



# REIT 1

קרן הנדל"ן המניב הראשונה בישראל

**דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2024**

**(בלתי מבוקרים)**

ריט 1 בע"מ

דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2024

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-37 דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024

38 דוח סקירה של רואה החשבון המבקר

39 דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

40 דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

41-45 דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

46-48 דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

49-56 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים

**מידע כספי תמציתי נפרד ליום 30 בספטמבר 2024**

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

64-66 דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות המנהלים

# דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

## לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

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

### 1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

#### 1.1. תאור התאגיד וסביבתו העסקית

##### כללי

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

החברה מנצלת את נסיונה ויכולותיה בתחומי הנדל"ן והפיננסים לצורך 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

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 התנהלו על רקע מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר פרצה ביום 7 באוקטובר 2023 בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים של חמאס על מדינת ישראל. במקביל, מתקיימת לחימה בעצימות גבוהה בגבול הצפוני של מדינת ישראל אל מול ארגון הטרור חיזבאללה, וזו מלווה בהסלמה ובמתוחות שיא מול איראן ושלוחותיה. בהתאם, הסיכונים הגיאופוליטיים במזרח התיכון והחששות ממלחמה אזורית רחבה נותרו גבוהים. לאירועים אלו השלכות ארוכות טווח על יציבות המזרח התיכון ועל מדינת ישראל.

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

למלחמה ולעלייה בסיכון הגיאופוליטי השפעות כלכליות נרחבות. גיוס המילואים הגבוה פוגע בהיצע העבודה בכל ענפי המשק ובמיוחד בענף הבניה, וזאת בשל הגבלות משמעותיות על כניסת עובדים פלסטינאים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת עובדים מעזה. נוסף על הירידה בהיצע העבודה, באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים נפגע כושר הייצור בשל השיבושים בפעילות הסדירה וביכולת לקיים שגרת עבודה. הפגיעה באזור הדרום אמנם מצטמצמת לאור חזרה הדרגתית של התושבים, אולם המצב הבטחוני בצפון צפוי להמשיך להקשות על חזרת הפעילות לשגרה.

האינדיקטורים הכלכליים שנאספו עד למועד פרסום דוח זה מצביעים על צמיחה אפסית של מדינת ישראל בשנת 2024 וגירעון תקציבי גבוה. מנגד, שוק העבודה נותר הדוק יחסית, ומתחילת השנה נרשמה מגמת התאוששות בצריכה הפרטית, אם כי גם זו התמתנה בחודשים האחרונים. במקביל, סיכוני האינפלציה עלו בחודשים האחרונים. התארכות המלחמה, העלייה בהוצאות הביטחון בשנים הקרובות, והעלייה בגירעון הפיסקאלי של מדינת ישראל, צפויות להיות ממומנות באמצעות העלאות מסים שעלולות גם הן להוביל ללחצים אינפלציוניים.

בחודש ינואר 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית לרמה של 4.5%. מאז ועד למועד פרסום דוח זה הותיר אותה ללא שינוי. נכון למועד פרסום דוח זה, ציפיות האינפלציה הן בגבול העליון של יעד בנק ישראל, ובהתאם, נראה כי הפחתות הריבית להן ציפו בתחילת השנה כבר אינן עומדות על הפרק, והשווקים אף מגלמים אפשרות מסוימת להעלאת ריבית בחודשים הקרובים.

ההרעה המשמעותית בסיכונים הגיאופוליטיים והבטחוניים 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).

למרות כל זאת, השווקים הפיננסיים בישראל ממשיכים לתפקד בצורה תקינה מתחילתה של המלחמה ועד למועד פרסום דוח זה, אם כי המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב מלווה בתנודתיות גבוהה נוכח קצב האירועים ורמת אי הודאות הגבוהה.

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. בחודש ספטמבר 2024, שוב הודיעה מודייס על הורדת דירוג חריגה וכפולה לישראל, מרמה של A2 לרמה של Baa1, עם תחזית שלילית. בהודעתה מחודש ספטמבר 2024, ציינה מודייס כי הגורם המרכזי להורדת הדירוג הוא הערכתה כי הסיכון הגיאופוליטי התגבר באופן משמעותי, לרמה גבוהה מאוד, עם השלכות שליליות מהותיות על כושר החזר האשראי של מדינת ישראל, הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך.

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. בחודש אוגוסט 2024 פרסמה S&P הודעה 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 אזורית 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.

על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש אוקטובר 2024 ("התחזית המעודכנת")<sup>1</sup>, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ- 0.5% בשנת 2024 וכ- 3.8% בשנת 2025, נמוך מהערכותיהם בתחזית מחודש ינואר 2024 ("תחזית ינואר") ואף נמוך משמעותית מהתחזית הקודמת מחודש יולי 2024. על פי התחזית המעודכנת, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על כ- 3.8% (לעומת 2.4% וכ- 3.0% בתחזיות מינואר ומיולי 2024, בהתאמה) ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי להתמתן ולעמוד על 2.8% (לעומת 2.0% בתחזית ינואר). על פי התחזית המעודכנת, ברבעון השלישי של שנת 2025 ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 4.5%.

התחזית המעודכנת גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של הלחימה בחזיתות הדרומית והצפונית תימשך אל תוך תחילת שנת 2025. הנחה זו משקפת לחימה ממושכת ועצימה יותר בהשוואה להנחה שעמדה בבסיסן של התחזיות הקודמות, תוך שיבוש רחב יותר של הפעילות הכלכלית בעורף, בעיקר בצפון הארץ. 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 לתחזיות האינפלציה והגירעון מאזן הסיכונים נוטה כלפי מעלה, וזאת לנוכח עליית ההסתברות שמיוחסת על ידם לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר לרבות התעצמותה של הלחימה בזירות השונות והתארכות נוספת שלה.

#### **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 כתוצאה מהעלייה בצריכה הפרטית, הבאה לביטוי בעלייה בפדיונות, וברוב חלקי הארץ היא חזרה לפחות לרמתה טרום המלחמה.

**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.

**גם 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,

<sup>1</sup> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, אוקטובר 2024, זמינה באתר בנק ישראל בקישור: <https://www.boi.org.il/81968>

הימשכות המלחמה ו/או התרחבותה לחזיתות נוספות, עלולות להוביל לפגיעה רחבה יותר בפעילות באזורים נרחבים בישראל, לצד סיכון לפגיעה בתשתיות, ולפגיעה רחבה ומשמעותית יותר בפעילות המשק, באופן שעלול להוביל ללחץ שלילי על דמי השכירות ולירידה בשיעורי התפוסה.

נכון למועד פרסום דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא השפעותיה 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, 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 הסלמה בעצימותה ו/או התרחבות העימות בחזית הצפונית (ו/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 בספטמבר 2024, נכסי החברה כוללים 58 נכסים מניבים בשטח של כ- 681 אלף מ"ר<sup>2</sup>. שיעור התפוסה<sup>2</sup> בנכסי החברה הינו כ- 96.4% (כ- 97.8% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של 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- 38 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.

**להלן תמצית נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה לתקופה שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024**

**(מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח) (\*):**

2023	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	% שינוי 2023-2024	1-9/2023	1-9/2024	% שינוי 2023-2024	
423.0	107.2	126.0	17.5%	320.8	355.6	10.8%	<b>NOI</b>
-	106.4	112.7	5.9%	311.7	325.4	4.4%	<b>NOI Same Property</b>
293.9	74.5	87.9	17.9%	226.9	248.2	9.4%	<b>FFO ריאלי (**)</b>
1.52	0.39	0.45	17.5%	1.17	1.27	8.1%	<b>FFO ריאלי (**) למניה (ש"ח)</b>

(\*) 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 בספטמבר 2024 ועד למועד פרסום הדוח (מאוחד מורחב):**

<p><b>תיק הנכסים</b></p> <p>תיק הנכסים הסתכם לכ- 8.4 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2024, לעומת כ- 8.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023, וכ- 8.1 מיליארד ש"ח ליום 30 בספטמבר 2023.</p> <p>לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.2 להלן. 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- 478-481 מיליון ש"ח, לעומת כ- 469-474 מיליון ש"ח באומדן הקודם מחודש אוגוסט 2024.</p> <p>אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2024 הינו כ- 329-332 מיליון ש"ח (כ- 1.69-1.71 ש"ח למניה), לעומת כ- 324-329 מיליון ש"ח (כ- 1.67-1.69 ש"ח למניה) באומדן הקודם מחודש אוגוסט 2024.</p> <p>העדכונים מעלה נובעים בעיקר מהעלייה ב- NOI בשל חידושי הסכמי שכירות שבוצעו בתקופה בתחום המשרדים, ועלייה בהכנסות החברה מתחומי המסחר והחניונים, ביחס לתחזיותיה הקודמות השנה.</p> <p>לפרטים נוספים בדבר תחזיות החברה, ראו בהמשך סעיף זה להלן.</p>	
<p><b>עלייה ב- NOI</b></p> <p>עלייה של כ- 10.8% ב- NOI ושל כ- 4.4% ב- NOI מנכסים זהים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p><b>וב- NOI Same Property<sup>3</sup></b></p> <p>עלייה של כ- 17.5% ב- NOI וכ- 5.9% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון השלישי של שנת 2024 ביחס לתקופה 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 פינויים של השטחים המצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה.</p>	
<p><b>עליה ב- FFO הריאלי</b></p> <p>עלייה של כ- 9.4% ב- FFO הריאלי וכ- 8.1% ב- FFO הריאלי למניה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p><b>וב- FFO הריאלי למניה</b></p> <p>עלייה של כ- 17.9% ב- FFO הריאלי וכ- 17.5% ב- FFO הריאלי למניה ברבעון השלישי של שנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.</p> <p>העלייה ב- FFO הריאלי ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהעלייה ב- NOI בתקופת הדוח, בניכוי השפעת העלייה בהוצאות המימון הריאליות.</p>	
<p><b>שיעור תפוסה יציב וגבוה</b></p> <p>שיעור התפוסה עומד על כ- 96.4%<sup>4</sup> (כ- 97.8% בנטרול נכסים שהקמתם הושלמה ברבעון השלישי של 2023).</p>	
<p><b>מדיניות חלוקת דיבידנד יציב וצומח</b></p> <p>דיבידנד צפוי בגין שנת 2024 של כ- 164 מיליון ש"ח (84 אג' למניה על פי מספר המניות ביום ההחלטה) משקף תשואת דיבידנד של כ- 4.9% (על פי מחיר הסגירה ליום 12 בנובמבר 2024). לפרטים ראו בסעיף 1.9 להלן.</p>	
<p><b>רוב נכסיה המניבים של החברה אינם משועבדים<sup>5</sup></b></p>	
<p><b>דירוג הרוג החוב של החברה</b></p> <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>	

<sup>3</sup> בהשוואת נתוני ה- NOI Same Property נוטרלו כ- 5.5 מיליון ש"ח מה- NOI בתשעת החודשים הראשונים 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- 38 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>- ריבית אפקטיבית משוקללת צמודת מדד לזמן ארוך של כ- 2.02% ליום 30 בספטמבר 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- 6.5 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 בנובמבר 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 ששיקף 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 והפחתת הריבית כך שיישאו ריבית שנתית שקלית בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.25% (חלף תוספת מרווח של 0.40% לפני התיקון).  - הנפקת ניירות ערך מסחריים בחודש אוקטובר 2024 (בדרך של הרחבת סדרה ה') בהיקף כספי של כ- 157 מיליון ש"ח.</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- 850 מיליון ש"ח.</p>	<p><b>רמת נזילות גבוהה</b></p>
<p>כ- 3,983 מיליון ש"ח (כ- 20.46 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 2024, לעומת כ- 3,989 מיליון ש"ח (כ- 20.52 ש"ח הון למניה) ליום 31 בדצמבר 2023, ירידה הנובעת מהרווח לתקופה בניכוי הדיבידנד שהוכרז, ולעומת כ- 4,002 מיליון ש"ח (כ- 20.60 ש"ח הון למניה) ליום 30 בספטמבר 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- 478-481 מיליון ש"ח (מאוחד מורחב), לעומת כ- 469-474 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2024 (ולעומת אומדן מקורי של כ- 452-462 מיליון ש"ח מחודש מרץ 2024).**

**אומדן ה- FFO הריאלי המעודכן של החברה לשנת 2024 הינו כ- 329-332 מיליון ש"ח, לעומת כ- 324-329 מיליון ש"ח באומדן מחודש אוגוסט 2024 (ולעומת אומדן מקורי של כ- 303-313 מיליון ש"ח מחודש מרץ 2024).**

**אומדן ה- FFO הריאלי למניה המעודכן של החברה לשנת 2024 הינו כ- 1.69-1.71 ש"ח למניה, לעומת כ- 1.67-1.69 ש"ח למניה באומדן מחודש אוגוסט 2024 (ולעומת אומדן מקורי של כ- 1.56-1.61 ש"ח למניה מחודש מרץ 2024).**

עדכון התחזיות שבוצעו במהלך שנת 2024 נובע בעיקר מהעלייה ב- NOI בשל חידושי הסכמי שכירות שבוצעו בתקופה בתחום המשרדים ועלייה בהכנסות החברה מתחומי המסחר והחניונים, ביחס לתחזיותיה המקוריות של החברה מחודש מרץ 2024.

### השפעת מלחמת "חרבות ברזל"

הערכות החברה אשר שימשו לתחזיותיה לשנת 2024 מבוססות, בין היתר, על הנחות עבודה לפיהן המלחמה תימשך בשנת 2024. להערכת החברה, ובהתאם להנחות אלו, השפעתה של המלחמה על תוצאות החברה בשנת 2024 לא תהיה מהותית. עם זאת, מצב בו יתממש תרחיש החמרה נוספת במצב הבטחוני, לרבות התעצמות הלחימה ו/או לחימה רחבה יותר בחזית הצפונית ו/או בגזרות נוספות, עלול להוביל לפגיעה בהכנסות החברה, שלא הובאה בחשבון בתחזיותיה של החברה לשנת 2024, נכון למועד פרסום דוח זה.

### מתחם אינפיניטי פארק ברעננה

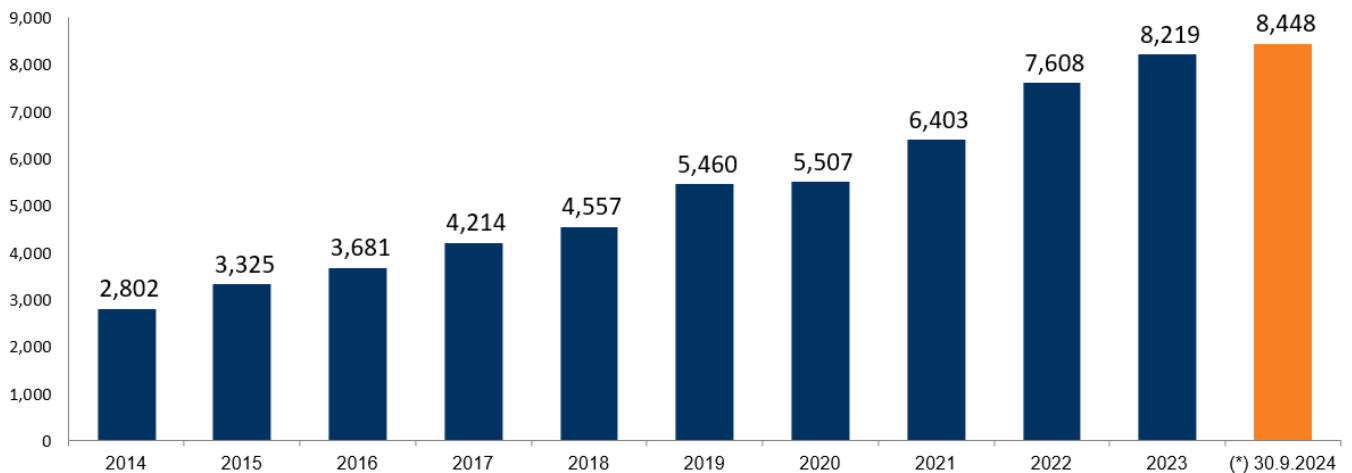
אומדני החברה לשנת 2024 כוללים NOI בסך של כ- 34 מיליון ש"ח ממתחם אינפיניטי פארק ברעננה, לעומת כ- 13 מיליון ש"ח בשנת 2023 בפועל, וכ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022, וזאת בהמשך לעזיבת שוכר עיקרי (אמדוקס) ועבודות השיפוץ להשבת הנכס.

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 ביחס 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.

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

התחזיות והאומדנים לשנת 2024 נערכו על פי מצבת הנכסים וחוזי השכירות הקיימים וצפי ההנהלה לחידוש חוזי השכירות והאופציות בשנת 2024. האומדנים הוכנו על בסיס הפרמטרים הידועים במועד פרסום דוח זה, ומתבססים על ההנחה כי לא יחול שינוי משמעותי בסביבה העסקית בה פועלת החברה. האמור בסעיף זה לגבי האומדנים לשנת 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 הסלמה נוספת 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 האומדנים 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 התרחבותה ו/או עימות בחזיתות נוספות תוך השבתה משמעותית יותר של הפעילות במשק, עלולה להיות פגיעה בתוצאות החברה שלא הובאה בחשבון למועד זה.

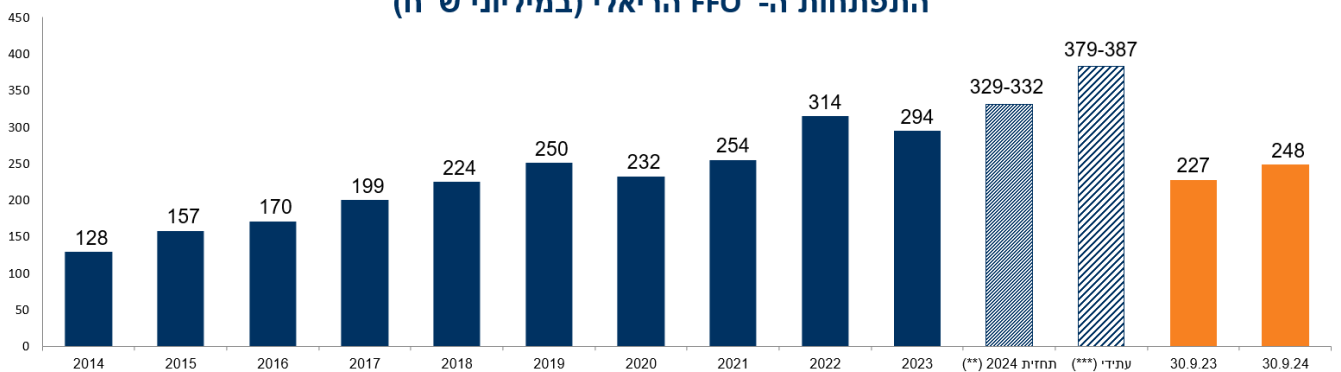
### גידול בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (מאוחד מורחב, במיליוני ש"ח)



### 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 בספטמבר 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 חזויה מחלק החברה בנכסים שרכישתם/הקמתם הושלמה 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 בספטמבר 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	225,116	159,680	45%	91.4% (3)	4,263,635 (2)	51%
מסחר	112,271	90,483	25%	98.2%	1,881,882	22%
תעשייה ולוגיסטיקה	206,826	54,949	16%	98.5% (3)	1,298,470	15%
בתי חולים סיעודיים	38,920	24,298	7%	100%	482,810	6%
חניונים	93,523	22,675	6%	100%	440,002	5%
מלונאות	4,532	3,481	1%	100%	81,185	1%
סה"כ	681,188	355,566	100%	96.4% (3)	8,447,984	100%

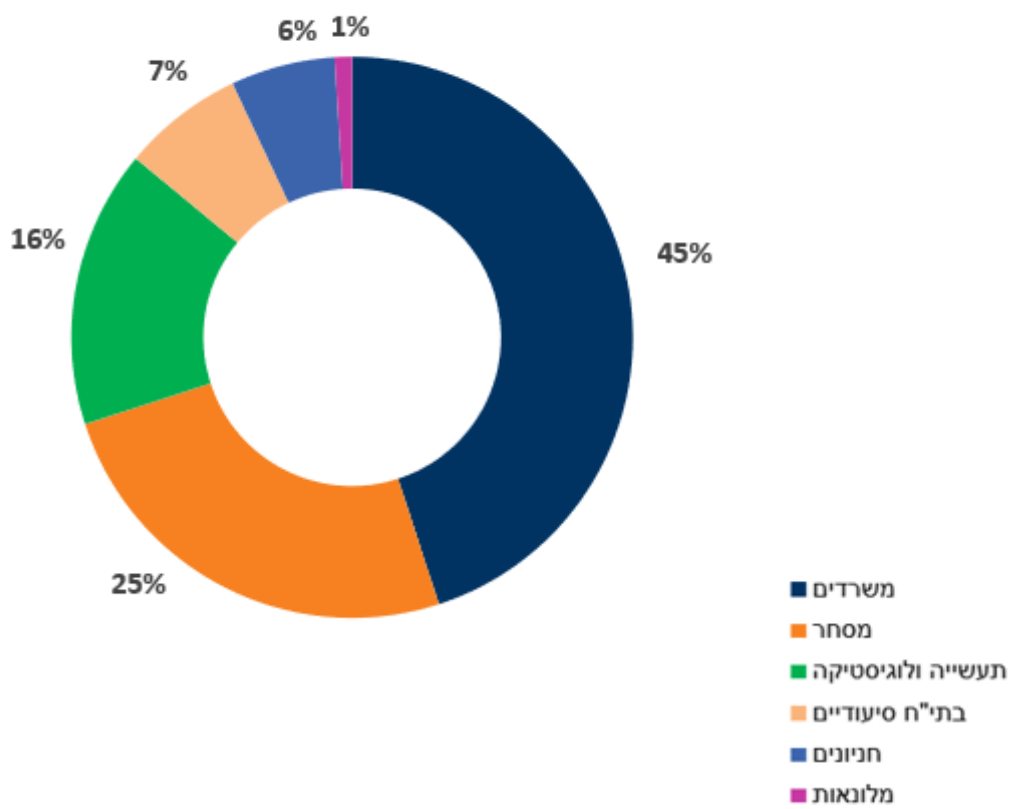
(1) שטחי החברה המוצגים בנכסיה המניבים ושיעור התפוסה של החברה אינם כוללים כ- 38 אלף מ"ר אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם אינפיניטי פארק ברעננה. שוים של שטחים אלו נכלל בשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה.

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

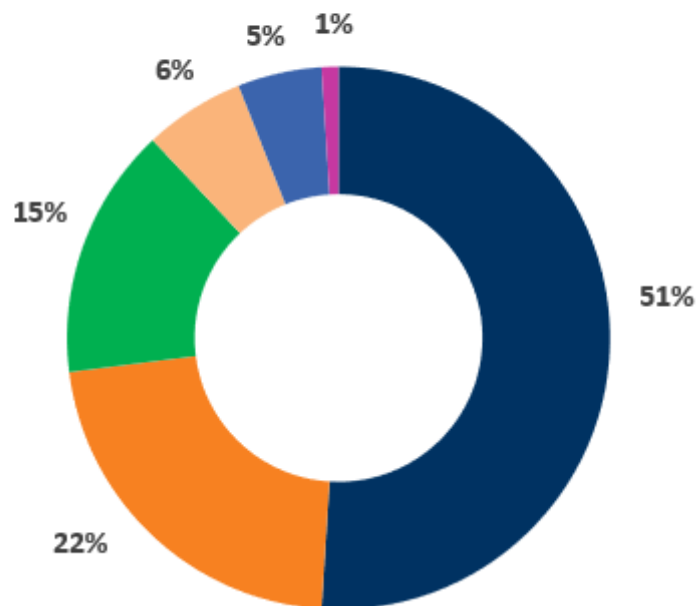
(2) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 30 בספטמבר 2024. לפרטים נוספים בדבר מגדל היובל, ראו סעיף 17.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

(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-69%, ובנכס בהר-טוב כ-91%. בנטרול נכסים אלו, שיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2024 בנכסי החברה הינו כ-97.8% (כ) 94.9% בתחום המשרדים וכ-99.0% בתחום התעשייה והלוגיסטיקה).

### התפלגות NOI לפי שימושים



### התפלגות שווי הוגן לפי שימושים



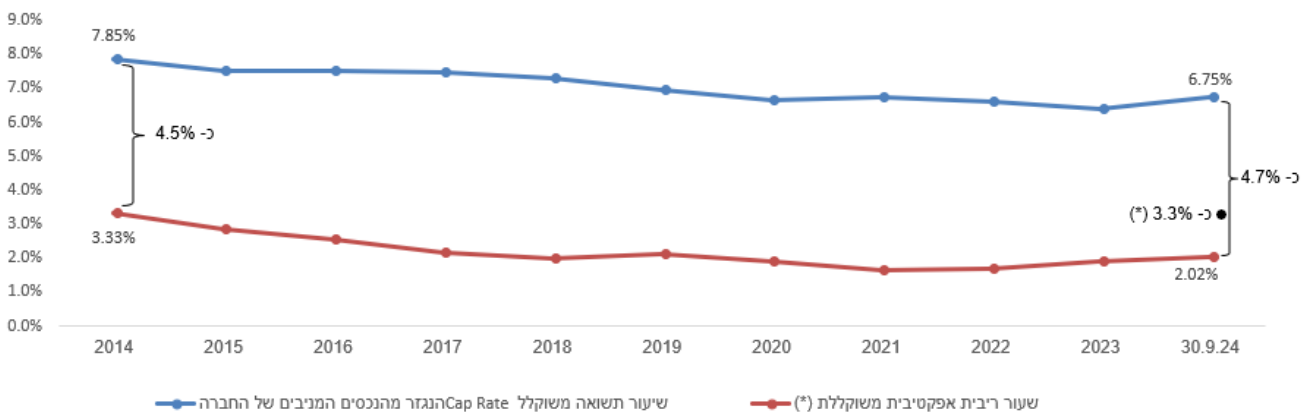
**שיעור התשואה המשוקלל (מאוחד מורחב):**

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

8,447,984	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר 2024 <sup>(1)</sup>
(90,832)	בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה רעננה <sup>(2)</sup>
(488,098)	בניכוי שווי המיוחס לזכויות נוספות <sup>(3)</sup>
(282,865)	בניכוי שווי המיוחס לשטחים פנויים
<b>7,586,189</b>	<b>נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים</b>
126,007	NOI לרבעון השלישי של שנת 2024
1,962	התאמת NOI בגין נדל"ן מניב <sup>(4)</sup>
<b>511,876</b>	<b>NOI מתוקנן בקצב שנתי<sup>(5)</sup></b>
<b>6.75%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)</b>

- (1) הנדל"ן להשקעה כולל חלק ממגדל היובל בתל אביב, המסווג כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024 הינו כ- 6.8 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 6(ז)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; ו- (4) תוספת NOI בגין נכסים שנרכשו במהלך הרבעון השלישי של 2024.
- (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- 6.5 שנים, על פי מחיר הסגירה ליום 12 בנובמבר 2024).

## דיבידנדים בגין רווחי השנים 2021-2024

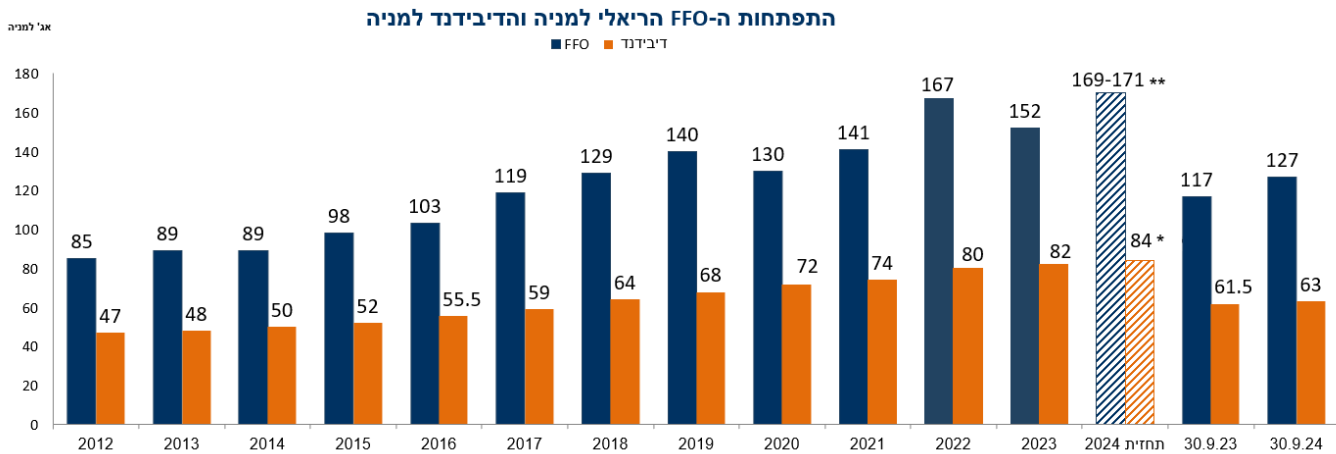
להלן פרטים לגבי סכומי הדיבידנד (המחולקים בארבע מנות) בגין רווחי כל אחת מהשנים 2021-2024 :

2021	2022	2023	2024	
134	153	159	*164	דיבידנד בגין רווחי כל אחת מהשנים (מיליוני ש"ח)
0.74	0.80	0.82	0.84	דיבידנד למניה (ש"ח) (**)

(\*) 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.

(\*\*) 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- 69% משטחי המגדל (כ- 70% 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- 25 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- 180 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 36% 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.

**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 יתמשו, וזאת בין היתר בשל התלות בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, לרבות ביחס לזכויות הבניה, לקבלת היתרי בניה וליעוד המקרקעין.**

### רכישת מניות נוספות - גני שרונה (אמטא) בע"מ

ביום 30 בספטמבר 2024 רכשה החברה ממיידאס השקעות בנדל"ן בע"מ ("מיידאס") את מלוא החזקותיה של מיידאס (33%) בגני שרונה (אמטא) בע"מ ("גני שרונה"), חברה פרטית אשר בבעלותה מלוא הזכויות ב- 15 מבנים טמפלריים לשימור, הבנויים בדרום הקריה בתל אביב, המושכרים לשימושי מסחר ומשרדים, וזאת תמורת כ- 33 מיליון ש"ח ("הרכישה"). לאחר הרכישה מחזיקה החברה 83% מהונה המונפק של גני שרונה וניהולה המלא מתבצע על ידי החברה. יתרת המניות (17%) מוחזקות על ידי שני בעלי מניות נוספים. במסגרת הסכם הרכישה, החברה ומיידאס התחייבו זאת כלפי זאת לויתור הדדי על טענות, לרבות ויתור על דרישות כספיות הדדיות וסגירת כל ההליכים המשפטיים שהתנהלו בין הצדדים.

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

### 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"), 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.

בחודש אוקטובר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה נע"מ בהיקף של 157 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה, כך שלאחר ההרחבה עומד היקף הנע"מ על 450 מיליון ש"ח.

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- 495 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 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):

הסעיף	30.09.24	31.12.23	הסברים והערות
סך המאזן המאוחד	8,439	8,161	
נכסים שוטפים	214	182	הגידול בנכסים השוטפים, נטו, נבע בעיקר מסיווג של תמורה ממכירת נכס בלוד שצפויה להתקבל ב-12 החודשים הקרובים.
נדל"ן להשקעה	7,542	7,189	הנדל"ן להשקעה מוצג לפי שווי הוגן. הגידול בתקופה נבע מהשקעות בנדל"ן להשקעה בסך של כ-140 מיליון ש"ח, בתוספת איחוד חשבונאי לראשונה של נכס בחברה בת בסך של כ-194 מיליון ש"ח, בתוספת התאמת שווי הוגן חיובית של נדל"ן להשקעה, נטו, בסך של כ-21 מיליון ש"ח ובניכוי הפחתת עלויות רכישת נכס בסך של כ-2 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר מדיניות החברה למדידת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.
השקעות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני	636	661	השינוי נבע בעיקר מהרווח השוטף והשקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, בניכוי חלק החברה בחברה בת שאוחדה לראשונה בתקופה.
הון חוזר	(1,025)	(734)	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-214 מיליון ש"ח (כ-182 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023), בניכוי התחייבויות שוטפות בסך של כ-1,239 מיליון ש"ח (כ-916 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).  <b>למועד פרסום הדוח הכספי, לחברה מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ-820 מיליון ש"ח.</b> 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>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>
התחייבויות שוטפות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים	1,124	753	היתרה מורכבת מחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך בסך של כ-496 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-336 מיליון ש"ח (כ-135 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023). לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
אגרות חוב לזמן ארוך, נטו	2,791	2,952	הקיטון, נטו, נבע בעיקר מפדיונות שבוצעו בתקופה, בתוספת הנפקה של אגרות חוב ובתוספת הפרשי הצמדה למדד על אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.
הון המימון לבעלי המניות של החברה	3,983	3,989	הקיטון, נטו, נבע מהרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה בסך של כ-102 מיליון ש"ח, בתוספת תשלום מבוסס מניות בסך של כ-14 מיליון ש"ח, בניכוי דיבידנד שהוכרז בסך של כ-122 מיליון ש"ח.
הון למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (ש"ח)	20.46	20.52	

## 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 3 2023	רבעון 3 2024	לתקופה 1-9/2023	לתקופה 1-9/2024	
351.1	221.7	10.4	329.0	101.7	רווח לתקופה (*)
(231.9)	(181.5)	1.5	(252.3)	(19.3)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה (*)
5.1	3.8	(1.0)	9.9	4.2	התאמת שערך התחייבות בגין דמי חכירה
(5.5)	(4.3)	7.2	(0.5)	9.3	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
<u>35.1</u>	<u>2.2</u>	<u>5.8</u>	<u>10.0</u>	<u>10.5</u>	התאמות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
<b>153.9</b>	<b>41.9</b>	<b>23.9</b>	<b>96.1</b>	<b>106.4</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	4.5	16.8	13.6	תשלום מבוסס מניות
<u>3.0</u>	<u>0.6</u>	<u>0.7</u>	<u>2.2</u>	<u>2.1</u>	התאמות אחרות
<b>178.3</b>	<b>48.1</b>	<b>29.1</b>	<b>115.1</b>	<b>122.1</b>	<b>FFO נומינלי לפי גישת ההנהלה</b>
<b>0.92</b>	<b>0.25</b>	<b>0.15</b>	<b>0.59</b>	<b>0.63</b>	<b>FFO נומינלי למניה (ש"ח)</b>
115.6	26.4	58.8	111.8	126.1	בנטרול הפרשי הצמדה למדד (**)
<b>293.9</b>	<b>74.5</b>	<b>87.9</b>	<b>226.9</b>	<b>248.2</b>	<b>FFO ריאלי לפי גישת ההנהלה</b>
<b>1.52</b>	<b>0.39</b>	<b>0.45</b>	<b>1.17</b>	<b>1.27</b>	<b>FFO ריאלי למניה (ש"ח)</b>
193.9	194.0	194.6	193.8	194.5	<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 3 2023	רבעון 3 2024	לתקופה 1-9/2023	לתקופה 1-9/2024	
12.9	2.3	10.0	11.8	23.4	אינפניטי פארק, רעננה (**)
40.2	10.1	10.9	30.2	29.5	מגדל היובל, תל אביב (***)
18.7	4.6	4.7	14.4	14.2	רוטשילד 3, תל אביב
18.9	4.8	5.3	14.3	15.3	מרכז מסחרי, עפולה
<b>90.7</b>	<b>21.8</b>	<b>30.9</b>	<b>70.7</b>	<b>82.4</b>	<b>סה"כ נכסים עיקריים</b>
332.3	85.4	95.1	250.1	273.2	נכסים אחרים
<b>423.0</b>	<b>107.2</b>	<b>126.0</b>	<b>320.8</b>	<b>355.6</b>	<b>סה"כ NOI</b>

(\*) הנתונים לפי חלק החברה בנכס.

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

(\*\*\*) כולל חלק החברה ב- 3 קומות שרכשה ביום 31 בדצמבר 2023 כפנויות, 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 (\*):**

הסברים והערות (לתשעה חודשים, ככל שלא צוין אחרת)	רבעון 3 2023	רבעון 3 2024	לתקופה 1-9/2023	לתקופה 1-9/2024	הסעיף
העלייה בהכנסות וב- NOI נובעת 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 והשבה במתחם אינפניטי פארק ברעננה.	97.0	114.3	287.7	322.4	<b>הכנסות מדמי שכירות</b>
	6.3	5.7	16.6	16.5	<b>עלות אחזקה ותפעול מבנים</b>
	90.7	108.6	271.1	305.9	<b>NOI</b>
סעיף זה כולל שערך חיובי, נטו, של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 21 מיליון ש"ח בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 2 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד, שערך חיובי של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 265 מיליון ש"ח, שנבע בעיקר משערוך לשני נכסים של החברה שהקמתם הושלמה באוגוסט 2023, מגדל אינפניטי ברעננה ומבנה אחסנה ולוגיסטיקה באזור התעשייה הר טוב בתוספת שערך החכירה ברעננה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, בניכוי הפחתת עלויות רכישת נכסים בסך של כ- 16 מיליון ש"ח).	181.5	(1.5)	252.3	19.3	<b>התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו</b>
לפרטים נוספים בדבר קביעת השווי ההוגן ראו סעיף 2 לנספח ד' המצורף לדוח זה.					
סעיף הוצאות הנהלה וכלליות כולל הוצאות דמי ניהול תזרימיות בסך של כ- 25.8 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 24.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). העלייה נובעת מהגידול בהיקף נכסי החברה. בנוסף, הוצאות התזרימיות כוללות הוצאות אחרות (לרבות שכר דירקטורים ושירותים מקצועיים) בסך של כ- 5.9 מיליון ש"ח (בהשוואה לכ- 5.4 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).					
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 נרשמו הוצאות חשבונאיות בגין הענקת מניות חסומות בסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח (לעומת כ- 11.0 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד). הקיטון החשבונאי הנובע מרכיב הוצאות אלו מסתכם לכ- 3.7 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- 4.5 מיליון ש"ח בשתי התקופות.	15.4	15.5	46.5	45.3	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
כמו כן, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 נכללה הוצאה חשבונאית בסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח בגין הענקת אופציות לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים לחברה בהתאם להסכם הניהול, לעומת כ- 5.8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.					
עיקר השינוי בתשעת החודשים הראשונים של 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע מעלייה של כ- 16 מיליון ש"ח בהוצאות מהפרשי הצמדה על אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך, הנובעות מעליית המדד בשיעור של כ- 3.5% בתקופת הדוח, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 3.25% בתקופה המקבילה אשתקד (גידול בהוצאות מהפרשי הצמדה ברבעון השלישי של 2024 בסך של כ- 30 מיליון ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, הנובע מעליית המדד בשיעור של כ- 1.6% ברבעון השלישי של 2024, ביחס לעליית מדד בשיעור של כ- 0.8% בתקופה המקבילה אשתקד).	41.3	81.3	159.5	188.9	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר מחלק החברה ברווח שוטף של החברות המוחזקות בתקופת הדוח. ברבעון השלישי של שנת 2024 נכללה הוצאה בסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח כתוצאה מהפחתת עלויות רכישת מניות גני שרונה, חברה בת שטופלה בשיטת השווי המאזני עד למועד הרכישה הנוספת. לפרטים נוספים ראו בסעיף 1.2 לעיל.	6.5	0.3	12.6	11.5	<b>חלק החברה בתוצאות של חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני, נטו</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>מיסים על ההכנסה</b>
	221.8	10.4	329.0	101.7	<b>הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה.	1.143	0.053	1.698	0.523	<b>רווח בסיסי למניה (ש"ח)</b>

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

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

ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה יתרות מזומנים בסך של כ- 35 מיליון ש"ח (כ- 56 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023) והשקעות בנכסים פיננסיים בסך של כ- 14 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- 30 מיליון ש"ח ובנוסף, מסגרות אשראי חתומות ופנויות בסך של כ- 820 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. דירקטוריון החברה קבע כי אין בגרעון בהון החוזר כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה. לפרטים נוספים, ראו בסעיף 1.4 לעיל.

הסברים והערות	לתקופה 1-9/2023	לתקופה 1-9/2024	הסעיף
תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 102 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 116 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדליין להשקעה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בניכוי התאמות אחרות להכנסות והוצאות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ובתוספת שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 38 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מרווח כולל בסך של כ- 330 מיליון ש"ח, בתוספת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח, בניכוי חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 13 מיליון ש"ח, בניכוי התאמת שווי הוגן חיובית של נדליין להשקעה בסך של כ- 252 מיליון ש"ח, בניכוי התאמות אחרות להוצאות והכנסות שאינן במזומן, נטו, בסך של כ- 33 מיליון ש"ח ובניכוי שינויים בסעיפי רכוש והתחייבות, נטו, בסך של כ- 23 מיליון ש"ח).	109	193	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות שוטפת
תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 173 מיליון ש"ח, בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, בתוספת רכישת מניות חברה בת בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (אשתקד, תזרים המזומנים לפעילות השקעה שימש בעיקר להשקעות בנדליין להשקעה בסך של כ- 337 מיליון ש"ח בתוספת השקעות בחברות המטופלות על פי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, בניכוי מכירת נדליין להשקעה בתקופה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ובניכוי תזרים חיובי שנבע מחייבים לזמן ארוך, נטו, בסך של כ- 18 מיליון ש"ח).	(297)	(223)	תזרימי מזומנים, נטו, לפעילות השקעה
תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו, בסך של כ- 205 מיליון ש"ח, בתוספת תמורה, נטו, שהתקבלה מהנפקת אגרות חוב בסך של כ- 198 מיליון ש"ח, בניכוי פדיון אגרות חוב בסך של כ- 273 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנד בסך של כ- 122 מיליון ש"ח (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- 231 מיליון ש"ח, בניכוי תשלום דיבידנד בסך של כ- 118 מיליון ש"ח ובניכוי קיטון, נטו, באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים בסך של כ- 21 מיליון ש"ח).	(44)	9	תזרימי מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון

## 1.8. מקורות המימון

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

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

בנוגע להתחייבויות החברה במסגרת ההסכמים עם הבנקים ועם נותני אשראי אחרים, ראו ביאור 17(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 בספטמבר 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 בנובמבר 2024 בחן דירקטוריון החברה את החלטתו מחודש מרץ 2024 ואישר את חלוקת הדיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2024 בהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים הסקורים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולאחר שבחן את מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות שהחברה תידרש לפרוע במהלך השנתיים הקרובות, החל מיום 30 בספטמבר 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 נזילים ומסגרות אשראי חתומות ובלתי מנוצלות, והיא אינה מסתמכת על יכולת מימוש נכסים במסגרת פעילותה; (ד) להערכת החברה, ביכולתה לגייס מקורות נוספים למימון פעילותה. בהקשר זה, יצוין כי לדירקטוריון החברה הוצגו מקדמי הביטחון הקיימים לחברה במסגרת תוכניות עבודתה וניתוחי רגישות בנוגע לתרחישים שונים בהתייחס להנחות עבודה קריטיות, אשר צפויים לאפשר לחברה להתמודד עם התפתחויות והשפעות אפשריות של הסביבה העסקית על פעילותה ותוצאותיה.

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

להלן פירוט סכומי הדיבידנד שהוכרזו בתקופת הדוח ועד פרסומו:

תאריך ישיבת 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
13 בנובמבר 2024	כ- 41 מיליון ש"ח	0.21 ש"ח	דצמבר 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 בספטמבר 2024, ראו דוח מידי 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 בנובמבר 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 אגרות 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. חברות בנות בהן זכויות שאינן מקנות שליטה, אוחדו לפי חלקה היחסי של החברה בנכסים, בהתחייבויות ובתוצאות הפעילות של החברות הבנות.

### דוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

<u>31.12.2023</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2024</u>	
<u>באלפי ש"ח</u>			
			<b>נכסים שוטפים:</b>
67,897	58,054	48,472	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	36,419	14,074	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
107,948	105,239	174,310	חייבים ולקוחות
-	-	292,616	נדל"ן להשקעה המיועד למימוש
<u>196,877</u>	<u>199,712</u>	<u>529,472</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
8,218,737	8,117,933	8,155,368	נדל"ן להשקעה
123,475	142,561	125,104	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
163,942	160,489	76,571	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,506,154</u>	<u>8,420,983</u>	<u>8,357,043</u>	
<u>8,703,031</u>	<u>8,620,695</u>	<u>8,886,515</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
866,466	1,019,643	1,524,208	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
170,933	144,033	134,858	זכאים ויתרות זכות
<u>1,037,399</u>	<u>1,163,676</u>	<u>1,659,066</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
541,833	569,614	276,287	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,697,621	2,790,783	אגרות חוב, נטו
86,633	91,339	90,832	התחייבות בגין חכירה
96,780	96,460	86,993	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,676,865</u>	<u>3,455,034</u>	<u>3,244,895</u>	
			<b>הון:</b>
3,988,767	4,001,985	3,982,554	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,988,767</u>	<u>4,001,985</u>	<u>3,982,554</u>	סה"כ הון
<u>8,703,031</u>	<u>8,620,695</u>	<u>8,886,515</u>	

**דוחות מאוחדים מורחבים על הרווח הכולל:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	
31.12.2023	באלפי ש"ח				
450,603	114,738	132,641	340,925	375,774	הכנסות מדמי שכירות
27,567	7,572	6,634	20,161	20,208	עלות אחזקה ותפעול מבנים
423,036	107,166	126,007	320,764	355,566	
214,157	181,405	(5,319)	250,603	17,350	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
637,193	288,571	120,688	571,367	372,916	
61,610	15,386	15,520	46,501	45,331	הוצאות הנהלה וכלליות
575,583	273,185	105,168	524,866	327,585	
18,374	8,036	4,037	12,668	11,387	הכנסות מימון
(225,688)	(57,468)	(96,855)	(200,240)	(229,158)	הוצאות מימון
(207,314)	(49,432)	(92,818)	(187,572)	(217,771)	הוצאות מימון, נטו
13,300	1,513	2,097	5,801	8,489	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
354,969	222,240	10,253	331,493	101,325	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
(3,849)	(475)	138	(2,449)	398	הכנסות (הוצאות) מסים על הכנסה (*)
351,120	221,765	10,391	329,044	101,723	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
351,120	221,765	10,391	329,044	101,723	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
-	-	-	-	-	בעלי מניות החברה
351,120	221,765	10,391	329,044	101,723	זכויות שאינן מקנות שליטה

(\*) 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 בספטמבר 2024 (באלפי ש"ח):

סה"כ	הלוואות בחברות		ניירות ערך		אגרות חוב	
	מוחזקות	סה"כ	מסחריים	הלוואות מאחריים		
1,463,101	448,941 (**)		293,000 (*)	297,812	423,348	שנה ראשונה
594,221	170,873		-	-	423,348	שנה שנייה
432,945	9,597		-	-	423,348	שנה שלישית
458,003	34,655		-	-	423,348	שנה רביעית
1,471,156	61,212		-	-	1,409,944	שנה חמישית ואילך
<b>4,419,426</b>	<b>725,278</b>		<b>293,000</b>	<b>297,812</b>	<b>3,103,336</b>	<b>סה"כ פרעונות</b>

התאמות לדוחות מאוחדים מורחבים על המצב הכספי:

154,881	יתרת פרמיה (נכיון), נטו
16,971	יתרת הפרשים מקוריים חשבונאיים
<b>4,591,278</b>	<b>סך חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>

(\*) לפרטים בדבר הנפקת ניירות ערך מסחריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו סעיף 1.3 לדוח הדירקטוריון.

(\*\*) 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 לפרעון 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 בספטמבר 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>המכשיר הרגיש</u>
<u>ירידה בשיעור הריבית</u>			<u>שווי הוגן</u>	<u>עליה בשיעור הריבית</u>		
<u>ירידה של 2%</u>	<u>10%-</u>	<u>5%-</u>	<u>ליום (*)</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	<u>עליה של 2%</u>
<u>בריבית (**)</u>			<u>30.09.2024</u>			<u>בריבית (***)</u>
(259)	(37.4)	(18.6)	(3,107)	18.5	36.8	230
<b>אגרות חוב מונפקות**</b>						

(\*) 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 בספטמבר 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 בספטמבר 2024, בשלוש השנים הקרובות (36 חודשים) לחברה חלויות אגרות חוב בסך כולל של כ- 1,270 מיליון ש"ח (כ- 423 מיליון ש"ח בכל אחת מ-3 השנים הקרובות). בהנחה תאורטית של מחזור כל פדיון אגרות חוב בשנים אלו באמצעות גיוס באגרת החוב הארוכה ביותר של החברה (סדרה ז') בריבית אפקטיבית של כ- 3.3%, 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- 6 מיליון ש"ח בגין מחזורי החוב של כל אחת מ- 3 השנים הקרובות.

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בריבית בנק ישראל</u>		<u>יתרה ליום (*)</u>	<u>עלייה בריבית בנק ישראל</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
-2%	-1%	30.09.2024	+1%	+2%	
16.2	8.1	(812)	(8.1)	(16.2)	<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 בספטמבר 2024, השפעה אפשרית של שינוי של 1% בריבית בנק ישראל על הריבית בהלוואות אלו ועל הוצאות המימון של החברה (תזרימית ותוצאתית) תהא כ- 8 מיליון ש"ח לשנה.

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

<u>רווח מהשינויים</u>			<u>הפסד מהשינויים</u>		
<u>ירידה בשיעור המדד</u>		<u>שווי הוגן ליום</u>	<u>עליה בשיעור המדד</u>		<u>המכשיר הרגיש</u>
-0.2%	-0.1%	30.09.2024	+0.1%	+0.2%	
6.2	3.1	(3,107)	(3.1)	(6.2)	<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- 3.1 מיליון ש"ח על הוצאות המימון שלה (עלייה במדד גורמת לעלייה בהוצאות וירידה במדד לקיטון בהוצאות).

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

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

## 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 בנובמבר 2024 קיימה הוועדה דיון מקיף בדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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 בנובמבר 2024 אישר הדירקטוריון את הדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 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.

### 3. אירועים לאחר תאריך הדוח הכספי

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

לפרטים בדבר הנפקות שבוצעו 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)**

סדרה ז'	סדרה ו'	סדרה ה'	הסעיף
28.12.20 21.04.21 22.11.21 24.01.23 24.10.23 21.05.24 (*)	15.06.16 10-12/2017 (מימוש) אופציות) 01-03/2018 (מימוש) אופציות) 30.06.19 21.04.20 22.11.21	2.11.15 8.12.16 31.8.17 21.12.17 29.01.18 7.02.19 24.10.23	מועד ההנפקה
192,055 - 28.12.20 148,015 - 21.04.21 44,287 - 22.11.21 295,324 - 24.01.23 152,586 - 24.10.23 182,481 - 21.05.24	187,397 - 15.06.16 40,428 - 10-12/2017 61,772 - 01-03/2018 171,155 - 30.06.19 339,200 - 21.04.20 141,405 - 22.11.21	143,936 - 2.11.15 78,109 - 8.12.16 90,537 - 31.8.17 196,895 - 21.12.17 260,106 - 29.01.18 281,911 - 7.02.19 113,592 - 24.10.23	ערך נקוב במועד ההנפקה
1,014,748	941,357	1,165,086	סה"כ שווי נקוב במועד ההנפקה
847,486	861,109	962,553	ערך נקוב ליום 30.09.24
977,441	1,009,173	1,116,722	שווי נקוב כולל הצמדה ליום 30.09.24
743	1,073	1,357	סכום הריבית שנצברה ליום 30.09.24
924,268	1,032,212	1,150,924	שווי הוגן ליום 30.09.24
924,268	1,032,212	1,150,924	שווי בורסאי ליום 30.09.24
קבועה 2.5%	קבועה 3.5%	קבועה 4%	סוג הריבית / שיעור הריבית לשנה
שמונה עשר תשלומים שאינם שווים, החל ביום 20 במרץ 2022 וכלה ביום 20 בספטמבר 2024, כמפורט בדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 27 בדצמבר 2020.	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.	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.	מועדי תשלום הקרן
שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 במרץ 2021 וכלה ביום 20 בספטמבר 2034.	שני תשלומים בכל שנה, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2031.	שני תשלומים בשנה, ביום 20 בחודשים מרץ וספטמבר, החל ביום 20 בספטמבר 2016 וכלה ביום 20 בספטמבר 2028.	מועדי תשלום הריבית
הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש נובמבר 2020.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש אפריל 2016.	הצמדה (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן שפורסם בגין חודש ספטמבר 2015.	בסיס ההצמדה ותנאיה
אין	אין	אין	זכות המרה
יש	יש	יש	זכות החברה לבצע פרעון מוקדם או המרה כפויה
אין	אין	אין	ערבות לתשלום ההתחייבות
שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ, ח.פ. 511742066	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ ח.פ. 514422260	שם הנאמן
עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד ורו"ח אורי לזר	עו"ד מרב עופר	שם האחראי בחב' הנאמנות
03-6237777	03-6237777	03-5544553	טלפון
03-5613824	03-5613824	03-5271451	פקס
<a href="mailto:ori@slcpa.co.il">ori@slcpa.co.il</a>	<a href="mailto:ori@slcpa.co.il">ori@slcpa.co.il</a>	<a href="mailto:Merav@hermetic.co.il">Merav@hermetic.co.il</a>	דוא"ל
רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב	דרך ששת הימים 30, בני ברק	כתובת למשלוח דואר

הסעיף	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'
שם החברה המדרגת	S&P מעלות	S&P מעלות	S&P מעלות
הדירוג נכון למועד הנפקת הסדרה	ilAA-	ilAA-	ilAA
דירוג למועד פרסום הדוח	ilAA	ilAA	ilAA
התפתחות הדירוג	מיום 18 באוקטובר 2015 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 25 במאי 2016 ועד ליום 31 ביולי 2017 דירוג ilAA- ביום 31 ביולי 2017 העלאת דירוג ilAA מיום 31 ביולי 2017 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA	מיום 8 בדצמבר 2020 ועד למועד פרסום הדוח דירוג ilAA
האם החברה עמדה נכון למועד הדוח בכל התנאים וההתחייבויות על פי שטר הנאמנות	כן	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי	לא	לא	לא
האם החברה נדרשה לבצע פעולות שונות לפי דרישת הנאמן	לא	לא	לא
האם שונו תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא
שעבוד נכסים להבטחת אגרות החוב	אין	אין	אין
האם הסדרה מהותית	כן	כן	כן

(\*) בחודש 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.

בחודש ספטמבר 2024 נפרעו במלואן (פדיון סופי) אגרות חוב (סדרה ד') של החברה אשר הונפקו לראשונה בשנת 2013.

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

לפרטים בדבר דוח הדירוג העדכני של S&P מעלות, ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2024 (אסמכתה

מספר: 2024-01-078009).

עמידה באמות מידה פיננסיות:

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

ליום 30 בספטמבר 2024 ולמועד פרסום דוח זה עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות. ליום 30 בספטמבר 2024 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו כ- 3,983 מיליון ש"ח.

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

### אינפניטי פארק רעננה

שנת 2023	רבעון 1 שנת 2024	רבעון 2 שנת 2024	רבעון 3 שנת 2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס – 60%
1,185,820	1,210,402	1,217,760	1,237,829	שווי הנכס לסוף התקופה <sup>(1)</sup>
12,843	4,216	9,190	10,022	NOI בתקופה
140,475	-	(18,741)	-	(הפסדי) רווחי שערור בתקופה <sup>(2)</sup>
71%	78%	78%	80%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה <sup>(3)</sup>
5.6%	5.8%	5.8%	6.2%	שיעור תשואה <sup>(4)</sup>
103	94	93	97	דמי שכירות ממוצעים למ"ר, בש"ח (חודשי) <sup>(5)</sup>
94	64	-	87	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, מצורף על דרך ההפניה עדכון להערכת שווי מיום 1 באוגוסט 2024, אשר צורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2024, אשר פורסמו ביום 14 באוגוסט 2024 (אסמכתה 2024-01-082008) ("הערכת השווי המעודכנת"). מתאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת (קרי, 30 ביוני 2024), חלפו כ-4.5 חודשים (קרי, למעלה מ-90 יום). על פי הערכת החברה, נכון למועד פרסום דוח זה, לא חלו שינויים לאחר תאריך התוקף של הערכת השווי המעודכנת, העשויים לשנות באופן מהותי את מסקנות הערכת השווי והערכת השווי המעודכנת.

השווי ההוגן הינו בניכוי התחייבות בגין דמי חכירה בסך של כ-90.8 מיליון ש"ח (כ-86.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023).

(2) הפסדי השערור לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה (בשנת 2023 אינם כוללים הוצאות מימון בסך של כ-5.1 מיליון ש"ח הנובעות משערור התחייבות בגין דמי חכירה).

(3) בחישוב שיעור התפוסה הממוצע נוטרלו כ-38 אלף מ"ר פנויים אשר מצויים בתהליך שיפוץ והשבחה במתחם. לפרטים נוספים בקשר לשיפוץ והשבחה של המתחם, ראו בסעיף 1.2 לעיל.

(4) בחישוב שיעור התשואה ליום 30 בספטמבר 2024 נוטרלו שוויים של כ-38 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.

שיעור התשואה ליום 30 בספטמבר 2024, המתקבל תוך שימוש ב-NOI בפועל בתוספת התאמה ל-NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ-6.2%. שיעור התשואה שמתקבל לתקופה של 3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ללא התאמה זו ל-NOI הינו כ-5.1% (כלומר, בהתחשב ב-NOI ברבעון השלישי בפועל, מוכפל בארבע).

ה-NOI אשר שימש בחישוב התשואה מחושב בניכוי דמי חכירה, שסכומם המייצג, בקצב שנתי, ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ-6.8 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 נוטרלו גם מה-NOI וגם משווי הנכס, אין השפעה מהותית על שיעור התשואה שהיה מתקבל מהנכס אילו החישוב היה נערך ללא ניטרול דמי החכירה הנ"ל.

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

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

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

## מגדל היובל

שנת 2023	רבעון 1 שנת 2024	רבעון 2 שנת 2024	רבעון 3 שנת 2024	נתונים לפי חלק החברה בנכס (*) – 50%
692,050	690,914	686,190	688,116	שווי הנכס לסוף התקופה <sup>(1)</sup>
40,190	9,312	9,262	10,892	NOI בתקופה
(13,543)	(1,165)	(5,096)	1,926	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה <sup>(1)</sup>
99%	<sup>(2)</sup> 89%	98%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.8%	5.4%	<sup>(3)</sup> 6.3%	6.8%	שיעור תשואה
106	107	105	107	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, ששוויו כנדל"ן להשקעה המיועד למימוש בדוחות המאוחדים המורחבים ליום 30 בספטמבר 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 לרבעון השני של שנת 2024, שהתקבל תוך שימוש ב- NOI בפועל בתוספת התאמה ל- NOI מייצג בגין חוזים חתומים לשטחים מניבים הינו כ- 6.3%. שיעור התשואה שהתקבל 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 בספטמבר 2024 מאוחד IFRS, באלפי ש"ח**

סה"כ	פריטים לא כספיים	דולר	צמוד מדד	לא צמוד	
<b>נכסים שוטפים</b>					
34,739	-	-	-	34,739	מזומנים ושווי מזומנים
14,074	-	935	-	13,139	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
165,587	5,406	-	99,377	60,804	חייבים ולקוחות
<u>214,400</u>	<u>5,406</u>	<u>935</u>	<u>99,377</u>	<u>108,682</u>	
<b>נכסים לא שוטפים</b>					
7,541,875	(*) 7,541,875	-	-	-	נדל"ן להשקעה
635,862	635,862	-	-	-	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
46,601	18,529	-	14,585	13,487	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>8,438,738</u>	<u>8,201,672</u>	<u>935</u>	<u>113,962</u>	<u>122,169</u>	
<b>התחייבויות שוטפות</b>					
1,124,225	-	-	493,067	631,158	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
115,200	26,085	-	14,581	74,534	זכאים ויתרות זכות
<u>1,239,425</u>	<u>26,085</u>	<u>-</u>	<u>507,648</u>	<u>705,692</u>	
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>					
253,912	-	-	72,490	181,422	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,790,783	-	-	2,790,783	-	אגרות חוב, נטו
90,832	-	(**)90,832	-	-	התחייבות בגין חכירה
32,698	23,333	-	1,004	8,361	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
3,982,554	3,982,554	-	-	-	<b>הון המיוחס לבעלי המניות של החברה</b>
48,534	48,534	-	-	-	<b>זכויות שאינן מקנות שליטה</b>
<u>8,438,738</u>	<u>4,080,506</u>	<u>90,832</u>	<u>3,371,925</u>	<u>895,475</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 בספטמבר 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ושל פעילויות משותפות שנכללו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 5.46% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 6.9% וכ- 6.6% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות ופעילויות משותפות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים. כמו כן, המידע הכלול בדוחות הכספיים הביניים המאוחדים, המתייחס לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, מבוסס על דוחות כספיים שחלקם נסקרו ע"י רואי חשבון מבקרים אחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של היישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 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 ומידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 בנובמבר 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



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

<u>31.12.2023</u>	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2024</u>	
<u>מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	<u>בלתי מבוקר</u>	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
56,105	42,705	34,739	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	36,419	14,074	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
<u>104,463</u>	<u>101,346</u>	<u>165,587</u>	חייבים ולקוחות
<u>181,600</u>	<u>180,470</u>	<u>214,400</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
7,189,110	7,072,941	7,541,875	נדל"ן להשקעה
660,996	688,227	635,862	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>129,563</u>	<u>126,481</u>	<u>46,601</u>	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>7,979,669</u>	<u>7,887,649</u>	<u>8,224,338</u>	
<u>8,161,269</u>	<u>8,068,119</u>	<u>8,438,738</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
753,417	906,714	1,124,225	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
<u>162,272</u>	<u>132,090</u>	<u>115,200</u>	זכאים ויתרות זכות
<u>915,689</u>	<u>1,038,804</u>	<u>1,239,425</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
154,950	175,226	253,912	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,697,621	2,790,783	אגרות חוב, נטו
86,633	91,339	90,832	התחייבות בגין חכירה
<u>30,674</u>	<u>31,879</u>	<u>32,698</u>	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,223,876</u>	<u>2,996,065</u>	<u>3,168,225</u>	
			<b>הון:</b>
3,988,767	4,001,985	3,982,554	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>32,937</u>	<u>31,265</u>	<u>48,534</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,021,704</u>	<u>4,033,250</u>	<u>4,031,088</u>	סה"כ הון
<u>8,161,269</u>	<u>8,068,119</u>	<u>8,438,738</u>	

אבירם בנאסולי  
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא  
מנכ"ל

דרור גד  
יו"ר הדירקטוריון

13 בנובמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
380,025	97,001	114,302	287,714	322,410	הכנסות מדמי שכירות
22,655	6,295	5,657	16,599	16,499	עלות אחזקה ותפעול מבנים
357,370	90,706	108,645	271,115	305,911	
233,196	181,537	(1,535)	252,301	19,279	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
590,566	272,243	107,110	523,416	325,190	
61,610	15,386	15,520	46,501	45,331	הוצאות הנהלה וכלליות
528,956	256,857	91,590	476,915	279,859	
17,901	7,882	3,888	12,357	10,997	הכנסות מימון
(191,926)	(49,175)	(85,191)	(171,812)	(199,904)	הוצאות מימון
(174,025)	(41,293)	(81,303)	(159,455)	(188,907)	הוצאות מימון, נטו
(1,151)	6,529	317	12,572	11,461	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
353,780	222,093	10,604	330,032	102,413	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
353,780	222,093	10,604	330,032	102,413	<b>סך הכל רווח כולל לתקופה</b>
					<b>סך הכל רווח כולל לתקופה מיוחס ל:</b>
351,120	221,765	10,391	329,044	101,723	בעלי מניות החברה
2,660	328	213	988	690	זכויות שאינן מקנות שליטה
353,780	222,093	10,604	330,032	102,413	
1.811	1.143	0.053	1.698	0.523	רווח בסיסי למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
1.808	1.142	0.053	1.695	0.523	רווח מדולל למניה בת 1 ש"ח לבעלי מניות החברה (בש"ח)
193,929	194,023	194,593	193,802	194,494	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח הבסיסי למניה (באלפים)
194,168	194,229	194,593	194,121	194,494	מספר המניות המשוקלל ששימשו בחישוב הרווח המדולל למניה (באלפים)

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

**ריט 1 בע"מ**

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

**לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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>
							<b>שינויים בתקופה:</b>
14,907	14,907	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
102,413	690	101,723	101,723	-	-	-	רווח כולל לתקופה
13,646	-	13,646	-	6,044	7,325	277	תשלום מבוסס מניות
(121,582)	-	(121,582)	(121,582)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,031,088</u>	<u>48,534</u>	<u>3,982,554</u>	<u>2,264,623</u>	<u>28,149</u>	<u>1,495,155</u>	<u>194,627</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 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 תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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:
330,032	988	329,044	329,044	-	-	-	רווח כולל לתקופה
16,820	-	16,820	-	9,809	6,324	687	תשלום מבוסס מניות
<u>(118,247)</u>	<u>-</u>	<u>(118,247)</u>	<u>(118,247)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	דיבידנד שהוכרז
<u>4,033,250</u>	<u>31,265</u>	<u>4,001,985</u>	<u>2,302,248</u>	<u>19,086</u>	<u>1,486,387</u>	<u>194,264</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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>	
4,041,901	33,414	4,008,487	2,295,104	28,125	1,490,732	194,526	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2024</b>
							<b>שינויים בתקופה:</b>
14,907	14,907	-	-	-	-	-	זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בחברה שאוחדה לראשונה
10,604	213	10,391	10,391	-	-	-	רווח כולל לתקופה
4,548	-	4,548	-	24	4,423	101	תשלום מבוסס מניות
(40,872)	-	(40,872)	(40,872)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
<u>4,031,088</u>	<u>48,534</u>	<u>3,982,554</u>	<u>2,264,623</u>	<u>28,149</u>	<u>1,495,155</u>	<u>194,627</u>	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 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 שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 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
3,845,328	30,937	3,814,391	2,120,261	16,242	1,483,935	193,953
222,093	328	221,765	221,765	-	-	-
5,607	-	5,607	-	2,844	2,452	311
<u>(39,778)</u>	<u>-</u>	<u>(39,778)</u>	<u>(39,778)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<u>4,033,250</u>	<u>31,265</u>	<u>4,001,985</u>	<u>2,302,248</u>	<u>19,086</u>	<u>1,486,387</u>	<u>194,264</u>

יתרה ליום 1 ביולי 2023

שינויים בתקופה:

רווח כולל לתקופה

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 30 בספטמבר 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 המזומנים (באלפי ש"ח)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
353,780	222,093	10,604	330,032	102,413	<b>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:</b>
					רווח כולל לתקופה
(146,687)	(242,109)	34,818	(221,495)	90,596	<b>התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי</b>
					<b>מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת</b>
207,093	(20,016)	45,422	108,537	193,009	<b>(נספח א'):</b>
					<b>מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת</b>
					<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b>
(495,014)	(238,322)	(81,283)	(337,313)	(172,903)	רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה
49,097	-	-	37,500	-	מכירת נדל"ן להשקעה
-	-	(37,444)	-	(37,444)	רכישת מניות חברה בת (נספח ג')
(25,896)	(5,916)	5,824	(18,105)	(10,620)	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי
21,344	3,052	-	2,867	5,638	המאזני, נטו
18,108	(935)	(1,553)	18,099	(8,050)	נכסים פיננסיים, נטו
(432,361)	(242,121)	(114,456)	(296,952)	(223,379)	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
					<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון:</b>
(213,015)	(13,169)	282,206	(18,015)	200,585	גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים
(3,268)	2,569	878	(2,674)	4,832	בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
612,084	-	-	326,395	198,272	גידול (קיטון) בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים
(231,264)	(161,592)	(190,004)	(231,264)	(273,103)	בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו
(158,089)	(39,778)	(40,872)	(118,247)	(121,582)	הנפקת אגרות חוב, נטו
6,448	(211,970)	52,208	(43,805)	9,004	פדיון אגרות חוב
					דיבידנד ששולם
					<b>מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) מימון</b>
(218,820)	(474,107)	(16,826)	(232,220)	(21,366)	<b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</b>
274,925	516,812	51,565	274,925	56,105	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת תקופה</b>
56,105	42,705	34,739	42,705	34,739	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.



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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>					
21,368	5,607	4,548	16,820	13,646	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
1,151	(6,529)	(317)	(12,572)	(11,461)	חלק החברה (ברוחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
103,802	24,026	54,166	100,270	115,889	הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן
(5,559)	(5,122)	7,211	(1,883)	9,301	שערוך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(233,196)	(181,537)	1,535	(252,301)	(19,279)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(51,860)	(12,972)	(11,933)	(39,218)	(36,861)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
124,751	34,117	31,248	97,874	98,680	הוצאות מימון אחרות, נטו
<u>(39,543)</u>	<u>(142,410)</u>	<u>86,458</u>	<u>(91,010)</u>	<u>169,915</u>	
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>					
(35,395)	(30,649)	3,199	(7,412)	39,457	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
23,832	(15,852)	4,154	(15,694)	(1,546)	(קיטון) גידול בזכאים ויתרות זכות
<u>(11,563)</u>	<u>(46,501)</u>	<u>7,353</u>	<u>(23,106)</u>	<u>37,911</u>	
<b>מזומנים לפעילות שוטפת:</b>					
(131,219)	(57,953)	(62,461)	(122,326)	(128,443)	ריבית ששולמה
6,890	2,254	444	6,694	1,885	ריבית שנתקבלה
28,748	2,501	3,024	8,253	9,328	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
<u>(95,581)</u>	<u>(53,198)</u>	<u>(58,993)</u>	<u>(107,379)</u>	<u>(117,230)</u>	
<u>(146,687)</u>	<u>(242,109)</u>	<u>34,818</u>	<u>(221,495)</u>	<u>90,596</u>	

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
55,582	61,470	34,201	61,470	34,201	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
1,847	1,737	2,298	1,737	2,298	דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שטרם התקבל
86,975	-	-	86,975	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה
-	-	4,205	-	4,205	עלויות רכישת מניות חברה בת שטרם שולמו

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

נספח ג' - איחוד לראשונה של חברה בת:

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר
-	-	1,021	-	1,021
-	-	(193,950)	-	(193,950)
-	-	(226)	-	(226)
-	-	99,886	-	99,886
-	-	14,907	-	14,907
-	-	(78,362)	-	(78,362)
-	-	(2,188)	-	(2,188)
-	-	(80,550)	-	(80,550)
-	-	43,106	-	43,106
-	-	(37,444)	-	(37,444)

**נכסים והתחייבויות של החברה המאוחדת ליום**

**הרכישה :**

הון חוזר נטו (למעט מזומנים)

נדל"ן להשקעה

השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי  
המאזני, נטו

התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי  
אחרים

זכויות שאינן מקנות שליטה

הלוואת בעלים

השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

סה"כ

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים התמציתיים ביניים.

## ריט 1 בע"מ

### ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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	30.09.2023	30.09.2024	
			מדד המחירים לצרכן (בנקודות):*
105.0	104.9	108.6	לפי מדד בגין
105.1	105.0	108.8	לפי מדד ידוע
3.627	3.824	3.710	דולר של ארה"ב (בש"ח ל-1 דולר)

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום	
	31.12.2023	30.09.2023	30.09.2023	30.09.2024
%	%	%	%	%

מדד המחירים לצרכן:

2.96	0.67	1.31	2.86	3.43	לפי מדד בגין
3.34	0.77	1.59	3.25	3.52	לפי מדד ידוע
3.07	3.35	(1.30)	8.67	2.29	דולר של ארה"ב

\* בסיס ממוצע 2022 = 100.

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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>30.09.2024</b>		
<b>שווי הוגן</b>	<b>ערך בספרים</b>	
<b>בלתי מבוקר</b>		<b>התחייבויות פיננסיות:</b>
3,107,404	3,261,390	אגרות חוב (*)
<b>30.09.2023</b>		
<b>שווי הוגן</b>	<b>ערך בספרים</b>	
<b>בלתי מבוקר</b>		<b>התחייבויות פיננסיות:</b>
2,786,326	2,982,931	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 בספטמבר 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:

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

**נכסים פיננסיים:**  
מניות והמירים  
התאמת תמורה בגין רכישת נדל"ן להשקעה

30.09.2023			
בלתי מבוקר			
סך-הכל	רמה 3	רמה 2	רמה 1
34,955	-	765	34,190
1,464	-	-	1,464
19,355	19,355	-	-
55,774	19,355	765	35,654

**נכסים פיננסיים:**  
מניות והמירים  
קרנות נאמנות  
התאמות תמורה בגין רכישת חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ובגין 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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 בספטמבר 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- 69% משטחי המגדל (כ- 70% 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- 25 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- 180 מיליון ש"ח הושקעו בפועל עד לתאריך הדוח על המצב הכספי) וסיומו צפוי במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025. למועד פרסום דוח זה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לכ- 36% משטחיהם של אינפיניטי קמפוס ופלאזה.

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

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

**ב. רכישת מניות נוספות - 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").
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. על פי תחשיב החברה, עליה היה לקבל מהמוכרת כ- 8 מיליון ש"ח בגין התאמת התמורה, ובהתאם נכלל נכס בסכום זה בדוחותיה הכספיים ליום 30 ביוני 2024.
4. החברה קיבלה מכתב מהמוכרת ממנו עולה כי המוכרת אינה מקבלת את תחשיב החברה, וכי לשיטתה של המוכרת, היה על החברה לשלם למוכרת כ- 12 מיליון ש"ח.
5. 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.
6. במקביל, ובהתאם להוראות ההסכם, ניסתה החברה לפעול על פי המנגנון הקבוע בו לצורך בירור מחלוקות הקשורות בתחשיב התאמת התמורה.
7. 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.
8. בחודש דצמבר 2023 הגישה המוכרת בקשה לבית המשפט למתן סעד ארעי וזמני נגד החברה ונגד מנכ"ל החברה הקודם, מר שמואל סייד, אך זו נדחתה על ידי בית המשפט המחוזי בתל אביב ("בית המשפט").
9. 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.
10. 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.
11. 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.



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

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

**ב. רכישת מניות נוספות - גני שרונה (אמטא) בע"מ (המשך)**

12. בחודש פברואר 2024 הגישו החברה ומר שמואל סייד לבית המשפט, כתב הגנה לכתב התביעה שהגישה המוכרת. 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 לעניין 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 כדין, בגין התאמת התמורה הקבועה בהסכם הרכישה.
13. 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.
14. ביום 30 בספטמבר 2024 רכשה החברה ממידאס את מלוא החזקותיה של מידאס (33%) בגני שרונה, תמורת כ- 31 מיליון ש"ח, ובנוסף כ- 2.2 מיליון ש"ח בגין הלוואות הבעלים שתוסבנה לזכות החברה ("הרכישה").
15. במסגרת הסכם הרכישה, החברה ומידאס התחייבו זאת כלפי זאת לויתור הדדי על טענות, לרבות ויתור על דרישות כספיות הדדיות וסגירת כל ההליכים המשפטיים המתנהלים בין הצדדים.
16. לאחר הרכישה מחזיקה החברה 83% מהונה המונפק של גני שרונה ואילו יתרת המניות (17%) מוחזקות על ידי שני בעלי מניות נוספים. ניהולה המלא של גני שרונה מתבצע על ידי החברה.
17. החל ממועד הרכישה סיווגה החברה את ההשקעה בגני שרונה כחברה בת, ודוחותיה הכספיים מאוחדים בדוחותיה הכספיים של החברה.

**ג. ניירות ערך**

1. בחודש ינואר 2024 הוארכה התקופה המרבית לניירות ערך מסחריים (סדרה ה') של החברה ("הנע"מ") 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 אוקטובר 2024, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הנפיקה החברה נע"מ, בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף כספי של 157 מיליון ש"ח. לאחר ההרחבה, עומד היקף הנע"מ על 450 מיליון ש"ח.
3. 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.
4. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, הקצתה החברה לריט 1 שירותי ניהול בע"מ ("חברת הניהול") 376,371 מניות רגילות של החברה, כחלק מהתמורה לחברת הניהול בגין שירותי הניהול שהיא מעניקה לחברה ובהתאם להסכם הניהול.
4. במהלך תקופת הדוח על המצב הכספי ועד למועד פרסומו, פקעו 804,211 אופציות, שהוענקו לעובדי חברת הניהול ולנותני שירותים.

**ריט 1 בע"מ**

**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים ליום 30 בספטמבר 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
דצמבר 2024	0.21 ש"ח	כ- 41 מיליון ש"ח	13 בנובמבר 2024

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

**מבוא**

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

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

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

זיו האפט  
רואי חשבון

תל אביב, 13 בנובמבר 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 **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

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

**סכומי הנכסים, התחייבויות והון המיוחסים לחברה עצמה (באלפי ש"ח)**

31.12.2023	30.09.2023	30.09.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
			<b>נכסים שוטפים:</b>
54,046	41,280	33,633	מזומנים ושווי מזומנים
21,032	36,419	14,074	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן
102,559	99,421	162,012	חייבים ולקוחות
<u>177,637</u>	<u>177,120</u>	<u>209,719</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים:</b>
6,999,700	6,887,572	7,145,719	נדל"ן להשקעה
618,844	642,815	669,722	חברות מוחזקות, נטו
129,563	126,481	46,559	חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
<u>7,748,107</u>	<u>7,656,868</u>	<u>7,862,000</u>	
<u>7,925,744</u>	<u>7,833,988</u>	<u>8,071,719</u>	
			<b>התחייבויות שוטפות:</b>
705,233	858,422	1,058,246	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ולנותני אשראי אחרים
161,178	130,848	112,801	זכאים ויתרות זכות
<u>866,411</u>	<u>989,270</u>	<u>1,171,047</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
-	20,074	-	התחייבויות לנותני אשראי אחרים
2,951,619	2,697,621	2,790,783	אגרות חוב, נטו
86,633	91,339	90,832	התחייבות בגין חכירה
32,314	33,699	36,503	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>3,070,566</u>	<u>2,842,733</u>	<u>2,918,118</u>	
			<b>הון:</b>
3,988,767	4,001,985	3,982,554	הון המיוחס לחברה כחברה אם
<u>3,988,767</u>	<u>4,001,985</u>	<u>3,982,554</u>	
<u>7,925,744</u>	<u>7,833,988</u>	<u>8,071,719</u>	

אבירם בנאסולי  
סמנכ"ל כספים

שמואל רופא  
מנכ"ל

דרור גד  
יו"ר הדירקטוריון

13 בנובמבר 2024  
תאריך אישור  
הדוחות הכספיים

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
370,572	94,677	111,948	280,719	315,355	הכנסות מדמי שכירות
21,902	6,129	5,515	16,012	15,972	עלות אחזקה ותפעול מבנים
348,670	88,548	106,433	264,707	299,383	
229,286	181,537	(1,535)	252,301	19,279	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
577,956	270,085	104,898	517,008	318,662	
61,596	15,378	15,517	46,488	45,320	הוצאות הנהלה וכלליות
516,360	254,707	89,381	470,520	273,342	
18,962	8,153	4,400	13,134	12,502	הכנסות מימון
(179,107)	(45,825)	(81,640)	(162,390)	(189,631)	הוצאות מימון
(160,145)	(37,672)	(77,240)	(149,256)	(177,129)	הוצאות מימון, נטו
(5,095)	4,730	(1,750)	7,780	5,510	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו
351,120	221,765	10,391	329,044	101,723	רווח לפני ניכוי מסים על הכנסה
-	-	-	-	-	מסים על הכנסה
<u>351,120</u>	<u>221,765</u>	<u>10,391</u>	<u>329,044</u>	<u>101,723</u>	<b>רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם</b>

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

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
351,120	221,765	10,391	329,044	101,723	<b>תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:</b> רווח לתקופה המיוחס לחברה כחברה אם
(139,620)	(241,191)	37,286	(217,567)	96,857	<b>התאמות הדרושות להצגת מזומנים ושווי מזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת (נספח א'):</b>
211,500	(19,426)	47,677	111,477	198,580	<b>מזומנים, נטו, לפעילות שוטפת בגין עסקאות עם חברות מאוחדות</b>
(1,093)	(269)	(652)	(801)	(1,690)	<b>מזומנים, נטו, מפעילות (לפעילות) שוטפת</b>
210,407	(19,695)	47,025	110,676	196,890	<b>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:</b> רכישות והשקעות בנדל"ן להשקעה מכירת נדל"ן להשקעה השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו נכסים פיננסיים, נטו חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך, נטו
(493,853)	(237,810)	(75,508)	(336,283)	(160,286)	<b>מזומנים, נטו, (לפעילות) מפעילות השקעה בגין עסקאות עם חברות מאוחדות</b>
49,097	-	-	37,500	-	<b>מזומנים, נטו, לפעילות השקעה</b>
(27,263)	(5,927)	874	(18,830)	(10,153)	<b>תזרימי מזומנים (לפעילות) מימון:</b> גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים, נטו הנפקת אגרות חוב, נטו פדיון אגרות חוב דיבידנד ששולם
21,344	3,052	-	2,867	5,638	
18,108	(935)	(1,553)	18,099	(8,050)	
(432,567)	(241,620)	(76,187)	(296,647)	(172,851)	
(7,294)	400	(32,628)	(5,400)	(37,045)	
(439,861)	(241,220)	(108,815)	(302,047)	(209,896)	
(213,015)	(13,000)	277,006	(18,015)	189,006	
612,084	-	-	326,395	198,272	
(231,264)	(161,594)	(190,004)	(231,266)	(273,103)	
(158,089)	(39,778)	(40,872)	(118,247)	(121,582)	
9,716	(214,372)	46,130	(41,133)	(7,407)	
(219,738)	(475,287)	(15,660)	(232,504)	(20,413)	
273,784	516,567	49,293	273,784	54,046	
54,046	41,280	33,633	41,280	33,633	

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 (לפעילות) שוטפת:**

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
21,368	5,607	4,548	16,820	13,646	<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
5,095	(4,730)	1,750	(7,780)	(5,510)	הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות
103,802	24,025	54,166	100,270	115,889	חלק החברה (ברוחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו הצמדת אגרות חוב והלוואות מנותני אשראי אחרים למדד המחירים לצרכן שערך נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות, נטו
(5,559)	(5,122)	7,211	(1,883)	9,301	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(229,286)	(181,537)	1,535	(252,301)	(19,279)	הפחתת פרמיה על אגרות חוב
(51,860)	(12,972)	(11,933)	(39,218)	(36,861)	הוצאות מימון אחרות, נטו
112,022	30,779	27,865	88,507	88,689	
(44,418)	(143,950)	85,142	(95,585)	165,875	
(35,334)	(30,663)	4,267	(7,330)	40,555	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
23,778	(16,015)	3,567	(15,936)	(2,063)	קיטון (גידול) בחייבים ולקוחות
(11,556)	(46,678)	7,834	(23,266)	38,492	(גידול) קיטון בזכאים ויתרות זכות
(119,284)	(55,318)	(59,158)	(113,663)	(118,723)	<b>מזומנים לפעילות שוטפת:</b>
6,890	2,254	444	6,694	1,885	ריבית ששולמה
28,748	2,501	3,024	8,253	9,328	ריבית שנתקבלה
(83,646)	(50,563)	(55,690)	(98,716)	(107,510)	דיבידנד שהתקבל מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(139,620)	(241,191)	37,286	(217,567)	96,857	

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

לשנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		
	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2024	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
55,582	61,470	34,201	61,470	34,201	עלויות נדל"ן להשקעה שטרם שולמו
1,847	1,737	2,298	1,737	2,298	דיבידנד מחברות מוחזקות שטרם התקבל
86,975	-	-	86,975	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה שטרם התקבלה
-	-	4,205	-	4,205	עלויות רכישת מניות חברה מוחזקת שטרם שולמו

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

מידע מהותי נוסף המתייחס לחברה עצמה כחברה אם ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2024.

המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי ביניים הנפרד זהה למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים התמציתיים ביניים של החברה ליום 30 בספטמבר 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- 161 מיליון ש"ח.





לכבוד

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

ג.א.נ.

**הנדון: הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בדוח הצעת מדף על פי תסקיף 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 בנובמבר 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2. דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 13 בנובמבר 2024 על מידע כספי ביניים נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל 1970.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב, 13 בנובמבר 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) **בקרן 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 30 ביוני 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 השלישי 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 30 ביוני 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 בנובמבר, 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 השלישי 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, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות. וכן -
  - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
  - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 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 בנובמבר, 2024

---

אבירם בנאסולי, סמנכ"ל כספיים