-	-	(185)	5,638	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
18,108	(1,317)	(6,153)	19,023	(7,016)	נכסים פיננסיים, נטו
(432,567)	(11,198)	(53,228)	(55,026)	(97,131)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(7,294)	500	400	(5,800)	(3,950)	<b>מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות</b>
(439,861)	(10,698)	(52,828)	(60,826)	(101,081)	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
(213,015)	296,000	(167,000)	(5,015)	(88,000)	<b>תזרימי מזומנים (לפעילות) מפעילות מימון:</b>
612,084	-	198,272	326,395	198,272	(קיטון) גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
(231,264)	-	-	(69,672)	(83,099)	הנפקת אגרות חוב, נטו
(158,089)	(78,469)	(80,710)	(78,469)	(80,710)	פדיון אגרות חוב דיבידנד ששולם
9,716	217,531	(49,438)	173,239	(53,537)	<b>מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות מימון</b>
(219,738)	281,176	7,295	242,783	(4,753)	<b>(ירידה) עליה במזומנים ושווי מזומנים</b>
273,784	235,391	41,998	273,784	54,046	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
54,046	516,567	49,293	516,567	49,293	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

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

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
21,368	5,607	4,549	11,213	9,098	<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
					הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
5,095	1,864	(2,934)	(3,050)	(7,260)	חלק החברה (ברווחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
103,802	42,507	52,160	76,244	61,723	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(5,559)	(1,220)	1,310	3,239	2,090	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(229,286)	(67,654)	(20,814)	(70,764)	(20,814)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(51,860)	(12,951)	(12,411)	(26,246)	(24,928)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
112,022	26,495	29,848	57,728	60,824	הוצאות מימון אחרות, נטו
(44,418)	(5,352)	51,708	48,364	80,733	
(35,334)	(3,946)	15,900	23,333	36,288	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
23,778	729	4,570	79	(5,630)	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
(11,556)	(3,217)	20,470	23,412	30,658	קיטון (גידול) קיטון בזכאים ויתרות זכות
(119,284)	(3,591)	(5,287)	(58,345)	(59,565)	<b>מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
6,890	4,132	1,358	4,440	1,441	ריבית ששולמה
28,748	3,068	3,318	5,752	6,304	ריבית שנתקבלה
(83,646)	3,609	(611)	(48,153)	(51,820)	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(139,620)	(4,960)	71,567	23,623	59,571	

**נספח ב' - פעולות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
55,582	16,876	35,365	16,876	35,365	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
86,975	86,975	-	86,975	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה
1,847	1,478	2,419	1,478	2,419	דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל

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

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 ביוני 2024

**ביאור 1 - פרטים על המידע הכספי ביניים נפרד:**

- א. המידע הכספי ביניים הנפרד של ריט 1 בע"מ (להלן: "החברה") כולל נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, וערוך בהתאם לנדרש בתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970. יש לעיין במידע הכספי ביניים הנפרד יחד עם הדוחות כספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2024.
- המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 ביוני 2024 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- 160 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 2024 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

13 באוגוסט, 2024

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

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקר** **באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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

**הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תשקיף הנושא****תאריך 27 בפברואר 2023**

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

1. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2024 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 באוגוסט 2024 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2024 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, 13 באוגוסט, 2024

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

**משרד ראשי:** בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דואל:** [bdo@bdo.co.il](mailto:bdo@bdo.co.il) **בקרו באתר שלנו:** [www.bdo.co.il](http://www.bdo.co.il)

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



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

שמואל רופא, מנכ"ל

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספים

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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

## הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1:

### הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, שמואל רופא, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ריט 1 בע"מ ("להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2024 (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 2024) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

13 באוגוסט, 2024

---

שמואל רופא, מנכ"ל

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

### הצהרת מנהלים

### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

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 2024 (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, העולולים 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 2024) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

13 באוגוסט, 2024

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספיים